



## Fællesmøde-nummer

Kære bofælle!

Vi har fællesmøde torsdag d. 30. november 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 torsdag d. 30/11 .....	s. 2
Referat fra fællesmødet d. 25/10 (pkt. 4) .....	s. 3-5
Referat af bestyrelsesmøde d. 21/11 .....	s. 6-7
Gulv i spisesal v. Jørgen (pkt. 5a) .....	s. 8
Indkøb af skummoduler til børnerum v. Nana (pkt. 5b) .....	s. 9
Opdatering af byggeudvalgets kommissorium og proces - version 2 (pkt. 5c) .....	s. 10-11
5-årsplan bliver til 6-årsplan (pkt. 5d) .....	s. 12
Avnbøgehækken langs nordenden v. Erik (pkt. 6a) .....	s. 13
Forslag til proces for nyt energianlæg v. Arne (pkt. 6b) .....	s. 14

---

# **Dagsorden for Fællesmøde**

## **torsdag den 30. november 2017 kl. 20.00**

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

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

Det er hus 5's tur til at tage referat, og de finder selv en afløser, hvis de ikke kan komme. Det er hus 4'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. 25. november 2017 (se s. 3-5).

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

- a) Gulv i spisesalen (se s. 8).
- b) Indkøb af skummoduler til børnerummet v. Nana (se s. 9).
- c) Opdatering af byggeudvalget kommissorium og proces v. Mik (se s. 10-11).
- d) 5-års plan bliver til 6-års plan (se s. 12).

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

- a) Avnbøgehækken langs nordenden v. Erik (se s. 13)
- b) Arnes forslag til proces for nyt energianlæg (se s. 14).

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

- Udspil om datoer til aktivitetskalenderen
- Nyt fra energnisterne

### **8. Eventuelt**

**Vel mødt – bestyrelsen**

## **Referat af fællesmøde onsdag d. 25. oktober 2017**

Til stede: Hus 2 Peter, Hus 3 Henrik, Hus 4 Dan, Hus 5A Anne-Lise, Hus 6 Christian, Hus 7 Ole, Hus 9 Helge, Hus 11 Mik, Hus 12 Hanne, Hus 13 Erik, Hus 14 Lene og Arne, Hus 15 Mikkel, Hus 16 Flemming, Hus 17 Jørgen, Hus 18 Eva, Hus 19 Gerda og Torben, Hus 20 Johan, Hus 21 Hans, Hus 22 Lise, Hus 24 Mette og Hus 25 Nana.

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

Lene blev valgt til ordstyrer.

### **2. Referent og tonemester**

Dan Hus 3 var referent.

Henrik Hus 3 var tonemester.

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

Dagsordenen blev godkendt med tilføjelse af et nyt pkt. 6d om radiatorer i fælleshuset.

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

Referatet af fællesmødet d. 19. september 2017 blev godkendt. Uden for punktet medgav bestyrelsen, at referaterne af bestyrelsesmøderne havde været lidt summariske og lovede, at de fremover ville blive mere beskrivende.

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

a) *Biodiversitet i æblelunden* v. Erik

Debatten handlede bl.a. om flg.:

- Det er et vilkår fra kommunens side, at vi og Skeltoften er enige om hvad der sker med området
- Bekymring for, om projektet ville blive svært at holde og ville blive grimt at se på specielt uden for blomstringsperioden

Forudsat ovenstående kunne tilgodeses var der positiv stemning over for at prøve projektet af som et forsøg, som vil blive evalueret efter 1. sæson. Erik og Mikkel meldte sig som ansvarlige for igangsætning og vedligehold. Flere hænder er velkomne.

b) *Hjertestarter og brandsikkerhed* v. Erik

Ole kontakter Falck ang. 1.-hjælpskassen så vi ved, hvad abonnementet dækker. Peter tager ansvaret for hjertestarteren med ind under ansvaret for brandsikkerheden generelt. Da plastermængden i Falckkassen ikke kan dække vores behov, sørger Peter for indkøb af ekstra plaster. Peter får arrangeret en demonstration af fælleshusets brandslukningsudstyr inden jul.

