



32. årgang · Nr. 3 · 22. januar 2012

BAKKANALEN

E-mail: Bakkanalen@bf-bakken.dk
Redaktion Hjørdis

Deadline søndag kl. 16 00

Hjemmeside: www.bfbakken.com
Redigeres af bofæller

Indlæg til Bakkanelen:

Skriv teksten i arial 11 pkt
Overskrifter i arial 12 pkt

Kalendere og mail

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

Møder og arrangementer:

Bestyrelsesmøder:

Onsdag 8/2

Bestyrelsesmøde om regnskab/budget: 28/2

Torsdag 8/3 – godkendelse af færdigt regnskab for 2011

Torsdag 12/4

Mandag 7/5

Onsdag 6/6

Torsdag 16/8

Mandag 10/9

Tirsdag 9/10

Onsdag 14/11

Fællesmøder:

Fællesmøde 22/2

Torsdag 22/3

Generalforsamling: torsdag 19/4 - dagsorden med revideret regnskab skal ud senest 29/3

Mandag 21/5

Onsdag 20/6

Torsdag 30/8

Mandag 24/9

Tirsdag 30/10

Onsdag 28/11

Fælleshuset er lånt ud til:

Lørd. D. 18. februar Hus 10

Sønd. 19. februar Fastelavn

Lørd. D. 25. februar Hus 10

Sønd. d. 11. marts Arbejdssøndag

Lørd/sønd d. 17.-18. marts Hus 7

Sønd. d. 8. april Hus 18

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

Tirsd. d. 25. december Hus 18

Onsd. d. 26. december Hus 4

Rengøring sønd d. 29. jan. kl. 10 Stamgruppe 4

Karen Sofie + Frederik

Mathilde

Lisbet

Gerda

Kirstine

David + Simon

Mikael + Kristian

Flemming

Torben M

Fødselsdage:

Mette (15) fylder 67 år tirsd. D. 24. januar

Johanna fylder 10 år torsd. D. 26. januar

Morten V. fylder 17 år fred. D. 27. januar

David fylder 60 år sønd. d. 29. januar



Tillykke

Fællesmøde d. 17.jan. 2012

Tilstede: Torben, Gerda, Steffen, Arne, Erik, Mik, Dothe, Lotte, Anne-Lise, Morten, Ole, David, Judith, Kirstine, Mette Jørgen, Mette I, Lise, Maria, Hjørdis

1.Valg af dirigent og referat. Kirstine er dirigent. David hus 10 er referent.

2. Punkt 5 udgår om Nordea. Udsat til næste gang.

3.Godkendelse af dec. Referat 11.dec.2011- Godkendt.

4.1.Meyer går på pension. Nye ansvarsområder for Mik: **Se Eriks nye Ansvarsliste.**

2. Vaskeriet: David + Flemming

3.2 første punkter i EL: Indkøb og udskiftning af pærer er Torben – Lise aflæser Elmålere, Erik: Fejlsøgning + tilkalde teknikere

4.Varme: Ole S + Jørgen 15

5.Vand (Fejlsøgning og tilkalde teknikere: Mette iversen

6.IT: Lise og Hjørdis Vedligeholde mailsystem + hjemmesidestruktur

Wifi: Arne + Cristian og Jacob

Gas og vandaflæsninger : de 6 nederste områder under økonomi: Jens Keiding
Judith ajourfører telefonlisten

5. Bankskifte Nordea udgår

6. Til beslutning intet

7..Nyt fra udvalg:

a. Cafearrangement (Steffen) at få børnefamilier herop- At få ideer frem. Søndag kl.14.

b. Hussalgsprocedure: Mange synspunkter og gode diskussioner. Oplægget lægger op til gode diskussioner. Mette 15 er lidt ordstyrer her.Mette opsummerer om hussalgsproceduren:

Bofællesskabet og det individuelle. At forene de 2 interesser. Alle interesser kan falde sammen i samme holdning. **I 3 mdr. finder vi sammen: sælger og bofællesskabet.**
en børnefamilie: Til diskussion: Skal det være 3 mdr. eller vil sælger finde en køber på egen hånd?

