



33. årgang - Nr. 18 22. maj 2013

BAKKANELEN

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

Deadline søndag kl. 16 00

Hjemmeside: www.bf-bakken.dk
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:

Mandag 10/6 2013

Fællesmøder:

Torsdag 30/5 2013

Mandag 24/6 2013

Fælleshuset er lånt ud til 2013:

Lør/søn d. 25.-26.maj. Arbejdsweekend

Lørd. D. 1. juni Hus 22

Lørd. D. 8. juni Hus 4

Søndag d. 23.juni. Skt. Hans:Stamgr 1

Onsd.24. juli Hus 24

Lørd./sønd. 10-11. august Hus 11

Lørd/sønd d. 24. og 25. aug. Arbejdsweekend

Lørd. D. 31. august Fest m. Skeltoften St.gr. 3

Lørd. Sønd. d. 7. – 8. sept Hus 21

Lør/søn d. 14-15.sept. Trivselsweekend:Stgr 4

Lørd. D. 21. september Hus 7

Lørd. D. 16.november Hus 18

Søndag d. 1.dec. 1. søndag i adv.:Stam. 6

Søndag d. 15.dec. 3. søndag i adv.:Stam 1

Onsd. d. 25. dec. Hus18

Torsd. d. 26. dec. Hus 7

Fred. D. 27. dec. Hus 4

Tirsdag d. 31.dec. Nytårsaften:Stamgr 5

Rengøring sønd. d. 26. maj kl. 10 Stamgruppe 5

Hanne S

Mette 15

Lene + Kristian, Marie

Brigitte + Sofia

Dan

Mik

Steffen + Victor

Luis

Fødselsdage:

Martine fylder 20 år i dag onsd. d. 22. maj

Katrine fylder 16 år sønd. d. 26. maj



Tillykke

Kære alle,

Som Bakkanelen snart nådesløst vil jeg afsløre, så runder jeg de 50 år den 31. maj.

Men faktisk er livet jo ganske dejligt, så jeg vælger at fejre dagen med en udvidet fredagsspisning den 31. maj.

Fire søde bofæller, Mik, Ole, Helge og AD, går ind og opgraderer fredagsmenuen til en lækker fire-retters italiensk menu, og jeg sørger for, at der nogle fornuftige vine til de forskellige retter og lidt til at få kaffen til at glide ned. Fredagsmiddagen bliver lidt i dogmekonceptet, så I skal regne med, at den tager i hvert fald tre-fire timer, og jeg kan nok heller ikke anbefale bilkørsel i Strædet bagefter 😊

Konditionerne kan siges kort: Normale fredagspriser og stærkt forhøjet kvalitet.

Madholdet vil af hensyn til indkøb af nogle specielle råvarer lukke søndag aften efter arbejdsweekenden.

Jeg håber, at så mange som muligt har lyst til at fejre dagen med mig.

kh. Arne

Kære Bofæller

Som optakt til arbejdsweekenden fredag d. 24. maj, inviteres i til at blive hængende i fælleshuset efter spising for her at få serveret en foredragskoncert om den franske visesanger, Edith Piaf's liv og sange.

Madholdet forbereder denne aften en fransk inspireret menu for at slå stemningen an.

Kl. 20.30 begynder koncerten, og i er naturligvis mere end velkomne til at invitere familie, venner, frankofile interesserede og fans af Bakken til at komme kl. 20.30.

Der er fri entré, til gengæld opfordrer arrangørerne til, at man selv og ens inviterede gæster medbringer franske drikkevarer i passende mængder, som kan indtages og nydes undervejs i programmet, (koncerten varer ca. 1 time).

Medvirkende i aftenens koncert er:

Piaf: Maria Blum Bertelsen, hus 3

Akkompagnatør: Morten Poulsen, pianist/organist/komponist/ direktør/ café - ejer og modtager af Helsingør kommunes kulturpris anno 2013

Vel mødt!

Kh Maria

Tænk

Nyt nummer af forbrugerbladet Tænk er kommet.

Tænk nr. 140, maj 2013, har testet:
Plæneklippere, PC-sikkerhedspakker,

Tandpasta, Opvaskemaskiner, Vaskemaskiner.

