



37. årgang · Nr. 12 16. marts 2017 Fæ-møde

BAKKANALEN

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

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

Fællesmøde-nummer

Kære bofælle!

Vi har fællesmøde på mandag d. 20. marts kl. 20.00 i Fælleshuset.

Du får derfor her igen et særligt fællesmøde-nummer af Bakkanalen med de nye ting, du skal bruge til mødet.

Pbv - Kh Lise

Indhold i dette nummer

Dagsorden til fællesmøde mandag d. 20/3	s. 2
Referat fra fællesmødet d. 23/2 (pkt. 4)	s. 3-4
Referat af bestyrelsesmøde d. 14/3	s. 5
Ny trampolin m.m. på Kolbøtten (pkt. 6a)	s. 6-9
Forsyning af fællesvand ved gården v. Erik (pkt 6b)	10
Nyindretning af legerum samt nye fodboldmål (pkt. 6c)	11
TV-inspektion af hovedkloak og stikledninger v. Ole (pkt. 6d)	12
Nye vinduer i hus 25 (pkt. 6e)	13
Forslag til mindre arbejdsopgaver v. Erik (pkt. 6g)	14
Prioritering af større projekter v. Erik (pkt. 6h)	15
Prioritering af hus- og lejlighedssalg v. Erik (pkt 6i)	16

Dagsorden for Fællesmøde mandag den 20. marts 2017 kl. 20.00

1. Valg af ordstyrer

2. Referent og tonemestre

Det er hus 20's tur til at tage referat, og de finder selv en afløser, hvis de ikke kan komme. Det er hus 18's tur til at være tonemester, 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. 23. februar 2017 (se s. 3-4).

5. Punkter til beslutning.

- a) 5-årsplanen v. Mik (se forrige Fællesmøde-bakkanal nr. 7)
- b) AV-udstyr til Fælleshuset v. Torben m.fl. (se powerpoint fil vedhæftet fællesmøde-bakkanalen)

6. Punkter til debat

- a) Ny trampolin på Kolbøtten m.m. v. Nana (se s. 6-9)
- b) Salget af stuelejligheden på Gården
- c) Forsyning af fællesvand ved gården v. Erik (se s. 10)
- d) Nyindretning af legerum samt nye fodboldmål (se s. 11).
- e) TV-inspektion af hovedkloak og stikledninger v. Ole (se s. 12)
- f) Nye vinduer i hus 25 og nye krav til vinduer i år 2020 (smallere ramme) (se s. 13)
- g) Forslag til mindre arbejdsopgaver v. Erik (se s. 14)
- h) Prioritering af større projekter v. Erik (se s. 15)
- i) Prioritering af hus- og lejlighedssalg v. Erik (se s. 16)

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

8. Eventuelt

Vel mødt – bestyrelsen

Referat af fællesmøde torsdag d. 23. februar 2017

Til stede: Hus 2, hus 3, hus 5a, hus 6, hus 7, hus 9, hus 10, hus 11, hus 14, hus 15, hus 16, hus 17, hus 19, hus 21, hus 22, hus 24, hus 25.

1. Valg af ordstyrer

Helge blev valgt til ordstyrer

2. Valg af referent/takt- og tonemester

Hus 22 (Jens) blev valgt som referent og hus 17 (Jørgen) blev valgt som tonemester.

3. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

4. Godkendelse af referat fra sidste fællesmøde den 18. januar 2017

Referatet blev godkendt. Mette (2) redegjorde for betalingsregler for hø (jvf. 9.1 i referatet).

5. Punkter til beslutning.

a) Mikkels forslag om anskaffelse af kompostbeholder JK400 til fælleshusmad.

Det blev vedtaget at nedsætte en gruppe bestående af Mikkel, Suzan og Annelise, som kommer med forslag (til beslutning) på næste fællesmøde vedrørende anskaffelse og anvendelse af en kompostbeholder.

b) Beslutning om fremmøde ved arbejdsweekender.

Ingen debat herom.

6. Punkter til debat

a) 5-årsplanen v. Mik m.fl.