Procedure fra 2004 og de 5 punkter: Alle de punkter skal køber igennem.

Paragraf 9 venter vi at tale om til i næste måned. Alle kan stå på ventelisten. Hvis man har en ejendomsmægler – Hvad så?(Erik). Vi har f.eks. Fast procedure. I særtilfælde kan fællesmødet tage det op.

Ventelisten: Mik. De inviteres herop og de kommer på besøg og vist rundt. Ventelisten får lidt besked om hvad der foregår her oppe- Ingen selektion. Alle kan komme herop og på listen. Der er 19 på ventelisten. **Vi vil gerne vælge vore købere. Særtilfælde**

(Mik): Vi kan selv dispensere for vore beslutninger.

Steffen: Punkt 5 er meget med holdninger: 3 mdr. – kortere og længere tidsramme. På listen er der måske 3 – 5 familier der lever op til vore krav. **Vi skal have en holdning til særtilfælde:** her er en krise og det skal vi have en holdning til.

Morten: Opmærksom på salgssituationen

Arne: Vi vil tiltrække nogle – 3 mdr. Komme frem i køen. Vi skal som bofællesskab være aktive for at tiltrække børnefamilier. Ang. ejendomsmæglere behøver vi nok ikke. **Beslutningerne skal løftes ud af bestyrelsen – det viser den sidste periode.**

Annelise: 3 mdr. fint. Det vigtige er at der er børn. Ingen detaljerede regler – kun overordnede regler.

Pris: hvad sker der med en familie uden børn?(lise)

Ole S. Priser og målgruppen. Det kan blive kompliceret. Høj pris og en, der ikke er i målgruppen: Vi ser på hvad der sker i de 3 måneder og kan så sælger efter de 3 måneder.(Kirstine). Der kommer et bud, der er oppe i lejet – laver ordninger, der er til fordel for sælger og bofællesskabet. (Arne)

Erik: Hvordan forholder vi os? Fast praksis som udgangspunkt. Hvad er holdningen? Vil sælgeren være med i den ordning. Vi håber, at alle ville vælge denne faste praksis i 3 mdr.- Så mange købere er der ikke.

Ole S.: Denne ordning er attraktiv. I praksis vil sælgerne vælge denne praksis. Ordningen kan være frivillig.

Annelise. Svært at lave ordningen med tvang. Den skal være frivillig.

Lise: svinge frem og tilbage. Det skal være frivilligt. Særtilfælde må problematiseres.

Arne: Hvis sælger følger denne procedure, så garanterer bofællesskabet, at paragraf 9 vil blive brugt som en ren røvhulsparagraf.

Hvis man ikke følger proceduren, er det generalforsamlingen, der skal beslutter. I dag er det bestyrelsen.

Mik: 3 mdr

Hvor lang skal perioden være?

Kan man vende tilbage til en køber (Kirstine). Disse 2 spørgsmål hører sammen.

De 5 punkter + 3 mdr. – et fællesansvar også i salgssituationen(Dorthe) Arnes argumenter om samarbejde er godt. Vi har også et ansvar, når vi flytter ud. Vi har lært at stokkemetoder skaber splid (Arne)

Bestyrelsen skal ikke tage beslutninger for sig selv – men at vi alle går sammen og støtter hinanden.

Til uddvalget (Mette):Mange gode synspunkter

8. Evt .Det er god afslutning

Problemer med det varme vand til Hus 24/25

Lidt historie.

I forbindelse med det store renovationsprojekt af vores gasfyr tilbage i efteråret 1998 udvidede vi i sommeren 1999 projektet med at opføre 2 stk. varmtvandsbeholdere i Østlængen, så Hus 24-25 havde deres egen, og der blev gravet et super isoleret rør frem til Hus 24, hvor fra det delte sig op og gik ind til Hus 25. Selve varmen går i et andet isoleret rør fra Østlængen til Hus 25's gavl og derefter igennem husene som for andre gavlhuse.