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

a) *Gulv i spisesal* v. Jørgen

Der blev nævnt hensynet til akustik, vigtigheden af korrekt rengøring og oliering m.v. Der blev både peget på, at oliebehandling var godt (afvisende/slidstærkt med rette olie) og farligt (allergi). Forslaget blev positivt modtaget, men den overvejende stemning var til at afmærke puklerne nu med Miks specialtape, proppe det nuværende gulv færdigt, når det har lagt sig igen (i januar), tage projektet med i 5-årsplanen og dermed give os selv god tid til at finde den helt rigtige løsning. Det blev nævnt, at vi kunne kigge på gulvløsninger andre steder for at blive klogere, og at det kunne være værd at overveje, om vi skal lægge gulvvarme, når vi alligevel er i gang.

*b) Indkøb af skummoduler til børnerummet v. Nana*

Nana konkretiserede den nedskalerede plan om indkøb af få, men brug- og holdbare skummoduler til tumlerummet: 3 gode ting + lydisolering (evt. med kunstnerisk udtryk) + højthængende net til bolde inden for en ramme på 15.000 kr.

Forslaget blev meget positivt modtaget.

*c) Opdatering af byggeudvalgets kommissorium og proces v. Mik*

På forespørgsel ville udvalget tage nogle af de mere praktiske anvisninger fra det gamle papir med i et særskilt papir.

Der blev spurgt, om der kunne være en bagatelgrænse ved småprojekter. Svaret var, at erfaringen fra Hus 6-sagen viste, at det var nødvendigt med bl.a. målfaste tegninger også i de situationer.

*d) Nye radiatorer til fælleshuset v. Henrik*

Henrik redegjorde for forslaget om radiatorskift i fælleshuset i forlængelse af seneste café-møde om den fremtidige varmforsyning, hvor der var stemning for at opjustere den generelle radiatorkapacitet i Bofællesskabet aht. lavere fremløbstemperatur samt radiatorernes alder, størrelse og ydeevne (1-lags). Det fremlagte forslag gjaldt kun fælleshuset, men havde indvirkning på det parallelle projekt med udskiftning i de enkelte huse/fyrgrupper pga. mængderabatter m.v.

Den overvejende stemning på mødet var at vente med evt. radiatorudskiftning til den fremtidige varmforsyning var på plads, så radiatordimensioneringen kan tilpasses det konkrete behov efter etablering af f.eks. jordvarme. Som nævnt under punktet vedr. gulvet i spisesalen blev det også foreslået, at hvis vi alligevel skal skifte gulvet i spisesalen på et tidspunkt, kunne man overveje at etablere gulvvarme og droppe radiatorerne. Det blev også nævnt, at man burde få en energi-/varmeekspert til at hjælpe os med en vurdering af vores behov.

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

*a) Nyt fra 5-årsplanudvalget v. Mik*

Udvalget indstiller, at 5-årsplanen bliver til en 6-årsplan. Da der er tale om et egentligt forslag, burde det have været på dagsordenen som et debatpunkt, og det kommer derfor på dagsordenen som beslutningspunkt på næste fællesmøde.

*b) Nytårsaften v. st.grp 3/Charlotte*

Stamgruppen ønskede tilkendegivelser mht. deltagelse/form og hænger et opslag op.

*c) Afslutning af den udvendige vedligeholdelse af gården v. Mik*

Der blev redegjort for posten "Ekstraopgaver" i det udsendte regnskab, og herudover blev det oplyst, at der også kommer en udgift til 2 nye yderdøre efter samråd med byggeudvalget og prisgodkendelse fra gårdudvalget.

