

# Driftsrapport

## 2.kvartal 2021

---



**AUGUST 2021**

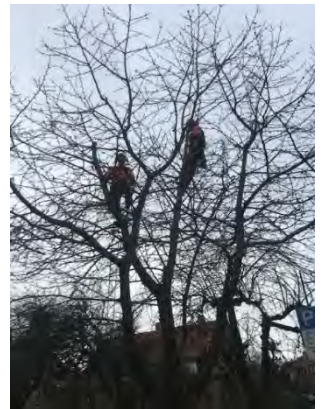
---

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

# Innledning

---

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



# Vedlikehold

## 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	Påbegynt-ferdigstilles uke 37
ELGVEIEN 2-12	August	Påbegynt-ferdigstilles uke 47
JUTULVEIEN 1-3	September	Nei -planlagt ferdigstilt uke 50



**Damplassen 24-25** var ikke planlagt før 2025 men ble besluttet lagt om i 2020 og 2021 på grunn av omfattende lekkasjer. John Colletts allé 64-66 og 52-56 ble samtidig skjøvet til 2021.

**Takomleggingen** for 2021 er planlagt i henhold til følgende fremdriftsplan med tre ukers forskyving for takene som har hatt oppstart etter mai 2021.

Forslag - 2021	37 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		
Damplassen 24-25	7																																																						
John Colletts Alle 64-66	6																																																						
John Colletts Alle 52-56	8																																																						
Langlia 2-4 Inkl. portal	8																																																						
Elgveien 2-12	12																																																						
Jutulveien 1-3	8																																																						

Bildene viser tak i John Colletts allé 64-66 før og etter omlegging.



# Drenering

ADRESSE	PÅBEGYNT	FULLFØRT
ULLEVÅLSALLÉEN 22-28	September	Mai 2021
TIURVEIEN 2-4	September	Mai 2021
JOHN COLLETTS ALLÉ 21-23	Januar	Mai 2021
TYRIHANSVEIEN 4-6	August	Planlagt fullført oktober 2021
TYRIHANSVEIEN 8	August	Planlagt fullført oktober 2021
SOGNSVEIEN 18	Mai	August 2021

**Dreneringen** i 2. kvartal har vært ferdigstillelse av Ullevålsalléen 22-28, Tiurveien 2-4, John Colletts allé 21-23 og Sognsveien 18.

Det er nå påbegynt drenering i Tyrihansveien 8 og 4-6 og dette vil ferdigstilles i løpet av høsten.



# Utvendig bygninger

## Fasader, murerarbeid, trapper og balkonger

Murerarbeid er sesongavhengig, og sesongen varer fra etter påske til oktober. Listen viser adresser hvor det har vært planlagt murerarbeid som er ferdigstilt. Det er nå ytterligere 15-20 små oppdrag på arbeidsordre som er ferdigstilt og det er planlagt ytterligere 9 små og store tiltak i 2021.

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 GYNITS VEI 1, PORTSTOLPE	Nei	Utsatt
SOGNSVEIEN 20-26	Mai	Mai
VESTGRENSA 11	April	Juni
STØTTEMUR EVENTYRVEIEN, SØYLER OG SPEKKING	Mai	Nei
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



## Piperehabillitering

Det er planlagt å rive samtlige piper over mønet og mure nye pipetopper på følgende adresser: John Colletts allé 52-56, 64-66, Langlia 2-4 og Jutulveien 1-3.



Det er i tillegg planlagt rehabilitering av 10 skorsteiner med innvendig glidestøp på følgende adresser:

ADRESSE	PÅBEGYNNES	FERDIGSTILT
DAMPLASSEN 24-25	September-oktober	Nei
VÅLVEIEN 10-12	September-oktober	Nei
SOGNSVEIEN 51-53-55-57-59-61	September-oktober	Nei

## 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:

Det skal asfalteres 16 parkeringsplasser i Ullevålsalléen, noen småreparasjoner på Damplassen og flere store hull i kvartalsveiene.



Det skal plantes alperips hekk med 300 planter, og ny asfalt på Damplassen 1- 6



Bilder fra tilsvarende jobb på Damplassen 10-15 i 2020

## Gjerder, porter og tørkestativ

Det er reparert noen brøyteskader på tregjerder, og det er reparert mange porter. Det er også 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 perioden.

