



35. årgang - Nr. 17 26. april 2015

# BAKKALEN

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 Bakkalenen:

Skriv teksten i arial 11 pkt

Overskrifter i arial 12 pkt

### alendere 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:

Tirsdag d. 19.5. kl. 20.30

Fredag d. 19.6. kl. 16.30

### Fællesmøder:

Mand. d. 27. april

Tirsd. D. 12. maj

Tirsdag d. 26.maj.

Lø/sø d. 30.-31. maj Arbejdsweekend

Onsd. D. 10. juni

Mandag d. 22.juni.

Tirsdag d. 23. juni Sankt Hans Stamgrp. 3

Lø/sø d. 29-30. august Arbejdsweekend

Lø/sø d. 12.-13. sept.

Trivselsdag 35 års jubilæum Stamgrp. 4

Søndag d. 29. nov. 1. søndag i advent Stamgrp. 5

Søndag d. 13. dec. 3. søndag i advent Stamgrp. 6

Torsdag d. 31. dec. Nytårsaften Stamgrp. 1

## 2015

Bededagsferien 1. til 3. maj Hus 7

Lø.d. D. 23. maj til 25. maj Hus 13

Lørd. D. 20. juni Hus 19

Lørd./sønd. 8.-9. august Hus 22

Lørd. D. 15. august Hus 21

Lørdag den 19.september Hus 23

Torsd. D. 24. december Hus 3

Fred. 25. december Hus 10

Lørd. D. 26. december hus 4

Tirsd. D. 29. december Hus 11

## 2016

Lørd. D. 6. februar hus 25

## Rengøring sønd. d. 3. maj kl. 10 Stamgruppe 3:

Anne-Lise

Brigitte + Sofia

Erik

Inge + Ditte

Kim + Sara

Lene + Kristian + Marie

Mik

Peter

Torben M

## Fødselsdage:

August fylder 2 år mand. D. 4. maj

Flemming fylder 69 år onsd. D. 13. maj

Sara fylder 34 år fred. D. 15. maj



## Tillykke

*Redaktricen er på ferie fra d. 7. maj til d. 15. maj*

## Så ingen Bakkal sønd. d. 10. maj

## Tænk

Nyt nummer af forbrugerbladet Tænk er kommet.

Tænk nr. 160, april 2015, har testet:

**Vaskemaskiner, Smartphones, Müsli, Streamingstjenester, Pc-sikkerhedsprogrammer, Stavblendere.**

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](http://www.taenk.dk) og skriver **362015** i feltet 'brugernavn' og **3050** i feltet 'password'.

De bedste hilsner  
Mette (15)

### **HALFDAN-aften på Bakken**

Fredag den 8. maj holder vi Halfdan Rasmussen-aften i fælleshuset. Anledningen er, at Halfdan ville være blevet 100 i år. Programmet begynder kl. 18, så børnefamilierne også kan være med.

#### **PROGRAM**

##### **Før maden:**

18.00 Velkomst og en smagsprøve på 'Else elsker' ... vædderpølse

Fællessang

Dan introducerer til Halfdan Rasmussen og fortæller om Halfdans fascination af arbejderagitatoren Chr. Christensen

##### **Under maden:**

Bakkebørn (de, der har lyst) reciterer fra 'Halfdans ABC'

Bakkens Børnekor synger Mariehønen evigglad under ledelse af Nana

##### **Efter maden:**

Nana, Maria og Hans synger 'Noget om skærsommernætter'

Maria synger 'Noget om ...' ?

Torben H læser Morten Nielsen-digtet 'Skæbne', som er omtalt i dokumentarfilm om Halfdan R.

