

Driftsrapport

3.kvartal 2022



NOVEMBER 2022

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 2022

ADRESSE	PÅBEGYNNES	FULLFØRT
TYRIHANSVEIEN 4-6	Uke 16	Uke 24
SOGNSVEIEN 17 OG PORTAL	Uke 20	Uke 27
ULLEVÅLSALLÉEN 30-32	Uke 24	Uke 33
JOHN COLLETTS ALLÉ 12-18	Uke 30	Uke 41
JOHN COLLETTS ALLÉ 13-15	Uke 37	Uke 46
JOHN COLLETTS ALLÉ 17-19	Uke 42	Uke 50

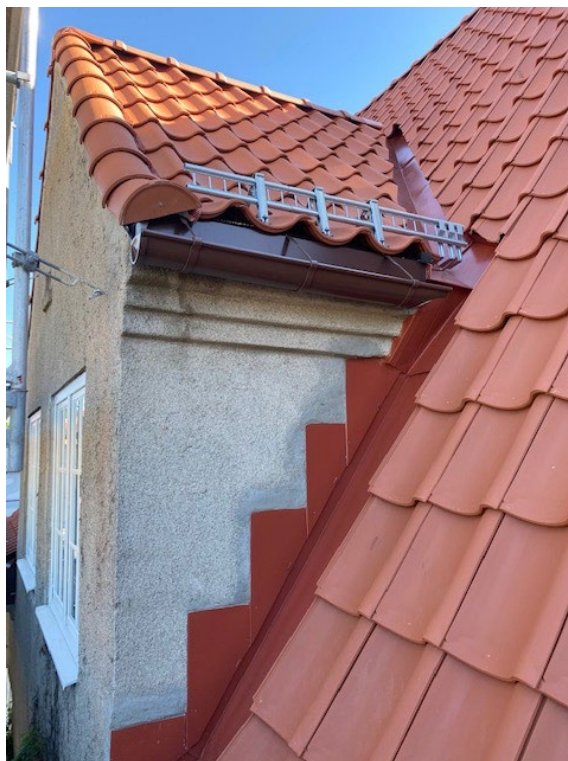
Forslag - 2022	29 uker	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
Tyrihansveien 4-6	6																																																				
Songsveien 17 inkl. portal	6																																																				
Ullevålsalleen 30-32	8																																																				
John Colletts Alle 12-18	10																																																				
John Colletts Alle13-15	7																																																				
John Colletts Alle 17-19	7																																																				

Takomleggingen er ferdigstilt i Tyrihansveien 4-6, Sognsveien 17, Ullevålsalléen 30-32 og John Collets allé 12-18, John Collets allé 13-15 og sluttarbeider foregår

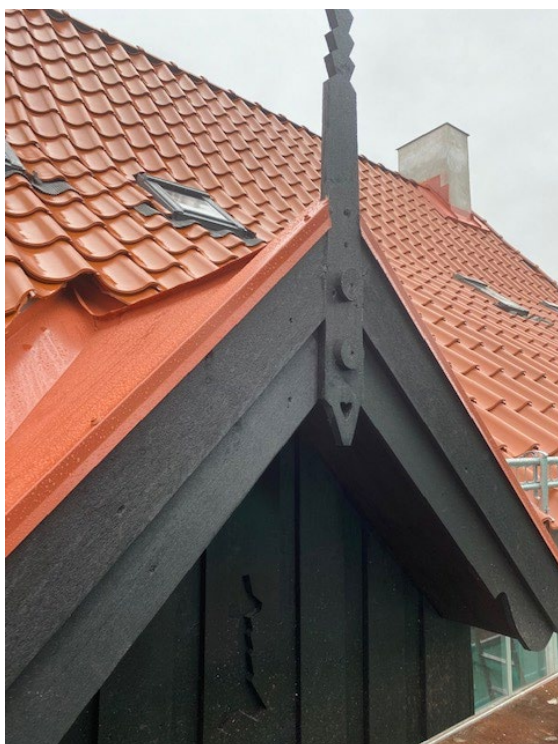
I John Collets allé 17-19. Arbeidene og fremdriften har gått som planlagt og tidligere forsinkelse er innhentet. Arbeidene kontrolleres ukentlig og det legges stor vekt på håndverksmessig kvalitet og at originale detaljer skal gjenopprettes eller videreføres i forbindelse med takomleggingen.



