

VARSEL OM HUSLEIEØKNING PÅ 5 %

Det varsles om en 5 prosent husleieøkning f.o.m. 1 januar 2018. Denne husleieøkningen er igjen p.g.a. den planlagte våtroms-rehabiliteringen som starter til neste år.

INNKALLING TIL INFORMASJONSMØTE I GRORUD SAMFUNNSSHUS DEN 7 NOVEMBER 2017

Det informeres om et viktig informasjonsmøte vedrørende våtrom. **Det innkalles til informasjonsmøte for beboere i Odvar Solbergs vei 50,48,46,44,42,40,38 i Grorud Samfunnshus den 7 november 2017, klokken 18.00.** Det vil også i skrivende stund bli sendt ut egen innkalling vedrørende dette. **Det er kun plass til beboere i Odvar Solbergs vei 38 til 50 på dette møtet.**

Resterende beboere i de andre oppgangene vil bli innkalt senere.

GLEDELIG OPPGRADERING FRA GET

Etter møte denne uka med Get ble det klart at det blir en oppgradering av Internett i borettslaget vårt. Det kom frem at Get påkoster for egen regning en utskifting av samtlige switcher i Orremyr. Mange har mast om dette en god stund, men nå blir det virkelighet.

I Orremyr står det 100 mb switcher i oppgangene/kjellere som fordeles til hver husstand (Ethernet uttak i hver leilighet). Alle disse switchene i kjellerne blir nå byttet til 1GB Ethernet switcher, slik at hvis du personlig har 1GB Ethernet, vil du få nytte av dette – hvis du benytter et av de ekstreme topp-hastighetene Get tilbyr. Det er mulig også flyten i trafikken også blir noe bedre etter denne utskiftningen.

Det blir intet arbeide i leilighetene. Vi har fått opplyst fra Get at arbeidene med dette påbegynnes straks, og antas å være ferdig for hele Orremyr før jul i år.

REPERASJONER AV TAKENE – FREMDRIFT

Reparasjonene av takene går som planlagt. Vi har nettopp hatt byggemøte vedrørende dette med Obos prosjekt og Henry Hansen & Sønn AS. Tak arbeidene i Odvar Solbergs vei 40 regnes som ferdig i løpet av uke 40. Det blir noe ekstra tid her, grunnet mer-arbeide med reparasjoner av skader på etasjeskillere på balkongene. Her benytter vi anledningen når vi har stillaser oppe til å reparere mange års gammel skade som ikke har blitt utbedret -som har gitt inntrengning av vann til innsiden av balkonger i flere av etasjene i Odvar Solbergs vei 40.

Arbeidene i Odvar Solbergs vei 14 begynner i oktober og antas være ferdig i slutten av samme måned, med mindre noe uforutsett skulle dukke opp.

FREMDRIFT VEDRØRENDE VÅR PLANLAGTE VÅTROMS REHABILITERING I 2018/2019

Det er på sin plass å prøve informere litt mer om fremdrift og hvor vi står i dag. Samtidig er det kommet flere nye beboere som ikke kjenner helt til saken. Noen punkter å merke seg (ikke helt kronologisk da og ikke helt komplett – merk det er både gammelt og nytt) er:

- I slutten av 2015 ble et forprosjekt startet med den intensjon om å finne ut om Orremyr har behov for å oppgradere/bytte ut gamle rør i borettslaget m.m.
- Borettslaget er over 40 år og vi har nedstøpte abs rør i hele borettslaget, med en estimert levetid på rundt 15-20 år ifølge Obos prosjekt og annen offentlig dokumentasjon.
- Forsikringselskapene dekker ikke lenger følgeskader grunnet utette våtrom hos oss.
- Skader tilknyttet vann, spesielt utette våtrom og lekkasje fra bredere utgjør

- rundt 70 % av alle våre forsikrings saker ifølge database alle forsikrings selskapene har tilgang til pr. 2016.
- Det ble avholdt 2 beboer møter om våtrom, våren 2016 og avholdt en ekstraordinær generalforsamling mai 2016. Alle disse 3 møtene hadde meget stort oppmøte.
 - Obos prosjekt ble valgt til å være prosjektledelse for hele prosjektet, med intensjon om å få en totalentreprenør til å gjøre jobben.
 - Generalforsamlingen ga over 2/3 flertall til Obos prosjekts anbefaling om å innhente tilbud til totalentreprise av full rehabiliterings av samtlige av våre våtrom i borettslaget. Samtidig ga denne ekstraordinære generalforsamlingen støtte til styret å oppta lån tilknyttet dette på opptil rundt 96 mil. kroner.
 - Planlagt start i leiligheter av rehabiliteringen er januar 2018 og ca. 2 år fremover – da er borettslaget straks 50 år.
 - I april ble det opprettet en byggekomité i Orremyr borettslag, som har som intensjon å avlaste og ha et mandat å avgjøre/behandle saker tilknyttet den nå planlagte våtroms rehabiliteringen.
 - I juni 2017 ble kontrakt underskrevet med Sans-bygg hvor 3 tilbydere var med i anbudsrunder opprinnelig.
 - Sans bygg var også totalentreprenør i et lignende prosjekt i Røverkollen borettslag, her på Romsås. Vi har fått svært så gode tilbakemeldinger om hele dette prosjektet.
 - Borettslaget kommer til å stille grendehuset vårt til disposisjon til berørte beboere i arbeidstiden arbeidene kommer til å pågå. Det vil bli en åpningstid der fra ca. kl. 08.00 til ca. kl. 17.00 mandag til fredag, hvor det vil være stengt i helgene og helligdager. I

