



31. årgang - Nr. 39 - 13. november 2011

# BAKKANELEN

E-mail: [Bakkanalen@bf-bakken.dk](mailto:Bakkanalen@bf-bakken.dk)  
Redaktion Hjørdis

Deadline søndag kl. 16 00

Hjemmeside: [www.bfbakken.com](http://www.bfbakken.com)  
Redigeres af bofæller

## Indlæg til Bakkanelen:

Skriv teksten i arial 11 pkt  
Overskrifter i arial 12 pkt

## Møder og arrangementer:

### Bestyrelsesmøder:

Mand. d. 21. november

Tirsdag d. 6. december

### Fællesmøder:

Ekstraordinær generalforsamling 16. nov. 18 30

Mand. d. 5. december

### Fælleshuset er lånt ud til:

Lørd. D. 19. november Hus 14

Sønd. d. 6. november Hus 20

Lørd. D. 12. november Brødbagning  
med Peter Fröhlich for alle kl.10-15

Lørd. D. 19. november Hus14

Lørd. D. 26. november Hus 20 18år

Sønd. d. 27. november /**Stgr. 3**

Lørd. D. 3. december Hus 25

Sønd. d. 11. december/**Stgr. 4**

Lørd. D. 18. december Hus 12

Mand. d. 26. december Hus 4

Tirsd. d. 27. december Hus 9

Onsd. d. 28. december Hus 15

Nytårsfest **stamgruppe 2**

### 2012:

Lørd. D. 14. januar Hus 9

Lørd. D. 21. januar 2012 Hus 2

Sønd. 19. februar Fastelavn

Sønd. d. 11. marts Arbejdssøndag

Lørd/sønd d. 17.-18. marts Hus 7

Lørd. D. 14. april 2012 Hus 19

Lørd. D. 21. april 2012 Hus 14

Lørd. D. 21. – 22. april Arbejdsweekend

Lørd. D. 28. april Opfølgning

Sønd. d. 29. april 2012 Hus 2

D. 6. maj 2012 Hus 3 Konfirmation

D. 12.-13. maj Hus 12 Konfirmation

Lørd. D. 19. maj Hus 26 Konfirmation

Lørd. D. 2. juni 2012 Hus 2

Lørd. D. 9. juni 2012 Hus 7

Lørd. D. 23. juni Sct. Hans

Lørd. D. 25.-26. august Bakkeweekend

Lørd. 15.-16. september Arbejdsweekend

Sønd. d. 23. september Opfølgningssøndag

Sønd. d. 2. december 1. Advent

Sønd. d. 16. december 3. Advent

## Kalenderen

Husk at sende mig en mail, hvis I skal bruge fælleshuset og så skal det selvfølgelig også skrives på kalenderen i fælleshuset.  
Redaktrisen

## Rengøring sønd d. 20. nov. kl. 10

### Stamgruppe 6

Hans + Jens

Anne-Dorthe + Martine

Hanne Hee + Kristian

Hanne (17)

Lisbeth

Steffen + Ditte

Peter (2)

Torben (18)

## Fødselsdage:

Torben M fylder 48 år tirsd. d. 15. november



## Tillykke

## Husk tilmelding til Mortens Aften - senest mandag den 31/10

Kære Bofæller

Jeg har meldt mig til at deltage i Operation Dagsværk. Jeg gør det lidt bagvendt i forhold til selve Dagsværkdagen, som er onsdag den 9. november. Jeg bager kager og sælger dem til bofællesskabets generalforsamling - jeg har bundet mig for at tjene og aflevere 350 kr.

Kærlige hilsner

Emilie

"Hej Alle, jeg vil lige takke jer alle for den varme velkomst jeg har fået her på Bakken. Jeg er, som de fleste af jer jo nok har fundet ud af, flyttet ind i 5b, og er utrolig glad for at være her. Jeg ser frem til mange gode stunder, og er glad for stille og roligt at lære jer hver især at kende. Til dem af jer der ikke ved det, er jeg ved at uddanne mig til Psykomtorisk terapeut i Hillerød, og er flyttet fra Nørrebro efter et årti i København. Jeg er vokset op i Espergærde, og nyder igen at være tilbage ved hav og skov. Tak fordi jeg har følt mig meget velkommen. Kærlig hilsen, Mathilde."