Miks oplæg godkendt med 2 kommentarer:

Mette foreslog, at HiFi anskaffes via driften.

Henrik foreslog, at der sættes beløb på opgradering af børnerummet. Han vil gerne være tovholder på et sådant projekt og vil komme med konkret oplæg til næste fællesmøde.

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

a) Nyt fra energnisterne.

Hans fremlagde tidsplan for jordvarmeprojektet, som bliver beskrevet i detaljer i næste bakkanal. Ole Sejer og Helge efterlyser priser på traditionel varmelevering (udskiftning af fyr m.v.).

b) Nyt fra HiFi-gruppen ved Torben M.

Stor opbakning til gruppens oplæg, og det forventes vedtaget ved næste fællesmøde.

c) Svellemuren

Flemming redegjorde for status. Kommunen vil have detaljerede tegninger af mur og stiforslag, og naboerne tager først endelig stilling, når kommunen har sagt god for projektet. Ifølge Flemming ser det ud til, at vi snart kan få kommunens accept (og efterfølgende naboernes) til at færdiggøre projektet.

d) Nyt om gård og hussalg

Hus 1 forventes at købe gårdens stueejlighed, hvis kreditforeningen vil være med. Søren og Brigitte arbejder på at kunne købe 1. sal. Hus 20 forventes at have solgt førstkommande mandag.

8. Eventuelt

Peter har sat opslag om lyd-system, der kan holde rotter, mus m.v. ude af husene. Han har også kontakt til leverandør af vand med indhold af antioxidanter.

Referent: Jens Keiding (hus 22), 25.02.17

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag d. 14. marts 2017

Til stede

Ole, Mette, Lise, Sara og Charlotte (kom senere)

Fraværende

Sebastian

Pkt. 1 – Valg af mødeleder

Ole blev valgt til mødeleder.

Pkt. 2 – Godkendelse af dagsorden

Den udsendte dagsorden blev godkendt med mindre justeringer.

Pkt. 3 – Status vedr. GEF og husleje

Kassereren orienterede om status.

Pkt. 4 – Budget 2017

Budgettet med de seneste tal blev gennemgået.

Pkt. 5 – Salg af gårdens stueejlighed

Vi afventer tilbagemelding fra hus 1, om de er interesseret i at købe stueejligheden. Deadline er i dag. Charlotte kontakter Anne for at høre nærmere, og hun orienterer dernæst bestyrelsen. Hvis hus 1 ikke er interesseret, kontakter Sara Arne mht salgsopstilling. Når den er klar, sender Sara materiale ud til interesselisten og fastlægger dato for åbent hus.

Pkt. 6 – Energnisternes tidsplan

Den generelle holdning var, at tidsplanen umiddelbart ser fin ud, dog virker den noget stram. Vi glæder os til dialogmødet den 23. april.

Pkt. 7 – Dagsorden til fællesmødet den 20. marts

Lise fremlagde udkast til dagsorden til det kommende fællesmøde og udsender endeligt dagsordensforslag til godkendelse sammen med dette referat. Bestyrelsen mener, at to af Eriks forslag (vedr. mindre arbejdsopgaver og større projekter) hører ind under vedligeholdelsesgruppen. Lise meddeler Erik dette med c.c. vedligeholdelsesgruppen.

Pkt. 8 – Nyt fra ...

Bestyrelsesmødet i april ændres til mandag den 3. april pga forberedelserne til generalforsamlingen. Sebastian fortsætter ikke i bestyrelsen. De andre ønsker at fortsætte.

Pkt. 9 – Evt.

Intet under eventuelt.

Næste bestyrelsesmøde: mandag 3. april 2017 kl. 20.00.

Kære Bofæller.

Den store trampolin på Kølbotten er i stykker, den kan ikke repareres. Den var allerede godt brugt inden den kom i jorden, så det er vist helt ok at den har udtjent sin værnepligt.

Jeg har undersøgt markedet og fundet frem til to forskellige trampoliner der kunne være et bud, som jeg beskriver nedenfor.