- tilllegg har styret arbeidet med å legge inn både Internett med WiFi og kabel-tv til grendehuset denne sommeren. Vi vil også gå til anskaffelse av en tv, slik at våre beboerne som er glad i å se på tv, kan gjøre dette på dagtid i grendehuset når det verste bråket pågår i de enkelte leilighetene. Det er jo også OL til neste år. Styret har også ordnet med avtale vedrørende renhold av grendehuset i denne perioden.
- Det vil bli utplassert provisorier ute på tunene med dusj og toaletter i perioden arbeidene pågår.
 - Det vil bli stilt ut brakker med alt utstyret beboerne kan velge mellom og eventuelle tilvalg beboere ønsker. Plassering av dette blir på tun 2 ved baksiden av nr. 54.
 - Arbeidene starter i januar 2018 i Odvar Solbergs vei nr. 50 og forsetter suksessivt nedover hus nummere 48, 46, 44 osv. og avsluttes i Odvar Solbergs vei 4, høsten 2019.
 - **Det legges ved en fremdriftsplan her. Dette er en overordnet fremdriftsplan som skal overholdes. Det vil seinest til informasjonsmøte foreligge en mer detaljert fremdriftsplan for de respektive leiligheter. Denne planen kalles viktig datoer og vil vise tid for informasjonsmøte, førebefaring, bestillingsmøte, låsbytte, tildekking, oppstart, funksjonsklart bad/vaskerom, ferdigbefaring og låsbytte tilbake.**
SE SIDE 4 FOR ORDERORDNET FREMDRIFTSPLAN
 - Grunnet at nye rør-stammer kommer ned til tidligere søppelrom, har styret valgt å si opp leieavtaler til gamle søppelrom og rom under disse. De fleste av disse rommene (ikke alle, men de fleste) kommer til å bli leid ut igjen når rør-arbeidene er ferdig i

disse rommene, hvis forholdene tillater dette.

- Anleggsbrakker er allerede plassert på gressplenen bak nr. 44-46.
- Det er nå berammet et informasjonsmøte den 7 november for beboere i Odvar Solbergs vei 50 til 38. Dessverre får vi ikke lånt lokale på noen skole her oppe, så vi må dessverre ty til Grorud Samfunnshus.
- Obos prosjekt eller enda bedre Sans Bygg har tilbudt seg å «stikke innom» caféen vår noen onsdager utover høsten i grendehuset å prate litt, spesielt til eldre/uføre som vil ha vanskeligheter å komme til Grorud Samfunnshus på Kalbakken senere i høst – slik at disse får svar på sine spørsmål vedrørende vår nær forestående våtromsrehabilitering.

Viktige å vite

Alle våre våtrom vil bli bygget opp helt på nytt. Dvs. at alt rives ned til betong i tak, gulv og vegger. Alle gamle rør-føringer blir terminert og tettet igjen og helt ny rørstruktur lages hovedsakelig ved å fore veggen ved toalett ut litt, slik at det blir plass til nye vannrør og nytt avløp. Det vil bli plassert vegghengt toalett på samme plass. Dette vil være inkludert i rehabiliteringen, også varmekabel som standard, nye kraner, downlights i taket, og ny servant og utslagsvask på vaskerom og nytt opplegg til vaskemaskin. Og nye kraner til bad, vaskerom og kjøkken. Dette med kjøkken er grunnet spesielt gamle kraner som står tørt over en tid viser seg å begynne lekke igjen når vannet kommer tilbake – dette vet Obos prosjekt og er anbefalt og valgt i vår standardpakke. Og et godt utvalg i fliser hvor hver enkelt beboer kan velge både størrelse og farge skal bli presentert i vår «grunnpakke». Kommende leverandør av fliser/innredning vil også kunne tilby mot betaling tilvalg utover valgte

«grunnpakke», hvis dette er ønskelig.

Alle beboere får fri valgmulighet å velge om dem vil ha hel vegg, halv vegg eller ingen vegg mellom bad og vaskerom (dette gjelder 3, 4 og 5-roms leilighetene).

Styret har hatt en juridisk avklaring hvorvidt vi kan anlegge en felles varmtvanns løsning for alle med elektroniske varmtvanns målene i hver leilighet for å redusere ytterligere muligheten for vannskader grunnet varmtvannsberedere. Hovedsakelig grunn til dette er den økte vannsikkerheten og så lenge vi holder oss innenfor de økonomiske rammer. Ingen kommer til å betale for andres varmtvann, når dette er ferdig.

