

Innkalling til ordinær generalforsamling i Skogen Vest Huseierforening 2026

Tid og sted: Tirsdag 21. april 2026 klokken 19.00 i Ungdomsarenaen på Tangenten

Styret inviterer til generalforsamling for Skogen Vest Huseierforening.

Saksliste

1. Konstituering

- 1.1 Valg av sekretær
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av 2 eiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2025

- 2.1 Godkjenning av årsmelding 2025 fra styret
- 2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2025

3. Forslag til og godkjenning av budsjett for 2026

Om huseierforeningens økonomi

Styret har jobbet med revisjon av avtaler det siste året. Dette har sikret huseierforeningen store innsparinger og sikret det vi opplever som en sunn økonomisk situasjon. Dette er positivt og viktig med tanke på huseierforeningens fremtidige og nødvendige investeringer knyttet til blant annet rør i fellesarealer, oppgradering av fellesparkeringer og stikkveier samt eventuelt opprydding av ledninger.

Felleskostnader

Styrets forslag til budsjett for 2026 følger vedlagt. Forslaget innebærer ingen økning av felleskostnadene.

Godtgjørelse til styret

Styret foreslår å sette den samlede godtgjørelse til styret i perioden 2025-2026 settes til **50 000 kroner**, og at det settes av 3000 kroner som skal gå til garasjeansvarlig. Dette innebærer en økning på 1000 kroner til garasjeansvarlig.

Styret foreslår at 50 % av godtgjørelsen går til styreleder og at resten av styret deler andre halvdel.

4. Informasjons og drøftingssaker

Se styrets årsmelding.

Vårens vakreste eventyr – dugnaden!

Styret har besluttet at det blir container for hageavfall i perioden 4.- 11. mai. Lørdag 9. mai blir det dugnad. Da kommer også søppelbilen en runde.

Styret ønsker vi å få gjort en felles innsats på huseierforeningens arealer. Vi ønsker innspill fra beboerne på hva du/dere mener at vi bør gjøre denne dagen. Hva kan du eller dere bidra med? Her er alle bidrag nyttig – alt fra rydding og kosting, til kaffekoking og kakebaking.

5. Innkomne saker

Styret har mottatt 5 antall saker til generalforsamlingen innen den fastsatte fristen. 3 av sakene er orienterings- og/eller drøftingssaker, mens de to andre er vedtakssaker. De komplette saksinnspillene følger som vedlegg.

Gamle telefon- og internettledninger (orientering)

Skogveien 9 og 11 ønsker bistand fra styret til å finne ut hvordan de kan bli kvitt gamle telefon- og internettledninger.

Styret har delvis jobbet med dette i 2025 og vi planlegger å fortsette arbeidet i 2026. Arbeidet består blant annet i å finne eierskap til kablene. Dette er en forutsetning for å kunne få gjort nødvendig opprydding.

Plassering av søppelkasser (orientering)

Den nye renovasjonsløsningen til Follo Ren innebærer et langt høyere antall søppeldunker enn tidligere. Det er kommet inn et forslag om at styret skal anmode om at søppelkasser som tømmes sjeldent, oppbevares et annet sted enn i veikanten. Forslagsstiller foreslår at de trilles frem til tømmedag og vi alle får hyggeligere bo-område.

Styret støtter forslaget og anmoder alle om å se på muligheten for å få til dette.

Beredskap (orientering)

2026 er Totalberedskapsåret. Forslagstiller viser til at Nesodden Velforbund har utarbeidet en brosjyre, **Felles beredskap**. Det er Svestad Vel som har utarbeidet denne. Den ligger tilgjengelig på nettet, og kan lastes ned derfra (www.nesoddenvelforbund.no). Forslagsstiller foreslår at Skogen Vest Huseierforening ser på brosjyren og ser på om det er noe som er relevant for oss.

Etter innspillet har styret sett på brosjyren og besluttet å legge informasjon om beredskap på hjemmesiden til huseierforeningen og i neste informasjonsskriv. Vi oppfordrer samtidig alle medlemmene i huseierforeningen til å sette seg godt inn i nasjonale, regionale og kommunale råd.

Plassering av benker på fellesarealer (vedtak)

Dersom det er ekstra penger, er det kommet forslag om at huseierforeningen setter ut noen ekstra benker i fellesarealer det dette ikke er til hinder.

Styret har drøftet forslaget og anbefaler ikke å sette av ekstra midler til dette i budsjettet for 2026. Bakgrunnen er en vurdering av behov for vedlikehold og mulig konflikt knyttet til brøyting.

Styrets forslag til vedtak: Det settes ikke av budsjettmidler til innkjøp av benker på fellesarealer i 2026.

Rørutbedring og ansvarsfordeling (orientering, drøfting og vedtak)

Forslagsstiller ber om avklaring og felles håndtering av dårlig tilstand på røret i Skogen Vest, inkludert ansvar for felles stikkledninger. Forslagsstiller fremmer behov for plan for oppgradering iht. Norva24s anbefalinger samt avklaringer rundt ansvarsfordeling, vedtekter og begrepsbruk på foreningens nettsider.

Forslagsstiller fremmer tre forslag.

1. Felles plan for røroppgradering, inkl. stikkledninger frem til kommunale tilkoblingspunkter
2. Avklaring om manglende samsvar mellom vedtektenes tekst og hva skrives på Skogen-Vest.no
3. Tydelig, riktig og konsistent begrepsbruk i Skogen-Vest dokumenter og nettside.

