



34. årgang - Nr. 47 30. november 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 Bakkkanalen:

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:

Mandag d. 15. december

## 2014

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

Onsd. D. 24. 12 Hus 20

Torsd. D. 25. december Hus 22

Lørdag d. 27. december Hus 3

Sønd. d. 28. december Hus 10

### 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

Jul 25. december Hus 10

*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. 7. dec. kl. 10 Stamgruppe 4:

Anne + Kaluka

Hanne J

Henrik + Alexander

Jens K

Jørgen S

Lisbet

Luis + Mateo

Mette 15

## Fødselsdage:

Erik fylder 70 år tirsd. D. 2. december

Mateo fylder 2 år lørd. D. 6. december



## Tillykke

## Belysning i fælleshuset

Den af fælleshusgruppen foreslåede lampe hedder "Secto, model Octo 4240". Den er designet til en lyskilde på max. 80 watt.

Som lyskilde foreslår lampefirmaet Mekavi apps enten halogenspots 40/50 watt eller Led spot 12 watt. Sidstnævnte til den nette sum af 755 kr.

At der foreslås spotbelysning kunne tyde på at lampen er tænkt til at hænge over et bord, og at den ville blænde med normale pærer.

Vores PH 50 pendler, berømmet for deres bløde, blændfri belysning, er designet til lyskilder på max. 200 watt. De er i øjeblikket forsynet med A sparepærer på 17 watt, hvilket nogenlunde svarer til gammeldags pærer på 75 watt.

Den foreslåede Secto lampe er ganske vist flot; men umiddelbart ser det ikke ud til at den vil løse

vores problemer med søvngig belysning og fast monterede lamper over bordene.

Fremfor at udskifte vores smukke PH pendler med nyt, skulle vi måske hellere tænke i at supplere den eksisterende belysning. Og til en start lette lidt på sovekammerstemningen med kraftigere pærer i PH lamperne.

Mekavi apps´ showroom i Valby er absolut et besøg værd. Der er masser af designerlamper og kompetent rådgivning. Pakhus 48 i Frihavnen er en anden god mulighed.

Erik

## Undergrunden

En opfordring til bestyrelsen

Fakta er, at bofællesskabet ejer grunden, hvor de to famøse træer stod, og fakta er, at træerne ifølge den foreliggende geotekniske rapport i en kombination med den tørre, varme sommer har udtørret og dermed svækket den ler, husets fundament hviler på.

Derfor blev jeg mildest talt overrasket over de mange udtalelser på fællesmødet, der gik på, at problemet helt og holdent var hus 15's eget, som BB slet ikke skulle forholde sig til endsige gå ind i på nogen som helst måde. Jeg havde troet, vi skulle drøfte forslaget fra Arne, som jo vedkender sig ansvaret for en juridisk afklaring og de følger, det måtte have. En løsning BB og formentlig også i sidste ende hus15 kunne (over)leve med om end med ar på sjælen. Det andet, jeg troede, vi skulle drøfte, var forslaget fra hus 15 om i samarbejde med bestyrelsen eller en anden nedsat gruppe at løse problemet i mindelighed.

Man har draget paralleller til andre huse med problemer eksempelvis taget på hus 1 og Kim nævnte sit flisegulv, som er sunket 1 cm (eller deromkring) mod havesiden, som det er tilfældet i flere andre huse, kan jeg oplyse. Men i alle tilfælde har det været skader, hvor ingen andre matrikler var indblandet. Det er BB i dette tilfælde, og det er for mig en afgørende forskel.

*"Det lyder som en typisk fifty-fifty sag. Løs det dog i mindelighed i stedet for at forære en advokat 30.000-40.000"*, mente min gamle advokatven, da jeg ridsede problemstillingen op for ham. Jeg skal her skynde mig at fastslå, at formanden på mødet oplyste, at bestyrelsen havde fået et

tilbud/overslag på kun 15.000-20.000 for advokatbistand.

