



33. årgang - Nr. 33 13. oktober 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:

2013: Tirsdage kl. 20

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. 20. oktober Stamgruppe 1:

Anne-Dorthe + Martine

Lotte 4

Suzan

Lise

Torben H

Henrik + Alexander

Niels

Hans + Esther, Jens

Fødselsdage:

Ilse fylder 68 år lørd. d. 19. oktober

Kristian fylder 18 mand. d. 21. oktober

Morten fylder 16 mand. d. 21. oktober

Jakob fylder 16 mand. d. 21. oktober



Tillykke

Tænk

Nyt nummer af forbrugerbladet Tænk er kommet.

Tænk nr. 144, september 2013, har testet:

Rapsolie, Digitalkameraer, Cykelanhængere, drikkedunke, Tablets, Opvaskemaskiner.

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)

Sælg Gården billigt

Hvis vi overhovedet kan/må sælge Gården, så vil jeg foreslå, at vi sælger den billigt til nogle af de børnefamilier, der står på vores venteliste. Med billigt mener jeg, at vi tager højde for Gården forfatning.

Regnestykket kunne f.eks. se således ud:

- Nyt tag 1. mio dk.
- Øvrig istandsættelse 1. mio kr.
- Samlet salgsværdi 2 mio dk.

Samlet pris ved totalt istandsat stand 4.0 mio kr.

Ved at sælge hver lejlighed for 1 mio kr kan førstegangskøbere have råd til at købe gård, og så spare de resterende 1 mio dk op til istandsættelse og nyt tag.

På den måde får Bakken børnefamilier og slipper af med Gården, mens to børnefamilier får mulighed for at realisere deres ultimative boligdrømme på et realistisk grundlag.

Bakken har mere brug for børnefamilier end for penge!

Mik / 131001

Stiger og pandelamper søges til lån

Kære bofæller,
Som I måske har bemærket er kommunalvalget på vej med hastige skridt. Her skal der blandt andet hænges plakater op.

I den forbindelse skal der bruges en række remedier. Plakaterne har jeg naturligvis selv. Derimod ville jeg høre, om der er nogle bofæller, som ligger inde med stiger og/eller

pandelamper til brug for plakatophængning. Hvis nogen har stiger og/eller pandelamper, de har lyst til at udlåne d. 25. oktober må de meget gerne henvende sig på hegaard@outlook.com

Mvh,
Kristian

Rapport fra landinspektør

Fællesmødet besluttede sidste år at få udarbejdet en rapport om muligheder for at udstykke gården i to lejligheder. Gårdudvalget har modtaget rapporten og den er nu vedhæftet som bilag i denne Bakkanal. Som det fremgår af rapporten, er det en forudsætning for opdelingen af gården, at de to nuværende lejligheder er lovlige til beboelse og det er netop hvad Gårdudvalget er ved at undersøge hos Kommunen.
Kh. Lene

SE sidst i Bakkanalen

Støvsuger i fælleshuset

Er der en støvsugeransvarlig?
Ved rengøringen i dag var støvsugerslangen gået fra. Da den allerede var repareret med gaffatape engang, er jeg interesseret i om en anden har taget initiativ til at få den lavet/skiftet slange. Den der har repareret med tapen må gerne kontakte mig, så jeg kan finde ud af, hvor den er gået i stykker og hvor meget.
Kh Inge

Bofællesskabet Bakken

Referat af bestyrelsens møde tirsdag d. 8. oktober 2013

Til stede

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

Fraværende

Ingen

Pkt. 1 – Valg af mødeleder

Lene

Pkt. 2 – Valg af referent

Dan

Pkt. 3 – Godkendelse af dagsorden

Godkendt

Pkt. 4 – Godkendelse af referat af bestyrelsens møde d. 3. september 2013

Godkendt

Pkt. 5 – Status vedr. GEF og husleje

Kassereren orienterede om status.

Pkt. 6 – Det ledige lejemål på gården

Familier fra interesselisten har rettet henvendelse, men kan også bare komme til det åbne hus lørdag d. 12. oktober kl. 14. De fra bestyrelsen, der har mulighed, deltager. Familier, der først kan besigtige efter dette tidspunkt, kommer i betragtning, hvis andet ikke lykkes. Der afholdes samtale mellem bestyrelsen og potentielle lejere tirsdag d. 15. oktober kl. 20, alternativt mandag d. 14. oktober kl. 20 og ellers på et tidspunkt efter efterårsferien.