Styrets vurdering av den innkomne saken: Styret vurderer at forslag 1 er å anse som en vedtakssak, men 2 og 3 er orienterings- og/eller drøftingssaker.

Huseierforeningen og styret har brukt mye ressurser og tid de siste årene på spørsmålet om eierskap til, ansvar for og tilstanden til rør knyttet til Skogen Vest Huseierforening. Vi viser blant annet til kartleggingen og filmingen gjennomført av Norva 24 (2022) og orienteringssak på generalforsamlingen i 2024 med redegjørelse for styret i Skogen Vest Huseierforening sin forståelse av vedtektene for foreningen, med fokus på det som omhandler eierskap og ansvar for "rør" for vann og kloakk.

Med bakgrunn iblant annet saken på generalforsamlingen i 2024 og styrets arbeid i 2025-2026, anser vi at forslag 2 og 3 allerede er avklart og fulgt opp. Styret vil sikre at informasjonen blir lagt ut på huseierforeningens hjemmeside og gjort tilgjengelig for alle beboerne. Se vedlegg.

Når det gjelder forslaget om felles plan for røroppgradering, inkludert stikkledning frem til kommunale tilkoblingspunkter, så viser vi til *Sak 6. Vedtak – juridisk bistand til oppfølging av rørsaken*. Styret anser at denne saken er en forutsetning for det videre arbeid med rørsaken.

Forslagsstiller fremmer forslag om at arbeidet med utbedring av rørene i sin helhet gjøres som en felles løsning, og at generalforsamlingen vedtar en plan og iverksetter arbeidet for å få en pris for jobben. Styret anser ikke at dette er realistisk på nåværende tidspunkt og støtter derfor ikke forslaget. Bakgrunnen er blant annet knyttet til det juridiske eierskapet og usikkerheten som vil følge dersom huseierforeningen og/eller styret påtar seg ansvaret for arbeid på annen persons eiendom (den enkelte beboer). På bakgrunn av dette anbefaler styret generalforsamlingen å forholde seg til styrets forslag til plan for arbeidet med rørsaken (sak 6 vedtak).

Styrets innstilling: Forslaget vedtas ikke.

6. Vedtak

Juridisk bistand til oppfølging av rørsaken

Saken gjelder bruk av budsjettmidler (inntil 100 000 kroner) som forutsetning for å kunne sikre bistand til etablering av gjensidige avtaler knyttet stikkledninger.

På generalforsamlingen i 2024 la styret frem styrets forståelse av vedtektene, i forbindelse med rørsaken. Dokumentet med gjennomgang av vedtektene, ble sendt ut sammen med sakspapirene og gjennomgått på møtet. Skrivet følger som vedlegg til generalforsamlingen for 2026.

Skrivet legger til grunn at stikkledninger er grunneiers ansvar, uavhengig av antallet grunneiere. Forståelsen bygger på etablert praksis og er basert på veiledningsmateriell fra flere kommuner.

For de fleste beboerne i Skogen Vest huseierforening innebærer dette delt eierskap med en eller flere naboer, og dermed behovet for å organisere vedlikehold og tiltak sammen med andre beboere. Antallet som deler stikkledning, varierer. For å sikre en tilfredsstillende løsning - innenfor eksisterende vedtekter, eierskap og ansvar, foreslår styret at foreningen setter av inntil 100 000 kroner i budsjettet for 2026 til kjøp av juridisk bistand. Formålet med kjøp av juridiske tjenester, er å få bistand til å utarbeide gjensidige avtaler for boenheter som deler stikkledning. Styret understreker at dette ikke endrer på dagens ansvar og/eller eierskap, kun bidrar til å konfirmere denne og sikre juridiske avklarte forhold for alle parter.

Styret har satt seg inn i relevant veiledningsmateriell fra blant annet Stavanger og Asker kommune. Vi anbefaler medlemmene å gjøre det samme:

[Fornyelse av stikk- og fellesledninger for kloakk | Asker kommune:](https://www.aker.kommune.no/vann-og-avlop/avlop-og-septik/utbedring-privat-kloakkanlegg/)

<https://www.aker.kommune.no/vann-og-avlop/avlop-og-septik/utbedring-privat-kloakkanlegg/>

[Vanlige spørsmål om stikkledninger | Stavanger kommune:](https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/vann-og-avlop/stikkledninger/vanlige-sporsmal-om-stikkledninger/#hvem-har-ansvaret-for-stikkledningen-til-og-fra-min-eiendom-som-ligger-under-private-veier-)

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/vann-og-avlop/stikkledninger/vanlige-sporsmal-om-stikkledninger/#hvem-har-ansvaret-for-stikkledningen-til-og-fra-min-eiendom-som-ligger-under-private-veier->

- Veiledningsmateriellet er tydelig på at det er brukerne av stikkledningene som eier og er ansvarlig for ledningene. Noen eiendommer har hele eller deler av stikkledningene sine felles med andre eiendommer. Også disse regnes som private og er brukernes ansvar.
- Den/de som eier bygningen(e) som stikkledninger er knyttet til, er ansvarlig for ledningene.
- Fordeling av ansvar og kostnader mellom del-eiere av ledninger er et privatrettslig forhold.

