

Driftsrapport

4.kvartal 2020



JANUAR 2021

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

Innledning

Administrasjonen produserer driftsrapporter kvartalsvis til styremøtene i januar, april, juli og oktober.



Vedlikehold

Takomlegging

ADRESSE	PÅBEGYNT	FERDIG
DAMPLASSEN 24-25	Sept -20	Feb -21
VESTGRENSA 13	Juli-20	August-20
PER GYNTS VEI 2	April-20	Juni-20
VESTGRENSA 7-9	Mai-20	Juli-20

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.

Siste taket for 2020 var Damplassen 24-25 og arbeidet vil foregå til slutten av februar 2021. Alle takarbeidene har foregått i henhold til kontrakt og uten store avvik.

Takomlegging for 2021 er planlagt i henhold til følgende fremdriftsplan.

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																																																				

Drenering

ADRESSE	PÅBEGYNT	FERDIG
EVENTYRVEIEN 2-4	februar	mai
VESTGRENSA 7-9	mars	mai
ASKELODDVEIEN 30-32	mai	september
ULLEVÅLSALLÉEN 22-28	september	mai 2021
TIURVEIEN 2-4	september	mai 2021

Drenering i 4. kvartal foregikk i Ullevålsalléen 22-28. Det ble varslet juleferie fra 15. desember 2020 til 10. januar 2021. Mesteparten av arbeidet var ferdig i 2020, men ferdigpilen og «finish» gjøres våren 2021 slik at alt kan ferdigstilles før 17. mai 2021



Utvendig bygninger

Fasader, murerarbeid, trapper og balkonger

ADRESSE	PÅBEGYNT	FERDIGSTILT
SOGNSVEIEN 17 PORTAL+ FASADE TRAPP	sep	okt
JUTULVEIEN 13-15 TRAPP FASADE	aug	sept
PF 2 TRAPP/FASADE/REKKVERK	juni	juli
ASKELADDVEIEN 30 OG 32, 2 TRAPPER + FASADE	mai	sep
LANGLIA 2 FASADEREP	mai	mai
SOGNSVEIEN, BALKONGER + FASADER+TRAPPER	juni	juli
ALLE SØYLER PÅ DAMPLASSEN SPEKKET/REPARERT	juli	september
DAMPLASSEN 10-22 FASADERERASJONER	august	september
LANGLIA 2-4 REP MUR/FASADEREPARASJONER	august	
EVENTYRVEIEN 14-18-20-22 FASADE OG TRAPPER	september	november

Piperehabillitering

Piperehabillitering har gått som planlagt. Siste bygning ble ferdigstilt i uke 40.



Det er rehabilitert samtlige røykrør i alle skorsteinene på følgende adresser.

ADRESSE	PÅBEGYNT	FERDIGSTILT
STIFTAMTMANN. KAAS VEI 1-3	aug	Ja
ULLEVÅLSALLÉEN 10-12	aug	Ja
JOHN COLLETS ALLÉ 61-63-65	okt	Ja
JOHN COLLETS ALLÉ 9-11	sept	Ja

Innvendig bygninger

VVS avløp og vannledninger, hagevann

Det er rehabilitert avløpsledninger på følgende adresser. Hagevannet er stengt av for vinteren og vil ikke bli åpnet før mai 2021.

ADRESSE	PÅBEGYNT	FERDIGSTILT
EVENTYRVEIEN 2-4	Ja	Ja
SOGNSVEIEN 51-61	Ja	Ja
DAMPLASSEN 2	Ja	Ja
DAMPLASSEN 10	Ja	Ja
HAGEVANN VÅR/HØST	Ja	ja

Diverse vedlikehold



Alfa Malerservice har malt samtlige vinduer og dører i kvartal 9 og 10.

I tillegg så har alle vinduene og dørene i Vestgrensa 7-9 og 13, samt Per Gynts vei 2 blitt malt i 2020.

TILTAK	PÅBEGYNT	FERDIGSTILT
MALINGSVEDLIKEHOLD		
KVARTAL 9 OG 10	mai	september
VG 13 7-9 OG PGV 2	juli	august

Asfaltering, kvartalsveier, parkeringsplasser og garasjer:

Asfaltert 2 store parkeringsplasser i John Colletts allé, og utenfor Damplassen 10-15



Det har blitt plantet alperips hekk med 300 planter, og ny asfalt på Damplassen 10-15



Gjerder, porter og tørkestativ

Det er utført vedlikeholdsarbeid på 150-200 meter med 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 Nils Lauritssøns vei er kontrollert i perioden.

