



34. årgang · Nr. 45 16. november 2014

BAKKANALEN

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

Deadline søndag kl. 16 00

Hjemmeside: www.bf-bakken.dk
Redigeres af bofæller

Indlæg til Bakkanalen:

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:

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

Onsd. D. 24. 12 Hus 20

Sønd. d. 23. novemeber cafe-møde kl. 14-16

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

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

Torsd. D. 25. december Hus 22

Lørdag d. 27. december Hus 3

Onsdag d. 31. dec. Stamgruppe 6 Nytårsaften

2015

Lørd. D. 24. januar "Peter's Jul" Hus 2

Bededagsferien 1. til 3. maj Hus 7

Lørd. D. 20. marts Hus 8

Rengøring sønd. d. 23. nov. kl. 10 Stamgruppe 2:

Christian + Aslan

Elva

Flemming

Helge

Mikael + Kristian

Sara + Sebastian

Steffen

Suzan

Fødselsdage:

Sofia fylder 9 år mand. d. 17. november

Mikael H. fylder 52 år onsd. D.



Tillykke

Husk 1. søndag i advent den 30. november 2014

Se opslag i løbet af ugen i fælleshuset.

Kh Stamgruppen

Gulvreparation i fælleshuset lørdag den 6. december

Ovennævnte dato har undertegnede sammen med Jørgen 15 og Torben booket fælleshuset for at forsøge at reparere gulvet, hvor overlaget har sluppet underlaget. Vi håber at kunne nå at forbore, skrue og proppe, og da vi satser på at bruge hurtigtørrende lim ved propningen, håber vi også at kunne nå at afskære/slibe propperne. Lakering må ske senere på måneden, idet søndag den 7. dec. er booket af et hus til en julefrokost med 30 deltagere.

Ole S.

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

Runde borde i spisesalen

Indretningsgruppens forslag om møblering med 8 runde spiseborde forudsætter at det nuværende pejsehjørne inddrages til daglig spisning. Desuden at spisesalen ikke bruges til opmagasinering af reserveborde og stole. I forslaget angives, at der kan dækkes op til 8-9 personer pr. bord med diameteren 120 cm. Festudlejningsfirmaer angiver opdækning til 6 personer, uden sidetallerken vel at mærke.

Vi har 12 rektangulære og 3 små kvadratiske spiseborde. Heraf kan 8 af de rektangulære klappes sammen. Med Flemmings tilsætningsplader kan vi dække op til over 120 personer. I kælderens er der desuden p.t. 12 sammenklappelige reserveborde af forskellig herkomst, der kan bruges til buffet m.m.

Runde borde fylder meget og giver ikke de muligheder for fleksibel opstilling som vores nuværende borde gør. Opstillinger med både runde og rektangulære borde vil af flere grunde ikke være hensigtsmæssigt. Så i praksis vil det nok i mange tilfælde blive et spørgsmål om total ommøblering, når vi er flere til daglig spisning end de maksimale 48, evt. 64. Eller når vi blot har brug for alternative opstillinger til andre typer arrangementer.

Jeg synes indretningsgruppens forslag rejser en række spørgsmål, som vi bør have forholdt os konkret til inden der træffes beslutning.

Hvor mange kan der i praksis dækkes op til omkring borde med diameteren 120 cm?

Hvilket bordfabrikat tænkes der konkret på?
Hvordan ligger det med robusthed? Skal bordene kunne klappes sammen?

Er vi indstillet på at afgive pejsehjørnet til daglig spiseplads?

Hvor deponerer vi det nødvendige antal reserveborde og stole?

Hvad gør vi af de runde borde, når der skal møbleres om, hvis ikke de kan klappes sammen?

Hvis opgave vil det være, når der i det daglige bliver brug for at slæbe tunge borde og stole frem og tilbage mellem kælder og kvist?

Hvor ofte er vi indstillet på at skulle foretage total ommøblering? Erik

Fælleshustorv

Kære Ole.

Du er stadig den grundige, vedholdende og engagerede bofælle, som vi kan takke for, at Bakken blev virkelighed.

Nu handler det om fælleshusets plantekasser, som du ønsker at bevare.

Jeg er ikke enig.

1. Det er vigtigt for mig, at få åbnet torvet og dermed få adgang til et område med aftensol, så aftensmaden oftere vil kunne nydes udendørs.

