



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 524 514
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MIKKEL DOBLOUGS GATE 9 AS
Forretningsadresse: 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 381 376	1 380 957
Sum inntekter		1 381 376	1 380 957
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	44 040
Annen driftskostnad		1 474 513	1 061 131
Sum kostnader		1 531 563	1 105 171
Driftsresultat		-150 187	275 786
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 684	17 830
Sum finansinntekter		19 684	17 830
Annen finanskostnad		1 446	7 742
Sum finanskostnader		1 446	7 742
Netto finans		18 238	10 088
Ordinært resultat før skattekostnad		-131 949	285 874
Ordinært resultat etter skattekostnad		-131 949	285 874
Årsresultat		-131 949	285 874
Totalresultat		-131 949	285 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-131 949	285 874
Sum overføringer og disponeringer		-131 949	285 874



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 465 532	1 465 532
Sum varige driftsmidler		1 465 532	1 465 532
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 465 532	1 465 532
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 153	27 193
Sum fordringer		28 153	27 193
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		748 319	1 029 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		748 319	1 029 828
Sum omløpsmidler		776 472	1 057 021
SUM EIENDELER		2 242 004	2 522 553

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 617 263	1 749 212
Sum opptjent egenkapital		1 617 263	1 749 212
Sum egenkapital		1 725 263	1 857 212
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			210 946
Øvrig langsiktig gjeld		341 275	341 275
Sum annen langsiktig gjeld		341 275	552 221
Sum langsiktig gjeld		341 275	552 221
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			32
Leverandørgjeld		146 237	57 521
Annen kortsiktig gjeld		29 229	55 567
Sum kortsiktig gjeld		175 466	113 120
Sum gjeld		516 741	665 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 242 004	2 522 553



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 368400

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 524 514
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MIKKEL DOBLOUGS GATE 9 AS
Forretningsadresse: 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 11.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 930 524 514
MIKKEL DOBLOUGS GATE 9 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 381 376	1 380 957
Sum inntekter		1 381 376	1 380 957
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	44 040
Annen driftskostnad		1 474 513	1 061 131
Sum kostnader		1 531 563	1 105 171
Driftsresultat		-150 187	275 786
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 684	17 830
Sum finansinntekter		19 684	17 830
Annen finanskostnad		1 446	7 742
Sum finanskostnader		1 446	7 742
Netto finans		18 238	10 088
Ordinært resultat før skattekostnad		-131 949	285 874
Ordinært resultat etter skattekostnad		-131 949	285 874
Årsresultat		-131 949	285 874
Totalresultat		-131 949	285 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-131 949	285 874
Sum overføringer og disponeringer		-131 949	285 874



Organisasjonsnr: 930 524 514
MIKKEL DOBLOUGS GATE 9 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 465 532	1 465 532
Sum varige driftsmidler		1 465 532	1 465 532

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 465 532	1 465 532
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		28 153	27 193
Sum fordringer		28 153	27 193

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		748 319	1 029 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		748 319	1 029 828

Sum omløpsmidler		776 472	1 057 021
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		2 242 004	2 522 553
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 617 263	1 749 212
Sum opptjent egenkapital	1 617 263	1 749 212
Sum egenkapital	1 725 263	1 857 212
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		210 946
Øvrig langsiktig gjeld	341 275	341 275
Sum annen langsiktig gjeld	341 275	552 221
Sum langsiktig gjeld	341 275	552 221
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		32
Leverandørgjeld	146 237	57 521
Annen kortsiktig gjeld	29 229	55 567
Sum kortsiktig gjeld	175 466	113 120
Sum gjeld	516 741	665 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 242 004	2 522 553



Organisasjonsnr: 930 524 514
MIKKEL DOBLOUGS GATE 9 AS

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

5477 Mikkel Doblougs Gate 9 AS



BESKYTTET



Til aksjonærene i Mikkel Doblougs Gate 9 AS

Velkommen til generalforsamling, onsdag 11. mai 2022 kl. 18:00 i Benneches gate 4.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Mikkel Doblougs Gate 9 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Mikkel Doblougs Gate 9 AS
avholdes onsdag 11. mai 2022 kl. 18:00 i Benneches gate 4.

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedlikeholdsplan. Forslag fra styret
 - B) Salg av vaktmesterleilighet. Forslag fra styret
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 30.04.2022
Styret i Mikkel Doblougs Gate 9 AS

Hans Christian Virik /s/ Jørgen Gulvik /s/ Vilde Marie Lund Rosén /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Christian Virik	Mikkel Doblougs Gate 9 A
Styremedlem	Jørgen Gulvik	Mikkel Doblougs Gate 9 C
Styremedlem	Vilde Marie Lund Rosén	Mikkel Doblougs Gate 9 B
Varamedlem	Morten Harnang	Mikkel Doblougs Gate 9 B

Valgkomiteen

Catharina Caprino	Mikkel Doblougs Gate 9 A
Hilde Salte	Mikkel Doblougs Gate 9 B

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

Generelle opplysninger om Mikkel Doblougs Gate 9 AS

Aksjeselskapet består av 30 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 vaktmesterleilighet. Mikkel Doblougs Gate 9 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930524514, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Mikkel Doblougs Gate 9 A
Mikkel Doblougs Gate 9 B
Mikkel Doblougs Gate 9 C

Gårds- og bruksnummer: 217/237

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Mikkel Doblougs Gate 9 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er ingen revisor.



Styrets arbeid

Styret har i 2021/2022 håndtert faste løpende oppgaver som å forvalte sameiets økonomi og henvendelser fra beboere. De høye energikostnadene har medført en økning på 4% i felleskostnader. Grunnet ytterligere økning i energipriser og høyere inflasjon enn forventet vil det kunne være aktuelt med enda en økning. Dette må påtroppende styre vurdere.

Styret har jobbet videre med vedlikeholdsplanen for gården med å kvalitetssikre foreslåtte tiltak og anslag for kostnader. Styret ønsker å få beboernes aksept for den overordnede planen. Se vedlagt vedlikeholdsplan og forslag til vedtak.

