

Driftsrapport

1.kvartal 2022



APRIL 2022

Borettslaget Oslo Havebyselskap
Mette S. Berntzen, eiendomsforvalter
Tor Langø, daglig leder

Bildene under viser takene som skal legges om i 2022.



Drenering og gravearbeider

ADRESSE	PÅBEGYNT	FULLFØRT
TYRIHANSVEIEN 4-6	August 2021	Mai 2022
TYRIHANSVEIEN 8	August 2021	Mai 2022
JOHN COLLETTS ALLÉ 5-7	Oktober 2021	Mai 2022
LEKEPLASS	November 2021	August 2022
ASKELODDVEIEN 22-28	Mai 2022	August 2022

Dreneringen i 1. kvartal har vært i Tyrihansveien 8 og 4-6 og i John Colletts allé 5-7. Alle arbeidene skal være sluttført før 17. mai 2022.



Utvendig bygninger

Fasader, murerarbeid, trapper og balkonger

Murerarbeid er sesongavhengig, og sesongen varer normalt fra etter påske til november.

Listen viser adresser hvor det er utført murerarbeid i 1. kvartal og foreløpig planlagt for 2. kvartal 2022.

ADRESSE	PÅBEGYNT	FERDIG
DAMPLASSEN 25, GULV I KJELLER, TRAPP	Jan	Feb
SOGNSVEIEN 17, TRAPP	Mars	Mars
MOLTKE MOES VEI, SYKKELSKUR STØPE DEKKE	Mars	Mars
BALKONG JOHN COLLETTS ALLE 8	Nei	Nei
TYRIHANSVEIEN 22, TRAPP OG FASADE	Nei	Nei
SOGNSVEIEN 16, FASADE	Nei	Nei
MURE INN NYE FEIELUKER PÅ 10-12 ADRESSER	Nei	Nei
ASKELADDVEIEN 18, BALKONG OG FASADE	Nei	Nei
PORTSTOLPER, EV 24, TYRIHANSVEIEN 22 ++	Nei	Nei
FORSTØTNINGSMURER I EVENTYRVEIEN OG JUTULVEIEN	Nei	Nei
SMÅREPARASJONER PÅ ARBEIDSORDRE	Jan	November



Piperehabillitering

Det er planlagt å rive samtlige piper over mønet og mure nye pipetopper på følgende adresser: Tyrihansveien 4-6, John Colletts allé 12-18, John Colletts allé 13-15, John Colletts allé 17-19 og Sognsveien 17.



I tillegg er det planlagt rehabilitering av 20 skorsteiner med innvendig glidestøp. Følgende skorsteiner skal rehabiliteres

ADRESSE	PÅBEGYNNES	FERDIGSTILT
DAMPLASSEN 24-25	Vår 2022	Nei
VÅLVEIEN 10-12	Vår 2022	Nei
SOGNSVEIEN 51-53-55-57-59-61	Vår 2022	Nei
NYE PIPETOPPER 2022:		
TYRIHANSVEIEN 4-6	Mai 2022	Juni 2022
JOHN COLLETTS ALLÉ 12-18	Aug 2022	Okt 2022
JOHN COLLETTS ALLÉ 13-15	Sep 2022	Okt 2022
JOHN COLLETTS ALLÉ 17-19	Nov 2022	Des 2022
SOGNSVEIEN 17	Mai 2022	Juni 2022

VVS avløp og vannledninger, hagevann

Hagevannet blir åpnet før 17. mai som planlagt. Det er utført rehabilitering av avløpsledninger på Damplassen og i Sognsveien.

Malingsvedlikehold av vinduer og dører.

Alfa Malerservice er bestilt for å male samtlige vinduer og dører i kvartal 18.