Berg Champion, 5289 kr. Kan nemt sættes i eksisterende hul. Kan vil være over jordniveau på samme måde som den nuværende. Kan fås med mørkegrå eller grøn kantmåtte.



Nedenstående er fra fabrikkens beskrivelse af Berg trampolinen:

Topmodellen til privat brug

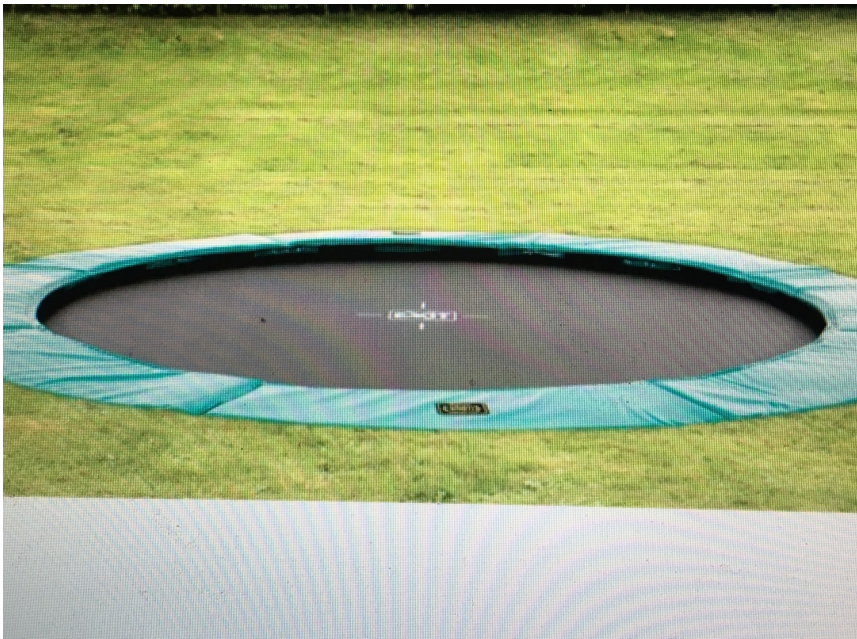
BERG Champion Inground er for dem, der sætter pris på sikkerhed og holdbarhed. Beskyttelseskanten er hele 38 cm. bred, og 30mm. tyk og dækker både metalramme og fjedre. Det grønne kraftige PVC presenningsmateriale (bisonyl) sørger for en lang holdbarhed og er UV behandlet. Spring måtten er UV- og vejrbestandigt, de trekantede metal

kroge er fastgjort med 8 kraftige syninger som kan klare store springbelastninger. (120 kg. i størrelse Ø430)

BERG Champion Inground trampolinen har galvaniseret metal ramme, både indvendigt og udvendigt, hvilket beskytter mod rust. Den stabile stålramme sidder fast på benene med fjedreklips.. BERG Champion er udstyret med TwinSpring-Gold fjedre. TwinSpring-Gold fjedre giver dybe herlige hop, og også de små børn, kan "få gang" i trampolinen og de store kan hoppe højere.

Trampolinen har standart et net på rammen, som giver ekstra sikkerhed, fordi det forhindre, at små børn eller husdyr kravler ind under trampolinen.

Exit Supreme, 4850 kr. Kræver lidt gravearbejde i eksisterende hul, men kommer så helt ned i jordniveau. Har grøn kantmåtte.



Nedenstående fra forhandlerens hjemmeside:

Kvalitet

EXIT Supreme trampolinerne hører til den absolute top. Der er med garanti til mange timers sjov! Den flotte **kantpude** i høj kvalitet, giver EXIT Supreme trampolinen et luksuriøst udseende og følelse. Supreme trampolinen er udstyret med en meget bred kantpude i en flot mørkegrøn farve. Den er intet mindre end 44 cm bred og giver super beskyttelse mod fjedre og ramme. Kantpudens indvendige celleskum er hele 30 mm tykt og beskyttes af en kraftig 0,7mm PVC dug (Som lastbil pressening). Materialevalget til kantpuden er UV resistent og giver langvaring beskyttelse og sikrer holdbarheden af kantpuden.

