



34. årgang - Nr. 42 27. oktober 2014

# BAKKANALEN

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

Deadline søndag kl. 16 00

Hjemmeside: [www.bf-bakken.dk](http://www.bf-bakken.dk)  
Redigeres af bofæller

## Indlæg til Bakkanaalen:

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 kl. 20:

#### *Rettes til efter sommerferien*

Fredag d. 14.11. kl. 16.30-18.30

Tirsdag d. 9.12. kl. 20.30-22.30

## Fællesmøder:

Torsdag d. 20. november

Mandag d. 15. december

## 2014

**Sønd. d. 30. nov. Stamgr. 4 1. sønd. i advent**

Lørd. D. 6. december Hus13

**Søndag d. 14. dec. Stamgr. 5 3. sønd. i advent**

Torsd. D. 25. december Hus 22

Lørdag d. 27. december Hus 3

Søndag d. 28. december Hus 4

**Onsdag d. 31. dec. Stamgruppe 6 Nytårsaften**

## 2015

Bededagsferien 1. til 3. maj Hus 7

Lørd. D. 20. marts Hus 8

*Kære alle*

*Den sædvanlige service med en samlet pakke af dokumenter til fællesmødet er sat på stand-by indtil videre. Bestyrelsen vil forsøge at udfylde alle Dans øvrige opgaver så godt som muligt, indtil han er frisk igen.*

*Kh Lene*

## **Rengøring sønd. d. 2. nov. kl. 10 Stamgruppe 5:**

*Bodil*

*Jørgen 15*

*Kirstine + Esther*

*Lise*

*Lotte*

*Ole S*

*Sebastian + Sille*

## **Fødselsdage:**

Luis fylder 39 år onsdag d. 29. oktober

Oliver fylder 14 år fredag d. 31. oktober



**Tillykke**

## **Slagtning og frysertømning**

Næste søndag den 2. november bliver lammene (nok de største og flotteste lam i mine 14 år på Bakken) hentet af slagteren. Inden vi får dem retur i fine udskæringer, skal fryseren i det store kælderrum tømmes og rengøres. Lørdag den 1. november om morgenen slukker jeg for fryseren, så senest i løbet af den dag bedes I fjerne alle jeres frysevarer fra den. Søndag den 2. bliver den tømt og gjort ren. Varerne kan IKKE flyttes over i fryserne i økorummet, thi de skal også bruges til alt det friskslagtede.

Hans

Tak og Kh. Hans

## Nyt fra fyr og flamme om styrebokse på fyr

Det brænder på, for det har været nødvendigt at udskifte styreboksen på hus 18-20's fyr. I forbindelse med udskiftningen nåede vi frem til en uventet erkendelse af, at vi ikke - som hidtil antaget - har to typer fyr, men tre, som kræver hver sin styreboks.

Type 1 til de to 46 KW fyr i fællehus og gård

Type 2 til de fire 33 KW fyr i fyrgrupperne 1-3, 12-14, 15-17 og 21-23

Type 3 til de resterende fire fyrgrupper med 24 kW: 4-6, 7-8, 9-11 og 18-20

Hvorfor fire fyrgrupper har fyr, der kan yde 33 KW, mens de fire øvrige kan klare sig med 24 KW, har det ikke været muligt at finde nogen forklaring på.

Vi har nu i reserve en styreboks til hver fyrtype, så det første nedbrud vil vi kunne klare, og herefter må vi have nødløsninger parat, idet vi næppe vil kunne nå at etablere en helt ny energiforsyning på Bakken, før det sker. Vi har bedt Sylvest (vores varmeservice-firma) afklare hos Viesmann, om man i givet fald kunne montere en ny brænder på vores kedler, men der lader sig ifølge Viesmann ikke gøre.

Som en nødløsning kunne man installere et helt nyt fyr til den evt. uheldsramte fyrgruppe, hvilket ville koste ca. kr. 70.000 ex moms. Et foreløbigt skitse/overslag fra Viesmann/Sylvest opererer med jordvarme i kombination med nye gasfyr. Skulle vi ende med at beslutte os for en sådan løsning (hvilket slet ikke har været drøftet), ville investeringen i et nyt fyr, ikke være spildt, hvis det kunne indgå i nævnte kombination.