Tak:)

Kh, Mathilde

Kære Bofæller

Vi har i de sidste par dage fået mange spørgsmål om de købere, der nu er blevet afvist, og hvordan vi kom i kontakt med dem. Derfor vil vi give en opsummering af Bodil & Niels' kontakt med Bakken:

Den korte version er, at vi ikke kendte Bodil & Niels på forhånd da de gennem hjemmesiden og Mik kom på besøg første gang i maj måned og at al den kontakt de har haft til folk på Bakken har gået uden om os indtil oktober. Men vi vil dog gerne sige at vi opfatter Bodil & Niels som positive og engagerede folk, som ville have været givende bofæller.

Derfor føler vi os bondefanget, når Kirstine og Bo ikke tager debatten op efter den første kontakt med Bodil og Niels, men venter til de vender tilbage i oktober.

Den lidt længere version: I maj måned inden vores hus var officielt til salg hos ejendomsmægleren, kontakter Bodil og Niels Bakken via Bakkens hjemmeside. De aftaler med Mik at komme herop og se Bakken og hus 23 og 6, som er til salg. De kommer lige til spisetid, så de tilbydes at spise med sammen med nogle bofæller, hvor vi ikke er tilstede. Efter maden viser Helge dem rundt på Bakken og på den tur får de også set kort på hus 6.

Bodil har også haft en snak med Kirstine. Kirstine fortæller allerede på dette tidspunkt Bodil, at Bakken helst ser, at det er en børnefamilie, som flytter ind. Bodil spørger Kirstine, hvordan de skal forholde sig til dette ønske – og Kirstine svarer, at de "skal holde sig i baggrunden". Vi er dog uvidende om denne samtale.

I løbet af sommeren kommer der flere og ser på huset alle gennem Bakken egen hjemmeside. Men vi modtager ingen tilbud eller forsøg på forhandling om overtagelse.

I starten af oktober bliver vi kontaktet af Bodil og Niels, som fortæller at de er interesseret i at se vores hus igen. Bodil fortæller os desuden om Kirstines holdninger og om hvordan hun har tolket dem – at et halvt år er langt tid. Bodil og Niels kommer og ser vores hus den 10. oktober, hvor de også er med til fællesspisning. Ved fællesspisningen har vi arrangeret at de sidder sammen med Mik og Dorthe og Kim og Karen Sofie og debatten om børnefamilier er et centralt emne i deres snak.

Herefter har vi en kort forhandlingsrunde hvor vi acceptere et bud på 3.850.000 kr og overtagelse 2. januar 2012.

MVH Lone og Morten

## **Bestyrelsesmøde Bakken den 8. november 2011**

**Tilstede: Kirstine, Anne-Dorthe, Bo, Mette, Erik**

### **1) Steffen blev valg som referent**

### **2) Ekstraordinær generalforsamling**

Bestyrelsen diskuterede Kirstines og Bo forslag til 5 afstemningspunkter. Steffen var ikke enig i sammenblandingen af godkendelse af Bodil og Niels, ændring af § 9 praksis og Kirstines rolle. Han er bekymret for et mudret beslutningsgrundlag. Bestyrelsen udsender et kompromis med ændring til forslag 1, som imødekommer Steffens ønske, om at hussalgsprocedure og

eventuel ændring af anvendelsen af § 9 først besluttet efter en debat i bofælleskabet ved den ordinære generalforsamling i april 2012 Helge og Dan blev bragt på banen som forslag til dirigenter. Kirstine kontakter. Referent: Anne-Dorthe vil gerne stille op

Generalforsamlingen skal udpege et stemmeudvalg  
Med hensyn til fuldmagter skal det understreges at

- a) Hvert hus må kun have fuldmagter (svarende til max to stemmer) med fra ét andet hus
- b) Fuldmagten kan delegere hele beslutningskompetencen, eller
- c) Fuldmagten kan præcisere at der skal stemmes på en bestemt måde

Kirstine forbereder stemmesedler, hvis der begæres skriftlig afstemning

### **3. Nordea**

Vi har fået det som vi vil – arrangementet indebærer at vi skal indfri og samle flytte lån til Nordea. Flytning af pantebrev nødvendiggør generalforsamlingsbeslutning

### **4. Træer**

Skeltoften positiv overfor beslutning. De afventer vores ønsker til træer og udgifter

### **5. Strandgårdsvej**

Forhandlingerne endnu ikke afsluttet. Afventer en afklaring i Skeltoften om deres holdning til aflysning af deklaration om vejadgang. Der er kontakt og åbning.

