



38. årgang · Nr. 12 14. marts 2018 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 onsdag d. 21. 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

Lise

Indhold i dette nummer

Dagsorden til fællesmøde onsdag d. 21/3	s. 2
Referat fra fællesmødet d. 20/2 (pkt. 4)	s. 3-4
Referat af bestyrelsesmøde d. 6/3	s. 5
Forslag fra 5-årsplanudvalget (pkt. 6a)	s. 6-7
Placering af container på p-plads v. Anne og Sebastian (pkt. 6b)	s. 8
Renovering af gården (pkt. 6c).....	s. 9-22

Dagsorden for Fællesmøde

onsdag den 21. marts 2018 kl. 20.00

1. Valg af ordstyrer

2. Referent og tonemestre

Det er hus 11's tur til at tage referat, og de finder selv en afløser, hvis de ikke kan komme. Det er hus 10'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. 20. februar 2018 (se s. 3-4)

5. Punkter til beslutning.

a) Ingen

6. Punkter til debat

a) 5-årsplanen (se s. 6-7 samt vedhæftede excelfil)

b) Placering af container på p-plads v. Anne og Sebastian (se s. 8)

c) Renovering af gården (se s. 9-19 og vedhæftede pdf-fil med tegninger)

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

– Jordvarmeprojektet

8. Eventuelt

Vel mødt – bestyrelsen

Referat af fællesmøde tirsdag den 20. februar 2018 kl. 20.00

Til stede:

Hus 2, 3, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 18, 19, 22, 24 og 26 stuen.

1. Valg af ordstyrer: Kim hus 8.

2. Referent Anne-Dorthe hus 9, tonemester Mik, hus 11.

3. Godkendelse af dagsorden

OK.

4. Godkendelse af referat

Referat af mødet 22. januar 2018 godkendt.

Referat af mødet den 6. februar 2018: Supplerende kommentarer:

Kim gennemgik Eriks henvendelse til Energnisterne punkt for punkt. Derfor tilføjes følgende:

- Dan og Mette har regnet på de løbende serviceudgifter til fyrene, som har udgjort ca. 36.000 pr år, beregnet som et gennemsnit over de seneste 5 år.
- Bofællesskabet ønsker så stærk en serviceaftale på jordvarmeanlægget som muligt.
- Hvis vi køber nye gasfyr skal GEF og varme alt andet lige sættes op med 1.038 kr. årligt. Får vi jordvarme, kan det alt andet lige sættes ned med 1.675 pr. år, hvis vi sparer op til nye jordvarmeslanger
- Beregningerne viser, at projektet er solidt ift. stigende energipriser.
- Det samme gælder stigende renter.
- Det var korrekt, som Erik skrev, at den ekstra serviceudgift på jordanlægget påvirker business-casen negativt, hvis den sammen med service på pumperne er større end på de nye gasfyr.

Derudover foranledigede Eriks kommentarer til referatet ikke yderligere ændringer i referatet.

Fællesmødet var enige om igen understrege, at Energnisterne har det store ansvar for projektet og kan handle på det i det daglige på vegne af bofællesskabet.

5. Punkter til beslutning.

a. Er udskiftning af slidte pumper i fyrgrupperne et bofællesskabsanliggende?

Ja!

6. Punkter til debat.

a. Forslag om individuelle energimålere (pr. hus) v. Henrik

Arne mener, det er umuligt, kræver at gulve brækkes op, der hvor der er 3+ huse på samme anlæg.

Henrik går videre med et møde med en professionel om muligheden og prisen herfor. Mik vil gerne deltage i mødet – fordi han har alle tegningerne af husene og ikke tør slippe dem 😊.

b. Færdiggørelse af nordenden

Jorden oppe for enden mangler at blive trukket ned samt de sidste 5-6 trin. Der mangler desuden at blive lagt muld på, samt en masse oprydning, der kræver arbejdskraft. Fx afklip fra hække, dynger med affald på p-pladsen, inkl. noget affald fra renovation af fællestorvet. Ser det som potentielt færdigt "til foråret".

7. Nyt fra bestyrelsen.

Fåregruppen:

Dårligt år med en budgetoverskridelse på 1.700 kr. for første gang i flere år. Vejret har betydet meget, fårene kan ikke lide langt, vådt græs, og det øger omfanget af orm i deres maver. Vægten for hvert lam er reduceret med 30 pct. ift normalen, og 4 lam er døde i løbet af året. Vi er nu gået ned i bestand fra 8 til 7 får.

Fåregruppen er reorganiseret, og består af Mikkel, som er fårmand, og Johan og Mette, som alle tre fodrer til hverdag, samt Christian 6 og Sebastian, der fodrer i weekenden.

Fællesmødet benyttede lejligheden til at takke fåregruppen for deres store arbejde til glæde for alle.

Jordvarme:

A. Nyt fra energnisterne: Fællesmødet genunderstreger Energnisternes daglige kompetence til at tage beslutninger, evt. sammen med bestyrelsen, hvis der er brug for det. Hvis Energnisterne vurderer, at beslutningen er for stor/for dyr, må de gå til bestyrelse og evt. fællesmødet.

B. Diverse spm fra Erik: Erik har trukket sine spørgsmål, som i ø kan ses i Fællesmøde-Bakkanalen.

8. Eventuelt

Henrik gav en status på gårdrenoveringen. De ser rigtig gerne, at bofællesskabets interne processer omkring godkendelse af ombygning går så hurtigt som muligt, .

Eva orienterede om, at der er nogen, der arbejder på at lave et Børneråd på Bakken.

Mødet sluttede kl. 21.

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag d. 6. marts 2018

Til stede

Ole, Lise, Mette, Charlotte, Sara, Anne-Dorthe

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

Kassereren orienterede om status.

Pkt. 4 – Første drøftelse af Budget 2018

Vi har et underskud på omkring 16.000 kr., men det skyldes, at vores revisor har flyttet nogle poster fra gårdsalget (dvs. fra 5-årsplanen, som ikke påvirker vores driftsbudget) over på driftsbudgettet på gården. Egentlig er underskuddet derfor kun på omkring 2.000 kr. Det skulle være en skattemæssig fordel for os, og vi skønner, at dette underskud er så beskedent, at vi ikke behøver at kompensere herfor ved næste GEF-opkrævning.