Dessert og dokumentar: 'Noget om Halfdan', instrueret af barnebarnet Jonas Poher Rasmussen og Carlo Agostini

KH Hans

## **Bofællesskabet Bakken**

### **Referat af generalforsamlingen torsdag d.23. april 2015**

Til stede:, 1 Sebastian, 2 Peter, 3 Henrik & Maria, 4 Dan & Lotte, 5 Anne-Lise, 7 Ole + Hanne senere, 8 Karen Sofie & Kim, 9 Anne-Dorthe, 10 Suzan, 11 Mik & Dorthe, 12 Hanne, 14 Lene, 16 Flemming & Hjørdis, 17 Jørgen, 19 Torben & Gerda, 20 Steffen & Inge, 21 Hans, 22 Jens, 23 Sara, 24 Mette, 25 Nana + Jacob senere

#### **1. Valg af ordstyrer**

Hans Hus21 blev valgt til ordstyrer

#### **2. Valg af referent og tonemestre**

Sara Hus23 blev valgt som referent, og Nana Hus 25 blev valgt som tonemestre.

#### **3. Formandens beretning**

##### ***Bofællesskabet Bakkens bestyrelsesberetning for 2014***

*Der går ikke en dag i øjeblikket, hvor det ikke er en fornøjelse at bo på Bakken. Lige nu flytter vi havemøblerne frem og fjerner de visne grene fra haven. Lammene fjoller rundt på marken og svanerne græsser ved søen. De yngste bofæller drøner gennem strædet på deres køretøjer og andre hopper på trampolinen. Alle ser ud til at nyde livet og glæden smitter af på os alle sammen.*

*Det er dog ikke kun her i foråret, at det er en glæde at bo på Bakken.*

*Det er dejligt, når vi i fællesskab beslutter, at få gentænkt ideen om fælleshustorvet, så den bliver endnu mere til gavn for det sociale liv her. Diskussionen havde vi i 2014, hvor vi også kom langt med de andre spændende projekter, vi gerne vil føre ud i livet i de kommende år.*

*Det er også en god fornemmelse, når vi hurtigt beslutter, at der skal indkøbes nye styrebokse, som vi gjorde i 2014. For ingen naboer skal havne i den situation, at fyret går ud og de skal fryse i flere dage, fordi reservedelene er svære at skaffe.*

*Det er også godt for den fælles samvittighed, at gårdens vandskader blev identificeret og renoveringen først sluttede, da alle gamle og nyere problemer var ordnet, så vi lejer en lejlighed ud uden fugtproblemer.*

*Der er sket meget på Bakken i 2014 og kunne man ikke godt påstå, at alle de aktiviteter vi sætter i gang, har et overordnet formål: At vi gerne vil gøre det godt at bo her for vores naboer - og os selv. For har naboerne det godt, så har vi det også selv godt!*

*I 2014 har vi diskuteret svellemuren, fordi det er livsfarligt for både ældre og yngre at færdes på de glatte og ujævne sveller, når de er våde. Men vi har også diskuteret svellemuren, fordi Mette og Jørgen har stillet spørgsmål til dens betydning for sætningsskaderne på deres hus. Det har været og er stadig en vigtig diskussion, for når vi er forbundne med hinanden – ikke kun gennem rækkehusenes fælles mure – men som tætte bofæller, lytter vi til hinanden og respekterer hinandens holdninger. Vi har naturligt nok forskellige holdninger til de udfordringer, som vi står overfor, men vi løser dem i fællesskab – også selvom det handler om penge, hvilket nok er noget af det mest ubehagelige at konfrontere hinanden med.*

*Den respekt vi har for vores naboer, forsøgte vi i 2014 at sætte på formel i forbindelse med trivsels-cafeen. Vi har mange vigtige møder på Bakken – blandt andet Dorthes klokken-fem-møder*

for kvinder – men det vigtigste er fællesmødet.

Trivselsdagen i september viste meget tydeligt, at når vi 'bare' skal hygge os, så er vi eksperter i at have det sjovt og more os sammen. Stamgruppen, som arrangerede dagen og det efterfølgende cafe-møde, greb fat i noget af det, som vi lærte af Ditlev Nissen, og ideerne er nu en del af bestyrelsens værktøj i forbindelse med afholdelsen af fællesmøder. Ideerne er endnu ikke helt udfoldet, så foreløbigt kan vi konkludere, at vi har oplevet et positivt løft – men vi må arbejde videre med mødekulturen, for der er så megen energi og så mange positive tanker i bofællesskabet, og de skulle gerne blive en større ressource ved vores fællesmøder.