Styret har gått sammen med fire nabosameier på Doblougløkka (Louises gate 11, 15, 17 og 19) for å hente inn priser på nytt fibernett for internett og TV-avtale. Tanken er å inngå en avtale som gir et godt bredbåndsalternativ for de fleste og med fleksibilitet til å velge mellom kun bredbånd eller både bredbånd og kanalpakker. Tilbud hentes inn i løpet av april, og vi tar sikte på å velge leverandør i løpet av mai/juni.

Gårdens fasade i første etasje vil bli pusset opp i mai/juni med tilbakeføring til den opprinnelige utførelsen i edelpuss/mineralittpuss. Prosjektet har fått økonomisk støtte fra Byantikvaren, Kulturminnefondet og Fortidsminneforeningen. I forbindelse med støtte fra sistnevnte arrangerte vi et kurs i mineralittpuss i januar i samarbeid med Muremesternes Forening for å spre kunnskap om en gammel mureteknikk. (Kurset var en forutsetning for støtten fra Fortidsminneforeningen).

Vinduene i kjelleretasjen ble pusset opp høsten 2021.

Alle leilighetene har fått mulighet til kontroll av brannslukkingsapparater, og hver enhet har fått utlevert ett nytt. Styret har også skiftet ut alle brannslukkingsapparatene i oppgangene og inngått avtale om jevnlig kontroll av disse og beboernes apparater. Gårdens elektriske anlegg er blitt kontrollert av fagfolk, og styret er i ferd med å inngå avtaler for å rette opp avvik.

Det har vært gjennomført to dugnader i perioden. Styret takker igjen Catharina Caprino for organisering av dugnadene!

Det har vært avholdt seks styremøter i perioden.

Informasjon til beboerne

Søppelhåndtering

Vi tror de fleste er glade for løsningen vi har med søppelsjaktene, men vi har dessverre fått forhåndsvarsel fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten om at de ikke lenger vil hente avfallssekkene ute på gaten. Styret vil i samråd med de andre gårdene på Doblougløkka forhandle med etaten om mulige løsninger fremover.

Enn så lenge vil vaktmesterfirmaet vi benytter hente søppel tre ganger i uken opp fra søppelrommene og sette dette ut på gaten til avhenting. Det er viktig at søppelrommene holdes så rene som mulig slik at de har et godt arbeidsmiljø. I det siste har vi sett at det er hensatt avfall der som ikke er husholdningsavfall. Oppslag med informasjon om avfallshåndtering finnes i hver oppgang.

BESKYTTET



Gården har doblet kapasiteten for papp og papir, og disse beholderne har fått ny plassering i rundkjøringen.

Gjenstander i oppgangen

Vi minner om at det ikke skal lagres private gjenstander av noe slag i oppgangene. Dørmatter er tillatt. Barnevogner kan settes nederst i gangen, utover dette kan man ikke benytte fellesarealene til private gjenstander.

Støy

Det har vært en del klager på støy fra leiligheter og oppussingsarbeider. Vi ber alle om å respektere husordensreglene og ta hensyn til naboer. Vi minner om at tiltak utover normal oppussing skal godkjennes av styret på forhånd og varsles i alle oppganger med et telefonnummer naboer kan ringe ved behov.

Vi minner om gårdens nettside, <https://vibbo.no/mikkel-doblougs-gate-9>, hvor dere kan finne relevant informasjon som husordensregler og generell informasjon om sameiet, samt hvor dere kan bestille skilt til ringeklokke og postkasse.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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 1 381 376.

Andre inntekter består av automatpenger fra vaskemaskinene i B-oppgangen og godtgjørelse for at vi har et antenneanlegg på taket.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 531 563.

Dette er kr 321 563 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energikostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 131 949 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 601 006.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 91 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har for 2022 budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det er budsjettert med en 4% økning i forsikringspremien for 2022. Den budsjetterte premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar.

Lån

Mikkel Doblougs Gate 9 AS har ingen lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



MIKKEL DOBLOUGS GATE 9 AS
ORG.NR. 930 524 514, KUNDENR. 5477

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 337 396	1 343 300	1 343 000	1 428 000
Antenneanlegg		33 506	32 946	33 500	33 500
Andre inntekter	3	10 474	4 711	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 381 376	1 380 957	1 386 500	1 471 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-4 040	-5 500	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-40 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-91 873	-89 328	-92 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-13 399	-2 258	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-136 381	-92 536	-91 000	-91 000
Forsikringer		-151 249	-139 481	-151 500	-157 000
Kommunale avgifter	8	-288 821	-243 349	-245 000	-268 000
Energi/fyring	9	-550 052	-240 113	-318 000	-549 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 773	-106 954	-110 000	-113 000
Andre driftskostnader	10	-133 965	-147 114	-147 000	-146 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 531 563	-1 105 171	-1 210 000	-1 481 500
DRIFTSRESULTAT		-150 187	275 786	176 500	-10 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 684	17 830	17 000	17 000
Finanskostnader	12	-1 446	-7 742	-7 000	-500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 238	10 088	10 000	16 500
ÅRSRESULTAT		-131 949	285 874	186 500	6 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	285 874		
Fra opptjent egenkapital		-131 949	0		

BESKYTTET



11

Mikkel Doblougs Gate 9 AS

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 362 542	1 362 542
Tomt		102 990	102 990
SUM ANLEGGSMIDLER		1 465 532	1 465 532
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		28 153	27 193
Driftskonto OBOS-banken		148 152	224 268
Sparekonto OBOS-banken		600 167	805 561
SUM OMLØPSMIDLER		776 472	1 057 021
SUM EIENDELER		2 242 004	2 522 553
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	108 000	108 000
Opptjent egenkapital		1 617 263	1 749 212
SUM EGENKAPITAL		1 725 263	1 857 212
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	210 946
Annen langsiktig gjeld	16	341 275	341 275
SUM LANGSIKTIG GJELD		341 275	552 221
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 229	16 352
Leverandørgjeld		146 237	57 521
Påløpte renter		0	32
Annen kortsiktig gjeld		0	39 215
SUM KORTSIKTIG GJELD		175 466	113 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 242 004	2 522 553
Pantstillelse		973 300	500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2022

Styret i Mikkel Doblougs Gate 9 AS

Hans Christian Virik /s/

Jørgen Gulvik /s/

Vilde Marie Lund Rosén /s/

BESKYTTET

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 195 980
Leie	171 400
Eiendomsskatt	39 596
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 406 976

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-69 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 337 396

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	10 474
SUM ANDRE INNETEKTER	10 474

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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.

