



34. årgang · Nr. 49 15. december 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:

Mandag d. 15. december

2014

Onsd. D. 24. 12 Hus 20

Torsd. D. 25. december Hus 22

Lørdag d. 27. december Hus 3

Sønd. d. 28. december Hus 10

Mand. d. 29. december Hus 11

Onsdag d. 31. dec. Stamgruppe 6 Nytårsaften

2015

Søndag. D. 4. januar hus 15

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

**Bakkanalen udkommer
først i det nye år 2015**

Rengøring sønd. d. 21. dec. kl. 10 Stamgruppe 6:

Dorthe

Hanne S

Hans + Jens

Eva + Thor

Maria + Oliver

Mette 24

Niels

Søren + Johanna

Torben H

Fødselsdage:

Jørgen T. fylder 70 år mand. D. 22. december



Tillykke



Nytårsaften: Arbejdsopgaver

Stamgruppe 6 er ved at have et overblik over, hvem der er med nytårsaften. Fra i dag og frem til på lørdag den 20.12. gælder det så arbejdsopgaverne. Skriv jer selv og jeres gæster på listen senest på lørdag. Søndag morgen sætter vi de sidste navne på opgaver, hvor der mangler varme hænder.

Hans, pva SG6

Sætningsskader i hus 15

Kære bofæller

Vi vil her redegøre for vores syn på sagen om sætningsskaderne i vores hus (hus 15). Det er således vores perspektiv på sagen vi fremlægger, dvs. vores som ejere af hus 15.

For lige at opsummere: Som man kan se af matrikelkortet, ejes jorden – med træer, trappe og svellemur – nord for hus 15 af bofællesskabet, og sådan har det været siden bofællesskabets begyndelse. Sammen med matrikelkortet har vi tidligere sendt den geotekniske rapport vi fik anbefalet at få lavet på et svellegruppemøde den 15. september, ud til alle bofæller. Det fremgår klart af rapporten at årsagen til skaderne på hus 15 skal findes i den (ler)jord som ejes af bofællesskabet og skyldes udtørring af lerjorden fra træerne og fra opfyldet i skrænten ud til svellemuren. Den tørre sommer har bidraget til problemerne.

Da vi for godt 11 år siden i 2003 købte hus 15, voksede der et birketræ og nogle tjørnetræer på fællesjorden nord for huset, og disse træer er således ikke noget vi – hverken juridisk eller moralsk – kan drages til ansvar for som nuværende ejere af hus 15 (som bofæller og medejere af fællesjorden ja, men ikke som ejere af hus 15). Vi har ikke købt eller plantet træerne og det er ikke os der ejer dem. Hvem der i sin tid har anskaffet træerne er for så vidt sagen uvedkommende. En viden om hvem der i sin tid gjorde det, kan bruges til Bakkens historieskrivning – en interessant opgave forresten – men ikke til at afgøre den aktuelle sag. Vi købte vores hus på vores matrikel og ejer *sammen med resten af bofællesskabet*, gården, fælleshuset, fællesjorden m.v. Vi har tidligere skrevet om hvordan vi ved flere lejligheder er blevet gjort opmærksom på at jorden ikke er ejet af os, men af bofællesskabet, og at vi aldrig har betragtet jorden nord for huset som vores, eller har anset den for at være en integreret del af vores have – så det mener vi ikke vi behøver at argumentere yderligere for her.

Misligholdt svellemur

Fællesjorden går nogle meter ud fra vores nordgavl og afsluttes mod nordvest ud mod trappen og mod nord ud mod cykelstien af en svellemur som i mange år har været

misligholdt. Dette ses tydeligt på svellemuren som mod trappen skrider stadigt mere udad og som generelt fremtræder rådden både mod trappen og mod cykelstien. Jorden nord for vores hus har sat sig betydeligt og jordniveauet falder til stadighed bl.a. pga. svellemurens tiltagende forfald. Som besluttet på sidste fællesmøde og på anbefaling af den geotekniske rapport, er de træer (birk og tjørn) der voksede i jorden, nu fældet. Alle bofæller er velkomne til at tage en runde omkring nordenden af vores hus for selv at konstatere hvordan det hele nu tager sig ud.

