

Årsmøte 2022

Harbitzalleen Bs 9-21-25

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 9. april 2022

Velkommen til årsmøte i Harbitzalleen Bs 9-21-25

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. april kl. 09:00 og lukker 9. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2563>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 6. april kl. 18:00.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Valg av møteleder
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte av revisor
8. Valg av tillitsvalgte
9. Utvendig vask av vinduer og terrasserekkverk
10. Nøkkelfrie fellesdører
11. Fastmonterte vannslangetromler til å spyle av barnevogner, sykler ol.
12. Individuell varme og vannmåler
13. Måling av gassforbruk
14. Endring av vedtekter: Kostnadsansvar for tilgjengelighet ved vedlikehold av fasade

Med vennlig hilsen,
Styret i Harbitzalleen Bs 9-21-25

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet bør godkjenne deltagerne i møtet, som har stemmerett.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Carl Henrik Munthe-Kaas og Ellen Caroline G. Jacobsen velges til protokollvitner.

Sak 4

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder Øystein Granheim foreslås.

Forslag til vedtak

Øystein Granheim velges som møteleder.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd på kr 139 033 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 2563 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Styrets innstilling

Begrunnelse:

- Nivå på styregodtgjørelser i forhold til andre sameier rundet oss.
- Tidkrevende arbeidsoppgaver i håndtering av renovasjonsløsning
- 5 befaringer.
- Oppfølging av heisproblematikk.
- To store oversvømmelser i bod-arealene.
- Oppfølging av leverandører.
- Besvarelse av ca 150 e-poster og 100 Vibbo-meldinger.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Bytte av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter overgangen til OBOS Eiendomsforvaltning foreslås det at sameiet bytter revisor til en av OBOS sine samarbeidspartnere.

Styrets innstilling

Styret foreslår at sameiet velger enten BDO eller Otterstad Revisjonskontor AS som sin revisor.

Forslag til vedtak 1

Sameiet bytter revisor til BDO.

Forslag til vedtak 2

Sameiet bytter revisor til Otterstad Revisjonskontor.

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øystein Granheim

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Caroline Jacobsen
- Hugo Lund Maurstad
- Nderim Alihajdaraj
Jeg tar ansvar og liker å bidra til noen positivt i sameiet!
Har vært styremedlem i Hoffsvveien 10A-C tidligere.
- Ole Revhaug
Jeg stiller meg til disposisjon, hvis det blir et ledig verv. Mitt yrke, bakgrunn, erfaring og interesse.
- Vivi Gevelt
Dyktig og strukturert kvinne med stor gjennomføringsevne og handlekraft. Opptatt av å finne løsninger som ivaretar beboernes langsiktige behov, sikrer felleskapets interesser, samt løse problemer og sikre en god og effektiv drift av sameiets ressurser. Ønsker å bidra til god transparens og åpenhet mellom styret og beboere, god informasjonsdeling og raske tilbakemeldinger. Har lang erfaring fra ledende roller i finans, inkl. styreverv. Beskrives som profesjonell, åpen, har høy integritet og et godt humør. Jeg er opptatt av å skape resultater for felleskapets beste og en ryddig og transparent drift.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nderim Alihajdaraj
Jeg tar ansvar og liker å bidra til noen positivt i sameiet!
Har vært styremedlem i Hoffsvveien 10A-C tidligere.
-

Sak 9

Utvendig vask av vinduer og terrasserekkverk

Forslag fremmet av:

Elisabeth T.lothe Brodersen

Krav til flertall:

Sak allerede vedtatt (0%)

Jeg ønsker at vi får vasket glassrekkverket på balkongene og vinduene som ikke er tilgjengelige fra terrassen.

Styrets innstilling

Styret mener at forslaget ikke bør fattes fordi kostnaden blir for stor i forhold til nytten. Et annet aspekt er at de fleste leiligheter ikke kan nås med lift.

Det finnes utstyr som beboere kan ta i bruk for å vaske glassrekkverk og vinduer selv. Det også mulig å leie inn nødvendig kompetanse individuelt.

Forslag til vedtak

Utvendig vask av verandaglass og vinduer som ikke er tilgjengelig fra verandaer

Sak 10

Nøkkelfrie fellesdører

Forslag fremmet av:

Vegard Storaunet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å gi oss mulighet til å leve nøkkelfritt ønsker jeg at vi installerer et passende system på felles inngangsdører både fra kjeller og bakkeplan. Det finnes flere leverandører som leverer tjenesten, eks. Unloc, Defigo eller Keyfree.

