



37. årgang · Nr. 15 28. 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 ekstraordinært fællesmøde på tirsdag d. 4. april 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 tirsdag d. 4/4	s. 2
Referat fra fællesmødet d. 20/3 (pkt. 4)	s. 3-5
Ny trampolin m.m. på Kolbøtten (pkt. 5a)	s. 6-7
Fælles vand ved gården v. Erik (pkt 5b)	8
Prioritering af børnefamilier på standby v. Erik (pkt. 6a)	9
Præcisering af vedligeholdelsesgruppens mandat v. Mik (pkt. 6b)	10
Ændring af tidl. beslutning om adgang til depotrum v. Erik (pkt. 6c)	11
Vandforsyning til får og Jørgens træ v. Erik (pkt. 6d)	12
Hjemmelavede fodboldmål v. Erik (pkt. 6e)	13

Dagsorden for Fællesmøde tirsdag den 4. april 2017 kl. 20.00

1. Valg af ordstyrer

2. Referent og tonemestre

Det er hus 21's tur til at tage referat, og de finder selv en afløser, hvis de ikke kan komme. Det er hus 20'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 mandag d. 20. marts 2017 (se s. 3-5).

5. Punkter til beslutning.

- a) Ny trampolin på Kolbøtten (se s. 6-7)
- b) Fælles vandhane ved Gården (se s. 8)

6. Punkter til debat

- a) Prioritering af børnefamilier på standby v. Erik (se s. 9)
- b) Præcisering af vedligeholdelsesgruppens mandat v. Mik (se s. 10)
- c) Ændring af tidl. beslutning om adgang til depotrum v. Erik (se s. 11)
- d) Ny vandforsyning til fårene m.m. v. Erik (se s. 12).
- e) Hjemmelavede fodboldmål (se s. 13)

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

8. Eventuelt

Vel mødt – bestyrelsen

Referat af fællesmøde mandag d. 20. marts 2017

Til stede: Hus 2 Peter, Hus 3 Maria og Henrik, Hus 5 Anne-Lise, Hus 6 Christian, hus 7 Ole, Hus 8 Kim, Hus 9 Helge, Hus 10 Torben, Hus 11 Mik, Hus 13 Erik og Lisbeth, Hus 14 Arne, Hus 15 Mikkel, Hus 16 Flemmeing og Hjørdis, Hus 17 Jørgen, Hus 18 Eva, Hus 19 Gerda, Hus 20 Inge, Hus 21 Kirstine og Hans, Hus 22 Jens, Hus 23 Sara, Hus 24 Mette, Hus 25 Nana og Jakob. Søren Gården

1. Valg af ordstyrer

Helge blev valgt til ordstyrer

2. Valg af referent og tonemestre

Inge hus 20 blev valgt som referent, og Torben hus 18 blev valgt som tonemestre.

3. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt med følgende ændringer:

6.f, Nye vinduer i hus 25 udgår

6. g og h udgår

4. Godkendelse af referat fra sidste fællesmøde den 23. februar 2017

Ole havde følgende bemærkning til referatet: Punkt 5 vedr kompostsbeholder der var ingen deadline på dette, som beskrevet

Beslutning om fremmøde ved arbejdsweekend, blev truffet på forrige møde

Referatet blev godkendt med de faldne bemærkninger.

5. Punkter til beslutning.

5 års planen v Mik Fællesmødebakkanal nr 7

Besluttet

a) AV udstyr til Fælleshuset v Torben m.fl. Se fællesmødebakkanalen

I tillæg en DAB/bluetooth radio til køkkenet.

Torben går videre med sine forslag og indkøber dette. incl radio til køkken og evt børnerum

6. Punkter til debat

a) Ny trampolin på Kolbøtten m.m. v. Nana (se s. 6-9)

Der skal tages hensyn til sikkerhed og den skal være i bedre kvalitet end den gamle. Bedre holdbarhed. Ønske om at den kan sættes op i arbejdsweekenden.