Mette gennemgik de vigtigste poster i budgettet. Der er stadig uafklarede poster, så Mette indkalder senere til et ekstraordinært bestyrelsesmøde.

Pkt. 5 – Varmesituationen

Viessmann har deaktiveret CO-sensorerne på fyrene, men Ole vil gerne købe 5 separate CO-testere for ca. 100 kr./stk. og sætte op i de fyrrum, hvor fyret gik ud. Det blev bevilget. Viessmann reparerer gårdens fyr den 14.3.

Pkt. 6 – Generalforsamlingen den 25.4

Vi drøftede diverse emner som formand og bestyrelsesmedlemmer.

Ole fik af bestyrelsen stikord til formandens beretning.

Pkt. 7 – Fællesmødedagsordener

Lise fremlagde udkast til dagsordener for de kommende fællesmøder, der blev godkendt med mindre justeringer. Der er frist til indsendelse af forslag til dagsordenen til det ordinære fællesmøde den 13. marts. Hvis der kommer flere forslag, sender Lise en ny fællesmødedagsorden til bestyrelsen til godkendelse.

Pkt. 8 – Evt.

Hjemmesiden fungerer stadig ikke optimalt, fx kan man ikke åbne telefonlisten. Lise kontakter Lene desangående.

Sara foreslår, at vi spørger Nana og Jacob, om de vil være velkomstfamilie for de nye i hus 6. Sara spørger dem.

Referent: Lise

Næste bestyrelsesmøde: tirsdag den 6. marts 2018 kl. 20.00.

Til Bakken

4.3.

Kære Bofæller.

I oktober 2017 foreslog 5-årsplangruppen Fællesmødet, at vi forlængede 5-årsplanen til en 6-årsplan, da vi ikke kendte økonomien i forbindelse med Gårdsalget. Men det gør vi om 2 uger! Og da bidraget til 5-årsplanen samt afskrivningerne til jordvarmen er meget centrale elementer i fastlæggelse af GEF for 2018, vil vi prøve at få en beslutning om en nye 5-årsplan igennem inden generalforsamlingen.

Som vi meldte ud i oktober, så mener vi klart, at den har fungeret efter hensigten, hvilket vil sige stabilt GEF og solidt råderum for nye initiativer. Derfor vil vi foreslå, at vi fortsætter med en ny 5-årsplan for årene 2018-2022.

Spørgsmål er så: Hvor meget skal vi sparre op?

Ser vi på vores præstationer de sidste 5 år, hvor der har været rigtig godt gang i initiativerne (Kolbøtten, Fælleshustorvet, svelletrappen, Energnisterne..) så er det lykkedes os at bruge 386.676 (eksl. Gårdsalg) eller 77.000 om året.

- Hvor højere aktivitetsniveau magter vi konstant de næste 5 år?

Af bevilget men ikke forbrugte midler har vi yderligere 233.000 til svellemuren og Fælleshustorvet samt 225.000 til asfalt og indkørsel mod syd.

- Hvor mange flere projekter magter vi i 2018, hvor vi også har jordvarmeprojektet?

Vi ved, at der spirer nye projekter som nyt gulv m/u gulvvarme i fælleshuset, delvist nyt køkken, osv, men magter vi realistisk set det i 2018 samtidigt med de andre projekter, eller bliver vi nød til at vælge/prioritere?

5-årsplangruppen foreslå derfor følgende:

- Der startes en ny 5-årsplan jf. ”Principper for rammestyring af Bakkens 5-årsplan 2013 – 2017” blot for perioden 2018-2022.
- Der overføres 310.000 fra den gamle 5-årsplan til den nye 5-årsplan til at dække færdiggørelse af svellemuren (110.000) og asfalt på P-plads (200.000) efter jordvarmeprojektet.
- Der spares i alt 90.000 op per år. Dvs. 450.000 over 5 år.
- De tidligere 40.000 per år droppes, at de er indeholdt i de 90.000

Vi har med andre ord 760.000 til de næste 5 år, hvilket er det dobbelte af, hvad det er lykkedes os at bruge de første 5 år.

Til sammenligning har vi i 2017 sparret 260.000 op til 5-årsplanen, så de 90.000 er en markant men realistisk reduktion. Denne reduktion skal bl.a. bruges til afskrivningerne på jordvarmen.

Mht. hvilke projekter, der skal prioriteres i planen de næste 5 år, kan det tages løbende gennem året jf. rammestyningen, hvorfor vi ikke behøver at have dette på plads inden generalforsamlingen og dermed blande ind i denne debat.

Hilsen 5-årsplanudvalget,

Mette, Helge og Mik

11.3.18

Kære Bofæller

Mellem 1. maj og 1. juli skal vi i Hus 1 ud at vagabondere fra egn til egn, dog mest omkring området ved Annes forældres hus i Fredensborg - før vi igen kan indfinde os i Bakkens idyl. Vi har fået tilbud på en container til vores ting som vi, såfremt bofællerne kan acceptere det, gerne vil placere på Bakkens parkeringsplads i nævnte periode. Forslag til den nærmere placering vil blive fremlagt ved nærmest mulige fællesmøde.

Mange hilsner

Anne og Sebastian

Tidsplan for proces

1. Forberedelsen

Kommissoriet beskriver: 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. *Evt. afvigelser/lempelser fra nedenstående proces (short cut)*
 - b. *Naboerne m.h.t. Ønsker og bekymringer*
- Uge 7 – frist for forberedende møder med naboer, gårdudvalg, byggeudvalg og mediator m.m.

2. Beskrivelsen

Kommissoriet beskriver: Der skal udarbejdes en arkitektmæssig, professionel projektbeskrivelse, vis omfang fastlægges i dialog med Byggeudvalget. Materialet kan indeholde 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.

- 22. februar – frist for arkitekttegninger

3. Intern høring

Kommissoriet beskriver: Huset skal sende projektbeskrivelsen til nedenstående interessenter og modtage deres skriftlige udtalelser senest 3 uger før Fællesmødet: a) Byggeudvalget og b) Naboerne/genboer.