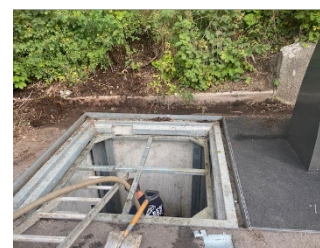
Vedlikeholdsavdelingen har produsert og satt opp espalier rundt avfalls nedkast i Nils Lauritssøns vei, JCA og 2 i Tyrihansveien. Tørkestativ er reparert og det blir satt opp et nytt i Moltke Moes vei.



Pelias har hatt flere oppdrag i perioden. Det har blitt satt ut rottefeller og kontrollert åte stasjoner og lagt ut gift i perioden. Rotter, maur og skjeggkre har vært tema denne perioden. (Eventyrveien 2-4, Askeladdveien og Per Gynts vei 5)

Elektriker fra Tiedemann har også denne perioden reparert ringeklokker, utelamper og kontrollert småfeil i henhold til arbeidsordre.

Reparert, vasket og vedlikeholdt alle nedgravde avfallsbeholdere.

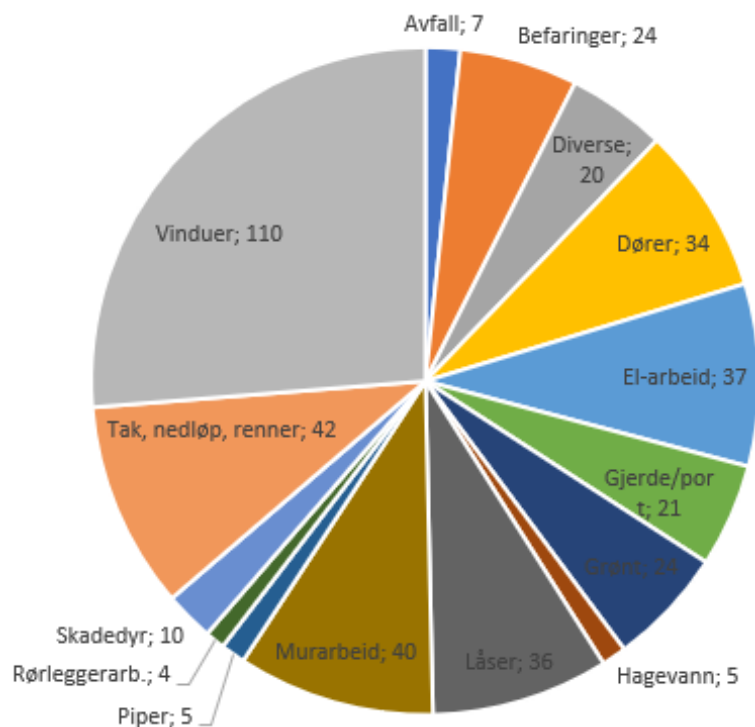


Andelseiere har fått refundert kostnader til oppussing av oppganger på dugnad. Borettslaget har siden 2004 bare refundert kostnader til materiell som maling, lakk, pensler/ruller ol. og denne praksisen ser ut til å fungere godt, da det årlig pusses opp 15- 20 oppganger. Hageavfall er samlet inn regelmessig, juletre er satt opp,

