



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 481 515
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VIPETUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 426 554	1 482 649
Sum inntekter		1 426 554	1 482 649
Kostnader			
Lønnskostnad		77 588	74 868
Annen driftskostnad		1 652 135	1 613 326
Sum kostnader		1 729 723	1 688 194
Driftsresultat		-303 169	-205 545
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		718	2 809
Sum finansinntekter		718	2 809
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		718	2 809
Ordinært resultat før skattekostnad		-302 451	-202 736
Ordinært resultat etter skattekostnad		-302 451	-202 736
Årsresultat		-302 451	-202 736
Totalresultat		-302 451	-202 736
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-302 451	-202 736
Sum overføringer og disponeringer		-302 451	-202 736



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		230 374	20 574
Sum fordringer		230 374	20 574
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		223 388	839 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		223 388	839 262
Sum omløpsmidler		453 761	859 836
SUM EIENDELER		453 761	859 836

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		277 337	579 788
Sum opptjent egenkapital		277 337	579 788
Sum egenkapital		277 337	579 788
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		176 315	149 757
Annen kortsiktig gjeld		109	130 292
Sum kortsiktig gjeld		176 424	280 049
Sum gjeld		176 424	280 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		453 761	859 836



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234742

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 481 515
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VIPETUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 920 481 515
VIPETUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 426 554	1 482 649
Sum inntekter		1 426 554	1 482 649
Kostnader			
Lønnskostnad		77 588	74 868
Annen driftskostnad		1 652 135	1 613 326
Sum kostnader		1 729 723	1 688 194
Driftsresultat		-303 169	-205 545
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		718	2 809
Sum finansinntekter		718	2 809
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		718	2 809
Ordinært resultat før skattekostnad		-302 451	-202 736
Ordinært resultat etter skattekostnad		-302 451	-202 736
Årsresultat		-302 451	-202 736
Totalresultat		-302 451	-202 736
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-302 451	-202 736
Sum overføringer og disponeringer		-302 451	-202 736



Organisasjonsnr: 920 481 515
VIPETUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		230 374	20 574
Sum fordringer		230 374	20 574
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		223 388	839 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		223 388	839 262
Sum omløpsmidler		453 761	859 836
SUM EIENDELER		453 761	859 836
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		277 337	579 788
Sum opptjent egenkapital		277 337	579 788



Sum egenkapital	277 337	579 788
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	176 315	149 757
Annen kortsiktig gjeld	109	130 292
Sum kortsiktig gjeld	176 424	280 049
Sum gjeld	176 424	280 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	453 761	859 836



Organisasjonsnr: 920 481 515
VIPETUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