Pkt. 7 – Gårdudvalget

De gårdansvarlige i bestyrelsen (Mette 15 og Bodil) snakker med Gårdudvalget om at give en orientering på næste fællesmøde. I den forbindelse er følgende punkter stadig relevante:

- hvor langt vi er nået
- hvad rapporten fra landinspektøren siger
- om lejlighederne på gården er godkendt af kommunen
- økonomien i projektet
- en tidsplan for, hvad der videre skal ske

Lene sætter rapporten fra landinspektøren i Bakkanalen.

Jørgen S udleverede på sidste fællesmøde et foreløbigt scenariepapir om forskellige anvendelsesmuligheder for gården. Der var enighed om, at det var for tidligt at afholde café-møde om dette tema, før Gårdudvalgets arbejde har givet mulighed for beslutning om salg eller ej.

Pkt. 8 – P-pladsen ved gården

Vi snakkede om fællesmødets opfordring til bestyrelsen om at sørge for, at fællesmødebeslutninger overholdes. Bodil laver udkast til mail til Bakken, hvor vi – endnu en gang - ridser reglerne op og indskærper, at de bliver overholdt.

Pkt. 9 – Musikrum

Sættes på dagsordenen for næste fællesmøde ud fra Victors oplæg i Bakkanalen.

Pkt. 10 – Projektgruppen

Efter en snak om gruppens formål og organisering – herunder sammenhængen med kassererfunktionen i forhold til det økonomiske overblik - var der opbakning til, at gruppen sætter et oplæg i Bakkanalen som baggrund for fornyet debat på et fællesmøde.

Pkt. 11 – Værdi-café

Bestyrelsen er stadig positiv overfor tanken. Gruppen tænker afholdelse i jan/feb.

Pkt. 12 – Vejen til bedre og kortere fællesmøder

Oplægget fra bestyrelsesmødet d. 3. september fik en positiv modtagelse ved debatten på fællesmødet d. 16. september. Hvis forslaget skal virkeliggøres, skal forretningsordenen ændres, jf. bestyrelsens forslag om, at fristen for offentliggørelse i Bakkanalen udvides til også at være en frist for fremsendelse af forslaget til bestyrelsen. Derudover skal bestyrelsens interne arbejdsgange ændres. Enten skal bestyrelsesmøderne flyttes, så de passer til de nye tidsfrister, eller også skal bofællers forslag til fællesmødedagsorden adskilles fra bestyrelsesmøderne.

Derudover var der enighed om, at bestyrelsen ikke umiddelbart – med den nuværende møblering i fælleshuset - havde fantasi til anden bordopstilling end nu, bortset fra at kredsen skal være større, så alle sidder i samme halvcirkel. Det er vigtigt, at formand, dirigent og referent sidder centralt, ikke af hierarkiske men af rent praktiske årsager (se/høre og ses/høres bedst muligt). Det samme gælder ikke den øvrige bestyrelse, som derfor vil sørge for at sidde spredt.

Vi hører Jørgen S, om han havde mere konkrete tanker for alternativ måde at sidde på ved fællesmøderne.

Pkt. 13 – Hvad brænder vi hver især for i bestyrelsen?

Vi tog en runde om brændpunkterne, som heldigvis harmonerede fint med den eksisterende opgave- og ansvarsfordeling.

Pkt. 14 – Procedure for skrivning af referat fra fællesmøder

Dan har bolden, og har haft den alt for længe. Nu må der ske noget.

Pkt. 15 – Fra sidste bestyrelsesmøde

Grønt vand

Mette 15 orienterede om sagen, som formentlig kræver selvstændigt CVR-nummer for landbrugsdriften, hvis vi skal fritages for afgift på den del af vandet. Mette 24 undersøger hos vores revisor, om selvstændigt CVR-nummer medfører krav om selvstændigt regnskab, for i så fald er det tvivlsomt, om der er nogen gevinst ved øvelsen.

Korrespondancen med JM Huse

Sebastian orienterede om resultatet, som er, at de siger OK til vores ønske om at bruge jorden, men nej til vores forslag om medfinansiering af flytningen.

Overvejelser om samlet Bakke-kommunikation

Et eventuelt initiativ ligger hos Sebastian.

Registrering af vores søer

Vi har fået en vejledning. Lene følger op på den.

