



37. årgang · Nr. 41 18. oktober 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 onsdag d. 25. oktober 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

Lise

Indhold i dette nummer

Dagsorden til fællesmøde onsdag d. 25/10	s. 2
Referat fra fællesmødet d. 19/9 (pkt. 4)	s. 3-4
Referat af bestyrelsesmøde d. 10/10	s. 5
Gulv i spisesal v. Jørgen (pkt. 6a)	s. 6
Indkøb af skummoduler til børnerum v. Nana (pkt. 6b)	s. 7
Opdatering af byggeudvalgets kommissorium og proces (pkt. 6c)	s. 8-9
Nyt fra 5-årsplanudvalget (pkt. 7)	s. 10
Nytårsaften v. stamgruppe 3 (pkt. 7)	s. 11
Afslutning af den udvendige vedligeholdelse af gården (pkt. 7)	s. 12-13

Dagsorden for Fællesmøde

onsdag den 25. oktober 2017 kl. 20.00

1. Valg af ordstyrer

2. Referent og tonemestre

Det er hus 4's tur til at tage referat, og de finder selv en afløser, hvis de ikke kan komme. Det er hus 3'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 tirsdag d. 19. september 2017 (se s. 3-4).

5. Punkter til beslutning.

- a) Biodiversitet i æblelunden v. Erik (*se forrige fællesmødebakkanal*)
- b) Erik foreslår, at ansvaret for hjertestarteren lægges ind under ansvar for brandsikkerhed, samt at det undersøges om opfyldning af falckassen i køkkenet er med i vores falckabonnement. Desuden foreslår Erik, at vi får en demonstration og instruktion i brug af fælleshusets brandslukningsudstyr (*se forrige fællesmødebakkanal*). Peter Sømand blev på sidste fællesmøde udnævnt til brandmajor.

6. Punkter til debat

- a) Gulv i spisesal – reparation eller udskiftning? v. Jørgen (*se s. 6*)
- b) Indkøb af skummoduler til børnerummet v. Nana (*se s. 7*)
- c) Opdatering af byggeudvalgets kommissorium og proces v. Mik (*se s. 8-9*)

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

- Nyt fra 5-årsplanudvalget (*se s. 10*)
- Nytårsaften v. stamgruppe 3/Charlotte (*se s. 11*)
- Afslutning af den udvendige vedligeholdelse af gården v. Mik (*se s. 12-13*)

8. Eventuelt

Vel mødt – bestyrelsen

Referat af fællesmøde tirsdag d. 19. september 2017

Til stede: Hus 2 Peter, Hus 3 Henrik, Hus 4 Dan og Lotte, Hus 5A Anne-Lise, Hus 8 Kim, Hus 9 Anne-Dorthe og Helge, Hus 13 Lisbet, Hus 14 Lene og Arne, Hus 15 Charlotte, Hus 16 Flemming, Hus 17 Jørgen, Hus 21 Kirstine, Hus 22 Lise og Hus 24 Mette.

1. Valg af ordstyrer

Kirstine blev valgt til ordstyrer.

2. Valg af referent og tonemester

Henrik Hus 3 blev valgt som referent.

Peter Hus 2 blev valgt som tonemester.

3. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

4. Godkendelse af referat fra sidste fællesmøde den 21. august 2017

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

5. Punkter til beslutning.

a) Køb af juicepresser til Fælleshuset v. Eva

Dan og Lotte tilbød at stille deres saftpresser i fælleshuset i en prøveperiode. Det blev accepteret med tak.

Mette blev rost for æblesortering.

6. Punkter til debat

a) Biodiversitet i æblelunden v. Erik

Debat om forslaget. Flemming fremførte udfordringer i forhold til den aftalte plan mellem os, vores naboer og kommunen. Mange talte for at fastholde planen med at plante græs.

b) Erik foreslår, at ansvaret for hjertestarteren lægges ind under ansvar for brandsikkerhed, samt at det undersøges om opfyldning af falckassen i køkkenet er med i vores falckabonnement.

Debat om forslaget. Den samlede opgaveliste opdateres først når alle nye bofæller er flyttet til Bakken.