Bofæller der ønsker at se nærmere på resultaterne, kan selv kigge i bladet som vil (og skal) stå i tidsskriftholderen over postkasserne.

Hvis nogen foretrækker at se resultaterne på Tænks hjemmeside, går man ind på www.taenk.dk og skriver **362015** i feltet 'brugernavn' og **3050** i feltet 'password'.

De bedste hilsner
Mette (15)

Bofællesskabet Bakken Referat af bestyrelsens møde onsdag d. 15. maj 2013

Til stede

Lene, Mette 15, Mette 24, Maria, Sebastian, Bodil og Dan.

Der var ikke udsendt nogen dagsorden, men følgende punkter blev behandlet, og Lene fungerede som mødeleder, og Dan som referent:

1. Bestyrelsesmøder
2. Suppleanternes rolle
3. Udskiftning af vinduer og døre
4. 5-årsplanen
5. Mødeplan for fællesmøder 2014
6. Dagsorden næste fællesmøde
7. Konstituering
8. Eventuelt

Pkt. 1 – Bestyrelsesmøder

Lene laver forslag til mødeplan for bestyrelsen på tirsdage kl. 20. Møderne foregår hos Mette24.

Pkt. 2 – Suppleanternes rolle

Vedtægterne siger ikke noget om rollen bortset fra, at der "vælges 1. og 2. suppleant, der indtræder i bestyrelsen ved vakance". Den hidtidige praksis videreføres. D.v.s., at 1. suppleanten (nu Bodil) betragtes som fulgyldigt medlem bortset fra eventuelle afstemninger. 2. suppleanten (Lise) indkaldes efter behov.

Pkt. 3 – Udskiftning af vinduer og døre

På vegne af Niels, som er initiativtager til projektet, havde Bodil en forespørgsel med om den videre procedure i forhold til valg af leverandør af 92 ruder/vinduer. Bestyrelsen mente, at et fællesmøde må afgøre, om det er en fællesskabssag eller ej, og hvis det er, om den sædvanlige beslutningsprocedure så kan afkortes med henvisning til sagens hastende karakter. Bestyrelsen opfordrer Niels til at sende sit oplæg til Bakkanalen med den fornødne introduktion/forklaring. Bestyrelsen vil så sætte sagen på dagsordenen for fællesmødet d. 30. maj.

Pkt. 4 – 5-årsplanen

Der er truffet en fællesmødebeslutning om, at "Caféudvalg og vedligeholdelsesudvalg udarbejder i fællesskab en revideret, femårig plan med budget og prioritering af projekterne for perioden 2013-2017...". Der var en drøftelse af behovet for, at caféudvalget udover selve frembringelsen af planen også har en opgave med at have løbende overblik over det samlede projektbillede på Bakken, herunder den nødvendige koordinering af og kontakt med de enkelte projekter/opgaver. I lyset af den ændrede opgave blev det aftalt, at cafégruppen vender tilbage til bestyrelsen med udspil til ny beskrivelse af gruppens funktion (navn, kommissorium, sammensætning, løbende kontakt med projekter osv.) med henblik på forelæggelse på fællesmødet d. 30. maj sammen med en realistisk tidsplan for tilvejebringelsen af den besluttede 5- årsplan.

Pkt. 5 – Mødeplan for fællesmøder 2014

Lene laver forslag. Ugedage veksler mellem mandag, tirsdag, onsdag og torsdag.

Pkt. 6 – Dagsorden fællesmødet 30. maj

Mødeleder: Dan, alternativt Mette15.

Referent: Hus 23, og så hus 1, 2 osv.

Nyt fra bestyrelsen

- Bestyrelsens konstituering
- Kontakten til Strandgårdsvej

Punkter til beslutning

- Procedure i f.t. valg af leverandør til vinduesudskiftningen
- Borgmestermøblernes skæbne, jf. referat fra sidste fællesmøde

Punkter til debat

- Indgåelse af serviceaftale om gasfyrene

Udvalg, interessegrupper og opfølgning på opgaver

Herunder

- Status fra gårdudvalget
- Oplæg fra caféudvalget om egen opgave og tidsplan for tilvejebringelse af forslag til 5-årsplan
- Oplæg om fælleshusets indretning

Pkt. 7 – Konstituering

Dan blev valgt som sekretær.