Styrets innstilling

Styret mener at løsningen er aktuell hvis kostanden ikke er for høy. Til opplysning så påventer vi tilbud for å åpne inngangsdører fra garasjen gjennom porttelefonen.

Hvis eiere stemmer for vil styret innhente tilbud og vurdere løsning i forhold til kostnad og sameiets økonomi.

Forslag til vedtak

Styret bestiller løsning for nøkkelfri åpning av alle fellesdører.

Sak 11

Fastmonterte vannslangetromler til å spyle av barnevogner, sykler ol.

Forslag fremmet av:

Vivi Gevelt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vannslangetromler foreslås montert ved hver inngangsdør for å enkelt tilgjengeliggjøre spyling av barnevogner, sykler, ol. for å unngå at for mye skitt dras inn i oppgangen. Da slipper også beboere å lete etter frittstående vannslangeholdere som kun har tilgang til spreder, men vil enkelt ha tilgjengelig installerte slanger ved hvert bygg slik at spyling vil være lett tilgjengelig for alle.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å sette opp vannslangetromler ved hver inngangsdør og kostnaden dekkes av sameiets midler.

Sak 12

Individuell varme og vannmåler

Forslag fremmet av:

Vivi Gevelt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Installasjon av individuell varme og vannmåler for å bidra til energieffektivitet og at hver husstand har kontroll og oversikt over eget forbruk. En slik installasjon vil også sikre at hver og en betaler etter faktisk forbruk.

Styrets innstilling

Dette forslaget var også oppe til avstemming i fjorårets årsmøte. Styret hadde da følgende kommentarer til saken

-

Styret mener det er fordelaktig å kunne måle forbruk av vannbåren varme i hver leilighet slik at man betaler for faktisk forbruk. Altså hva hver enhet bruker i varmtvann for oppvarming av gulv og forbruk av varmtvann generelt. I dag fordeles kostanden i forhold til leilighetens kvm.

- I dagens løsning er det installert målere, men ikke kommunikasjon for å registrere målingen.
- Styret har vært i dialog med en bedrift (Ista Norge) som kan installere dette systemet. Kostnaden er kr 139.000 for installeringen og kr 43.900 i årlige driftskostnader.
- Leverandør sier at erfaringsmessig er det store individuelle forskjeller i forbruk, også i like leiligheter med samme antall beboere. Normalt sett står ca. 20% av leilighetene for 50% av forbruket. Boligsameier som har måling, har normalt 15-25% lavere energikostnader enn de som ikke har.
- Leverandøren har allerede installert system i felt A.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtok at individuelle varme og vannmålere installeres

Sak 13

Måling av gassforbruk

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov å fordele kostnad ved forbruk av gass. I dag inngår kostnaden for gass som en del av felleskostnadene og fordeles da mellom alle boenheter.

- Stemmer man for forslaget må leiligheter med gass betale for eget forbruk av gass.
- Blir forslaget nedstemt må leiligheter med tilgang på gass dele totalregning likt.

Hvis forslag blir vedtatt måler eier sitt eget gassforbruk en gang i året.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at leiligheter med tilgang på gass betaler for eget forbruk. Eiere måler forbruk selv ved å avlese måler som er i gassboksen festet på utside av leilighetens vegg.

Forslag til vedtak

Eierne stemmer for at leiligheter med tilgang på gass betaler for eget forbruk.

Endring av vedtekter: Kostnadsansvar for tilgjengelighet ved vedlikehold av fasade

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter råd fra vedlikeholdsansvarlig ved OBOS-prosjekt bør vedtektene endres slik at det kommer tydelig frem at seksjonseier er ansvarlig for å dekke kostnad for demontering og remontering av gjenstander (F.eks solskjerming) ved vedlikehold av fasade.

Endring er markert med "fet" skrift

*§5.2 Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. **Adgang må også gis der solskjerming og tilsvarende gjenstander er hengt opp. Den enkelte eier er selv ansvarlig for å dekke kostnaden for demontering og remontering av solskjerming eller tilsvarende.***

Styrets innstilling

Forslaget bør vedtas for å forhindre misforståelser og konflikter i fremtiden når vedlikehold er påkrevd.

Forslag til vedtak

Eierne stemmer for endring av vedtektene.