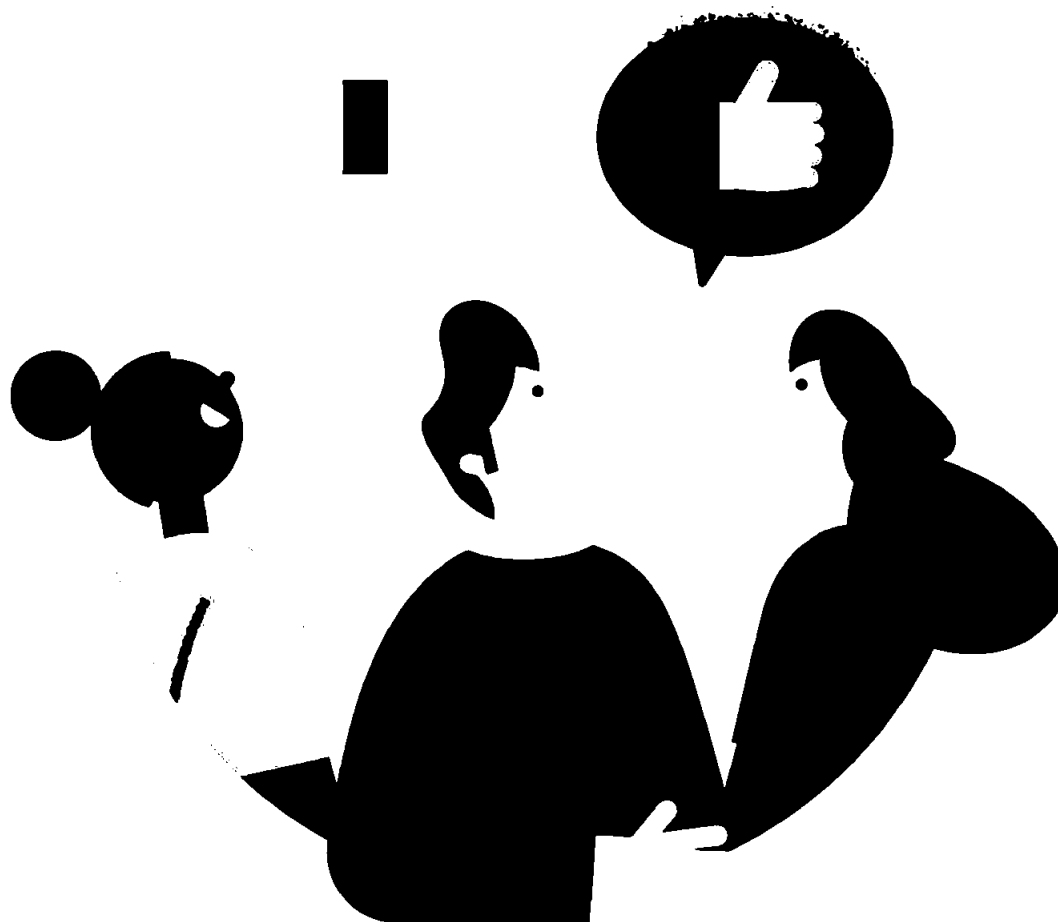
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7598 Vipetunet Boligsameie

22. mars 2022





Til seksjonseierne i Vipetunet Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 22. mars 2022 kl. 17.00 på Fornebupiloten. Snarøyveien 55, inngang ved siden av Mayas Fornebu S.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Vipetunet 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 Vipetunet Boligsameie
avholdes tirsdag 22 mars kl. 17.00 på Fornebupiloten.
Snarøyveien 55, inngang ved siden av Mayas Fornebu S.**

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 FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Anskaffe opplegg for vanning i fellesområdene på Vipetunet.
- B) Avslutte avtale med Østlandske parkering
- C) Bruk av fagekspertise til å vurdere nødvendig vedlikehold fremover
- D) Vifter i ventilasjonsanlegg skal ha 5 års reklamasjonstid etter Forbrukerkjøpsloven
- E) Konstaterer at radonkonsentrasjoner i boenheter ikke overstiger 100 Bq/m³

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Bærum, 21.02.2022

Styret i Vipetunet Boligsameie

Andre Eugen T Johnsen/s/

Petter Berntzen/s/

Hanne Hægh Ryste/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andre Eugen T Johnsen	Bjørnenga 62
Styremedlem	Petter Berntzen	Bjørnenga 64
Styremedlem	Hanne Hægh Ryste	Bjørnenga 62
Varamedlem	Geir Ilsaas	Bjørnenga 62
Varamedlem	Cecelie Lyngnes	Bjørnenga 66

Valgkomiteen

Marit Eriksen	Bjørnenga 64
Asbjørn Evensen	Bjørnenga 68

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Vipetunet Boligsameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

Vipetunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920481515, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Bjørnenga 62,64,66,68

Gårds- og bruksnummer:

41 991

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

Vipetunet Boligsameie 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 BDO AS.



Vipetunet boligsameie – årsmelding 2021

Styremøter

Det har vært avholdt 3 styremøter i løpet av 2021:

- 9. juni
- 7. september
- 16. november

Årsmøte

Årsmøte ble avholdt elektronisk, med stemmeperiode 8.-12. april 2021.

Hva har styret gjort?