For 4-5 år siden tog vi i hus 15 initiativ til at få nedsat en gruppe som skulle undersøge hvad bofællesskabet kunne gøre ved udskridningen af svellemuren omkring nordtrappen. Svellegruppen blev nedsat på et fællesmøde og bestod så vidt vi husker, i første omgang af Flemming, Arne, Steffen (sidstnævnte som repræsentant for bestyrelsen) og os fra hus 15. Gruppen holdt nogle møder uden at der rigtig kom noget ud af det. Da Anne og Sebastian for et par år siden flyttede ind i hus 1, kom der nyt liv i gruppen. Der er i de sidste par år holdt adskillige møder – og således senest den 15. september i år – og der er lagt nogle planer som er blevet diskuteret på cafemøder og fællesmøder. Handling er der dog foreløbig ikke kommet ud af noget af det, med det resultat at svellemuren omkring trappen er blevet stadig mere medtaget. At den er misligholdt mener vi på den baggrund er svært at afvise, fordi vi i bofællesskabet længe har vidst at der burde gøres noget ved trappen og svellemuren, uden at det er blevet gjort. Det er også tænkeligt at i hvert fald birketræet var blevet fældet hvis trappen var blevet renoveret da sagen blev taget op i første omgang; i så fald ville vi formentlig ikke have haft problemet i dag. Det er ærgerligt at vi i bofællesskabet er så længe om at få tingene gjort, men så bør vi vel til gengæld være parat til at påtage os ansvaret for vores langsommelighed?

Sagen som den ser ud nu

For os at se, er sagen således ret klar. Bofællesskabet ejer jorden som er skyld i skaderne på vores hus, og det ville derfor alene af den grund være rimeligt at bofællesskabet påtog sig ansvaret for skaderne. At svellemuren gennem længere

tid har været misligholdt, gør kun sagen tydeligere.

Det har været argumenteret at sagen er bofællesskabet uvedkommende, og at skader på husene er de enkelte bofællers eget ansvar. Til det sidste er kun at sige at det vel må komme an på hvor skaderne kommer fra. Vi tvivler på at der findes ret mange – om nogen – huse/bofæller i en tilsvarende situation som vores, der uden videre ville påtage sig selv at udbedre skaderne når de så åbenlyst kommer fra den jord som bofællesskabet ejer og har misligholdt. Det første, om at sagen er bofællesskabet uvedkommende, holder heller ikke. I og med at vi i hus 15 ser på sagen som vi gør og har taget den op på flere fællesmøder, er den også bofællesskabets sag. Det er efter vores opfattelse ikke et bofællesskab værdigt blot at afvise sagen.

Der har været flere argumenter mod at sagen er bofællesskabets ansvar, men det har vi allerede svaret på i vores tidligere indlæg i Bakkanalen, så det vil vi ikke gentage her.

Vi håber vi kan finde en fornuftig løsning vi alle kan leve med, og som alle eller de fleste kan slutte op omkring. Vi i hus 15 kan ikke leve med at få at vide at sagen er vores alene, og at den ikke kommer bofællesskabet ved. Det er vigtigt for os at pointere at vi ikke ønsker en konfrontation i sagen, og vi mener at det vil være en absolut falliterklæring for os alle på Bakken, hvis vi nåede dertil hvor vi i hus 15 følte os tvunget til gå til en advokat og få vedkommende til at føre sagen for os – mod Bakken. En sag som begge parter formentlig risikerer at tabe, både rent juridisk og under alle omstændigheder vil tabe som bofællesskab. Det ville også betyde at den tabende part – eller begge parter hvis der undervejs i sagen blev indgået forlig, en mulighed der efter vores vurdering klart foreligger – skulle afholde anseelige udgifter, ikke kun til at udbedre skaderne på huset, men også til dyre advokater. Det ville på alle måder være for åndssvagt. Lad os derfor undgå en konfrontation og finde en løsning vi alle kan leve med.