Hus 24 og 25 har løbende undret sig over størrelsen over deres samlede varmeregning, og da vi i 2006 fik installeret 4 stk energimålere i Østlængen, havde vi grundlaget for at se, hvem der brugte hvor meget til hvad. Efter at have brugt kræfterne på at få installationen inkl. Gården op at køre bare nogenlunde, er fokus nu rettet mod Hus 24-25's Gasforbrug.

Alle disse energi-målinger indikerer, at Hus 24-25 har et varmespild i deres varmtvands-cirkulation på ca. 2.300,- kr per år i forhold til Gården – med respekt for forskelligt forbrug.

Jagten på problemet

Da det isolerede rør i jorden har tæt på intet varmetab, var min konklusion, at der måtte være en eller anden fejl ved rør fremføringen f.eks. at røret lå i konstant vand eller, at det inderste stykke før indføringen i fundamentet til Hus 24 var uisoleret.

Derfor blev der på arbejdsweekenden i foråret gravet ned til røret ved fundamentet, hvor vi kunne konstatere, at det var fuldt isoleret – røret inklusiv sin isolation var ført ind igennem fundamentet og op i gulvet. Til gengæld kom jeg til at prikke et lille hul i den ydre beskyttelseskappe, hvorefter der strålede kold vand ud! Med andre ord var isoleringen totalt gennemblødt, hvilket forklarer det store varmetab. Røret er altså beskadiget, hvilket vi har god grund til at tro, at skaden er sket i forbindelse med enten, røret blev lagt ned eller i forbindelse med, at Fokdahl gravede det hele op for at finde ud af, hvorfor der kom vand op i gulvet i Hus 24 ved kraftig regnvej.

Mulige VVS-løsninger

Vi fik derfor et tilbud fra Dyrstrøm på at få udskiftet røret, og tilbuddet lød på 60.000,- kr inkl. moms! Det giver jo ikke mening at bruge så mange penge for at spare 2.300 kr per år.

Da det er cirkulationen, der giver varmetabet, var det nærliggende blot at slukke for den. Men det er ikke en løsning, da det så tager 2 minutter for at få varmt vand frem, samt at man hælder 26 liter koldt vand i kloakken. Denne løsning betyder reelt, at Hus 24-25 ikke har løbende varmtvand, da man ikke orker at vente 2 min hver gang – plus det enorme ressourcospild i vand og gas, det medfører.

Dyrstrøm foreslog til gengæld, at vi slukkede for cirkulationen og så installerede en elektrisk varmtvandsbeholder i Hus 24, der kunne agere buffer, når de 26 liter koldt "varmtvand" blev tappet. Denne løsning med varmtvandsbeholder koster 14.400 kr inkl. moms.

Løsningsmodeller

Mette, Ole EP og jeg har gennem en række møder identificeret nedenstående scenarier, samt blevet trykke ved de tilhørende beregningsmodeller af omkostningerne. Som de hurtigt blev tydeligt, er problemet helt evidente, at Hus 24-25 har et ekstremt lille forbrug af varmtvand, hvorved cirkulationsspildet bliver tilsvarende stort!

- **Scenarie A: Som i dag**
Varmespildet i cirkulationen reduceres, når forbruget stiger. Der er jo kun cirkulation 05.00 - 09.00 samt 15.00 – 22.00, som hos alle os andre, og hvis 8 personer skal i bad, så kommer den største del af forbruget af det varme vand til at løbe jævnt i morgentimerne.
- **Scenarie B: Slut cirkulationen**
Denne løsning er ikke acceptabelt som nævnt ovenfor, men medtaget for at få belyst økonomien, der er markant styret af alt det kolde ”varmevand”, der hældes i kloakken – efter at det tidligere har været varmet op med gas. Totalt ekstra ressourceforbrug.
- **Scenario C: Kun EL-varme**
Med slukket cirkulation, kunne, man også slukke for opvarmningen af vandet i Østlængen med gas, og så bruge EL i Hus 24. Denne løsning har den praktiske begrænsning, at kun meget få kan tage bad, da der kun er 60 liter varmt vand, og temperaturen i beholderen falder i takt med at det kolde vand løber ind. El er ca. 4 gange dyrere end gas.
- **Scenarie D: EL forvarmning**
Dette var Dyrstrøms foreslag, hvor cirkulationen slukkes, men gasopvarmning i Østlængen fastholdes. Herved er de kun de 26 liter, der skal varmes op med EL per tapning, og der er varmt vand til flere bade.