2. Jeg ønsker, at forenkle torvepladsen ved at fjerne plantekasser og ligegyldigt buskads. Da vi startede i 1980 fungerede kasserne godt. De tilførte lidt grønt til det bare nøgne landskab. Men nu er virkeligheden ændret. Bakken er blevet godt tilvokset, så nu oplever jeg kasserne om ikke grimme, så dog overflødige og begrænsende.

3. Angående "adfærd i forbindelse med fester" er mulighederne for en præcisering altid til stede.

I dit indlæg oplyser du, at mindst 200 bofæller dagligt skal gå en omvej uden om kasserne for at komme ind af fælleshusets hoveddør. Det er da et godt argument for at fjerne kasserne og dermed lette adgangen til torv og fælleshus.

Du skriver også, at jeg foreslog "et par trædesten". Det er fælleshustorvsgruppen, der foreslår en adgangssti med trædesten fra strædet mellem hus 7 og hus 18 og ind til den nuværende brostensbelægning.

Jeg håber vi sammen kan finde den gode løsning.

Kh Anne-Lise

Opdateret materialeliste

Der er købt en del nyt grej siden sidst. Så hermed opdateret liste over fælles maskiner og værktøj m.m. Nu med angivelse af aktuel placering i værksteder og opbevaringsrum.

Oversigten bliver lagt på hjemmesiden.

Erik

Bestyrelsens oplæg til cafemøde den 23. november kl. 14-16 om arbejdsweekender, vedligeholdelsesgruppen og ansvars-/opgavelisten

Formålet med cafedagen er at:

- 1) Evaluere Bakkens arbejdsweekender
- 2) Diskutere vedligeholdelsesgruppens opgaver og sammensætning
- 3) Diskutere Bakkens ansvars-/opgaveliste

Arbejdsweekenderne

En evaluering af arbejdsweekenderne kan indeholde en diskussion af tre ting:

- Formålet med arbejdsweekenderne
- Arbejdspgigten
- Organiseringen

Formålet med arbejdsweekenderne

Vi bør først og fremmest genbesøge formålet med arbejdsweekender. Grundlæggende er der to modpoler og en masse variationer mellem disse.

Effektivitet: Her er målet at producere så meget som muligt for at reducere GEF-betalingen/ skabe optimale muligheder for udvikling af Bofællesskabet gennem nye tiltag.

Hygge/social integration: Her er formålet først og fremmest at vi har nogle gode dage sammen, og så er det mere underordnet, hvor meget vi når at producere.

Vi bør være særligt opmærksomme på, at vi i de seneste år har været for optimistiske med, hvilke opgaver vi kan klare indenfor centralt vedligehold. De to mest markante eksempler er vandskaderne på gården og oliering af gulvet i fælleshuset, hvor skaderne i begge tilfælde voksede markant, fordi vi har begrænsede ressourcer og ikke kan forlange, at fæller aflyser andre aktiviteter for at udføre en opgave. Vi bør derfor diskutere, om vi bør overlade kritiske vedligeholdelsesopgaver til de professionelle.

Arbejdspgigten

Når vi har fastlagt formålet, så skal vi fastlægge arbejdspgigten samt, hvor hårdt bofællesskabet står på, at alle leverer deres pligtige dage.

Vi har i øjeblikket en pligt på 4 dage fra 9-17. Der føres statistik – som er åben for alle – over leverede dage, men der ud over ydes der kun et moderat pres på fæller, som er bagud. Den enkelte bofælle kan få orlov på grund af alt fra graviditet til krise på arbejde eller familie mv.

Dagene tæller kun for opgaver, som er direkte knyttet til arbejdsweekenden – og ikke til andre opgaver løst for bofællesskabet. Det har i praksis været vedligeholdelsesgruppen, som har afgjort hvad der var indenfor og udenfor opgørelsen.

Organisering

Da den nuværende vedligeholdelsesgruppe blev nedsat var ønsket om øget effektivitet fremherskende. Det har betydet en relativ centralistisk model, hvor vedligeholdelsesgruppen:

