

Driftsrapport

4.kvartal 2021



JANUAR 2021

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

Innledning

Administrasjonen lager driftsrapporter kvartalsvis til styremøtene i januar, april, august og november.



Takomlegging

ADRESSE	PÅBEGYNNES	FULLFØRT
DAMPLASSEN 24-25	Sept -2020	Februar -2021
JOHN COLLETTS ALLÉ 64-66	April	Juni -2021
JOHN COLLETTS ALLÉ 52-56	Mai	Juli -2021
LANGLIA 2-4 M PORTAL	Juni	Oktober-2021
ELGVEIEN 2-12	August	November-2021
JUTULVEIEN 1-3	September	Desember 2021



Drenering og gravearbeider

ADRESSE	PÅBEGYNT	FULLFØRT
ULLEVÅLSALLÉEN 22-28	September 2020	Mai 2021
TIURVEIEN 2-4	September 2020	Mai 2021
JOHN COLLETTS ALLÉ 21-23	Januar 2021	Mai 2021
SOGNSVEIEN 18	Mai 2021	August 2021
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	November 2021

Dreneringen i 4. kvartal har vært i John Colletts allé 5-7 og Tyrihansveien 8. Dreneringsarbeidene i Tyrihansveien 4-6 og 8 er i grunnen ferdige. Etterarbeid og private jobber og ferdigstilt vil ferdigstilles før 17. mai 2022.



Lysgraver fjernes i forbindelse med drenering i John Colletts allé.



Utvendig bygninger

Fasader, murerarbeid, trapper og balkonger

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

Listen viser adresser hvor det har vært planlagt murerarbeid som er ferdigstilt.

Det er flere små oppdrag på arbeidsordre som også er ferdigstilt. Det er arbeidsordre på ytterligere 10-15 tiltak som overføres 2022.

ADRESSE	PÅBEGYNT	FERDIG
HJORTEVEIEN 1-11	April	Mai
VESTGRENSA 7-9	mai	Mai
SOGNSVEIEN 42, PORTAL	Mai	Juni
ULLEVÅLSALLEEN 34-36, TRAPPER	Mai	Mai
ASKELADDVEIEN 14-16, FASADE	Mai	Mai
PER GYNNTS VEI 1, PORTSTOLPE	Nei	Utsatt
SOGNSVEIEN 20-26	Mai	Mai
VESTGRENSA 11	April	Juni
STØTTEMUR EVENTYRVEIEN, SØYLER OG SPEKKING	Mai	November
JOHN COLLETS ALLÈ 61-63-65	Juni	Juni
ASKELADDVEIEN 7-9, TRAPPER	Juni	August
JOHN COLLETS ALLÈ 40-46	Juni	August
ASKELADDVEIEN 5	Juni	August
JUTULVEIEN 8-10	Juni	August
VÅLVEIEN 1-7, TRAPPER, FASADE	April	Mai
JUTULVEIEN 1-3 , FASADE	September	November
JOHN COLLETS ALLÈ 2-10, FASADE, TRAPPER	Juni	Juli
STØTTEMUR JOHN COLLETS ALLÈ	August	November
NILS LAURITSØNSVEI 3	August	August
GUSTAV HEIBERGSVEI 2,	September	oktober
LANGLIA 17, 2 TRAPPER	September	Oktober



Piperehabillitering

Det er revet samtlige piper over mønet og murt nye pipetopper på følgende adresser: Elgveien 2-12, John Colletts allé 52-56, 64-66, Langlia 2-4, Jutulveien 1-3 samt 3 av pipene på Damplassen 24-25. De lengste pipene på Damplassen 24-25 skal rehabiliteres med glidestøp i 2022.



Det var i tillegg planlagt rehabilitering av 10 skorsteiner med innvendig glidestøp, men dette arbeidet er utsatt til vår/sommer 2022.

ADRESSE	PÅBEGYNNES	FERDIGSTILT
DAMPLASSEN 24-25	Vår 2022	Nei, utsatt til april/mai
VÅLVEIEN 10-12	Vår 2022	Nei, utsatt til april/mai
SOGNSVEIEN 51-53-55-57-59-61	Vår 2022	Nei, utsatt til april/mai

Innvendig bygninger

VVS avløp og vannledninger, hagevann

Hagevannet ble åpnet før 10. mai som planlagt. Det er utført noe rehabilitering av avløpsledninger i Jutulveien og John Colletts allé.

