



33. årgang - Nr. 32 06. oktober 2013

BAKKANALEN

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.
Redaktrisen

Møder og arrangementer:

Bestyrelsesmøder:

2013: Tirsdage kl. 20

8. oktober /12. november

2014: Tirsdage kl. 20

14. januar /18. februar /18. marts

15. april/20. maj/ 17. juni

Fællesmøder:

2013:

Torsd. D. 24. oktober

Mand. d. 25. november

2014:

Mand. 20. januar

Tirsd. D. 25. februar

Torsd. D. 27. marts

Onsd. D. 23. april Generalforsamling

Mand. d. 26. maj

Tirsd. D. 24. juni

Fælleshuset er lånt ud til 2013:

Lørd. D. 9. november Hus 8

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

Lørd. D. 28. dec. Hus 5

Tirsdag d. 31.dec. Nytårsaften:Stamgr 5

2014

Lørd/sønd d. 22-23.marts Arbejdsweekend

Lørd/sønd d. 24-25.maj Arbejdsweekend

Sønd. d. 1. juni Hus 19

Pinselørdag d. 7. juni Hus 21

Lørd. D. 23-24. august Hus 11

Lørd/sønd d. 30-31.august Arbejdsweekend

Rengøring sønd. d. 13. oktober Stamgruppe 6:

Hjørdis

Maria + Oliver

Bodil

Ilse + Katrine

Ole S

Jørgen 15

Jørgen S

Ole E.P.

Fødselsdage:

Esther fylder 14 år lørd. d. 12. okt .



Tillykke

Kære Bofæller,

Blot til orientering vil endnu en Mexicaner besøge os fra d. 6.-11. oktober. Det er Juan, Luis' fætter som er her og han er mindst ligeså sød som Luis' far og søster :) Han er bl.a. uddannet agronom så han er vild med haver, får og alt hvad der kan gro og tygge drøv.

Vi håber og ved I tager godt imod ham :)

Mange hilsner

Hus 23

Rundvisning

Kære Bofæller,
Inge og jeg har besluttet at lave en stor rundvisning for dem, der er interesserede i Bakken, og som måske ikke har været her før.

Der er så mange som gerne vil besøge os, og det er jo dejligt, men vi vil hellere gemme vores energi til når et hus bliver sat til salg. Derfor denne grupperundvisning.

Det bliver søndag den 27. oktober kl. 13.30. Vi lægger op til rundvisning på Bakken, med efterfølgende kaffe og kage i Fæhuset, hvor gæsterne kan få svar på evt spørgsmål.

Vi håber I har lyst til at bakke op om dagen. Har nogen lyst til at hjælpe med kaffe, kage og evt andre ting så meld endelig tilbage til mig. Ellers så håber vi på I sender en masse smil ud af døren og indhylder dagen med jeres skønne væsner og gode energi :)

Mange hilsner,
Inge & Sara

2. Afmonter ventilerne på de radiatorer (en ad gangen begyndende med den tættest på fyret) og får vished for mængden af vand, der kan/vil løbe til radiatoren. Evt. udskift/rens ventilen

3. Tilsæt sporingsmateriale til vandet (f.eks. radioaktivt) og fin ud af, hvor rørene løber i gulve og vægge, samt hvor kredsløbene stoppes/blokeres.

Mik / 131001

Nej til større pumper

Jeg har altid sagt, at VVS-folk kun kan sige "større pumper" og at det er gift for vores anlæg.

Med kondenserende kedler og vores store 2-strengede installation er større pumpetryk IKKE løsningen - det vil kun forværre problemet og give dårlig økonomi.

Som Erik skriver så er det hverken problemet eller løsningen - så ville alle have problemet og det vil have været der siden 1998.

Der findes ingen nemme løsninger: Fejlene skal lokaliseres og findes.