- Har sat bofæller på opgaver helt primært ud fra ønsket om at udnytte kompetencerne bedst muligt og kun sekundært ud fra ønsker / udvikling af relationer.
- Har defineret opgaverne ret præcist og købt materialer ind til opgaven – og dermed har der været mindre plads for den enkelte til at påvirke defineringen af opgaven og valg af løsning og materialer.
- I et statuspapir for et par år siden konkluderede fællesmødet efter oplæg fra Vedligeholdelsesgruppen, at det var vigtigt at have en tværgående sjakbejs. Det skulle sikre en bedre proces i forhold til de enkelte bofæller, og friholde medlemmerne af vedligeholdelsesgruppen (som ofte er sjakbejsere også på nogle af de store projekter) fra hele tiden at blive forstyrret. Det kan medføre, at man som bofælle kan opleve, at de er lidt korte for hovedet ☺. Samtidig skulle det også sikre, at der kun var et medlem af Vedligeholdelsesgruppen, som afgjorde konkrete ting på dagen. Profilen til den opgave er en bofælle, som både har en vis håndværksmæssig/gartner indsigt, men lige så vigtigt er procesorienteret og gerne lidt rund af natur, da det kan være en udfordring at håndtere bofæller med stærke holdninger på dagen.

Vedligeholdelsesgruppens opgaver og sammensætning

Hvis vi fastholder det samme fokus på effektivitet som hidtil, har vi erfaringer for, hvilke roller der skal dækkes i Vedligeholdelsesgruppen.

Helt generelt er det vigtigt, at gruppen består af medlemmer, som på grund af interesse eller natur trækker igennem på arbejdsweekender og prioriterer dem højt. Vi står ofte med opgaver, som det er uforholdsmæssigt dyrt ikke at få gjort færdige på dagen, og her er erfaringen at Vedligeholdelsesgruppen skal gå forrest – ellers lykkes det ikke. Samtidig er medlemmerne af Vedligeholdelsesgruppen nødt til at udvise en vis fleksibilitet i forhold kalenderen for, at gruppens medlemmer er rimeligt fordelt på arbejdsweekenderne.

Der ud over skal følgende roller i vedligeholdelsesgruppen varetages:

- **Sekretær/projektleder:** Sørger for at holde styr på opgaver, tilmeldinger, renskrivning af opgaveark og mandskabsfordeling mv. Et arbejde, der tager cirka 20-30 timer pr. arbejdsweekend, og det skal udføres i ganske bestemte og ret korte vinduer. Det er afgørende, at det er en bofælle, som er systematisk og kendt for at få løst sine opgaver til tiden, ellers går der ged i den. Håndværksmæssig kunne er ikke noget krav. Erik har haft den rolle efter Mik stoppede.
- **Indkøber:** Sørger for at indkøbe materialer og fordele dem til de enkelte sjak. Kræver en betydelig håndværksmæssig kunnen, da arbejdet går i stå, hvis tingene ikke passer. Praksis viser, at det typisk kræver et fysisk besøg i 4-5 butikker i dagene op til hver arbejdsweekend, hvilket typisk tager 10-15 timer pr. arbejdsweekend. Erik har helt primært haft den opgave – især efter Ole stoppede.
- **Beskrivelse af opgaveløsning:** På alle opgaver udenfor de rene gartneropgaver og rengøring kræves der ofte, at løsningen på opgaven bliver defineret i god tid inden arbejdsweekenden – i modsat fald er det umuligt at købe materialer og ofte har erfaringen været, at arbejdet går i stå, fordi der dukker alt for mange uventede problemer op. Der er typisk 2-4 opgaver, som kræver en løsningsbeskrivelse til hver

arbejdsweekend. Det seneste år har vi nogen gange trukket på bofæller til den opgave, men det har vist sig at være meget svært at koordinere. Derfor er det bedst, hvis der er en eller to medlemmer af gruppen, der har disse kompetencer.

- **Vicevært for vores værktøj:** Bofællesskabet har efterhånden værktøj og maskiner for et meget stort beløb. Værktøj og maskiner forgår, hvis de ikke bliver låst inde, vedligeholdet og repareret, når der går småting i stykker. Til denne opgave hører også banal klargøring inden arbejdsweekenden (det at værktøjet står klar på bordene) og oprydning efter weekenden. Opgaven tager typisk 5-6 timer i forbindelse med hver weekend og der ud over cirka 40-60 timer om året afhængig af hvad der sker. I den nuværende gruppe har det været delt, så Erik har taget håndværktøj og mindre gartnermaskiner, mens Arne og Ole har taget græsslåmaskinen og traktoren, mens Torben M har sørget for trailerne (denne sidste del med traktor, græsslåmaskinen og traileren behøver ikke at ligge i Vedligeholdelsesgruppen).
- **Kontaktperson til Nordjysk Lift:** Der har hidtil været en holdning om, at vi lejer os til maskiner frem for at kaste et stort antal mennesker i gang med skovl, trillebør, hakkejern eller spader. Vi har en attraktiv aftale med Nordjysk Lift, men de kræver at der er en kontaktperson, som også har ansvaret for, at maskinerne bruges professionelt og har den fornødne viden til at bestille det rigtige (Nordjysk Lift er for professionelle, så der er ingen hotline til spørgsmål af ikke professionel art). Opgaven er begrænset – typisk 3-5 timer pr. weekend afhængig af hvor flinke bofæller er til at hjælpe med rengøring og klargøring til aflevering. Arne har haft denne opgave efter Ole stoppede.
- **Tværgående sjakbejser:** Rollen og kompetencer er beskrevet tidligere. Er ikke specielt tidskrævende, da næsten hele opgaven foregår på arbejdsweekenden. Men det kræver, at de tværgående sjakbejser prioriterer arbejdsweekenderne og har en stor vilje til at flytte andre ting, da der altid skal være én af de to tilstede.