For de, der måtte have glemt det eller af anden grund ikke have det præsent, kan vi oplyse, at servicegennemgangen af vores fyr sidste år, viste, at de generelt er i glimrende form mekanisk. Problemet skyldes, at de tre printplader, der sidder i styreboksene, ikke mere kan skaffes, idet Viesmann/Siemens ikke producerer dem længere, så når de strejker, står vi med håret i postkassen. Det kan forekomme deprimerende, at uanset hvilket fremtidigt varmesystem vi beslutter os for, vil der indgå elektroniske kredsløb bl.a. med prints som ovennævnte, og man må frygte, at perioden med reservedelsgaranti

fremover forkortes yderligere, når man betænker, hvor stærkt udviklingen går på det elektroniske/IT-område.

Skulle nogen have idéer til nødløsninger, tager vi inderligt gerne imod og opfordrer enegnisterne til at opprioritere vores fremtidige varmeforsyning og kan oplyse, at de (energnisterne) arbejder på at etablere et møde i den nærmeste fremtid med den ingeniør, der designede Egils og Rikkens jordvarmeanlæg.

Fyr og Flamme

Alias Jørgen 15 og Ole S.

## Udskiftning af leverandør til rengøring, tøjvask og køkkenhygiejne m.m.

Vores leverandør gennem 30 år af rengøringsartikler Diversey (nu Fieldair) er blevet et multinationalt firma der satser på storkunder indenfor især industrien. Vi har derfor valgt at skifte leverandør til MultiLine, som bl.a. leverer til mange Kommuner (fx. Fredensborg). Vi har udover, at få et bredere sortiment rettet mod små institutioner - som os, også fået en fordelagtig aftale omkring priserne.

Det betyder bl.a.:

Når du tager den sidste dunk af ”**Suma pur eco L2**” til **opvaskemaskinen**, skal lansens sættes ned i en spand med varmt vand og der skal køres 3 vaske. Derefter kan det nye middel ”**Prime Source mild**” tages i brug.

Vores nuværende doseringsanlæg til **tøjvask** forbliver uændret – men produkterne udskiftes. **Clax G** – udskiftes med **Clax elegant Free**. Derudover tilsluttes en vaskeforstærker **Clax delta G 11A1** som skulle hjælpe til at gøre tøjet renere og hvidere. Dette sidste produkt indeholder fosfat, som tidligere har været et problem i miljøet pga. sin gødsknings virkning på alger og det deraf følgende iltsvind i søer og vandløb. I dag er vores rensningsanlæg så effektive til at rense for fosfat, at det ikke længere udgør en trussel for vandmiljøet.

Jeg lægger diverse kataloger i fælleshuset, så I kan se hvilke produkter der kan leveres

indenfor rengøring, hygiejne, engangsservice, emballage, køkkenudstyr, kaffe/the, LED lys og elpære m.m. Varesortimentet kan også ses på Netadressen [www.multiline.dk](http://www.multiline.dk)  
M.v.h. Lisbeth og Lotte



Kære bofæller.

Så blev det dagen, hvor den våde skorsten på Gården fik EL-hammeren og en flok velvillige sjæle hjalp den ud på den sidste rejse.

På tirsdag rykker forsikringen ind og begynder det store udtørnings- og genetableringsprojekt.

Hilsen,  
Mik



## Kære bofæller

På fællesmødet i tirsdags diskuterede vi under debatpunktet: "Sætnings-skader i hus 15s gavlmur – vurdering", hvordan vi skulle forholde os til sagen som drejer sig om at vi i hus 15 hen over sommeren har fået nogle sætnings-skader i den nordlige ende af huset

Efter at have drøftet sagen på et møde i Svellegruppen den 15. september (deltagere Jørgen S., Flemming, Arne, Sebastian, Jørgen T og Mette 15) lidt frem og tilbage, endte diskussionen med at flere af gruppens sagkyndige deltagere anbefalede at vi – i hus 15 – fik udarbejdet en såkaldt geoteknisk undersøgelse (GTU) for at fastslå årsagen til skaderne og hvordan de kunne afhjælpes. Det gik vi i gang med dagen efter mødet (på nettet fandt vi et tilfældigt firma, Franck Geoteknik AS) og rapporten, som nu foreligger, vurderer at årsagerne dels skal findes i at det birketræ der står på fællesjorden nord for hus 15 udtørrer lerjorden nord for huset, dels fordi der sker en udtørring af jorden fra den opfyldte jord i skrænten ud til svellemuren – se rapporten – og at denne udtørring af jorden er årsag til skaderne. Rapporten vurderer også at skaderne kan udbedres ved at fælde træerne og forstærke fundamentet i husets nordgavl til 1,5 m. i stedet for de nuværende 1,2 m. Undersøgelsen har kostet 9.500 kr. og den stiller vi hermed til rådighed for bofællesskabet i den forventning at de 9.500 kr. indgår i de samlede omkostninger i forbindelse med udbedring af skaderne.