Arne orienterede om status for salg af gårdlejlighederne og herunder om, at overtagelsestidspunkterne nu er 1/7 2018 for 1.salen og 1/3 2018 for stuelejligheden. Det har været vigtigt, at overtagelsesdatoerne ligger i samme år, da vi ellers ville få dobbeltudgift på de indviklede og individuelle skatteberegninger for os som sælgere. Med den sene overtagelsesdag for 1.salen har vi samtidig givet Henrik og Maria en delvis kompensation for de opståede ulemper.

Ole orienterede om, at det af amtsavisen fremgår, at der nu er politisk flertal for stiføring langs banen. Kommunen holder møde med grundejerforeningerne i morgen.

## **8. Eventuelt**

Intet.

*Dan, 6.11.17*

# Referat af bestyrelsesmøde tirsdag d. 21. november 2017

## Til stede

Ole, Lise, Mette, Sara, Charlotte og Anne-Dorthe (kom senere)

## 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. Vi gennemgik budget og forbrug, men pga. gårdsalget har vi endnu ikke det fulde overblik.

## Pkt. 4 – ”Skyldnere” vedr. arbejdsdage, jf. opgørelse fra vedligeholdelsesgruppen

Bestyrelsen foreslår, at vedligeholdelsesgruppen retter direkte henvendelse til ”skyldnerne” om, hvor mange dage de mangler at levere og giver dem en liste over uløste opgaver og en tidsramme inden for hvilken de skal løses. Bofællerne skal melde tilbage til vedligeholdelsesgruppen om, hvilken opgave de påtager sig og hvornår.

## Pkt. 5 – Varmesituationen i skurene

I forbindelse med eludfaldet gik to fyr (det ene i fælleshuset), og to af vores styrebokser blev brugt. Vi har nu kun en styreboks tilbage. Vi hilser Arnes forslag velkommen.

## Pkt. 6 – Evt. henvendelse om erstatning til fra naboen

Ifølge Jacob og Mette har naboen evt. fældet træer på vores grund, men vi skal lige være helt sikre på, hvor vores skel ligger. Tjekkes af Mette og Jacob med assistance fra Flemming, Ole kontakter bygherren og beder dem om at retablere vejbelysningen.

## Pkt. 7 – Henvendelse til kommunen om dræn og vejvedligehold af vejen ned mod landsbyen

Ole har kontaktet kommunen, som sagde, at vejvedligehold af vejen er op til de berørte grundejerforeningen.

## Pkt. 8 – Foreløbig belysning ved den nye sti ud for hus 16 og 17.

Vi bevilger 1000 kr. til formålet. Lene er tovholder.

## Pkt. 9 – Dagsorden til fællesmødet den 30. november]

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

## Pkt. 10 – Nyt fra Ole

Ole fortalte, at Mik havde gjort ham opmærksom på, at der manglede lys i depotrummet, som gårdens beboere disponerer over. Ole mente, at det skulle selvfølgelig laves på bofællesskabets regning. Der var ikke enighed herom blandt de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. Man mente bl.a. at det var købt som beset, og man diskuterede, om det var bofællesskabets ansvar. Ole ville tale med Mik. [Senere tog bestyrelsen det op til fornyet overvejelse og bl.a. under påvirkning af Miks argumentation og på baggrund af et par misforståelser vedtog bestyrelsen at imødekomme Miks ønske.]

**Pkt. 11 – Evt.**

Vi bevilger 500 kr. til nye arkivreoler i kælderen.

Referent: Lise

**Næste bestyrelsesmøde: tirsdag den 9. januar 2018 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 arbejde for at bevare en ensartet og harmonisk udvikling af Bakken, og det omfatter husene, skure, drivhuse, læmure, plantekasser mv. samt anvendelsen af bofællesskabets arealer.

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

For at få input til næste trin skal Huset luften sine tanker/skitser med:

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

### 2. Beskrivelse af projektet

Der skal udarbejdes en arkitektmæssig, professionel projektbeskrivelse, som bl.a. indeholder målfaste tegninger med plan, snit og opstalt, en situationsplan 1:200 samt en tidsplan. Byggeudvalget anbefaler, at dette arbejde 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](mailto: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

Avnbøgehækken langs nordenden.