Processen i forbindelse med en arbejdsweekend

Processen i forbindelse med en arbejdsweekend er typisk, at hele gruppen mødes 2 gange inden hver arbejdsweekend, og der ud over foregår der en del uddelegeret planlægning. Erfaringen har vist, at vinduerne for de to møder er ret korte.

I forbindelse med arbejdsweekenderne starter medlemmerne af vedligeholdelsesgruppen typisk ved otte tiden og er lørdag færdig lidt efter 18 og søndag stort set det samme.

Ovenstående er de erfaringer, som vedligeholdelsesgruppen har draget indtil nu. Der er givetvis andre måder at gøre tingene på, og det skal fællesmødet drøfte, hvorvidt der er behov for at gøre.

Sammensætning af vedligeholdelsesgruppen

Der har det seneste reelt kun været to medlemmer af vedligeholdelsesgruppen, nemlig Arne og Erik, og det er definitivt for lidt. Dels fordi det kun har fungeret, fordi Erik har brugt mange – rigtig mange – timer på arbejdsweekenderne, dels fordi to mand ikke kan dække de roller, som er beskrevet ovenfor.

Modsat er en gruppe på mere end 4-5 bofæller umulig at arbejde med, simpelthen fordi den er svær at samle og dermed er det umuligt at holde noget kontinuitet (som jo var et af de centrale formål med gruppen), ligesom møderne skal være meget operationelle, da det ofte er ret mange penge, som vi bruger på arbejdsweekenderne.

Der er behov for at fællesmødet vælger et antal medlemmer til vedligeholdelsesgruppen og drøfter, hvordan vedligeholdelsesgruppens arbejde kan spille ind i arbejdet med 5 årsplanen.

Bakkens ansvars-/opgaveliste

Dette punkt handler om fordelingen af de arbejdsområder, som ligger udenfor de almindelige stamgruppe-opgaver. Men som ligger indenfor de pligter, vi alle har her i bofællesskabet.

Med dette oplæg bygger vi videre på den revision af ansvarslisten, som skete for nogle år siden og som fortsætter i årene fremover, hver gang der er behov for det. De fysiske forhold ændrer sig og således også opgaverne.

Argumentet for denne 'make-over' er både, at der er kommet mange nye bofæller til indenfor de sidste par år, og de skal også have chancen for at vælge blandt opgaverne og ikke kun blandt en-to ledige opgaver. Desuden virker det naturligt at slå nogle af opgaverne sammen, fordi de minder om hinanden og trækker på samme kompetencer.

Noget helt nyt, som bestyrelsen introducerer ved dette café-møde, er en overskuelighed over, hvor meget tid et ansvarsområde tager. Det giver mulighed for at vælge opgaver både ud fra det tidsforbrug, den enkelte bofælle har til rådighed og de kompetencer, vi alle ligger inde med.

Vurderingen af, hvor arbejdstunge opgaverne er, er sket efter bedste evne, men da vi jo ikke selv har prøvet alle opgaverne, er der formodentlig steder, hvor vi har ramt lidt ved siden af. Derfor beder vi jer melde tilbage til Mette I./Lene, hvis I mener noget er forkert, så vi kan tilrette skemaet gerne inden café-mødet.