Det vil også bli etablert et sirkulasjons system i samtlige oppganger for varmtvann som gjør at varmtvann kommer til å sirkulere hele tiden – dette betyr at de øverste leilighet i blokkene får like fort varmtvann som de som er nederst i blokkene. Dette besvarer mange bekymrede beboere. Faktisk vil avstanden til varmtvann bli kortere hos de fleste i 3/4/5-roms leilighetene enn i dag. Dette besvarer rettferdig.

Planlagt arbeidstid i hver av leilighetene

Pr. i dag har vi ikke eksakt antall dager dette kommer til å pågå. Det er vedlagt på side 4 her en overordnet fremdriftsplan som skal holdes. Det er litt forskjellig fra oppgang til oppgang hvor lang tid det brukes. Dette er noe av det viktigste for alle. Kontrakten er mellom 21-36 dager pr. leilighet. Dog med maks 12 dager uten vann på kjøkken i. flg. vår kontrakt med Sans-bygg.

STYRET

Dette dokumentet finnes også på www.orremyr.no/dokumenter/rundskriv_201710_1.pdf

ID	Aktivitetnavn	Varighet	Start	Slutt	2018				2019				
					Kv 4	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4
1	Orremyr btl	0 dager	to 18.05.17	to 18.05.17									
2	Prosjektering/Befaringer/Kjellerstrekkbestillingsmøter	60 dager	ma 02.10.17	fr 22.12.17									
3	Oddvar Solbergsvei 50, 18 leiligheter	30 dager	ma 08.01.18	fr 16.02.18									
4	Oddvar Solbergsvei 48, 16 leiligheter	30 dager	ma 29.01.18	fr 09.03.18									
5	Oddvar Solbergsvei 46, 18 leiligheter	29 dager	ma 19.02.18	fr 06.04.18									
6	Oddvar Solbergsvei 44, 18 leiligheter	29 dager	ma 12.03.18	fr 27.04.18									
7	Oddvar Solbergsvei 42, 10 leiligheter	23 dager	ma 09.04.18	fr 11.05.18									
8	Oddvar Solbergsvei 40, 18 leiligheter	31 dager	ma 30.04.18	fr 15.06.18									
9	Oddvar Solbergsvei 38, 12 leiligheter	25 dager	ma 28.05.18	fr 29.06.18									
10	Oddvar Solbergsvei 36, 18 leiligheter	30 dager	ma 06.08.18	fr 14.09.18									
11	Oddvar Solbergsvei 34, 12 leiligheter	25 dager	ma 27.08.18	fr 28.09.18									
12	Oddvar Solbergsvei 32, 12 leiligheter	25 dager	ma 10.09.18	fr 12.10.18									
13	Oddvar Solbergsvei 30, 12 leiligheter	25 dager	ma 24.09.18	fr 26.10.18									
14	Oddvar Solbergsvei 28, 8 leiligheter	25 dager	ma 08.10.18	fr 09.11.18									
15	Oddvar Solbergsvei 26, 10 leiligheter	25 dager	ma 22.10.18	fr 23.11.18									
16	Oddvar Solbergsvei 24, 16 leiligheter	30 dager	ma 05.11.18	fr 14.12.18									
17	Oddvar Solbergsvei 22, 10 leiligheter	25 dager	ma 07.01.19	fr 08.02.19									
18	Oddvar Solbergsvei 20, 14 leiligheter	25 dager	ma 28.01.19	fr 01.03.19									
19	Oddvar Solbergsvei 18, 16 leiligheter	30 dager	ma 11.02.19	fr 22.03.19									
20	Oddvar Solbergsvei 16, 12 leiligheter	25 dager	ma 04.03.19	fr 05.04.19									
21	Oddvar Solbergsvei 14, 12 leiligheter	24 dager	ma 18.03.19	fr 26.04.19									
22	Oddvar Solbergsvei 12, 16 leiligheter	31 dager	ma 01.04.19	fr 24.05.19									
23	Oddvar Solbergsvei 10, 16 leiligheter	31 dager	ma 29.04.19	fr 14.06.19									
24	Oddvar Solbergsvei 8, 16 leiligheter	30 dager	ma 20.05.19	ma 01.07.19									
25	Oddvar Solbergsvei 6, 18 leiligheter	30 dager	ma 29.07.19	fr 06.09.19									
26	Oddvar Solbergsvei 4, 14 leiligheter	25 dager	ma 19.08.19	fr 20.09.19									
27	nedrigg	20 dager	ma 23.09.19	fr 18.10.19									

Prosjekt: fremdrift orremyr
Dato: fr 19.05.17

Aktivitet	Milepæl	Eksterne aktiviteter
Deling	Sammendrag	Ekstern milepæl
Fremdrift	Prosjektsammendrag	Tidsfrist