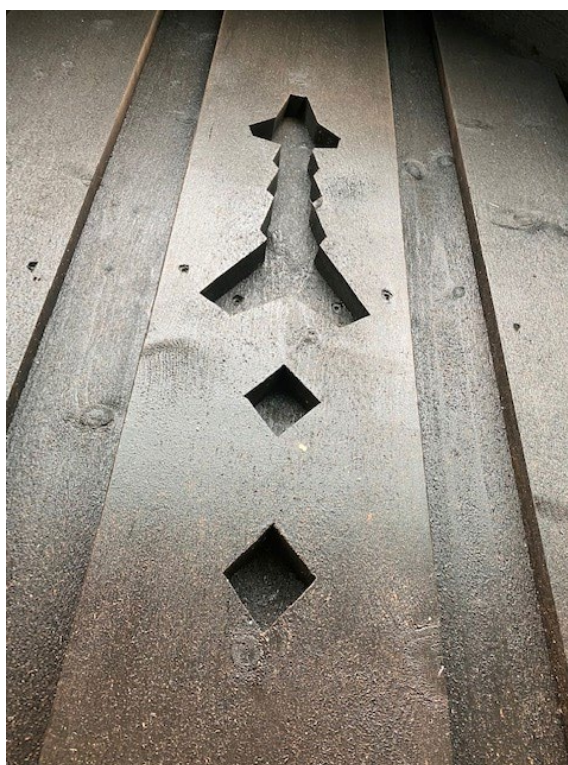
FKontrollerer at endeveden er beiset



Skottrenner, gradrenner, trappebeslag, snøfangere med istoppere



Nytt spir slik det var originalt



Detaljer i panelkledning

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	November 2022

Drenering er ferdigstilt i Tyrihansveien 8, Tyrihansveien 4-6 og i John Colletts allé 5-7 og Askeloddveien 22-28.



Utvendig bygninger

Fasader, murerarbeid, trapper og balkonger

Murerarbeid er sesongavhengig, og sesongen varer normalt fra etter påske til november. Det er laget 57 arbeidsordre for murerarbeid og det er pr. november utført 37 mureroppdrag.

Listen viser noen adresser hvor det er utført murerarbeid i 2022.

ADRESSE	PÅBEGYNT	FERDIG
DAMPLASSEN 25, GULV I KJELLER, TRAPP	Ja	Ja
SOGNSVEIEN 17, TRAPP	Ja	Ja
MOLTKE MOES VEI, SYKKELSKUR STØPE DEKKE	Ja	Ja
SOGNSVEIEN 30 , TRAPP	Ja	Ja
TYRIHANSVEIEN 22, TRAPP OG FASADE	Ja	Ja
SOGNSVEIEN 16, FASADE	Ja	Ja
MURE INN NYE FEIELUKER PÅ 10-12 ADRESSER	Ja	Ja
ASKELADDVEIEN 18, BALKONG OG FASADE	Ja	Ja
PORTSTOLPER, EV 24, TYRIHANSVEIEN 22	Ja	Ja
FORSTØTNINGSMURER I EVENTYRVEIEN	Ja	Ja
SMÅREPARASJONER PÅ ARBEIDSORDRE JUTULVN.	Ja	Ja
HJORTEVEIEN 5, PGV 5, JCA TRAPPER	Ja	Ja
ASKELADDVEIEN 22-28, STORE REPARASJONER	Ja	Ja
PORTSTOLPER, DAMPLASSEN 1-7	Ja	Ja
PORTSTOLPER, PER GYNTS VEI 1	Ja	Ja
7 SMÅREPARASJONER PÅ ARBEIDSORDRE	Ja	Ja
FORSTØTNINGSMUR JCA REPARASJONER	Ja	Ja



Piperehabillitering

Skorstein er revet over mønet og det er murt 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.



ADRESSE	PÅBEGYNNES	FERDIGSTILT
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 ble åpnet før 17. mai som planlagt. Det er i år utført omfattende rehabilitering av avløpsledninger på Damplassen, Sognsveien og i Moltke Moes vei.

Malingsvedlikehold av vinduer og dører.

Alfa Malerservice har malt samtlige vinduer og dører i kvartal 18 i år.

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



Stillaser og lifter:

Vedlikeholdsavdelingen setter opp og tar ned stillaser nesten hver eneste uke hele året for små og store vedlikeholdsoppgaver. Borettslaget setter også opp stillaser i forbindelse med årlig malingsvedlikehold av vinduer for underentreprenører for å spare penger. I år har vi også hjulpet Longshipspeiderne i Ullevål, slik t de har fått malt speiderhuset i Vestgrensa.



Asfaltering, kvartalsveier, parkeringsplasser og garasjer:

Det er utført en del reparasjoner av asfalt blant annet i kvartalsveiene i Moltke Moes vei og på Damplassen.