ADRESSE	PÅBEGYNT	FERDIGSTILT
MOLTKE MOES VEI	nei	nei
JUTULVEIEN 6	nei	nei
LANGLIA 9	Ja	Ja
TYRIHANSVEIEN 8	Ja	Ja
HAGEVANN VÅR/HØST	Ja	Ja

Diverse vedlikehold



Malingsvedlikehold av vinduer og dører.

Alfa Malerservice har malt samtlige vinduer og dører i kvartal 8.

MALINGSVEDLIKEHOLD	PÅBEGYNNES	FERDIGSTILT
GUSTAV HEIBERGSVEI 2-8	april/mai	Ja
VÅLVEIEN 1-3-5-7	april/mai	Ja
SOGNSVEIEN 15	april/juni	Ja
SOGNSVEIEN 17	april/juni	Ja
JOHN COLLETTS ALLÉ 2-4-6-8-10	april/juni	Ja
JOHN COLLETTS ALLÉ 12-14-16-18	april/juni	Ja



Asfaltering, kvartalsveier, parkeringsplasser og garasjer:

Asfaltering av 16 parkeringsplasser i Ullevålsalléen er utsatt til 2022



Grønt vedlikehold

Borettslaget har hatt innsamling av hageavfall i henhold til annonsert plan og det ble også etter ønske fra mange andelseiere utvidet med en ekstra innsamling 11. november.



Lekeapparatene på borettslagets lekeplasser har blitt vedlikeholdt og kontrollert i henhold til rutiner.

Allétrær har blitt plantet i Peer Gynts vei, og hekker og store trær i hele hagebyen har blitt fjernet i henhold til innkomne ønsker fra andelseiere.



Gjerder, porter og tørkestativ

Det er reparert noen brøyteskader på tregjerder, og vedlikeholdsavdelingen har også reparert mange porter. Det er satt opp nye gjerder blant annet i John Colletts allé ved parkeringsplassene og rundt nye avfallsnedkast.

Lekeapparatene på Eventyrplassen og i Nils Lauritssøns vei er kontrollert i henhold til rutine.

Pelias har hatt flere oppdrag i 2021 hvor det har blitt satt ut rottefeller og kontrollert åte stasjoner og lagt ut gift. Det har vært meldt inn flere observasjoner av mus, rotter og maur. Det har også vært fjernet mange vepsebol i år. Elektriker fra Tiedemann har også denne perioden reparert småfeil som ringeklokker, utelamper, gårdslys og lignende i henhold til arbeidsordre.

Firmaet Ren Dunk AS har vasket alle nedgravde avfallsbeholdere og utført omfattende service på mange av søppelnedkastene. De har også reparert nedgravd avfallsbeholder i Eventyrveien, Tyrihansveien og Damplassen.



Andelseiere har fått refundert kostnader til oppussing av oppganger på dugnad. Borettslaget har siden 2004 bare refundert kostnader til materiell som maling, lakk, pensler/ruller 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 satt opp espalier i Vestgrensa 13 rundt strømskap og det er ferdigprodusert 20 moduler for fremtidige sykkelboder/tørkestativ.

Leiligheter og andelseiere

Det ble bare solgt 27 leiligheter i hagebyen i 2021 og 8 av disse ble tatt på forkjøpsrett. Dermed kom det bare 19 nye andelseiere til hagebyen i 2021. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for 2021 var 125 269,- mot 105 664,- for 2020.

