



Foreningen Dalen

Medlemsmøde den 27. februar 2014

Ole bød velkommen og præsenterede dagsordenen.

Derefter bød han velkommen til:

Thora Arkitekter v. Rune Ulrick Madsen og Lotte Saalbach
Advokatfirmaet Arup & Hvidt v. Kirsten Kristensen og Thorbjørn Olander
Birkebo III v. bestyrelsesformand Jens Witthøfft Nielsen

Lokalplanen

Rune orienterede om status for arbejdet med lokalplanforslaget.

Arkitekterne arbejder meget med det grønne udtryk. Beplantningsplanen indgår i lokalplanforslaget.

Der etableres med et samlet torv mellem højhuset og Dalen med store træer. Ligeledes udføres der et beskyttet område mellem Dalen og fællesrummene på Birkebo.

Hele bebyggelsen omkranses af en meterhøj hæk, ligesom der regnes med grønne kanter (store blomsterkasser) på etageafgrænsningerne mod dalskålen.

Lokalplanen er ved at falde på plads. Der er udarbejdet en miljøvurdering og tinglysningsbogen er gennemgået tilsyneladende uden bemærkninger.

Der skal findes en ny placering, af den affaldsplads der er beliggende på parkeringspladsen.

Når lokalplangrundlaget foreligger indkaldes der til stormøde i Hallen for Birkebo, Hellebo Park og Dalen.

Hoveddisposition.

Projekt for 3 opgange blev fremlagt af Rune.

Den største forskel er adgangen til lejlighederne og at toilettet placeres inde i lejlighederne, hvor der ved 9 opgange var trapperum.

Ved vurdering af de to forslag, ses det at der ikke er den store forskel på lejlighederne udenoms arealerne på plan 1.

Sammenligning af de to forslag

3 opgange

Adgang til lejlighederne på plan 2 via altangange.

Kun lille plads foran lejlighederne på plan 2 til et lille cafe-bord

Lejlighedsdybden kan mindskes.
Lejlighederne bliver 1-2 m² større

Sparer udgifter til 6 trapper med lifte.

Lovpligtig service ligger på omkring kr. 40.000,- pr. lift pr. år.

9 opgange

Adgang til lejlighederne på plan 2 direkte fra trappeopgangen.

Mulighed for større terrasser (individuelle haver) foran lejlighederne på plan 2.

Man undgår direkte indkig fra altangangen

Lifte direkte til alle lejlighederne.

Rune viste 3D modeller for de to forslag og en 3D illustration hvor man kunne se lejlighederne fra forskellige synsvinkler.

Senere på mødet fremlagde Rune et forslag til 5 opgange, hvor der i østfløjen var opgange som ved forslaget med 9 opgange og ellers som ved 3 opgange.

Der var således større haver ind mod dalskålen ved østfløjens vestfacade.

Der blev lavet en hurtig afstemning om interesse for de 3 forslag. Man kunne stemme på flere forslag.

3 opgange: 21 stemmer, 5 opgange: 20 stemmer og 9 opgange: 15 stemmer.

Spørgsmål fra salen.

For at lejlighederne kan betragtes som ældreegnet skal der være kørestolsadgang til samtlige lejligheder. Lejlighederne på plan 2, der er i to etager, kan godt godkendes, da der altid kan etableres en stolelift på den interne trappe.

Der kan godt laves en rampe til kørestole fra terræn op til lejlighederne på plan 1, men den bliver ret lang.

Altaner kan godt rage lidt frem fra facaderne da hele bebyggelsen er trukket lidt tilbage fra vejbyggelinierne.

Fællesskabsfølelse

Der var lidt drøftelser om der var forskel på, hvordan fællesskabet styrkes for enten 3 opgange contra 9 opgange.

Jannik mente det var essentielt at man dagligt mødtes på altangangene.

Rune mente ikke at det betød så meget, idet han mener at fællesskabet styrkes ved de aktiviteter dalens medlemmer laver sammen, og der desuden ikke vil bo flere i bebyggelsen end at alle kender alle.

Rune mener ligeledes, at når man føler at det er min lejlighed, så hjælper det også på fællesskabsfølelsen.

Økonomi og kontraktforhold

Bestyrelsesformand Jens Wittchøfft orienterede om Birkebo III.

Birkebo III er en selvejende institution, der ønsker at kapitalisere deres byggeret som er egenkapital i selskabet.

Han fastholder at det er vigtig for Birkebo III at fastholde kravet til 40/40 fordelingen.

Det betyder at der er 40, der er villige til at betale indskud nu og at der er 40 på venteliste som er parate til at træde til, hvis der er frafald fra de første 40.

Han har haft uheldig erfaring med en sag, hvor der kun var 1/3 af lejlighederne der blev udlejet.

Birkebo III ønsker en sikkerhed for at der er tilstrækkelig interesse. Det vil sige, der skal være nok, der vil betale indskud.

Hvis projektet med Dalen falder til gulvet, vil Birkebo III sikre sig at lejlighederne, også vil være attraktive for andre fremtidige lejere.

Alternativt skal projektet kunne sælges til anden side.

Kirsten orienterede om at indskud beregnes som 50% af depositum og de første 3 måneders forudbetalt leje.

Indskud vil afhænge af lejemålets størrelse. (lille: 21.500,-, mellem: 27.200,- og stor: 32.900,-)

Indskuddet indbetales til en konto i Birkebo III's navn.

Der har tidligere været talt om kr. 15.000,- pr. lejemål for at bekræfte seriøsiteten. De øvrige små 15.000,- af indskuddet er for at betale en del af arkitektens honorar, frem til godkendelse af skema B, som er grundlaget for at kunne optage byggelån.

Udbetaling til arkitekterne skal godkendes dels af Birkebo III's bestyrelse og dels af Dalen's bestyrelse.

Hvis Dalen vil vente med at betale til efter skema B, kan det risikeres at Birkebo III lægger projektet i mølposen.

Der blev drøftet beløbets størrelse og betalingsmåde. Måske kan indskud betales i rater. Kirsten vender tilbage med endeligt forslag.

Næste møde den 6. marts 2014

På næste møde skal der tages endelig beslutning om hoveddisponeringen omkring 3, 5 eller 9 opgange.

Det er vigtigt at det besluttet nu, således at arkitekterne kan udarbejde de endelige lejlighedsplaner.

Finansieringstilsagn skal ligeledes besluttet på næste møde.

Når dette er besluttet vil der gå 3 uger før vilkårmøde med detaljer af lejlighedstyper, fordeling mm.

Generalforsamling den 31. marts 2014.

Der er indkaldt til generalforsamling der holdes på Birkebo.

Husk der kun er stemmeret for medlemmer, der har betalt kontingent.

Referent Steen Thomsen