- Oppgradering av beplantningen ute
- Etablering av Grøntgruppen
- Installert wifi i garasjen (Vipetunet 12345)
- Installert Unloc på dører garasje og tekniske rom
- Gjennomgang av avtaler/behov:
 - o Endret vaktmesteravtale
 - o Nytt renholdsfirma
- Innkjøp av vannsuger til garasjen
- Diverse beboer-saker

Styret har hatt ansvaret for gjennomføring av periodiske kontroller og teknisk vedlikehold med leverandører på heiser, sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, brann- og nødlys, strømmett i fellesarealer, brannvesen mm. Ellers tar styret seg av en del praktisk i forbindelse med nye eiere/leieboere, som generell informasjon, tilgang garasjeåpner, Unloc-tilgang, postkasseskilt, dørskilt, invitasjon til fb-sidene osv.

Arrangement på tunet

- Påskearrangement
- 17. mai fest
- Dugnad med sosial sammenkomst
- Halloweenfest
- Julegrantenning
- Luciatog

Styrets sammensetning 2021

André Johnsen	styreleder
Hanne Hægh Ryste	styremedlem
Petter Berntzen	styremedlem
Geir Ilsaas	varamedlem
Cecelie Lyngnes	varamedlem



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 426 554.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 729 723.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak Drift og vedlikehold av utvendig anlegg og Elektrisk energi.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -302 451 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 277 337.

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 ikke satt av noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter i Bærum kommune er budsjettet til kr. 381 500.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringen har for 2022 økt til kr.109 053. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vipetunet Boligsameie.

Lån

Vipetunet Boligsameie har ikke lån

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vipetunet Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vipetunet Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: TX1H-ELQ8T-3EXF2-64X3L-EZEEN-C3YOT



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-23 20:47:36 UTC



Penneo Dokumentnr/Id: TXXIH-ELQ8T-3EXF2-64X3L-EZEEEN-C3YOT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



VIPETUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 920 481 515, KUNDENR. 7598

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 424 508	1 424 508	1 425 000	1 590 000
Andre inntekter	3	2 046	58 141	0	30 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 426 554	1 482 649	1 425 000	1 620 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 588	-6 868	-9 588	-9 588
Styrehonorar	5	-68 000	-68 000	-68 000	-68 000
Revisjonshonorar	6	-8 236	-6 153	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-79 788	-77 575	-79 200	-82 200
Konsulenthonorar	7	-11 089	-35 262	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-425 197	-506 112	-328 000	-409 500
Forsikringer		-90 977	-64 862	-90 800	-109 000
Kommunale avgifter	9	-355 762	-333 101	-355 095	-381 500
Energi/fyring	10	-142 197	-66 392	-60 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 317	-173 340	-178 540	-171 000
Andre driftskostnader	11	-364 573	-350 530	-369 000	-245 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 729 723	-1 688 194	-1 561 223	-1 618 788
DRIFTSRESULTAT		-303 169	-205 545	-136 223	1 212
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	718	2 809	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		718	2 809	0	0
ÅRSRESULTAT		-302 451	-202 736	-136 223	1 212
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-302 451	-202 736		



VIPETUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 920 481 515, KUNDENR. 7598

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	121
Forskuddsbetalte kostnader		2 192	0
Andre kortsiktige fordringer		0	20 453
Energiavregning	13	228 182	0
Driftskonto OBOS-banken		65 861	332 453
Sparekonto OBOS-banken		157 527	506 809
SUM OMLØPSMIDLER		453 761	859 836
SUM EIENDELER		453 761	859 836
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		277 337	579 788
SUM EGENKAPITAL		277 337	579 788
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39	34 582
Leverandørgjeld		176 315	149 757
Energiavregning	13	0	71 840
Annen kortsiktig gjeld	14	70	23 870
SUM KORTSIKTIG GJELD		176 424	280 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		453 761	859 836
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 21.02.2022

Styret i Vipetunet Boligsameie

Andre Eugen T Johnsen/s/

Petter Berntzen/s/

Hanne Hægh Ryste/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 018 248
Bredbånd	131 784
Felleskostnader lik	121 176
Garasje	68 400
Heis	57 972
Kabel-tv	26 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 424 508