- 5. marts – frist for intern høring og skriftlige hørings svar

4. Godkendelse på fællesmøder

Kommissoriet beskriver: 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.

- 13. marts – frist for udsendelse af materiale til fællesmøde
- 21. marts – ordinært fællesmøde debat om provisorisk projektbeskrivelse
- 5. april – ekstraordinært fællesmøde med godkendelse af endelig projektbeskrivelse

5. Godkendelse hos kommunen

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

- Uge 15 – kommunegodkendelse påbegyndes
- ASAP – igangsætning af ombygning af 1. salen

6. Ombygning færdig

- 1. november – tentativt

Materialebeskrivelse

1. Generelt

Materialevalget lever op til flg.:

- byggeudvalgets betragtninger, som det kom til udtryk i Bofællesskabets krav til stuehusets facadearkitektur af 25. oktober 2017
- lokalplan H4 § 8. stk. 1 vedr. bebyggelsens ydre fremtræden: *”Medmindre andet godkendes af byrådet, må udvendige, farvede (malede) bygningssider kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terre de sienna, umbra, engelsk-rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.”*
- lokalplan H4 stk. 2: *”Som tagmateriale må kun anvendes røde teglsten.”*

2. Nord

- Tagflade i eksisterende røde teglsten
- Sadelkviste i kombination af glas (Outrup By- og bondehusvinduer, AluCapFront 2 el. 3 lags, med 20 mm energisprosser, BH7-3-9, hvid), glas i flunker, træ i jordfarve jf. H4, røde tegl og zink/galvaniseret stål.
- Ovenlysvinduer, Velux, mørke som nye i hus 25, 75x130 cm
- Entredøre, Outrup halvdøre H15-4-4, hvid, 100x200 cm

3. Syd

- Tagflade i eksisterende røde teglsten
- Sadelkviste som mod nord.
- Ovenlysvinduer som mod nord
- Bryggersdør, Outrup halvdøre H15-4-4, hvid, 100x200 cm
- Dobbelt dør til altan, Outrup terrassedøre T9D-20, hvid, 200x200 cm
- Altan-gelænder, galvaniseret stål og træ, grå/transparent
- Dobbelt terrassedør i stuen, Outrup terrassedøre T9D-20, hvid, 200x200 cm

4. Øst

- 2 døre til franske altaner, Outrup terrassedøre T9-10, hvid, 100x200 cm
- Indvendigt gelænder

5. Vest

- 2 døre til altan, Outrup terrassedøre T9-10, hvid, 100x200 cm
- Altan, Scandinavian Steelhouse, Nevada 2-2 + 50 cm, galvaniseret stål, buet, 445x183 cm, slyngplanter plantes for at dække stolpe m.m.
- Altan-gelænder, galvaniseret stål og træ, grå/transparent
- Rundt vindue i kip, diameter 50cm, hvid

Nabo/genbo samt byggeudvalgets hørings svar

Hus 12, mandag den 26. februar:

"Hvis Hus 12 er høringspart, så er der fuld opbakning herfra til projektet."

Hus 25, tirsdag den 27. februar:

"Vi har fra hus 25 ingen indvendinger imod dette foreslag."

Hus 24, onsdag den 28. februar:

"Kære kommende naboer.

Jeg glæder mig til I flytter ind på Sydtorvet og har ingen indvendinger mod jeres hus."

Hus 14, søndag den 4. marts:

"Tak for tilsendte; det er dejligt endeligt at få syn for sagn.

I sommer gav vi en foreløbig accept af altanen mod vest. Præmissen var, at det var det eneste sted, hvor der ville være mulighed for at førstesalen kunne få en altan, idet vi tolkede bofællesskabets melding ved salget som en udelukkelse af en altan mod syd.

Vores vurdering var derfor, at de gener, som en altan mod vest giver os i relation til indkig og overskridelse af byggelinjer, indkig og reduceret udkig mod syd, måtte vige, hvis det var den eneste mulighed for, at lejligheden kunne få en altan. Samtidig mente vi også, at vi måtte give noget, for at få en løsning mod syd, som respekterede at stuehuset er et bevaringsværdigt hus med facade mod det åbne land.

Nu ser vi, at der ikke alene er tilføjet en altan mod syd, men at der også er valgt en løsning, som vi finder meget indgribende i husets arkitektur.

Byggeudvalget har så vidt vi kan forstå ikke forholdt sig til, om man finder den valgte løsning mod syd optimal og i overensstemmelse med bofællesskabets generelle linje for byggeri.

Vi vil derfor holde fast i vores holdning fra i sommer om, at såfremt det eneste sted Bofællesskabet vil acceptere en altan til førstesalen er mod vest, så må vi acceptere de gener, som det giver.

Såfremt Bofællesskabet omvendt accepterer den valgte løsning mod syd, så har vi svært ved at se, hvorfor vi skal acceptere en så markant overskridelse af byggelinjer, afstand til skel og gener i forbindelse med indkig, når førstesalen får en altan mod syd.

Vi vil gerne uddybe, hvorfor vi er så skeptiske overfor den valgte løsning mod syd.

Vi er kede af den løsning, som I har valgt med altan-løsningen mod sydsiden. Her bryder I med Bofællesskabets politik om, at vi ikke tillader hævede tagflader med dørpartier i tagfladerne ud mod stræde, mark eller andre af Bofællesskabets facader.

Det at sætte en dobbeltdør op i tagfladen bryder efter vores opfattelse også med vores politik om, at vi skal værne om byggeriets arkitektoniske værdier.

Vi mener, at gårdens stuehus ligger en klasse over Bofællesskabets øvrige huse i relation til bevaringsværdighed. Derfor synes vi ikke, at vi skal acceptere noget på denne ejendom, som vi ikke ønsker i de andre huse.

Rent principielt synes vi også, at Bofælleskabet bør overveje, om vi kan have en type standarder, når det handler om høringssvar vedr. andres byggeri - f.eks. det vi afgav i fht til gården på den anden side af Dageløkkevej, og en anden standard, når det handler om vores egne huse.