MALINGSVEDLIKEHOLD	PÅBEGYNNES	FERDIGSTILT
DAMPLASSEN 10-15	Mai/juni	Nei
GABLEINS VEI 1-3	Mai/juni	Nei
GABLEINS VEI 5-7	Mai/juni	Nei
JUTULVEIEN 1-3	Mai/juni	Nei
JOHN COLLETTS ALLÉ 22-28	Mai/juni	Nei
JOHN COLLETTS ALLÉ 30-38	Mai/juni	Nei
JOHN COLLETTS ALLÉ 40-46	Mai/juni	Nei
JOHN COLLETTS ALLÉ 48-50	Mai/juni	Nei



Stillaser:

Vedlikeholdsavdelingen setter opp og tar ned stillaser nesten hver eneste uke hele året for små og store vedlikeholdsoppgaver. Borettslaget setter også opp stillas i forbindelse med årlig malingsvedlikehold av vinduer for underentreprenører for å spare penger, og nå også som en hyggelig gest for



Longshipspeiderne i Ullevål, slik at de kan få malt speiderhuset i Vestgrensa.

Asfaltering, kvartalsveier, parkeringsplasser og garasjer:

Asfaltering av 16 parkeringsplasser i Ullevålsalléen skal utføres i 2022.

Det blir også reparasjoner av asfalt blant annet i kvartalsvei i Moltke Moes vei og på Damlassen.



Grønt vedlikehold

Borettslaget har planlagt innsamling av hageavfall og annet avfall i henhold til annonsert plan på hjemmeside/rundskriv.

Lekeapparatene på borettslagets lekeplasser vedlikeholdes og kontrolleres i henhold til rutiner.

Allétrær har blitt beskåret i perioden januar- mars, og hekker og store trær i hele hagebyen vil bli fjernet i oktober henhold til innkomne ønsker fra andelseiere.



Det er reparert noen brøyteskader på tregjerder, og vedlikeholdsavdelingen har også reparert flere porter. Det er reparert og satt opp noen nye gjerder blant annet i John Colletts allé og Vestgrensa.

Lekeapparatene på Eventyrplassen og i Nils Lauritssøns vei er kontrollert i perioden.

Pelias har hatt 2 oppdrag i perioden. Det har blitt satt ut rottefeller og kontrollert åtestasjoner og lagt ut gift i perioden. Det har vært meldt inn flere observasjoner av mus, rotter og maur. Elektriker fra Tiedemann har også denne perioden reparert småfeil som ringeklokker, utelamper, gårdslys og lignende i henhold til arbeidsordre.

Firmaet Ren Dunk AS er bestilt for vasking av alle nedgravde avfallsbeholdere og lettere service i juli/august 2022.



Andelseiere har fått refundert kostnader til oppussing av oppganger på dugnad. Borettslaget har siden 2004 bare refundert kostnader til materiell som maling, lakk, pensler/roller ol. og denne praksisen ser ut til å fungere godt, da det årlig pusses opp 15- 20 oppganger. Vi har hatt komprimatorbiler til loft- og kjellerrydding og hageavfall i henhold til plan. Det er i perioden støpt dekke til sykkelkur i Moltke Moes vei. Sykkelskuret settes opp av vedlikeholdsavdelingen og er planlagt ferdig i juni. Vedlikeholdsavdelingen har også laget en demo av den nye forhageboden som er en del av de nye utomhus elementene som Dag Norling har tegnet og styret og Byantikvaren har godkjent.



Leiligheter og andelseiere

Det er i første kvartal 2022 solgt 5 leiligheter i hagebyen. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris hittil i 2022 er 127 301,- mot 124 044,- i 2021 og 105 664,- i 2020.