Det besluttes, at der indkaldes til et hurtigt ekstra fællesmøde, så der kan komme en ny inden sommer. Gruppen kommer med et skriftligt oplæg til mødet med beskrivelse af de foreslåede modeller.

b) Salget af stuelejligheden på Gården

Sara opdaterer ang gården. Hus 1 er ikke interesseret i at købe. Derfor går den besluttede procedure igang igen. Gruppen der har fulgt hele processen, mener ikke der er noget overraskende i, at der er skimmelsvamp på Gården. For et par år siden, var der ikke skimmelsvamp i luften. Det siger noget om graden/ sundhedsrisiko

Arne mener ikke skimmelsvamp gør den nedrivningsværdig i sig selv. Hvis prisen kommer ned under et vist niveau, skal vi have en ny diskussion af proceduren, det ligger allerede i det, vi har besluttet.

I tilstandsrapporterne er problemet beskrevet, indervæggene skal rives ned. Det har ejendomsrådgiverne taget højde for. Derfor mener Mik ikke der er noget nyt, det er bare bedre beskrevet nu.

De der taler for at fastholde den besluttede procedure, mener at hvis vi er fuldstændig åbne omkring husets tilstand er det en evt køber, der må beslutte om de ønsker købe Gården på de præmisser. Så vi snyder ikke nogen. Mange købere vil under alle omstændigheder lave deres egen undersøgelse

Peter mener fugten også kommer fra kælderen, som derfor skal graves op. Kælderen har dog været med i processen hele tiden, det er beskrevet

Ole foreslår at vi får lavet en ordentlig undersøgelse af omfanget af skimmelsvamp, inden et salg. I hele huset. Hvor alvorligt er det.

Jørgen maner til besindighed, det er betænkeligt at sælge Gården som den står nu, med skimmelsvamp. Lægger op til at få hele proceduren gentænkt. Flere bakker op om dette Gården er mulig at rive ned, det kan også være en mulighed

Der er flere, der mener, at vi ikke skal lave flere undersøgelser, da en evt køber alligevel vil få lavet egne undersøgelser. Det er ikke vores ansvar, så længe vi er åbne omkring husets tilstand.

Hvis nogen ønsker at ændre procedure, kan man indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i I/S. Der skal enten 2 bestyrelsesmedlemmer eller 1/3 af medlemmerne til at indkalde. Hvis der ikke indkaldes til I/S møde inden et par dage, fortsætter den nuværende procedure.

c) Forsyning af fællesvand ved gården v. Erik (se s. 10)

Mik foreslår at vandhanen flyttes fra Gården, til f.eks hestefolden så den ikke er på privat jord, når Gården sælges.

Der er uenighed om der skal være vand og hvis der skal, hvor skal det så være?

Spørgsmålet tages op igen, når facadearbejdet på gården er afsluttet.

d) Nyindretning af legerum samt nye fodboldmål (se s. 11).

Henrik fortæller hvad de enkelte måtter mm er tænkt til. Forslag om to lyssystemer. Det nuværende og et med lys der lyser op ad væggene. Lyden ønskes dæmpet, med en slags teaterforhæng.

Sara og Erik mener rummet er for småt til skinner og tove, ringe, trapez. Eva mener det kunne være en god løsning, som støtter børnenes motorik, støttes af Henrik. Nana foreslår noget til klatring på væggen

Spørgsmål til opbevaring, Kan rummet stadig bruges til boldspil, yoga og alt det der bruges til lige nu. Det kan være et problem når der fyldes for meget op med store ting.

