

6. nyhedsbrev

Her kommer et lidt tungt nyhedsbrev med meget tekst og knap så mange billeder, men der er en del at fortælle og ikke så meget tid til design og finish. Håber I kan bære over med mig.

Nyt siden sidst:

- Forsinket tidsplan for salgsprocessen, da vi afventer dispensation fra kommunen
- Salg af lejligheder -hvordan bliver processen
- Status på projektet
 - Dagslys simuleringer
 - Svanemærkning og LCA-beregninger
- Vedtægter og husorden
 - Fællesspisning – Husdyr – Rygning - Korttidsudlejning
- Fælleslokaler

Forsinket tidsplan for salgsprocessen, da vi afventer dispensation fra kommunen

Vi har i sidste nyhedsbrev skrevet, at vi inden påske ville have priser klar på hjemmesiden, og sende til jer. Det kan vi desværre ikke nå. Vi skrev også i nyhedsbrevet om dispensationsansøgningen (tagterrasse mm), hvor der heldigvis ikke havde været nogen indsigelser fra nabohøringen. Vi havde derfor håbet at vi hurtigt ville modtage den endelige godkendelse af dispensationsansøgningen. Så hurtigt skulle det ikke gå. Vi har fået at vide at svaret ligger i ”skrivekontoret” og kommer på skrift i ugen efter påske... Selvom vi har en formodning om at dispensationerne går igennem, så vil vores totalentreprenør gerne vente med at komme med de endelige priser, til vi har dispensationerne på skrift. Så vi må alle ruste os med tålmodighed, og udskyde hele salgsprocessen lidt.

Derfor bliver vi nødt til at udskyde det møde, som vi havde annonceret 19/4. Det bliver i stedet for 26/4. Jer som allerede har tilmeldt jer 19/4 må meget gerne skrive om I kan 26/4. Beklager ulejligheden.

Salg af lejligheder -hvordan bliver processen

Den *reviderede* tidsplan for salgsprocessen bliver:

uge 15-16:

- Salgspriser og plantegninger lægges på hjemmesiden (og I får besked på e-mail).
- I kan indsende ansøgningskema + hvilken lejlighed I er interesseret i at købe (evt. + 2. og 3. prioritet).

uge 17, søndag d. 26/4 kl. 14.:

- Vi holder åbent hus/infomøde i hallen på byggegrunden (tilmelding på hjemmesiden)

Uge 18, søndag d. 3/5:

- Sidste dato (i første runde) for at skrive jer op til en lejlighed.

uge 19:

- Vi sender salgsoptillinger, til dem der har skrevet sig op til en lejlighed.

Uge 20:

- Sidste frist for at indsende ansøgning og forhåndsgodkendelse fra bank til os.

Ca. uge 21:

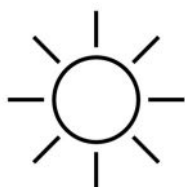
1. Vi får en uvildig til at læse ansøgningerne igennem og evt. sortere nogle fra, hvis vedkommende ikke mener ansøger har reel interesse i at deltage i fællesskabet.

2. De tilbageværende ansøgere fordeles på de lejligheder de har ønsket, og gennemsnitsalder for den/de voksne noteres.
3. Det tjekkes om nogle af alderskvoterne er fyldt op.
4. Hvis der er flere, som ønsker samme lejlighed, så trækkes der lod blandt de ansøgere, hvor alderskvoten ikke er fyldt op. (Hvis de som taber lodtrækningen, har skrevet 2. / 3. prioritet ind, noteres de på disse lejligheder)
5. Købsaftale fremsendes med en frist for returnering af underskrevet købsaftale, samt bankgaranti.
6. Herefter meldes det ud hvilke boliger der er reserveret, og hvilke der stadig er ledige til 2. runde, som vi forventer kommer til at køre på samme måde, som 1. runde.