Vi vil ikke udelukke at en løsning med en saddekvist over en dør trukket ind i tagfladen kunne give en harmonisk løsning, som også kunne begrunde, hvorfor vi netop på gården kunne acceptere dobbeltdøre i de skrå tagflader. Vi vil derfor se frem til en grundig behandling på fællesmødet, og være åbne overfor at indtage en mere positiv holdning.

I lyset af byggeudvalget slet ikke forholder dig til de spørgsmål, som vi stiller, så vil vi gerne appellere til, at sagen ikke køres igennem med en meget hurtig behandling. Hvis vi skal finde en løsning, som alle kan leve med, er det vigtigt, at vi ikke lægger os selv under et voldsomt tidspres.”

Hus 24, mandag den 5. marts – 2. høringssvar:

”Jeg har sovet på sagen, og har udvidet mit høringssvar. Det følger her:

Jeg glæder mig til I flytter ind på Sydtorvet og har vel ikke indvendinger mod jeres hus, men dog synspunkter og kommentarer.

Jeg synes ikke, at ombygningen passer til et 1800-tals stuehus, som ovenikøbet er bevaringsværdigt, om end ikke i den øverste del af skalaen.

Mine personlige synspunkter, som ikke er af arkitektfaglig/æstetisk karakter, men nok noget præget af min kulturhistoriske baggrund er:

Velux-vinduer skæmmer et tegtag, men da jeg selv i år har sat 2 nye velux-vinduer i taget mod øst synes jeg, at jeg bør være positiv over for jeres, selvom jeg er imod.

Taskekviste er en dårlig nødløsning på et behov for at ændre en tagflade, hvorimod saddekviste kan være en positiv tilføjelse. At kombinere de to typer, gør ikke resultatet bedre. Derfor ville jeg ønske, at der var valgt en saddekvist over dobbeltdøren – men i øvrigt havde jeg foretrukket, at der var vindue i stedet for dør.

Rækværket i galvaniseret stål er et fremmedelement, som ikke passer til en 1800-tals gårdfacade.

Beskrivelsen af taskekvisten mangler vist i oversigten over materialevalg; hvilket materiale skal der bruges til flunkene?

Den halvcirkelformede stål-altan mod vest er så ekstremt afvigende fra traditionel byggeskik mht landejendomme, at man nok enten kan være begejstret over, at der er kommet et nutidigt stempel på huset, eller fortvivlet over, at det gamle hus har fået nådestødet. Hvis jeg fik lov at fjerne ét element i ombygningen, ville det være denne altan.”

Hus 13, mandag den 6. marts:

”Efter min opfattelse er der presset mere ind i tagfladerne end de kan bære rent æstetisk, og jeg tænker at kombinationen af 2 forsk. typer kviste og de forholdsvis mange, store ovenlysvinduer vil tage sig uheldigt ud.

Der skal selvfølgelig sikres tilstrækkeligt med lys, så det er om at finde en balance, der harmonerer med øvrige bestræbelser på at holde igen med perforering af vores tagflader.

Jeg savner beskrivelse af den omtalte stenterrasse mod syd.

Samt en belysning af, hvordan altan- og terrasseplaner forholder sig til deklarationen om færdsels og brugsret.

PS: Lisbet vil gerne have med, at hun stadig mener, at stuehuset kræver en skorsten el. to.”

Hus 23 – den 10. marts

Kære naboer, bestyrelse, kommende naboer og byggeudvalg.

Vi bliver nød til at revidere vores nabosvar i forhold til renoveringen af gårdens førstesal.

Vi glæder os rigtig meget til Henrik og Maria flytter ind på gården, da vi er sikker på, det bliver drøn hyggeligt og at de vil bidrage med en masse godt til sydenden. Derfor kan det være svært at have stærke holdninger, der går imod deres ønsker om renoveringen af gården.

Vi må nok også indrømme, at vi nu i to omgange har haft beboere på gården, som har været vrede på os. Først Anne og Søren og siden Søren og Brigitte. Det er hårdt at bo så tæt på folk som er vrede på en, og vi ønsker på ingen måde at der skal skabes flere konflikter på sydtorvet. Dog er det vigtigt og vores pligt, at sige vores mening nu, så vreden og utilfredsheden ikke kommer fra os senere. Derfor har vi skrevet nedenstående og forsøgt at holde det personlige fuldstændig ude.

Nordsiden:

Angående nordsiden som vender direkte mod vores hus, er vi rigtig kede af, at der kommer større vinduer, der har direkte syn ind i begge vores badeværelser og vores walk-in-closet på førstesalen. Det er her vi går på toilettet, bader, piller næse, skifter tøj, gemmer os for hinanden og presser bumser ud. Det føles meget invaderende at andre har så direkte og oppe-fra-ned udsyn til vores allermest private rum.

Vi har snakket meget frem og tilbage herhjemme om, at vi jo kan afdække, sløre og på andre måder værne om vores privatliv. Vi har derfor efter at renoveringen er gået i gang sat flere store planter op i vinduet i badeværelset nedenunder for at skabe det ønskede privatliv. Det tager rigtig meget lys og fjerner vores udsigt mod de smukke cæbletræer udenfor vinduerne. Vi ville være kede af at blive nød til at tildække flere vinduer både ovenpå og nedenunder for at kunne bade og klæde om relativt uforstyrret.

Søren og Brigitte har altid kunne kigge direkte ind i vores to badeværelser og walk-in-closet, men der har vi kendt til deres indvendige arkitektur og indretning samt vinduernes størrelser og antal.

Vi føler i forvejen, at vi bor i en fiskebowle og større og flere vinduer fra førstesalen mod nord vil forøge den følelse markant.

Det ovenstående er kun i relation til vores privatliv i de mest intime rum og andres udsigt mod vores hjem.

I forhold til vores egen udsigt, er vi også ærgerlige over, at den ønskede løsning går så meget imod den nuværende arkitektur. Vi kan ikke snakke arkitektsprog, og har ikke løsningsforslag, men det er drøn ærgerligt, hvis den smukke gård, som dagligt minder os om Bakkens historie og at vi bor på landet (som man godt kan glemme i en hverdag, hvor flere og

flere byggerier skyder op omkring os), bliver moderniseret i så voldsom grad.