Forslag til vedtak: Det settes av 100 000 kroner i budsjettet for 2026 til kjøp av juridisk bistand, for å kunne få på plass gjensidige avtaler for boenheter som deler stikkledning.

7. Valg

Valg i 2026

Følgende er på valg i 2026:

- Ragne Solum
- Mari Søbstad Amundsen
- Leif Christian Stige

Ragne Solum ønsker ikke å fortsette sitt arbeid i styret. Mari Søbstad Amundsen flytter, og kan derfor ikke fortsette i styret. Leif Christian Stige ønsker å fortsette.

Etter generalforsamlingens vedtak i 2024, består styret av fem medlemmer: Styreleder og fire styremedlemmer.

Valgkomiteen har igangsatt arbeidet.

Valgkomite for 2026

Generalforsamlingen må utpeke en valgkomité for 2026.

Nesoddtangen, 07. april 2026

For styret i Skogen Vest Huseierforening

Leif Christian Stige
Styremedlem (sig.)

Marius Johansen
Styremedlem (sig.)

Mari Søbstad Amundsen
Styreleder (sig.)

Ragne Solum
Styremedlem (sig.)

Bernd Etzelmüller
Styremedlem (sig.)

Skogen Vest Huseierforening - årsmelding 2025

1 Styrets representanter

Styret har etter generalforsamling i mai 2025 bestått av følgende representanter:

Rolle	Navn	Adresse
Styreleder	Mari Søbstad Amundsen	Skogveien 8b 1452 Nesoddtangen
Styremedlem	Leif Christian Stige	Furuveien 6 1452 Nesoddtangen
Styremedlem	Ragne Solum	Skogveien 19A 1452 Nesoddtangen
Styremedlem	Marius Johansen	Vestoppfaret 1D 1452 Nesoddtangen
Styremedlem	Bernd Etzelmüller	Furuveien 28 1452 Nesoddtangen

Selskapets styre består av to kvinner og tre menn. Varamedlem har vært Trond Wedding. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

2 Overdragelse av leiligheter

8 gårds- og bruksnumre har skiftet eiere det siste året.

3 Juridiske andelseiere

Selskapet har pr 31.12.2025 ingen juridiske andelseiere.

4 Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Selskapet ligger i Nesodden kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 977078377. Det er 103 leiligheter, 3 sameier og 2 garasjesameier og 0 næringslokaler i selskapet.

5 Forretningsførsel og revisjon

Falkenberg Regnskapsbyrå A/S på Nesodden.

Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

6 Forsikring

Forsikringsavtale: SP1183659.4.1

Selskapets eiendom, det vil si huseierforeningens garasje i felles garasjerekke, er fullverdiforsikret i IF i tillegg til maskiner og løsøre i garasjen, samt kjøretøyforsikring av tilhenger BH1864.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

7 Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

8 Økonomi

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på om lag 165 000 kroner. Resultatet skyldes at styret har revidert avtaler knyttet internett/TV og skadedyr, samt at det ble besluttet ikke å utbetale godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap. Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

9 HMS/Internkontroll

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i boligselskapet.

10 Styrets arbeid etter generalforsamlingen i 2025

Styret har gjennomført syv styremøter siden generalforsamlingen for 2025.

Vi har arbeidet med en rekke saker knyttet til drift, vedlikehold og videreutvikling av fellesløsningene i Skogen Vest Huseierforening. Arbeidet har i hovedsak handlet om oppfølging av avtaler, avklaringer av eierskap og ansvar, samt forbedring av informasjon og kommunikasjon med beboerne.

Avtaler og tjenester

Styret har gjennomgått og reforhandlet flere av foreningens avtaler. Internettavtalen med Global Connect er fornyet for to nye år, med betydelig reduksjon i kostnad for hver husstand, samtidig som hastighet og tjenestetilbud er opprettholdt. Styret har inngått en avtale med Pelias (Pelias.no) om skadedyrbekjempelse. Dette innebærer blant annet faste kontroller og utplassering av feller. Styret har også fulgt opp brøyteavtalen. Reforhandling av avtalene har medført store økonomiske innsparinger til for huseierforeningen.

Eierskap til veier, rør og kabler

Spørsmål om eierskap og ansvar for veier, ledninger og rør har vært viktige i perioden. Styret har jobbet videre med avklaringer rundt Skogveien, og avventer tilbakemelding fra kommunen. Parallelt har styret jobbet med "rørsaken", gjennomgått vedtektene og relevant veiledningsmateriell. Arbeidet har resultert i sak til generalforsamlingen (sak 6 vedtak).

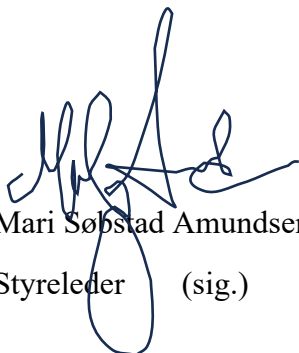
Renovasjon 2026

Follo Ren innfører en ny renovasjonsordning fra 2026, som innebærer fire avfallsbeholdere per husstand. Styret har informert beboerne om konsekvensene av dette, og anbefalt ordninger for deling av beholdere der forholdene tilsier det.

Kommunikasjon, struktur og interne rutiner

Styret har sendt ut nyhetsbrev med informasjon om aktuelle saker gjennom året, og vi har etablert rutiner for å håndtere henvendelser fra beboere.

Nesoddtangen, 07.04.2026



Mari Søbstad Amundsen

Styreleder (sig.)