Da temperaturen på returvandet er høj, er der rigelig med varme, hvorfor kuldeproblemerne skyldes manglende/ringe kredsløb/gennemstrømning.

Jeg vil foreslå følgende proces (stop når/hvis problemet identificeres):

1. Få foretaget en gennemskyldning (ind i RETUR og ud af FREMLØB)

Referat af fællesmødet onsdag den 25. september 2013 kl 20.00.

1.Valg af ordstyrer: Dan.

2.Referent: Anne-Lise.

3.Godkendelse af dagsorden: Godkendt.

4.Godkendelse af referat fra sidste fællesmøde den 16. september: Under punkt 7b: Salg af gården eller ledigt lejemål til Kristian, havde Kristian nogle bemærkninger. Han havde d. 17. sept. Sendt disse til formanden og Bodil som referent. Referenterne, hus 6, afviste hans kommentarer. Mette (15) tilbød sammen med Kristian at udarbejde et kompromis. Referenterne afviste også denne mulighed. Man enedes om at tilføje Kristians bemærkninger til dette referat.

5.Nyt fra bestyrelsen: Angående kolbøtteprojektet ,der var et punkt på sidste fællesmøde, blev det præciseret, at den anslåede udgift på 12.000 kr. til træfældning er en del af det samlede kolbøtteprojekt på 70.000 kr. 5a) Bedre og kortere fællesmøder. Se referat fra bestyrelsesmøde. Dan nævnte forskellige forslag: Klarere regler for deadlines, max 2 timers møder, nye former, bestyrelsen kan forbedre rammerne for møderne, men miljøet på møderne er op til fællerne. Kommentarer : god ide med en fast skabelon til referaterne, tal tydeligt og højt, lad mere menneskelighed præge møderne, kom tilbage til, at det her er et fællesmøde, formen er lidt konservativ.5b) Registrering af vore søer hos Naturstyrelsen: Både den nye sø og det gamle vandhul er registreret. Søen bliver beskrevet som en perle af en konsulent fra kommunen, og der tales om både grøn frø og stor vandsalamander. På deres og egne vegne kan vi glæde os over, at søen er kommet for at blive. Vi kan nemlig ifølge naturbeskyttelsesloven hverken fjerne den eller ændre den. 5c) Ledigt lejemål på gården. Svært emne, mange meninger. Hovedtemaet var: Salg af gård-udvalget må prøve at mindske antallet af ubekendte: Pris, tilstand, antal lejligheder, klare udtalelser fra diverse nødvendige myndigheder mm. Uden disse oplysninger kommer vi ikke videre. Vi må igen lave en tidsbegrænset udlejning, måske til en fra ventelisten. Bestyrelsen har bolden. 5d)Der er måske kommet rotter på gården. Det undersøges snarest.

6. Punkter til beslutning. 6a) 5-årsplanen:Her udviklede der sig en lang diskussion, der handlede om mange ting bl. a. : projektgruppen kan opleves at tage initiativet ud af udvalget, projektgruppen skal være indpisker, ikke nedpisker. Hvorfor er gården ikke med i 5-årsplanen? Gården er ikke vores eget private projekt, den involverer andre instanser f.eks. kommunen og det vanskeliggør tidsforløbet. Punkterne i oplægget er ikke præcise nok til en stillingtagen. Økonomien skal med før vi kan tage stilling. Vi besluttede, at vi ikke kunne beslutte noget. 6b) Der blev udarbejdet en ny ansvarsliste, nye punkter kom på og nogle forsvandt. Se ny ansvarsliste på hjemmesiden. 6 c) Ejerforhold i f.m. fyrsystemer. Udvalget foreslår, at vi imod vore vedtægter fortsætter med at gøre, det vi plejer. Fælles anliggende er kun fyrene med installationerne i fyrrummet.

