



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 920 119
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 295 881	3 177 878
Sum inntekter		3 295 881	3 177 878
Kostnader			
Lønnskostnad		161 176	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 216	17 216
Annen driftskostnad		3 045 618	2 386 477
Sum kostnader		3 224 010	2 546 318
Driftsresultat		71 871	631 560
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 375	9 099
Sum finansinntekter		23 375	9 099
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		23 375	9 099
Ordinært resultat før skattekostnad		95 246	640 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		95 246	640 659
Årsresultat		95 246	640 659
Totalresultat		95 246	640 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		95 246	640 659
Sum overføringer og disponeringer		95 246	640 659



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 649	68 865
Sum varige driftsmidler		51 649	68 865
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 649	68 865
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		83 401	68 289
Sum fordringer		83 401	68 289
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 837 689	1 818 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 837 689	1 818 285
Sum omløpsmidler		1 921 090	1 886 575
SUM EIENDELER		1 972 739	1 955 440

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 922 793	1 827 547
Sum opptjent egenkapital		1 922 793	1 827 547
Sum egenkapital		1 922 793	1 827 547
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		819	74 549
Annen kortsiktig gjeld		49 128	53 344
Sum kortsiktig gjeld		49 947	127 893
Sum gjeld		49 947	127 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 972 739	1 955 440



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 411877

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 920 119
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.05.2023



Organisasjonsnr: 975 920 119
BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 295 881	3 177 878
Sum inntekter		3 295 881	3 177 878
Kostnader			
Lønnskostnad		161 176	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 216	17 216
Annen driftskostnad		3 045 618	2 386 477
Sum kostnader		3 224 010	2 546 318
Driftsresultat		71 871	631 560
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 375	9 099
Sum finansinntekter		23 375	9 099
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		23 375	9 099
Ordinært resultat før skattekostnad		95 246	640 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		95 246	640 659
Årsresultat		95 246	640 659
Totalresultat		95 246	640 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		95 246	640 659
Sum overføringer og disponeringer		95 246	640 659



Organisasjonsnr: 975 920 119
BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende 51 649 68 865
Sum varige driftsmidler 51 649 68 865

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 51 649 68 865

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 83 401 68 289
Sum fordringer 83 401 68 289

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 837 689 1 818 285
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 837 689 1 818 285

Sum omløpsmidler 1 921 090 1 886 575

SUM EIENDELER 1 972 739 1 955 440

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 922 793	1 827 547
Sum opptjent egenkapital	1 922 793	1 827 547
Sum egenkapital	1 922 793	1 827 547
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	819	74 549
Annen kortsiktig gjeld	49 128	53 344
Sum kortsiktig gjeld	49 947	127 893
Sum gjeld	49 947	127 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 972 739	1 955 440



Organisasjonsnr: 975 920 119
BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

1242 Brusetskråningen Boligsameie





Til seksjonseierne i Brusetskråningen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 22 mars 2023 kl. 18:30 på Hvalstad skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brusetskråningen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Brusetskråningen Boligsameie
avholdes onsdag 22 mars 2023 kl. 18:30 på Hvalstad skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bytter av postkasser i hele sameiet
- B) Husordensregler
- C) Valg av forretningsfører

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

Hvalstad, 10.03.2023
Styret i Brusetskråningen Boligsameie

Björg Kristiansen Roar Elseth Nina Pertolaw

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørge Kristiansen	Vinterkroken 4 A
Styremedlem	Roar Elseth	Vinterkroken 81
Styremedlem	Nina Pertolaw	Vinterkroken 74
Varamedlem	Tone Fadum	Vinterkroken 62 B
Varamedlem	Merete Ingstad Svengård	Vinterkroken 12 A

Valgkomiteen

Rita Helene Hvalstad	Vinterkroken 49 B
Ada Winnje	Vinterkroken 24 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon BK 99554115, RE 90089059 og NP 41549226. Se Brusetskråningen Boligsameies hjemmeside på brusetskraningen@styrerrommet.no for ytterligere informasjon.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Brusetskråningen Boligsameie

Sameiet består av 114 seksjoner.

Brusetskråningen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975920119, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer: 29, 184.

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

Brusetskråningen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets beretning for 2022 og tanker videre

Styret viser til et produktivt år 2022. Det var budsjettert med et overskudd på kr 70.250,-, men resultatet ble + kr 95 246,- jf regnskapet. Styret har også for 2023 lagt inn en økning i felleskostnadene på 3% fra 01.08.23 for å styrke økonomien. Noe vi synes er fornuftig. Heller det enn å måtte ta en større økning senere.



Økningen av felleskostnadene i mars 2021 på 20% bidro til at vi i dag har en solid egenkapital – sparekonto 90 d på kr 1.040.312,- og en saldo på brukskontoen på kr 797.377,- pr 31.12.22. Det betyr at sameiet har en solid buffer for å møte fremtidige kostnader. Alle ser jo at kostnadene i samfunnet bare øker.

Styret har i perioden avholdt 16 styremøter.

Styret har hatt sommeravslutning og “julekos”. Fin tradisjon. Sameiet har også i 2022 hatt 2 dugnader med bra oppslutning, noe vi også håper på i 2023 og årene fremover selv om godtgjørelsen ikke lenger er aktuell – jf årsmøtesak 2022. Styret inviterte også til julegrantenning første søndag i advent med gløgg og peppekaker. Litt dårlig vær, men bra deltagelse.