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil	2 046
SUM ANDRE INNETEKTER	2 046

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 588
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 588

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 2020/2021, og er på kr 68 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 236.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 339
SUM KONSULENTHONORAR	-11 089

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 210
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-168 808
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 280
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 907
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 444
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 551
Kostnader dugnader	-997
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-425 197

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-202 515
Renovasjonsavgift	-153 247
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-355 762

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-135 483
Fjernvarme	-6 714
SUM ENERGI / FYRING	-142 197

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 911
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-850
Driftsmateriell	-4 168
Vaktmestertjenester	-146 378
Renhold ved firmaer	-65 724
Snørydding	-22 297
Andre fremmede tjenester	-5 509
Trykksaker	-1 119
Andre kontorkostnader	-2 890
Porto	-934
Kontingenter	-89 208
Bank- og kortgebyr	-3 038
Velferdskostnader	-13 547
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-364 573

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	718
SUM FINANSINTEKTER	718

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-394 404
Techem	21 871
Fjernvarme	600 715
SUM ENERGIAVREGNING	228 182

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr. 68 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Anskaffe opplegg for vanning i fellesområdene på Vipetunet.

Fremmet sak av Mari Aamold

Styret får i oppdrag å vurdere alternativ og budsjett innenfor ramme for investering.

Ved begrensning pga av kostnader, kan det vurderes å legge ut anlegg for automatisk vanning i de områdene som er mest utsatt for tørke.

Dette forslaget legges fram basert på erfaring fra sommeren 2021. Vanning ble tatt hånd om av kun noen få beboere. Vi har et stort område og det er relativt arbeidskrevende å holde vedlike med vann i perioder med mye sol, det er utfordrende å få vanningsliste til å fungere. Det forventes at sommeren 2022 og i årene som kommer vil mange være bortreist i sommerperioden, og et automatisert anlegg vil da være en god løsning, slik at vi unngår plante-død og store utgifter til replanting.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Det undersøkes med flere leverandører hva dette vil koste. Det er i hvertfall 2 tun som har slikt system - det bør tas en samtale med dem om deres erfaring. Styret gir Grøntgruppen mandat til å utrede dette.

B) Avslutte avtale med Østlandske parkering

Fremmet sak av Mari Aamold

Erstatte med parkeringskort som gjester kan legge i bilen. Beholde skilt med privat parkering og at ubudne gjester taues bort.

Bakgrunn for forslag:

Det er behov for å begrense uønsket parkering.

Men dagens ordning er lite praktisk for beboere; eks vi ikke sette bilen ute en kort periode hvis man skal hjemom kort og så ut for flere ærend.

Parkeringselskapet er ikke villige til å komme beboere i møte i tilfelle der man kommer til bilen når de skriver bot, og det framstår som dette selskapet har mest å tjene på oss og våre gjester.

Nabo-tun Terme som har sin gjesteparkering mot den kommunale parkeringen har ordning med

parkeringskort., og tydelig merking med varsel om borttauing ...

Dette fungerer bra, de har da anledning til å bruke plassen for f.eks. å lesse av - hente vatn og plassere i bil osv. Og de har ingen store problemer med ubudne gjester.

Forslag til vedtak fra beboer:

Erstatte med parkeringskort som gjester kan legge i bilen. Beholde skilt med privat parkering og at ubudne gjester taues bort.

Styrets innstilling:

Styret er imot dette av flere årsaker:

- Det vil fort lede til at bil nr 2 parkeres der
- Parkering av biler fra nabotun (slik er observert)
- Og i sommerhalvåret parkering for badegjester til Storøya (også observert)

C) Bruk av fagekspertise til å vurdere nødvendig vedlikehold fremover

Det er ett år igjen av garantiperioden for diverse installasjoner osv på Vipetunet. Det er svært viktig at alle beboere registrerer feil og mangler i beboerportalen (Obos Ettermarked) dette året, frem til slutten av februar 2023.