7. Punkter til debat. 7c) Fyr og Flamme fortsætter deres arbejde med at løse visse huses varmeproblemer. Se Bakkanalen nr. 29 side 2. 7d) Forslag fra F og F om at overtage ansvaret for vedligeholdelsen af vinduer og døre i fælleshuset. Se Bakkanalen nr. 29 side 2. Forslaget blev vedtaget med tak.

8. Eventuelt. Opfordring fra fåregruppen om at bruge lammekødet op inden næste slag. Der er rygge, bove og halse tilbage. Der blev spurgt om, hvor længe det unge orkester, der øver i kælderen, skal fortsætte. Bestyrelsen kigger på det. Bedsteforældre for asyl holder møde i fælleshuset mandag den 30. september.

Tilstede var hus 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24 repræsenteret ved Sebastian, Peter, Maria, Dan, Anne-Lise, Bodil, Niels, Ole, Hanne H., K, Lisbeth, Lene, Jørgen T, Mette J, Flemming, Jørgen S, Suzan, Gerda, Inge, Kirstine, Mette I.

Bofællesskabet Bakken
Referat af fællesmødet mandag den 16. sept. 2013:

Valg af ordstyrer: Mette15

Valg af referent: Dan er fraværende – Bodil og Niels, Hus 6 refererer.

Tilstede: Husene: 1,2,3,5a, 6,7,8,9,10,12,13,14,15,16,17,19,20,21,23,24,25,26b

Fraværende: Husene: 4,11,22,26a

Godkendelse af dagsorden:

Kim stillede spørgsmål til skriftlig afstemning vedr. lejemål og salg af gården. Ordstyreren gjorde opmærksom på, at skriftlig afstemning er i overensstemmelse med Bakkens vedtægter og forretningsorden. Dagsorden godkendt.

Referat fra sidste fællesmøde: Godkendt – bortset fra, at det bør tilføjes, at flere bofæller ikke stemte for traktorkøbet. Ingen stemte imod.

Anden rettelse: Arne mente ikke at have sagt, at gården skulle sælges. Han stillede kun spørgsmål, om dette var tilfældet. Disse punkter er hermed også rettet.

Pkt. 5.b Orientering vedr. søen springes over.

Pkt. 6. a Kolbøtteprojektet: Revideret oplæg til beslutning blev gennemgået af Sara. (Se i øvrigt oplæg fra sidste fællesmøde I Bakanal nr. 27 s. 13). Ellers kun mindre ændringer i forhold til sidste præsentation. (Se i øvrigt tegninger uddelt på mødet.)

Udpluk fra debatten:

Der skal tages hensyn til træerne.

Anne og Hans har været ude og kikke på fantastisk smukke græsser og planteskolen vil gerne komme ud og rådgive på Bakken.

Der skal endvidere lægges en bladbund for at undgå ukrudt.

Kommentarer og spørgsmål fra bofællerne:

Der bør tages hensyn til asfaltbelægning af hensyn til skraldemændene.

Forslag om græs under træerne.

Der kan evt. bruges sten – men af hensyn til planlægningen skal det oplyses før arbejdsweekenden, opfordrer Erik.

Der skal ingen plantehuller laves, oplyser Sara. Der lægges evt. muld ud.

Budgettet: Henrik, som ikke er til stede, har ansvar for budgettet.

Arne oplyser, at der er styr på maskiner, som skal bruges til arbejdet.

Kolbøtteprojekt blev vedtaget. Gruppen sørger selv for at afklare de mindre praktiske ændringer. Der er en evt. ekstraudgift til fældning af træerne. Ukendt beløb.

Mette15 opfordrer dog gruppen til at fremkomme med et mere præcist konkret budget. Det oprindelige budget var på 70.000 kr.

Kolbøtteprojektet blev ved afstemning vedtaget og kan sættes i værk til et budget på 70.000 kr.

6.b Revision af ansvarslisten udskydes til næste fællesmøde.

6.c Vedligeholdelsesudvalget v. Erik forslår ny brændestabel placeres bag skraldeskuret (træ fra Koldbøtte træfældningen). Forslaget blev godkendt.