Sammenstilles disse ved forskellige forbrug:

1. Det aktuelle
2. Lidt flere personer
3. Gennemsnittet på Bakken – en stor og en lille familie.
4. En stor familie på 2*4 personer i begge huse.

Det giver følgende forbrug i kr. per år:

Årsforbrug	23	51	92	125
Scenario A	5.116	5.362	5.724	6.015
Scenario B	11.584	16.008	22.485	27.698
Scenario C	3.370	6.643	11.435	15.292
Scenario D	3.632	6.220	8.027	7.769
A vs D	1.484	-858	-2.303	-1.754
C vs D	-262	423	3.408	7.523

Dette er IKKE eksakt videnskab, da regnearkets forskellige parametre kan diskuteres, men Mette I, Ole EP og jeg er nået til enighed om, at det giver tilstrækkelige korrekte værdier til, at det kan udgøre et beslutningsgrundlag.

Konklusion og indstilling

På baggrund af ovenstående analyse konkluderer Mette I, Ole EP og jeg:

1. Løsning B og C er udelukket p.gr.a. pris og komfort.
2. Løsning D giver klart den bedste komfort for de to huse men kræver, at Mette I (mest oplagt) får en beholder i gangen og dermed mister lidt skabsplads, hvilket hun er indstillet på.
3. Løsning A er ganske fornuftig ved "normalt forbrug", da store dele af tabet til jorden forsvinder, når der er stort forbrug og dermed løbende flow i den periode, hvor cirkulationen kører.

Vi indstiller til Fællesmødet, at vi vælger løsning D.

Det skal bemærkes, at man på et vilkårligt tidspunkt kan skifte tilbage til Løsning A – og tilbage igen - hvis/når behovet taler for det.

Ansvarsliste

Ansvar, generelt: Opmærksomhed på at ansvarsområdet fungerer hensigtsmæssigt/ som aftalt. Initiativtager når der er behov for handling. Kontakt til og fra bofæller/bofællesskab. Desuden

K: For kontakt og bestilling af varer og tjenesteydelser: myndigheder, leverandører, håndværkere.

U: For udfører af opgaven.

	Fælleshuset	
KU	Vaskeri: Fejlsøgning, saltpåfyld, tekniker tilkald/styring	David, Flemming
KU	Fyr/varmeanlæg: Funktionsindst, fejlsøgn, tekniker tilkald/styring	Ole S, Jørgen 15
KU	El-pærer: Indkøb og udskiftning (Fælleshus, stræde, P-plads)	Torben H.
KU	El-installationer: Fejlsøgn, udbedring, tekniker tilkald/styring	Erik
KU	El-målere: Aflæsning og indberetning 3x årligt.	Lise E
KU	Opvaskemaskine: Fejlsøgning, sæbepåfyld, tekniker tilkald/styring.	David
K	Brandsikkerhed	David
K	Køkkenmaskiner	Erik
KU	Køkkeninventar : Indkøb, organisering	Erik, Hjørdis
KU	Krydderier: Indkøb, organisering	Erik
KU	Rengørings- og vaskemidler: Indkøb, organisering	Lotte, Lisbet
KU	Fadølsanlæg	Torben M.
U	Lammekød: Salg og udlevering	Mette 24, Erik
U	Musikanlæg	Helge, Morten
U	Projektor	Torben M
K	WiFi	Arne, Jakob
U	Entre og postrum: Orden	Dorthe
U	Opslagstavler : Organisering, orden	Inge
	Børnerum	Lene
U	Potteplanter	Judith
U	Vaskekort og hvide duge: Registrering, udlån	Gerda
U	Glemte tøj og ting i fælleshus	Anne Dorthe
K	Skralderum	Mikael
	Kælderen	
	Sauna	Peter
	Øko-rum: Organisering, orden	Lene, Erik
	Musikrum	Helge
	Værksted: Organisering, orden	Ole S.
	Fyrrum: Organisering, orden	
	Arkiv og møbeldepot: Organisering, orden	Mette 24
	Køkkendepot: Organisering, orden	Erik
	Rengøringsdepot: Organisering, orden	Lisbet, Lotte, David