Vi har gjennom året fulgt planen om vedlikehold av bygningsmassen bla etter innspill fra beboerne, i henhold til vedlikeholdsplan (ny og gammel). Dette med god hjelp fra firmaet IdeHus. Arbeidet som bytte av mønebånd, skifte av noen dårlige vinduer, skifte av mørkent treverk etc. Dette samarbeidet fortsetter også i 2023, da det er mye å gripe tak i. Bygningsmassen blir jo ikke yngre.

Status i "vindussaken". Styret har de siste årene byttet dårlige/defekte vinduer, samt noen flere på grunnlag av det "kosmetiske" i de berørte leilighetene. I henhold til bl a vedtak i ekstraordinært årsmøte 2021, samt møte på Teams i mai 2021 og infomøte i juni 2022 mener styret fortsatt at det vil være kostnadsbesparende for sameiet å bytte samtlige vinduer samlet.

Sameiet v/styret - etter avstemming blant eierne – har i 2022 inngått avtale med Telenor (TV og bredbånd) fra august 2023. I denne forbindelsen vil det bli en del graving i VK. Styret er litt usikker på når dette arbeidet starter. (Avtalen med Telia går først ut i juli 2023.)

Vi har som tidligere år sendt ut varsel til seksjonseierne om sjekk av brannvarslere (skifte av batteri 01.12 - hvert år) og kontroll av brannslukningsutstyr – brannslange, brannslukningsapparat (minimum 6 kg) etc. I og med at vi er selveiere er dette et ansvar eierne har i hovedsaken, men styret har det overordnede ansvaret (SMS) jf vedtektenes § 4 3.ledd. Styret har imidlertid hatt et møte med ekstern operatør, som kan utføre kontroll med hver enkelt husstand. Vi har ikke tatt noen beslutning/laget noen avtale på dette, men det er kanskje noe som kunne være aktuelt.

Sameiet har fortsatt en utfordring med søppelanlegget og særlig om vinteren. Styret har de siste årene stått for måking/rengjøring av anlegget utvendig, men ser at dette burde få en annen løsning. Vi har avtale med firmaet Ren Dunk om reparasjoner og innvendig vedlikehold av anlegget.

Styret har over noen måneder jobbet med nytt opplegg for postkassene våre. Postkassene er noe av det vi først møter når vi kjører inn i Vinterkroken. Styret har besluttet at dette blir tatt opp på årsmøte 2023 da dette kan bli en betydelig kostnad.

Styret jobber også med ny arealplan for sameiet i samarbeid med Hartmann arkitektkontor i Asker. Dette på grunnlag av anbefaling fra Asker kommune ifm vår søknad om oppsetting av boder i VK. Ut ifra skriv fra Asker kommune er arealet vårt fullt utbygget. Vi ønsker å søke om dispensasjon, men har ennå ikke sluttført dette. Saken videre vil bli ivaretatt av det nevnte arkitektkontoret i samarbeid med sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er 53 881 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak 3,5% økning av felleskostnader fra 1. august 2022 som ikke var budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 95 246, og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 871 143.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 727 500 som omfatter drift/vedlikehold av bygninger, VVS, utvendig anlegg og fellesanlegg.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Kommunale avgifter fra Asker kommune er budsjettet med 5% økning fra kostnadsnivået i 2022 til 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brusetskråningen Boligsameie.

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 2023. Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.08.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Brusetskråningen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brusetskråningen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avviklet.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 920 119, KUNDENR. 1242

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 288 346	3 171 780	3 242 000	3 271 000
Andre inntekter	3	7 535	6 098	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 295 881	3 177 878	3 242 000	3 271 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 176	-17 625	-19 000	-19 176
Styrehonorar	5	-136 000	-125 000	-136 000	-136 000
Avskrivninger	12	-17 216	-17 216	-17 200	-17 200
Revisjonshonorar	6	-9 875	-8 090	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-155 845	-151 015	-155 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-75 051	-12 708	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-759 937	-340 644	-920 000	-727 500
Forsikringer		-570 300	-539 480	-577 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-420 913	-325 615	-336 000	-442 000
Energi/fyring		-2 328	-1 511	-1 500	-2 000
TV-anlegg/bredbånd		-616 958	-621 370	-622 000	-590 000
Andre driftskostnader	10	-434 411	-386 045	-364 550	-392 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 224 010	-2 546 318	-3 177 250	-3 125 026
DRIFTSRESULTAT		71 871	631 560	64 750	145 974
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 375	9 099	5 500	10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 375	9 099	5 500	10 000
ÅRSRESULTAT		95 246	640 659	70 250	155 974
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		95 246			



BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 920 119, KUNDENR. 1242

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	51 649	68 865
SUM ANLEGGSMIDLER		51 649	68 865
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 175	14 275
Forskuddsbetalte kostnader		71 226	54 014
Driftskonto OBOS-banken		797 377	1 048 815
Sparekonto OBOS-banken II		1 040 312	769 470
SUM OMLØPSMIDLER		1 921 090	1 886 575
SUM EIENDELER		1 972 739	1 955 440
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 922 793	1 827 547
SUM EGENKAPITAL		1 922 793	1 827 547
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 163	53 344
Leverandørgjeld		819	74 549
Annen kortsiktig gjeld	13	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 947	127 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 972 739	1 955 440
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 27.02.2023

Styret i Brusetskråningen Boligsameie

Bjørge Kristiansen /s/

Roar Elseth /s/

Nina Pertolaw /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 581 660
Fellesavtale GET	592 686
Utearbeid	114 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 288 346