6. d Vedligeholdelsesudvalget v. Erik forslår, at store sten flyttes fra holdepladsen ved gården. Stenene bør fjernes af trafik- og sikkerhedshensyn.

Forslag fra andre bofæller om at flytte stenene ned langs gårdens hvide mur for at forhindre parkering. Området MÅ IKKE bruges til bofællers parkering, men kun til af- og pålæsning.

Forslag om at biler midlertidig kan holde på asfaltvejen. Biler fra hestegruppen bør heller ikke parkere ved gården – de skal henvises til parkeringspladsen – bortset fra korte parkeringsophold til smed og dyrlæge.

Flere klagede over, at parkeringsreglerne overtrædes hele tiden. Fællesmødet opfordrede bestyrelsen til at sørge for, at der strammes op og til at håndhæve forbuddet mod parkering mere effektivt.

Emnet tages op i bestyrelsen (igen-igen), og der drøftes, hvordan man finder en effektiv metode til at håndhæve parkeringsreglerne på. Spørgsmålet tages op på fællesmødet igen og status vurderes igen om tre måneder.

7.a 5-årsplanen udsættes til senere fællesmøde.

7.b Salg af gården eller ledigt lejemål til Kristian.

Mette15 redegjorde om status og problemstillinger vedr. det ledige lejemål i forhold til ~~F~~fællesmødets tidligere beslutning omkring undersøgelser m.h.p. at sælge gården. Baggrunden er bl.a., at det koster mange arbejdstimer på arbejdsweekenderne at vedligeholde gården. I de nærmeste år ventes ligeledes store udgifter til nyt tag, isolering og mange andre vedligeholdelsesudgifter.

Ilse har som bekendt besluttet at flytte, da hun hørte om planerne om at sælge gården. Derfor opstår der også et moralsk dilemmaproblem, hvis bofællesskabet pludselig skifter mening vedr. gårdens fremtid og dropper salget (salg ikke besluttet) og igen udlejer stueetagen til Kristian, således at stueetagen overgår til et permanent-normalt lejemål.

Nogen mente, at salgsprocedurerne omkring udlejning kunne fortsætte uafhængigt af dette, men det endelige salg først kunne effektueres ved fraflytning fra over- eller underetage.

Derudover har bofællesskabet ikke levet op til god udlejningsskik og egner sig efter fleres mening ikke til at være boligudlejere.

Kristian orienterede om baggrunden for, at han gerne vil flytte hjemmefra og for hvorfor det er hensigtsmæssigt for ham at flytte ind på gården. ~~Der er nogle~~

praktiske udfordringer i forhold til lejemålet. Selvom bofællesskabet ikke har truffet beslutning om at udleje lejligheden, har Fredensborg kommune allerede været på besøg og synes indtil videre, at det er en god løsning, hvis det kan blive et uopsigeligt lejemål. Kommunen vil kun bevilge penge (ca. 2-300.000 kr.) til ombygning til handicapbolig, hvis der kan blive tale om en uopsigelig lejekontrakt, og kommunen vil ikke bekoste en senere istandsættelse til tilbageføring. Kristian fremhævede, at der særligt ville være to forhold, der kunne være afgørende for størrelsen på kommunens bevilling. Først og fremmest skulle der være tale om normal lejekontrakt og derved tidsubegrænset. Endvidere er der efter lejelovens regler en istandsættelsespligt, når kommunen ændrer noget i en bolig. Kommunen vil være villig til at foretage flere indretninger, hvis der i en lejekontrakt fremgår, at der ikke er istandsættelsespligt til tilbageføring, så vi kan leje den ud som almindelig bolig. Det skal bofællesskabet selv bekoste. Det betyder, at bofællesskabet skal afholde udgifter, såfremt den skal sættes tilbage som før. Flere mente, at det var en fordel, at det var en fordel med ældre/handicapegnet bolig, da dette harmonerer i tråd med tidligere overvejelser om seniorboliger.