Status på projektet

Vi er, sammen med totalentreprenør, ingeniør, arkitekt og bygherrerådgiver, godt i gang med granskning af dokumenter og tegninger til denne fase, som hedder 'projektforslag'. Når dokumenter og tegninger er blevet rettet efter granskning, så er projektet klar til at blive sendt ind til kommunen for at søge om byggetilladelse. Det håber vi på at kunne gøre om en måned.

Vi sidder blandt andet og kigger alle plan tegningerne igennem for 117 gange, så vi er sikre på at alle døre åbner den rigtige vej og så videre og så videre. Selvom vi har set på de tegningerne mange mange gange, så er der mange detaljer, som vi skal være helt sikre på, er rigtige. Noget af det nye vi sidder og kigger på lige for tiden, det er dagslys simuleringer og LCA-beregninger.

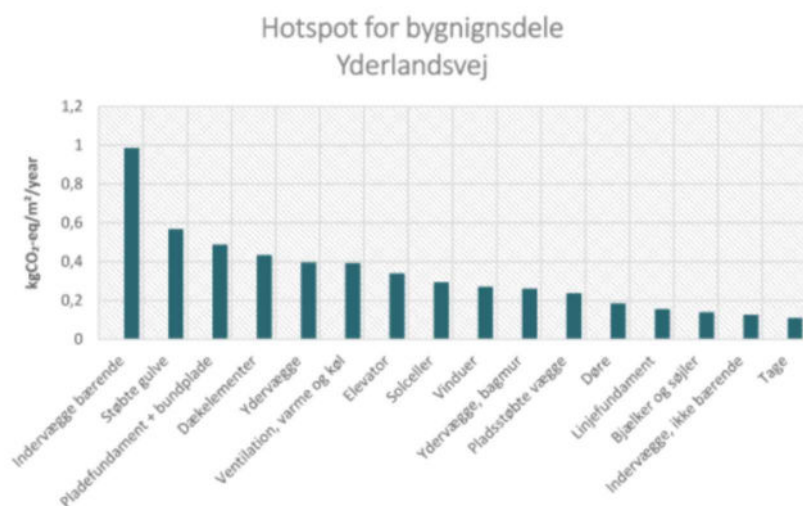


Dagslys simuleringer

Der er lavet dagslys simuleringer for alle rum i alle lejligheder i byggeriet. Kravet er vist kun 10 % eller ti lejligheder, jeg husker det ikke helt, men vi er så heldige, at vi har fået det for hele byggeriet. Og endnu heldigere at det ser rigtig godt ud. Der er faktisk ikke grund til at ændre på vinduesstørrelser eller placeringer i nogle lejligheder ud fra de dagslyssimuleringer.

Svanemærkning og LCA-beregninger

Der er krav til alle byggerier om at der udføres LCA beregninger, for at se hvordan klimapåvirkningen fra byggeriet er, og der er for nyligt kommet skærpede krav hertil. Da vi også ønsker at byggeriet skal være svanemærket, så er der yderligere skærpede krav til resultaterne for LCA-beregningerne. Jeg er begyndt at kigge i rapporten for de indledende LCA-beregninger for byggeriet. Det ser heldigvis ud til at vi lever op til svanemærkningens skærpede krav med hensyn til klima påvirkning for begge byggerier. Nu er beregningerne ikke endelig, men er indledende udført med generiske værdier. Senere vil beregningerne blive mere detaljeret, og blive foretaget med værdier for de specifikke bygningsmaterialer vi vælger, og ikke blot gennemsnitsværdier. Men det er da dejligt, at det indtil videre ser godt ud, med de materialetyper vi har valgt indtil nu.