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Snømåking, strøing	7 500
SUM ANDRE INNTEKTER	7 535

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 176
Gaver til ansatte	-6 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 176

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 136 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-56 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 801
SUM KONSULENTHONORAR	-75 051

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-522 166
Drift/vedlikehold VVS	-8 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-158 663
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 504
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-55 604
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-759 937

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-420 913
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-420 913

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-50 463
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 758
Verktøy og redskaper	-1 547
Driftsmateriell	-37 521
Snørydding	-300 063
Andre fremmede tjenester	-5 763
Trykksaker	-1 400
Andre kontorkostnader	-4 279
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-4 319
Velferdskostnader	-1 650
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-434 411

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 695
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 842
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	838
SUM FINANSINNTEKTER	23 375

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass	
Tilgang 2019	120 513
Avskrevet tidligere	-51 648
Avskrevet i år	-17 216
	51 649
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	51 649

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-17 216
--------------------------------	----------------

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret er forslått til kr. 136 000 for perioden 2022/2023 i henhold til budsjett 2023.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Marianne Langrind Kvanvik

Valgkomiteen v/ seksjonseier Ada H. Winnje og Rita Hvalstad foreslår Marianne Kvanvik som ny styreleder for en periode på to år iht. mottatt tilbud. Styreleder Marianne Langrind Kvanvik har 20 års erfaring som advokat og lang erfaring med å bistå sameier.

Styreleder Kvanvik er opptatt av god informasjonsflyt innen styret og ut til beboerne. Beboerne skal ha eierskap til det som besluttet. Referater fra protokollene kan sendes ut til leilighetseierne.

Tilbudet tar utgangspunkt i at styremøter og styrearbeid gjennomføres digitalt. Fysisk oppmøte honoreres særskilt etter avtale med valgt styreleder. Tilbudet formidles gjennom Agio Forvaltning sitt samarbeid Norsk Styrekompetanse AS. Honorar styreleder kr 100 000. Formidlingshonorar kr 18 750. Totalt kr 118 750.

Tilbud på ny profesjonell styreleder vedlegges innkallingen.

I valgkomiteen for Brusetskråningen Boligsameie

Rita Helene Hvalstad
Ada Winnje

Styret har i etterkant av valgkomitéens innstilling fått inn henvendelser fra kandidater som ønsker å sitte i styret.

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Finn-Thore Melbø VK 60A

Aksel Christoffer Akselsen VK 32A

Haakon Andre Akselsen VK 85

Aksel Christoffer Akselsen og Haakon Andre Akselsen er brødre, men eier to forskjellige seksjoner i sameiet. Begge har ønsket om å sitte i styret. Eierseksjonsloven eller vedtektene legger ingen begrensninger for nære relasjoner i styret, men det må likevel opplyses om at de har en nærstående relasjon før avstemming.

5. INNKOMNE FORSLAG

Sak A)

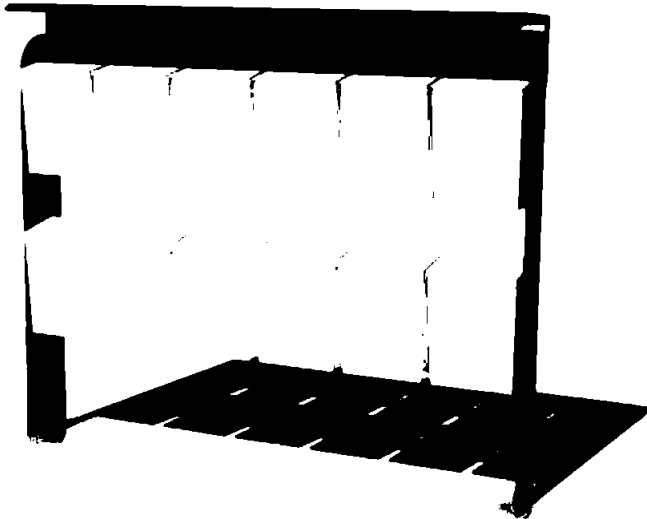
Bytter av postkasser i hele sameiet

Forslagstiller: Styret

Saksfremstilling: Styret har sett på muligheten for å bytte alle postkasser i sameiet. Dette vil gi et mer helhetlig uttrykk i nabolaget og vil se ryddigere ut. Da de leveres med lås, vil dette også øke sikkerheten for de som ikke har lås i dag.

Estimert kostnad ca. 450 kr x 114 enheter = 51.300 kr
Stativ ca. 11000 (to rader, 12 postkasser, med tak) x 10 stativ = 110.000 kr
Totalt ca. 161.300 kr (evt. montering kommer i tillegg)

Illustrasjonsbilde:



Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Forslag til vedtak: Styret ønsker fullmakt til oppgradering innenfor rammen som godkjennes.



Sak B)

Husordensregler

Forslagstiller: Styret

Saksfremstilling: Vedlagt husordensregler «vedlegg sak B Husordensregler» vedtas i sin helhet.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Forslag til vedtak: Vedlagt husordensregler vedtas i sin helhet. «vedlegg sak B Husordensregler»

Sak C)

Valg av forretningsfører

Forslagstiller: Styret, Ada H. Winnje og Rita Hvalstad

Saksfremstilling:

Seksjonseier, Ada H. Winnje og Rita Hvalstad innhentet tilbud på forretningsfører/ Agio Forvaltning i forbindelse med innhenting av tilbud på ekstern styreleder i valgkomitéen.