I gennemgangen af alle årets vigtige beslutninger er det helt oplagt at nævne den særlige aktivitet, som er til allerstørst gavn og glæde for os alle. Cirka 200 gange i dette år har vi fået serveret dejlig mad tilberedt af vores naboer. Tænk, hvor ensomt og tomt det ville være, hvis man sad alene en eller to eller flere hjemme i køkkenet og spiste sin egen mad aften efter aften. Det er da en gave, at få serveret lækker mad, som naboen har glædet sig til at servere for dig. Hver dag sin festmiddag – tak for det.

Der er også dukket nye sociale aktiviteter op i årets løb – ja, der er faktisk kommet et løbehold, så Bakkens yoga er ikke længere den eneste fælles 'sportsudøvelse' her. Er der måske også et cykelhold på vej?

Vi har også haft forskellige kulturelle tilbud at være sammen om i 2014. Et interessant foredrag om permakultur blev afholdt i fælleshuset og en fredag aften fortalte Peter Frølich om Svend fra Humlebæk Havn. Og så havde vi champagne-smagning – det var en festlig aften med lækker mad og bobler til hele kroppen.

Noget af det mest spændende - og følelsesladede på Bakken er, når vi skal sige farvel til bofæller, som flytter væk af den ene eller den anden grund. I 2014 sagde vi farvel til Ole E.P. som har boet ca 24 år i hus 25. Vi sagde farvel til Judith, David og Simon, som har boet i hus 23 & 10 ca. den halve tid. Og så sagde vi farvel til Naja, Liv, Anne-Gerd og Rune på gården efter mindre end et år. Heldigvis ser vi dem alle af og til, for de er jo stadig en del af vores fælles historie. En gang Bakken altid Bakken!!!

Det spændende ved fraflytningerne er, at der flytter nye naboer ind – og 2014 har været hel fantastisk, for vi har nu fået en drengebande i den skønneste alder. Eva og Christian er flyttet ind i hus 18 sammen med Aslan og Thor, i hus 25 er Nana og Jacob rykket ind med Hugo og Villy og på gården bor Anne og Søren nu i stueetagen med Birk og August.

Det er et svir med alle de glade drenge og med tiden finder drengene nok ud, at os 'gamle' foretrækker lidt ro under spisningen, så vi kan høre hvad naboen siger!!

Som nævnt er det ikke kun et postulat, at der er megen positiv energi gemt i alle bofæller. Bestyrelsen ønskede at få ansvarslisten revideret, da vi pludselig fik mange nye bofæller, og måske var nogle af os skeptiske i fht processen – men alle meldte ind med ønsker og mange var over-ivrige og påtog sig alt for meget. Det var rystende – dejligt – at opleve, hvor meget vi alle gerne vil gøre for fællesskabet.

Vi har også fået renoveret vinduer i fælleshuset i 2014 takket være to seje handy-men, som kan deres kram. Ole er her stadig, men Jørgen er desværre ikke i hus 15 mere og det er svært at forstå. Vi savner hans karakteristiske gang, pusleriet ved smakkejollen og på cykel gennem bofællesskabet. Vi savner ham ikke kun fordi han er en dygtig håndværker, men især fordi han er Jørgen.

Med disse ord vil jeg overlade beretningen til generalforsamlingens behandling.

#### **4. Regnskab 2014 (vedhæftet indkaldelsen pr. mail og lagt på hjemmesiden) + Revisionen**

Mette 24 fremlagde regnskabet. Det ser generelt godt ud. Der er et overskud på 60.011kr.

Kim fremlægger revisionen. De interne revisorer har ikke fundet fejl.

#### **5. Budget 2015 (vedhæftet indkaldelsen pr. mail og lagt på hjemmesiden)**

Mette 24 fremlægger. Der blev gjort opmærksomt på at der kun er budgetteret med et overskud på 7000kr. hvor den plejer at være omkring de 30.000kr. Dette er grundet vandskaden og manglende husleje for januar måned.