Vedlegg

2. Vedtekter for Harbitzalleen boligsameie 9-21-25.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Granheim	Harbitzalléen 25
Styremedlem	Mathilde Lange Dokkan	Harbitzalléen 9
Styremedlem	Ellen Caroline G. Jacobsen	Harbitzalléen 25
Styremedlem	Magnus Kristoffer Liaaen	Harbitzalléen 21
Styremedlem	Carl Henrik Munthe-Kaas	Harbitzalléen 21
Varamedlem	Sumit Dhir	Harbitzalléen 21
Varamedlem	Harald Westre	Harbitzalléen 25

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Harbitzalleen Bs 9-21-25

Sameiet består av 93 seksjoner.

Harbitzalleen Bs 9-21-25 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924645148, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Harbitzalleen 21-25

Harbitzalleen 9

Gårds- og bruksnummer:

31 501

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Harbitzalleen Bs 9-21-25 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er INSIGNIS AS.

Styrets arbeid 2021/2022

Harbitzalleen Boligsameiet 9-21-25

Overordnet om styrets arbeid

Styret har i perioden 2021/2022 gjennomført 13 styremøter. Den tyngste saken har uten tvil vært renovasjonsløsning som har hatt kontinuerlig fokus og har tatt mye av styrets tid. I perioden har vi også innarbeidet ny fast forretningsfører fra OBOS Ann-Magritt Holøs og tatt i bruk flere funksjonaliteter i styrerommet og kommunikasjonsplattformen Vibbo. De viktigste sakene utenom renovasjonssaken har vært oppsett av skilt, videoovervåkning, mulighet for oppringning fra garasje og oppfølging av entreprenør WK i forhold til ettårsbefaringen. Vi har dessverre også hatt flere oppdukkende saker som to vannlekkasjer i bodene og en i gangen i bygg 25. For å skape en bedre atmosfære på vår flotte takterrasse har styret gjort innkjøp av en hjørnesofa, solsenger og benker. Det som ikke er på plass vil bli satt opp snarlig.

Pågående prosjekter og økonomi

Etter årsmøte i fjor ble det vedtatt å sette opp videoovervåkning i bod-arealene. Vi har gjennomført befaringer og fått tilbud på oppsett av kamera men venter på tilbud om kabling. Samtidig venter vi på godkjenning fra beboere i Piir da de også har boder sammen med oss.

Oppsett av skilt har vært et prosjekt som har vært pågående hele perioden. Dessverre har vi vært uheldige med leverandører som ikke har levert. Ny bestilling fra ny leverandør er nå iverksatt gjennom Huseierforeningen siden de fleste skilt blir satt opp på fellesområdet. Styret har også hentet inn tilbud for automatisk døråpner fra garasjen inn til bygg 9 og 25. I tillegg er vi i kontakt med heisleverandør for adkomst til bygg 21 gjennom heisen fra Garasjen/Coop.

Grunnet høy strømpris siste del av 2021 ble sameiets handlingsrom for investeringer mindre. Vi måtte derfor sette pågående prosjekter på vent til vi hadde oversikt over økonomien. På grunn av økt strømpris og dermed økte utgifter til vannbåren varme har styret sett seg nødt til å øke felleskostnadene fra januar 2022. Borettslag og sameier får nå støtte for den høye strømprisen lik den for eneboliger. Denne er nå på 80% av kostnad over en pris på 70 øre per kilowatttime. I forhold til forbruk av vannbåren varme har vi feilaktig betalt for vannbåren varme brukt i Piir (felt C). Grunnen for dette er at vi har samme vannmåler. Styret har sammen med Piir gjennomgått kostnadene og funnet en løsning på fordeling av vannbåren varme. Ca kr750.000 er derfor tilbakeført vårt sameiet for 2020-2021. Samtidig har Piir fått faktura for renovasjon og kommunale avgifter som de har betalt for vårt sameiet. Styrene er nå i gang med å få en oversikt over kommunale avgifter for hele feltet slik at vi er sikre på at hvert sameie mottar riktig faktura fra Oslo kommune.

Styret har gjennomført ettårsbefaring med WK entreprenør og innleid takstmann for anledningen. Flere mangler er løst av entreprenør men det er fortsatt flere som skal rettes. Styret følger opp WK kontinuerlig, noe som er en tidkrevende prosess. Men det er viktig at entreprenør retter de mangler som oppstår i henholdt til vår reklamasjonsrett på 5 år.

Renovasjonsløsning

Som tidligere informert har styret nå godkjent oppstart av ny renovasjonsløsning i kjelleren. Les mer om hvorfor i denne [linken](#). Profier har nå hatt befaring med aktuelle leverandører. Det er enighet om trasévalg og hovedtrekkene for teknisk gjennomføring. Multiconsult skal utarbeide endelig tegningsforslag og underlag for samkjøring opp mot brannalarmanlegget og nødvendig ivaretagelse knyttet til dette. Profier håper å ha fått inn alle avhengigheter klart de neste 2-3 ukene og at utførelsesarbeidet starter opp kort tid etter.