Styret svarte i denne sammenheng med å innhente nytt tilbud fra Obos + Asker og Bærum Boligbyggelag.

Alt 1. Obos eiendomsforvaltning

Styret har innhentet nytt tilbud fra Obos eiendomsforvaltning som har vært sameiets forretningsfører siden 2006. Når det gjelder forretningsfører har Obos vært en god samarbeidspartner som har bistått sameiet i mange tilfeller.

Deres mål er å beholde det gode samarbeidet og kundeforholdet til sameie.

Obos har gjennomgått kundeforholdet, og etter samråd med sameiets erfarne rådgiver vil de tilby lavere årlig honorar, **kr 144 200** inkl. 25 % mva. pr. år.

Andre avgjørende momenter for å opprettholde samarbeid:

- Norges desidert største boligforvalter med over 5000 boligselskaper. Leverandører står i kø for å tilby samarbeidsavtaler med Obos på grunn av det store kundenettverket. (Dette sikrer sameiet gode rabattavtaler.)
- Besitter unik kjennskap og kompetanse på forholdene i nabolaget/sameiet etter snart 20 år som sameiets forvalter.
- Trygg boligforvalter med egen bank som gir sameiet gode lånevilkår, og som kan sikre sameiet i nedgangstider.
- Markedets beste digitale verktøy. De tilbyr bransjens mest moderne og brukervennlige digitale løsninger for å forenkle og effektivisere styrearbeidet:
www.styrommet.no - www.vibbo.no - <https://utlegg.obos.no/home> -
<https://bank.obos.no/styre/betalingstjenester/viaobos/> - <https://nabolag.obos.no/login>, HMS-

modul, digital vedlikeholdsplan-modul og digital årsmøtemodul, alle de nevnte løsningene er inkludert i forretningsførerhonoraret. Det er stadig utvikling av moderne teknologi og flere gode/enkle digitale tjenester.

- Fagmiljø med spesialkompetanse innen alle fagfelt boligselskapet kan ha behov for. Advokatene i Obos, samt de byggetekniske rådgiverne i Obos prosjekt innehar unik kompetanse og er blant landets ledende på sitt fagfelt. Styret kan enkelt komme i kontakt med de gjennom styrerommet og Vibbo ved behov.
- Rabattavtaler/Samarbeidsavtaler bla.: Gunstig finansiering, revisjon, Kabel TV/bredbånd, EL-Bil, fellesstrøm, heisdrift, digitale nøkler, lås og beslag, <https://nye.obos.no/styre/obos-nokkel/>, byggevarer, skadedyr, m.m.
- Samarbeidsavtale med rabatter hos forsikringsselskapene: Tryg, Gjensidige og If. Obos innhenter etter ønske fra styret tilbud fra de tre forsikringskandidatene. Dette er inkludert i kontrakten og sikrer sameiet den rimeligste prisen på bygningsforsikring.
- Fagmagasinet Bolig og Miljø - kunnskap og inspirasjon til styret - 6 ganger pr. år. Magasinet drar nytte av det store nettverket og kommer med tips, erfaringer og råd.
- Et omfattende kursprogram for styremedlemmer.
- Samarbeidsavtale med Styre & Ledelse AS ved behov for ekstern styreleder / styremedlemmer: <https://styre-ledelse.no/>

Les mer om hva de kan tilby her: <https://nye.obos.no/boligforvaltning/tjenester/>

Alt 2. Asker og Bærum Boligbyggelag

Styret har innhentet tilbud fra ABBL.

Asker og Bærum Boligbyggelag kan tilby forretningsførsel til en pris av **kr 195 646,-** pr. år inkl. m.v.a. Prisen inkluderer revisjon (ca. kr 9000).

«Vi gjør styrearbeidet enkelt med komplette tjenester og personlig oppfølging. Med ABBL som eiendomsforvalter skal boligmassen til enhver tid være i trygge hender. Du som sitter i styret skal oppleve å ha en solid og god partner som støtter deg i arbeidet.»

- ABBL har en av landets mest komplette forvaltningspakker og lever av å ha fornøyde kunder. De er forvalter for over 250 boligselskaper som totalt utgjør mer enn 15 000 boliger. Kjerneområde er Asker og Bærum.
- Prosjektavdelingen i ABBL har bred kompetanse og lang erfaring innen både nybygg- og rehabiliteringsprosjekter.
- Eiendomsforvalteren tar seg av alle forvaltnings- og regnskapsoppgaver og koordinerer i tillegg tilgang til de andre serviceområdene i ABBL.
- Teknisk avdeling utarbeider langsiktige vedlikeholdsplaner, utfører befaringer og gir tekniske råd. Vi hjelper dere med å håndtere forsikringskader, tilstandskontroll, skadesaker og nøkkelbestilling.
- ABBL har en egen juridisk avdeling som er ekspert på spørsmål som dreier seg om drift og forvaltning.
- Styreportalen er styrets digitale arbeidsverktøy. I Styreportalen finnes alt styret trenger i sitt arbeid, som fakturagodkjenning og mulighet for å avholde digitale årsmøter.
- Alle boligselskaper er pålagt å ha et HMS-system. Vi tilbyr et digitalt verktøy som gjør arbeidet med HMS enkelt og effektivt.



De sørger for at dere til enhver tid har de riktige forsikringene, og forhandler frem gode avtaler, samt håndterer skadesaker på vegne av styret.

