

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
	Niels Kryger	(NK),	Foreningen Dalen
	Steen Thomsen	(ST),	Foreningen Dalen
	Kirsten Kristensen	(KK),	Advokat, Arup & Hvidt
	Thorbjørn Bosse Olander	(TBO),	Advokat, Arup & Hvidt
	Lotte Saalbach	(LOS),	THORA Arkitekter A/S
	Rune Ulrick Madsen	(RUM),	THORA Arkitekter A/S

0. Vedr. Godk. af referat:

- Ingen bemærkninger

1. Vedr. Organisation:

Inden mødet havde (ON) på foreningen Dalens vegne udsendt en mail med punkter fra medlemsmødet den 06.02.14. Heraf fremgik det, at der er returneret 68 udfyldte tilmeldingsskemaer. Det fremgik ligeledes, at der pt. er 37 aktive indflyttere (19 med umiddelbar accept af indskud og 18 afventende) og 31 passive med ønske om senere indflytning.

Man drøftede derfor den videre procedure i relation til bestyrelsen for Birkebo III's beslutning om, at endelig igangsætning af projektet forudsætter 40 aktive og lige så mange på ventelisten, som (JW) gjorde opmærksom på, stadig er gældende. Pkt. 4.

Som supplement uddelte (ON) et opdateret statusskema (AKTIV-listen februar) hvoraf det fremgik at der nu er 20 aktive, 16 afventende og 33 passive til senere indflytning.

Det fremgik ligeledes at ønsket om lejlighedsstørrelser blandt de aktive medlemmer fordeler sig med 7 på 110 m² 15 på 90 m² og 14 på 70 m² (ca. størrelser – da der er angivet arealer på 75 – 95 – 115 m² brutto i referat fra mødet den 06.02.14)

2. Vedr. Projekt:

Projektet blev kun drøftet kort, men følgende blev nævnt:

- Dalens bestyrelse oplyste, at mange af beboerne ønsker "en mere konkret vare at tage stilling til, før de kan tilmelde sig endeligt som aktive".
- (RUM)+(LOS) får udarbejdet 3D illustrationer af tilsvarende 2 lejlighedstyper som allerede er illustreret, men med udgangspunkt i de lejlighedstyper (LOS) har skitseret med tre opgange som udgangspunkt. Illustrationerne skal danne grundlag for den endelige beslutning om 3 eller flere opgange.
- De beslutninger som arkitekterne har brug for at få fastlagt inden der kan udarbejdes et mere præcist projektgrundlag til vilkårs mødet er følgende:
 - o Antal af opgange.
 - o Lejlighedsfordeling (Aftalt på mødet som svarende til den fordeling de aktive medlemmer ønsker (7 store, 15 mellem og 15 små).
 - o Omfang og fordeling af fællesarealer. (Aftalt på mødet at der arbejdes videre med fællesareal i Birkebo's gæstefløj samt en "fleksibel" tagterrasse, med elevatoradgang, toiletter, depot og evt. et udekøkken).
- Der arbejdes med miljørigtigt byggeri mht. både energi, ressourcer og indeklima.
- Der skal arbejdes videre med lejligheder i 2 planer, så man udnytter tagfladen og den udsigt der tilbydes sig herfra.
- (NK) gjorde opmærksom på, at der blandt beboerne var stor opmærksomhed rettet mod altanudformningen, og at man var bekymrede for lysforholdene på de indeliggende altaner.

3. Vedr. Økonomi og kontraktforhold:

Det er konstateret, at der er usikkerhed omkring betaling og betalingsbetingelser. Det aftales/oplystes derfor at:

- **Der skal betales forhåndsindskud under alle omstændigheder**, uanset om det er nu eller efter lokalplanens vedtagelse, da det er skema B der udløser muligheden for byggelån, og skema B forudsætter et udbudsmateriale samt et udbud, der skal finansieres.
- (KK) oplyste, at det forhåndsindskud på 30.000 de aktive forventes at indbetale vil blive deponeret på en konto i Birkebo III's navn, og bundet til udbetaling som honorar til rådgiverne. Hvilket så vil ske efter de kontraktvilkår der aftales.

- Foreningen Dalens bestyrelse ønskede en redegørelse fra (KK) til Vilkårsmødet med alle medlemmerne, der redegør for ovennævnte samt de ricisi der er forbundet med indbetalingen. Umiddelbart blev det nævnt at sikkerheden er meget stor, pgr.af følgende forhold.
 - o Helsingør kommune har givet forhåndstilsagn om økonomisk støtte samt garanti til projektet (hvilket er usædvanligt inden skema A)
 - o Helsingør kommune har igangsat lokalplanarbejdet og godkendt det fremsendte grundlag.
 - o (JW) oplyser, at Birkebo III som plan B, agter at bygge lejeboliger hvis projekt Dalen af en eller anden grund skulle forlise. Hvilket jf. (KK) betyder, at det vil være fornuftigt at købe projektrettighederne af boet, og dermed helt eller delvis indfri de aktives forhåndsindskud.

4. Vedr. Tidsplan og handleplan:

På baggrund af ovennævnte drøftelser blev følgende handleplan fastlagt for at sikre fremdriften. Det blev samtidig vedtaget, at det for at sikre en beslutningsdygtig beboergruppe – kun er de aktive ("indskudsparate") der deltager i de afgørende beslutninger. Samtidig skal de øvrige sikres mulighed for at overgå til aktiv-listen:

1. På det planlagte beboermøde den 20/2 fremlægger bestyrelsen for Dalen denne handleplan, således at det er muligt for alle på listen at blive "indskudsparate" aktive og dermed deltage i beslutningerne og sikre sig en bolig.
2. I uge 9-10 (efter en fastsat tilmeldingsfrist) afholdes et Beslutningsmøde for de "indskudsparate" aktive, hvor de overordnede forhold fastlægges, så der kan udarbejdes et mere præcist grundlag til vilkårsmødet. På mødet fremlægger arkitekterne de supplerende visualiseringer, samt redegør for alternativerne.
3. Afhængigt af omfanget af "indskudsparate" aktive arbejder arkitekterne videre med projektet så det kan forelægges bestyrelsen for Birkebo III til orientering, samt vises på det efterfølgende Vilkårsmøde.
4. Den 25/3 forelægges bestyrelsen for Birkebo III status for projektet. Dvs. tilmeldinger af aktive og passive medlemmer, samt projektstatus til orientering.
5. Ultimo April/primo maj afholdes et Vilkårsmøde for alle beboerne hvor projekt, økonomi og forudsætninger gennemgås, som grundlag for endelig tilmelding inden for en fastsat frist. Omfanget af de endelige tilmeldinger bliver afgørende for det videre forløb.
6. Evt. møde i Bestyrelsen for Birkebo III, hvis der ikke er tilstrækkeligt med tilmeldinger jf. tidligere beslutning, for at vurdere videre forløb.

5. Vedr. Næste møder:

- Dalens bestyrelse fastsætter de endelige datoer for de næste møder med beboerne.
- (KK) og (TBO) fastsætter næste styregruppemøde.

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

Tilsendt pr. E.mail: - Styregruppens medlemmer.

Mailliste: kk@aruphvidt.dk; tbo@aruphvidt.dk; jens@bakhome.dk; ole@olenohr.com ;
los@thora.dk; gast@stofanet.dk; jannik@augzburg.nu; nkryger@mac.com;