Hvad skal der ske med hækkene langs nordsiden af hus 1 og 15. Skal de ryddes eller have en foryngelseskur. Hvem skal i givet fald vedligeholde dem fremover - bofællesskabet eller husejerne. Hækkene er vistnok til dels plantet på fællesjord.

Hvis vi vælger at bevare hækkene, skal der foretages en kraftig beskæring i såvel

højde som drøjde. Et indgreb, der bør udføres i etaper over 2-3 år, startende med højdereduktion og evt. beskæring af sydsiden ind mod haverne. Beskæringen skal foregå i vinterperioden inden saftstigning. Dels for at undgå svampeangreb og forblødning. Dels for at tvinge sovende knopper på stammerne til at vågne op i foråret.

Hvis et beskæringsprojekt skal nås i kommende vinter, er det på tide at få truffet en beslutning, Hermed en opfordring til at gå i tænkeboks.

Erik

## Forslag til proces for nyt energianlæg

Det seneste fællesmøde viste, at det ikke er det rette forum til at diskutere de mange meget tekniske og komplicerede aspekter af et nyt energianlæg. Samtidig viser de seneste problemer med vores fyr, at vi skal have nyt energianlæg i 2018 for at sikre en stabil varmforsyning på Bakken.

Jeg vil derfor foreslå, at vi beder Energnisterne om at tilrettelægge en proces hvor debatpunkterne om jordvarme lægges på ekstraordinære fællesmøder, hvor Energnisterne efter behov inviterer relevante eksperter. På den måde an vi sikre, at vi får en kvalificeret afdækning af sagen samtidig med, at vi får den fremdrift, som de stadig mere vaklende fyr påkræver.

Som jeg ser det – men her er Energnisterne mere kompetente – så kunne de centrale emner være:

- Hvad er konceptet for jordvarme i relation til fremførselstemperatur og dermed krav til radiatorer i de enkelte huse. Skal det være fælles for hele Bakken med centrale krav eller skal vi vælge Mik's løsning med dobbelte kompressorer i alle fyrgrupper – og at det herefter bliver op til hver fyrgruppe at aftale, om man vil investere i bedre radiatorer for at få en lavere varmeregning.
- Varmesystem i Fælleshuset.
- Valg af løsning, som udbydes.
- Valg af leverandør.

I forhold til forretningsordenen vil det så betyde, at det forslag som kommer ud af debatten på det ekstraordinære "fællesmøde" grundlæggende er det, som vi behandler på det besluttende møde, hvor vi må give hinanden håndslag på, at der så ikke pludseligt kommer ny ideer/forslag frem.

Alternativet til ovenstående proces er i mine øjne, at vi giver Energnisterne et udvidet mandat, og så enten følger deres forslag eller afsætter udvalget og starter forfra. Hvis det var en privat virksomhed med en bestyrelse og en direktion, så ville det være modellen, men jeg tror ikke på den duer her på Bakken.

Jeg vil derfor gerne stille følgende forslag til det kommende fællesmøde:

Fællesmødet beder Energnisterne tilrettelægge en proces, som kan sikre at Bakken kan få ny energiforsyning senest i sensommeren 2018.

For at sikre fremdriften i beslutningen lægges debatpunkter vedr. de store beslutninger på ekstraordinære fællesmøder, hvor Energnisterne efter behov kan hyre eksterne eksperter til at deltage for at sikre en hurtig afklaring af spørgsmål og ideer.

På det besluttende fællesmøde debatteres alene de konkrete forslag, som er fremsat efter debatten på det ekstraordinære fællesmøde. Der kan altså ikke her fremsættes egentlige ændringsforslag, men alene træffes beslutning blandt de fremsatte forslag. Energnisterne kan dog fremsætte ændringsforslag, såfremt behandlingen tilsiger, at dette kan forbedre beslutningen eller sikre bredere opbakning.

mvh. Arne