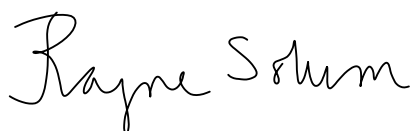
Leif Christian Stige

Styremedlem (sig.)



Marius Johansen

Styremedlem (sig.)



Ragne Solum

Styremedlem (sig.)



Bernd Eitzelmüller

Styremedlem (sig.)

Regnskap 2025 / 2024 / budsjett 2025 / utkast til budsjett 2026

Skogen Vest Huseierforening

	Note	Regnskap 31.12.2025	Regnskap 31.12.2024	Budsjett 2025	Utkast til Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 133 000	1 133 000	1 133 000	1 133 000
Andre inntekter			2 942		
SUM INNETEKTER		1 133 000	1 135 942	1 133 000	1 133 000
KOSTNADER					
Lønn, honorar, arb.avg. m.m.	2	2 000	57 050	2 282	57 050
Avskrivning		0	0	0	0
Drift/vedlikehold	3	229 753	216 026	226 000	267 600
Revisjonshonorar		21 285	18 283	19 200	22 400
Forretningsførerhonorar		78 375	72 900	76 500	80 400
Diverse honorar		0	0	0	100 000
Kontorkostnader		2 337	2 049	2 000	2 500
TV / Bredbånd		618 921	673 668	700 000	347 900
Kostn transportmidler		0	0	0	0
Kontingenter og gaver		4 635	6 180	6 200	6 200
Forsikringer		695	0	700	700
Andre driftskostnader	4	9 313	6 935	7 600	7 500
SUM KOSTNADER		967 314	1 053 090	1 040 482	892 250
DRIFTSRESULTAT		165 686	82 852	92 518	240 750
FINANSINNT. OG -KOSTN.					
Finansinnt. og -kostn.		-10 794	525	-9 750	300
RES. AV FINANSINNT. OG -KOST.		-10 794	525	-9 750	300
ÅRSRESULTAT		154 892	83 377	82 768	241 050
OVERFØRES ANNEN EGENKAPIT		154 892	83 377	82 768	241 050

Balanse Skogen Vest Huseierforening

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	0
Andre fordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		43 870	60 415
Bankinnskudd			
Innestående bank		619 900	478 649
Sum Omløpsmidler		663 770	539 064
SUM EIENDELER		663 770	539 064
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	620 011	465 119
Sum egenkapital		620 011	465 119
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 000	7 335
Leverandørgjeld		29 381	66 456
Annen kortsiktig gjeld		4 378	154
Sum kortsiktig gjeld		43 759	73 945
Sum gjeld		43 759	73 945
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		663 770	539 064

Sted: _____

Dato: _____

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven, Lov om eierseksjoner og God Regnskapsskikk, og under forutsetning av fortsatt drift. Regnskapslovens bestemmelser for små foretak er benyttet.

Omløpsmidler er vurdert til det laveste av virkelig verdi og anskaffelseskostnadene. Fordringer/kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende. Når fordringene er usikre, avsettes det til forventet tap.

Huseierforeningen har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne, og er lokalisert i Nesodden kommune.

Note 2	Lønn/honorarer	2025	2024
	Styrehonorar	2 000	50 000
	Annen lønn/honorar	0	0
	Arbeidsgiveravg.	0	7 050
	Sum lønnskostnader	2 000	57 050

Antall årsverk sysselsatt = 0.

Selskapet er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenstepensjon

Note 3	Drift/vedlikehold	2025	2024
	Reparasjoner og vedlikehold	0	0
	Vedlikehold VVS	21 958	13 188
	Skadedyrutryddelse	74 290	60 983
	Containerleie/tømming	39 631	35 980
	Snømåking/strøing	91 875	96 875
	Vedl.h. parkeringsplasser/grøntanlegg	2 000	9 000
	Sum drift/vedlikehold	229 753	216 026

Note 4	Andre kostnader	2025	2024
	Møter, div styret	4 224	0
	Kostnad generalforsamling/årsmøte	0	2 430
	Bankgebyrer	5 090	4 932
	Andre kostnader	0	-426
	Sum andre kostnader	9 313	6 935

Note 5	Egenkapital pr. 31.12.	2025	2024
	Annen egenkapital	465 119	381 742
	Årets resultat	154 892	83 377
	Sum Egenkapital	620 011	465 119