Status elbilladere

Torshov Elektro er valgt som leverandør for å installere ladere for de som ikke har og oppgradere strømmettet. Oppstart planlegges 26. mars med ferdigstilling i slutten av april. Prosjektet kan gå litt ut i mai pga. påsken. Det kommer med mer info fra felt A i slutten av neste uke vedr praktiske ting som flytting av biler under arbeidet etc.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 120 872. Andre inntekter, kr 747 674 gjelder innbetaling fra felt A/PiiR for energi/fyring. Budsjetterte Andre inntekter gjelder kategori oppvarming/varmtvann, som ligger i felleskostnadene. Se note 2 og 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 259 904.

Dette er kr 677 592 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak store kostnader knyttet til fjernvarme. Viderefaktureringen for fjernvarme til felt C er ført i regnskapet som en inntekt (se kommentar over) og er ikke fratrukket på kostnadssiden.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 139 033 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 641 014.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 567 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Energikostnadene er lagt på et nivå tilsvarende 2021 med fratrukk fra øvrige felt.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 22 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Harbitzalleen Bs 9-21-25.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av kategori felleskostnader og 46 % økning av kategori fjernvarme fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 109 627. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

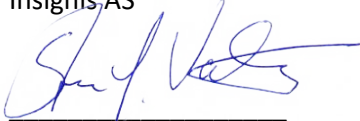
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 16.03.2022

Insignis AS



Stein Håkon Vatle
statsautorisert revisor

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25
ORG.NR. 924 645 148, KUNDENR. 2563

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNT EKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 373 198	2 258 131	2 650 000	3 784 000
Andre inntekter	3	747 674	953 535	619 000	0
SUM DRIFTSINNT EKTER		4 120 872	3 211 666	3 269 000	3 784 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	0	-28 200	-30 000
Styrehonorar	5	-190 000	0	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-15 000	0	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-181 609	-114 583	-125 000	-120 900
Konsulenthonorar	7	-116 620	-1 871	0	0
Drift og vedlikehold	8	-649 575	-350 770	-615 000	-567 000
Forsikringer		-277 901	-232 814	-300 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-433 649	-622 750	-747 300	-889 000
Garasjer	10	-52 200	0	0	0
Kostnader sameie	17	-367 280	-274 792	-267 412	-347 000
Energi/fyring	11	-1 708 915	-708 225	-838 200	-1 280 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 125	0	-11 200	-11 200
Andre driftskostnader	12	-238 241	-148 710	-435 000	-210 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 259 904	-2 454 515	-3 582 312	-3 970 100
DRIFTSRESULTAT		-139 033	757 151	-313 312	-186 100
FINANSINNT EKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	30 415	713	0	0
Finanskostnader	14	-1 010	-7 221	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		29 406	-6 509	0	0
ÅRSRESULTAT		-109 627	750 642	-313 312	-186 100
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-109 627			

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25
ORG.NR. 924 645 148, KUNDENR. 2563

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 270	23 977
Andre kortsiktige fordringer	15	747 674	0
Driftskonto OBOS-banken		1 070 176	0
Innestående i andre banker		0	1 833 446
SUM OMLØPSMIDLER		1 820 119	1 857 423
SUM EIENDELER		1 820 119	1 857 423
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		641 015	750 642
SUM EGENKAPITAL		641 015	750 642
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 248	62 096
Leverandørgjeld		389 652	87 502
Annen kortsiktig gjeld	16	773 205	957 184
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 179 105	1 106 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 820 119	1 857 423

Pantstillelse
Garantiansvar

Oslo, 15.03.2022
Styret i Harbitzalleen Boligsameie 9-21-25

Øystein Granheim /s/

Mathilde Lange Dokkan /s/

Ellen C. G. Jacobsen /s/

Magnus Kristoffer Liaaen /s/

Carl Henrik Munthe-
Kaas /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 766 592
Felleskostnader krevd inn hos forrige forretningsfører	1 124 560
Oppvarming/varmtvann	405 456
Parkering	69 150
Tilkn. TV/Bredbånd	7 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 373 198

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert fjernvarme 2020	114 025
Fakturert fjernvarme 2021	663 649
SUM ANDRE INNETEKTER	747 674