Nye mål skal kunne tåle at blive trukket hen over græsset. Der skal også tænke på hvordan de falder ind i landskabet. Erik foreslår, at vi selv laver nye mål. Kim foreslår højere kvalitet, men dermed også dyrere. Husk man skal kunne se rammen

Erik havde mange gode overvejelser og spørgsmål, som han ville sende til Henrik, så de kunne besvares ved næste fællesmøde

e) TV-inspektion af hovedkloak og stikledninger v. Ole (se s. 12) Udsættes

f) Nye vinduer i hus 25 og nye krav til vinduer i år 2020 (smallere ramme) (se s. 13) udgår

g) Forslag til mindre arbejdsopgaver v. Erik (se s. 14) udgår

h) Prioritering af større projekter v. Erik (se s. 15) udgår

i) Prioritering af hus- og lejlighedssalg v. Erik (se s. 16) Udsættes

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

Kommunen har planer om at lave en sti fra Nivå station gennem Laveskov til Krogerup. Måske kommer det til at berøre vores område bl.a Strandgårdsstien som løber nord for vores jord. Der kommer snart en offentlig høring omkring dette.

Lige nu må vi ikke bryde asfalt op.

Tages op på næste møde

Inge 20.3.17

Oplæg til ekstraordinært fællesmøde mhp beslutning angående køb af ny trampolin til Bakken.

Efter fællesmødet d.20.03.17, hvor stemningen var for en ny trampolin er jeg gået videre med at undersøge de forskellige muligheder.

Forskellen på Berg Champion (5190 kr) og Berg Elite (8200 kr) er tilsyneladende kun en 2 cm bredere kantmåtte på Elite-udgaven. Det virker mærkeligt at der ikke skulle være andre forskelle, men hverken på nettet eller ved samtale med forhandleren har jeg kunne finde frem andre forskelle.

Da jeg talte med forhandleren – og understregede vigtigheden af sikkerhed og holdbarhed, så foreslog hun en anden model:

North Challenger (5800 kr). Ligner umiddelbart trampolinen fra Berg, men har ekstra sikkerhedselementer. Dels sættes der på rammen en blød polstring (som så dækkes af den grønne kantmåtte), dels er der et net henover fjedrene så benene ikke kan smutte ned mellem fjedrene. Der kan desuden tilkøbes Silence Performance System, et system der sættes på, så kantmåtten ikke 'dunker' mod fjedrene når man hopper og man derfor får en mere stille trampolin (børnene kan man desværre ikke købe den slags systemer til..). Den har som Berg også net ml kant og jord, så ingen kan kravle under trampolinen. De har samme slags garanti.

Det eneste lille 'men' er at der ved North skal være et hul på 377 cm i diameter. Vores hul er 385-390 (jeg har i dag målt hele vejen rundt med laser-måledims). Adspurgt kunne damen hos forhandleren kun svare 'jeg må kun anbefale ihht fabrikantens anbefalinger'. North vil gerne have 25 cm fra ben til kant af hul. Berg vil have 20 cm. Som jeg ser det vil det ikke være et problem at 'nøjes' med de 20 cm ved North. Gummiunderlaget vi har er mere stabilt end en almindelig græsplæne, kanten er fin og stabil.

Damen hos 'Hoppeeksperter' kunne altså have solgt os en trampolin til ca 8000 kr, men med ordene sikkerhed og holdbarhed foreslog hun altså ovenstående. (billeder ses på næste side).

Mit forslag vil være at vi køber North Challenger (5800 kr) og Silence Performance System (250 kr).

Derudover vil jeg fortsat gerne stille til forslag at vi køber den røde vippe til kolbøtten. Den er flot og sådan lidt 'retro' – passer lige til Bakkens stil, hvis I spørger mig ;) Den vil så kunne træde i stedet for en af de små trampoliner. Den vil kræve noget grave – og støbearbejde. (jeg kan ikke pt specificere dette nærmere, men vil gerne stå for at finde frem til fremgangsmåden såfremt vi beslutter at købe.