Desuden foreslår Erik, at vi får en demonstration og instruktion i brug af fælleshusets brandslukningsudstyr. Kirstine er brandmajorinde efter Bodil.

Peter tilbød sig som ny brandmajor af navn og gavn, men vil fortsat tituleres Sømand.

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

a) Bekræftelse af det nye byggeudvalg (Flemming, Jørgen, Mik, Mette).

Byggeudvalget blev konfirmeret. Mik er inhabil i forbindelse med behandling af sager vedr. gården.

b) Nyt om svellemuren v. Flemming

Orientering ved Flemming. Trappeforløbet afventer fjernelse af asfalt, således at stabilgruset kan genanvendes. Bøgehækken skal klippes/beskæres (evt. til april) hele vejen op og helt ind til stammerne. Flemming opfordrede bofæller, som mangler arbejdsdage eller som bare har tid og lyst, til at melde sig de 2 kommende weekender. Flemming laver et opslag.

Henrik orienterede om opfølgning på arbejdsweekend.

Ros til Flemming for hans store arbejde i forbindelse med svelleprojektet.

c) Nyt om cykelsti Humlebæk-Nivå v. Helge

Helge orienterede om hvad der er sket siden sidst. Der foreligger en kommuneplan med forskellige forslag til stiføring. Infrastrukturudvalget arbejder også med selvsamme problematik. Flere forskellige muligheder er i spil. Bofællesskabet har afholdt møde med Lars Simonsen og Kristian Hegaard. Grundet udsættelse af svømmehalsprojekt i Nivå bliver stiforløbet næppe presset igennem på kort sigt. Det mest sandsynlige er en banesti eller en Langebjergsti. Udviklingen følges nøje.

8. Eventuelt

Henrik, Hus 3 orienterede om forløb med potentiel køber og det videre forløb.

Henrik Bjørn Bertelsen, 19.09.17

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag d. 10. oktober 2017

Til stede

Mette, Anne-Dorthe, Charlotte og Ole

Fraværende

Lise og Sara med afbud

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 – Dagsorden til fællesmødet den 25. oktober

Lise havde fremsat udkast til dagsorden for det kommende fællesmøde, der blev godkendt med mindre justeringer.

Endelig dagsorden kan først udsendes efter mandag den 16. okt. som har været annonceret deadline for punkter til dagsordenen.

Pkt. 6 – Nyt fra og om

- Opsigelsen fra Brigitte og Søren
- Salget af 26.1
- Stien Nivå-Humblebæk
- Status "svellemuren"
- M.v.

Pkt. 7 – Evt.

Anne-Dorthe luftede muligheden for et evt. kulturfremstød med udgangspunkt i det billedlige, kreative perspektiv, som hun vil vende tilbage til med et mere konkret forslag til indhold.

Ref. Ole og bestyrelsen efter Lises forarbejde

Næste bestyrelsesmøde: tirsdag den 21. november 2017 kl. 20.00.

Gulv i spisesal klar til reparation eller udskiftning

Pris for udskiftning af nuværende spånpladebelægning med 6 mm. asketræs-finér til massive brædder i 160 x 22 mm – ligeledes i asketræ – koster skønsmæssigt lidt under 200 tusinde kroner.

Prisen har jeg fra tømrermester Jørgen Willer i Kgs. Lyngby, som nævner, at der er ca. 8 ugers leveringstid på de brædder i oliebehandlet asketræ, som jeg har bedt ham undersøge prisen på.

Udskiftningen vil tage ca. 2 uger, dvs. at vi skal finde en periode i det kommende forår/sommer, hvor vi må undvære spisesalen.

Hvis altså vi kan blive enige om, at det er det vi gør....?

Jeg ønsker emnet på førstkommende fællesmøde, da nuværende belægning risikerer at blive skyld i brækkede ankler og det der er værre, hvis ikke gulvet reparereres (igen, igen) – eller alternativt forsynes med en belægning, der matcher bofællesskabets behov og husets arkitektur.

Kh Jørgen

PS:

Hvis der er flertal for en udskiftning tilbyder jeg mig som formand for et udvalg, der får ansvar for opgavens realisering i forhold til processen samt arkitektoniske og byggetekniske beslutninger inklusiv udarbejdelse af kontrakt med entreprenør, opfølgning af tekniske og økonomiske forhold, byggeregnskab osv., osv.