Vestsiden:

Som vi har nævnt i tidligere mail, vil vi være meget kede af en altan mod vest, da det direkte udsyn over markerne, når man går op ad strædet og befinder sig på sydtovet er en daglig glæde og nydelse at se årstiderne skifte og de lange vider. Som beboer på 'den billige række' er det et udsyn vi sætter stort pris på, og er, som tegningerne ser ud nu, det vi allerhelst så ændret.

I ovenstående har vi forholdt os som direkte naboer.

Da vi ikke har mulighed for at deltage i mødet den 21. marts, vil vi også gerne kommentere på renoveringen mod syd og øst.

I forhold til øst, har vi ikke nogle indsigelser, men er nysgerrige på, om der er en intention om at bygge altan der også?

I forhold til sydsiden syntes vi de nuværende tegninger vil være synd for sådan en gammel bygning. Vi er derfor fuldstændig enige med Arne og Lene i forhold til at den ønskede renovering af sydsiden vil være utrolig ærgerlig for en bygning med den alder og arkitektur. Samtidig mener vi også, det er vigtigt, at vi som minimum kræver de samme standarder af os selv, som vi kræver af andre, som f.eks. byggeriet mod øst og den store gård mod syd.

Som sagt drager vi mod Mexico og er ikke til stede til mødet den 21. Marts.

Vi ønsker et godt møde og glade naboer.

Byggeudvalgets hørings svar

Lørdag den 3. marts:

"Hermed byggeudvalgets kommentar til ombygninger på gården:

Det forelagte tegningsmateriale lever op til de krav, der er til dette for behandling af byggeudvalg og forelæggelse på fællesmøde. Byggeudvalget bemærker følgende:

- dobbeltdøren i stueetagen mod syd skiftes inden for en kortere årrække, så den svarer til tegningsmaterialet*
- halvdør i stueetagen bliver en 4+4 dør og ikke som på tegningerne en 4+1 dør ("spejl" i bunden) - og skal åbne ud af*
- det fremgår ikke tydeligt, at altan på 1. sal mod vest ligger inden for skel, det bør tegnes ind på tegningen*
- altan mod syd på 1. sal; her fremgår det af snittegning, at der er afstand mellem tagrende og den nederste række af tagsten, hvilket der ikke skal være i virkeligheden, det bør ændres på tegning*
- de færdige belægnings omkring huset bør først udføres, når bofælleskabet har været inddraget igen (dette indgår heller i ikke tegningerne)*
- nordfacaden er blevet rigtig fin og der er heller ikke kommentarer fra byggeudvalget til at skorstenene er fjernet helt."*

Byggeudvalgets vurdering og indstilling i forbindelse med stuehusets renovering

Dette notat fra byggeudvalget indeholder:

- Generelle bemærkninger
- Byggeudvalgets rolle i processen
- Den arkitektoniske løsning
- Mindretalsudtalelse fra Mette

Endvidere er vedlagt et bilag, som mere detaljeret kommenterer på de fremkomne kommentarer og spørgsmål fra naboer og diverse mails.

Generelle bemærkninger

Byggeudvalget har sammen med stuehusets beboere haft et antal møder om deres ønsker og behov for at modernisere boligerne.

Katrine og Søren er i gang med renovering af underetagen, hvilket ikke vil betyde store ændringer ift. gårdens ydre arkitektur, mens Maria og Henriks etage rummer et stort loftsrum med masser af potentiale for en spændende indretning, hvis der etableres lysåbninger.

Netop ønsket om mest muligt lys betød, at M og H's første forslag blev afvist på første møde med en anbefaling/krav om, at få en ekstern professionel rådgiver på, da projektet ikke umiddelbart indfrie byggeudvalgets forventninger.

Henrik og Maria accepterede kravet, og byggeudvalget enedes om at nedskrive de arkitektoniske betragtninger, som skulle være styrende for den videre proces (dette er udsendt til alle bofæller), hvor der bl.a. står:

"Stuehusets arkitektoniske udtryk skal også fremover være i harmoni med det omgivende landskab og det landlige udtryk, som ses af de øvrige tilbageværende bygninger, dvs. østlænge og grisehus.

Tilsvarende skal stuehusets facader og gavle udformes, så det fortsat kan bevare sin rolle i Bakkens bebyggelsesplan, hvor stuehuset fungerer som et fint punktum mod syd, via sin markante placering på Sydtorvet.

Konverteringen af stuehuset til 2 ejerlejligheder skal ske under hensyn til ovenstående, idet indfrielsen af ejernes ønsker til større lysindfald skal imødekommes i den udstrækning en kompetent og anerkendt arkitekt med erfaring fra lignende opgaver kan stå inde for løsningen. Byggeudvalget forudsættes at blive inddraget i denne proces i behersket omfang".

En anden grund til, at M og H's første projekt blev afvist var, at over- og underboer først skulle være enige om moderniseringens omfang og udtryk. Det var de ikke i starten, men fremstod enige på det sidste af de møder, som byggeudvalget holdt med beboerne.

Bortset fra en række krav til præcisering af detaljer som H og M's arkitekt blev bedt om at uddybe, kunne byggeudvalget konstatere, at vejen lå åben til naboeringen. Heri enedes alle involverede, dvs. Søren, Katrine, Henrik, Maria, Mette Iversen, Helge Jacobsen Flemming og Jørgen Skielboe.

Byggeudvalget har ikke fået forelagt tegninger for alle detaljer, og har derfor forholdt sig til de overordnede tegninger, jf. krav i byggeudvalgets kommissorium. Nuværende tegningsmateriale synes ikke fuldt ud at svare til den vedlagte materialebeskrivelse, så byggeudvalget vil følge projektet videre, så detaljer og mål overholdes.

Det er ikke byggeudvalgets opgave, jf. kommissoriet at komme med alternative forslag og dermed fungere som rådgivere, men forholde sig til det tegningsmateriale, der forelægges.

Efter udsendelse af høringsbrev til naboerne indkom et antal indsigelser, hvoraf hovedparten er noteret i vedlagte bilag, hvor de ligeledes er kommenteret af byggeudvalget.

Nedenfor sammenfatter byggeudvalget kort sine vurderinger vedrørende byggeudvalgets rolle i processen samt den arkitektoniske løsning. Endvidere foreligger en mindretalsudtalelse fra Mette.