Regnskap 2025 / 2024 / budsjett 2025 / utkast til budsjett 2026

Skogen Vest Huseierforening

	Regnskap 31.12.2025	Regnskap 31.12.2024	Vedtatt Budsjett 2025	Forslag Budsjett 2026
INNTEKTER				
3600 Fellesutgifter	1 133 000	1 133 000	1 133 000	1 133 000
Innkrevde felleskostnader	1 133 000	1 133 000	1 133 000	1 133 000
3890 Andre inntekter		2 942		
SUM INNTEKTER	1 133 000	1 135 942	1 133 000	1 133 000
KOSTNADER				
5400 Arbeidsgiveravgift	0	7 050	282	7 050
5330 Styrehon/møtegodtgjørelse	2 000	50 000	2 000	50 000
Lønn, honorar, arb.avg. m.m.	2 000	57 050	2 282	57 050
6600 Rep/vedlhold	0	0	0	0
6602 Vedlikehold VVS	21 958	13 188	15 000	75 000
6603 Skadedyrutryddelse	74 290	60 983	70 000	50 100
6604 Containerleie/tømming	39 631	35 980	40 000	40 000
6605 Snøbrøyting	91 875	96 875	92 000	95 000
6606 Vedl.h. uteområder	2 000	9 000	9 000	7 500
Drift/vedlikehold	229 753	216 026	226 000	267 600
6700 Revisjon	21 285	18 283	19 200	22 400
Revisjonshonorar	21 285	18 283	19 200	22 400
6710 Forretningsførerhonorar	78 375	72 900	76 500	80 400
Forretningsførerhonorar	78 375	72 900	76 500	80 400
6720 Juridisk bistand	0	0	0	100 000
Diverse honorar	0	0	0	100 000
6810 Andre kontorkostnader	2 337	2 049	2 000	2 500
Kontorkostnader	2 337	2 049	2 000	2 500
6950 Kabel-TV	618 921	673 668	700 000	347 900
TV / Bredbånd	618 921	673 668	700 000	347 900
7090 Driftskostn bil/henger	0	0	0	0
Kostn transportmidler	0	0	0	0
7410 Kontingenter	4 635	6 180	6 200	6 200
7430 Gaver	0	0	0	0
Kontingenter og gaver	4 635	6 180	6 200	6 200
7510 Forsikringer	695	0	700	700
Forsikringer	695	0	700	700
7710 Møter styret	4 224	0	0	0
7720 Kostnad generalforsamling	0	2 430	2 600	2 500
7780 Bank- og kortgebyrer	5 090	4 932	5 000	5 000
7790 Diverse kostnader	0	-426	0	0
Andre driftskostnader	9 313	6 935	7 600	7 500
SUM KOSTNADER	967 314	1 053 090	1 040 482	892 250
DRIFTSRESULTAT	165 686	82 852	92 518	240 750
FINANSINNT. OG -KOSTN.				
8070 Andre renteinntekter	295	525	350	300
8160 Morarenter	11 089	0	10 100	0
RES. AV FINANSINNT. OG -KOSTN.	-10 794	525	-9 750	300
ÅRSRESULTAT	154 892	83 377	82 768	241 050

Informasjon til beboere i Skogen Vest huseierforening om styrets forståelse av vedtektene

Dette notatet redegjør for styret i Skogen Vest Huseierforening sin forståelse av vedtektene for foreningen, med fokus på det som omhandler eierskap og ansvar for "rør" for vann og kloakk.

KONKLUSJON

Styret har gjennomgått vedtektene for Skogen Vest Huseierforening. Vedtektene gir informasjon om huseierforeningens ansvar. Ansvar er i vedtektene avgrenset til huseierforeningens eiendom.

Innretninger som ligger på medlemmenes eiendom, er derfor medlemmenes eget ansvar. Det er brukerne av ledningene som er ansvarlige for dem. Dette gjelder også der hvor det er flere brukere. Fordeling av ansvar og kostnader mellom eiere av ledninger er et privatrettslig forhold.

Bakgrunn

De siste årene har "rørsaken" vært tema på generalforsamlingen til Skogen Vest Huseierforening. Saken har handlet om den tekniske tilstanden på rørene og spørsmålet om hvem som eier og er økonomisk ansvarlig for en eventuell rehabilitering av rørene som er tilknyttet boligeiendommene tilknyttet huseierforeningen.

Høsten 2022 ble det gjennomført filming av alle rørene som var tilgjengelig for dette; både de på privat grunn og på huseierforeningens eiendommer. Filmingen viste at tilstanden for et flertall av rørene er dårlig og at det for flere strekninger vil være behov for tiltak innen rimelig kort tid. I den forbindelse er det også behov for å avklare eierskapet til de ulike rørstrekningene og hvorvidt vedtektene for huseierforeningen medfører at Skogen Vest Huseierforening har ansvaret for å vedlikeholde og forvalte rør som ligger på privat eiendom.

Dette sier vedtektene noe om

Foreningens vedtekter ble sist endret i april 2017. Vedtektene sier blant annet noe om

- a) hvilke boligeiendommer som inngår i foreningen,
- b) hvilke eiendommer foreningen selv eier,
- c) formålet med foreningen og
- d) hva fellesutgiftene skal dekke.

Forklaring til punkt a og b:

- a) Boligeiendommene som inngår i Skogen Vest huseierforening, er de enkelte 102 boenhetene som til sammen utgjør Skogen Vest. Disse omtales i forskriften som "medlemmene."
- b) Foreningen eier flere eiendommer. Disse utgjør lekeplass, parkering, vegger og grøntarealer. Disse omtales i resten av forskriften som "huseierforeningens eiendom" og "fellesområdene".

UTDRAG FRA VEDTEKTENE

§ 2 Formål

Huseierforeningens formål er:

- å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som eiere og
- å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, 2 veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.

Formålsparagrafen avgrensner huseierforeningens ansvar til

- "medlemmenes fellesinteresser" og
- "huseierforeningens eiendom".

Medlemmenes fellesinteresser

"Medlemmenes fellesinteresser" avhenger av de som til enhver tid eier boliger i foreningen og deres ønsker eller behov. Avhengig av medlemmenes fellesinteresser kan huseierforeningen "ivareta og koordinere" tiltak som ønskes av et flertall på generalforsamlingen, men formuleringen kan ikke forstås til at det er huseierforeningens *ansvar* å vedlikeholde eller forvalte infrastruktur på de enkelte boligeiendommene.

