

## NYHETSREV CLEMENSKVARTALET

Nå som de siste leiligheter er tatt over kan vi endelig si:  
Hei **ALLE** beboere av Clemenskvartalet.

Her kommer det aller første nyhetsbrevet. Det vil naturlig nok inneholde litt mer informasjon enn tenkte nyhetsbrev i fremtiden.

### Overtagelser og reklamasjoner av fellesarealer

Det har blitt gjennomført i overkant av 100 forbefaringer og like mange overtagelser av fellesarealer. Dette har tatt mye tid, men er endelig unnagjort. På disse overtagelsene har vi hatt fagpersonell tilstede for å kunne påpeke mangler og feil som må rettes opp. Vi er nå inne i en ny fase hvor det jobbes med reklamasjoner på felles eie. Oppdager man en vesentlig feil eller noe som bør reklameres på bes det om at alle beboere er årvåken og informerer til styret gjennom sameiets styremail.

For ordens skyld: Reklamasjoner innenfor din egen leilighet gjør du aller enklest gjennom Dalux. Styret vet at flere beboere opplever individuelle problemer, og håper dette løser seg for den enkelte på best mulig vis. Hvis det er ytterligere spørsmål om hvorfor man først må reklamere individuelt kan det stilles spørsmål på sameiets styremail.

### Grønne fingre

Allerede før innflytting ble gruppen "**Grønne fingre**" lansert som en sosialt initiativ for å stelle med planter i drivhusene våre. Gruppen er blant de største på Heime i dag, og styret vurderer muligheten til å gjøre som noen andre sameier i området har gjort; å frigjøre gartner fra noen arbeider som beboere heller ønsker å gjøre selv.

Sameiet har budsjettet med betydelige summer for gartnertjenester fra 2025, da OSU "spanderer" dette frem til da. Styret foreslår å heller la gruppen "Grønne fingre" disponere et beløp i budsjettet til å forvalte noe av de grønne lungene våre. Da kan gruppen arrangere sosiale arrangementer for gruppens medlemmer hvor årshjulet for gartnerarbeider gjøres og man kan innad i gruppen "belønne" seg med vinkvelder og annet for å krydre det sosiale limet i gruppen. Arbeidet skal selvsagt være lystbetont og hyggelig. Sliteoppgavene kan vi sette bort til gartner, men trolig er det mye vi kunne hatt glede av å gjort selv. Med et

budsjett til å gjøre innkjøp av ønskede bærbusker, urter eller blomster kan man lage flotte soner. Det kan bli riktig så godt med kortreiste jordbær til rosévinen som gruppen kjøper inn ;)

Dette ønsker vi å jobbe videre på som en sak til neste årsmøte. Hvis det er oppslutning for et slikt initiativ, dvs. hvis flertallet ønsker dette, blir det slik.

### **Postkasseskilt**

Styret er gjort kjent med at enkeltes postkasseskilt har blitt fjernet. Det er ikke kjent hvem som har gjort det, men vi ber dem som har fjernet skilt om å slutte med det.

Styret besluttet ved innflytting at hver oppgang skulle ha like type postkasseskilt. Da fremstår inngangspartiet som ryddigere og gir et bedre førsteinntrykk. For postbud er det lettere å finne riktig postkasse, og da reduseres også risikoen for at post blir levert feil. Vi ønsker jo alle å ha det fint rundt oss, og førsteinntrykket er viktig for gjester og potensielle kjøpere av leiligheter.

Følgende oppganger/adresser skal ha **messingskilt**:

Oppgang 1 – Rostockgata 98  
Oppgang 2 – Rostockgata 100  
Oppgang 3 – Rostockgata 70  
Oppgang 4 – Rostockgata 74  
Oppgang 7 – Rostockgata 80  
Oppgang 9 – Rostockgata 94  
Oppgang 10 – Rostockgata 96

Følgende oppganger/adresser skal ha **sort skilt**:

Oppgang 5 – Rostockgata 76  
Oppgang 6 – Rostockgata 78  
Oppgang 8 – Rostockgata 82, 84, 86, 88, 90, 92

### **Heiser og reklamasjoner**

Vi har alle opplevd at heisen har stått. Noe innkjøring av heisene må vi regne med, men det har vært unormalt mye. Enkelte stans av heis skyldes bruksfeil. Typiske bruksfeil er at heisdørene blir holdt åpen, eller hvis det ligger rester av søppel/glasskår i skinnegangen. Det er fint om vi klarer unngå slike bruksfeil.