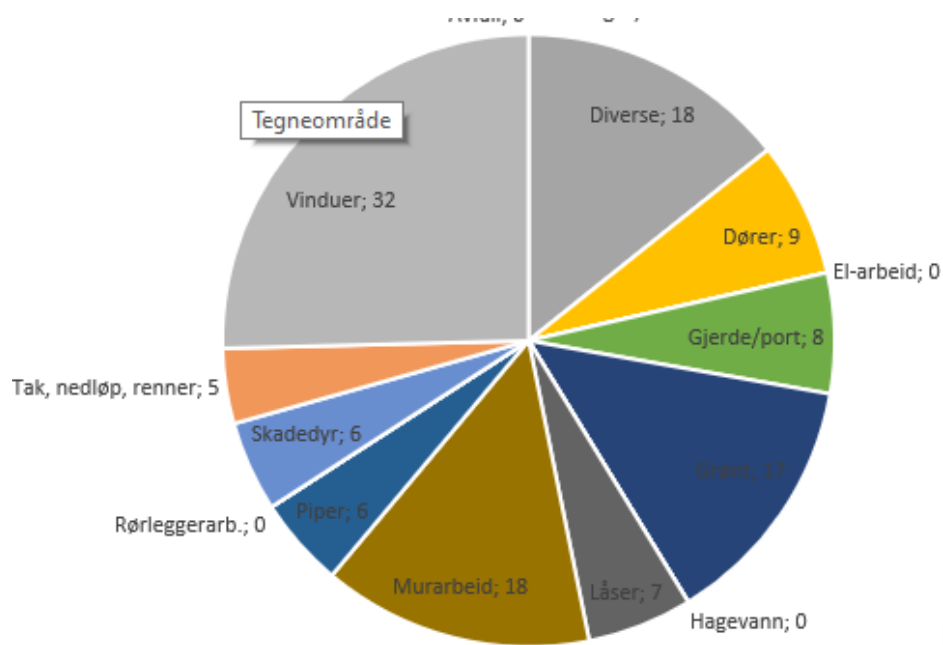


Arbeidsordre

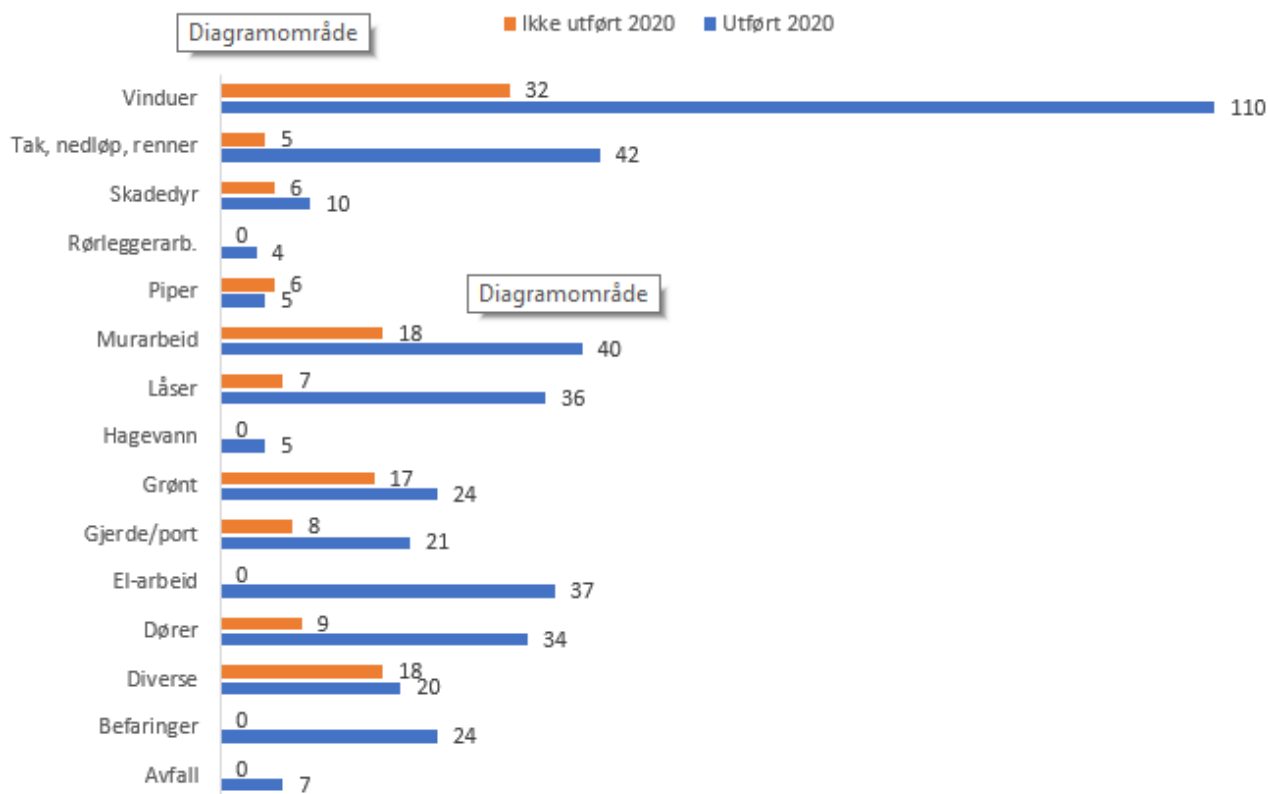
Administrasjonen har laget 545 arbeidsordre for vedlikehold i perioden og 419 ordrer er allerede utført og 126 er til vurdering eller under arbeid.



arbeidsordre



Arbeidsordre 2020



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 110 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 lage og sette opp espalier rundt 6 nedgravde avfallsstasjoner.

Arbeidsordre som ikke er utført er ikke prekære oppgaver. Arbeidsordre som for eksempel dører/vinduer og murerarbeid prioriteres etter «verste først prinsippet». Dette innebærer at noen arbeidsordre blir skjøvet bakover i køen. Sesongarbeid blir også liggende som ikke utførte arbeidsordre nå på vinterstid.

Forslag til vedtak

Driftsrapporten tatt til etterretning.