ABBL tilbyr kurs som gir styret de beste forutsetningene for å utføre oppgavene i styret. Blant annet holder de kurs for nye styremedlemmer og kurs i praktisk styrearbeid.

Les mer om hva de kan tilby her: <https://www.abbl.no/forvaltning/>

Alt. 3. Agio Forvaltning

Seksjonseier, Ada H. Winnje og Rita Hvalstad foreslår å velge Agio forvaltning som ny forretningsfører iht. mottatt tilbud.

De har gleden av å tilby følgende tilbud på forretningsførsel og forvaltning av Brusetskråningen Boligsameie.

Forretningsførsel (inkl. styreportal) kr 110 000

Beboerportal for 114 enheter (valgfri) kr 17 100

Forretningsførsel (inkl. styreportal og Beboerportal) **127 100,-** inkl. mva.

Agio forvaltning er spesialister på boligforvaltning, forretningsførsel og styreledelse og kan stille med både styreleder og forretningsfører. De er opptatt av en tett og personlig oppfølging av sine klienter. Vi har fått et pristilbud som er meget konkurransedyktig.

Agio er anbefalt av Huseiernes Landsforbund og samarbeider tett med dem.

Dette samarbeidet sikrer dyktige rådgivere innen drift og vedlikehold. Vi kan nyte godt av Huseiernes kompetanse innen ENØK-tiltak og eventuelle støtteordninger, byggeteknisk veiledning etc.

Tjenester som Agio Forvaltning kan gi oss:

- Regnskap og forretningsførsel
- Styre- og beboerportal
- Fast forvalter
- Budsjett
- Digitale og moderne systemer

Les mer om hva de kan tilby her: <https://agioforvaltning.no/>



Annens informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599938. 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.

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.

Parkering

Sameiet har biloppstillingsplasser tilordnet hver enkelt seksjon i tillegg til gjesteparkeringsplassene. På 6 av gjesteparkeringsplassene på nedre felt er det satt opp ladebokser for elbillading. Dette er til disposisjon for beboerne i Brusetskråningen Boligsameie.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Energimerking

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



vedlegg sak B Husordensregler

HUSORDENSREGLER for Brusetskråningen boligsameie

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene, er enhver ansvarlig for at bestemmelsene i denne Husorden overholdes. Som første regel gjelder at leilighetene/rekkehusene og eiendommene for øvrig ikke må brukes slik at det sjenerer naboene.

§ 1 Vedlikeholdsplikter

Den enkelte eier er forpliktet til å vedlikeholde sin leilighet/rekkehus jf vedtektenes § 4. Dette innebærer også inspeksjon av loft etc

§ 2 Brannvern

Alle boenheter skal være utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Styret ved leder (SMS) har det overordnede ansvar for at dette blir overholdt i samarbeid med eier.

§ 3 Avfall

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. Alt søppel pakkes godt inn og kastes i de respektive containere. Det er strengt forbudt å kaste miljøfarlig avfall på sameiets område. Se henvisningen på de respektive containerne. Avfall skal ikke settes utenfor containerne.

§ 4 Utleggelse av mat etc

Det skal ikke legges ut mat, avfall o.l. som kan tiltrekke seg skadedyr til eiendommene.

§ 5 Rengjøring/vedlikehold

Risting av tøy o.l. ut fra balkonger eller vinduer må ikke forekomme. Tøking av tøy bør gjøres på en måte som minst mulig sjenerer naboene. Avfall, sigarettstumper o.l. må ikke kastes fra balkonger, vinduer eller på sameiets eiendom. Det henvises til avfallscontainerne.

§ 6 Lagring/parkering

Sykler, barnevogner o.l. må ikke plasseres slik at det er til hinder for alminnelig adkomst til eiendommene.

Det er heller ikke tillatt å lagre eiendeler over lengre tid utenfor eiendommen, som møbler o.l. Biler skal kun parkeres på sameiets p-plasser. Gjester på gjesteparkering.

§ 7 Bruk av balkonger

Det er ikke tillatt å grille med grillkull på balkonger i annen etasje i sameiet. Dette er bestemt av brannvesenet.

Vanning av planter fra balkonger må utøves med omtanke. Vask av balkonger må avtales med naboer under, slik at det ikke sjenerer de under. Ved opphold på balkonger må en også ta hensyn til naboene.

§ 8 Husdyrhold

Båndtvang gjelder for hele året i Asker kommune. Det henstilles til at husdyrhold ikke medfører sjenanse for naboer mht ekskrementer, gjøing o.l.

§ 9 Ro i leilighetene/rekkehusene

Mellom kl 23.00 og kl 07.00 på hverdager/lørdager og kl 23.00 og kl 12.00 søndager skal det være ro i leilighetene/rekkehusene. Musikk/musikkinstrumenter o.l. må ikke benyttes i den grad det blir til sjenanse for naboene. Musikkøvelser skal uansett tid på døgnet avtales med naboene. Ved modernisering/arbeid i boenhetene skal en varsle naboene i god tid. Støyende verktøy avsluttes kl 21.00



Unødvendig smell ved lukking av entredører, tramping i trapper o.l. må unngås.

§ 10 Utleie

Ved utleie har eier det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå p.g.a. leietakeren.