Rammen er galvaniseret og pulverlakeret - så rusten har ikke en chance.

Springdugen er specialudviklet til denne trampolin. Dugen er lavet af kvalitetsmaterialet "Ten Cate" der specialproduceres i USA. Fordelen ved denne springdug er den åbne struktur i fletningen der reduceres luftophobning under trampolinen. Derudover har det den fordel at springdugen tørrer hurtigt efter et regnvejr.

Komfort

Supreme Ground level trampolinen giver den bedste hoppe komfort:

- De dobbelt koniske fjedre på 216 mm længde giver den optimale hoppe komfort: Et højere spring og en blødere landing.
- Det innovative luft-ventilations system giver den bedste transport af luft under hop - hvilket resulterer i et perfekt og komfortabelt hop.

Sikkerhed

En ekstra sikkerheds funktion er udviklet til denne trampolin, hvilket umuliggør kontakt til fjedrene. Børn kan derfor ikke ramme fjedrene med deres fødder når de hopper på trampolinen, hvilket kombineret med den tykke kantpude giver den optimale sikkerhed for dine børn.

Vi har desuden to små trampoliner på kolbøtten, der ikke bliver brugt. Der er simpelthen ikke nok 'bounce' i dem, som vi siger på godt dansk og kantmatten er i stykker på dem begge. Mit helt personlige forslag er at de fjernes og vi prøver at finde noget andet sjovt til kolbøtten – hvad er

stemningen herfor?? Jeg har lidt forelsket mig i denne fine, nyrenoverede Kompan vippe, som kan bruges af mange børn på en gang... ja?.. nej?.. (den koster 1800kr på den blå avis.. og er i det fynske, jeg kan sætte min personlige assistent Mr. Legepilot Krabbe himself på sagen at hente den..) DBH Nana



Forslag til bevarelse af udvendig vandhane med fællesvand ved gården.

Løsning af problemerne med våd gavl og sokkel ved vandhanen på stuehusets vestgavl er højaktuel nu, hvor stuehusets facader skal renoveres.

Jeg foreslår derfor, at vi får anlagt et opsamlingskar under vandhanen med afløb til kloaken nedenfor trappetrinene. Projektet gennemføres efter afsluttet facaderenovering og i samme hug som renovering af trappetrin og strædekant. I den mellemliggende periode etableres en midlertidig løsning. Eksempel på midlertidig løsning kan ses og afprøves inden fællesmødet.

Vandhanen på vestgavlen er, som den eneste hane med fællesvand i sydenden, centralt placeret i forhold til gårdsplads, værksted, hestestald og grisehus/høusehus. Den benyttes flittigt til mangt og meget - fra rengøring af gummistøvler og gulerødder, til spuling af møgbør og mountainbike, blanding af mørtel og rengøring af baljer. Det er her afrensning af græsklipper, maskiner og grej foregår. Og det er herfra, der trækkes vand til sommerens vandsjov på Sydtorvet.

Erik

På vegne af **legerumsgruppen** (Mikkel, Nana og Henrik), og i forlængelse af seneste fællesmøde, hermed oplæg vedr. opdatering af legerum m.m. indenfor rammen af 5 årsplanen 2013 – 2017. I legerumsgruppen er vi nået frem til nedennævnte rammebudget. Følgende er medtaget i oplægget:

- Nye skumredskaber til store og små
- Udnyttelse af loftsbjælke til hænge/svinge aktiviteter
- Teaterforhæng
- Lyd- og lysforbedringer
- Foranstaltninger til lettere oprydning
- Nyt fodboldmål (falder lidt udenfor, men medtages på opfordring)