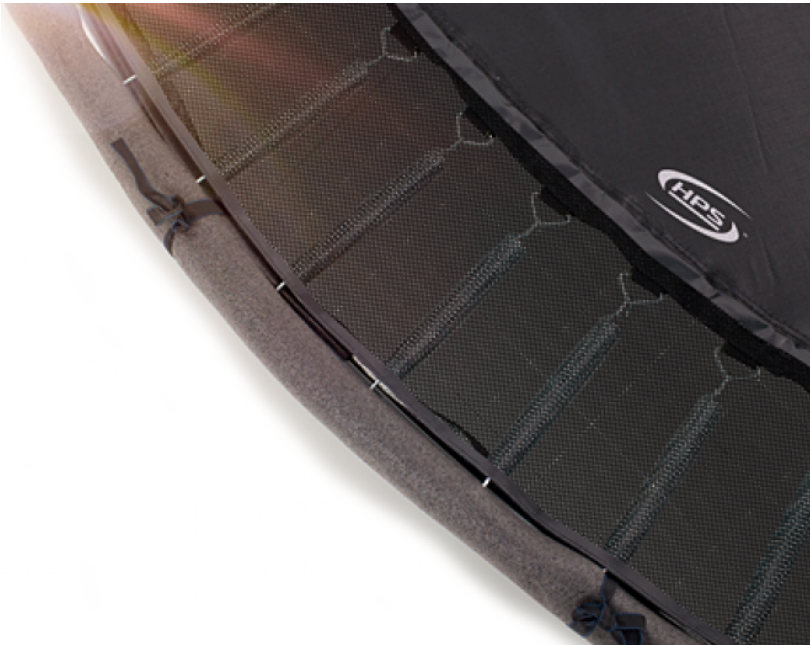
ALTSÅ:

Trampolin: Berg eller North?

Vippe: ja eller nej?

Har man spørgsmål må man gerne kontakte mig inden mødet, så jeg kan finde svar klar, så beslutningen kan træffes kvikt og smertefrit ☺

Hoppende hilsner, Nana



Fælles vandhane ved gården.

Vandhanen på vestgavlen er, som den eneste hane med fællesvand i sydenden, centralt placeret i forhold til gårdsplads, værksted, hestestald og grisehus/høsehus. 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.

Jeg foreslår, at vi får lavet afløb til kloak ved vandhanen. I forbindelse med afløbet støbes en opsamlingskumme i terrænniveau. Evt. monteres desuden en stænkplade på muren. Projektet gennemføres tidligst, når facaderenoveringen er overstået og i samme hug som renovering af trappetrin og strædekant. I den mellemliggende periode benyttes midlertidig løsning, hvor aftapning og vandspild foregår direkte ved kloaken nedenfor trappen.

Alternativt hyres vvs'er til at gennemføre selve kloakeringsprojektet allerede nu, i forlængelse af øvrigt kloakeringsarbejde ved gården.

Bemærkninger

Jeg forsøger at få et bud på kloakeringsopgaven inden fællesmødet. Vores arbejde vil efterfølgende bestå i at støbe kumme, reetablere asfalt, trappe og kant samt udjævne niveauforskellen mellem græsareal og stræde. Granitsten til projektet, svarende til dem, der skal bruges ved svelletrappen, er allerede bevilget og bestilt.

Af hensyn til kommende ejere(og nuværende lejere) af stuehuslejlighederne vil det være en god idé fremover at udføre larmende aktiviteter som højtryksspuling og rensning af græsklipper på græsarealet foran hesteskuret.

Erik

Prioritering af børnefamilier ved hussalg på stand by.

Forslag

Info om salg og invitation til åbent hus udsendes til alle potentielt interesserede. Hjemmesidens tekst vedr. prioritering af børnefamilier ændres midlertidigt. Det overvejes om vi efterfølgende skal annoncere på sædvanlig vis. Prioriteringspausen evalueres ved årets udgang.

Bemærkninger.

Det generationsskifte, vi iværksatte for år tilbage, har været en ubestridelig succes. Der er endda igen født børn på Bakken. Et tredje er på vej. Og hurra for det.