Totalt antall boliger solgt i 2021						
Adresse	Leil	Solgt for	Kvm p-rom	Pris pr kvm p-rom	Overdragelse andre	Tatt på forkjøp
Jutulveien 12	356	12 620 000	108	116 852		1
Jutulveien 12	355	12 850 000	103	124 757	1	
Eventyrveien 16	552	13 140 000	132	99 545	1	
Askeladdveien 28	459	16 500 000	175	94 286		1
Sognsveien 38	437	13 050 000	100	130 500	1	
Damplassen 10	202	13 300 000	105	126 667	1	
Ullevålsalléen 16	39	11 100 000	78	142 308		1
John Colletts allé 15	9	10 000 000	76	131 579		1
Ullevålsalléen 34	57	11 200 000	74	151 351	1	
Damplassen 9	322	23 000 000	222	103 604	1	
Stiftamt. Kaas vei 1	74	11 300 000	80	141 250	1	
John Colletts allé 23	16	17 500 000	129	135 659		1
Jutulveien 12	358	13 200 000	107	123 364	1	
Sognsveien 20	396	12 900 000	109	118 349	1	
Nils Lauritssøns vei 1	308	14 200 000	101	140 594		1
Sognsveien 46	461	12 850 000	104	123 558	1	
Sognsveien 32	424	12 400 000	109	113 761	1	
Sognsveien 48	465	12 950 000	104	124 519	1	
Stiftamt. Kaas vei 6	81	19 750 000	135	146 296	1	
Hjorteveien 9	113	19 000 000	166	114 458	1	
John Colletts allé 7	4	11 400 000	85	134 118	1	
Jutulveien 9	122	13 150 000	90	146 111	1	
Stiftamt. Kaas vei 3	77	11 400 000	80	142 500	1	
John Colletts allé 49	29	9 850 000	73	134 932	1	
Langlia 10	292	21 750 000	176	123 580		1
Per Gynts vei 5	591	11 600 000	97	119 588	1	
Tyrihansveien 4	598	14 600 000	88	165 909		1
SUM		376 560 000	3 006	3 469 994	19	8
Boliger solgt 2021						
	Totalt solgte boliger hitil 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	27	8	376 560 000	3 006	125 269	

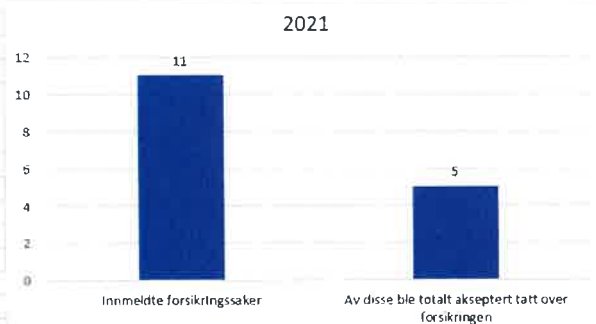
Forsikrings-skader

Det har vært relativt få skader i 2021. Det er meldt inn 11 skader til vårt forsikrings-selskap og av disse er det bare 5 saker som dekkes av borettslagets bygningsforsikring. Alle skadene som er akseptert av forsikrings-selskapet er vannskader som følge av lekkasje i varmtvannsberedere eller i vannrør.

Registrerte innmeldte skader 2021

Adresse	Leil	Skade årsak:	Akseptert tatt over forsikringen:	Kommentarer	Dato registrert (mm/d/år)
Askeladdveien 24	447	Fukt på gulv i kjeller	Nei	Ikke mulig å avdekke noen feil. Mulig kapilært oppsug fra grunnen	06.01.2021
Stiftamt Kaas vei 1	74	Groptæring på isolerte kobberrør i gulv på bad	Ja	Badegulv pigget og bygget opp på nytt	08.02.2021
Sognsveien 22	402	Setningskader på kjøkken	Nei	Skade skyldes oppussing i leilighet over	16.02.2021
Tiurveien 3	86	Lekkasje rundt Velux vindu	Nei	Feil satt inn, manglende isolasjon	22.02.2021
John Colletts allé 51	32	Lekkasje rør i etasjeskille mellom 2. etg. og 1. etg	Nei	Avvist av forsikringen pga original soil i vegg	16.03.2021
Per Gynts vei 5	583	Ødelagt inngangsdør etter "forsøk på innbrudd"	Nei	Vedlikeholdsavdelingen utbedret	12.04.2021
Moltke Moes vei 2	508	Lekkasje fra ventil VVB	Ja	Følgeskader i skap og på gulv dekkes	22.04.2021
Eventyrveien 24	575	Lekkasje i kobberrør ved inntak til VVB	Ja	Følgeskader i tak og gulv dekkes	16.07.2021
Damplassen 5	189	Lekkasje ventil i VVB	Ja	Følgeskader gulv dekkes	27.07.2021
Stiftamt. Kaas vei 1	74	Tilbakeslag fra toalett i sluk	Nei	Reklamasjon eierskifte/utførende	30.09.2021
Ullevålsalléen 20	44	Vann på gulv i kjeller fra sprukket hagevannrør ?	Ja	Stod 5 cm vann på gulvet i ett rom. Vegg må åpnes og tørkes	27.12.2021
SUM Ja	5				
SUM Nei	6				