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 190 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 9 629, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-104 189
OPAK AS	-9 750
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-2 681
SUM KONSULENTHONORAR	-116 620

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 647
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 718
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 098
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 237
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-431 875
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-649 575

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-120 883
Renovasjonsavgift	-97 163
Kommunale avgifter	-215 602
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-433 649

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Leie av parkeringsplasser	-52 200
SUM KOSTNADER GARASJER	-52 200

SUM GARASJER	-52 200
---------------------	----------------

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-1 708 915
SUM ENERGI / FYRING	-1 708 915

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-52 188
Vakthold	-8 506
Renhold ved firmaer	-157 198
Andre fremmede tjenester	-600
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 629
Andre kontorkostnader	-4 486
Bank- og kortgebyr	-5 634
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-238 241

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	929
Andre renteinntekter	29 486
SUM FINANSINNTEKTER	30 415

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

OBOS-banken	-1
Renter på leverandørgjeld	-1 009
SUM FINANSKOSTNADER	-1 010

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning for fakturert fjernvarme 2020	114 025
Avsetning for fakturert fjernvarme 2021	663 649
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	747 674

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer EED AS

-455

Avsatte kommunale avgifter for 2020

-772 750**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-773 205**

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89340288. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

VEDTEKTER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65, sist endret på ordinært årsmøte 8. april 2021.

1. NAVN, OPPRETTELSE OG HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiets navn er Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25, og har gårdsnummer 31 og bruksnummer 501 i Oslo kommune. Adressen er Harbitzalléen 9-21-25. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.12.2019.

Sameiet består av 93 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak den 29.11.2019.

Sameiet og seksjonseierne har tinglyst bruksrett til boder, sykkelparkering og tekniske installasjoner/servicearealer i anleggseiendommen gnr. 31 og bnr. 499.

2. DISPOSISJONSRET TEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrotk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoningeringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Utendørs fellesarealer forvaltes av Harbitzalléen Huseierforening, se punkt 12 nedenfor.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering/garasjeplasser De parkeringsplasser som disponeres av seksjonseiere i sameiet er beliggende i anleggseiendommen gnr. 31 bnr. 506, som er naboeiendommen. Vedrørende felleskostnader se punkt 3 nedenfor.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass, HC-plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.

Det er kun seksjonseiere som har ervervet bruksrett til parkeringsplass sammen med sin seksjon som har rett til å benytte parkeringsplass i anleggseiendommen.

Overføring av rettigheter til parkeringsplasser krever varsel til forretningsfører og tinglysning. Rettighetene kan ikke overføres til andre enn boligseksjoner i eierseksjonssameiene i gnr. 31 bnr. 500, 501 og 509 eller eiendommer som er fradelt fra disse.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For at kostnader skal kunne fordeles etter forbruk, må de kunne måles og avregnes, styret kan beslutte fordeling etter forbruk. De kostnader som sameiet blir fakturert med like deler pr. seksjon, kan styret vedta skal dekkes av seksjonseierne med like deler.

Som felleskostnader regnes også sameiets andel av de årlige driftskostnadene i Harbitzalléen Huseierforening.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd. Vedtak fattes i årsmøtet.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget skal dekkes av seksjonene som har parkeringsplass. Kostnadene skal beregnes særskilt, og fordeles likt med én andel per plass. Ettersom parkeringsplassene er lokalisert i naboeiendommen, blir sameiet fakturert for andel av de totale kostnadene knyttet til parkering og viderefakturerer dette til de seksjonseierne som disponerer parkeringsplass, med en lik andel per plass.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde innvendige fellesarealer, bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Adgang må også gis der solskjerming og tilsvarende gjenstander er hengt opp. Den enkelte eier er selv ansvarlig for å dekke kostnaden for demontering og remontering. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Utvendige fellesarealer for gnr./bnr. 31/500, 31/501 og 31/509, skal vedlikeholdes og forvaltes av Harbitzalléen Huseierforening og sameiet betaler sin andel etter vedtak og fakturering fra huseierforeningen. Arealet definert som «Arkaden», dvs. overbygde utearealer mot Harbitzalléen på gateplan, skal driftes og vedlikeholdes av eier av gnr. 31, bnr. 508 (507).

5.3. Bygningsmessige arbeider

Oppsetting og endring av markiser/solskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av huseierforeningen hvor sameiet er medlem.