BESKYTTET

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 649
SUM KONSULENTHONORAR	-13 399

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 179
Drift/vedlikehold VVS	-24 509
Drift/vedlikehold elektro	-9 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 733
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 241
Kostnader dugnader	-3 844
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-136 381

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-39 625
Vann- og avløpsavgift	-137 063
Feieavgift	-2 351
Renovasjonsavgift	-109 782
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-288 821

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-12 337
Fjernvarme	-537 715
SUM ENERGI / FYRING	-550 052

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 771
Vaktmestertjenester	-119 889
Trykksaker	-1 364
Andre kontorkostnader	-1 854
Porto	-1 117
Bank- og kortgebyr	-2 844

BESKYTTET



Velferdskostnader	-1 126
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 965

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 393
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	172
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 119
SUM FINANSINNTEKTER	19 684

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 446
SUM FINANSKOSTNADER	-1 446

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 362 542
SUM BYGNINGER	1 362 542

Tomten er kjøpt.

Gnr.217/bnr.237

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 108 000, fordelt på 180 aksjer à kr 600.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 -500 000

Nedbetalt tidligere 289 054

Nedbetalt i år 210 946

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **0**

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -341 275

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-341 275**

BESKYTTET



INNKOMNE FORSLAG

A) Vedlikeholdsplan. Forslag fra styret

Saksfremstilling:

Styret har utarbeidet et forslag til en vedlikeholdsplan som ligger vedlagt. Styret ber om at vedlikeholdsplanen vedtas slik den foreligger i dag, og at planen benyttes som verktøy for kommende styrers arbeid med oppgradering og vedlikehold av gården.

Forslag til vedtak:

Vedlikeholdsplanen legges til grunn for oppgradering og vedlikehold av gården fremover.

BESKYTTET



B) Salg av vaktmesterleilighet. Forslag fra styret

Saksfremstilling:

For å finansiere nødvendig vedlikehold foreslår styret å selge vaktmesterleiligheten. Leiligheten var langtidsutleid inntil 2021, mens leieboeren etterpå flyttet ut allerede etter et år. Vi kan ikke forvente langtidsleie fremover ettersom leiligheten nå er i relativt dårlig stand og trenger omfattende oppussing for å treffe markedet på St. Hanshaugen. Salg av leiligheten vil, utover å finansiere vedlikeholdstiltak, medføre mindre administrasjon for kommende styret.

Forslag til vedtak:

Kapitalforhøyelse ved nytegning av to aksjer:

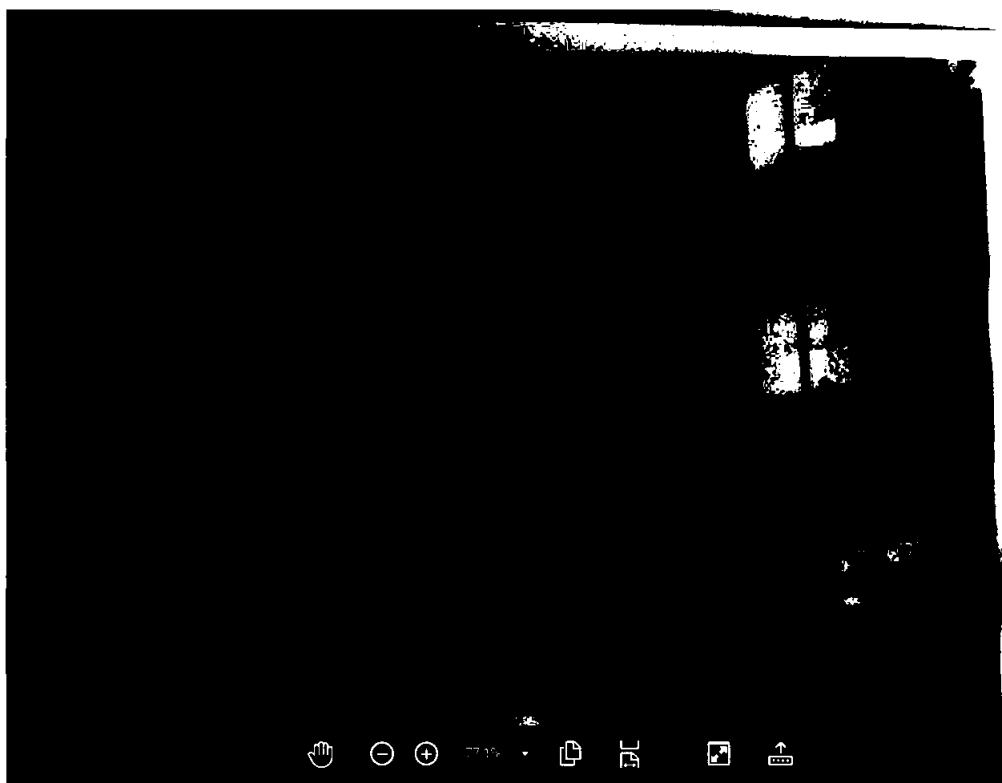
1. Styret gis i henhold til aksjelovens § 10-14 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil NOK 1 200,- ved utstedelse av inntil to aksjer hver pålydende NOK 600,-.
2. Fullmakten gjelder frem til 11.05.2024. (Fullmakten kan gjelde i inntil 2 år)
3. Aksjeeiernes fortrinnsrett etter aksjeloven fravikes.
4. Fullmakten gjelder kapitalforhøyelse mot innskudd av penger.

Styret vil med dette få fullmakt til å igangsette prosessen med å selge vaktmesterleiligheten, samt å fastsette felleskostnader og andre forhold som kreves i denne sammenheng.