Huseierforeningens eiendom

"Huseierforeningens eiendom" er nærmere definert i § 1 *Navn og eierforhold*.

Boligeiendommene som inngår i huseierforeningen (medlemmene), er *ikke* huseierforeningens eiendom.

På bakgrunn av dette er det styrets forståelse at det *kun* er huseierforeningens ansvar å vedlikeholde og forvalte infrastruktur på huseierforeningens egne eiendommer. Infrastruktur på medlemmenes eiendommer, er det medlemmenes eget ansvar å ivareta.

Fellesutgiftene

UTDRAG FRA VEDTEKTENE

§ 3 Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger og fellesinnretninger av enhver art, samt eventuelle felles forsikring og felles kommunale avgifter. Til dekning av fellesutgifter betaler alle medlemmer tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag. Dette gjelder dog ikke garasjesameiene.

Fellesutgiftene skal ifølge vedtektene dekke "alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger og fellesinnretninger av enhver art (...)".

Formuleringen "fellesinnretninger av enhver art" har, slik styret ser det, til hensikt å peke på at fellesutgiftene kan brukes til å dekke kostnader til enhver fellesinnretning som ligger på *huseierforeningens* eiendom, uavhengig av om den er listet i beskrivelsen gjengitt i § 3 eller ikke.

Opprinnelig presentert på generalforsamlingen (GF) i 2024
Vedlegg til GF 2026

Dette sier veiledningsmateriell om stikkledninger og eierskap

Styret har satt seg inn i relevant veiledningsmateriell fra blant annet Stavanger og Asker kommune. Vi anbefaler medlemmene å gjøre det samme:

[Fornyelse av stikk- og fellesledninger for kloakk | Asker kommune:](https://www.aker.kommune.no/vann-og-avlop/avlop-og-septik/utbedring-privat-kloakkanlegg/)

<https://www.aker.kommune.no/vann-og-avlop/avlop-og-septik/utbedring-privat-kloakkanlegg/>

[Vanlige spørsmål om stikkledninger | Stavanger kommune:](https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/vann-og-avlop/stikkledninger/vanlige-sporsmal-om-stikkledninger/#hvem-har-ansvaret-for-stikkledningen-til-og-fra-min-eiendom-som-ligger-under-private-veier-)

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/vann-og-avlop/stikkledninger/vanlige-sporsmal-om-stikkledninger/#hvem-har-ansvaret-for-stikkledningen-til-og-fra-min-eiendom-som-ligger-under-private-veier->

- Veiledningsmateriellet er tydelig på at det er brukerne av stikkledningene som eier og er ansvarlig for ledningene. Noen eiendommer har hele eller deler av stikkledningene sine felles med andre eiendommer. Også disse regnes som private og er brukernes ansvar.
- Den/de som eier bygningen(e) som stikkledninger er knyttet til, er ansvarlig for ledningene.
- Fordeling av ansvar og kostnader mellom del-eiere av ledninger er et privatrettslig forhold.

Vedlegg – innkomne saker

From: Marina Løland <marina_loland8@hotmail.com>

Hei.

Vi i Skogveien 9 og 11 lurte på om styret kan hjelpe oss med å finne ut hvordan vi kan bli kvitt de gamle telefon- og internettbrukerne. Denne står på skogveien 9 sin tomt og det henger løse ledninger fra den.

Med vennlig hilsen

Marina Gran Løland



Siri-Lill Sevilhaug <sirilill.sevilhaug@gmail.com>

Sak til Generalforsamlingen 2026.

Vi er godt i gang med 2026. Dette året er Totalberedskapsåret. Nesodden Velforbund har utarbeidet en brosjyre, **Felles beredskap**. Det er Svestad Vel som har utarbeidet denne. Den ligger tilgjengelig på nettet, og kan lastes ned derfra (www.nesoddenvelforbund.no)

Jeg er klar over at Skogen Vest Huseierforening ikke er en velforening, men en huseierforening. Så vidt jeg har kunnet se er ikke Skogveien med i noen velforening. Huseierforeningen er et organisert fellesskap som omfatter mange husstander. Derfor er det naturlig å ta denne saken opp her.

Mitt forslag er at Skogen Vest Huseierforening ser på denne brosjyren, og ser hva vi evt. selv kan bli inspirert av eller bruke.

Vennlig hilsen
Siri-Lill Sevilhaug
Skogveien 14

Terje Løkholm <terje.lokholm@gmail.com>

Mitt forslag til styret er å anmode om at søppelkasser som tømmes skjeden oppbevares et annet sted enn i veikanten. Tanken er at de trilles frem til tømmedag og vi alle får hyggeligere bo område.

Er det ekstra penger hva med å sette ut noen enkle benker der det ikke er til hinder.

Mvh Terje Løkholm

Ellen Ruth Flo
Furuveien 5B
1452 Nesoddtangen

22.mars 2026

Til:

Skogen Vest huseierforening

Sak til generalforsamling 2026 – uklarheter ansvar for rør

Rørføring i Skogen Vest er i svært dårlig forfatning, omtalte på Skogen-Vest.no nettside, «Informasjon» fane med,

«Oppsummeringen fra NORVA24 Øst er at støpejernsledningene i svært stor grad er angrepet av rust. **Disse anbefaler de at blir renset og rehabiliteres med strømpe. Plast-ledningene har mye belegg og fett, samt mange store svanker (buer i rørene som gir motfall). Svankene må graves opp og det må legges nye rør.** De anbefaler likevel vedlikeholds-spyling som tiltak for å øke åpningen i ledningen.»