Totale boligsalg 1 kv. 2022						
Adresse	Leil	Solgt for	Kvm p-rom	Pris pr kvm p-rom	Overdragelse andre	Tatt på forkjøp
Jutulveien 1	230	15 100 000	117	129 060		1
Vestgrensa 5	636	13 000 000	97	134 021		1
Damplassen 15	228	9 350 000	69	135 507	1	
Gustav Heibergs vei 6	174	14 900 000	128	116 406		1
Damplassen 15	224	8 500 000	67	126 866	1	
SUM		60 850 000	478	641 860	2	3
Boliger solgt 2021						
	Totalt solgte boliger hittil i år	Av disse ble totalt tatt på forkjøp	Boliger totalt solgt for kr.	Boliger solgt totale kvm p-rom	Gj.sn. kvm pris p-rom	
SUM	5	3	60 850 000	478	127 301	



Forsikringskader

Vi har fortsatt en god trend med relativt få skader. Det er meldt inn 5 skader til vårt forsikringselskap i første kvartal 2022. Av disse er det bare 2 saker som dekkes av borettslagets bygningsforsikring. Skadene som er akseptert av forsikringselskapet er vannskader som følge av lekkasje i varmtvannsbereder og oppvaskmaskin. Egenandel på vannskade er 12 000,-.

Registrerte innmeldte skader 2022					
Adresse	Leil	Skade årsak:	Akseptert tatt over forsikringen:	Kommentarer	Dato registrert (mm/d/år)
Sognsveien 20	395	Rørbrudd oppvaskkum (rørene gått fra hverandre)	Nei	Skadeutbedring lavere enn egenandelen	12.01.2022
Vestgrensa 13	652	Lekkasje fra oppvaskmaskin	Ja	Utbedrer følgeskader, skap og gulv	25.01.2022
Damplassen 6	193	Tilbakeslag fra avløp, vaskerom/bad i kjeller	Nei	Skadeutbedring lavere enn egenandelen	26.01.2022
Askeladdveien 24	447	Lekkasje fra innebygget blandebatteri i vegg i kjeller	Nei	Viser seg å være utett bad, ikke tettst rundt rør i vegg, pakning lekker og dårlig membran	15.03.2022
Vestgrensa 13	655	Lekkasje fra VVB bereder	Ja	Følgeskader på gulv og vegg	15.03.2022
SUM Ja	2				
SUM Nei	3				

4. kvartal 2020	Innmeldte forsikrings saker	Av disse ble totalt akseptert tatt over forsikringen
SUM	5	2

2022

Kategori	Antall
Innmeldte forsikringsaker	5
Av disse ble totalt akseptert tatt over forsikringen	2

Arbeidsordre

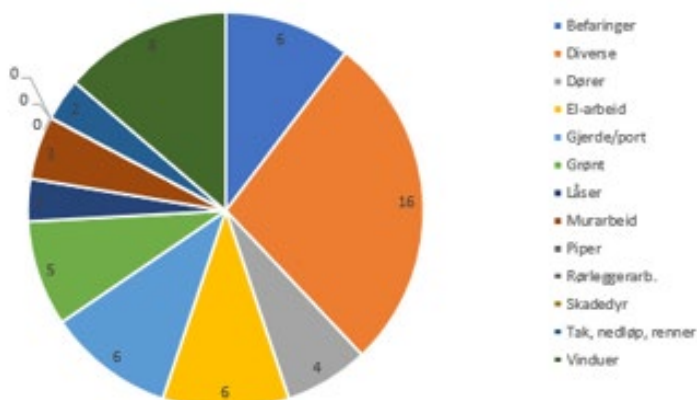
Administrasjonen har laget 86 arbeidsordre for vedlikehold i perioden og 58 ordrer er allerede utført og 26 er til vurdering eller under arbeid.

Det er stor variasjon på arbeidsordrene og noen av oppdragene kan ta 1 time og andre oppdrag kan ta flere uker. Reparasjon av ødelagte vinduer er det vanligste oppdraget, men i denne perioden har det vært utført 8 mureroppdrag på grunn av mildt vær. Det er utført 6 arbeidsordre som gjelder vinduer, og ofte medfører en arbeidsordre reparasjon av flere vinduer samtidig.