BESKYTTET



VEDLIKHOLDSPLAN MIKKEL DOBLOUGSGATE 9



Innholdsfortegnelse

INNLEDNING	2
KONKRETE TILTAK SOM VURDERES GJENNOMFØRT	2
SKIFTE STOPPEKRANER FYRINGSANLEGG	3
RENOVERE FASADE I FØRSTE ETASJE.....	3
VANN OG AVLØP	4
FRA LOUISES GATE OG INN TIL BYGGET	6
UNDER BYGGET /KJELLER.....	7
FRA KJELLER OG OPP I LEILIGHETENE	7
VINDUER.....	8
FINANSIERING	10



INNLEDNING

Alle bygninger opplever over tid at deres tilstand og funksjoner svekkes. Det gjelder også vår bygård, som er fra 1936, og hvor det etter hvert har meldt seg behov for oppgraderinger.

Å bytte ut og oppgradere har en kostnad – som kan oppleves som høy når man blir presentert den – men utgiften ved ikke å foreta nødvendig vedlikehold kan likevel vise seg å være høyere.

Det sittende styret for Mikkel Doblougs gate 9 har vurdert at det ville være uansvarlig å ikke ta tak i oppgraderingsbehov som vi mener presser seg på de neste 5-20 årene. Ved å jobbe frem en langsiktig plan for nødvendige vedlikeholdstiltak øker også muligheten for å skape en forutsigbar og håndterbar kostnadssituasjon for den enkelte.

Med dette som bakgrunn presenterer vi under tiltak vi anser for å være nødvendige, i prioritert rekkefølge for når disse bør skje.

KONKRETE TILTAK SOM VURDERES GJENNOMFØRT

Oversikten nedenfor viser de ulike tiltakene som er planlagt, anslag for pris og forslag til når tiltakene er tenkt gjennomført. Tiltakene er tenkt finansiert med salg av vaktmesterleilighet og langsiktig lån. Målet er å sikre en jevn fordeling av utgiftene på dagens og fremtidige beboere.

Om planen og bakgrunnen for forslagene: Innsikten og forslagene i dette dokumentet er basert på kunnskap opparbeidet ved å lese rapporter og generell informasjon fra Sintef, Byggforsk, Opak mm. Vi har også hatt entreprenører fra bransjen på befaring og fått prisanslag på de ulike jobbene fra to selskaper som driver innen rørfornyning, samt ett selskap for totalrehabilitering. Det er generelt vanskelig å få uavhengige råd, men konfrontert med de oppsummeringene som er beskrevet her, har selskapene ikke uttrykt at de er sterkt uenige. Vi velger å tolke dette som at vi har definert en forsvarlig vei videre. Styret ønsker ikke å bruke betydelig ressurser på konsulenter som i stor grad antas å komme tilbake med generelle betraktninger.

Dette dokumentet er informasjon til beboere, men også et arbeidsdokument for kommende styre. Per dags dato er de mest vesentlige tiltakene inkludert, men andre, mindre tiltak vil bli inkludert etter hvert. (Det ble forelagt en plan for generalforsamlingen 2018, enkelte elementer fra denne er tenkt videreført)

Tiltak	Kommentarer	Planlagt	Anslag pris
Stoppekraner fyringsanlegg	Ikke fungerende stoppekraner, bør skiftes	2022	165 000
Renovere fasade første etasje	Tilbakeføre til gårdens opprinnelige fasade	2022	320 000
Vann og avløp	Under bygget/kjeller + fra kjeller til leiligheter rørfornyning	2023	1 600 000
Skifte vinduer		2024	5 500 000
Vann og avløp	Fra Louises gate og inn til bygget (delt prosjekt med Louises gate 15)	2025	750 000
Sum kostnader			8 335 000
Inkl. usikkerhet 15%			9 585 000

SKIFTE STOPPEKRANER FYRINGSANLEGG

Tiltaket ble foreslått i vedlikeholdsplanen fra 2018, men lot seg ikke gjennomføre innenfor de beløpsbegrensningene styret da var underlagt. Disse er nå opphevet, og tiltaket bør gjennomføres så snart som mulig. Stoppekranene er gamle og fungerer ikke, og bør derfor skiftes ut, slik at deler av anlegget kan stenges ned ved lekkasje, uten at hele anlegget settes ut av drift i fyringssesongen.

RENOVERE FASADE I FØRSTE ETASJE

Status

Fasaden i første etasje (gulmalt del) har behov for oppussing. Det er noen skader på veggen, og malingen er falmet.

Alternativer

Alternativ 1 – male dagens første etasje

Det er hentet inn to tilbud på å fikse skader og male første etasje på nytt. De to tilbudene er svært ulike i pris, det dyreste 916 600 kr., det rimeligste 312 000 kr.

Alternativ 2 – tilbakeføre til gårdens opprinnelige fasade.

Gårdens førsteetasje var opprinnelig utført med edelpuss. Edelpuss er en eldre pussteknikk som var mye brukt på begynnelsen av 1900-tallet, og i særskilt grad i etterkrigstiden under gjenoppbyggingen av Norge. Pussen gjør bruk av fargepigmenter og farget eller glimrende tilslag for å skape den flotte mineralske overflaten. I vår gård finnes opprinnelig edelpuss bevart på vestsiden, mot Bislett stadion, og rundt ytterdørene til alle tre innganger. Etter hvert som pusstypen gikk ut av produksjon og teknikken ut av bruk i Norge, ble det vanskelig å få utført reparasjoner. Dette er trolig årsaken til at det på deler av vår gårds fasade, mot den runde plassen, ble lagt en armeringsduk over opprinnelig puss. Duken ble deretter malt gul. For å få tilbake fasadens opprinnelige materiale og uttrykk, vil den gulmalte armeringsduken erstattes med ny edelpuss.

Vår gård står på byantikvarens gule liste. Det er derfor naturlig utfra dette å jobbe for å bevare gårdens fasade i tråd med det opprinnelige uttrykket. Holdbarheten til edelpuss er fra 50 til 100 år, en vesentlig lengre levetid enn maling, som er alternativet.

Kostnadene for utførelse i edelpuss er vesentlig høyere enn å male dagens fasade, total kostnad 750 000 kr. Bevaringskomiteen søkte derfor om tilskudd fra Byantikvaren, Norsk kulturminnefond og Fortidsminneforeningen og fikk innvilget totalt 430 000 kr. i støtte .