Jeg vil derfor opfordre bestyrelsen til ikke at lægge for meget vægt på den afstemning, som efter min og sikkert også efter Arnes mening aldrig burde have fundet sted jvf. Arnes oplæg og overvejelser. Efter min vurdering holder det ikke 1 mm, at vi bare vasker hænder og fralægger os ethvert ansvar ved at stikke hovedet i busken.

Vi skylder også os selv og hus 15, at få afklaret, hvordan hus 15 forstiller sig en mindelig løsning kunne se ud. Vi behøver jo ikke medvirke til at forgyldte advokatstanden med et honorar, til måske kunne være bedre anvendt i en fælles løsning. Måske ville det koste hvert hus et sted mellem 1500 og 2000 kr., som vi i givet fald kunne få i kassen blot ved at udskyde et eller to projekter.

Så altså kære bestyrelse: tag en snak med hus 15 for en afklaring af, hvad en mindelig løsning kunne indebære. Vi risikerer jo at efterlade hus 15 i en situation, hvor man føler sig tvunget til at anlægge sag mod BB, og det kan ingen være tjent med.

Ole S.

## Folder om Bakken.

Kære alle

På det seneste fællesmøde nævnte jeg, at jeg langt om længe er blevet færdig med at renskrive og opdatere den folder om Bakken, som hus14 startede tilbage i 1995/96. I en periode på nogle år blev folderen omdelt på en diskette og nye familie tilføjede emner, som de havde manglet viden om, da de flyttede ind. Den tradition blev brudt, da disketten pludselig forsvandt.

Nu har alle 'ny'-tilflyttede familier igen chancen for at forbedre informationsniveauet om praktisk liv og traditioner på Bakken. Dette link leder hen til teksten på hjemmesiden: [http://bf-bakken.dk/?page\\_id=3155](http://bf-bakken.dk/?page_id=3155)

Webmasteren – alias Dan – tager imod tilføjelser og opdaterer folderen.

KH Lene

# Referat af fællesmødet torsdag den 20. nov. 2014 kl. 20.00

Til stede: Hjördis, Hans og Kirstine, Mette og Jørgen, Jørgen S, Ole S, Suzan og Torben, Bodil og Niels, Henrik og Maria, Arne og Lene, Steffen, Luis, Erik, Anne Dorthe, Nanna, Mette 24, Eva, Peter, Gerda og Toben

## 1. Ordstyrer Kirstine

## 2. Referent Jørgen 17/Kirstine

## 3. Dagsorden godkendt

## 4. Godkendelse af referat fra fællesmøde d. 21. oktober

Referatet blev godkendt med følgende ændring til punkt 6 a (Sætningsskader i hus 15's gavlmur), hvor dette indsættes efter uddraget af den geotekniske rapport:

*Mette fremviste et matrikelkort hvoraf det fremgår at jorden nord for hus 15 med de to træer er bofællesskabets jord, og hun argumenterede for at ansvaret for skaderne derfor hvilede på bofællesskabet.*

*Arne argumenterede for, at der er betydelig usikkerhed om, hvem der ejer træerne, da disse så vidt vides er plantet af de tidligere ejere af hus 15, og det pågældende stykke jord har været brugt som have til Hus 15 i alle årene. Arne fremlagde derfor et forslag om, at sagen skal forelægges en uafhængig syns- og skønsmand og at alle huse bør kunne tilslutte sig at følge denne afgørelse. Det skal sikre, at der ikke opstår strid i bofællesskabet om sagen uanset hvem der skal til lommerne.*

*Samtidig foreslog Arne, at det blev besluttet at fælde træerne og at det blev ført til referat, at denne beslutning ikke kunne bruges af nogen part i en kommende placering af et ansvar, da der er uenighed om, hvem der ejer træerne.*

*Fællesmødet besluttede Arnes forslag, som blev ført således til referat:*

*"Der er uenighed om hvem der ejer træerne, men enighed om at de bliver fældet.*

*Til næste fællesmøde fremlægger bestyrelsen forslag til proces for en ansvarsplacering for sætningsskader på hus 15.*

*Denne beslutning kan på ingen måde danne præcedens eller bruges i en evt. strid om placering af ansvar.*

*Når Geoteknisk Rapport er blevet udsendt, kan der tages kvalificeret beslutning sammen med en syns- og skønsmand og at det samlede bofællesskab retter sig efter denne vurderings afgørelse."*

*Hus 15 blev herefter opfordret til at sende rapporten fra den geotekniske undersøgelse ud til alle bofæller.*

## 5. Punkter til beslutning

Intet

## 6. Til debat

Mette 24 uddelte Status for 5-årsplanen pr. 19. november 2014.