Nedsættelse af gef'en med 192kr. om måneden. Bestyrelsens forslag til budget blev vedtaget uden ændringer – og med stort bifald

#### **6. Fastsættelse af kontingent for 2015**

Vedtaget

#### **7. Vedtagelse af fordelingsprincipper for varmeanlæg, varme og vand. Bestyrelsen foreslår uændrede principper**

Dan fremlægger. Uændret vedtaget.

#### **8. Vedtagelser af tidsfrister og gebyrer**

Mette 24 fremlægger. Uændret vedtaget

#### **9. Konfirmation af 5-årsplanens samlede finansieringsbeløb (1.100.153 kr.) og fastlæggelse af økonomiske rammer for de enkelte delprojekter.**

Uændret vedtaget

#### **10. Indkomne forslag**

Ingen forslag fra hverken bestyrelsen eller andre bofæller.

#### **11. Valg af formand og kasserer.**

Lene genopstiller ikke som formand. Ole Sejr vælges som ny formand

Mette 24 genvælges som kasserer

#### **12. Valg af øvrig bestyrelse og suppleanter**

Dan og Bodil trækker sig fra bestyrelsen

Helge trækker sig som suppleant

Sebastian, Lene og Maria genopstiller til bestyrelsen

Ole S opstiller som formand

Sara, Lise og Jørgen S opstiller til bestyrelsen

Sara tilbyder sig om 1. Suppleant. Jørgen tilbyder sig som 2. Suppleant

Det lægges op til bestyrelsen at den beslutter sig for om hvorvidt 2. suppleanten skal have lov til at være med til møderne.

Generalforsamlingen vælger følgende nye bestyrelse: Formand Ole S, Kasserer Mette 24, Sebastian, Maria & Lise. 1. Suppleanten er Sara, 2. Suppleanten er Jørgen S.

### **13. Valg af ekstern revisor og intern kritiske revisorer**

Ekstern revisor RIR Revision genvælges. Kim og Michael genvælges

Referent: Sara Hus23

Dirigent: Hans Hus21

# **Dagsorden for Fællesmøde**

## **Mandag den 27. april 2015 kl. 20.00**

### **1. Valg af ordstyrer**

### **2. Referent og tonemestre**

Det er hus 24's tur til tage referat, og Mette finder selv en afløser, hvis hun ikke kan komme.

Det er hus 26 1.'s tur til at være tonemestre, og de finder selv en afløser, hvis de ikke kan komme.

### **3. Godkendelse af dagsorden**

### **4. Godkendelse af referat**

Godkendelse af referat af fællesmødet onsdag d. 25. marts.

### **5. Punkter til beslutning**

a) Beslutningsoplæg fra udvalget nedsat på sidste fællesmøde vedr. sagen om sætningsskader på hus 15. (*Beslutningsoplægget er endnu ikke udsendt. Arnes forslag om nedsættelse af udvalget: Se mail fra Arne d. 22. marts*)

b) Hans' forslag fra sidste fællesmøde om at vi på baggrund af principbeslutningen om at sælge gården kommer med en hurtig afklaring om, hvorvidt bofæller er interesseret i at købe gården eller en lejlighed. Inden for 3 uger skal evt. interesserede give bestyrelsen skriftlig meddelelse herom. Hvis ingen bofæller er interesseret, får de nuværende beboere forkøbsret. (*Hans' oprindelige oplæg: Se Bakkanal nr. 13, 22. marts*)

### **6. Punkter til debat**

Der er ingen punkter til debat.