### **6. Skeltoften fælles vejfest**

Skeltoften (bestyrelsen) inviterer til fælles vejfest i september 2012. Det synes vi er en god ide. Skal drøftes på fællesmøde.

### **7. Fællesmøde 21/11**

Aflyses

Vi foreslår at fællesmødet udsættes til 5/12.

Dagsorden

*Debat*

- Vejfest

- Flytte lån til Nordea

*Beslutning*

- Valg af beplantning
- Fliser på gårdsplads
- Grusbunken ved Dageløkkevej
- Kantrensning i Strædet
- Ansvarslisten
- Fåregruppens fremtid

Fællesmøde 20. december aflyses

Bestyrelsesmøde den 21/11

## §9 og procedure for hussalg

Tak til Ole S. for en nøgtern gennemgang af baggrunden for § 9 og den faktiske administration af paragraffen: Godkendelse af køber tænkt som en formalitet, udelukkende med en konsultativ, understøttende funktion for begge parter. Og med en enkelt undtagelse for 3 år siden, administreret som den var tænkt i tidens løb.

Det giver mig anledning til at bemærke, at netop den mere aktive anvendelse af paragraf §9 for 3 år siden som bekendt medførte vedtagelse af en skærpet salgsprocedure i 2009, der bl.a. udmønter bestyrelsens opgave i forbindelse med §9, nemlig at varetage og sikre bofællesskabets interesser.

Jeg synes der er grund til at understrege, at det altså primært er bofællesskabets interesser og ikke sælgers interesser, bestyrelsen skal varetage, når en salgsproces er kommet så langt som til en § 9 samtale.

Af salgsproceduren fremgår desuden, at et af formålene med den er at sikre, at de potentielle købere vil bidrage til udvikling af Bakken i den retning, som Bakken har besluttet at ville udvikle sig i. Det præciseres endda, at en pligt for bestyrelsen til at bruge §9 i sin fulde rækkevidde, kan komme på tale .

Det burde være hævet over enhver tvivl, at bofællesskabets altovervejende interesse i forbindelse med hussalg er at sikre et generationsskifte. Det har der været talt og skrevet en del om de senere år. Og det er, hvad vi overordnet har udmeldt på hjemmesiden om den retning, vi har besluttet at ville udvikle os i. Jeg går ud fra det står fast indtil andet er besluttet. Jeg går også ud fra, at det forpligter bestyrelsen i forbindelse med godkendelse af købere.

De potentielle købere til hus 6 kan sikkert bidrage med lidt af hvert til Bakkens udvikling; men at bidrage til et generationsskifte med flere børn på Bakken, kan de af gode grunde trods alt ikke. Og skriften på væggen er altså et Bakken med ti huse med mindst en pensionist og tre huse med et barn under ti år, hvis hus 6 sælges til en familie uden børn.

Det må give stof til alvorlig eftertanke, at en børnefamilie nu igen ønsker at flytte fra Bakken, tilsyneladende uden objektivet set, tvingende grunde af økonomisk, praktisk art. Er der noget det ansvarlige fællesskab har svigtet her? Er mulighederne for at give Lone og Morten lysten til fællesskab tilbage virkelig helt udtømte?

Alle er nok enige om at den aktuelle sag er dybt ulykkelig for såvel hus 6 som for bofællesskabet. Det er en alvorlig sag at afvise en mulig køber, når et hus af den ene eller anden grund ønsker at sælge, og det opleves som angreb på den personlige frihed og den frie ejendomsret. Men eftersom vi definerer os som et forpligtende fællesskab kommer vi ikke uden om at forholde os sagligt til den interessekonflikt mellem det fælles og det private, der udspiller sig hver gang tingene ikke lige glider af sig selv. Om det så drejer sig om godkendelse af købere, tilladelser i byggesager eller begrænsninger på den frie udfoldelse.