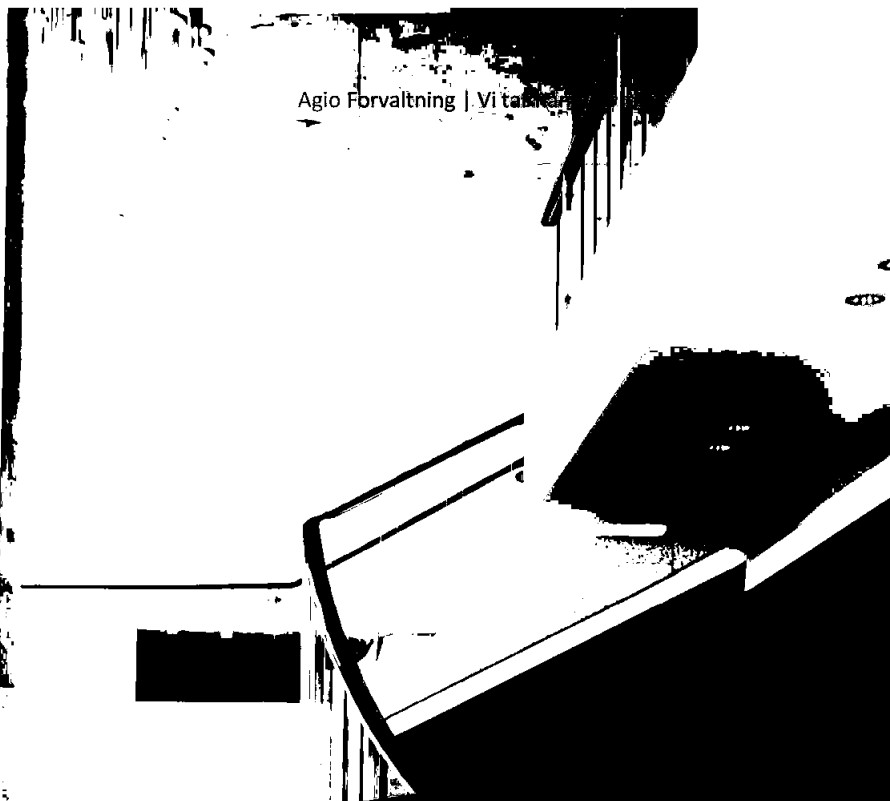
§ 11 Erstatningsplikt

Beboerne plikter å behandle eiendommen med aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som eier har gitt adgang til leiligheten/rekkehuset eller eiendommen for øvrig.

Alle skader skal meldes til styret innen rimelig tid. Ved forsikringstilfelle påløper egenandel.

§ 12 Lading av el-biler Den enkelte beboer er pt ansvarlig for å lade el-bilen forsvarlig. Skjøteledning i denne forbindelsen er ikke lovlig. Nye ladeplasser på gjesteparkeringen nederst i Vinterkroken.

§ 13 Lek etc. Ballspill og lek etc henvises til lekeplassen midt i Vinterkroken



Pristilbud

Styreledelse

Brusetskråningen Boligsameie
Org.nr. 975920119
v/Rita Hvalstad





Innhold

Tilbudsbrev.....	1
Om oss	2
Noe av det styrelederen vil bistå med	3
Vi tar hånd om <i>dine</i> verdier	4
...og anbefales av Huseierne!.....	5
Komplett styreledelse	6
Agio Forvaltning = besparelser	7
Vårt tilbud	8
Tjenestetid og honorar	9

Tilbudsbrev

Vi er stolte av å få formidle tilbud på styreledelse av Brusetskråningen Boligsameie, og ønsker å være en bidragsyter til å skape en enklere hverdag for styret, og et trygt og godt bomiljø for beboerne.

Om Marianne Langrind Kvanvik

Jeg har over 20 års erfaring som advokat, og har opparbeidet meg omfattende og bred kompetanse innen eiendomsrelaterte problemstillinger, forsikring- og erstatningsrett.

Jeg har drevet ordinær advokatpraksis og hatt en periode på 9 år i forsikringsselskap hvor jeg var med på utvikling av forsikringsprodukter og oppbyggingen av skadeoppgjøret.

I perioden før og etter har jeg drevet en ordinær advokatvirksomhet og bistår både selskap og privatpersoner og har opparbeidet betydelig prosedyreerfaring fra domstolene.

Jeg bistår sameier, borettslag (styrer) og enkeltpersoner med sameierettslige problemstillinger. Har god kjennskap til hvilke utfordringer som oppstår, og således hvordan unngå konfliktsituasjoner.

Med vennlig hilsen,

Marianne Langrind Kvanvik

Advokat MNA

Partner i Advokatfirmaet Kvanvik & Schjetne

Profesjonell styreleder

Om tilbudet

Agio Forvaltning er spesialister på boligforvaltning, forretningsførsel og styreledelse. Styreledere vi formidler sikrer riktig kompetanse og erfaring for å ivareta sunn og oversiktlig drift.

Vi håper at innholdet i tilbudet er i henhold til de behov Brusetskråningen Boligsameie har vedrørende ekstern styreledelse.

Ikke minst håper vi prisen er så konkurransedyktig at dere kan få i gang et godt samarbeid der alle parter blir fornøyde!





Om oss

Agio Forvaltning ble stiftet med et ønske om å tilby tjenester innen økonomi og forvaltning til fornuftige priser. Siden den gang har vi kjempet aktivt mot etablerte tilbydere for å holde prisene nede, og ta kvalitet til nye høyder.