Byggeudvalgets rolle i processen

Byggeudvalget mener at have fulgt den vedtagne proces for involvering i forslag til ombygning af gården. Projektet har været behandlet i både byggeudvalg og i 2 møder mellem udvalgets arkitekter, som har gransket det grundigt. Dette har medført ønsker til bygherre om en række ændringer i tegningsmaterialet, herunder at der blev sat en professionel arkitekt på opgaven.

Som grundlag for at få et godt projekt udarbejdede byggeudvalget de ovenfor nævnte arkitektoniske betragtninger, så gårdens beboere og arkitekten havde en ramme at arbejde ud fra. Disse har ikke været behandlet på et fællesmøde, og det kan naturligvis diskuteres, om de skulle have været det, men byggeudvalgets vurdering var, at disse betragtninger allerede var ganske grundigt drøftet på en række møder omkring salget af gården.

Byggeudvalget mener ikke med disse arkitektoniske betragtninger at have deponeret sine vurderinger hos bygherres arkitekt, men har tværtimod stillet krav om et arkitektfagligt, sammenhængende projekt, som byggeudvalget herefter har forholdt sig til. Hvis byggeudvalget ikke var enig i dette projekts overordnede linjer, ville byggeudvalget udtrykke dette i sine arkitektfaglige kommentarer, inden fællesmødets behandling. Det har dog ikke været tilfældet i denne byggesag med det projekt, der nu foreligger. Udvalget havde kun bemærkninger til detaljer, der blev krævet justeret. De bemærkninger stod i det materiale, der blev sendt til nabohøring.

Byggeudvalget har fulgt kommissoriet ved at afgive sine kommentarer rettidigt til brug for fællesmødets 1. behandling af sagen den 21. marts. Og med dette indlæg fra byggeudvalget, uddybes udvalgets vurdering af såvel proces som af det arkitektoniske i projektet.

Den arkitektoniske løsning

Et flertal i udvalget er helt sikre på, at projektets form, med et par detail-justeringer, er i orden og at projektets arkitektoniske niveau befinder sig alene højt over det, der præger andre af områdets ombyggede landejendomme, hvoraf nogle er moderniseret med skånselsløs arrogance og manglende talent.

I det følgende gennemgås en række af spørgsmål, der har været rejst i diverse nabohøringer og mails, med byggeudvalgets kommentarer hertil.

Lever den hævede tagflade og dobbeltdøren op til kravet om at bevare det unikke arkitektoniske udtryk?

Det mener et flertal i udvalget, at det gør. Udvalget har ikke dermed ændret holdning til hævede tagflader i forhold til vores 25 huse på Bakken, hvor dette fortsat ikke kan anbefales. Stuehusets arkitektur er dog anderledes og vil kunne tilføres en taskekvist uden at danne præcedens for resten af bebyggelsen.

Hvordan vurderer byggeudvalget den valgte løsning med hævede tagflader contra en løsning med en sadelkvist over en dobbeltdør?

Begge dele er en mulighed, men en taskekvist vurderes som ligeværdig løsning som en kvist med sadeltag.

Hvordan vurderer udvalget altanen mod vest, er det den bedste løsning i stål mhp. at sikre udkig fra strædet, og har altanen en størrelse og form, som er optimal for at bevare det arkitektoniske indtryk?

Et flertal i udvalget er enige om, at en let moderne konstruktion som den forelagte kan være en fin løsning. Størrelsen kan altid diskuteres, og den endelige, detaljerede udformning er også af

betydning for det samlede udtryk i strædet. Udvalget er helt enig i, at der skal mest muligt landskabs-kig fra strædet og fra boligerne, hvorfor tilføjelser til eksisterende bebyggelse skal ske med henblik herpå. Den pågældende spinkle stålaltan vil være et synligt element, men vil næppe dominere billedet. Beplantninger vest og syd for grisehuset giver langt større begrænsning af udsynet fra sydtorvet end en stålaltan, så måske vil en udtynding af beplantninger mod vestarealet kompensere for de gener, som bofællerne frygter at få i forbindelse med denne sag.

Vinduer i kvistenes sider er et helt nyt element på Bakken og på et hus fra 1877, hvad er byggeudvalgets vurdering af den løsning?

Et flertal i udvalget mener, at vinduer i kvistenes sider er i orden, idet udvalget skal være bekendt med alle detaljer, for at kunne sige endelig god for løsningen.

Ville en halvanden dør i sydaltanen med samme bredde som de nye trefagsvinduer mod syd i de øvrige kviste, ikke fremstå mere harmonisk og diskret?

Måske, måske ikke. Udvalget vil her følge projektet, og flertallet kan umiddelbart acceptere dobbeltdøren.

Vil stuehusets større vinduer mod nord give større indkig i naboers badeværelser og huse?

Det vil betyde større muligheder for indkig i de omkringliggende huse. Flertallet af bofæller med vinduer i badeværelserne har dog kun 3 meter til nabovinduerne til sammenligning, og det er ifølge byggeudvalget rimeligt at imødekomme behovet for udluftning og lys i forbindelse med ombygning af stuehuset.

Går den forelagte løsning ikke så meget imod den nuværende arkitektur, hvis den smukke gård bliver moderniseret i for voldsom grad?

I byggeudvalgets notat fremgår, at moderniseringen af stuehuset skal respektere stuehusets historie, og at arkitekturen skal harmonere med bebyggelse og landskab. Et flertal i Byggeudvalget mener, at disse kriterier er opfyldt. Udvalget har indgående diskuteret og gransket mulighederne for, at sydfacaden får et klassisk og diskret udtryk og samtidigt vil kunne indfri stuehusets ejeres ønsker om en nutidig og velfungerende bolig i forhold til dagslys og daglig brug.

Mindretalsudtalelse fra Mette, som medlem af byggeudvalget

Gården er et 1800-tals stuehus, som er klassificeret som bevaringsværdigt, om end ikke i den øverste del af skalaen.

Både ved genopbygningen af østlængen efter branden i 1983 og ved ombygningen af stuehuset er der tilstræbt en fremtoning, der harmonerer med dette.