Budget	Pris
Legerum	
Rullemåtte 6 meter	kr. 7.500
Kilemåtte	kr. 1.500
Skumcylinder	kr. 6.500
Skumplint 3-delt	kr. 4.500
Wire, kroge stof, teaterforhæng	kr. 2.000
Bolde m.m.	kr. 1.000
Stor madras	kr. 5.000
Tove, ringe og trapez	kr. 10.000
Skinne	kr. 20.000
Lydanlæg	kr. 5.000
Lys amature, fra lysstofrør til LED	kr. 8.000
Uplight lys x 6	kr. 2.000
Lysdæmpning og bevægelsessensor	kr. 1.000
Lyddæmpning	kr. 2.000
Småbørnsmotorik	kr. 3.500
Kroge, beslag og net til måtter m.m.	kr. 500
Fodboldmål	kr. 7.000
	kr. 87.000

På legerumsgruppens vegne

TV-undersøgelse af hovedkloak og stikledninger til de enkelte huse

Vores nabobebyggelse fik sidste år konstateret kloakskader for adskillige 100.000 kr., og foranlediget heraf (vores bebyggelser er jo etableret samtidig) indhentede jeg tilbud på en TV-inspektion af hovedkloakken, hvoraf det billigste lød på kr. 27.375,- inkl. Moms.

Siden er behovet blevet yderligere aktualiseret bl.a. fordi rotterne har bredt sig i hele bebyggelsen. Det siges at være undtagelsen, hvis der ikke er rotter i kloakkerne, og Anne-Lises kloakmand vurderer da også, at hendes rotte(r) antagelig er kommet ind i huset via kloakken.

Og for nylig medførte en forstoppelse i en stikledning fra fælleshuset oversvømmelse med kloakvand i fælleshusets kælder. En oprydning/rengøring via et firma ville have kostet mange 1000 kr., men blev klaret af 5-6 frivillige bofæller, der gik om ikke i lort til halsen, så dog med lort under fodsålerne.

Jeg har yderligere undersøgt, hvad en inspektion af stikledninger fra hovedkloak til hver enkelte hus vil koste for at få et samlet overblik over tingenes tilstand.

Bestiller et mindre antal huse fx 4-5 stk., koster det ca. kr. 5000- inkl. Moms/hus
Ved samlet bestilling fra 27 huse ville det inkl. Rapport koste pr. hus kr. 1875.- inkl. moms eller

Samlet for 27 huse kr. 50.625,-

Uden rapport ville det koste kr. 1500,-/hus inkl. moms, men det er min vurdering ikke interessant.

Undersøgelse af stikledninger medfører adskillige ("træk" hedder det i fagsproget) pr. hus – et til hvert afløb (måske 5-8 stk. pr. hus), så man får virkelig syn for sagn.
En undersøgelse af hovedkloak og samtlige stikledninger ville således beløbe sig til kr. 78.000,- inkl. Moms.

Med undtagelse af etablering af en rottespærre sidste år har vi gennem nu snart 40 år ud over akutte problemer ikke bekostet en krone på kloakken.

Jeg forsøger inden fællesmødet at få en status fra nabobebyggelsen.

Firmaet "Vejbred", som det aktuelle kloakfirma hedder, tager et mindre forbehold for tilbuddet fra sidste år, gr. usikkerhed til udgiften til leje af TV-udstyr i forhold til sidste år.

Behovet for en undersøgelse er der efter min bedste vurdering, og jeg foreslår at udgiften hertil betales via 5-årsplanen.

Ole

Udskiftning af vinduer i hus 25

Vi står foran udskiftning af vinduer i hus 25 og er blevet bekendt med at der godt kan laves vinduer med den brede træramme (som bestemt på Bakken at de skal være), der lever op til kravene anno 2015. Dog vil der komme nye energikrav til vinduer i 2020 og herfra vil det ikke længere kunne lade sig gøre at få vinduer med den brede ramme. Vi vil derfor spørge fællesmødet om vi allerede nu bør forholde os til dette og lave byggereglerne om, så vinduer fra nu og fremover får den smallere ramme (da det jo alligevel vil blive sådan for nye vinduer fra år 2020..)

Det må skulle på til debat?...

Nana og Jacob

Forslag til mindre arbejdsopgaver med relevans for årets arbejdsweekender.

For de opgaver, hvor ingen rigtig har beslutningskompetance til at sætte i værk, kunne vedligeholdelsesgruppen og andre antagelig have gavn af et præj fra fællesmødet om hvilke opgaver, der har gang på jorden.