Agio Forvaltning

- ✓ Anbefalt av Huseiernes Landsforbund
- ✓ Nasjonal aktør
- ✓ Forvalter noen av Norges største boligselskaper
- ✓ Autorisert regnskapsførerselskap (ARS)
- ✓ En av Norges største, privateide og uavhengige boligforvaltere
- ✓ Et kompetansehus innen regnskap, forvaltning og styreledelse
- ✓ Godkjent av Finanstilsynet



Noe av det styrelederen vil bistå med



Økonomi

Gjennomgang av økonomien til boligselskapet, gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere kostnader, og planlegge for en god økonomi.



Forvaltning

Innhente tilbud og lyse ut arbeid på anbud, kontrahere håndverkere og anskaffe vedlikeholdsplaner eller tilstandsrapporter.



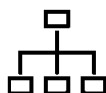
Informasjon

Både styret og beboere kan være trygge på at informasjonsflyten blir håndtert på en god måte. Vår erfaring er at god informasjonsflyt fra styret minker unødig misnøye blant beboere.



Budsjett

Vi har lang og bred erfaring med alt fra komplett utarbeidelse av budsjett, til prosjektledelse og spesifikke tiltak. Med oss på laget får dere et trent øye med på laget når styrets viktigste styringsverktøy skal fastsettes.



Struktur

Vi bistår med å strukturere og systematisere driften. Dette gjøres ved å utarbeide rutiner for kontinuitet i informasjonsflyten, møteplanlegging og møteledelse.



Annet

Vi kan bistå med forhandlinger, utarbeidelse av dokumenter og årsmeldinger, og veldig mye mer.



Vi tar hånd om dine verdier

En investering i bolig er for mange den største investeringen som gjøres i livet. En styreleder er derfor med på å ta hånd om noen av de største verdiene våre kunder har. Samtidig har styrelederen oversyn med administrasjon og økonomi og øvrige styreoppgaver, ikke bare for en investering, men for folk sine *hjem*.

Ansvar som styreleder er noe som styreledere vi formidler tar alvorlig, og er svært bevisste på. Alt som foretas er derfor forankret i våre grunnverdier.

I Agio Forvaltning er vi opptatte av at våre klienter får tett og personlig oppfølging. Dette sikrer at både øvrig styre og beboere kan føle seg trygge på at Brusetskråningen Boligsameie til enhver tid driftes på en fordelaktig måte.

Styreledere vi formidler bidrar til å frigjøre kapasitet og tid fra øvrig styre. Samtidig kan dere være trygge på at det legges opp til sunn økonomi, og at styret driftes etter gjeldende lovverk.

Vår målsetning er at deres hverdag som styremedlem, eier eller beboer skal være så enkel og oversiktlig som mulig.

Våre grunnverdier

Kvalitet – Vår forpliktelse til å levere utmerkede tjenester til våre klienter

Integritet – Vi tar ansvar, og i enhver situasjon opptrer vi ærlig og rettferdig

Resultater – Vi er lidenskapelig opptatt av gode resultater og veien dit

Respekt – Vi har forståelse for, og bryr oss om, hverandre



...og anbefales av Huseierne!

Som **eneste forvalter i Norge** er vi anbefalt av Huseiernes Landsforbund. Dette er et kvalitetsstempel vi er særdeles stolte av.



 **Huseierne**



Komplett styreledelse

Kontinuitet i informasjon

Gjennom vårt virke har vi erfart at informasjonsflyt er særdeles viktig. God informasjon både innad i styret, og ut til beboerne i Brusetskråningen Boligsameie, er med på å skape tillit til styret. Det gir også beboerne eierskap til det som besluttes i styret.

Vi er ydmykt klar over at man som styreleder er med på å forvalte andres midler og hjem, og legger derfor opp til god dokumentasjon av styrets arbeid, og informasjon ut til beboere. Det utarbeides gode protokoller for hvert avholdt styremøte, slik at det alltid foreligger kontinuitet i informasjonen om styrearbeidet. Videre kan det også utarbeides referater fra protokollene, som kan sendes ut til leilighetseierne.

Relevant erfaring og kompetanse

Som styreleder er man gjerne innom både jus, byggteknikk og ledelse. Med en ekstern styreleder fra oss er dere sikret relevant kompetanse i styret. Dette gir eksempelvis en ekstra trygghet ved overtakelse av fellesarealer, ved inngåelse av serviceavtaler, eller andre tilfeller hvor kjennskap til lover og regler er nyttige verktøy.

Marianne Langrund Kvanvik er som nevnt partner i Advokatfirmaet Kvanvik & Schjetne AS. Advokatkontorets hovedområder er fast eiendom, forsikring samt erstatningsrett, hvor fast eiendom nok er det største. De vi bistår sameier, borettslag og enkeltpersoner med sameierrettslige problemstillinger.

Håndtering av konflikter og tvister

Konflikter i borettslag og sameier kan være ubehagelig å håndtere, da de involverte partene gjerne er naboer. En ekstern styreleder formidlet av oss har ingen egeninteresse i slike saker, og kan forholde seg objektive i interne konflikter og tvister. Samtidig er vi en robusthet i tvister mellom Brusetskråningen Boligsameie og eksterne aktører. Marianne sin styrke i forhold til en styrelederrolle er at hun har en uavhengig rolle, hvor personlige anliggender ikke kommer i veien, samtidig som hun kjenner regelverket som ligger til grunn for styrets arbeid. Marianne er fleksibel og enkel å forholde seg til, og har som mål å ha en enkel og direkte kommunikasjon med oppdragsgiverne sine.



Agio Forvaltning = besparelser

Gjennom en avtale om styreledelse formidlet av oss vil Brusetskråningen Boligsameie være i posisjon til å dra nytte av svært fordelaktige leverandøravtaler.