Styret ønsker å bruke fagekspertise til å vurdere nødvendig vedlikehold fremover, og få laget en vedlikeholdsplan. Styret vil konferere med tun som allerede har gjort dette.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at styret kan bruke fagekspertise til å vurdere nødvendig vedlikehold fremover, og få laget en vedlikeholdsplan. Styret vil konferere med tun som allerede har gjort dette

D) Vifter i ventilasjonsanlegg skal ha 5 års reklamasjonstid etter Forbrukerkjøpsloven

Saken er fremmet av Arne Erik Ornum

I januar 2021 stoppet en av viftene i vårt ventilasjonsanlegg, etter lengre tid med ulyd, som sannsynligvis var grunnet ødelagt viftelager. Vi sendte en reklamasjon gjennom Beboerportalen, og etter kort tid kom en mekaniker fra Systemair.

Begge viftene ble byttet uten kostnad, etter omtrent 3 års driftstid.

Vi forutsetter at disse viftene skal ha fem års reklamasjonstid etter Forbrukerkjøpsloven.

Vi fikk ingen kvittering ved bytte av viftene, men antar at vi kan referere til tidligere reklamasjon dersom en eller begge viftene stopper før nye 5 år er gått.

Forslag til vedtak

Jeg har forstått at mange leiligheter på Vipetunet har byttet vifter etter ca. 3 års driftstid, og foreslår at Styret tar dette opp med både OBOS og Systemair med følgende krav: 1.

Viftene skiftes fortløpende og uten kostnad for beboere dersom virkelig driftstid er mindre enn kravet om minimum fem år etter Forbrukerkjøpsloven. 2. Det avtales kollektive priser og betingelser på vegne av alle beboere om fremtidig bytte av vifter som varer utover fem års driftstid etter Forbrukerkjøpsloven.

Styrets innstilling:

Garanti- og reklamasjonsperioden har fungert i henhold til hensikten. De som har hatt service på blant annet, sitt ventilasjonsanlegg har fått dette utbedret uten kostnad. Det er ett år igjen av garantiperioden, og viktig at feil og mangler registreres i beboerportalen i denne perioden.

Nye deler/reparasjoner vil ikke gi en ny 5 års garantiperiode. Eventuelle reklamasjoner etter februar 2023 vil måtte gå til leverandør av systemene.

E) Konstaterer at radonkonsentrasjoner i boenheter ikke overstiger 100 Bq/m³

Saken er fremmet av Arne Erik Ornum

Denne saken bør sees i sammenheng med sak oversendt 19.02.2022: Viftene i ventilasjonsanlegget skal ha 5 års reklamasjonstid etter Forbrukerkjøpsloven.

I Vedtektene for Vipetunet Boligsameie, fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen, er det en egen paragraf om Radon:

«Bygningene utføres med radonforebyggende tiltak i henhold til tekniske krav til byggverk §13-5. Radon. Med det forstås at bygg som etableres på såle på mark (ikke underliggende kjeller) utføres med radonsperre mot grunn. I tillegg tilrettelegges det for etablering av lufting over tak, via heissjakt, for det tilfellet hvor det gjøres målinger som konstaterer radonkonsentrasjoner i inneluften som overstiger 100 Bq/m³. Byggherren gjør målinger før overlevering og dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ vil byggherren besørge etablering av lufting. Dersom sameie på et senere tidspunkt, etter overlevering, konstaterer radonkonsentrasjoner som overstiger 100 Bq/m³ er sameie selv ansvarlig for å etablere nødvendig lufting i henhold til teknisk krav til byggverk §13-5..»

Dette er i henhold til krav fra Direktoratet for Strålevern og Atomsikkerhet (DSA).

Jeg har ikke funnet hvilke radonkonsentrasjoner som er blitt målt tidligere, ei heller hvor og når målingene er foretatt.

Målinger bør uansett foretas vinterstid for å få best trekk gjennom bygningsmassen fra undergrunnen.

DSA og Bærum kommune anbefaler alle boligeiere å foreta måling av radon.