Pkt. 16 – Dagsorden til fællesmøde torsdag d. 24. oktober

Referent: Hus 4

Dirigent: Bestyrelsen foreslår Maria

Nyt fra bestyrelsen

- a) Det ledige lejemål på gården
- b) P-plads ved gården
- c) Rotte-alarm på gården

Punkter til beslutning

- a) Revision af ansvarlisten

Punkter til debat

- a) Oplæg fra Projektgruppen (v/ Projektgruppen)
- b) Hvordan går det med kulturen? (v/ Kulturgruppen)
- c) Musikrummet

Udvalg, interessegrupper og opfølgning på opgaver

Pkt. 17 – Eventuelt

Erstatning, hvis bofællers redskaber lånt ud til arbejdsweekender m.v. ødelægges af andre
Vi gør opmærksom på praksis i Bakkanalen.

Vin til bestyrelsesmøder

Lene køber noget ind.

09/10 '13 - dm

Dagsorden for Fællesmøde

Torsdag den 24. oktober 2013 kl. 20.00

1. Valg af ordstyrer

Bestyrelsen foreslår Maria.

2. Referent

Det er hus 4'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. 25. september er optrykt i Bakkanal nr. 32, 6. oktober, s. 3. Referatet ligger på hjemmesiden bf-bakken.dk under Møder/fællesmøder.

5. Nyt fra bestyrelsen

- a) Det ledige lejemål på Gården
- b) P-plads ved Gården
- c) Rotte-alarm på Gården

6. Punkter til beslutning

- a) Revision af ansvarslisten (*v/ bestyrelsen. Bestyrelsen opfordrer fortsat alle til at overveje, om de kunne tænke sig at prøve kræfter med nogle af de stadig ubesatte opgaver på listen, om de kunne tænke sig at skifte fra én opgave til en anden, om der er ansvarsområder, der mangler at komme på listen, og om de nuværende oplysninger på listen er korrekte*)
- b) Ændring af forretningsordenen (*v/ bestyrelsen. Se bestyrelsens motivering og forslag til ændret forretningsorden i Bakkanal nr. 28, s. 1 og 6*)