Styret har sendt inn reklamasjoner på alle heisene på grunn av

innkjøringsproblemene og unormalt hyppig stans ved bruk. Det er også en del andre problemer med enkelte heiser som er meldt inn til Vedal og TK Elevator. Vi forstår at dette skaper mye frustrasjon, og styret presser på hver uke for å få servicen gjennomført og rapporter på at de fungerer som de skal.

Send epost til sameiet styremail ved heisstans. Den første i styret som ser e-posten kontakter da nødvendig personell som kan sette heisen igang igjen.

### **Søppelsug anlegg og glass & metall**

Det er opplyst om dette i salgsoppgaven og i leveransen fra OSU. Oslo kommune skal etablere et søppelsug-anlegg og en sentral for hele området i Bjørvika. Avfallsrommet er en midlertidig løsning frem til dette er på plass. Styret vil informere når vi har et konkret årstall for bruk av ned kastene og ferdigstillelse av anlegget. Det vi kan anta er at det ikke er på plass med det første, dessverre.

For å finne en fremtidig løsning når det kommer til glass og metall jobber styret med å finne mulige løsninger. Blant annet jobber USBL Boservice med en løsning vi håper kan fungere fint i fremtiden for å få løst håndtering av glass/metall. Frem til vi finner en løsning på dette, ber vi dere kaste glass/metall i returpunkt satt ut av Oslo kommune. Du finner et punkt på Sørenga, Kiwi, og når Vinmonopolet åpner kan man levere tomme vinflasker der. Jernia har også markedsført seg som Miljøfyrtårn, noe som betyr at de tar i mot det meste av spesialavfall og i prinsippet også skal ta imot glass og metall.

### **Status Utelys**

Styret har dokumentert hvilke utelamper som ikke fungerer, og det vil vi sende inn som en reklamasjon til Vedal. Styret har også meldt inn at vi ønsker mer lys i gårdsrommet på kveld/natt for å ivareta sikkerheten til alle som bor i Clemenskvartalet. Det er Irby Elektro som er ansvarlige for koblinger av sensorer og lamper, og håndterer dette videre.

### **Mobildekning / Etablering av mobil basestasjon**

Utbygger OSU/Vedal har som tiltak for å få en tilfredsstillende mobildekning i underetasjene tidligere inngått en avtale med Telia. Avtalen innebærer etablering av antenneanlegg på tak av sørøstre del av Clemenskvartalet (på taket av 80/82), og at det monteres et innendørs antenneanlegg i U1 og i hele bodarealet i U2. Denne

etableringen er dessverre blitt forsinket og per dags dato vet vi ennå ikke når anlegget vil være montert og i drift. Dekningen i underetasjene vil derfor inntil videre oppleves dårlige for de som har Telia som teleleverandør.

### **Ventilasjonsfilter**

Styret vil kjøpe inn ventilasjonsfilter til ventilasjonsanleggene til alle leilighetene i løpet av høsten. Vi vil organisere en løsning hvor man får filteret byttet hver sjette måned gjennom felleskostnadene. Det vil komme mer info når leveringen av filtrene har ankommet sameiet. Hvis du allerede har kjøpt nytt filter vil man ikke få dette refundert.

### **Vask av fellesarealer**

Alle oppganger og heiser skal i følge avtalen bli vasket en gang i uken. Når høsten og vinteren kommer vil det i tillegg komme matter ved alle inngangsparteri og innganger fra garasjekjeller. De fleste vegg til vegg-tepper i etasjene har også blitt renset i uken som var.

De oppganger som hadde innflytning i august der mye fortsatt er dekt av beskyttelse, vil få tepperens i neste runde. Tepperens og polering av heiser vil foreløpig skje to ganger årlig.

### **Takterrassen**

Styret vil til våren/sommeren 2024, kjøpe inn møbler til takterrassen. Vi ønsker å lage fine soner, for små og større grupper. Det vil også bli laget bookingsystem for disse sonene slik at det er mulig å booke for små og store sammenkomster.

Minner om at oppgang 1-5 og takterrassene som tilhører disse oppgangene har fått sponset en 6-sifret sum øremerkede midler av OSU fordi beboerne i disse oppgangene svarte på kundeserviceundersøkelsen. Vi er lovet samme belønning hvis resterende oppganger (6-10) også svarer på denne kundeserviceundersøkelsen.

### **Gjestehybelen**

Vi har opplevd noe problemer med gjestehyblene. Blant annet er det rapportert dårlig vask og at nøkkelboksen ikke kan åpnes etter at bookingtid er utløpt. Dette har ført til at man ikke får lagt tilbake nøkkelen. Det er også kommet lettere klager på hvor lite utstyrt hybelen er. Disse problemene jobbes det med forskjellige løsninger.