15. okt. 2017

Kære bestyrelse,

Jeg ønsker følgende til debat på næstkommende fællesmøde:

Indkøb af få, men brugbare og holdbare skummoduler til gymnastiksalen.

Den tidligere i år fremførte plan med `store armbevægelser` er modificeret til mere spiseligt omfang. Jeg forholder mig i denne omgang ikke til belysning (og kun evt til lyddæmpning, jeg vil forsøge at orientere mig i markedet inden fællesmødet).

Men jeg synes stadig der er behov for fornyelse i gymnastiksalen interiør. Dels er en stor del af madrasserne Henriks - dem skal han til at bruge i arbejdsmæssig sammenhæng. Dels er der mange små moduler som mest bruges som kasteskyts. Jeg ønsker at der skal være enkelte og få, men fede moduler der kan bruges til hulebygning, gymnastik og gode `jorden er giftig`-lege. De skal være nemme at flytte på og stable. Jeg ønsker derfor mandat til at bruge ca 15.000kr på moduler (som jeg gerne præsenterer på fællesmødet....)..

Kh Nana

Baggrund

Når et hus ønsker at til-/ud-/ombygge skyldes det som reglen et stort ønske for huset ejere om at få mere plads, mere lys, bedre udsigt osv. Med andre ord et helt legitimt 'inde-fra-og-ud' funktionelt perspektiv.

Overfor dette står de øvrige huses ønske om, at Bakken bevarer sit unikke landskabs- og arkitektoniske udtryk, som kommunen har prisbelønnet. Med andre ord et også helt legitimt 'ude-fra-og-ind' æstetisk perspektiv.

Etableringen af byggeudvalget med tilhørende kommissorium og proces er for at skabe et kvalificeret grundlag for Fællesmødet, der skal afbalancere disse to til tider modstridende perspektiver for at træffe den endelige godkendelse.

For gårdens vedkommende repræsenteres 'huset' af Gårdens ejerforening.

Mandat

Byggeudvalget skal som sit primære formål sikre en ensartet og harmonisk udvikling af Bakken, og det omfatter husene, skure, drivhuse, læmure, plantekasser mv. samt anvendelsen af bofællesskabets arealer.

Byggeudvalget kan bruges konsultativt i det første trin (se processen nedenfor) men har sit hovedvirke med at komme med udvalgets indstilling til Fællesmødet vedrørende det æstetiske perspektiv i trin 3.

Byggeudvalget har ingen kompetence til at godkende den ønskede ændring. Denne kompetence ligger udelukkende på Fællesmødet jf. den til en hver tid gældende forretningsorden.

Alle indvendige ændringer i husene, der ikke får indflydelse på bygningens udseende og er uden betydning for naboerne (f.eks. ændring af vand/varme fremføring), må udføres af ejerne uden bofællesskabets godkendelse.

Udvalgets arkitekter bør og ønsker ikke at udføre arkitektarbejdet i trin 2 nedenfor.

Processen

1. Forberedelsen (Frivilligt)

For at få input til næste trin kan Huset med fordel lufte sine tanker/skitser med:

- a. Byggeudvalget m.h.t.
 - i. Bakkens generelle æstetiske retningslinjer
 - ii. Materiale- og farvevalg
 - iii. Lokalplan og byggefelter
 - iv. Evt. afvigelser/lempelser fra nedenstående proces (short cut)
- b. Naboerne m.h.t.
 - i. Ønsker og bekymringer

2. Beskrivelse af projektet

Det skal udarbejdes en projektbeskrivelse, som bl.a. indeholder målfaste

tegninger med plan, snit og opstalt, en situationsplan 1:200 samt en tidsplan. Dette arbejde skal i udgangspunktet udføres af en ekstern arkitekt med rådgiveransvarsforsikring.

3. Intern høring

Huset skal sende projektbeskrivelsen til nedenstående interessenter og modtage deres skriftlige udtalelser senest 3 uger før Fællesmødet:

- a. Byggeudvalget
- b. Naboerne/genboer

4. Godkendelse på fællesmøde

Huset fremsender senest 8 dage før fællesmødet projektbeskrivelsen samt de to indhentede udtalelser til bofællesskabet.