Ombygningen betyder bl.a. at der skal laves en lang række forandringer, bl.a. et handicapvenligt større badeværelse, rampe til indgang, udjævning af dørtrin, ligesom køkkenet måske skal gøre handicapvenligt.

Udpluk fra debatten:

Spørgsmålet om kommunen også overtager anvisningsretten fremadrettet, hvis Kristian overtager lejemålet, forblev ubesvaret. Det passer ikke, jeg sagde klart, at kommunen ej overtager anvisningsret

Arne foreslår, at vi beholder gården og giver Kristian et uopsigeligt normalt lejemål og samtidig tilbyder Søren og Brigitte et uopsigeligt normalt lejemål, så de to lejere behandles ens.

Mette 15 spurgte til muligheden for et køb, evt. forældre køb:

Ifølge Kristian kan køb/forældre køb ikke komme på tale.

Sara 22 spurgte om Kristian gerne ville fællesskabet på Bakken.
Det svarede Kristian ja til.

Mette 15 spurgte om Kristian uden om bofællesskabet kunne ændre boligen.
Dette kan ikke ske i medfør af lovgivningen, da dette skal ske sammen med bofællesskabet sagde Kristian

Flere udtrykte, at det var en god ide, at et ønske om at ville hjælpe. Kristian flyttede ind, mens andre påpegede også, at bofællesskabet har et dilemma: på den ene side vil vi gerne hjælpe der gode grunde til Kristian flytter ind – på den anden side er der flere grunde til i stedet at fremme processen omkring at sælge gården, at fastholde at sælge gården (så vidt det blev sagt i går, er det endnu ikke besluttet at sælge gården, hvorfor man ikke kan fastholde noget der ikke er vedtaget).

~~ViVi~~ har været dårlige til at vedligeholde ejendommen, som fremtræder i ringe stand med gammelt utæt tag, fugtskader, revnede ydermure og manglende isolering, selvom der er brugt mange arbejdstimer på reparationer på gården. Og der ventes store udgifter på vedligeholdelse af gården i de kommende år. Dette er dog ikke afklaret. Flere mente, at bofællesskabet generelt ikke har været "gode udlejere".

Undertegnede stillede et konkret forslag med henblik på en løsning af problemet med den dårlige vedligeholdelse – uanset hvem der måtte flytte ind; nemlig at bofællesskabet hurtigst muligt nedsætter en hurtig~~t~~arbejdende gruppe, som kan udarbejde et konkret budgetforslag og tidsplan for vedligeholdelse af gården, således at den ikke fortsætte med at forfalde – uanset om vi opgiver at sælge den til fordel for et permanent normalt lejemål til Kristian ~~eller vi fortsætter salgsundersøgelserne (salgsundersøgelser kan foregå uafhængigt af leje).~~ Der bør i den sammenhæng tages hensyn til, at vi ikke selv skal bruge så mange arbejdstimer på at lappe på gården – men købe ordentlige håndværkere, som kan klare opgaverne professionelt.

~~Andre mente, at det måske kunne blive en god forretning, hvis kommunen vil betale for handicap-istandsættelsen. (Denne frase kan misforstås, hvis kommunen læser dette)~~

Vedr. salg af gården påpegede Kim som medlem af Gårdudvalget også, at det kan tage lang tid og muligvis blive bureaukr~~at~~itisk og besværligt at sælge gården. Det er ligeledes uafklaret p.t., om der er godkendt en eller to lejligheder.

Det blev også påpeget, at der ~~tidligere har været~~har været praksis traditioner for at huse bofæller efter skilsmisse, unge og andre, der manglede en midlertidig bolig. Og det skulle fastholdes, da flere fandt denne ordning god.