Det er jo ingen hemmelighed, at vi har alle disse arbejdsområder, som skal udføres, fordi vi ejer både ejendom og udearealer sammen. Derfor er det også vigtigt for det gode samarbejde og den generelle atmosfære, at vi alle påtager os nogle af disse pligter. Det er heller ingen hemmelighed, at der har været en tilbøjelighed til, at det er de samme bofæller, som altid melder sig til opgaverne. Det er vidunderligt, at de gør det, men endnu bedre, at vi alle melder ind, når der er ledige tjanser. Desuden mener bestyrelsen, at det er langt mere positivt at have et fællesskab om pligterne end at gå og blive lidt halv-sur, fordi 'de andre' ikke viser interesse for fællesskabet.

Processen er, at listen bliver præsenteret og debatteret i grupper på café-mødet. Når den endelige liste er blevet besluttet på et fællesmøde, kan alle sende deres ønsker til arbejdsopgaver til Mette I./Lene indenfor en tidsfrist. Vi samler tilmeldingerne og – hvis der er ubesatte pladser – sender "rest-listen" ud igen til fornyet indmeldinger. Og sådan bliver vi ved, til alt er besat eller henvist til andre løsninger. På denne måde ender vi med en liste, som gerne skulle rumme alle vores navne flere gange ☺.

Den reviderede liste over ansvarsopgaver er vedlagt nedenfor.

Ansvarsområder i Bofællesskabet Bakken

Nedenstående opdeling er i forskellige farver, efter hvor arbejdstung opgaven er. Opgaverne er beregnet udført af en person, hvis der ikke er angivet et antal.

Gul: Mange dagsværk årligt pro persona (8 omr. og flere end 25 personer)

Rød: Nogle dagsværk årligt pro persona (7 omr. og flere end 12 personer)

Blå: Ét til et par dagsværk årligt (27 områder)

Grøn: En times tid til en dagstid årligt (19 områder)

Hertil kommer: Bestyrelse og projektgrupper

Fælleshuset

		Ansvarlig	Antal Dagsværk
	Vinduer og døre	Fy & Bi	Mange
	Fællesfyr + fyrgruppe-fyr	Fyr & Flamme	Nogle
	Vaskeriet – maskiner og tilstand		-
	Køkken – maskiner og tilstand		Ét til et par
	Ventilationsrør + skorstensfejer		Op til ét
	Børnerummet – inventar og tilstand		-
	Brandsikkerhed		-

Indkøb og salg

	Fadøl		Ét til et par
	Salg		-
	Rengørings- og vaskemidler		-
	El-pærer (opgave for Energnisterne?)		-
	Potter & pander		-
	Gaver		-
	Krydderier		Op til ét

Ekstra udstyr inde og ude

	Vaskekort - upload		Ét til et par
	Belysning, installationer – probl. Inde og ude		-
	Projektor, musikanlæg og wifi i fæhuset		-
	Antenne/tv-pakker		Op til ét
	Aflæsning af elmålere	Kasserer	-

Viceværter

	Depotrum, incl fryser, rengøringsmidl, julepynt		Ét til et par
	Længen 1 – værksted og stillads		-
	Længen 2 - depotrum		Op til ét
	Længen 3 - loftet		-
	Møbeldepot og arkiv, incl opbevaring af arkivalier		-
	Øko-rum + rum ved kældertrappe		-
	Fyrrummet		-
	Værksted		-
	Sauna + baderum		-
	Musikrum		-

Udearealer

	Græsslåning (min. 5 personer)		Mange
	Snerydning + indkøb af grus (min. 5-7 person)		-
	Fårepasning (min. 4+4 personer)		-
	Fælleshustorv – lugning (gerne 2 personer)		Nogle
	Søen – vedligehold og vandstand (min. 4 pers)		-
	Tidsej og bjørneklobekæmpelse (min. 2 pers.)		-
	Materialeplads bag længden		Ét til et par
	Møddingen bag grisehuset		-
	Bålplads på marken		-
	Gårdsplads		-
	Gårdhave		-

Maskinpark

	Trailer		Ét til et par
	Traktor + græsslåningsmaskine		-
	Værktøj og redskaber		-

Andre opgaver

	Formand		Mange
	Kasserer		-
	Bakkanalredaktion		-
	Madskema (gerne 2 pers)		Nogle
	Hjemmeside (struktur, opdatering)		Ét til et par
	Mailsystem (vedligehold, opdatering)		-
	Økonomistyring		-
	Varmeregnskab		Op til ét
	Vaskeregnskab		-
	Vandregnskab		-
	Telefonliste		-
	Forsikringer		-

Interessegrupper

	Grisehus	Hønsegruppen	Ét til et par
	Saddelrum, stald mv.	Hestegruppen	-

Stående udvalg (flere personer)