#### **a) Fælleshusindretning**

Bodil og Jørgen repeterede tankerne bag forslag til fornyelser og nyindretning. Fin tilslutning til Anne og Jørgens fortsatte eksperimenter med bordopstillinger og belysninger. Det besluttedes, at der afprøves runde borde, i første omgang lånes eller lejes bord, hvor der skal kunne sidde 8 omkring.

Belysning fortsat stor udfordring, hvis bordene skal kunne opstilles frit. Jørgen har aftalt med belysningseksperter, at denne gerne må give sin vurdering og gode råd, så gruppen kan komme frem til evt. helt nye løsningsforslag inden vi går videre med anbefalinger.

Der udleveredes plantegning, der viser, at der er masser af plads til borde inklusiv hyggemøbler. Ingen udbredt stemning for Alto Stole – bofæller godt tilfredse med eksisterende. Niels vil fortsat gerne renovere 8 stole, som kan afprøves inden Bakken kasserer muligheden. Materialerne er købt, der skal bare monteres gjorde. Flere bofæller ønsker at anskaffe sig nogle Alto stole til privat brug, hvis de ikke skal bruges i fælleshuset.

Punktet fælleshusindretning er med igen på næste fællesmøde januar 2015

#### **b) Input fra trivselsdagen**

Torben M gennemgik redigeringen af de opsamlede input ( bragt i Bakkanalen ).

Enighed om at opfølge resultaterne, bl.a. ved hjælp af en ”tone-mester”, der f.eks. kunne gå på omgang, så bl.a. tone og taletid kan holder sig til det aftalte niveau.

#### **c) Fornyelse af fælleshistorv udskudt til næstkommende fællesmøde.**

#### **d) Debat om bestyrelsens forslag til håndtering af hus 15-sagen.**

Lene redegjorde for bestyrelsens forslag om at få en advokat til at vurdere ansvaret for sætningsskaderne i hus 15. En advokat, som Advokatsamfundet har anbefalet, vil kunne gøre det for 10-15.000 ex. moms.

Jørgen S og Mette redegjorde for deres synspunkter, idet sagen ikke kun handler om jura, men også moral. Derfor ønsker de, at der nedsættes et udvalg, som arbejder på en mindelig løsning.

Kim (støttet af Niels og Steffen) talte for, at bofællesskabet ikke har noget ansvar i sagen og stillede derfor forslag om, at bofællesskabet ikke skal foretage sig noget aktivt i sagen.

Arne henviste til sit indlæg i Bakkanalen nr. 45 om, at sagen skal afgøres af en uvildig udefrakommende instans, som kunne være en advokat.

Det blev besluttet at gennemføre en vejledende afstemning om forslagene. Bestyrelsens og Arnes forslag, som begge involverer, at bofællesskabet hyrer en advokat, blev sat til afstemning under ét.

Kims forslag fik 20 stemmer, bestyrelsens/Arnes forslag fik 8 stemmer, og Mette og Jørgens forslag fik 2 stemmer. 6 undlod at stemme.

Herefter konstaterede fællesmødet, at der ikke er grundlag for, at bestyrelsen arbejder videre med sit forslag i tiden frem til næste fællesmøde den 15. december, hvor punktet sættes på til beslutning.

#### **e) Gårdens fremtid**

Stuehusets 2 lejligheder vil , efter et ok fra myndighederne, kunne sælges.