~~Flere Andre~~ mente omvendt, at der var ~~alt for~~ mange ubekendte ~~og helt uoverskuelige konsekvenser~~faktorer omkring .fremtidig ydre vedligeholdelse, omkring beslutningen om at fortsætte som udlejere med de økonomiske konsekvenser det måtte have.

Arne foreslog følgende aftale med K:

Kristian får en uopsigelig normal lejekontrakt. K og bofællesskabet indgår derudover en betinget købsaftale, hvor K er forpligtet til at købe, såfremt han bor der om X-antal år, og Bofællesskabet træffer en beslutning om at sælge gården – betinget af at K også bor der om fire år, og hvis vi til den tid vil sælge gården. Lejemålet har forrang for en betinget købsaftale. Dvs. vil dog altid gå forud for en betinget købsaftale, forstået på den måde, at hvis K ikke kan ~~eller vil købe, så kan hankøbe, vil lejekontrakten fortsætte stadig blive boende i et uopsigeligt lejemål (hm – var det virkelig rigtigt forstået?)~~

Lene foreslog i stedet, at vi tager spørgsmålet op på næste fællesmøde den 25. sept. Nu har vi foreløbigt haft en grundig debat i aften.

K er villig til at overtage lejemålet d. 1. november under alle omstændigheder.

Kim foreslår, at vi tager en mundtlig og ikke en skriftlig afstemning. ~~Det blev Bestyrelsen~~ afviste ~~dette~~ igen bl.a. med henvisning til Bakkens vedtægter og forretningsordenen og til, at der var tale om et personligt spørgsmål for mange bofæller.

Debatten endte med, at der blev nedsat et hurtigtarbejdende udvalg bestående af: Mette J., Arne, Jørgen S., Peter, Kim ~~og~~ og Kristine. Udvalget vil ~~tage stilling til Arnes forslag som beskrevet ovenfor~~ fremkomme med forslag til næste fællesmøde.

7.c Ejerforhold i.f.m. fyrsystemer – indlæg fra Kirstine og Kim: Det er det enkelte hus, som har ansvaret for varmen i huset – men hvis der er problemer, så kan der i visse tilfælde gøres en undtagelse.

Dette punkt blev afbrudt p.g.a. tidsnød og efter en del debat om forretningsordenen opprioritering af punktet omkring fælleshusets vinduer (næste punkt).

Vinduer i fælleshuset:

Erik fremførte, at fællesmødet er nødt til i aften at beslutte omkring vinduer i fælleshuset. Ellers kan vi ikke nå at bestille vinduerne hos Ole.

Mette foreslog, at spørgsmålet kunne vente – da det har ikke været gennemdiskuteret på fællesmøder, som det skal efter reglerne.

Erik foreslog en afstemning på fællesmødet, om forslaget kunne drøftes nu i stedet for pkt. 7.c

Afstemning: flertal stemte for at tage punktet om vinduerne nu.

Erik redegjorde for hvilke vinduer der bør udskiftes og reparereres.

Økonomi: Der henvises til Eriks tidligere oplæg (se Bakanalen og tidligere mails).

Afstemning: Flertal for forslag nr. 2 med Niels' tilføjelse. Ole EP er inhabil og stemte ikke.

Forslag 2: Rammebudget på ca. 48.000 til udskiftning af gamle vinduer i fælleshuset +/- et par ekstra vinduer eller døre, som også trænger.

Efterfølgende om afstemningens gyldighed: Se mail fra Mette 15 den 17. september 2013.

Evaluering af Trivselsweekend:

Enighed om at det var et godt planlagt og meget fint gennemført arrangement.

Det var dog ærgerligt og bekymrende, at der var så mange afbud i år.

Vi bør overveje årsagerne og vurdere om vi skal skære trivselsweekenden ned til hvert andet år, eller om vi skal fastholde at den afholdes hvert år.

Mødet slutes kl.22.30, hvor de fleste af os var trætte.