Tidligt i salgsprocessen (2016) valgte bofællesskabet at prioritere bevaring af gårdens traditionelle byggestil på bekostning af et større provenu, idet vi afviste ejendomsmæglerens forslag om at inkludere en tilladelse til at bygge altaner. Derfor blev prisen på 1. sals lejligheden sat 55.000 kr ned. Dette vidste køberne, da de underskrev kontrakten.

De følgende synspunkter er udtryk for, at jeg stadig deler den holdning, vi havde i udgangspunktet – nemlig at værne om Bakkens eneste traditionsbærende bygning – og de afspejler min kulturhistoriske baggrund:

Jeg har i 36 år arbejdet på et kulturhistorisk museum, hvis primære arbejdsområder var arkæologi og landskabs-, by- og bygningsbevaring, suppleret med etnologi og historie. En af mine nærmeste kolleger i mere end 30 år var restaureringsarkitekt, så jeg har indblik i bygningsrestaurering fra mange lange og indgående samtaler.

Jeg kender også problematikken fra den anden side af bordet, idet jeg ejede en "bevaringsværdig" ejendom – en 3-længet bygård med 4 lejligheder – i det indre Viborg. Den var umoderniseret og i dårlig stand, da jeg købte den, så det første skridt var at påbegynde en renovering med hjælp fra en af landets bedste restaureringsarkitekter – en opgradering, der fortsatte i de følgende 37 år.

Det, der i høj grad karakteriserer en bygning, er vinduer og døre. Proportionalt med hvor meget

disse ændres (i udseende, placering og antal), ændres bevaringsværdien, så det i værste fald er et spørgsmål, om der er noget tilbage at bevare. Så vidt er det heldigvis ikke kommet her, men ..

Velux-vinduer skæmmer et gammelt tegltag, men det er efterhånden mere reglen end undtagelsen, at taget på renoverede bygninger perforeres af velux-vinduer. Var der kun den nederste række, som ligger på linje, ville det såmænd heller ikke være så påfaldende; det er vinduerne højere oppe og i hver sin ende, der gør det iøjnefaldende og uheldigt.

Taskekviste er en dårlig nødløsning på et behov for at ændre en tagflade, hvorimod sadelkviste kan være en positiv tilføjelse. At kombinere de to typer, gør ikke resultatet bedre. Derfor ville jeg ønske, at der var valgt en sadelkvist over dobbeltdøren – og i øvrigt havde jeg klart foretrukket, at der sad et vindue i stedet for en dør. Den relativt lille tagflade med *både* et hævet midterparti (=taskekvist) over en dør trukket knap 1,50 m ind fra muren og tremme-rækværk af stål i flugt med muren, *og* to sadelkviste med 3x3 ruder *samt* seks velux-vinduer i 2 niveauer opviser et visuelt kaos, der leder tanken hen på selvbyggeri.

Rækværk i galvaniseret stål er et fremmedelement, som ikke passer til en 1800-tals gårdfacade.

Den halvcirkelformede altan med rækværk af galvaniserede tremmer mod vest er så ekstremt afvigende fra traditionel byggeskik mht landejendomme, at man nok enten kan være begejstret over, at der er kommet et nutidigt stempel på huset, eller fortvivlet over, at det gamle hus har fået nådestødet.

Desuden skærer altanen sig ind i det enestående udblik, vi har, når vi går op gennem Strædet og kigger ud gennem passagen mellem gården og svinehuset og langt ud over markerne til horisonten.

På Byggeudvalgets første møde i december 2017 om gårdens ombygning bad vi om fotomanipulationer af nord- og sydfacaden samt vestgavlen (foruden tegningerne) for bedre at kunne vurdere forslaget, men vi har endnu ikke fået dem.

Dette materiale er i endnu højere grad en forudsætning for, at bofæller, der ikke er vant til at se på arkitekturtegninger, kan forestille sig, hvad det er, der skal tages stilling til (kommer f.x. den indtrukne altan i sydsiden til at ligne en iskagebod?). Fotomanipulationerne bør foreligge inden fællesmødet, så vi alle har mulighed for at deltage i en kvalificeret diskussion.

H&M har høje krav til lys og luft i deres bolig. Det er en ulykkelig situation. Men er det virkelig det 150 år gamle hus, der er et markant særtræk ved *høje* bofællesskabet, som skal tilpasses en enkelt bofællefamilie, eller er det dem, der flytter ind, som skal tilpasse sig – eller vælge et moderne hus, hvis arkitektur umiddelbart honorerer deres krav?

Arnes synspunkter i forhold til byggeudvalgets behandling af stuehus-byggesagen

- kommenteret af byggeudvalg med blå kursiv skrift.