	Julepynt, reserveduge: Orden	Lisbet
	Fællefryser: Orden	Hans
	Fællesarealer	
KU	Fyr i fyrgrupper: Fejlsøgn, tekniker tilkald/styring	Ole S, Jørgen 15
KU	<u>Udendørsbelysning: Fejlsøgn, tekniker tilkald/styring</u>	Erik
K	Antenne	Kim
U	Græsslåning	Ole EP, Arne, Mikael, Hans, David, Henrik/Alexander, Steffen/Victor
U	Snerydning, internt med traktor	Ole EP, Arne, Mikael H, Hans, Henrik/Alexander, Steffen/Victor, David.
K	<i>Snerydning/ grusning i fyrgrupper: Bestille grus/organisere</i>	
K	Snerydning, ekstern	Bestyrelsen
U	Plantekasser og bede ved fælleshustorv: Vedligeholdelse	Hanne J
U	Plantekasser og græs foran børnerum: Vedligeholdelse	Anne Lise
	Tørresnorsbedet: Vedligeholdelse	Erik
	Efterbeskæring af frugttræer	Mette 24, Erik
	Lunden: Udtynding	Erik
	Bjørneklobekæmpelse	Hanne H.
	Tidselbekæmpelse på foldene	Mette 24
	<i>Gårdsplads: Orden, vedligeholdelse</i>	
	Gårdhave: Organisering, orden	Søren, Brigitta
	Længeværksted og stillads: Organisering, orden, "udlån"	Erik
	Sommer/vinterrum: Organisering, orden	Erik
	Loftsdepot: Organisering, orden	Erik
	Hestestald: Organisering, orden	Brigitta
	Grisestald: Organisering, orden	Lene
	Andre opgaver	
U	Madskema	Hanne J., Anne-Lise, Judith
U	Bakkanalredaktion	Hjørdis
U	Hjemmeside: Struktur, opdatering af bofælledel	Hjørdis, Lise
U	Mailsystem: Vedligehold, opdatere gruppemails.	Hjørdis, Lise
U	Økonomistyring	Mik
U	Varmeregnskab	Mik
U	Vaskeriregnskab	Mik
U	Vandregnskab	Jens K
U	Telefonliste	Dan
K	Fællesskorstene: Kontrakt	Jørgen S.
K	Forsikringer	Flemming
K	Udlån af fælleshus til Skeltoften	Gerda
U	Arkiver : Opbevaring af tegninger etc.	Steffen

U	Bofællegaver	Hanne S.
KU	Traktor	Ole E.P, Arne
KU	Fællesværktøj & materialer: Orden, vedligehold, udlån	Erik, Arne
KU	Trailere,fællestrillebøre,stiger	Torben M.

Stående udvalg og grupper

	Bestyrelse	Kirstine, Mette24, Bo, Steffen, Anne Dorthe, Erik
	Byggeudvalg	Jørgen S, Helge, Arne, Flemming
	Vedligeholdelsesgruppe	Ole EP, Arne, Mik, Erik
	Grøntudvalg	Mette 24, Steffen, Erik
	Fåregruppe	Hus3, Hus15, Mette24, Mathilde, Hans, Erik