Det betyder, at de nye lejere kun får en et-års kontrakt og at den nuværende kontrakt med Søren og Birgitte udløber i 2015. Søren og Birgitte har meddelt, at det respekteres, men at de gerne bliver boende hvis muligt. Kim opridsede flg.:

Bakken skal i løbet af 1. kvartal 2015 beslutte, om salgsplanerne står ved magt og om begge lejligheder sælges eller det evt bare er den ene. Med i betragtning indgår både tanker om evt ældreboliger, vedligeholdelsesproblematik, udstykning af grundarealer, bofælleskabets fortsatte brug af laden samt bofællesskabets interesser i forbindelse med grundudstyknings samt problematikken ved at blive 27 i stedet for 25 enheder.

Hvis det ender med salg skal landinspektør udstykke ( 2 kvartal 2015), bofælleskabets vedtægter skal ændres og alles pantebreve relaxeres. Det koster tid og penge som modregnes, hvis salget, som forventet ,giver et provenu. Prisen på lejlighederne vurderes ud fra salgspriser i området, Salget kan således forventes at finde sted i 3. kvartal.

Der foreligger fortsat et større arbejde med at udvikle den endelige plan og gårdgruppen er åben for nye deltagere, der kan bidrage i den forestående udviklingsproces.

### **7. Nyt fra bestyrelsen, udvalg, interessegrupper mv.**

Steffen rykker for godkendelse af ovenlysprojekt. Udvalget har sagt ok, men taget forbehold for myndighedernes vurdering af brandsmitterisiko, som Steffen selv må følge op på.

Torben M rykker udvalg for svar på sin anmodning om at sætte nyt vindueselement i hus 10.

Der blev mindet om café mødet på søndag kl 14.

Torben H nævnte, at det ville være fint, hvis noget af det store rod omkring gården blev ryddet.

Mette foreslog at legecykler ikke stod på stierne natten over, da der er ret mørkt og gående risikerer at snuble over dem.

Der er enighed om, at der er ret mørkt i strædet og at evt. lysforbedringer skal undersøges.

### **8. Evt.**

Jørgen S nævnte, at fælleshustorvets arbejdsgruppe endnu engang har revideret tegninger og budgetter. Det fremgår af udsendt materiale samt en tegning, der viser etapevis realisering i 2015 og 2016.

## EVALUERING AF HUSSALGSPROCEDUREN FRA 2012 + FORSLAG TIL ÆNDRINGER

### Proces

Da vi vedtog hussalgsp proceduren på generalforsamlingen i 2012, besluttede vi at evaluere proceduren efter de første tre handler, dog senest to år efter ikrafttræden.

Fællesmødet i september nedsatte en gruppe bestående af Sara, Torben (10) og Kirstine, som fik til opgave at komme med et oplæg til evalueringen.

Evalueringen sker på baggrund af disse hussalg: Hus 1 (efteråret 2012), hus 10 (foråret 2014) og hus 25 (efteråret 2014).

I november 2012 holdt Bo (sælger af hus 1), Mette (15), Sara og Kirstine et møde for at opsamle erfaringer fra salget af hus 1 til brug for den senere evaluering. Det fremgår af referat af bestyrelsesmøde den 14. november 2012 (Bakkanalen nr. 36/2012), at gruppen havde to anbefalinger til den videre proces med hussalg: 1) Alle former for salgsdokumenter, fx salgsoptstilling og tilstandsrapport bør foreligge fra starten af processen, og 2) Rundvisning for potentielle købere bør ske, uden at sælger er til stede hele tiden.

### Evaluering

I gruppen er vi enige om, at hussalgsp proceduren har fungeret rigtig godt. Proceduren har medvirket til, at de tre hussalg er gennemført gnidningsfrit og til købere, som opfylder prioriteringen om at få børnefamilier hertil. Dette skyldes ikke mindst, at interesselisten er aktiv og bliver vedligeholdt.

Erfaringerne viser også, at der er behov for nogle præciseringer/ændringer i hussalgsp proceduren, særligt i forhold til "internt salg", som da hus 10 blev solgt til de tidligere ejere af hus 18. Der er også behov for en stillingtagen til, hvor lejere på gården står i forhold til hussalgsp proceduren, og der har været udtrykt behov for en præcisering af arvingers forpligtelser (eller mangel på samme) i forhold til at følge proceduren. Derfor har vi lavet et forslag til ændringer af proceduren, som sættes til debat på næste fællesmøde.