Det var planlagt asfaltering av de 16 parkeringsplassene i Ullevålsalléen i 2022, men dette er ytterligere utsatt på grunn av økonomi.



Grønt vedlikehold

Sommervikarer har sammen med vedlikeholdsavdelingen beiset og klippet gress og trimmet hekker luket og fjernet ugras i sommer



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.



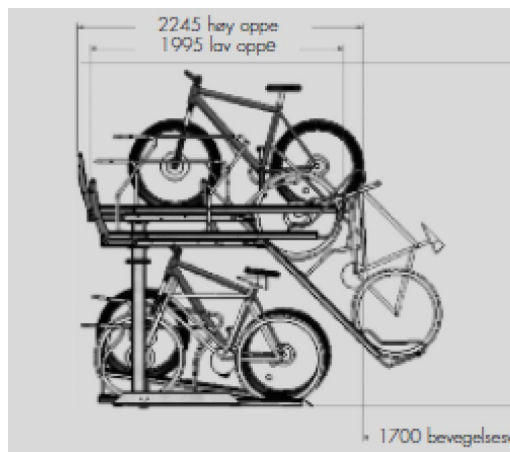
Gjerder, porter, tørkestativ, sykkelstur mm.

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

Lekeapparatene på Eventyrplassen og i Nils Lauritssøns vei kontrolleres rutinemessig.

Pelias har hatt flere oppdrag hvor det er satt ut rottefeller og kontrollert åtestasjoner og lagt ut gift. 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 har vasket alle nedgravde avfallsbeholdere og utført lettere service i juli/august 2022. Vedlikeholdsavdelingen har satt opp sykkelstur i Moltke Moes vei og det er bestilt sykkelstativ i 2 etasjer.



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. 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 hittil i 2022 solgt 29 leiligheter i hagebyen. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 2022 er 127 314,- mot 124 044,- i 2021 og 105 664,- i 2020.

Totalt antall boliger solgt i 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		1. kvartal jan, febr, mars
Ullevålsalléen 32	55	10 400 000	77	135 065	1		
Askeladdveien 7	384	21 000 000	165	127 273	1		
Ullevålsalléen 40	70	9 400 000	63	149 206	1		
Damplassen 14	221	12 200 000	85	143 529	1		
Sognsveien 22	403	14 500 000	117	123 932	1		
Vålveien 3	162	18 900 000	174	108 621		1	
Sognsveien 34	428	12 000 000	107	112 150	1		
John Colletts allé 13	7	10 800 000	79	136 709	1		
Damplassen 22	345	14 500 000	116	125 000	1		
Ullevålsalléen 10	34	13 500 000	85	158 824	1		
Langlia 4	283	13 500 000	111	121 622	1		
Sognsveien 42	450	15 800 000	124	127 419		1	2. kvartal apr, mai, juni
Ullevålsalléen 18	42	10 000 000	74	135 135		1	
John Colletts allé 43	26	22 200 000	150	148 000		1	
Damplassen 12	213	11 250 000	104	108 173	1		
Nils Lauritssøns vei 5	317	14 900 000	110	135 455	1		
John Colletts allé 18	140	24 400 000	184	132 609		1	3. kvartal juli, aug, sept
Ullevålsalléen 38	67	11 500 000	88	130 682	1		
Langlia 12	294	25 000 000	200	125 000		1	
John Colletts allé 57	247	23 500 000	174	135 057		1	
Tyrihansveien 2	594	12 150 000	124	97 984	1		
Ullevålsalléen 38	65	14 300 000	107	133 645	1		
Sognsveien 55	489	12 000 000	118	101 695	1		
Jutulveien 12	355	13 750 000	103	133 495	1		
SUM		422 300 000	3 317		19	10	
Boliger solgt 2022							
	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	29	10	422 300 000	3 317	127 314		



Forsikringsskader

Vi har relativt få skader i 2022. Det er meldt inn 13 skader til vårt forsikringsselskap og av disse er det 6 saker som dekkes av borettslagets bygningsforsikring. Skadene som er akseptert av forsikringsselskapet er tilbakeslag i tette rør, vannskader som følge av lekkasjer i varmtvannsbereder, oppvaskmaskin, soilrør og vannledning. Egenandel på vannskader er 12 000,-.