Eneste råd fra styret deretter var å ikke kaste ting i avløp som ikke hører hjemme der. Det er ingen løsning.

Dette er en sak som ikke kan organiseres av den enkelte huseier, og mangel på informasjon, oppfølging eller plan for videre arbeid med dette, er urovekkende.

Jeg fikk oversvømmelse i min kjeller i fjor sommer. Dette kom fra noe som tettet rørene ett sted mellom meg og kummen, og at min kobling (en WC i kjelleretasjen) ligger tydeligvis laveste på denne felles stikkledning. Ifølge både noen fra Styret og min rørlegger, skyldes dette svank i rørene, for smale rør, dårlig prosjektert løsning fra byggeåret med for lite fall i rørene frem til kum, eller evt. tett kum felles for Furuveien 5,7 og 9. Med andre ord, alt det beskrevet i Norva 24 sin vurdering. Alt dette er utenfor min kontroll – både evne til å utbedre eller mulighet for å plassere ansvar ett sted. Allikevel er svaret fra styret at **«ansvar for rør ligger på den enkelte huseier».**

Forslag 1: Felles plan for røroppgradering, inkl stikkledninger frem til kommunale tilkoblingspunkter

Jeg etterlyser en plan for gjennomføring av Norva24 Øst sitt forslag om strømpeløsning for felles rørnett, og at utbedringen av huseiernes felles stikkledninger og frem til kommunale tilkobling, inngår i dette. Det vil være den mest økonomisk gunstig for alle, og sikre rørnettet i 50 år.

Som mye annet i Skogen Vest er ting overlatt til den enkelte, på tross av at hele bygningsmassen ble bygget som borettslag og bærer preg av det på mange måter. Men her vil en individuell utbedring (av for eksempel hele min rekke) hjelper lite hvis felles nett i Furuveien ikke er utbedret, og heller ikke felles kum (7820, nedenfor Furuveien 7D) som kobler sammen nr. 5, 7 og 9. Stikkledningene må utbedres helt frem til hvor de møter det kommunale nett, for å ha en helt tydelig ansvarsfordeling.

Derfor foreslår jeg at dette gjøres i sin helhet som fellesløsning og vedtakssak å få en plan og en pris for dette.

Forslag 2: Avklaring om manglende samsvar mellom vedtektenes tekst og hva skrives på Skogen-Vest.no

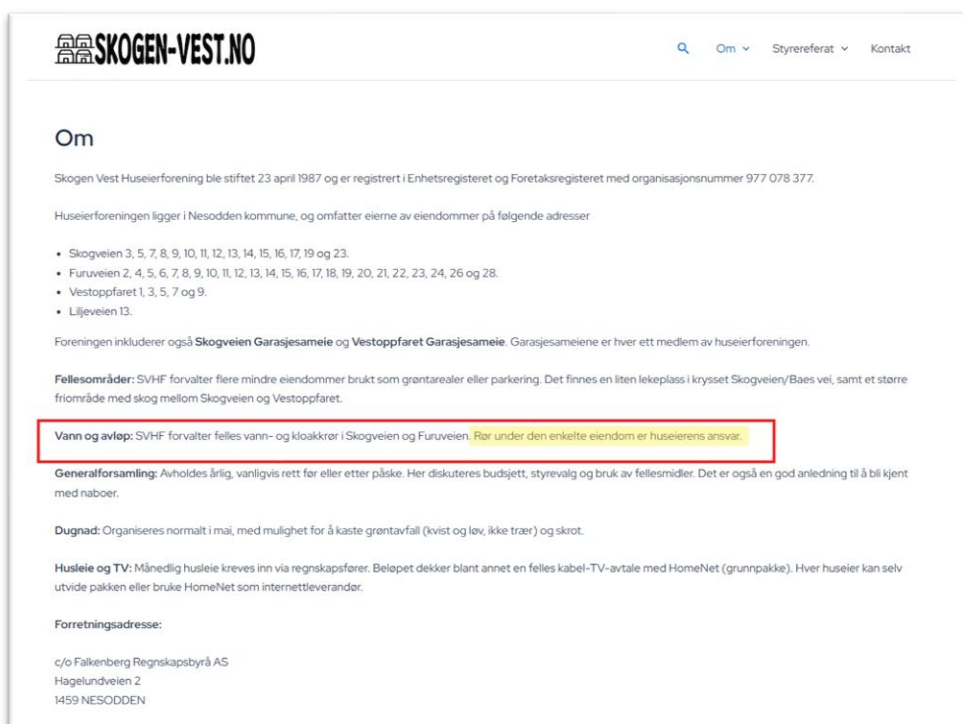
Da jeg kjøpte huset i 2011 fulgte det med Vedtekter fra 1987 (med vedtektsendringer fra 3.5.2000, 24.4.2003 og 14.4.2011).

§3 Fellesutgifter:

«Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med veier kabelanlegg, **ledningsanlegg**, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger og **fellesinnretninger av enhver art**, samt eventuelle felles forsikring og felles kommunale avgifter. Til dekning av fellesutgifter betaler alle medlemmer tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag. Dette gjelder dog ikke garasjesameiene.»