Fordelingen af øvrige opgaver besluttet på næste bestyrelsesmøde.

16/05 '13 - dm

Bofællesskabet Bakken

Referat af møde om overdragelse af sager mellem gammel og ny bestyrelse onsdag d. 15. maj 2013

Til stede

Kirstine, Erik, Steffen, Lene, Mette 15, Mette 24, Maria, Sebastian, Bodil og Dan.

Referent

Dan

Mødet havde til formål at sikre en god overdragelse af sager og opgaver, som den gamle bestyrelse havde arbejdet med. Den gamle bestyrelse havde valgt følgende emner ud:

- Håndtering af GEF-restancer
- Vejfordeling i f.t. Dageløkke Ege
- Kontakt til lejerne om salg af gården
- Gårdsalg (husleje)
- Skeltoften
- 5-årsplanen
- Størrelsen af arbejdskapitalen

Og derudover var der et par øvrige ting nævnt til sidst.

Håndtering af GEF-restancer

Den gamle bestyrelse orienterede om sin måde at håndtere det på, jf. den aftalte procedure for GEF-/huslejerestancer.

Vejfordeling i f.t. Dageløkke Ege

Vedrører snerydning og vedligeholdelse af det fælles vejstykke. Der er indgået en mundtlig aftale med JM Huse, som bør nedfældes og underskrives. Den nye bestyrelse snakker med Arne om at få det

formaliseret. Herunder en overdragelsesforretning, når vejen er i orden.

Kontakt til lejerne om salg af gården + Gårdsalg (husleje)

Der er afholdt møde med lejerne om, hvad vi på nuværende tidspunkt kan sige om et eventuelt salg. Der er behov for, at sætte tempoet i gårdgruppen op. Lene tager en snak med gruppen om det, og om afrapportering på næste fællesmøde. Lejekontrakterne bør revideres, evt. med ekstern bistand, hvis det ender med, at gården ikke sælges i denne omgang. Udgiften til den større rapport, som bofællesskabet muligvis beslutter at få udarbejdet, er ikke indregnet i budgettet for 2013.

Skeltoften

Angående aftalen med beboerne på Strandgårdsvej skal vi være opmærksomme på, at de lever op til den. Kirstine beholder kontakten til beboerne på Strandgårdsvej. M.h.t. Skeltoften orienterer Kirstine deres formand om, at vi på Bakken har valgt ny formand og bestyrelse. Kirstine giver deres formand mailadressen på stamgruppe 3 med henblik på, at deres festudvalg og vores stamgruppe kan mødes og planlægge den fælles fest d. 31. august.

5-årsplanen

Der skal tilvejebringes et forslag til en 5-årsplan for projekter og vedligeholdelse snarest, jf. fællesmødets beslutning om at caféudvalget og vedligeholdelsesgruppen gør det i fællesskab.

Størrelsen af arbejdskapitalen

Den gamle bestyrelses drøftelser om dette – herunder tanken om at rykke fristen for GEF-betaling fra d. 14. i anden måned til d. 1. i anden måned - skal gøres til et egentligt forslag.

Øvrige ting

- Ny mailgruppe for bestyrelsen: Dan giver Lise besked.
- Stamgrupper: Bibeholdes året ud. Bestyrelsen laver nye.
- Dagsorden til fællesmøde: 5-årsplanen, Borgmestermøblerne, Oplæg om fælleshusets indretning.

- Overdragelsesmiddag: Kirstine sender Doodle rundt.
- Tak til afgående bestyrelsesmedlemmer for indsatsen

16/05 '13 - dm

REFERAT FRA ENERGNISTERNES CAFEMØDE SØNDAG D. 5 MAJ 2013.

Kære Bofæller,

Til Energnist Cafemødet d. 5 maj fik fyrgrupperne har som bekendt gennemgået stort set samtlige huse og dermed diskuteret tiltag som umiddelbart kan forbedre (reducere) vort energiforbrug på Bakken. Vi har nu også gennemgået alle de skemaer, som I har udfyldt, og hvor I har angivet, hvad I ønsker at vide mere om i den kommende tid.