Registrerte innmeldte skader hittil i 2022					
Adresse	Leil	Skade årsak:	Akseptert tatt over forsikringen:	Kommentarer	Dato registrert (mm/d/år)
Langlia 2	280	Lekkasje på avløpsledning fra oppvaskmaskin	Ja	Skade i tak, kjøkkengulv	04.04.2022
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 blandedbatteri i vegg i kjeller	Nei	Viser seg å være utett bad, ikke tettset 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
Langlia 18	299	Sprekk på original gammel soil	Ja	Ingen følgeskader	09.06.2022
Askeladdveien 30	-	Sprekk på hovedvannledning	Ja	Følgeskader på gulv og vegg	20.06.2022
Askeladdveien 22-28	-	Brudd på stikkledning vann	Nei	Mulige følgeskader i kjeller €. Ingen følgeskader i kjeller	09.08.2022
Askeladdveien 18	430	Herverk, knust rute	Nei	Skade under egenandel	19.08.2022
Vestgrensa 1	630	Råteskade i bjelkelag pga originalt sluk	Nei	Manglende vedlikehold	06.10.2022
Damplassen 20	662	Tilbakeslag, vann opp av sluk i kjeller	Ja	Vask og rens i kjeller	10.10.2022
Damplassen 22	345	Tilbakeslag, vann opp av sluk i kjeller	Ja	Vask og rens i kjeller	10.10.2022
Damplassen 9	322	Markise revet løs i forb med vind	Nei	Ingen følgeskader på bygning	17.10.2022
Vålveien 3	162	Kloakkklutt i kjeller, brudd på bunnledning	?	Synder fra tidligere andelseier (1994)	25.10.2022
SUM Ja	6				
SUM Nei	7				

4. kvartal 2020		
	Innmeldte forsikrings saker	Av disse ble totalt akseptert tatt over forsikringen
SUM	13	6

2022

Kategori	Antall
Innmeldte forsikringsaker	13
Av disse ble totalt akseptert tatt over forsikringen	6



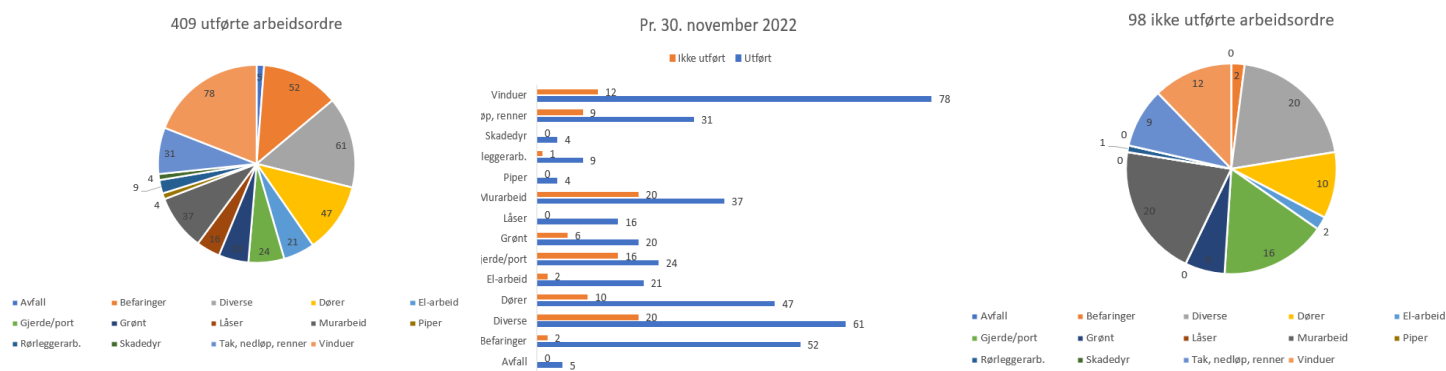
Arbeidsordre

Administrasjonen har laget 507 arbeidsordre for vedlikehold hittil i år og 409 ordrer er allerede utført og 98 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 med 90 innmeldte saker. Ofte medfører en vindusarbeidsordre reparasjon av flere vinduer samtidig. Det har hittil i år blant annet vært utført 37 mureroppdrag, 52 befaringer, reparert 47 dører, 24 gjerder/porter, 9 rørleggeroppdrag, 31 tak/nedløp/renner, byttet eller reparert 16 låser.

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

Pr 30.11.22	Avfall	Befaringer	Diverse	Dører	El-arbeid	Gjerde/port	Grønt	Låser	Murarbeid	Piper	Rørleggerarb.	Skadedyr	Tak, nedløp, renner	Vinduer	Totalt
Utført	5	52	61	47	21	24	20	16	37	4	9	4	31	78	409
Ikke utført	0	2	20	10	2	16	6	0	20	0	1	0	9	12	98



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.