Det forudsætter lydhørhed fra alle parter, hvis et salgsforløb på Bakken skal kunne forløbe fornuftigt. Og det fremmer altså ikke en salgsproces, hvis udbudsprisen sættes så urealistisk høj, at vores erklærede målgruppe på forhånd frasorterer sig selv. En udbudspris på 4.200.000 med en nettohusleje på 285.345 inkl. GEF svarer alt andet lige til en huspris på ca. 5.000.000 udenfor reservatet. Det er der forståeligt nok ikke så mange af de fællesskabsorienterede børnefamilier der magter.

Omvendt kunne det måske tænkes at have bragt nogen af de interesserede børnefamilier mere på banen, hvis prisen var blevet sat ned til et niveau, der i højere grad matcher den pris hus 23 blev solgt for.

En del af de markante reaktioner på bestyrelsens afvisning af køberne til hus 6 kunne tyde på, at vi har brug for en afklaring af, om vi virkelig ønsker det generationsskifte og i givet fald, hvad der skal til for at sikre det. Eller om det er OK at bofællesskabet bare fortsætter de senere års hastige udvikling i retning af et seniorbofællesskab. Og – åbenbart ikke helt uvæsentligt - at få belyst, hvilken retning der på sigt gavner huspriserne mest.

Denne sag har for mig udviklet sig til at blive et helt principielt spørgsmål, om man kan regne med at det, vi siger, også står til troende, eller om det er andre, underliggende ting der gælder, når det kommer til stykket.

Hvis det skulle vise sig, at et flertal i bofællesskabet ikke er enige i at vi ønsker et generationsskifte, og hvis et flertal ikke er enige i at bestyrelsen gennem sin håndtering af § 9 først og fremmest skal varetage bofællesskabets interesser, så vil jeg mene at en del bofæller har svigtet deres ansvar ved først her i 11. time at sige fra overfor vores beslutninger og hensigtserklæringer.

Der er en verden til forskel på et fællesskab bygget på tillid som vores og et uden, og der er afgørende forskel på om problemløsninger drives af konsensus eller af konflikt. Jeg håber meget på et kompromis, der ikke blot er en afvisning af køberne til hus 6; men også et generøst tilbud om at gå aktivt ind for at få solgt hus 6 til vores målgruppe.

Erik

### **Formanden sidste ord – på skrift – inden generalforsamlingen**

Flere bofæller har spurgt, hvem der står bag de forslag, vi skal behandle på generalforsamlingen. I udgangspunktet er/var det Bos og mine forslag; det er jo også os, der havde indkaldt til generalforsamlingen. Mens jeg skrev på dem, sendte Steffen en mail til bestyrelsen med nogle punkter, som han ønskede behandlet. Dem indarbejdede jeg i forslag 1. Dels fordi jeg synes, man skal have mulighed for at få behandlet de forslag, som er relevante for emnet på generalforsamlingen. Dels for at undgå en kedelig diskussion på generalforsamlingen om dagsorden.

På bestyrelsesmødet tirsdag aften foretog vi efter Steffens ønske nogle rettelser i forslag 1. Resultatet er, at bestyrelsen står bag de forslag, som nu er sendt ud.

Jeg er også blevet spurgt, om jeg virkelig er modstander af, at der iværksættes en proces som nævnt i forslag 1.

Jeg er naturligvis altid tilhænger af en debat, men det var jo sådan set der, vi var, da vi diskuterede sagen om en markedsføringsindsats for snart længe siden.

Denne sag har skabt megen splid og truer med at spalte bofællesskabet. Derfor er det vigtigt, at vi alle bøjer af for at skabe et kompromis, som afbalancerer hensynet til bofællesskabets alderssammensætning, Morten og Lones ønske om at få solgt huset og de kommende hussælgere. Hvis der rykker et ældre par ind i hus 6, kan det meget nemt ende med, at al snak om at tiltrække børnefamilier går galt. Ganske enkelt fordi vi ikke vil være i stand til at tiltrække nogen børnefamilier, fordi alderssammensætningen i bofællesskabet bliver ekstremt skæv, og dermed vil vi stå i en situation, hvor vi enten må opgive sagen, eller også bliver de fremtidige sælgere ofrene, fordi der kommer til at gå meget lang tid, før der dukker nogen op, som tør tro på vores ønske om at få en bredere alderssammensætning.