Vi bakker derfor op om Arnes forslag om at få en juridisk mediator til at gå ind i

sagen og sammen finde en fornuftig løsning på problemet.

Hilsen Jørgen og Mette 15

Behandling af hus 15's sætningsskader på fællesmødet mandag aften

For at spare tid vil jeg gerne komme med en uddybning og konkretisering.

- 1) Bofællesskabet beder Mediationsinstituttet (se vedhæftede bilag) om at køre en proces. Rent praktisk vil den bestå i, at bofællesskabet hhv. Hus 15 kommer med en skriftlig argumentation for fakta i sagen og de to parter syn på sagen. Herefter vil en jurist vurdere sagens juridiske forhold og sammen med begge parter forsøge at finde en rimelig løsning ud fra advokatens juridiske vurdering af sagen.
- 2) Fællesmødet beder bestyrelsen eller en lille arbejdsgruppe om at formulere Bofællesskabets indlæg og deltage i mødet med advokaten samt fremlægge advokatens forslag til en løsning på et fællesmøde i januar eller februar.
- 3) Efter det forløb der har været nu mener jeg ikke, at det er realistisk at bofællesskabet kan binde sig på forhånd, og dermed er det ej heller rimeligt at Hus 15 skal binde sig til at følge advokatens løsning – men det må være hensigten fra begge sider.
- 4) Udgiften til Mediationsinstituttet 15.500 kr. + moms. dvs. 19.375 kr. betales af Bofællesskabet.

Mvh. Arne hus 14

Kære bofæller!

I forlængelse af, hvad jeg tidligere har skrevet, opfordrer jeg jer til at stemme på Arnes forslag på fællesmødet i morgen. Når vi nu de facto er part i sagen, nytter det jo ikke noget at lade som om, vi ikke er det: Vi må aht. alle parter juridisk få afklaret ansvaret i denne sag.

En af de 20 hard-liner stemmer (10 huse) fra sidste fællesmøde, som mente, at BB på ingen som helst måde skulle forholde sig til hus 15's problemer, har over for mig påpeget, at for vedkommende ville det være helt uoverskueligt, om BB ansvarsmæssigt søgte en juridisk afklaring, for konsekvenserne for, hvad BB så herefter i givet fald økonomisk kunne gøres ansvarlig for, ville være helt uoverskuelige.

Argumentationen er jeg - som tidligere påpeget - slet ikke enig i, men primært afgørende er det for mig - og forhåbentlig også for alle andre bofæller, at har vi et juridisk/økonomisk ansvar over for hinanden, står vi anstændigvis ved det.

Ole

Forsvar for plantekasserne

Det er selvfølgelig positivt at have intentioner om at optimere elementer i bofællesskabet, men jeg har mine stærke tvivl om betimeligheden af at fjerne plantekasserne ved fælleshuset.

De benævnes som "Berlinmure" og "kassehelvede" i udvalgets udspil til nyindretning, men de har ikke desto mindre en meget stor og positiv indflydelse på torvets muligheder og funktioner. Det er ej heller næppe tilfældigt, at man fx har ved udformningen af Landsbyens nyanlagte fælleshustorv netop har tilstræbt at skabe nogle af de kvaliteter, plantekasserne giver vores torv. Gå selv ned og kig. Det er ikke genialt, men intentionerne om at skabe sammenhæng og samhørighed mellem fælleshus og torv er der.