Det er foretatt 2 målinger vinterstid i desember/januar 2019/20 og 2021/22 i vår leilighet B203. Det er benyttet måler av typen Canary fra Corentium Home med nøyaktighet på +/- 3% av NIRS referanseverdi. Begge målingene varte i 15 døgn, og ble utført med avslått ventilasjonsanlegg, og alle vinduer lukket. Alle dører inne i leiligheten var åpne, men ingen personer tilstede, slik at kun temperaturredifferanser sørget for luftsirkulasjon. Første måling nådde en maks. verdi på 195 Bq/m³ i største soverom og andre måling en maks. verdi på 168 Bq/m³ i stue/kjøkken. Verdiene ble oppnådd siste dag av målingene, fordi 7 dagers gjennomsitt lå på henholdsvis 137 Bq/m³ og 128 Bq/m³. Toppverdiene hadde derfor økt videre dersom ikke ventilasjonsanlegget hadde blitt satt på. Verdiene ble deretter redusert etter 5-6 døgn til normalt nivå vinterstid, 15-22 Bq/m³, med fungerende ventilasjon på trinn 1. Den gang ventilasjonsanlegget stoppet, 4. januar 2021, var jeg heldig som fikk byttet vifter etter 2 døgn. Likevel ble det lest av en maks. verdi på 87 Bq/m³.

Vår leilighet ligger i 2. etasje, men målinger i 1. etasje vil normalt gi enda høyere verdier, og særlig der det ikke er kjeller. Jeg har for øvrig målt verdier på 72-89 Bq/m³ kontinuerlig over flere uker vinterstid i kjellerboden. Det kan være mulig at leiligheter som ligger over en kjeller og høyere ikke vil få radonkonsentrasjoner som overstiger 100 Bq/m³.

Forslag til vedtak



Basert på siste setning i vedtektene om Radon, og våre målinger, bør Styret snarest sett igang nødvendige tiltak med krav til OBOS, og senest før rett til reklamasjon utløper om ca. 1 år: (Husk målinger bør skje i kaldeste periode vinterstid for best resultat). I henhold til krav fra myndighetene, skal byggherren være ansvarlig for lufting av boligenheter der radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³. Derfor er byggherren forpliktet til å sørge for levering av vifter til ventilasjonssystemer når disse stopper ved funksjonssvikt, uten kostnader for beboerne

Styrets innstilling:

Dette henger sammen med styrets egen sak om en gjennomgang frem mot februar 2023 av alt teknisk og ellers viktige saker. Vi vil sørge for at både nødvendige målinger gjøres og utbedringssaker i innværende år kartlegges, samt behovet for fremtidig vedlikehold.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av valgkomité

Valgkomiteen i Vipetunet Boligsameie har i år gjennomført dør til dør aksjon for å rekruttere representanter som ønsker å stille til valg for verv i styret. I tillegg har vi kontaktet nåværende styremedlemmer som er på valg, med forespørsel om gjenvalg. Det har også vært annonsert på sameiets facebooksider med oppfordring til alle å melde seg.

Vi har rekruttert følgende personer som ønsker å stille til valg og det er:

- 1) **Hanne Hægh Ryste** - Stiller til valg som styrets leder.
- 2) **Petter Berntzen** - på valg. Stiller til valg som styremedlem.
- 3) **Stein Engen** - ny. Stiller til valg som styremedlem.
- 4) **Andrea Montibello** - ny. Stiller til valg som varamedlem.
- 5) **Eli Mette Jarbo** - ny. Stiller til valg som varamedlem.
- 6) **Karianne Wold** - ny. Stiller til valg som varamedlem.
- 7) **Torhild Margrethe Saue** stiller til valg for valgkomiteen.



7598 Vipetunet 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)



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styrets e-post adresse er vipetunetsameie@styrerommet.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. 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.

Vaktmester

Vipetunet Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Vaktmester Andersen om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles gjennom OBOS ved å sende e-post til eierskifte@obos.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1794119. 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.