Samtidigt er det mit klare indtryk, at forslag 1 vil efterlade et stærkt splittet bofællesskab – ligesom mit oprindelige forslag (nu forslag 5) - og derfor vil jeg på det kraftigste opfordre til, at vi nu forsøger at samles om et kompromis.

Og her kommer vi så til det sidste spørgsmål, som jeg hører, at bofæller undrer sig over: Hvorfor jeg blander min formandspost ind i sagen?

Jeg vil godt slå fast, at jeg ikke ønsker en afstemning om, hvorvidt I har tillid til mig. Men jeg har besluttet at trække mig, hvis forslag 1 eller 2 bliver vedtaget, og det vil jeg godt lægge frem inden generalforsamlingen, så jeg ikke bagefter optræder "pigesur", hvis jeg "ikke får min vilje". Det handler ikke om dét.

Det handler om, at jeg ikke vil være den rette til at stå i spidsen for hverken at hele bofællesskabet igen eller at sælge det til potentielle nye bofæller, hvis vi ikke kan samle os om at løse Bakkens største udfordring. Her må andre så tage over.

Oveni er der selvfølgelig også nogle helt private overvejelser. Jeg har været virkelig overrasket og nogle gange ligefrem forskrækket over den måde, denne sag har kørt på. Så hvis jeg ikke ser, at der er vilje til, at vi samler os om et kompromis, der tilgodeser de forskellige interesser i sagen, orker jeg ikke at risikere at eksponere mig selv for flere mulige fremtidige uenigheder som formand. Og så ser jeg i øvrigt frem til en god debat på generalforsamlingen om sagen.

Og til alle, der har læst med så langt, og som ønsker vejledning angående fuldmagter mv.: Tjek referatet fra sidste bestyrelsesmøde i denne Bakk kanal.

Kirstine

Jf. Kirstines e-mail af 3. november 2011, hvor de to bestyrelsesmedlemmer Bo og Kirstine forlangte afholdelse af ekstraordinær generalforsamling, jf. I/S-kontraktens § 13, stk. 3, indkaldes hermed til

**Ekstraordinær generalforsamling i Bakken I/S  
onsdag den 16. november 2011 kl. 18.30**

**Dagsorden**

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Godkendelse af dagsorden
4. Behandling af forslag til afklaring af
  - a) om bestyrelsens beslutning om at afvise Bodil og Niels som købere af hus 6 skal stå ved magt,
  - b) bofællesskabets holdning til at tilgodese børnefamilier ved hussalg på Bakken i øvrigt, og
  - c) om Bakken skal have ny formand.

Se forslag 1-5 beskrevet i bilag til dagsorden.

5. Eventuelt

Bakken den 8. november 2011

#### **Bilag til punkt 4:**

##### **Fem forslag til afklaring af**

- a) om bestyrelsens beslutning om at afvise Bodil og Niels som købere af hus 6 skal stå ved magt,**
- b) bofællesskabets holdning til at tilgodese børnefamilier ved hussalg på Bakken i øvrigt, og**
- c) om Bakken skal have ny formand.**

##### **Forslag 1:**

Bofællesskabet underkender bestyrelsens beslutning i sagen om salget af hus 6 og godkender og byder Bodil og Niels velkomne. Bofællesskabet afviser samtidigt at ændre praksis ved kommende hussalg frem til den ordinære generalforsamling i april 2012 og iværksætter en proces med fællesmøder og cafemøder, der kan føre til nødvendige beslutninger og give tilstrækkelige ressourcer til, at der fremover kommer flere børn på Bakken. Den nuværende bevilling på 15.000 kr. til markedsføring af bofællesskabet står ved magt.

*Kirstines kommentar:* Hvis dette forslag vedtages, trækker jeg mig som formand. Jeg tror ikke på, at denne løsning kan føre til den nødvendige samling af bofællesskabet. Jeg har brug for en beslutning om, at § 9 kan anvendes som et aktivt redskab til at modgå en stadig mere skæv aldersfordeling, før jeg kan have tillid til, at bofællesskabet for alvor vil arbejde henimod en mindre skæv aldersfordeling.