For det første har plantekasserne defineret ganglinjerne og møbleringsmuligheder. Fodgængere og cyklister tager altid den korteste, direkte vej, så fjerner vi

plantekassen, vil bofællesskabets mest trafikerede ganglinje komme til at gå fra sydstrædet udmunding i torvet mellem hus 7 og 18 hen til fælleshusets indgang. Det er ikke noget, der kan klares med et par trædesten, som Annelise foreslog, da jeg gjorde hende opmærksom på problemet, for vi taler om mindst 200 daglige passager: 18 boliger i sydenden med gennemsnitlig hver 3 personer 2 gange dagligt i fælleshuset giver 216 daglige passager på "motorvejen", så det kræver fra starten en belægning, der matcher den belægning, vi i øvrigt måtte beslutte. Foreslår man osse plantekasserne ved fælleshusets gavle fjernet (fremgår ikke direkte af den ophængte skitse) skabes der nye ganglinjer, som jeg ikke har forholdt mig til ovenstående. Hvorfor opsætter udvalget ikke planer, der viser præcist hvilke plantekasser, man forslår nedrevet? Ikke engang blandt udvalgets medlemmer er der klarhed over det, så hvordan kan vi andre så vide det og forholde os til det?

Plantekasserne signalerer også en del af torvet som hørende til fælleshuset: et intimt, "privat" rum i forhold til det pulveriserende liv på strædet og den asfalteret torv smukt i overensstemmelse med de oprindelige tanker blandt bofællerne om at have både et privat hus og et fælleshus. På samme måde som de allerfleste huse på Bakken har mulighed for at have et privat uderum, når man har behov for det, og det har alle i varierende grad. Samme behov har fælleshuset også efter min mening, og her synes jeg, vores fælleshustorv fungerer rigtig fint både ved udendørs spisninger og øvrige arrangementer. Som jeg oplever udvalgets udspil, vil man skabe et stort offentligt rum foran fælleshuset, mens jeg fortrækker, at en del af torvet umiddelbart fortsat opleves som hørende til fælleshuset. Endelig har plantekasserne også – om ikke sat grænser – så dog været en symbolsk afgrænsning for de mange unge, der ved sammenkomster i fælleshuset tilbringer en stor del af tiden udendørs med højroset talen, råben og skrigen ved nattetide. Et fænomen som især generer de nærmeste naboer. Det er trods alt sjældent, de unge mennesker har føjtet omkring uden for plantekasseområdet,

som på den måde osse har en psykologisk, positiv begrænsende effekt for udskejelserne. Desværre har vi ikke magtet at udnytte plantekasserne hverken beplantningsmæssigt eller skulpturelt som nu fx plantekassen ved hus 7, der er smukt dækket af vedbend, men alt i alt opfatter jeg plantekasserne som et gode med mange positive effekter, og de lave mure medvirker netop til at skabe det ”byrum med landskabelige kvaliteter”, som i oplægget beskrives som udvalgets intention. Jeg frygter, vi i årtier risikerer at få en vindomsust øde uden ro, intimitet og tiltrækning, så lad os tænke os grundigt om, før vi river ned. Hvad vi gør inde i fælleshuset, er så vidt jeg kan se, mest et spørgsmål om borde, stole, lamper og deres placering i rummet, så de skader, vi kan komme til at forvolde, er trods alt begrænsede. Helt anderledes forholder det sig med fælleshusets torv. Vi ved, hvad vi har, men i dette tilfælde desværre ikke, hvad vi får.

Ole S.

Til debatten om fælleshustorvet mandag den 15. december 2014

Her nordenfjords fra er det godt, at udvalget nu har konkretiseret sit forslag, så vi kan forholde os til det, men processen er ikke noget at skrive hjem om. Her tænker jeg på den åbne og meget kreative proces omkring planlægningen af sydtorvet i sin tid, hvor mange vidt forskellige løsninger blev fremlagt og diskuteret sågar med deltagelse af fagfolk. Her præsenteres vi kun for et forslag, selvom fælleshustorvet er af langt, langt større og helt vital betydning for BB end sydtorvet.

Ærgerligt, men det kan jo nås endnu.

Ole S. som vedhefter sit tidligere forsvar for plantekasserne.

PS Brostenene på torvet er antagelig op mod kr. 100.000 værd – langt mere end de forslåede Kina-granitfliser, så man skal nok tænke sig om, før man lægger dem alt for meget i depot. Er der nogen, der ved, hvor de brosten, vi tog op, da vi lagde kørefliser, er blevet af?

Ole S.