### **7. Nyt fra bestyrelsen, udvalg, interessegrupper og opfølgning på opgaver**

### **8. Eventuelt**

Vel mødt – bestyrelsen

## Afrapportering fra udvalg vedr. sætningsskader i Hus 15 til fællesmødet, mandag den 27. april 2015

Udvalget blev nedsat af fællesmødet for at vurdere en evt. stævning fra Hus 15 mod bofællesskabet i anledning af de sætningsskader, der er opstået på huset, og undersøge muligheden for at løse sagen uden om det retlige system. Udvalget fik følgende kommissorium:

- *Vurdere stævningen fra advokaten, som er vedhæftet denne mail i kopi sammen med det faktaark, som Mette og Jørgen har sendt til at advokaten.*
- *Vurdere om der er behov for dialog med advokaten.*
- *Evt. vurdere om bofællesskabet skal have sagen vurderet hos vores egen advokat*
- *Ud fra denne viden komme med en indstilling til fællesmødet i april, om vi fortsat skal satse på at få sagen afgjort i retten – eller om det er bedre at indgå et forlig. Såfremt udvalget foreslår, at sagen skal fortsætte i retlig regi, så skal udvalget forsøge at komme med forslag til en proces, så vi ikke skaber unødigt splid internt i Bofællesskabet.*

### Udvalget har:

- Gennemgået Bakkens arkiver for at få klarlagt fakta
- Fået sagen vurderet (som en vennetjeneste hos advokat og tidligere bofælle Kurt Bardeleben, der er en af landets førende eksperter i tvister om ansvar ved byggeri)
- Fået supplerende oplysninger fra Franck Geoteknik

### Revnerne i huset er pt. næsten væk:

Efter træerne blev fældet og vinterens regn er faldet er revnerne i Hus 15 reduceret til næsten ingenting. Årsagen er angiveligt, at lerjorden under huset har udvidet sig igen og presset huset op på plads. Som det fremgår af oplysninger fra ingeniøren, så er det ikke overraskende, men hun kan ikke garantere, at revnerne ikke kommer igen, hvis vi får en meget tør sommer. Hus 15 er for nærværende indstillet på at afvente udviklingen hen over sommeren inden en understøtning af huset sættes i gang.

### Fakta:

Udvalget mener på baggrund af ovenstående at kunne fastslå følgende fakta om bygningen af svellemuren:

- ✓ Muren er godkendt på et Styregruppemøde den 14.4. 80 og kostede 32.000 kr.
- ✓ Svellerne 450 stk. meldes ankommet 27.5. 80
- ✓ Arbejdet med de små svellemure bl.a. ved hus 12 påbegyndes 5.6. 80 og svellemuren ved Hus 15 påbegyndes antageligt senere i juni, idet det på møde 2.7.80 er noteret, at svellerne ligger 1 meter inde på kommunens jord, og at Højgaard og Schultz derfor skal grave lidt mere jord af og Deichmann, der lavede muren, skal flytte svellerne.



- ✓ Rosenmeier overtager det færdige og indflytningsklare hus 17.6. 80.

På baggrund af uddybende samtale med ingeniør Trine Vienberg fra Franck Geoteknik har vi fået følgende supplerende oplysninger:

- 1) Det er ligegyldigt, om svellemuren er der eller om den oprindelige skråning havde været der. Men hvis svellemuren havde været lavet af eks. jerndragere, som var vandtætte, så kunne det have hjulpet.
- 2) Huset er korrekt funderet. Hvis man skulle bygge det i dag, ville man ikke anbefale en sokkel, som gik længere ned end de 1,20, som Hus15 er bygget med.
- 3) Det helt afgørende problem er birketræet, som har suget så store mængder vand, at lerjorden er udtørret og dermed har fået huset til at sætte sig. Trine bekræftede på mit spørgsmål, at udtørringen fra svellemuren har "tvunget" birketræet til at søge vand længere nede i jorden. (se pkt. 1).
- 4) Trine var ikke overrasket over, at huset havde rettet sig. Hun mener det dokumenterer, at birketræet har spillet en meget stor rolle.
- 5) Trine mente godt, at man kunne prøve at vente en sæson eller to med at understøtte huset, men påpegede at sætningsskaderne kunne gentage sig, hvis sommeren bliver meget tør.
- 6) Trine anbefaler, at vi i hele bofællesskabet fælder store træer tæt på husene, fordi vi kan få samme problem andre steder - her tænker jeg særligt, at vi skal have fokus på de største rønnebærtræer og nøddetræerne ved fælleshuset. Når de passerer en højde på 1,5 x afstanden til husene, så kan der opstå et problem.
- 7) Trine mente ikke, at der var nogen grund til at bekymring i relation til at fjerne svellemuren - også selv om noget af det opfyldte jord skrider ned, fordi svellemuren ikke har nogen funktion i forhold til at bære huset.