Ændringer og forslag kan ses i dokumentet.

### Uddybning af nogle af forslagene

#### *"Internt salg"*

Denne situation har fået nogle flere ord med på vejen i punkt 1, hvor 2-ugersfristen er central. Imidlertid er det ikke muligt at sælge et hus på 2 uger til en bofælle, som først skal have gjort sit eget hus klar til salg (salgsoptstilling, tilstandsrapport) og derefter i dialog med interesselisten. Så hvis den interesserede bofælle skal have en chance for at købe det hus, som sættes til salg, og ikke overhales af interesselisten, foreslår vi, at der skal gå yderligere 4 uger, før interesselisten aktiveres i forhold til det hus, som kommer først til salg. Forslaget bygger på de aftaler, som hus 10 og hus 18 indgik i forbindelse med salget af hus 10.

Vi foreslår en præcisering af, at husejere har fortrinsret i forhold til lejere på gården i forbindelse med et internt salg. Eftersom lejerne ikke har et hus, som de først skal have solgt, vil de typisk kunne slå hurtigere til end husejerne og dermed have en fordel, hvis hussalgsp proceduren ikke slog fast, at husejerne har fortrinsret.

#### *Interesselisten*

På et tidspunkt er vi begyndt at kalde listen for interesseliste i stedet for venteliste. Det har vi rettet. Listen føres ikke via hjemmesiden/intra, og det er besværligt at gøre det. Tekst om dette er slettet.

#### *Salg af dødsbo (nyt punkt 4)*

Bestyrelsen får til opgave at kontakte arvingerne, hvor en bofælles død medfører, at huset skal sælges. På den måde sikres, at arvingerne bliver bekendt med, at bofællesskabet kan tilbyde at medvirke til at sælge huset via interesselisten.

#### *Ny evaluering*

Vi synes, det er en god idé at tage hussalgsp proceduren op med jævne mellemrum og foreslår, at vi evaluerer igen, når der har været tre handler, dog senest i foråret 2017.

#### *Salg af gården?*

Hussalgsp proceduren fra 2012 er blevet til med henblik på at sælge husene i I/S'et (hus 1-25). Vi har ikke i forbindelse med evalueringen her i 2014 forholdt os til, om den – eller dele af den - kan anvendes i forbindelse med et evt. salg af gården. Det må der tages stilling til i forbindelse med tilrettelæggelsen af et evt. salg.

Sara, Torben M og Kirstine

## Hussalgsprocedure 2012 (revideret 2014/15)

Hussalgsproceduren består af følgende elementer

- 1) En Bakkefamilie beslutter at sælge sit hus. Mulighed for salg til bofæller.
- 2) En periode på tre måneder, hvor bofællesskabet og sælgere sammen forsøger at sælge huset, og hvor interesseliste og netværk aktiveres i henhold til prioriteringen (som p.t. går på at tiltrække børnefamilier til Bakken).
- 3) Mulighed for at fravige tre-måneders perioden.
- 4) Salg af dødsbo.
- 5) Hussalgsproceduren i øvrigt. Deltagelse i åbent hus arrangement, fællesspisning og samtale med bestyrelsen.
- 6) Godkendelse af købere.
- 7) Evaluering

Slettet: venteliste

### 1. Et hus skal sælges

En beslutning om at sætte sit hus til salg annonceres så tidligt som muligt over for bofællerne i Bakkanalen med oplysning om pris og en frist for, hvornår bofæller, som er interesseret i at købe huset, skal tilkendegive deres interesse. Fristen skal være på mindst 2 uger. Sælger kan opfordre bofæller til at oplyse, at de ikke er interesseret i at købe huset, før der er gået 2 uger, hvis der er et behov for det.