	Bestyrelsen (incl ekstern kontakt, f.x. snerydning)		
--	---	--	--

	Vedligeholdelsesudvalget		Mange
	Interesselisteudvalg		Nogle
	Byggeudvalg (godkendelse af byggeri/ændringer)		Ét til et par
	Femårsplan		-

Projektgrupper

	Gårdsalgsproces		
	Energnisterne		
	Fælleshustorv		
	Fælleshus		
	Svellemuren		
	Kultur og kommunikation		

Nedenstående opgaver foreslås udført i fbm. søndagsrengøringen:

Entre, postrum og opslagstavler – organisering og orden
 Glemt tøj og div. Efterladenskaber
 Vanding af pottedplanter (ompotningen kan foretages om sommeren)
 Tjekke skralderum
 Fjerne affald på fælleshustorvet
 Glemt cykler på udearealet

Henvises til arbejdsweekends:

Beskæring af frugttræer
 Udtynding i lunden
 Bedet bag fælleshuset

Indlæg til fællesmødet vedr. sætningsskader i Hus15

Efter mit seneste indlæg på fællesmødet vedr. hus 15 i Bakkanalen er blevet udlagt på en måde, som jeg ikke syntes på rimelig måde repræsenterer hverken mit synspunkt i den her sag eller det jeg rent faktisk sagde på mødet, så har jeg besluttet at nedfælde mine synspunkter på skrift. Det er lidt langt, men sagen her er jo også kompliceret – og du behøves kun læse første side.

Derfor er det en svær sag:

Ingen kan være i tvivl om, at det er en dybt ulykkelig sag, når et hus blive ramt af en skade, som den hus15 nu oplever.

Bofællesskabet har prøvet det før, og vil altid være en svær sag, når det handler om, hvorvidt en skade/udgift som rammer et enkelt hus skal dækkes af det pågældende hus eller af bofællesskabet – og dermed alle øvrige medlemmer af Bakken.

De fleste helst vil undgå udgifter, som man ikke føler sig forpligtet til at betale, og det gælder jo både et skadesramt hus og de øvrige bofæller. Derfor er sådanne sager meget svære at afgøre ved afstemning, da et mindretal (uanset om det er et mindretal af bofæller eller huset, der er ramt af skaden) har en tendens til at føle, at man uretmæssigt er blevet pålagt en udgift.

Da de her sager er så svære at håndtere, så er det vigtigt, at vi lægger et objektivt snit, så alle bliver behandlet ens. Det snit må i mine øjne være, hvad der er retstilstand i Danmark.

Derfor er nedenstående alene et argument for mit oprindelige forslag fra fællesmødet i august om at lade sagen afgøre af en ekstern instans, og ikke et argument om at afvise ønsket om erstatning fra hus15 – altså det samme som jeg argumenterede for det seneste fællesmøde og fællesmødet i august.

Et ekstra argument for dette er, at sagen her er så kompleks både byggeteknisk og juridisk, at vi på et fællesmøde nemt ender som de blinde, der diskuterer farverne – det gælder jo dermed også dette indlæg □□□

Konstruktionsfejl:

Rapporten fra geoteknikerne tegner i mine øjne et væsentligt andet billede af årsagen til skaden end det, som blev fremlagt på fællesmødet og gengivet i referatet fra fællesmødet.

Som jeg læser rapporten, så blev et meget væsentligt afsnit ikke fremlagt.

Det fremgår af skemaerne, at bygningen ikke er funderet på bæredygtige aflejringer ved prøvegravningen. Der henvises til afsnittet om sætningsforhold og udbedringsforslag.

Den tekst kan meget ve læses som om huset ikke er funderet korrekt, og det kan betyde, at birketræet og tjørnen alene har medvirket til at øge problemet. I min logik understøttes dette af, at funderingen af huset skal ændres selv om træerne fældes.

Såfremt problemet alene skyldes udtørringen af jorden, så skulle, sætningsskaderne jo stoppe nu hvor alt er fældet.

Dette underbygges yderligere af, at så vidt jeg ved, blev der udarbejdet en geoteknisk rapport mens Rosenmeier ejede huset, og denne rapport skulle så vidt jeg har forstået det have peget på en mangelfuld fundering af huset som årsag til de små sætningsskader. Hvis nogen har den rapport, så syntes jeg, at den bør fremlægges.