### **Vurdering fra advokat Kurt Bardeleben:**

Her er uddrag af Kurts vurdering:

*Hus 15 er bygget med henblik på, at det skal kunne stå selv, d.v.s uden den svellemur og opfyldning, som blev etableret efter husets opførelse. Det kan derfor lægges til grund, at svellemuren og opfyldningen ikke er etableret for at stabilisere hus 15's gavl. Allerede af den grund mener jeg som udgangspunkt, at hus 15 ikke har noget særskilt krav på, at bofællesskabet opretholder og vedligeholder svellemuren.*

*Ifølge den geotekniske rapport synes hovedårsagen at være, at bygningen er funderet på fed ler, som er tørret ud. Det forhold at et birketræ på bofællesskabets grund har været medårsag til udtørringen aktualiserer efter min mening ikke i sig selv et erstatningskrav.*

## **Udvalgets vurdering og indstilling:**

Det er udvalgets klare opfattelse baseret på de fremfundne fakta og den supplerende vurdering fra ingeniør Trine Vienberg, at svellemuren på ingen måde spiller nogen rolle i denne sag, og dermed kan vi se bort fra hele den del af stævningen.

Det er udvalgets klare opfattelse baseret på den geotekniske rapport samt den supplerende vurdering fra ingeniør Trine Vienberg, at det alene er birketræet og tjørnen, som har forårsaget udtørringen. Det afgørende spørgsmål er derfor, om det er ansvarspådragende, at Bofællesskabet ikke af egen drift har fældet de to træer.

Udvalget har i den sammenhæng lagt vægt på følgende:

- 1) Vurderingen fra advokat Kurt Bardeleben af, at det ikke er ansvarspådragende.
- 2) At advokat Lunøe efter udvalgets opfattelse ikke kommer med nogen form for en juridisk argumentation for, at Bofællesskabet har handlet ansvarspådragende.
- 3) At skaderne på Hus 15 siden de første skader opstod i 1998 har været besigtiget og vurderet af en række eksperter og mennesker med særlig byggefaglig indsigt, hvoraf ingen så vidt vides har nævnt træerne som en mulig årsag til problemerne. Dermed mener udvalget ikke, at Bofællesskabet kan lastes for ikke at have indset en sammenhæng, som bygningsteknisk kyndige mennesker ikke ser.

## **Sammenfattende er det derfor udvalgets konklusion:**

- At årsagen til sætningsskaderne er udtørring af jorden fra især birketræet
- At Bofællesskabet efter vores bedste overbevisning ikke er erstatningsansvarlig for de skader, som er en følge træets vækst
- At svellemurens forfald eller opførelse ikke har nogen betydning i sagen

Udvalget konstaterer dog samtidig, at Bofællesskabet gennem den geotekniske rapport har fået værdifuld indsigt i funderingen af vores huse, og det sammenholdt med ønsket om at få lukket sagen har betydet, at udvalget har foreslået Hus 15, at bofællesskabet udbetaler 20.000 kr. til fuld og endelig afregning af sagen. (Se nedenstående forslag til forligstekst).

*Ud fra en samlet vurdering foreslår udvalget følgende:*

*Bofællesskabet Bakken betaler til hus 15 20.000 kr. Beløbet dækker udgift til geoteknisk undersøgelse samt tilskud til øvrige omkostninger i forbindelse med sagens afslutning. Beløbet betales uden præjudice og til fuld og endelig afgørelse af ethvert aktuelt eller fremtidigt krav mod Bofællesskabet Bakken vedr. sætningsskader i hus 15.*

*Forslaget forudsætter fællesmødets godkendelse.*

Dette udspil har Hus 15 meget klart afvist, og meddelt at det længste Hus15 kan strække sig er en løsning, hvor:

- Bofællesskabet betaler halvdelen i form af cirka 12-15.000 af de nuværende udgifter
- Bofællesskabet forpligter sig til at betale 35-40.000 kr., hvis de nuværende eller fremtidige ejere af Hus15 på et tidspunkt skulle ønske at få udført den ekstra fundering på grund af nye sætninger. (se argumentationen herfor i mail fra Mette).