Herefter følges den til enhver tid gældende forretningsorden, der pt. beskriver mindst 2 fællesmøder, hvor det første debatmøde kan beslutte at bede om et grundlæggende nyt oplæg med tilhørende nyt debatmøde, hvilket kræver gentagelse af trin 2 og 3. For at undgå denne tidsmæssige forsinkelse og fordyrende gentagelse anbefales det klart at udføre trin 1.

Fællesmødet tjener bl.a. det formål at få taget evt. nabokonflikter i et større rum.

5. Godkendelse hos kommunen

Dersom ønsket involverer nye byggefelter eller Gårdens klimaskærm, skal kommunen godkende det af fællesmødet godkendte projekt.

6. Bestilling af materialer og håndværkere

Først når projektet er endeligt godkendt, kan Huset gå i gang med bestilling af materialer og håndværkere.

Roller

Byggeudvalget har følgende roller:

- Arkitekterne
De udgør den arkitektfaglige kompetence, der er selve udvalgets grundydelse.
- En sekretær
Denne person sørger for:
 - Administrationen af byggeudvalget@bf-bakken.dk
 - Indkalde til møder og sikre fremdrift i udvalgets arbejde
 - Skrive referat
 - Offentliggøre indstillingen til Huset og lægge den på Hjemmesiden
- Forbindelsesofficer (valgfri)
Person fra bestyrelsen, der sikrer den nødvendige kommunikation, når projektet kræver involvering af eksterne parter, hvor Bakken skal være repræsenteret

12. okt. 2017

Kære Bofæller.

I februar lovede 5-årsplanudvalget (Mette, Helge, Mik) at komme med et forslag om ordningens evt. fortsættelse, da vi dengang forventede, at økonomien omkring Gårdsalget var endeligt afklaret. Det er det jo bare ikke endnu.

Vi har alligevel holdt møde for at evaluere ordningen og mener klart, at den har fungeret efter hensigten, hvilket vil sige stabilt GEF og solidt råderum for nye initiativer. Vi hælder derfor til at fortsætte med en ny 5-årsplanperiode, men har svært ved at komme med et nyt, konkret udspil, nu hvor vi mangler den økonomiske afklaring omkring nettoprovenuet fra salget af Gården.

Vi foreslår derfor Fællesmødet, at vi forlænger 5-årsplanen med et år, så den bliver en 6-årsplan. Dvs. fortsætter med de samme principper og opsparinger.

Pt. har vi brugt 345.000 i de 4 år ordningen har kørt og bevilget yderligere 200.000 til svellemuren, energnisterne og Fælleshustorvet samt 225.000 til asfalt og indkørsel mod syd. Disse 425.000 er altså bevilget men endnu ikke brugt. Vores reelle overskud i 5-årsplanen er således 340.000 per 31/12-17, og da vi vil sparre yderligere op i 2018, er der rigeligt med råderum til nye initiativer i 2018 så kom bare i gang med ideerne.

5-årsplansudvalget kommer med et oplæg til perioden fra 2019 og frem i efteråret 2018.

Hilsen 5-årsplanudvalget,

Mette, Helge og Mik

inga hjortkjær

15. okt. 2017

Til bestyrelsen

Stamgruppe 3 stå for at arrangere Nytårsaften i år og vil i den forbindelse gerne have en snak med alle bofæller om dels hvor mange der har tænkt at de kommer og hvordan vi får afholdt en god aften.

Stamgruppe 3

Kære Bofæller.

I november sidste år blev vi af vores ejendomsmægler og rådgiver på salg af Gården anbefalet at sætte klimaskærmen (tag, udvendigt murværk og vinduer/døre) i stand forud for/parallelt med salget, således at de nye købere ikke skulle forholde sig til et større istandsættelsesprojekt med en ukendt part (den kommende ejer af den anden lejlighed). Jeg blev efterfølgende opfordret til at være Bakkens bygherre på dette projekt, som jeg hårdt presset sagde ja til på fællesmødet i november. En del af setup'et var, at vi benyttede en ekstern bygherrerådgiver med rådgiverforsikring, således at evt. klager fra de nye købere blev et anliggende mellem rådgiveren og køberne – ikke mellem køberne (de nye bofæller) og Bofællesskabet. Projektet fik en ramme på ca. 350.000 (jeg har aldrig fundet referatet fra mødet 😊).