Hvem har ansvaret for konstruktionsfejl på husene:

Vi har desværre haft mange store og dyre konstruktionsfejl/byggesjusk på husene, som har kostet bofæller helt op til 150.000 kr. (det fejllagte tag på hus 1). Vi har altid haft den holdning, at den slags skader på de enkelte huse er en sag mellem husejeren og tidligere ejere/entreprenøren.

Hvis vi ændrer det princip nu, så skal vi efter min mening kompensere alle de bofæller, som tidligere har haft udgifter på grund af byggesjusk / konstruktionsfejl, hvilket er helt uoverskueligt.

Er det birketræet, som bærer ansvaret for skaden?

Det er vigtigt at sondre mellem om birketræet/tjørnen har medvirket til at øge skaden og hvorvidt ejeren af træet dermed har et erstatningsansvar.

Det er klart, som det fremgår af rapporten, at birketræet og tjørnen har medvirket til at tørre jorden ud og dermed forværret skaden. Men det betyder ikke nødvendigvis, at birketræet og tjørnens ejer har et erstatningsansvar.

Som jeg har forstået erstatningsretten, så skal man have gjort noget skadeligt, som afveg fra det et normalt menneske ville gøre eller man skal have handlet forsætligt eller groft uagtsomt.

I min bonderøvslogik er spørgsmålet, om ejeren af birketræet og tjørnen har gjort noget som afveg fra det en normal haveejer ville gøre ved at lade træet gro. Bofællesskabet har jo lige så lidt som ejerne af hus 15 vidst, at jorden under huset er af sådan en karakter, at det synker sammen ved udtørring og ej heller at soklen kun er ført ned i 1,20 meters dybde. I den sammenhæng bemærker jeg, at tre ejere af huset har haft bekymringer vedr. sætningsskader uden på noget tidspunkt at have bedt om at få træet fældet.

Ydermere må der have været en geotekniker på besøg (hvis der er en rapport fra Rosenmeiers tid), to besøg af byggesagkyndig for udarbejdelse af tilstandsrapport samt to murere, som har udarbejdet skaderne. Ingen af disse mennesker, som jo har en særlig viden på området, har peget på træet som årsag eller medvirkende årsag, og derfor kan man ikke laste bofællesskabet, at vi ikke har tænkt den tanke.

Jeg mener på den baggrund, at der er betydelig tvivl om, hvorvidt birketræet og tjørnens ejer kan gøres ansvarlige for nogen skader, der er opstået som følge af udtørring af jorden.

Hvor stor en skade kan birketræet/tjørnen have forvoldt?

Hvis man antager, at birketræet og tjørnen alene er årsag til skaden og at dette medfører et erstatningsansvar, så kan skadens omfang ikke være større end reparation af de indtil nu opståede sætningsskader, der beskrives sådan i rapporten:

På tilsynstidspunktet blev der konstateret mindre revnedannelser i fugerne i murværket over og under vinduerne. Et enkelt sted gik revnen igennem murstenen. I sokkelen blev der konstateret mindre revnedannelser i den vestlige og østlige facade.

Indvendigt ses ligeledes mindre revnedannelser.

Argumentet her er, at birketræet og tjørnen jo ikke kan forvolde yderligere skade efter de er fældet. Derfor vil det maksimale ansvar, som ejerne af birketræet/busken være:

- 1) Udgiften til den geotekniske rapport
- 2) Udbedring af de ifølge rapporten begrænsede sætningsskader i huset – altså en reparation mægtig til den, som blev foretaget i 2009.
- 3) Udgiften til at fælde birketræet/busken.

Udgiften til at forbedre husets fundament, som skal sikre mod fremtidige sætningsskader, kan vel uanset hvad ikke pålægges ejeren af birketræet/tjørnen. Det er jo en forbedring af hus 15.

Er det svellemurens skyld?

Da Bakken søgte om lov til at bygge, så var det et krav, at en mellemliggende mark blev bebygget samtidig, så der ikke kom et åbent hul mellem Humlebæk og Bakken. Det blev Højgaard & Schultz, som byggede Strandgårdsparken. Som led i de meget komplekse aftaler blev det blandt andet aftalt, at Højgaard måtte terrænregulere på vores jord, ved at grave en del af den længere skråning, som lå nedenfor hus 15 og til dels hus1.

Da hus 15 blev projekteret og bygget var der derfor ingen svellemur, men derimod en relativ stejl skråning ned til stien. Så vidt jeg har forstået, så gik den i en stort set lige linje fra soklen af hus 15 og ned til stien, der hvor svellemuren starter i dag.