Udvendigt kælderdepot

Oprydning.

Ophængning af sneskrabere på tom væg.

Omstilling af Rukolåsen til fælleshusnøgle.

I tænkeboks om udluftning og forbedring af indeklima i rummet.

Belysning i Tumblerum

Belysningen i de fire lamper neddrøses fra to til et lysstofrør i hver lampe.

Arbejdsopgave: Flytte et lysstofrør fra lampen med to lys til lampen uden lys.

Alternativt montere et nyt lysstofrør i hver lampe - gerne sparerør o.l.

Udskiftningen foretages fra stillads.

Arbejdsbord i kælderværkstedet

Bordet beklædes med masoniteplade, der støder op mod væggen (minimering af savsmuld under bord og i gulv afløb). Bedre mulighed for at rengøre bordet efter brug.

Erik

Prioritering af større projekter i 2017

Oplæg til vedligeholdelsesgruppens planlægning af årets arbejdsweekender

Fælleshusaltanen

Adgangen til altanen har været blokeret de sidste par år p.g.a. råd i nogle af de lodrette rækværksstolper. Der er behov for at udskifte 3-4 stolper o.a. i rækværket samt imprægnere og male al træværket. Spørgsmålet er, om vi bare skal lade altanen rådne op, eller sætte den istand, så terrassen bl.a. kan komme til at fungere som potentiel flugtvej igen.

Hvem ligger iøvrigt inde med det afmonterede håndtag til altandøren ?

Etablering af ny vandforsyning til fårene.

Nuværende forsyning fra stuehuset er brudt sammen. Vi skal have undersøgt muligheder for alternativ forsyning:

Fra en af de nærmeste fyrgrupper med påmonteret bimåler?

Fra hesteskuret ?

Midlertidig løsning fra Fælleshustorvet med fritliggende slanger?

Midlertidig løsning fort sat fra stuehusgavlen; men med fritliggende slange på søfolden fra udtaget udfor hus13 og "nedfældet" slange gennem fodboldbanen, så der kan slås græs henover.

Andre muligheder?

Ny adgang til stuehusets depotrum i østlængen

Etablering af ny adgang fra østlængens nordgavl og dermed blanding af nuværende adgang gennem længeværkstedet blev besluttet på fællesmøde for 2-3 år siden. Det vil være oplagt at gennemføre beslutningen nu i tidsrummet mellem ud - og indflytning af nye ejere i underetagen.

Projektet forudsætter bl.a. at der etableres belysning med udvendig kontakt på nordgavlen inden adgangen gennem værkstedet blændes.

PS Kunne vi med fordel hyre Jonas til at lave dørhullet i gavlen i samme hug som arbejdet med stuehusets klimaskærm?

Renovering af trappe og kant langs stræde ved stuehus og grisehus.

Endnu et påtrængende projekt fra mølposen.

Herunder etablering af afløb ved vandhanen på stuehusgavlen til afløbet nedenfor trappen.

Granitsten som dem til trappen i nordenden er bestilt til samlet levering.

Erik.

Forslag om revurdering af vores prioritering af børnefamilier ved hussalg.

Jeg foreslår, at vi i en periode også byder andre end børnefamilier velkomne på Bakken i forbindelse med hus/lejlighed til salg. Vedtagelse af forslaget vil indebære, at info og invitation til åbent hus udsendes til alle potentielt interesserede, og at der skal ændres i hjemmesidens tekst om vores nuværende prioritering af børnefamilier. Der evalueres efter et år, hvorefter de videre retningslinjer udstikkes.

Forslag til behandling: Kort, indledende snak på fællesmødet. Beslutning på ekstraordinært fællesmøde om nødvendigt, således at beslutningen kan iværksættes inden evt. ny salgsrunde. Ellers på generalforsamling under indkomne forslag.

I den mellemliggende periode vil der være rig lejlighed til uddybe egne synspunkter via Bakkanalen og høvisk samtale under fællesspisning m.m.

Erik