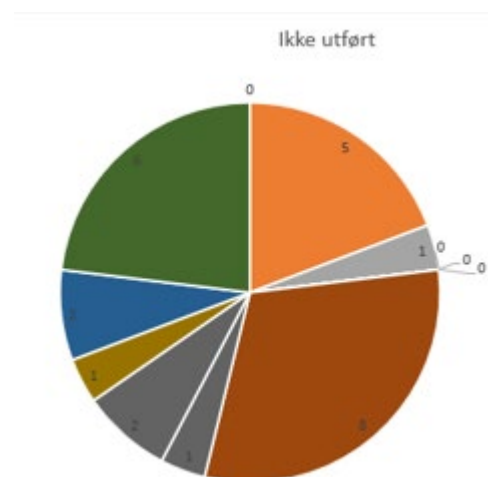
Spennet på en arbeidsordre kan variere fra å reparere en ødelagt dørlås til å lage og montere ett sykkelkur med støpt dekke, eller muring og reparasjon av støttemuren i John Colletts allé.

1. kvartal 2022	Befaringer	Diverse	Dører	El-arbeid	Gjerde/port	Grønt	Låser	Murarbeid	Piper	Rørleggerarb.	Skadedyr	Tak, nedløp, renner	Vinduer	Antall
Utført	6	16	4	6	6	5	2	3	0	0	0	2	8	58
Ikke utført	0	5	1	0	0	0	0	8	1	2	1	2	6	26

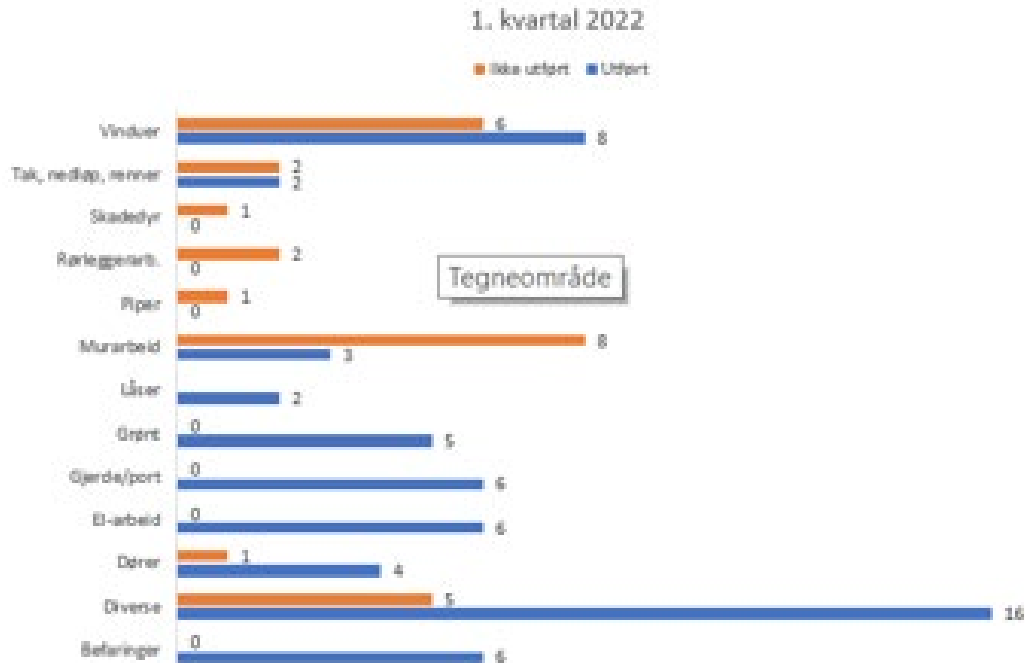
Utførte arbeidsordre



Ikke utførte arbeidsordre



Arbeidsordre som ikke er utført er ikke prekære oppgaver. Arbeidsordre som for eksempel dører/vinduer og murerarbeid prioriteres etter «verste først prinsippet».



Forslag til vedtak

Driftsrapporten tatt til etterretning.