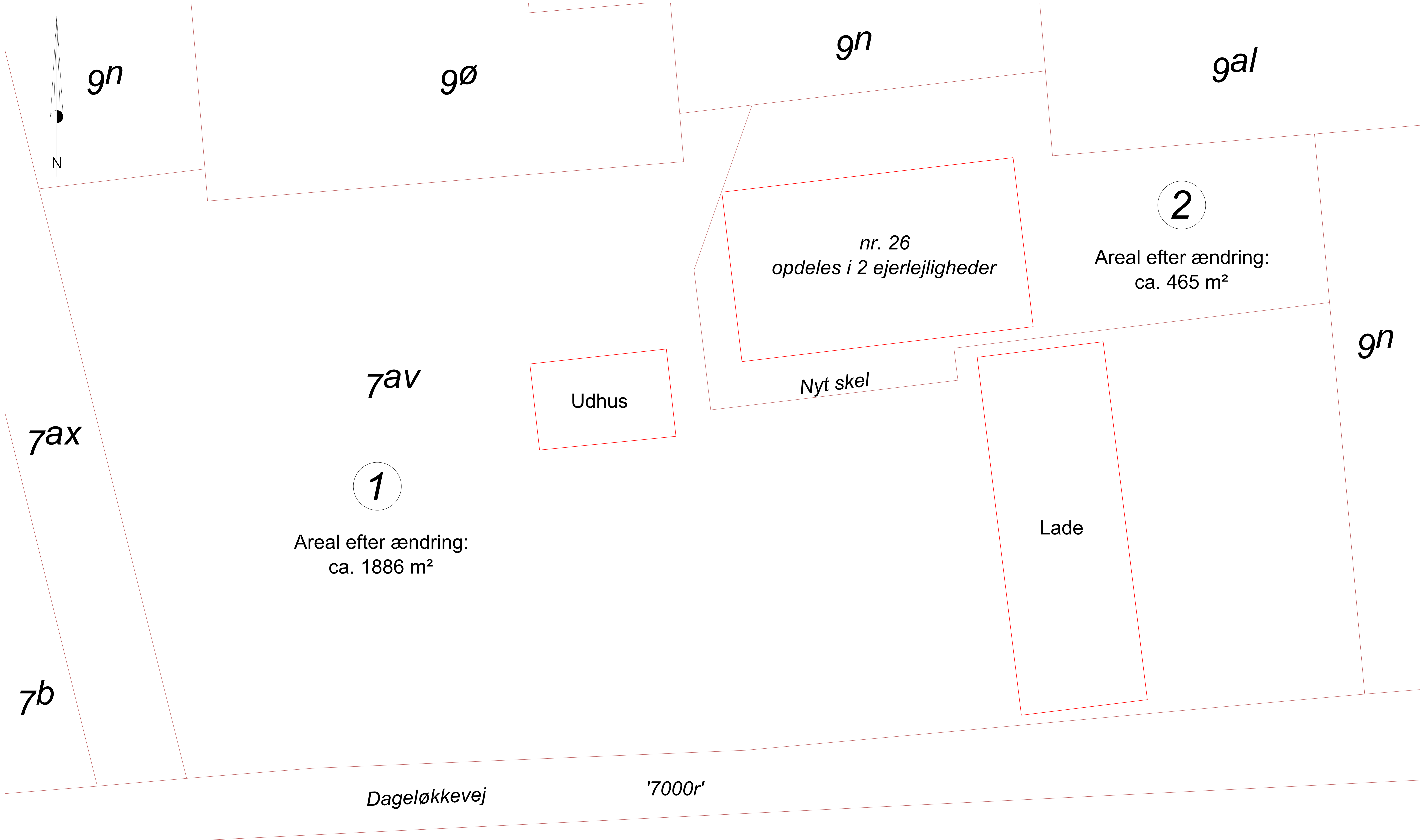
7. Punkter til debat

- a) Oplæg fra Projektgruppen (*v/ Projektgruppen*)
- b) Hvordan går det med kulturen? (*v/ Kulturgruppen*)
- c) Musikrummet (*se oplæg fra Victor i Bakkanal nr. 31, s. 2*)
- d) Problemer med varmforsyningen i visse huse (*se oplæg fra Ole S og Jørgen T i Bakkanal nr. 29, s. 2, indlæg fra Erik i Bakkanal nr. 30, s. 2 og indlæg fra Mik i Bakkanal nr. 32, s. 2*)

8. Udvalg, interessegrupper og opfølgning på opgaver

9. Eventuelt

Vel mødt – bestyrelsen



Udstykningsforslag			
Adresse: Bakken 26, 3050 Humlebæk			
Matr. nr. 7av Dageløkke By, Humlebæk			
Kommune: Fredensborg			
J.nr.: 2013-0074	kke	Mål 1:300	1. maj 2013
Kreils Kieler Ekelund		Landinspektørfirmaet Vektor A/S	
Landinspektør		Ulrikkenborg Plads 12 2800 Kgs. Lyngby	
filnavn: 20130429_Udstyk-forslag_2013.dgn		Tlf. 45 87 03 72. adm@vektor.as www.vektor.as	

Bofællesskabet Bakken
v. Kim Simonsen
Bakken 8
3050 Humlebæk

Landinspektørfirmaet
Vektor A/S
Ulrikkenborg Plads 12
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 87 03 72
Fax 45 87 16 14
adm@vektor.as

www.vektor.as

Kgs. Lyngby, den 02.05.2013
Sag: 2013-0074

Vedr. matr.nr. 7av Dageløkke By, Humlebæk – Bakken 26 Notat vedr. udstykning



Formålet med dette notat er, at belyse mulighederne for udstykning / ejerlejlighedsopdeling af Bakken 26, således at de to lejligheder i bygningen kan sælges særskilt.

Det er en forudsætning, at de to nuværende lejligheder er lovlige til beboelse, og bliver registrerede i BBR – pt. er der kun registreret én lejlighed i bygningen.

Ejerlejlighedsopdeling uden udstykning

En løsningsmodel kan være at opdele matr.nr. 7av i tre ejerlejligheder. Det kan ske, så længe beboelsesbygningen ikke indeholder andet end to lejligheder til beboelse – altså f.eks. ingen fælleslokaler til bofællesskabet. Desuden skal de to lejligheder have vandret lejlighedsskel.

Bygningen opdeles i to ejerlejligheder til beboelse, og de resterende bygninger på matriklen udfør den tredje ejerlejlighed.

Ulempen herved er, at der skal dannes en ejerforening, der skal varetage driften af matr.nr. 7av i sin helhed. Der skal udfærdiges ejerforeningsvedtægter, hvor det bl.a. præciseres, at ejerne af de to beboelseslejligheder alene står for vedligeholdelse af beboelsesbygningen, økonomisk og praktisk, og bofællesskabet ditto for de resterende bygninger (ejerlejlighed nr. 3). Dertil kan der udfærdiges bestemmelser om eksklusiv brugsret til haveareal for de to beboelseslejligheder, i fællesskab eller et stykke jord til hver. Bemærk dog, at der under alle omstændigheder skal dannes en ejerforening for de to ejerlejligheder, selvom I vælger at udstykke som beskrevet nedenfor.