##### **Forslag 2:**

Bofællesskabet underkender bestyrelsens beslutning i sagen om salget af hus 6 og godkender og byder Bodil og Niels velkomne. Bofællesskabet beslutter imidlertid, at der ved fremtidige hussalg skal gælde en regel om, at bestyrelsen ved aktiv brug af § 9 skal sikre en større aldersspredning. Denne beslutning skal tages op årligt på den ordinære generalforsamling. Den nuværende bevilling på 15.000 kr. til markedsføring af bofællesskabet står ved magt.

*Kirstines kommentar:* Hele denne diskussion handler for mig om at afbalancere hensynet til bofællesskabets fremtid, Morten og Lones ønske om at få solgt hurtigst muligt samt hensynet til fremtidige hussalg. Hvis vi vælger den løsning, så frygter jeg, at det bliver meget svært at tiltrække børnefamilier til de kommende 2-3 huse, fordi Bakken får en endnu mere skæv alderssammensætning, og dermed er der ikke balance mellem hensynet til fremtidige hussælgere på den ene side og Morten og Lones interesser på den anden side. Samtidig frygter jeg også, at Bofællesskabet kan gå en svær fremtid i møde. Derfor mener jeg, det vil være rigtigst, at Bakken får en ny formand, som tror på denne løsning.

##### **Forslag 3:**

Bofællesskabet omstøder ikke bestyrelsens beslutning men beslutter, at bestyrelsen i relation til hus 6 kun må bruge § 9 aktivt til at sikre en større aldersspredning på Bakken frem til udgangen af juni måned 2012. Samtidigt skal bestyrelsen igangsætte et større markedsføringsarbejde for at skaffe købere til hus 6, som kan sikre en større aldersspredning på Bakken. Generalforsamlingen bevilger et væsentligt beløb til markedsføring – som udgangspunkt at den nuværende bevilling på 15.000 kr. hæves til 40.000 kr. Ved fremtidige hussalg skal også gælde en regel om, at bestyrelsen ved aktiv brug af § 9 skal sikre en større aldersspredning. Denne beslutning skal tages op årligt på den ordinære generalforsamling.

*Kirstines kommentar:* Jeg anbefaler dette forslag. Jeg synes debatten har vist, at mit og Bos oprindelige forslag om en meget bastant regel nok ville være nem at administrere, men også ville komme på kant med nogle centrale værdier. Derfor synes jeg, at det er et godt kompromis, hvis vi blot bruger formuleringen ”aktivt bruge § 9 til at sikre en større aldersspredning”. Ved at sætte en tidsgrænse på, afbalancerer vi desuden hensynet til på den ene side Morten og Lone og på den anden side fremtidige sælgere. Denne løsning betyder derfor også, at jeg med glæde vil fortsætte som formand, fordi jeg tror, den kan samle bofællesskabet.

#### **Forslag 4:**

Bofællesskabet omstøder ikke bestyrelsens beslutning og vedtager, at bestyrelsen skal bruge § 9 aktivt for at sikre en bedre aldersspredning i Bofællesskabet. Denne beslutning skal tages op årligt på den ordinære generalforsamling. Samtidigt skal bestyrelsen igangsætte et større markedsføringsarbejde for at skaffe købere til, som kan sikre en større aldersspredning på Bakken. Generalforsamlingen bevilger et væsentligt beløb til markedsføring – som udgangspunkt at den nuværende bevilling på 15.000 kr. hæves til 40.000 kr.

*Kirstines kommentar:* Set i lyset af de seneste ugers debat opfatter jeg nok i dag denne løsning som skæv og har svært ved at anbefale den, fordi den ikke tilgodeser Morten og Lones interesser tilstrækkeligt højt. Jeg vil naturligvis fortsætte som formand men ser frem til et større arbejde med at samle bofællesskabet.

#### **Forslag 5:**

Bofællesskabet omstøder ikke bestyrelsens beslutning og vedtager Bo og Kirstines oprindelige forslag.

*Kirstines kommentar:* Selv om det ville være en vedtagelse af mit eget oprindelige forslag, anser jeg det ikke som den bedste løsning for Bakken, fordi det – som jeg ser det – vil splitte bofællesskabet i to dele. Jeg vil fortsætte som formand men med den klare dagsorden at få skabt flertal for en løsning, der kan samle en bredere opbakning.