4. kvartal 2020	Innmeldte forsikrings saker	Av disse ble totalt akseptert tatt over forsikringen
SUM	11	5



Vedlikeholdsavdelingen med innleid hjelp for å reparere fuktskade etter taklekkasje. Borettslagets bygningsforsikring dekker ikke skade som skyldes utett tak som følge elde og manglende vedlikehold.

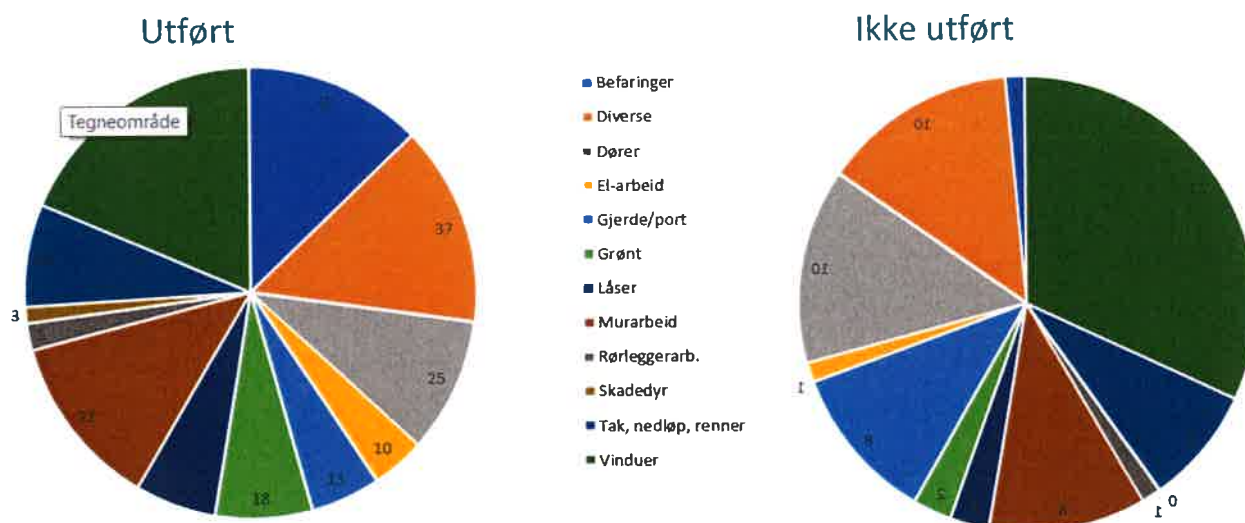
Arbeidsordre

Administrasjonen har laget 330 arbeidsordre for vedlikehold i 2021 og 258 ordrer er utført og 72 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. Det er utført 48 arbeidsordre som gjelder vinduer, og ofte medfører en arbeidsordre reparasjon av flere vinduer samtidig.

Spennet på en arbeidsordre har i 2021 variert fra å reparere en ødelagt dørlås til å lage og montere 2 nye tørkestativ eller muring og reparasjon av flere hundre kvadratmeter støttemur i John Colletts allé.

2021	Befaringer	Diverse	Dører	El-arbeid	Gjerde/port	Grønt	Låser	Murarbeid	Rørleggerarb.	Skadedyr	Tak, nedløp, renner	Vinduer	Antall
Utført	33	37	25	10	13	18	15	32	5	3	19	48	258
Ikke utført	1	10	10	1	8	2	2	8	1	0	6	23	72



Arbeidsordre som ikke er utført er ikke prekære oppgaver. Arbeidsordre som for eksempel dører/vinduer og murerarbeid prioriteres etter «verste først prinsippet». Det er laget 8 arbeidsordre på murerarbeid som ikke vil bli utført i 2021 på grunn av temperatur.

Forslag til vedtak

Driftsrapporten tatt til etterretning.