På fællesmødet i tirsdags læste jeg GTUs konklusioner op og konstaterede at jorden og birketræet nord for hus 15 var ejet af bofællesskabet, og at vi i hus 15 derfor mente at bofællesskabet måtte tage ansvaret for skaderne. Arne bad om ordet og lagde ud med en argumentation om at bofællesskabet ikke havde noget ansvar i sagen, og han mente at der skulle en såkaldt syns- og skønsmand til at vurdere den. Det syntes vi i hus 15 var en dårlig ide. Diskussionen gik frem og tilbage et godt stykke tid uden at den rigtig flyttede sig eller der kom noget nyt frem.

Vi synes det var en meget ubehagelig diskussion af et pinagtigt spørgsmål som for os var ret belastende. Vi håber at alle

bofæller forstår at det er ubehageligt at komme med sådan en sag til fællesmødet, men derfor kan den vel godt blive diskuteret på en ordentlig og rimelig måde? Og det blev den ikke efter vores mening.

Vi synes at diskussionen fra starten kørte af sporet, og det var ærgerligt. Efter at jeg havde oplyst at Franck Geoteknik havde vurderet at det ville koste 4.-5.000 kr. pr. meter (i alt 13 m.) at få støbt den påkrævede forøgelse af fundamentet, udtalte Arne bl.a. noget i retning af: "Nu skal vi passe lidt på; det her kan komme til at koste bofællesskabet 3 millioner hvis det viser sig at hele huset skal rives ned". Han nævnede også på et tidspunkt at "de i hus 15 hele tiden har betragtet jorden som deres egen, bl.a. har de bygget et skur på jorden". Til det er der kun at sige at ingen af delene er rigtigt. Vi har hele tiden vidst og fået at vide at jorden nord for vores hus er bofællesskabets jord, og vi har ikke bygget noget skur derude. Da vi flyttede ind for 11 år siden stillede vi et lille hønsehus på jorden nord for huset og satte et hegn på nogle få kvadratmeter op omkring det. Hegnet er for længst taget ned – vi har ikke mere høns – og vi har for at undgå enhver diskussion nu også flyttet hønsehuset. Ikke fordi vi mener at det ændrer ved ejerforholdet til jorden, men bare for ikke at diskutere det yderligere. Jorden nord for vores hus er ikke og har aldrig været vores private jord. Det blev i øvrigt også understreget da vi for nogle år siden ytrede ønske om at bygge en altan der skulle gå nord og vest for huset (for at få lidt aftensol). Dengang fik vi at vide at det kunne vi ikke fordi det så ville være en altan der stod på fællesjord, og at vi i givet fald skulle søge et såkaldt mageskifte, hvis vi ville gå videre med projektet. Bl.a. derfor opgav vi tanken om at bygge en altan. Dengang var det altså bofællesskabets jord, og nu er det så pludselig vores. Det hænger ikke rigtig sammen efter vores mening. Rent juridisk er der heller ikke noget at diskutere. Det fremgår klart af matrikelkortet hvor vores jord slutter og hvor bofællesskabets jord begynder – se det vedhæftede matrikelkort.

Fællesmødet besluttede at undersøge mulighederne for gennem Fredensborg kommune at få en såkaldt syns- og skønsmand til at vurdere sagen. Det har jeg

så forsøgt at gøre, og det viser sig at være temmelig indviklet.