Utskifting av vinduer og ytterdører, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiets årsmøte.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalgloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalgloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen

som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsrapport
- b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
- c) fastsette styrets honorar for foregående kalenderår

- d) velge styremedlemmer
- e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Årsmøtet kan velge valgkomité til å innstille på styremedlemmer og varamedlemmer overfor årsmøtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av 3, 5 eller 7 medlemmer, hvorav én styreleder. I tillegg kan det velges 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal velge et styremedlem som skal representere sameiet i huseierforeningens styre, fortrinnsvis styrets leder. Det velges også et personlig varamedlem blant styrets medlemmer.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som

ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. HARBITZALLÉEN HUSEIERFORENING

Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25 er ved tinglyst erklæring pliktig medlem av Harbitzalléen Huseierforening, jfr. punkt 2.1 ovenfor.

Sameiets andel av huseierforeningens kostnader er 93/313, det vil si beregnet forholdsmessig etter antall boliger.

12. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Sameiet og seksjonseierne har rettigheter og forpliktelser knyttet til tinglyste erklæringer om:

12.1 Boder, tekniske rom og servicearealer i anleggseiendom

Boder, arealer for postkasser, sykkelparkering og tekniske rom/servicearealer er lokalisert i anleggseiendommene i gnr.31, bnr. 499 og gnr.31, bnr. 506. Det er tinglyst rettigheter for seksjonseierne til denne bruken, se punkt 12.2.

12.2 Tinglyste erklæringer

- Erklæring om pliktig medlemskap i Harbitzalléen Huseierforening
- Erklæring om avfallsanlegg
- Erklæring om fordrøyningsmagasin med tilhørende ledningsnett
- Erklæring om bruk, drift og vedlikehold av «Arkaden»

- (Gjensidig) erklæring om grensesnitt for vedlikeholdsplikt
- Avtale om drift- og vedlikehold om gang- og sykkelvei
- Bruksrett til parkeringsplass
- Bruksrett til parkering av motorsykkel
- Rettighetserklæring til gang-, kjøre- og sykkeladkomst, sykkelparkering, boder, reparasjoner- og vedlikehold, ledninger for vann- og avløp, elektrisitet og signalanlegg, bruksrett til teknisk rom og installasjoner, rett til anleggelse av postkasser, samt kjøreadkomst og vederlag for bruksretter.
- Erklæring om rett til røykutkast og friskluftinntak

12.3 Tilgang via leiligheter ved nødevakuering av heiser Nødetater o

g annet teknisk personell har til enhver tid krav på tilgang via leilighetene i sameiet der dette er påkrevd for å evakuere mennesker fra sameiets heiser.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres eller fjernes.

13. KAMERAOVERVÅKNING Det kan installeres anlegg for kameraovervåkning i boligsameiet. Kameraovervåkning skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav

15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.04.22

Selskapsnummer: 2563 **Selskapsnavn:** Harbitzalleen Bs 9-21-25

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

For

Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Carl Henrik Munthe-Kaas og Ellen Caroline G. Jacobsen velges til protokollvitner.

For

Mot

Sak 4 Valg av møteleder

Øystein Granheim velges som møteleder.

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

- For
 Mot

Sak 7 Bytte av revisor

Hvilket forslag stemmer du for?

- Sameiet bytter revisor til BDO.
 Sameiet bytter revisor til Otterstad Revisjonskontor.

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Øystein Granheim

Styremedlem (3 skal velges)

- Caroline Jacobsen
 Hugo Lund Maurstad
 Nderim Alihajdaraj
 Ole Revhaug
 Vivi Gevelt

Varamedlem (1 skal velges)

- Nderim Alihajdaraj

Sak 9 Utvendig vask av vinduer og terrasserekkverk

Utvendig vask av verandaglass og vinduer som ikke er tilgjengelig fra verandaer

- For
 Mot

Sak 10 Nøkkelfrie fellesdører

Styret bestiller løsning for nøkkelfri åpning av alle fellesdører.

For

Mot

Sak 11 Fastmonterte vannslangetromler til å spyle av barnevogner, sykler ol.

Årsmøtet vedtar å sette opp vannslangetromler ved hver inngangsdør og kostnaden dekkes av sameiets midler.

For

Mot

Sak 12 Individuell varme og vannmåler

Årsmøtet vedtok at individuelle varme og vannmålere installeres

For

Mot

Sak 13 Måling av gassforbruk

Eierne stemmer for at leiligheter med tilgang på gass betaler for eget forbruk.

For

Mot

Sak 14 Endring av vedtekter: Kostnadsansvar for tilgjengelighet ved vedlikehold av fasade

Eierne stemmer for endring av vedtektene.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.