Resultaterne er opgjort som følger:

- **7 huse (1, 3, (6), 13, 15, 17, 18, 23) ønsker mere information om Genvec anlæg (varmeveksler).**

Aktion: Det bliver Niels' (Hus 6) opgave at kontakte disse huse, efter han har indsamlet information omkring "moderne varmevekslere". D.v.s. hvor meget bedre er en moderne varmeveksler i sammenligning med de eksisterende "gamle varmevekslere fra 1980'erne.

Niels Radish oplyste på vores møde, at en moderne varmeveksler er mindst 30% mere effektiv end en gammel varmeveksler, og yderligere har den et lavere energiforbrug. Formålet med denne analyse er at vurdere om en optimering af de eksisterende varmevekslere kan betale sig. Vi vil ikke tage stilling til værdien af installation af varmevekslere i huse, der ikke oprindeligt har fået installeret kanaler til varmeveksling.

- **5 huse (22, 6, 7, 12, 23) ønsker kontrol af, om deres fyr er indstillet korrekt i relation til de eksisterende radiatorstørrelser og gulvvarme.**
- Energnisterne vil på næste møde tage stilling til, hvordan vi kan komme videre og tage action på dette; eventuelt ved at indsamle information fra de "kulderamte huse"

- **5 huse (3, 7, 10, 13, 19, 26C) ønsker bedre tætningslister**

Energnisterne vil på næste møde tage stilling til, om vi skal tage aktion på dette. Se papirprøveanalysen herunder.

- **4 huse (9, 10, 15, 16) har eksisterende problemer med vinterkulde i husene, hvor varmeanlægget ikke kan varme husene op på kolde vinterdage.**

Til mødet blev det anført, at dette er et alvorligt problem m.h.t. energiforsyning i bofælleskabet. Det er naturligvis uacceptabelt, at der er huse som er utilstrækkeligt opvarmede i vinterhalvåret. Vi vil følge denne situation nøje og drøfte med de involverede huse om hvad der kan gøres og om hvorledes Energnisterne evt. yderligere "skal på banen".

- **2 huse (14, 20, 26C, ønsker hjælp til indstilling af deres termostater**

Energnisterne vil på næste møde tage stilling til hvorledes vi vil tage aktion på dette.

- **1 hus (4) ønsker hjælp m.h.t. til vurdering af installation af velux vinduer.**

Energnisterne vil på næste møde tage stilling til hvorledes vi vil tage aktion på dette.

- **1 hus (24) angiver at de ønsker hjælp til vurdering af isolering.**

Energnisterne vil på næste møde tage stilling til hvorledes vi vil tage aktion på dette.

ANALYSE AF DØRE OG VINDUERS TÆTHED

Der blev fundet 38 vinduer ud af næsten 400 vinduer, som kunne give anledning til træk (papirprøven) - der er altså under 10% utætte dør og vinduesåbninger på Bakken. Dette resultat må siges at være et udmærket resultat. Vi har med stor sandsynlighed ikke problemer med utætheder fra døre og vinduer fra vore huse.

Der kommer således ikke flere tiltag fra energnisterne omkring utætheder, og der er umiddelbart ingen anledning til indkøb af fælles tætningslister.

Der blev registreret 37 "for små" radiatorer ud af 172 radiatorer (ca. 23%).

Vi vil vurdere om disse radiatorer skal anbefales af blive udskiftet afhængigt af de øvrige varmekilder i disse huse. OG baseret på om der er yderligere energitilførselsproblemer i disse huse. Der er kun 2 huse på Bakken der anfører ikke har gulvvarme (11 og 24). Der er flere huse, der angiver at de har gulvvarme, men at denne ikke virker. Som tidligere nævnt er der større eller lidt mindre behov for justering af gulvvarmen i en del huse (ca. 10 huse). Energnisterne vil finde informationsmateriale omkring balance mellem gulvvarme og radiatorvarme, og derved gøre fyrgrupperne i stand til at afbalancere varmeindtaget i husene. Dette er med stor sandsynlighed en opgave for fyrgrupperne. Energnisterne vil finde relevant informationsmateriale til hjælp for grupperne.