Da udvalget er af den klare overbevisning, at Bofællesskabet har en meget klar juridisk sag kan vi ikke anbefale, at Bofællesskabet ud fra en juridisk vurdering accepterer kravet fra Hus15. Udvalget overlader derfor til fællesmødets behandling, om Bofællesskabet skal imødekomme Hus15's krav eller lade sagen gå sin juridiske gang i retssystemet.

Såfremt Bofællesskabet vælger afvise tilbuddet fra Hus 15 og sagen derfor må forventes at gå til retten, så har advokat Kurt Bardeleben tilbudt at føre sagen, men der er ikke for nærværende indhentet et prisestimat på opgaven.

Udvalget til vurdering af sætningsskader på Hus15

Arne, Kim, Kirstine og Ole

Bilag:

Mail fra Hus 15

Kære Arne og øvrige i gruppen.

Jeg har nu endnu engang læst din redegørelse for samtalen med Trine Vienblad. Du skriver:

“1) Det er ligegyldigt, om svellemuren er der eller om den oprindelige skrånning havde været der. Men hvis svellemuren havde været lavet af eks. jerndragere, som var vandtætte, så kunne det have hjulpet.

2) Huset er korrekt funderet. Hvis man skulle bygge det i dag, ville man ikke anbefale en sokkel, som gik længere ned end de 1,20, som Hus15 er bygget med.

3) Det helt afgørende problem er birketræet, som har suget så store mængder vand, at lerjorden er udtørret og dermed har fået huset til at sætte sig. Trine bekræftede på mit spørgsmål, at udtørringen fra svellemuren har "tvunget" birketræet til at søge vand længere nede i jorden. (se pkt. 1).”

Det vil med andre ord sige at hvis svellemuren havde haft en konstruktion med vandtætte jerndragere ville det have hjulpet, og hvis træerne ikke havde vokset i den opfyldte jord ville problemerne ikke være opstået. Det kan vel ikke siges meget klarere.

Kurt Bardeleben vurderer:

“Hvis derimod etableringen af svellemuren og opfyldningen langs gavlen har aktualiseret en påregnelig fare for hus 15's fundament, som ikke ville have været der uden svellemuren, og denne fare kunne være afværget ved løbende vedligeholdelse, tipper ansvarsfordelingen nok til fordel for hus 15.”

Selvom han ikke mener at der er noget der peger i den retning, er det jo præcist det Trine Vienberg siger: **Hvis svellemuren med opfyld, og de birke- og tjørnetræer som har vokset i den opfyldte jord, ikke havde været der, havde problemet med sætningsskader i hus 15 heller ikke været der.** Det vil med andre ord sige at både jeres advokatvurdering og de informationer I selv har indhentet hos Trine Vienberg peger i samme retning: Bofællesskabet har opført svellemuren efter at hus 15 var bygget og forsvarligt funderet, og Bofællesskabet har ikke vedligeholdt svellemuren – som derfor efter 35 år uden vedligeholdelse er misligholdt.

Det kan efter min vurdering ikke blive meget tydeligere.

Som ejer af hus 15 mener jeg – også ud fra en juridisk betragtning – at Bakken burde udbedre skaderne fuldt og helt. Når jeg så alligevel tilbyder at slå halv skade, er det fordi jeg også er bofælle og er enig med de mange der mener at bofæller ikke skal føre sager mod bofæller. Som bofælle synes jeg at vi som bofællesskab skal tage imod hus 15s generøse tilbud og hurtigst få sagen ud af verden.

Bedste hilsner

Mette 15

NB Bardelebens bemærkninger om Klaus Lunøes udokumenterede antagelser, finder jeg påstulerede, men vil ikke kommentere dem yderligere (ikke fordi jeg ikke kunne).