Som jeg ser det, kører generationsskiftet ligesom af sig selv, nu hvor Bakken igen er blevet et attraktivt sted for børnefamilier. Det kan vi ikke ændre på. Højest geare lidt ned.

Aktualiseret af status vedr. internt salg af stuehusets lejligheder vil jeg foreslå, at vi for en periode også byder andre end den typiske kernefamilie med 2-3 børn velkomne på Bakken.

Dels kan vi vist ligeså godt se i øjnene, at den typiske køber til stuelejligheden ikke er den unge småbørnsfamilie. Dels er stuehuset ikke gearet til beboelse af to familier med børn. Så medmindre vi er villige til at lade lejlighederne stå tomme i månedsvis, bør vi allerede nu afsøge en bredere køberkreds end børnefamilien.

Hvis en børnefamilie mod forventning skulle dukke op som køber af stuelejligheden, så fint nok. Det er jo i sidste ende os selv, der tager stilling til køber. Derimod vil jeg nok mene, at vi bør tage det hensyn til underetagens beboere, at prioritere køber uden børn til 1. salen.

Skulle vi være så heldige, at få nye bofæller ind med sans for håndens arbejde, ville det ikke være så ringe endda.

Erik

Præcisering af vedligeholdelsesgruppens mandat

Kære Bofæller

På Fællesmødet i mandags (21/3-17) under Eriks ønsket om en debat af mulige ideer til arbejdsopgaver blev Vedligeholdelsesudvalgets mandat spillet på banen.

For mig er der ingen tvivl om, at vores vedtægter siger, at :

- Fællesmødet er vores øverste myndighed, og derfor er alle personer og udvalg underlagt beslutninger derfra.
- Alle bofæller har lov og ret til at få punkter på dagsordenen til fællesmøder.

Vedligeholdelsesudvalget foreslog på Fællesmødet 28/9-15 bl.a. følgende:

Vi ønsker derfor, at Fællesmødet drøfter og bekræfter, at Vedligeholdelsesgruppen kan planlægge arbejdsweekender ud fra følgende principper:

- A *Større og/eller permanente ændringer drøftes på fællesmøde. Det kan fx være fældning af større træer, nedrivning af bebyggelse og skure, omkostningstunge opgaver som ikke er akutte mv.*
- B *Mindre og/eller midlertidige ændringer planlægges af Vedligeholdelsesgruppen og de bofæller, som løser opgaven vejledes efter behov, men har store frihedsgrader i udførelsen alt efter hvad der viser sig relevant under arbejdsweekenden. Det kan fx være beskæring af buske, beslutning om hvilke grene som skal beskæres på et træ, nøjagtig placering af midlertidigt ophob (brænde, flis etc.), anvendelse af materialer og værktøj mv.*

Hvis dette bliver udlagt således, at Vedligeholdelsesudvalget ikke er underlagt fællesmødet, mener jeg, at vi skal have drøftet formuleringen og ændret den, så den er i klar og utvetydig overensstemmelse med vores vedtægter.

Jeg finder det helt oplagt og naturligt, at Bofællesskabet kan drøfte og beslutte, hvorledes vores fælles ressourcer (penge/budget, hænder/antal arbejdsdage) skal benyttes, dersom Bofællesskabet har en speciel interesse i og prioritering af konkrete opgaver.

Udvalgets opgave er i mine øjne at sikre planlægning og gennemførelse af de opgaver, som er omfattet af punkt A og B. Som jeg læser udvalgets oplæg til mandatet, så er det præcis planlægningen og graden af detailstyring i udførelsen, som udvalget står for.

Så mit konkrete forslag til beslutning på fællesmødet er en tilføjelse til den eksisterende beskrivelse med følgende nye punkt 1:

Generalforsamlingen/fællesmøderne udstikker de konkrete rammer (økonomi, antal arbejdsweekends, antal arbejdsdage per Bofælle samt opgaver/projekter inkl. evt. prioritering) som Vedligeholdelsesgruppen arbejder indenfor.