Styrets beslutning

På bakgrunn av gårdens bevaringsstatus, forventet holdbarhet for tiltaket og tilskuddene fra tre ulike instanser tatt i betraktning, har styret besluttet alternativ 2, som innebærer tilbakeføring til gårdens opprinnelige uttrykk med edelpuss. Entreprenør er valgt og arbeidene starter i mai og vil ferdigstilles i løpet av juni/juli 2022.



VANN OG AVLØP

Generell status

Vann og avløp er antatt ikke oppgradert og vedlikeholdt siden oppføring av byggene på 1930-tallet.

Generelle betraktninger fra Sintef/Byggforsk tilsier en teknisk levetid for vann- og avløpsrør på mellom 25-100 år. Det er mange faktorer som spiller inn for faktisk levetid, og anbefalt brukstid er derfor lavere enn teknisk levetid (risiko for skade og følgekostnader øker med alder). Byggforsk angir en generell, anbefalt brukstid på 50 år på kobberør og avløpsrør i støpejern. Vårt anlegg er 86 år i 2022 (byggeår 1936). Mao har vi passert anbefalt brukstid.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av rørene for vann eller avløp. Dette kan foretas med prøver av synlige rør, men det er kostbart og vil ikke kunne gi mer enn indikasjoner på tilstanden og restlevetid. Rørenes tilstand kan variere mye avhengig av hvor prøvene er tatt. Det er ikke mulig å foreta prøver av rør til vann og avløp som går under bakkenivå.

Anbefalingene vi kommer med er basert på informasjon fra entreprenører, fagfolk og tilgjengelig undersøkelser/informasjon på nett og en oppdatert undersøkelse av levetid fra Sintef fra 2021 som tilsier at vannrørene kan ha en utvidet levetid i forhold til de generelle betraktningen fra Byggforsk.

Vannrør

Vannrørene i gården er solide kopperrør med høy godstykkelse. Vi har fått tilgang til en Sintef-rapport fra en bygård på Majorstuen fra tilsvarende byggeår som vår gård, der det i 2017 ble konkludert med at vannrørene hadde en gjenværende levetid på 25-50 år.

Høsten 2021 kom Sintef ut med en rapport om Levetider for vann- og avløpsrør i bygninger. Resultater fra feltstudier, som oppsummerte funnene for et stort antall gårder bygget i perioden 1930 til 1980. For bygninger fra før 1939 var levetiden anslått til (se tabell under) :

- Kaldtvannsrør: 195 år
- Varmtvannsrør: 130 år
- Varmtvannssirkulasjon: ikke data for gårder fra før 1939.

Tabell 8. Oversikt over resultater for estimert total levetid (median) i antall år

Type rør	L _{total} [år]	Levetid per installasjonsår					
		-1939	1940- 1949	1950- 1959	1960- 1969	1970- 1979	1980-
Kaldtvann	148	195	-	119	149	95	81
Varmtvann	93	130	-	80	182	68	127 ^{b)}
Varmtvannssirkulasjon	43	-	-	61 ^{a)}	-	43	23 ^{a)}

^{a)} Levetid kun basert på én rørrørprøve

^{b)} Prøver er kun fra ett bygg. Usikkerhet om resultat er representativt

En av hovedkonklusjonene i rapporten fra 2021 er at gamle kopperrør (som i vår gård) har en lengre levetid enn tidligere antatt: Gamle vannrør kan brukes lenger enn antatt.

For varmtvannssirkulasjon (sentralfyranlegg) er det ikke data fra gårder bygget før 1950, og lite datagrunnlag. Sentralfyranlegget er ikke vurdert/tatt med i dagens vedlikeholdsplan utover nye stoppekraner og bør vurderes separat av kommende styrer.

Vi hadde i 2019 to vannskader som følge av lekkasje fra vannrør. Lekkasje kom på de tynnere rørene inne på badene. I år knakk et vannrør ved installasjon av vaskemaskin på bad.

Avløpsrør

Sintefs rapport fra 2021 viser at man forventer en lavere levetid for avløpsrør enn for vannrør. Kjøkkenavløpet er mer utsatt for korrosjon og har en betydelig lavere forventet levetid enn for baderromsrørene. For bygg fra før 1939 er det forventet levetid på avløp kjøkken på rundt 60 år.

Tabell 11 Oversikt over resultater for estimert total levetid (median) i antall år

Type rør	L _{tot} [år]	Levetid per installasjonsår					
		-1939	1940– 1949	1950– 1959	1960– 1969	1970– 1979	1980–
Avløp (alle)	76	85	66	82	76	38	–
Kjøkken	55	61	62	55	76 ^{a)}	38	–
Bad/wc	120	131	121 ^{a)}	82 ^{a)}	61 ^{a)}	–	–
Felles bad/wc og kjøkken	82	77	66	88	88	38	–

^{a)} Levetid kun basert på én rørprøve

Figur 34 viser et bokdiagram med beregnet levetid sortert etter type avløpsrør. Av figuren kan man se at avløpsrør fra kjøkken har lavest forventet levetid. For å se resultatene tydeligere er y-aksen justert ned i størrelse. To prøver (unntaksverdier) fra datagrunnlaget vises derfor ikke i figuren.

Ved oppussing av ett av badene i gården observerte rørlegger at avløpsrør var i så dårlig tilstand at avløpsrøret måtte skiftes før badet kunne fullføres. Dette innebar at taket til nabo under måtte åpnes for å erstatte røret. Det er grunn til å tro at tilstanden i gården for øvrig ikke er vesentlig bedre.

Vårt nabosameie måtte på grunn av en akutt lekkasje foreta en full utskiftning av vann og avløp fra gården og til det offentlig nettet for et par år siden. Erfaringer fra nabosameiet, eget bygg og generelle betraktninger om levetid tilsier at gården bør starte arbeidet med å renovere/skifte ut både vann og avløpsrør. Styret mener dette bør startes opp nå, for å fordele utgifter og arbeid over tid.