Hvis bofæller viser seriøs interesse for at købe huset, ventes yderligere 4 uger, før interesselisten aktiveres, jf. punkt 2. Seriøs interesse fra en bofælle udvises ved fx at bestille tilstandsrapport og udarbejde salgsoptilling på eget hus. Er den potentielle interne køber ikke i stand til at indgå købsaftale efter udløbet af den forlængede frist, er det sælgers beslutning, om interesselisten skal aktiveres, eller fristen forlænges yderligere.

Hvis flere bofæller er interesseret i at købe huset, er det sælger, som beslutter, hvordan sælger vil afgøre, hvem huset sælges til. Medlemmer af I/S'et har dog fortrinsret i forhold til lejere.

Salgsoptilling, tilstandsrapport mv. bør være udarbejdet, når et hus annonceres til salg.

### 2. Bofællesskabets interesseliste

Slettet: venteliste

Bofællesskabet har en interesseliste, som er åben for alle, som er interesserede i at købe hus på Bakken.

Slettet: venteliste

Interesselisten holdes og administreres af en bofælle, som er ansvarlig for kontakten med de folk der står på listen, og for at de får besked når et hus bliver sat til salg.

Slettet: Ventelisten ligger på den del af bofællesskabets hjemmeside, som kræver log-in og kan på den måde ses af alle nuværende bofæller.¶  
Venteliste

Udover at hjælpe bofæller med at sælge deres huse, er listen et forsøg på at prioritere mennesker/familier som bofællesskabet ønsker at tiltrække. P.t. prioriteres det at få børnefamilier til at flytte på Bakken, og det betyder at børnefamilier i tre-måneders perioden har fortrinsret til at komme i betragtning til et hus der er til salg.

Slettet: n

Slettet: , dvs. i 2012,

Når fristen beskrevet i punkt 1 er udløbet, sender den interesselisteansvarlige information om, at der er et hus til salg ud til den del af interesselisten, hvor potentielle købere lever op til bofællesskabets prioritering p.t.. Dvs. at der indtil andet er besluttet på fællesmøde/generalforsamling, i første omgang sendes meddelelse ud til de børnefamilier der står på listen. Hvilke konkrete familier der skal sendes ud til sker efter samråd mellem den interesselisteansvarlige og bestyrelsen, og sælger orienteres.

**Slettet:** Umiddelbart efter annoncen i Bakkanalen

**Slettet:** ventelisteansvarlige

**Slettet:** ventelisten

**Slettet:** i 2012 og

**Slettet:** ventelisteansvarlige

**Slettet:** ventelisten

**Slettet:** ventelisten

Interesserede købere kommer på interesselisten via bofællesskabets hjemmeside eller ved direkte henvendelse til den bofælle, som er ansvarlig for ventelisten. I forbindelse med optagelse på interesselisten angives relevante oplysninger såsom alder, antal børn og evt. andet som folk der vil optages på interesseelisen, ønsker at meddele,

**Slettet:** ventelisten

Interesselisten er åben i en salgssituation, således at potentielle købere, der ligger indenfor den valgte prioritering, kan købe på lige fod med dem, der allerede er på listen, hvis de via andre kanaler har fået viden om, at der er et hus til salg på Bakken.

**Slettet:** Ventelisten

Hvis tre-måneders perioden udløber uden resultat, kan sælger vælge at få bofællesskabet/ den interesselisteansvarlige til at sende information om hussalget ud til den øvrige interesseliste, hvorfra interesserede kan reagere på lige fod med andre potentielle købere.

**Slettet:** sender

**Slettet:** ventelisteansvarlige

**Slettet:** venteliste

Sælger opfordres til løbende at orientere interesserede købere fra den prioriterede interesseliste om evt. nedsættelser af husprisen/nye bud som måtte komme efter tre-måneders periodens udløb. På denne måde vil evt. købere fra interesselisten kunne fremsætte nye bud hvis de måtte ønske det. Orienteringen bør foregå i et samarbejde mellem sælger og bestyrelsen/den interesselisteansvarlige.