– Heime har opplyst at nøkkelproblemet vil bli borte i løpet av noen måneder. Det skal installeres et slags engangskode system. Mer info om det kommer senere.

– Det vil bli kjøpt inn mer renholdsutstyr som gjør det enklere å rydde og vaske etter bruk. I tillegg vil det bli bestilt en månedlig grundig rengjøring av toalett og dusj gjennom vaskefirmaet vi i dag benytter til fellesarealer.

Det vil ikke bli handlet inn sengetøy, håndklær, og annet liknende. Dette må man fremskaffe sine gjester selv. Vi vil også være forsiktig med å dekorere hybelen av ulike grunner, og legger til grunn at hyblene først og fremst ment til gjester av beboere som bare skal sove der.

Prisene per natt vil oppjusteres fra 350kr til 400kr. Det vil også bli lagt inn en begrensing på hvor mange bookinger man kan ha samtidig. Spørsmål knyttet til denne beslutningen etterspørres.

En kanselering må skje senest tre døgn før booking starter. Skjer kanseleringen etter dette vil man ikke få refundert beløp.

### **Bjørvika Apartments – Airbnb**

Styret er i dialog med Bjørvika Apartments for å på sikt finne en levelig løsning. Styret er samstemt og mener det er smartere å gå i dialog med utleierne, enn å gå en kranglete vei. Blant annet vil vi gjøre utleierne godt kjent med husordensreglene og sørge for at de blir fulgt.

### **Røyking**

Røyking på takterrasse er ikke tillatt av flere grunner, blant annet brannfare. Husordensreglene sier også at det ikke er greit med røyking på egne balkonger og da særlig ikke hvis det er til høy sjenanse for andre naboer. Clemenskvartalet har balkonger som er bygget svært tett, og flere har luftinntak til ventilasjon nesten rett over andres balkonger. Det betyr at røyking på din balkong kan føre til svært sterk røyklukt i naboens leilighet gjennom ventilasjonen. Det er å anse som svært høy sjenanse. Vi ber derfor beboere i første omgang snakke seg i mellom dersom dette er problematisk for inneklimaet. Dersom man ikke når frem kan man kontakte styret.

### **Heime**

Styret har observert at beboere bruker Heime aktivt. Det er dialog mellom naboer, eventer og mye bra med Heime som skaper godt nabolagsmiljø. Imidlertid er det registrert nesten 600 brukere på Heime. Sameiet har 275 leiligheter, hvor også veldig mange av disse er knyttet til Bjørvika Apartments. Det betyr at det er unaturlig høyt antall brukere. Dette skal styret jobbe med å finne ut av. Vi ønsker ikke å ha uvedkommende brukere registrert på Heime.

I Heime er det også mulig å dele et oppslag. Oppslag kan brukes til kommunikasjon naboer seg i mellom, og er ikke et kontaktpunkt mot styret. Frem til i dag har det også vært mulig å melde sak til styret via Heime. Styret besluttet enstemt på sist styremøte å kun benytte styremail. Dette betyr at man nå ikke når styret gjennom Heime.

### **Brannalarm og lokal tilbakestilling**

Hvis du selv utløser en feilalarm kan den tilbakestilles utenfor din leilighet. Dette må gjøres innen 2 minutter og gjøres slik:

- 1. Gå ut i trappeoppgangen i din etasje**
- 2. Trykk først på kvitteringsknapp markert med rødt sirenesymbol i 5 sekunder eller til lyden i din leilighet er borte.**
- 3. Trykk deretter på tilbakestillingsknapp (grønn knapp) Hvis dette glemmes vil alarmen fortsatt gå fra branntavlen og potensielt helt til brannvesenet.**

Ved faktisk brann: VARSLE og EVAKUER. Det har faktisk vært brann i Clemenskvartalet. Alle beboere skal ut ved brannalarm, også falske alarmer.

### **Boligveileder og reklamasjonsportal**

I sikringsskapet ditt finner du to QR-koder. Den ene fører deg til boligveilederen og den andre fører deg til reklamasjonsportal (Dalux). Du vil finne svar på det meste i boligveilederen.

### **Ofte stilte spørsmål**

Styret jobber med å få på plass en «FAQ/ofte stilte spørsmål» tilgjengelig på nettsiden.

Det var alt for denne gang. Styret har styremøte en gang i måneden.

Dersom du har saker du vil melde inn som bør bli behandlet på et styremøte kan du melde sak til styret på styrets epost. Nyhetsbrev som dette vil i fremtiden bli laget fire ganger årlig eller ved behov.

Mvh styret :-D