Alternativer

Vann og avløp kan deles inn i tre deler

1. Fra Louises gate (offentlig nett) og inn til bygget
2. I kjeller/under bygget
3. Fra kjeller og inn i leilighetene

Det er i hovedsak to alternative tilnærminger/strategier. Vi kan enten foreta en full utskiftning av vann- og avløpsrør, eller vi kan beholde vannrørene i 25-50 år til og renovere avløpsrør med en innvendig "strømpe" for å forlenge avløpsrørens livslengde. Slik rørfornyng kan kun utføres på avløpsrør, ikke vannrør.

Det første alternativet, med en full utskiftning av vann og avløp, vil medføre en full renovasjon av alle bad i gården, da det vil være nødvendig å bryte membranen på alle bad (gjelder del 3 over). Det andre alternativet forutsetter at vannrørene fortsatt vil kunne fungere i mange år til, ref. Sintefs rapport for tilsvarende bygg nevnt over.

Styrets anbefaling

Styret vil anbefale en kombinasjon av de to alternativene for de tre delene av ledningsnettene nevnt over.

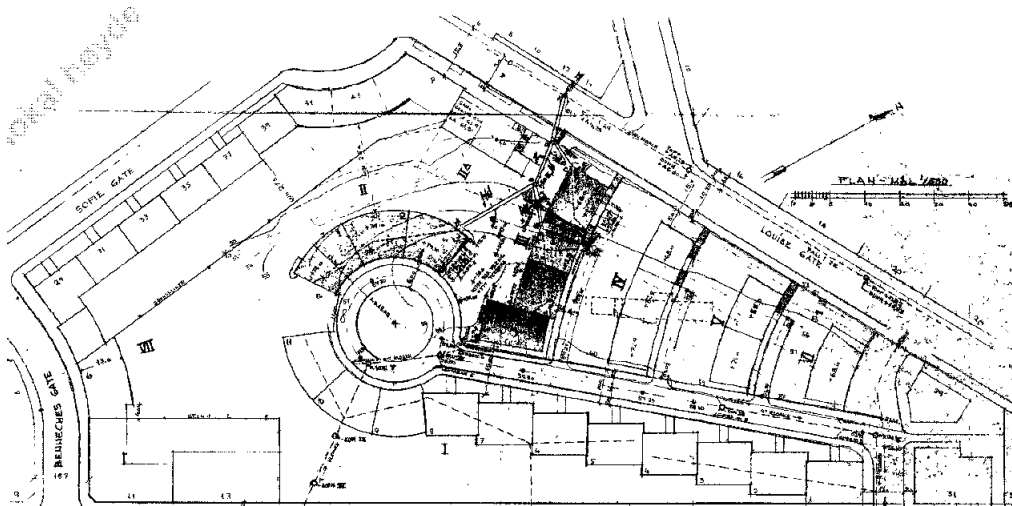
- 1) Fra Louises gate og inn til bygget: Utskiftning av både vann og avløpsrør
- 2) I kjeller/under bygget: Renovasjon av avløp med innvendig strømpe. Ingen utskiftning av vannrør
- 3) Fra kjeller og inn i leilighetene: Renovasjon av avløp med innvendig strømpe. Ingen utskiftning av vannrør

Under følger en mer detaljert beskrivelse og vurdering som ligger til grunn for anbefalingen.

FRA LOUISES GATE OG INN TIL BYGGET

Status

Vann og avløp er ført fra byggets tekniske rom i oppgang A og ned til Louises gate, jf. kart fra Vann- og avløpsetaten under. Anlegget frem til hovedledning eies av Mikkel Doblougs gate 9 AS og av Louises gate 15. Rør som går fra vårt bygg til der de møter vann- og avløpsrør som vi har felles med Louises gate 15 er vårt ansvar, mens kostnadene derfra og ned til offentlig nett deles med Louises gate 15. Uansett må dette derfor bli et felles prosjekt med våre naboer i Louises gate 15.



Alternativer

Vann og avløp ligger under bakkenivå. Rørfornyning (utbedring fra innsiden av rør) kan kun utføres på avløp, ikke på vannrør. Rørfornyning vil kunne forlenge avløpets levetid med 30-40 år. For å skifte vannrør må det graves. Med tanke på funksjon er denne delen av vann og avløp helt sentral, da feil her påvirker samtlige beboere.

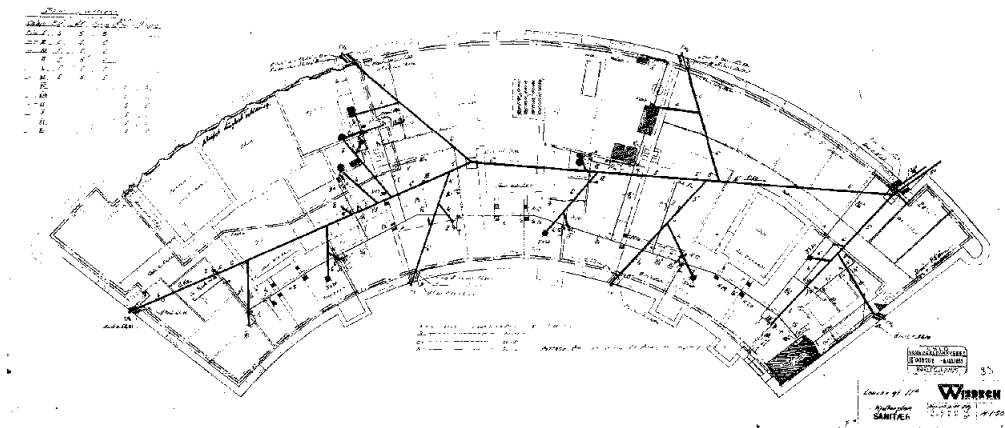
Styrets vurdering og anbefaling

Styret anbefaler å skifte vann og avløp fra Louises gate til gården, slik at vi unngår å havne i en akutt situasjon med de ekstra kostnadene det medfører, både i form av utgifter, men også ulemper for beboerne. I utgangspunktet var dette tiltaket anbefalt av entreprenørene som første prioritet, men ettersom det kreves koordinering med våre naboer, har vi foreslått at dette arbeidet planlegges gjennomført i 2025. Per i dag er det ikke ført dialog med våre naboer, så det er stor usikkerhet knyttet til fremdrift. Kostnaden er estimert til totalt 1,25 mill., vår andel til 750 000 kr (stor usikkerhet mht. kostnad, tilbud må innhentes)

UNDER BYGGET /KJELLER

Status

Vann og avløp går fra byggets tekniske rom til oppgangene. Vannrør går over bakkeplan og er synlig. Avløp er støpt under gulvet og er ikke synlig. Mao er vann og avløp uavhengig av hverandre i den forstand at de kan rehabiliteres/skiftes ut separat. Dette er et vesentlig poeng.