**Slettet:** venteliste

**Slettet:** ventelisten

**Slettet:** ventelisteansvarlige

Hvis sælger efter tre-måneders periodens udløb vælger at annoncere via ejendomsmægler, skal det fremgå af annoncen at der er tale om et bofællesskab med de glæder og sorger eller pligter og rettigheder der ligger i det. Ligeledes skal der i annoncen orienteres om hjemmesiden, så potentielle købere dér kan indhente yderligere oplysninger. Ved henvendelse skal interesserede købere inviteres til åbent hus arrangement m.v. – se nedenfor under punkt 4.

### 3. Fravigelse af tre-måneders perioden

Hvis en sælger på grund af skilsmisse, mageskifte, forældrekøb, dødsfald, arbejdsløshed eller lignende finder det nødvendigt eller ønskeligt at fravige tre-måneders perioden, orienterer sælger bestyrelsen om dette, men det er alene op til sælger at vurdere, om der er behov for en fravigelse. I disse tilfælde kan sælger annoncere frit, og interesselisten kan helt eller delvist aktiveres af bestyrelsen/den interesselisteansvarlige, så vidt muligt i samarbejde med sælger.

**Slettet:** ventelisten

**Slettet:** ventelisteansvarlige

### 4. Salg af dødsbo

Bestyrelsen henvender sig til arvingerne efter en afdød bofælle og orienterer om hussalgsp proceduren, herunder om de muligheder, som forsøg på salg af huset via interesselisten indebærer.

**Formateret:** Listeafsnit, Automatisk nummerering + Niveau: 1 + Nummereringstypografi: 1, 2, 3, ... + Begynd med: 1 + Justering: Venstre + Justeret: 0 cm + Indrykning: 0,63 cm

**Formateret:** Skrifttype: 14 pkt

**Formateret:** Skrifttype: 14 pkt, Ingen understregning



Det skal fremgå af bestyrelsens orientering, at arvingerne ikke er forpligtet til at følge hussalgspceduren.

## 5. Hussalgspcedurer i øvrigt

Nedenstående er hovedsageligt taget fra 2004 udgaven, men er redigeret f.eks. under punkt C og D.

### A - "Åbent hus" – 1. besøg.

"Åbent hus" afholdes på nogle tidspunkter, der er fastlagt af sælger, som har sikret sig, at 1-2 bofæller også kan deltage. Det kan f.eks. være en søndag kl. 13 og bør nok – af hensyn til de implicerede bofæller annonceres med et fast starttidspunkt, så alle kan blive vist rundt samtidigt!

Sælger står for forevisning af selve huset, medmindre sælger ønsker, at bofæller gør det. Derefter viser 1-2 bofæller rundt i resten af bofællesskabet og besvarer spørgsmål, lytter og er så vidt muligt i dialog med de potentielle købere.

Besøget slutes af med en opfordring til dem, der fortsat er interesserede, om at lave en aftale med sælger om at komme og deltage i fællesspisning en aften, jf. pkt. B.

Slettet: ¶

Formateret: Listeafsnit, Automatisk nummerering + Niveau: 1 + Nummereringstypografi: 1, 2, 3, ... + Begynd med: 1 + Justering: Venstre + Justeret: 0 cm + Indrykning: 0,63 cm

Formateret: Skrifttype: 11 pkt, Kursiv, Ingen understregning

Formateret: Understregning

Formateret: Skrifttype: Kursiv

Slettet: I forbindelse med dette besøg opfordres de besøgende til at komme med et bud til sælger.

### B - Deltage i fællesspisning – 2. besøg.

Formålet med dette besøg er at skabe en ramme for et møde med bofællesskabet "i aktion" – nemlig til fællesspisning. De interesserede købere skal bænkes med beboerne i et hus, som denne aften bliver hængende lidt over maden for at stille op til spørgsmål og dialog. Hvis den besøgende familie har et ønske om at møde en familie, der f.eks. har børn i en vis alder, skal det så vidt muligt imødekommes. Evt. kan et enkelt bestyrelsesmedlem også sidde med ved bordet.

I første omgang er det sælger, som står for kontakten og nødvendige aftaler i forbindelse med at arrangere dette besøg. Hvis det af den ene eller anden grund er problematisk, overtager bestyrelsen.

Bakken betaler for de besøgendes middag.