Som 3 bofællefamilier kan bevidne, tog jeg rollen som sælgers repræsentant meget alvorligt (de vil sikkert sige køberfjendsk 😊), ligesom den rolle, at lade vores rådgiver træffe alle beslutninger, således at Bofællesskabet aldrig kunne blive medansvarlig for beslutninger om konkrete løsninger i projektet. At køre projektet med hård hånd med fokus på udbedring og ikke forbedring har vist sig helt korrekt – specielt set i lyset af salgsprocessens forløb, hvor der har været skiftende potentielle købere.

Projektet løb ind i en række udfordringer, så som en total våd vestgavl, der resulterede i stop af projektet for at få analyseret prøver fra gavlen med henblik på skimmel, svamp og råd. Da vores bygherrerådgiver meldte projektet afleveret, fik jeg en uvildig rådgiver til at kontrollere arbejdet og holde afleveringsrapporten op imod tilstandsrapporten. Dette resulterede i en række mindre påtaler, som nu er udbedret. Med andre ord har vi nu ord for, at vi, som lovet i salgsmaterialet, har afleveret/solgt en klimaskærm, der er uden K'er. Projektet er hermed afsluttet.

Mht. økonomien, så kan I se regnskabet nedenfor, der viser, at jeg har holdt mig indenfor rammerne mht. selve klimaskærmen. Undervejs i salgsforløbet anførte en af købers rådgivere, at fugten i huset ikke kunne skyldes almindelig jordfugt, men at der måtte tilføres vand udefra f.eks. gennem utætte rør eller tag afløb, der ikke fungerede. Da vandrørene ikke var utætte (vandmåleren stod stille, når der ikke var bevidst forbrug), blev det besluttet at få undersøgt nedløbssystemet. Det viste sig, at rørene var knækket i jorden og førte ud til en uautoriseret brønd, der var stoppet. Denne brønd skulle også taget vandet fra Østlængens tag. Derfor blev rørene i jorden udskiftet for alle nedløb fra Østlængen og Gårdens sydvendte tagflade til nye, tætte rør, og brønden blev gravet op og erstattet af en lovlig brønd med forbindelse til kloaksystemet. Denne opgave havde intet med klimaskærmsprojektet at gøre, men jeg sagde ja til at tage opgaven under mine vinger. Det har her i slutspurten vist sig, at rammen fra klimaskærmen ikke helt var nok til også at dække føromtalt opgave.

Jeg håber, at denne redegørelse giver mening, men hvis den skulle give anledning til spørgsmål, så kan vi evt. tage dem på det førstkomende Fællesmøde.

Hilsen,

Mik

17.10.13

Istandsættelse af Gården					
		ex moms		inkl. moms	
		Tilbud	Regning	Tilbud	Regning
I alt		281.368	284.828	351.710	356.035
		ex moms		inkl. moms	
Opgave		Tilbud	Regning	Tilbud	Regning
Klimaskærmen		249.000	247.260	311.250	309.075
- Jonas		169.600	169.600	212.000	212.000
- Ekstraopgaver		20.000	14.390	25.000	17.988
- Skimmelanalyse		10.000	2750	12.500	3.438
- Fugtanalyse			2.400	0	3.000
- Arkitekt		35.000	35.000	43.750	43.750
- Kontrol - Botjek			3.000	0	3.750
- Undertag mod Nord		14.400	14.400	18.000	18.000
- Reparation af stik over vindue		0	3.370	0	4.213
- Fugning med blødfuge om bjælker på de 2 gavle		0	2.350	0	2.938
Kloak		32.368	37.568	40.460	46.960
- Inspektion		4.368	4.368	5.460	5.460
- Udbedring		20.000	30.000	25.000	37.500
- Arkitekt		8.000	3.200	10.000	4.000