Forsikring

Vår samarbeidsavtale med **Gjensidige Forsikring** sikrer dere markedsledende betingelser for totalforsikring for boligselskapet. Videre står styreleder gjennom oss som første skadesaksbehandler ved skader. Dette innebærer at korrespondansen opp mot Gjensidige håndteres fra skaden oppstår, til skadesaken avsluttes.

I tillegg havner dere i Agio Forvaltning sin portefølje av boligselskaper, som ligger separat fra andre boligselskaper i landet. Dette ettersom vi over lengre tid har jobbet aktiv med våre kunder for å få redusert antall skader, noe prisene vi kan oppnå bærer preg av.

Fellesgjeld

Agio Forvaltning bistår styreledere vi formidler med utlysninger av opplåning eller refinansiering av Brusetskråningen Boligsameie sin eventuelle fellesgjeld.

På denne måten sparer mange av våre klienter inn store deler av, om ikke hele, honoraret til ekstern styreleder. Gi oss derfor gjerne beskjed om vi skal vedlegge tilbud på forsikring når vi utsteder tilbud på styreledelse til dere.

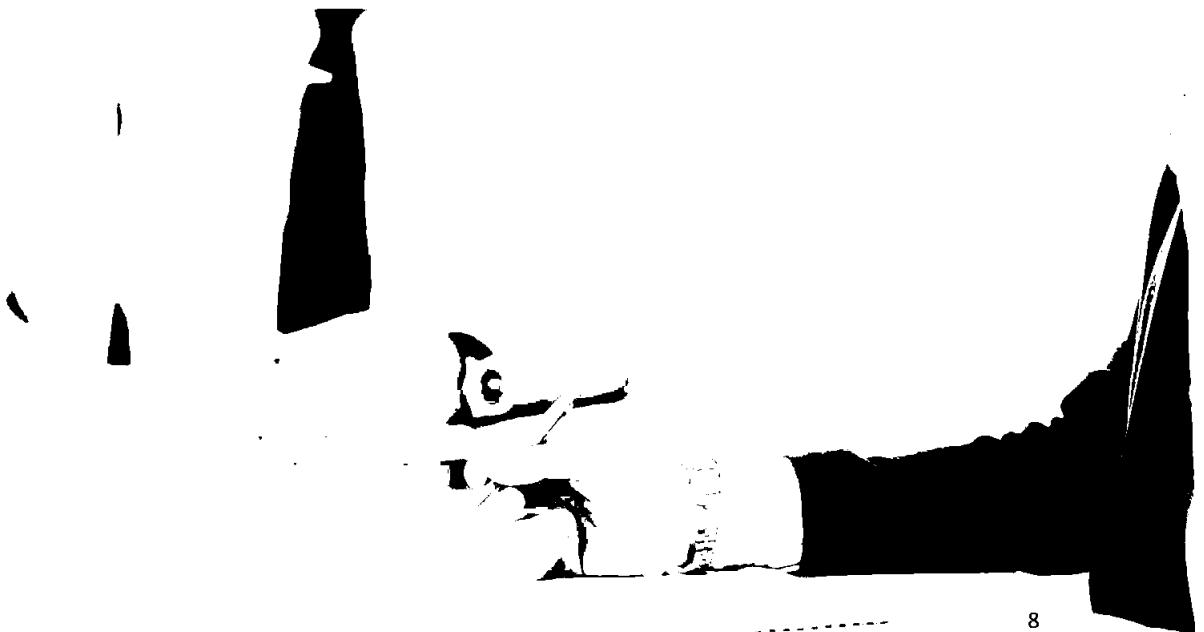


Vårt tilbud

Vi har gleden av å formidle følgende tilbud på styreledelse for Brusetskråningen Boligsameie.

<i>Oppstartskostnader</i>	0,-
<i>Honorar styreleder</i>	100 000,-
<i>Formidlingshonorar</i>	18 750,-
<i>Sum</i>	118 750,-

Tilbudet tar utgangspunkt i at styremøter og styrearbeid gjennomføres digitalt. Fysisk oppmøte honoreres særskilt etter avtale med valgt styreleder. Tilbudet formidles gjennom Agio Forvaltning sitt samarbeid Norsk Styrekompetanse AS.



Honorar til styreleder er oppgitt ekskl. arbeidsgiveravgift. Formidlingshonoraret er oppgitt inkl. mva.

8



Tjenestetid og honorar

Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret skal ha rimelige forhåndsvarsel om eventuell tilbaketreden

Utbetaling av honorar

Tilbudet tar utgangspunkt i oppstart i 2023. Honoraret i tilbudet gjelder for én styreperiode, og i første omgang frem til neste ordinære generalforsamling/årsmøte. Honorarene KPI-reguleres ved senere oppstart enn 2023. Det påløper nye honorarer, til henholdsvis styreleder og Norsk Styrekompetanse AS, for ny styreperiode og ved gjenvalg.

I motsetning til mange andre, så krever vi ikke forskuddsbetaling av honoraret. Styreleder ønsker honoraret utbetalt *etter* endt styreperiode, altså etter ordinært årsmøte/generalforsamling, slik at boligselskapet slipper å forskuttere for arbeid som skal gjøres i perioden. Formidlingshonoraret til Norsk Styrekompetanse AS faktureres idet styreleder velges.



Din foretrukne støttespiller







1242 Brusetskråningen Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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