Pelias har hatt 6 oppdrag i perioden. Det har blitt satt ut rottefeller og kontrollert åte stasjoner og lagt ut gift i perioden. 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 lettere service. 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 er hittil i år solgt 18 leiligheter i hagebyen. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris hittil i 2021 er 121 062,- mot 105 664,- for hele 2020.

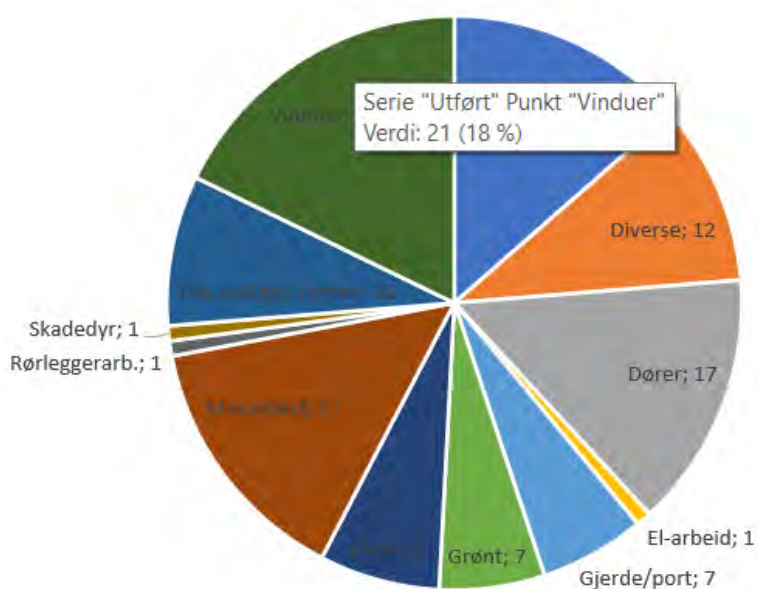
Boliger solgt i 2021 (pr. 20/8)						
Adresse	Leil	Solgt for	Kvm p-rom	Pris pr kvm p-rom	Overdragelse andre	Tatt på forkjøp
Jutulveien 12	356	12 620 000	108	116 852		1
Jutulveien 12	355	12 850 000	103	124 757	1	
Eventyrveien 16	552	13 140 000	132	99 545	1	
Askeladdveien 28	459	16 500 000	175	94 286		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	
SUM		244 060 000	2 016	2 242 503	12	6

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
<b>SUM</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>244 060 000</b>	<b>2 016</b>	<b>121 062</b>

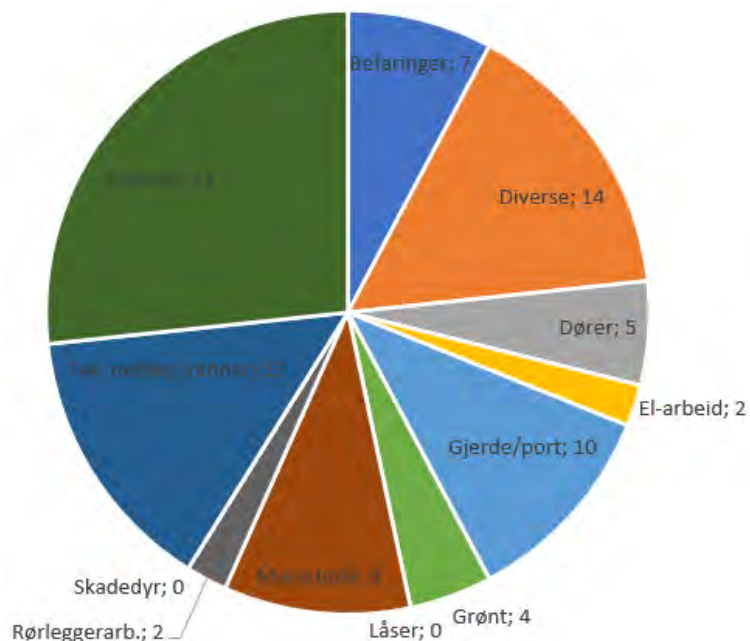
## Arbeidsordre

Administrasjonen har laget 208 arbeidsordre for vedlikehold i perioden og 118 ordrer er allerede utført og 90 er til vurdering eller under arbeid.