Dersom Vedligeholdelsesgruppen ikke kan løse deres opgaver indenfor den udstukne ramme, har Vedligeholdelsesgruppen pligt til at underrette fællesmødet og gerne med forslag om en justeret ramme, hvorunder opgaverne kan løses.

Mik

Ændring af tidl. beslutning om ny adgang til depotrum i østlængen

Krav om brandsikring i forbindelse med udmatrikulering af stuehuset har medført, at vi ikke bare lige kan lave ny adgang til depotrummet via længegavlen, som tidligere besluttet.

Jeg foreslår derfor, at vi ændrer beslutningen til, at ny adgang skal ske fra gårdspladsen.

Der skal laves nyt dørhul mellem de to vinduer ud mod gårdspladsen. Oplagt at hyre Jonas til den opgave i forbindelse med hans øvrige arbejde på stuehuset. Vores opgave vil således bestå i at snedkerere ny karm og dør. Desuden skal der trækkes El til lys i rummet, og nuværende adgang fra værkstedet skal blændes. Indtil vi får mulighed for at udføre vores del af opgaven, blændes det nye dørhul. Jeg forsøger at få et bud på opgaven fra Jonas inden fællesmødet.

Gennemførelse af ændringsforslaget vil øge depotrummets funktionalitet betydeligt, i og med at det deles op på midten, og at der bliver mulighed for hylder på begge endevægge.

For længeværkstedet vedkommende tilføres hårdt tiltrængt væg - og gulvplads. Cykelparkering ophører, og portene vil dermed i højere grad kunne holdes lukket (storm- og rottesikring)

Erik

Ny vandforsyning til får og Jørgens træ.

Til erstatning for nuværende vandforsyning foreslås anlagt ny, frostfri vandforsyning fra en af de ved fårefolden nærmest beliggende fyrgrupper. Til afregning af fælles vandforbrug installeres desuden en bimåler.

I perioden indtil projektets gennemførelse, sker vandforsyningen via fritliggende vandslanger fra udtaget udfor hus 12 eller vandhanen på hesteskuret. På strækningen over fodboldbanen, vil vandslangen forholdsvis nemt kunne stikkes ned under græsniveau på kommende arbejdsweekend.

Erik

Udlån af vandslanger til fåregruppen

Der er brug for at få etableret midlertidig vandforsyning til får og Jørgens træ hurtigst muligt. Til det formål står fåregruppen og mangler ca.100 meter vandslange. Inden vi går ud og køber, vil vi derfor høre jer om mulighed for at låne sommeren over.

Den midlertidige vandforsyning trækkes fra udtaget ud for hus 12, med overliggende slange langs Søfold og tværs over fodboldbanen.

Slangen henover fodboldbanen kan på arbejdsweekenden forholdsvis nemt stikkes 5 cm. under terræn, så den ikke ligger i vejen for fodboldspil og græsslåning.

På fåregruppens vegne

Erik

Gør det selv fodboldmål

Vi har valget mellem at fyre 15-20.000 af på nye fodboldmål eller med en beskeden arbejdsindsats selv at lave nye mål.

Jeg foreslår at vi konstruerer nye, robuste mål med stolper og overligger af høvlede, trykimprægnerede 10x10 stolper. Overliggeren monteres på stolperne ud- og indvendigt med nedfræsede vinkeljern, der boltes sammen. Netrammen fra de ødelagte mål monteres på bagsiden af målrammen. Flemming har tilbudt at ordne de to monteringsvinkler, der er gået i svejsningen.

Målrammen kan males i en hvilken som helst festlig farve, vi finder egnet.

Udgift til indkøb af to nye net, stolper og beslag er beskedne.

Målene sættes på som arbejdsopgave i maj, så de er klar til fodboldsæsonen.

Erik