Kommunen kendte ikke noget til en syns- og skønsmand da jeg ringede, og den første jeg talte med vidste end ikke hvad det var. Da jeg nogle gange havde forklaret forskellige instanser i kommunen hvad sagen drejede sig om, blev jeg til sidst stillet om til en såkaldt hegnsmand. Han kunne fortælle at kommunen ikke havde noget samarbejde med syns- og skønsmænd, og at han vurderede at sagen ikke var det han kaldte en myndighedssag (altså ikke en kommunen kunne tage sig af). Han var meget venlig og anbefalede at vi ordnede sagen i mindelighed. Han tog et kig på matrikelkortet i kommunen og kunne konstatere hvor vores private matrikel gik til, og at jorden nord for vores hus var ejet af bofællesskabet. Han mente desuden ikke at der ville komme noget godt ud af at køre sagen op, og at parterne (hus 15 på den ene side og BB – som hus 15 også er en del af – på den anden) ville være bedst stillet ved at vise imødekommenhed overfor hinanden. Hans erfaring var at det fornuftigste ville være at løse sagen sammen og i mindelighed. Han sluttede med at sige at han nu havde givet mig mange flere gode råd end han var ansat til. Hvor er det dog rart at der findes sådan nogen folk i kommunen! For at være på den sikre side, tog jeg kontakt med et firma som arbejder med Syn- og Skøn (der er flere, bl.a. Bolius, Byggesagkyndig.nu m.fl. – se linket til sidstnævnte nedenfor), og fik der at vide at vores sag ikke faldt inden for deres område. De mente at hvis vi ville gå videre med sagen så skulle vi tage kontakt til en boligadvokat som så kunne køre sagen for os. Vi skulle så have én advokat og BB en anden, og sagen kunne gå sin skæve gang. Vi tror ikke at hverken vi eller bofællesskabet ville have glæde af at det kom så vidt.

Tilbage står at vi efter vores bedste vurdering mener at vi i fællesskab må finde en løsning på problemet. Er vi da ikke et bofællesskab?

**Som bofæller og ejere af hus 15 foreslår vi at vi på baggrund af ovenstående diskuterer sagen på næste fællesmøde hvor vi nedsætter en lille gruppe som vil arbejde konstruktivt og komme med et oplæg til en mindelig løsning. Den fremlægges så på fællesmødet i december**

## hvor vi afgør sagen. Det håber vi alle er med på.

Til sidst skal det siges at vi ikke ønsker at gå ind i en polemik med Arne eller andre i BB på baggrund af det vi her har skrevet. Vi har fremlagt sagen som vi har set den, men ønsker ikke at bekrige nogen – heller ikke Arne – med det skrevne. Som det er fremgået, synes vi at Arne tvistede flere ting i sin argumentation for at BB ikke skulle påtage sig et ansvar i sagen. Generelt tror vi ikke på det gavnlige i at tviste sine argumenter – og slet ikke i en ubehagelig sag som denne. Vi må kunne fremføre og lytte til saglige argumenter og holde os til dem.

På vegne af os begge i hus 15

Mette

[www.byggesagkyndig.nu/syn-skøn](http://www.byggesagkyndig.nu/syn-skøn)

## Kolbøttestatus

I hus 21 nyder vi at se den megen aktivitet på og omkring trampolinerne. Vi glæder os til, at bofæller drikker eftermiddagskaffe i solen ved det runde bord, når det bliver forår igen. Og forhåbentlig vokser pilehytten sig tæt og bliver et godt legested for Bakkeborn.

Kolbøttegruppen (Sara, Henrik og jeg) ser kolbøttens videre udvikling som en dynamisk proces (lyder flot, ikke), som det nu engang er, når man har med planter og havearbejde at gøre. Grænsen mellem Kolbøtten og p-pladsen bliver plantet til hen ad vejen. Så sent som i dag er der indkøbt fire fine buske (forsythia, Ribes sang (blodribs), rødgrenet kornel og dværg-blodblomme), og to af dem er plantet ud. Planterne er købt for de penge, jeg samlede ind ifm åbent hus i august, så tak for dem!

Henrik har sået egne frø, både etårige (valmue, morgenfrue) og flerårige (ridderspore, akelajer). Og Sara og jeg har sanket lupinfrø langs Fredensborgvej og sået dem.

Derudover er planen at lave en bålplads og at sætte tre hængekøjer op. Og jeg vil gerne

benytte lejligheden til at aflive eventuelle myter om, at vi skulle have overskredet vores budget. Vi holder os inden for rammen!

Kh. Hans