

VEDR.: Bofællesskabet Dalen (Birkebo III) - Helsingør
For Den Selvejende Institution ved Arup & Hvidt.

STED: Arup & Hvidt – Nørreport, København

DELTAGERE: Jens witthøft (JW), Bestyrelsesformand Birkebo
Ole Nøhr (ON), Foreningen Dalen
Jannik Augsburg (JA), Foreningen Dalen
Kirsten Kristensen (KK), Advokat, Arup & Hvidt
Lotte Saalbach (LOS), THORA Arkitekter A/S
Rune Ulrick Madsen (RUM), THORA Arkitekter A/S

0. Vedr. Godk. af referat:

Dette er det første referat.

1. Vedr. Organisation:

- (JW) oplyste, på forespørgsel fra Foreningen Dalen, at Birkebo III er et alment ældreboligselskab, med det formål at bygge boliger hvor de kommende beboere har så stor indflydelse som muligt på udviklingen af projektet (ideen), selv om Birkebo III er den juridiske ejer, og beboerne først får formel ret til indflydelse, når de har kontrakt på lejemålet.
- Arup & Hvidt ved (KK) er ansat af Birkebo III som administrator af sagen.
- THORA Arkitekter A/S er indtil videre kan ansat til at udarbejde grundlaget for lokalplanen. Det øvrige arbejde er n.c.n.p, indtil der er indgået en rådgiveraftale.
- Foreningen Dalen håndterer ventelisten og står for "udvælgelse" af de beboere, der får mulighed for at tegne en lejekontrakt, og dermed kan deltage i den sidste del af forløbet hvor indretningen af de enkelte lejemål fastlægges.
- Der var enighed om, at det er vigtigt, at der opstilles ret præcise vilkår for indgåelse af en "forhånds" lejekontrakt. Således at de kommende beboere kender til husleje, indskud, mulighed for videresalg af indskud, boligindretning (princip) og tidsplan.

2. Vedr. Økonomi:

- (KK) oplyste, at der ikke kan tages byggelån før Skema A/B er godkendt og at foreningen ikke har mulighed for at finansiere projektarbejdet frem til skema B.
- Eneste mulighed for at finansiere projektarbejde frem til Skema A/B er derfor et "forhånds" indskud fra de kommende lejere, som modregnes i det endelige indskud ved indflytning, og kan sælges videre til andre på ventelisten. Der var enighed om, at "forhånds" indskuddet nok ikke skal være højere end 30.000 pr. lejemål, og ikke mindre end 25.000 for at sikre, at der er seriøsitet bag kontrakterne, da flere parter i processen arbejder på forventet efterbevilling, og dermed løber en risiko.
- (KK) oplyste at det samlede forventede endelige indskud vil ligge på ca. 2.3 mio. eller ca. 60.000 pr. lejlighed.
- (KK) undersøger, om der kan skaffes 50.000 kr. til udarbejdelse af illustrerede lejlighedsplaner til brug for den videre proces.
- (KK) oplyste at det foretrækkes, at der arbejdes med en partneringmodel i udbudsprocessen, da det giver den sikreste økonomistyring med mulighed for beboerindflydelse.

3. Vedr. Tidsplan og handleplan:

- (RUM) gennemgik oplæg til overordnet tidsplan, hvor der var illustreret 2 alternative tidsforløb, afhængigt af finansieringsmulighederne.
- Der aftales følgende tids og handleplan på det korte sigt:
 - (KK) afklarer forhold vedr. rådgiverudbud. Bl.a afklares om et nyt EU-direktiv omtalt som "vaccinationsdirektivet" kan anvendes. Da det ses som den mest regulære måde at komme videre med processen på, i forhold til den meget lange indledende proces hvor rådgivere har arbejdet n.c.n.p.
 - Foreningen Dalen og rådgiver afklarer sammen med bestyrelsen hvilket hovedprincip for adgangsforhold der skal anvendes (urafstemning ? efter præsentationsmøde).
 - Foreningen Dalen, administrator og bestyrelse udvælger den kommende beboergruppe (Foreningen Dalen styrer processen) og indgår "forhånds" lejekontrakter.
 - (RUM) udarbejder revideret overordnet tidsplan for forløbet, baseret på de aftalte forudsætninger, så det giver et billede af processen og indflytnings-tidspunkt.
- Det aftales, at der skal indgå en studietur til relevante bebyggelser i forbindelse med det videre projektarbejde når beboergruppen er fundet.
- (RUM) oplyste, at lokalplanarbejdet kører efter planen og at der er indsendt det aftalte projektmateriale til behandlingen i Miljø- og Teknikudvalget. DER følges op på sagen i det omfang planafdelingen ønsker yderligere materiale.

4. Vedr. Projekt:

- (LOS) udleverede og gennemgik det materiale der er fremsendt til planafdelingen som grundlag for lokalplanarbejdet.
- (LOS) oplyste, at planafdelingen havde arrangeret møde med myndighederne for at afklare, om der kan forventes problemer med myndighedsandragende og byggetilladelse. Det blev konstateret på mødet at der ikke forventes problemer med sagen, samt at der kan anvendes lifte i stedet for elevatorer såfremt der ikke etableres egentlige penthouselejligheder på 3 etage.
- Det aftaltes at der snarest skal ske afklaring af hovedprincip for adgangsforholdene, og at rådgiver udarbejder +/- liste der kan gennemgås på et præsentationsmøde hvor projektet også præsenteres i sin nuværende form for hele beboergruppen.

5. Vedr. Næste møde:

Der aftaltes følgende mødetidspunkter:

- Styregruppemøde 2, onsdag den 15.01.14 kl. 10.00 hos Arup & Hvidt.
Dagsorden: forberedelse af "Præsentationsmøde" hvor hoveddisposition skal drøftes.
- Beboermøde "Præsentationsmøde", torsdag den 23.01.14 kl. 18.30 ??
Dagsorden: præsentation af projekt og gennemgang af fordele og ulemper ved løsningsmodel med indvendige trapper til lejlighederne og model med primært udvendig adgang til lejlighederne.
- Styregruppemøde 3, onsdag den 12.02.13 kl. 10.00 hos arup & Hvidt.
Dagsorden: forberedelse af "Vilkårsmøde" hvor tegningsvilkår skal præsenteres.
- Beboermøde "Vilkårsmøde", torsdag den 27.02.14 kl. 18.30 hvor der redegøres for indskud, husleje, tidsplan, forventet planløsning, mv. så de kommende beboere er orienteret om hvad de går ind til.
- (KK) indkalder via outlook.

for THORA Arkitekter A/S
Arkitekt MAA, Rune Ulrick Madsen.

Tilsendt pr. E.mail: - Deltagerne.