Alternativer

Vann og avløp lagt i separate løp:

Vannrør: Eksisterende vannrør skiftes ut ved endt levetid, ingen alternativer, men styret antar at vannrørene har en restlevetid på minst 25-50 år til. Vannrør går i høyden, synlig i kjeller. Merk: Det er p.t. ikke hentet inn priser for skifte av vannrør, og kostnad for dette er derfor ikke med i oversikten over totale kostnader.

Avløp: Avløpsrørene er støpt ned i betong under alle bodene, se skisse – markert grønt. Det er to alternativer, enten skifte avløpsrørene eller rørfornyning. Å skifte avløp vil medføre høye kostnader da gulvet må slås opp og boder fjernes. Pris for skifte av avløpsrørene ikke innhentet, ettersom samtlige som har vært på befaring har anbefalt rørfornyning. Rørfornyning koster estimert 400 000 kr. og vil sørge for ytterligere 30-40 års levetid. Dette forsvaret mest sannsynlig en investering i fornying, sett relativt til full utskiftning.

Styrets vurdering og anbefaling

Styret anbefaler at vi starter med rørfornyelse av avløpsrør under betonggulv. Skifte av vannrør anses ikke nødvendig på nåværende tidspunkt, ref. antatt restlevetid

FRA KJELLER OG OPP I LEILIGHETENE

Status

Det antas at det ikke er utført rehabilitering eller utskiftning av vann eller avløp siden bygget ble oppført i 1936. Tilstand og vurderinger angående levetid er som beskrevet over.

Konkrete erfaringer fra gården: Det har vært to lekkasjer i 2019 på vannrør som har forårsaket vannskader. Vannlekkasjene har vært på de tynnere vannrørene inne på badene. Ved oppussing av et



bad i 2019, ville ikke rørlegger bygge nytt bad på eksisterende avløp, da tilstanden var svært dårlig. Avløpet ble erstattet med nytt, og man brøt seg igjennom gulvet til badet i leiligheten under.

Alternativer

Alternativ 1: Full utskiftning av både vann og avløpsrør.

Vann og avløp går opp til leilighetene i to løp, ett for kjøkken og ett for bad. Dersom vi bytter vann og avløp oppover i etasjene vil dette innebære å bryte membranen, som igjen medfører badene ikke vil være i henhold til våtromsnormen. Et slikt bytte vil bety at alle bad må pusses opp. Sameiet Solhaugen utførte dette for noen år siden, et kostnadskrevenende prosjekt som førte til mange konflikter i sameiet.

Dersom en slik tilnærming velges, bør beboere få beskjed om dette i god tid, for å kunne innrette seg etter planene. Mange av konflikten i Solhaugen gikk på ut på at beboerne ikke fikk kompensasjon for relativt nye bad som ble ødelagt som følge av arbeidene. Dersom vi beslutter et skifte med tilstrekkelig tidsperspektiv, blir det forutsigbarhet og vi kan unngå unødvendige konflikter. Et bad har normalt en levetid på 15-20 år, og en dato for skifte bør følgelig settes minst 10 år frem i tid. Oppussing av bad i mellomtiden vil kunne utføres ved at man skifter vann og avløp for sin enhet, men vil kreve kompetanse og oppfølging av de kommende styret for å håndtere. Det gir også noen utfordringer for ansvar og garantier for entreprenør som skal "lappe på" bad og avløp som er utført av ulike entreprenører over tid.

Estimat for skifte av vann- og avløpsrør er på 2,5 millioner +, anslagvis 180-200 000 kr. per bad. Totalt 8-8,5 millioner. (Anslag fra stort VVS- firma, konkret pris ikke innhentet).

Alternativ 2: Rørfornyning av avløpsrør - vannrør forutsettes ikke skiftet.

Avløpsrørene renoveres innvendig med "strømpeløsning", dette påvirker ikke membran på badene og ingen renovering av bad er nødvendig. Denne strategien lener seg i stor grad på at det er mange års levetid igjen i vannrørene, ref. rapport fra Sintef. Det har vært noen enkeltstående tilfeller av lekkasje i vannrørene på de tynnere rørene på badene. Hovedrørene er kopperrør med god tykkelse av høy kvalitet.

Styrets vurdering og anbefaling

Styret anbefaler alternativ 2, rørfornyning. Det er kostnadseffektivt og til minst ulempe for beboerne.

VINDUER

Status:

Dagens vinduer er satt inn på tidlig 1980-tall. De har i liten grad blitt vedlikeholdt, og ble beiset siste gang for ca. ti år siden av beboerne. En gjennomgang av ti leiligheter høsten 2019 avdekket av de fleste vinduene fungerer tilfredsstillende. En leilighet hadde mange punkterte vinduer (vann/fukt mellom glasslagene) som bør utbedres. Dette kan utføres uten at man skifter hele vinduet.

En leilighet, endeleilighet oppgang C, har betydelige råteskader på to vinduer, disse må skiftes inneværende år.

Dersom gjennomgangen av ti leiligheter (1/3) er representativ, er den største utfordringen knyttet til punkterte vinduer, som kan fikses uten vesentlige kostnader.

Det er på det rene at vi må bytte enkelte vinduer i år. Vi må også fikse en del punkterte vinduer. Vinduene er imidlertid generelt veldig tørre og på overtid for å beises.



Alternativer

Det er vanskelig å anslå levetid, men de fleste antyder et livsløp for denne standarden til å være et sted mellom 30-40 år. Dersom dette er tilfellet, er vi mot slutten av levetiden for dagens vinduer. Tar man utgangspunkt i det, er det nok fornuftig å avvente å beise vinduer til man står overfor utskiftning, selv om beis vil kunne forlenge levetiden med noen år. Kostnad for beising anslås til 0,3 mill. kr., en total utskiftning vil koste anslagsvis 5,5 mill. kroner.