Utførte arbeidsordre



Ikke utførte arbeidsordre

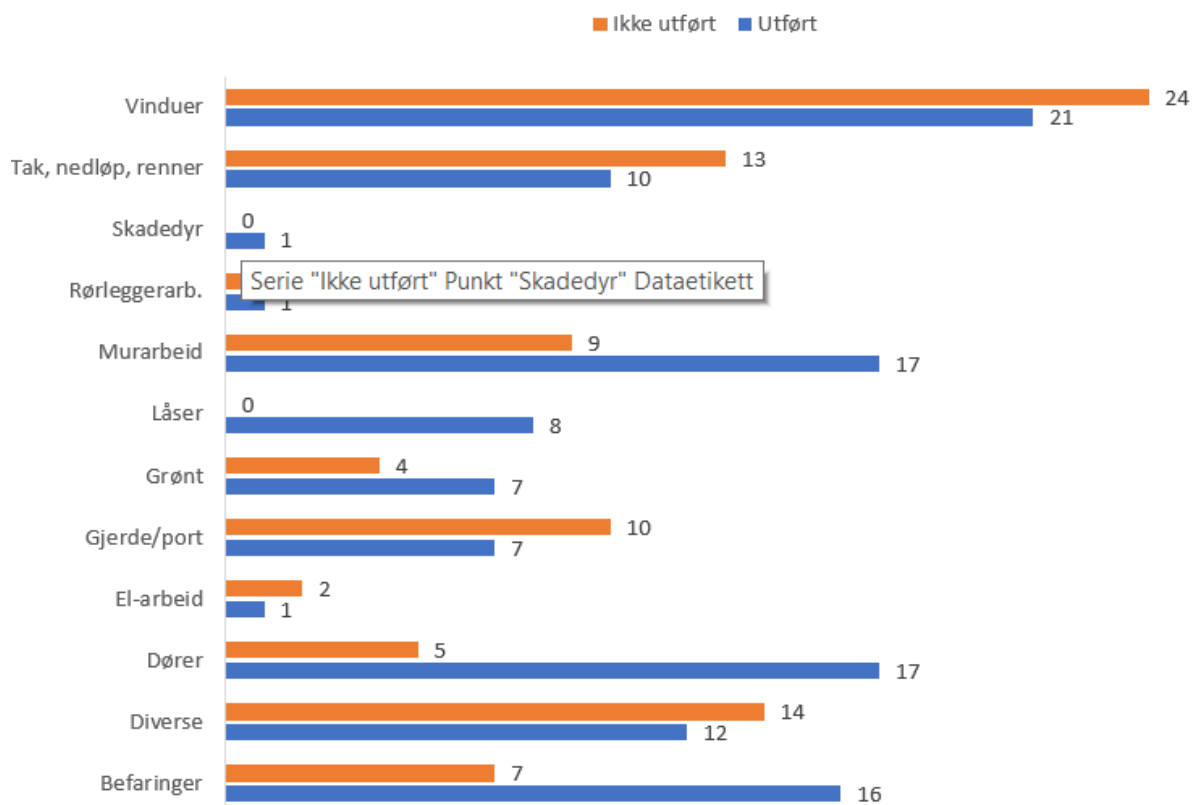


2021	Befaringer	Diverse	Dører	El-arbeid	Gjerde/port	Grønt	Låser	Murarbeid	Rørleggerarb.	Skadedyr	Tak, nedløp, renner	Vinduer	Sum
Utført	16	12	17	1	7	7	8	17	1	1	10	21	118
Ikke utført	7	14	5	2	10	4	0	9	2	0	13	24	90

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 21 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 2 nye tørkestativ eller muring og reparasjon av støttemuren i John Colletts allé.

## Arbeidsordre 2021



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 26 arbeidsordre på murerarbeid og det er mange store oppdrag. 17 av oppdragene er ferdigstilt og planen er fullføre de 9 siste også i 2021. Større mureroppdrag som registreres nå blir planlagt for 2022 og arbeidsordren vil bli stående som ikke utført. Dette innebærer at det alltid vil være registrert arbeidsordre som ikke er utført.

## Forslag til vedtak

---

Driftsrapporten tatt til etterretning.