### C - Samtale med bestyrelsen – 3. besøg.

På dette tidspunkt burde de interesserede købere være så informeret om de praktiske forhold vedrørende bofællesskabet, at man ikke behøver bruge megen energi på dette under den afsluttende samtale med bestyrelsen, som dog skal sikre sig, at køberne har fået de nødvendige informationer (vedr. pligter, GEF mv.) og er klar over, hvad de indebærer.

Det er købernes sidste chance, før den endelig købsaftale, til at få afklaret, om det er det rigtige for dem at flytte hertil. Det er bestyrelsens opgave at være lydhøre overfor de spørgsmål og overvejelser, som køberne giver udtryk for, og på denne baggrund gå i dialog. Formålet med bestyrelsessamtalen er ikke at bringe folk i tvivl om deres beslutning. Mødet med bestyrelsen skal være tillidvækkende og hyggeligt. Bestyrelsen bør dog også i et eller andet omfang sætte dagsordenen og stille nogle spørgsmål, som f.eks.:

#### Den formelle del:

- Kender de interesserede købere til Bakkens historie?

- Beslutningsprocesserne (fællesmøderne og de muligheder for at deltage i et aktivt demokrati de giver; Bakkens forretningsorden uddeles)
- Stamgrupperne – deres funktion (søndagsrengøring, arrangementer og andre praktiske opgaver)
- Madordningen
- Arbejdsweekends og lignende
- Hensynet til fællesskabet, som bl.a. kommer til udtryk i Byggeudvalget (Retningslinier for om- og tilbygninger uddeles)
- Kort skitsering af hussalgsproceduren (Hussalgsproceduren uddeles)
- Har de spørgsmål til GEF-beløbet, opgørelse af varme og vand eller andet?
- Har de hørt om interessegrupper?

#### Den personlige del:

- Hvem er de? De kan fortælle det de ønsker at fortælle om sig selv.
- Hvorfor ønsker de at flytte i bofællesskab?
- Hvad tror de det vil betyde for dem?
- Hvordan oplevede de fællesspisningen?

Der findes ikke facitlister til disse spørgsmål. Vi, der bor her i forvejen, har også forskellige opfattelser af og erfaringer med dem. Men uanset, hvordan man svarer, er det væsentligt at have overvejet disse spørgsmål, før man flytter hertil.

#### D – Parallelt med Proceduren

Sælger forhandler pris, overtagelsesdag mv. med køberne. (Betinget) slutseddel eller skøde underskrives ikke, før køberne har haft samtalen med bestyrelsen, jf. pkt. C.

Hvis den interesserede køber i forvejen kender bofællesskabet, eller hvis sælger får kontakt med en interesseret køber ad uformelle kanaler, er der naturligvis nogle punkter i proceduren, som ikke er nødvendige. F.eks. "1. besøg" med rundvisning vil måske være overflødig. Derimod skal "2. besøg" med fællesspisning sammen med en anden bofællefamilie samt "3. besøg" med samtale med bestyrelsen gennemføres.

## 6. Godkendelse af køber

Uanset hvordan køber er fundet skal vedkommende godkendes af bestyrelsen, jf. § 9 i I/S-kontrakten. Dette sker typisk efter samtalen beskrevet i punkt 5.C. Hvis bestyrelsen ikke kan godkende en køber, skal dette forelægges fællesmødet/generalforsamlingen til endelig afgørelse, ved almindeligt stemmeflertal, inden den pågældende køber orienteres.

## 7. Evaluering

Den her beskrevne procedure [blev besluttet på Bakkens generalforsamling i april 2012 og er evalueret af fællesmødet i vinteren 2014/15, hvor der er foretaget nogle tilpasninger. Hussalgsproceduren evalueres igen, når der har været tre handler, dog senest i foråret 2017.](#)

**Slettet:** evalueres efter de første tre handler, dog senest to år efter ikrafttræden, af bestyrelse og fællesmødet/generalforsamlingen

**Slettet:** *Indstilles til vedtagelse på  
Bakkens generalforsamling den 19. april  
2012*