Vedtægter og husorden

En anden ting vi hygger os med om aftenen, når vi ikke kigger på plantegninger og dagslys simuleringer, det er vedtægter og husorden. Jeg havde nok forestillet mig at det var noget vi kunne se på om to år når vi allesammen er flyttet ind, men det skal åbenbart ligge klar, når man sælger lejligheder. Så kan vi altid ændre på noget af det senere hen. Der er jo nogle ting det kan være rart at vide, før man køber en lejlighed, for eksempel om man må have husdyr og hvor man må ryge henne. Det bliver en fælles ejerforening for begge bygninger, så der kommer fælles vedtægter og husorden for både ejerboligerne og lejeboligerne.

Fællesspisning: Både ejere og lejere vil være forpligtiget til at sørge for at den økologiske fællesspisning kører mandag til torsdag (deltage i planlægning, madlavning, opvask mm.), men det er frivilligt hvor ofte man ønsker at spise med/melde fra/tage maden med hjem.



Husdyr: Vi lægger op til, at man godt må have et almindeligt husdyr, altså hund, kat, marsvin, hamster, kanin eller lignende. Derudover bliver det muligt at have fælles husdyr, for eksempel høns eller kaniner, hvis bestyrelsen (fællesskabet) godkender det.

Ryging: Vi lægger op til at man kun må ryge i egen lejlighed, det vil sige ikke på fælles inde arealer, ude arealer, tagterrace eller egne altaner. Det vil være op til den kommende bestyrelse eventuelt at godkende et sted udendørs, som udpeges til ryge område, for eksempel ved bålpladsen.

Korttidsudlejning: Vi vil gerne begrænse korttidsudlejning, men ikke forbyde det helt. Derfor lægger vi op til at man må korttids-udleje sin lejlighed op til 4 x om året, og maksimalt 30 dage i alt. Ejeren af lejligheden er stadig forpligtiget til at passe sin køkkentjans i forbindelse med fællesspisningen, men dem som lejer lejligheden for kort tid, har ikke krav på at deltage i fælles spisning.

Fælles lokaler:

Der kommer en række fælles lokaler, primært i bygningen på Yderlandsvej 2, men det bliver fælles lokaler for begge bygningerne, altså både leje lejlighederne og ejerlejlighederne. Indtil nu har det kun ligget fast, at der skulle være et køkken, hvor vi kan lave mad til fællesspisning, og at der skal være en spisesal/cafè. Der står i lokalplanen en betingelse om, at det lokale, hvor vi skal have spisesal/cafè, også skal være publikums rettet noget af tiden. Det er ikke specificeret hvor tit det

skal være publikumsrettede, så det er noget af det vi skal finde ud af i fællesskab. Men lokalet skal være egnet til, at der for eksempel kan være café i dagtimerne og/eller restaurant i weekenden. Det er også en oplagt mulighed, at de som arbejder i de erhvervslokaler, der skal være i stueetagen i bygningen på Prags boulevard 90, mod betaling, får mulighed for at benytte caféen for eksempel til frokost.



For de øvrige fælles lokaler, havde vi egentlig tænkt, at vi senere i fællesskab skal beslutte hvad de skal bruges til. Men også her er vi blevet klogere, da der er både brandeksperter og ventilationsleverandører, som gerne vil vide hvordan lokalerne skal bruges, så de kan indrettes og bestykes korrekt efter reglerne. Fair nok. Heldigvis har vi jo snakket om fælleslokalerne på de fleste af vores info møder, og de input vi har fået fra jer, har været nogenlunde sammenfaldende. Derfor har det ikke været så svært for os at definere foreløbigt brug af de forskellige fællesrum ud fra jeres input. Så kan vi jo altid se på at justere det, efter vi er flyttet ind.

Ejerforeningen kommer til at eje alle fælleslokalerne, så ved køb af en lejlighed, indgår der også betaling til fællesarealerne. For lejelejlighederne vil betalingen til fælleslokalerne indgå som en del af huslejen.



Fællesskabet Ved Amagerbanen
Ved Amagerbanen 3, 2300 København S
CVR-nummer: 43898817
info@faellesskabetvedamagerbanen.dk

Ønsker du at afmelde nyhedsbrevet, så skriv retur.