Termostatindstilling:

På baggrund af de indsamlede information er omkring indstilling af termostater kan vi ikke skabe klarhed over, om vore termostater er indstillet forkert. Dette skyldes at registreringsskemaet ikke var klart omkring dette emne.

Som hovedregel må en termostat ikke (i længere tid) må stå på mere end 50%. Heller ikke i den kolde tid. Mik beskrev på mødet efter fyrgrupperundgangen, at en korrekt indstillet radiator termostat medfører, at radiatoren er "næsten" kold ved udløb. Løber der varmt vand UD af radiatoren (tilbageløbet) er den indstillet forkert, og selve varmebalancen (mellem gulvvarme og radiatorer) bør justeres.

Spørgsmål og kommentarer modtages
GERNE!

På energnisternes vegne

Niels (Hus 6)

Humblebæk den 17. maj 2013

Forslag om at indgå serviceaftale

Til bestyrelsen (og evt. bofællerne, om det skønnes nødvendigt) vedr. serviceaftale på vores 10 fyr

Vores fyr er efterhånden 14 år gamle, og det var utvivlsomt en rigtig disposition af Mik at undlade at indgå serviceaftaler, så længe fyrene var nye ud fra tesen om, at nye fyr ikke går i stykker.

Vi har derfor betalt for alle tilkald, alle reservedele og al arbejds løn i forbindelse med reparation af vores fyr, som antagelig bliver skrøbeligere med alderen med voksende behov for servicering/reparation.

Derfor foreslår vi nu, Jørgen (15) og undertegnede, at vi indgår serviceaftale med Sylvest VVS fra Helsingør, så serviceeftersyn udføres hvert andet år. Det koster ifølge tilbuddet kr. 18.000,-, som kan betales over 2 år. Fx kr. 9000,- ved indgåelse af aftalen og kr. 9.000,- efter nytår.

For pengene får vi, som det fremgår af tilbuddet udført service på samtlige fyr. Nu betaler vi ca. kr. 1000,- pr. tilkald. Dem havde vi mindst elleve af i 2012 og mindst tolv i 2011. Så allerede ved at have gratis tilkald har vi sparet penge. Oven i skal lægges, at arbejds løn for rep. af fyr også er dækket af aftalen, så vi kun skal betale reservedele.

Der er altså ikke meget at betænke sig på. Jo før vi får indgået aftale, des flere penge sparer vi.

Vi har indhentet to tilbud: et fra Lygas som hidtil har repareret vores fyr og et fra Sylvest VVS, som er ca. 3000,- kr. billigere end LYGAS.

Begge anbefaler i øvrigt uafhængigt af hinanden at vi får udført service hvert andet år.

Begge tilbud er vedheftet ligesom en opgørelse fra Mette, der dokumenter antal tilkald i 2011 og 2012. I praksis kan der have været flere tilkald, fordi Mettes oversigt "kun" dækker fakturaer, hvori der sagtens kan indgå flere tilkald.

I håb om at bestyrelsen kan give grønt lys til at indgå aftale forbliver vi i tro i tjenesten for bofællesskabet, som nyder godt af, at vi selv egenhændigt tømmer kondensvand fra kedlerne, når der er behov for det.

Jørgen T.
Ole S.

Forslag: Drop den påtænkte udskiftning af vinduer i fælleshusets østfacade

Jeg har med tilfredshed konstateret, at vedligeholdelsesudvalget har droppet planerne om udskiftning af vinduer i fælleshusets nordfacade, for de fejler ingen ting. Det er osse glædeligt – om end lidt foruroligende - at udvalget har konstateret, at det ikke stod så slemt til med ruderne i huset, som først antaget. Da man fik kigget nærmere på dem, var det i flere tilfælde pudsning og ikke udskiftning, der var brug for. Inden man (Niels, eller hvem det er?) begynder at indhente tilbud på udskiftning af vinduer/døre, bør udvalget og bofællerne revurdere behovet for udskiftning i østfacaden. Ud over et par minimale lus, som jeg egenhændigt vil tilbyde at isætte i juli, vil en gang maling kunne gøre det, for de fejler ingen ting, som enhver bofælle ved selvsyn kan forvisse sig om. Efter min bedste vurdering vil de kunne holde mange år endnu, som Arne medgav, da jeg for et par år siden påpegede, at udskiftning her ville være at smide penge ud af vinduet.