I mellomtiden vil vi måtte påregne å reparere en del punkterte vinduer og skifte enkelte dårlige vinduer (erstattes med rimelige alternativer). Omfanget av feil vil naturlig øke i tiden fremover, og de administrative belastningene og kostnader for reparasjon fremtvinger en total utskiftning på et tidspunkt.

Alternativene slik vi ser dem:

1. Beslutte leverandør og skifte alle vinduer samtidig, innen 1-5 år.

Fordel: Ikke reparasjonsjobber, slutt på kontinuerlige utfordringer. Stillas settes opp, pris innkjøp og montasje av samtlige vinduer vil bli lavere enn ved kjøp av mindre volum om gangen.

Ulempe: Høy kostnad. Tenkt finansiert ved å selge vaktmesterleiligheten slik at dagens beboere ikke bærer kostnaden i sin helhet

2. Beslutte leverandør og skifte vinduer suksessivt ved behov

Kjøre inn 10-12 vinduer av gangen (Vinduer kan skiftes fra innside, stillas ikke nødvendig).

Fordel: Utnytte restlevetid på dagens vinduer, investering skyves frem i tid.

Ulempe: Mer administrasjon for styrene fremover. Totalt sett antatt dyrere enn alternativet over.

3. Avvente skifte i 5-10 år

Fikse punkterte vinduer, erstatte ødelagte med midlertidige løsninger.

Fordel: Utsatt investering.

Ulempe: Utgifter til midlertidige løsninger og reparasjoner vil antagelig bli noe høyere fremover enn det er i dag.

Styrets vurdering og anbefaling

Styret anbefaler at vi beslutter leverandør og vindustyper, slik at vi kan erstatte ødelagte vinduer og at erstatningsvinduene er lik utførelse de nye vinduene når vindusbytte for alle leiligheter utføres.

Hva gjelder utskiftningsstrategi, vil alternativ 2 medføre større krav til styrene fremover og mer administrasjon fordelt over tid. Styret vurderer at dette ikke er et godt alternativ.

Det vanskeligste er å avgjøre når utskiftning bør foretas. Dette blir en avveining mellom å utnytte restlevetid og fordeler med nye vinduer. Nye vinduer vil både få bedre energieffektivitet med høyere u-verdier og mulighet for utluftning og sirkulasjon gjennom ventiler. Dette vil også gi bedre inn klima og bidra til bedre trekk i pipeløpene, noe som har vært en utfordring. Dagens vinduer har uansett begrenset gjenstående levetid.

Styret foreslår derfor å bytte vinduer i 2024, etter at prosjektene knyttet til rør er ferdige.



Doblougløkka står på byantikvarens gule liste, noe som medfører at fasadeendringer er søknadspliktige og at byantikvaren skal uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Vinduene som er lagt til grunn for prosjektet følger Byantikvarens veileder for nye vinduer i historiske gårder. Dette betyr ikke at vi skal lage en kopi av de gamle vinduene, men at profiler og lysåpninger i stor grad er likt som de opprinnelige vinduene.

FINANSIERING

Styret foreslår at vedlikeholdstiltakene finansieres med salg av vaktmesterleilighet i løpet av 2022 og opptak av lån. Vaktmesterboligen er taksert til 4,5 mill. kr. Inkludert 15% påslag for uforutsette kostnader, koster de totale tiltakene rundt 10 mill. kr. Gården har 0,6 mill. kr. i oppsparte midler. Differansen finansieres med lån. Dersom det lånes 5 millioner med 36 års nedbetalingstid vil dette utgjøre anslagsvis 360 kr. per måned i økte felleskostnader.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Hans Christian Virik

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Morten Styrmoen Hannestad

Morten Harnang

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Emil Vaagland

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Hilde Salte

Agnes Mathilde Fasting

I valgkomiteen for Mikkel Doblougs Gate 9 AS

Catharina Caprino

Hilde Salte

BESKYTTET



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82953864. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet 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 og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på [Vibbo..](#)

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Mikkel Doblougs Gate 9 AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Mikkel Doblougs Gate 9 AS får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme.

Energimerking

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



Oversikt større vedlikehold og rehabilitering

2021	Brannsikring	Alle enheter fikk utlevert ett nytt brannslukkingsapparat.
2021	Vedlikehold vinduer	Kjellervinduene og gitter foran ble malt.
2020/21	Vedlikehold dører	Inngangsdører pusset opp.
2020/21	Brannsikring	Installert seriekoblede røykvarslere i oppgangene med 10 års levetid.
2016/17	Rehabilitering oppganger	Oppgangene og gelendrene malt, dører skiftet ut.
2011	Vedlikehold tak	Tekket om taket og skiftet ut beslag
2008	Oppvarming	To oljekjeler, en elektrokjele og en oljetank ble revet. Hafslund Fjernvarme monterte ny kundesentral med varmeveksler.
2007	Oppgradering av kabel-tv anlegg	Gårdens kabel-tv anlegg oppgradert til digital-tv.
2007	Vedlikehold vaktmesterleilighet	Badet i vaktmesterleiligheten bygget om ihht. våtromsnormen.
2006	Vannmåler	Installert vannmåler.
2006	Vedlikehold vinduer	Skiftet 21 stk. punkterte vindusglass
2005	Rehabilitering balkonger	Rehabilitering av balkonger på byggets syd-fasade.
2005	Vedlikehold vinduer	Skiftet 40 stk. punkterte vindusglass.
2005	Brannsikring	Skiftet 11 stk. defekte røykvarslere
2005	Vaskeri	Ny vaskemaskin.
2004	Vedlikehold vinduer	Ny servant på tilhørende WC.
2003	Brannsikring	Skiftet 30 stk. punkterte vindusglass.
2002	Vedlikehold dører	Installert husbrannslange og to røykvarslere i alle leilighetene.
2002	Nytt porttelefonanlegg montert	Samtlige inngangsdører til leilighetene ble skiftet.

BESKYTTET



5477 Mikkel Doblougs Gate 9 AS

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)

BESKYTTET



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.

BESKYTTET