På Skogen-Vest.no nettside under «Om» står det nå:

«SVHF forvalter felles vann- og kloakkrør i Skogveien og Furuveien. **Rør under den enkelte eiendom er huseierens ansvar.**»



SKOGEN-VEST.NO Om Styrereferat Kontakt

Om

Skogen Vest Huseierforening ble stiftet 23 april 1987 og er registrert i Enhetsregisteret og Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 977 078 377.

Huseierforeningen ligger i Nesodden kommune, og omfatter eierne av eiendommer på følgende adresser

- Skogveien 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 og 23.
- Furuveien 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26 og 28.
- Vestoppfaret 1, 3, 5, 7 og 9.
- Liljeveien 13.

Foreningen inkluderer også **Skogveien Garasjesameie** og **Vestoppfaret Garasjesameie**. Garasjesameiene er hver ett medlem av huseierforeningen.

Fellesområder: SVHF forvalter flere mindre eiendommer brukt som grøntarealer eller parkering. Det finnes en liten lekeplass i krysset Skogveien/Baes vei, samt et større friområde med skog mellom Skogveien og Vestoppfaret.

Vann og avløp: SVHF forvalter felles vann- og kloakkrør i Skogveien og Furuveien. **Rør under den enkelte eiendom er huseierens ansvar.**

Generalforsamling: Avholdes årlig, vanligvis rett før eller etter påske. Her diskuteres budsjett, styrevalg og bruk av fellesmidler. Det er også en god anledning til å bli kjent med naboer.

Dugnad: Organiseres normalt i mai, med mulighet for å kaste grøntavfall (kvist og løv, ikke trær) og skrot.

Husleie og TV: Månedlig husleie kreves inn via regnskapsfører. Beløpet dekker blant annet en felles kabel-TV-avtale med HomeNet (grunnpakke). Hver huseier kan selv utvide pakken eller bruke HomeNet som internettleverandør.

Forretningsadresse:

c/o Falkenberg Regnskapsbyrå AS
Hagelundveien 2
1459 NESODDEN

Disse to utsagn er ikke i samsvar med hverandre.

Jeg vil vite:

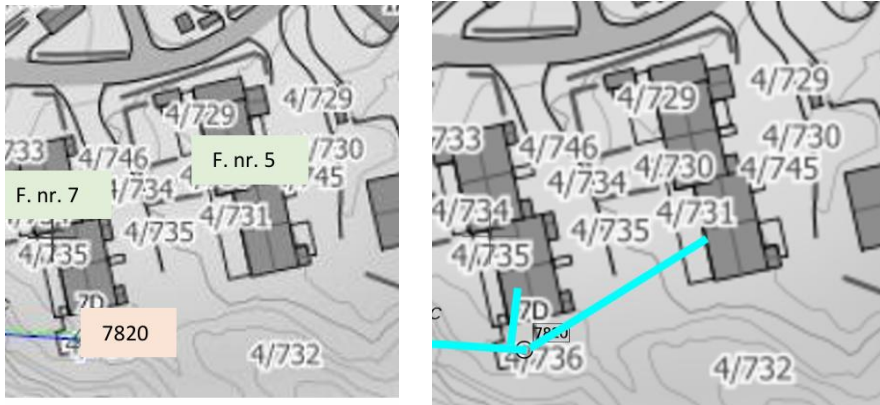
- når dette kom inn
- på hvilken juridisk basis
- Er det en vedtektsendring som ble stemt over, og når i så fall?

Vedtektsendringer er ikke tilgjengelig på nettsiden. Det er et behov for avklaring av tekstbruk, hva vedtektenes juridisk vurdering, bakgrunn og status er, og mer om ansvarsforholdet huseierne imellom på den informasjonskanal vi har, nettsiden.

Forslag 3: Tydelig, riktig og konsistent begrepsbruk i Skogen-Vest dokumenter og nettside.

Fordeling av ansvar mellom kommunale tilkobling og private hus er tydelig: stikkledning fra hus til tilkobling offentlig nett er **huseierens ansvar**. I Skogen Vest der jeg bor i rekkehus har vi

fire huseiere (A, B, C og D) et «**solidarisk ansvar**» for vår felles stikkledning, har jeg nå forstått.



Her vises stikkledningens plassering fra Furuveien 5D som går frem til kum 7820 ved enden av Furuveien 7D.

Det burde vært tydeliggjort at dette er det ansvarsforholdet alle egentlig har her, og at dette burde formaliseres imellom huseierne, og kanskje hvordan. Det er misvisende å skrive «**Rør under den enkelte eiendom er huseierens ansvar**». Det kan selvsagt argumenteres for at «huseieren» er i dette tilfelle et juridisk begrep som kan omfatte flere, men det er ingenting i veien for allminnelig klarhet i tekst som omtaler «solidarisk ansvar for felles stikkledning» og hva det i praksis betyr for den enkelte. Videre, hvem har ansvar for vedlikehold og rensing av kum ved koblingspunktet til kommunal nett? I mitt tilfelle, er det da en ny «solidarisk ansvar» mellom Furuveien 5, 7 og 9? Det er lett å se kompleksiteten i det å dele slike ting opp til individuell ansvar.

Med hilsen

Ellen Ruth Flo

Furuveien 5B, 1452 Nesoddtangen