Så hvorfor er det, de skal udskiftes? Jeg forstår det simpelthen ikke. Hvem kan give mig en forklaring?

Ole S. – Hus 7

PS Ret beset er der heller ingen grund til at udskifte de 5 glugger i børnerummet (tjek selv).

Så efter min mening kan vi nøjes med at udskifte 3 store vinduer med fast glas – to i børnerummet og en th. for indgangen og den lille glug i vestfacaden. Altså 4 (skriver fire) i alt.

Murprojekt

Hus 2 og 3 ønsker tilladelse til at opføre mur, jfr. regler for bygning af mur, i skellet mellem hus 2 og 3. Det fremgik også af tegningerne i forbindelse med Hus 3's skurprojekt. Muren vil blive bygget på samme måde som muren mellem hus 7 og 8. Muren vil være ca. 140 cm høj målt fra grundniveau hus 2, således at hus 2 fortsat har udsigt til fællesarealer fra terrasse foran den nye tilbygning. Længden af muren vil blive ca. 6 m



Henrik Hus 3

Status fra hyrderne: Petrus

Skulle nogen undre sig over, hvor vores flotte, men ustyrlige springfyrsvædder Petrus er blevet af, kan vi fortælle, at den er blevet til pølser. Petrus, som vi i efteråret byttede os til hos Ole i Fredensborg, har givet os 16 dejlige lam. Men den ville være for besværlig at holde styr på hele sommeren, og i år kan vi igen bruge et af vores egne vædderlam til avl. Et gode ved, at vi sommeren over ikke har en vædder på marken, er, at vi alle roligt kan tage vores børn og børnebørn med derud. For øvrigt er fårene blevet klippet i dag. Hvis

nogen gerne vil have noget uld, så sig til, inden den på arbejdsweekenden bliver sendt på losseplads.

Fåregruppen

Bordtennisnet

Vi efterlyser bordtennisnettet, som normalt bor i en kurv i skuret mellem hus 22 og 23. Hvem har lånt det og glemt at levere det tilbage?

Hans

Sort regnjakke

Min regnjakke af mærket Master er for et uvist antal uger siden blevet glemt i et eller andet hus på Bakken. Men hvilket?

Hans

Motorcykelbanden:



Fællesmøde

Torsdag den 30. maj 2013 kl. 20.30

1. Valg af ordstyrer

Bestyrelsen foreslår Dan

2. Referent

Det er hus 23's tur, og de finder selv en afløser, hvis de ikke kan komme

3. Godkendelse af dagsorden

4. Godkendelse af referat fra sidste fællesmøde

Referat af fællesmødet d. 21. marts er sendt ud med Bakkanal nr. 11, d. 24. marts og ligger på hjemmesiden bf-bakken.dk under Møder/fællesmøder

5. Nyt fra bestyrelsen

- a) Bestyrelsens konstituering
- b) Kontakten til Strandgårdsvej

6. Punkter til beslutning

- a) Procedure i f.t. valg af leverandør til vinduesudskiftning, se oplæg fra Niels i Bakkanal nr. 19, d. 20. maj
- b) Borgmestermøblernes skæbne, jf. ref. fra fællesmødet d. 21. marts (se hjemmesiden eller Bakkanal nr. 11)

7. Punkter til debat

- a) Indgåelse af serviceaftale om gasfyrene (se oplæg fra fyrpasserne i Bakkanal nr. 19, d. 20. maj)
- b) Afklaring af hvor vores fyr og fyrsystemer er private og hvor de er et bofællesskabsanliggende (se mail af 18. maj fra Mette Jensen på vegne af fyrgruppe 15/16/17).

8. Udvalg, interessegrupper og opfølgning på opgaver

- a) Vedligeholdelsesudvalget
- b) Caféudvalget og projektgrupper fra prioriteringscaféen – herunder forslag fra cafégruppen om at nedlægge cafégruppen og oprette en projektgruppe i stedet (caféudvalget orienterer om sine tanker inden fællesmødet)
- c) Ventelisteudvalget
- d) Gårdudvalget
- e) Fåregruppen

9. Eventuelt

Vel mødt – bestyrelsen