Efterfølgende blev der efter meget eksplicit ønske fra hus 15's daværende ejer bygget en svellemur og fyldt op, så hus 15 kunne bruge området til have.

Det er for mig lidt uklart, om geoteknikerne mener, at hus 15 havde haft færre problemer, hvis der ikke var blevet fyldt jord på. Dette virker dog ikke logisk, da regnvandet så i større omfang ville løbe ned af skråningen og direkte ud i kloakken, og dermed ikke medvirke til holde leret i skråningen våd.

Men selv hvis opfyldningen har forværret problemerne, da har jeg svært ved at se, at Bakken skulle kunne forudse dette, da Bofællesskabet for mange år siden accepterede ønsket fra hus 15 om at få området fyldt op.

Hvem er ejeren af birketræet/tjørnen:

Hvis ejeren af birketræet/tjørnen skulle være erstatningsansvarlig for noget, så er næste spørgsmål, hvem der egentligt ejer træet.

Faktum er, at hus 15 i snart 35 år har brugt arealet nord for huset som en integreret del af haven – der har blandt andet ligget et hønehus, som nu er flyttet. Så vidt vides er både birketræet og tjørnen plantet af tidligere ejere, ligesom hus 15's ejere altid har vedligeholdt området.

Derfor vil det i mine øjne være svært at give bofællesskabet ansvaret for et træ, som er plantet af de tidligere ejere af hus 15 på et område, som hus 15 har brugt som have alle årene.

Min konklusion:

Det er på ingen måde klart, at Bofællesskabet har et ansvar for de sætningsskader, som ulykkeligvis har ramt hus15. Uagtet ovenstående, så kan hus 15 formentligt modsat have argumenter for det modsatte, og derfor er den eneste rigtige løsning at få en udefrakommende instans til at afgøre sagen.

Hvis vi valgte at følge vores bofællehjerter og yde hjælp til Hus15, så vil vi forskelsbehandle i forhold til de mange tidligere sager – og formentligt også fremtidige sager. Derfor er det vigtigt, at vi holder fast i, at der skal være et klart retsgrundlag, når Bofællesskabet betaler en skade for et enkelt hus eller kræver erstatning fra en bofælle.

Derfor burde det være i alles interesse, at vi nu bliver enige om at lægge vurderingen af den her sag ud til nogen, som er klogere end os og som er uafhængige, og at vi alle sammen – også hus 15 - er enige om at følge afgørelsen uden efterfølgende sætte spørgsmålstejn ved den. Når afgørelsen er faldet, så må vi alle tie og samtykke til evig tid. Det er den eneste måde vi kan håndtere de her sager på uden at det slår skår i fællesskabet.

Mvh.

Arne, Hus 14

Fælles materiel

Nøgleholdere til værktøjsskabe og kiste i længeværksted: Arne og Erik

Murergrej (skabe i fyrkælder)

Skelske
Pudseske
Fugeskeer: 8mm, 10mm, 18mm.
Stort pudsebræt, plast.-
Pudsebrædt, træ
Filsebrædt
Murerhammer
Murerkost
3 stålbørster
Omrører til boremaskine
Fugefræsersål
Fugeskumpistol
Fugefræserjern: 8mm, 10 mm.
2 opmålingssnore

Malergrej

Kælderværksted:

Oliebaseret grunder (plantekasser m.m.)
Vandbaseret slutmaling (plantekasser m.m.)
Oliebaseret slutmaling (længedøre m.m.)
Algerens

Skabe i fyrkælder:

Terpentin.
Div. opløsningsmidler
Støvmasker
Sikkerhedsbriller
Høreværn
Div. pensler
Div. malerrullehåndtag
Div. spartler

VVS (skabe i fyrkælder)

Tagrende tætningsbånd
Pakningssortiment
Paksalve
Heglet hør

Div. materialer

Skruesortiment
Rawplugs sortiment
3 pudseklodser
3 skruppebørster
Sandpapir
trekantpapir
Tætningsbånd til termoruder
Beslag til glasbundlister
Vindueshasper
Div. beslag og hængsler
div. møbeldupper
Filtdupper

Fåregruppe (Grisehus)

Pælekølle
Pælebor 10 cm Ø
Pælejern
Pæletopstykke
Div. hegn og tråd
Træpæle
Tentorpæle
Foderdepot

Skralderum

Kost og skovl