Udstykning i to parceller

Ved udstykning i to parceller vil beboelsesbygningen ligge på egen matrikel, og de resterende bygninger ligeledes på egen matrikel. Beboelsesbyg-

Afdelinger:
Vektor Kgs. Lyngby
Vektor København
Vektor Frederiksberg

CVR: 27 51 38 08

Medl. af Den danske
Landinspektørforening

Bjarne Tulinius
Søren Tøstesen
Steen Skyggebjerg

N.A. Enné
E. Damsgaard
H. Sørensen
Mads H. Boll
Otto Krull Jepsen
Eftf.



ningen opdeles herefter i to ejerlejligheder, der udfærdiges vedtægt for ejerforeningen, og der kan udfærdiges bestemmelser om eksklusiv brugsret til haveareal for max. 30 år til de to lejligheder.

Laden og udhuset ligger herefter på egen ejendom, ejet af bofællesskabet.

Der skal søges om dispensation for afstand til skel og overskridelse af det skrå højdegrænseplan, men i betragtning af, at området i lokalplanen er udlagt til tæt-lav bebyggelse, bør det kunne opnås. Der skal ligeledes søges om dispensation for bestemmelse om fællesanlæg i bygningen, jf. lokalplanens kortbilag 6317 (- men den er måske givet i forbindelse med tilladelse til beboelse..?), og dispensation for inddragelse af friareal under boligejendommen, jf. lokalplanens kortbilag 6314.

Grundstørrelse til beboelsesejendommen

Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på 30. Det medfører isoleret set en grundstørrelse på minimum 827 m². Lokalplanen nævner ikke, at andel af fællesareal kan medregnes, men dette må imidlertid forudsættes at være tilfældet – alle øvrige parceller til beboelse har bebyggelsesprocent større end 30 (fra 42 til 60, 48 i gennemsnit).

Alle øvrige parceller til beboelse er minimum 302 m², men hverken lokalplan eller servitutter taler om 302 m² som mindste grundstørrelse pr. bolig. Det foreslås derfor at søge om tilladelse til en parcel på ca. 465 m² som vist på vedlagte udstykningsforslag. Herved undgås at inddrage jord fra fællesarealet matr.nr. 9n, med heraf følgende relaxsation, der ifølge det af bestyrelsen oplyste, skal påtegnes af alle interessenter.

Ved den viste udstykning opnås behørig vejadgang fra privat fællesvej (matr.nr. 9n) til begge parceller. Men det bør overvejes at tinglyses bestemmelse om fælles færdselsret til et eventuelt fælles overkørselsareal.

Pantehæftelser

Der er tinglyst to hæftelser i matr.nr. 7av, nemlig

06.11.1979 Servitut vedr. Bofællesskabet Bakken lyst pantstiftende for kr. 5.000

19.01.1999 Ejerpantebrev kr. 1.420.000

Begge pantehæftelser skal påtegnes, så de alene vedrører bofællesskabets restejendom, enten ejerlejlighed nr. 3 eller parcel 1.

Vedtægten lyst pantstiftende skal overføres til de to nye beboelsesejerlejligheder.

Der kan ikke udstedes uskadelighedsattest som erstatning for relaxsation – hertil er grundstørrelse og værdi for stort.

Bestyrelsen har oplyst, at alle 25 interessenter skal påtegne. Jeg har ikke set de to pantebreve – de fremgår ikke umiddelbart af akten.

Inddrages areal fra matr.nr. 9n, skal der ligeledes relaxeres for
25.04.2012 Privat pantebrev, kr. 1.000.000, Nordea Bank Danmark

Der kan formentlig udstedes uskadelighedsattest for dette pantebrev, afhængig af, hvor meget jord, der skal afstås.



Omkostninger

Omkostninger i runde tal:

Udstykning, ca. 20.000 + moms + gebyr og afgifter til Geodatastyrelsen ca. kr. 10.000 = ca. kr. 35.000.

Ejerlejlighedsopdeling, ca. 20.000 + moms = ca. kr. 25.000

Hertil udlæg til energiberegning fra ingeniør eller arkitekt, med henblik på udstedelse af § 10-erklæring hos kommunen, ca. kr. 5.000 (medmindre I selv kan lave beregningen).

Diverse rådgivning, ca. kr. 10.000 + moms.

Relaksation, normalt ca. kr. 4.000 pr. pantebrev i gebyr til bank / kreditforening, samt kr. 1.400 i tinglysningsafgift. Det forudsættes, at I selv kan klare dette, specielt i lyset af, at der – efter det oplyste - skal indhentes 25 underskrifter.

Ring eller skriv, hvis jeg skal uddybe noget af ovenstående.

Med venlig hilsen



Steen Skyggebjerg
Landinspektør