1. A mener, at Byggeudvalget har ændret proceduren for byggesager ved at privatisere byggesagsbehandlingen og sagt, at Bofællesskabet skal følge det, som en arkitekt betalt af bygherren foreslår. *Proceduren er ikke ændret og udvalget forholder sig kritisk til projektet, indtil det er bragt i orden.*
2. A vil aldrig støtte en beslutning om at overlade byggeudvalgets mest centrale opgave til en rådgiver betalt af bygherre. *Gårdens nye ejere må betale, efter at bofællesskabet har solgt stuehuset.*
3. A mener, at vi har et projekt, som skal behandles på et fællesmøde uden at have været behandlet i Byggeudvalget efter det vedtagne kommissorium. *Projektet har været behandlet i både udvalg og i 2 møder mellem udvalgets arkitekter, som har gransket det grundigt.*
4. A mener ikke, at sagen har fået en seriøs behandling i Byggeudvalget, hvad der risikerer at udløse unødige konflikter. Der er derfor betydelig risiko for en kaotisk proces til skade for både Bofællesskabet samt Henrik og Maria. *Byggeudvalget arkitekter mener, at sagen har fået en seriøs behandling.*
5. A mener, at en ordentlig behandling i Bofællesskabet, er en forudsætning for, at vi kan holde debatterne internt og dermed at enkeltbofæller i videst muligt omfang ikke bliver tvunget til at bruge kommunens høringer til at sikre en ordentlig proces. *Byggeudvalgets arkitekter er ikke overbevist om, at kommunen iværksætter en høring om en sag, som primært er et internt bofællesskabsanliggende.*
6. A opfordrer Byggeudvalget til at udføre den opgave, som udvalget har i henhold til det vedtagne kommissorium. *Det har Byggeudvalget gjort hidtil og er fortsat obs. på sagen.*
7. A mener, at udvalget godt må lytte til de gode argumenter, som Henrik og Marias arkitekt har i forhold til, at løsningen respekterer udvalgets kommissorium og de betragtninger, som udvalget har formuleret som god facadearkitektur. *Det gør udvalget.*
8. A kræver, at udvalget kommer med egen vurdering i en form, som kan kvalificere debatten på fællesmødet. *Det gør byggeudvalget også med notat af 16.3.18.*
9. A opfordrer bestyrelsen til at sikre en ordentlig og konstruktiv proces på det kommende fællesmøde og vil forklare, hvordan processen kommer i synk med vedtagne aftaler og kommissorier for at undgået kaotisk forløb (som nævnt i punkt 4). *Bestyrelsen har holdt et infomøde med byggeudvalget og Arne for at sikre en god proces.*
10. A hævder, at Byggeudvalget allerede i oktober har givet et løfte til Henrik og Maria uden at orientere hverken bestyrelse, fællesmøde eller gårdudvalg og at løftet via flg. formulering: "indfrielsen af ejernes ønsker til større lysindfald skal imødekommes i den udstrækning en kompetent og anerkendt arkitekt med erfaring fra lignende opgaver kan stå inde for løsningen. *Byggeudvalget har ikke givet løfter om særbehandling til Maria og Henrik. Citatet stammer fra et af byggeudvalget tidligste møder, hvor vi bl.a. præciserede vigtigheden af, at huset får tilstrækkeligt med dagslys og gode udkigsmuligheder.*
11. A mener, at byggeudvalget reelt privatiserer byggesagsbehandlingen ved at sige, at byggeudvalget skal følge det, som en arkitekt, betalt af bygherren, foreslår. *Udvalget følger kun forslag fra eksterne arkitekter, hvis den udvendige arkitektur er i orden.*
12. A mener ikke, at man kan overlade sin opgave til bygherrens arkitekt og vil aldrig støtte en beslutning, der overlader byggeudvalgets mest centrale opgave til en rådgiver betalt af bygherren, da rådgiverne er farvet af dem, som betaler regningen. *Det er spillereglerne.*
13. A henviser til kommissoriet, hvor der står, at "Når et hus ønsker at til-/ud- /ombygge skyldes det som regel 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. *Det står byggeudvalget 100% på mål for.*
14. A mener at "byggeudvalget med tilhørende kommissorium og proces skal sikre et kvalificeret grundlag for Fællesmødet, der skal afbalancere disse to til tider modstridende perspektiver for at træffe den endelige godkendelse." *Det mener byggeudvalget også.*

15. A mener, at Notatet fra Byggeudvalget forklarer hvorfor Byggeudvalget ikke er kommet med en vurdering og indstilling af de relativt markante løsninger i projektet og at det er problematisk, fordi hele ideen med byggeudvalget er, at det skal "skabe et kvalificeret grundlag for Fællesmødet". *Der er tale om et generelt notat, mens et helt specifikt notat bliver udsendt nu den 16.3.18, og når projektet er tilrettet i sin endelige form.*
16. A mener, at det fremlagte tegningsmateriale er fejlbehæftet, idet den hævede tagflade på tegningen af gårdens sydside er tegnet markant mindre end det, som fremgår af snittegningerne og at A har påpeget det overfor byggeudvalget, uden at materialet er rettet. *Udvalget har fundet flere fejl i skitseprojektet, som vil blive rettet i det endelige projekt.*
17. A mener, at bofællesskabet står foran et fællesmøde, hvor vi skal behandle en kompliceret byggesag, hvor fire ud af fem nabohøringer har væsentlige indvendinger, uden at en indstilling fra byggeudvalget, kan kvalificere debatten, og hvor det fremlagte tegningsmateriale er fejlbehæftet på et meget afgørende punkt. *Udvalget havde kun bemærkninger til detaljer, der blev krævet justeret. De bemærkninger stod i det materiale der blev sendt til nabohøring.*
18. A mener, at bofællesskabet risikerer et fællesmøde, hvor blinde sidder og diskuterer farver, der hverken gavner Bofællesskabet eller Henrik og Maria, og det bliver svært, at sikre et resultat, som både naboer, bofællesskabet og Henrik og Maria kan leve med. *De blinde støtter sig formentlig til udvalget, hvor der sidder fagfolk.*
19. A har bedt om udvalgets vurdering af, om den hævede tagflade og dobbeltdøren lever op til kravet om, at bevare det unikke arkitektoniske udtryk? *Det mener et flertal i udvalget, at det gør.*
20. A mener i så fald, at Byggeudvalget har anlagt en ny holdning til hævede tagflader, eller at der noget i gårdens arkitektur, som gør den anderledes, eller er det ud fra en opfattelse af, at dobbeltdøren er så vigtig for førstesalen, at andre hensyn må vige. *Udvalget har ikke ændret holdning til hævede tagflader i forhold til vores 25 huse. Stuehusets arkitektur er anderledes og vil kunne tilføres en taskekvist uden at danne præcedens for resten af bebyggelsen.*
21. A vil vide hvordan Byggeudvalget vurderer den valgte løsning med hævede tagflader contra en løsning med en saddekvist over en dobbeltdør? *Begge dele er en mulighed, men en taskekvist vurderes som ligeværdig løsning som en kvist med saddetag.*
22. A vil vide, hvordan udvalget vurderer altanen mod Vest og om den bedste løsning er i stål for at netop en let konstruktion sikrer udkig fra Strædet og om altanen har en størrelse og form, som er optimal for at bevare det arkitektoniske indtryk? *Et flertal i udvalget er enige om, at en let moderne konstruktion kan være en fin løsning.*
23. A mener, at vinduer i kvistenes sider er et helt nyt element på Bakken og på et hus fra 1877 og vil gerne høre byggeudvalgets vurdering af den løsning, samt om bredden på dobbeltdøren mod syd. *Et flertal i udvalget mener, at vinduer i kvistenes sider er i orden, idet udvalget skal være bekendt med alle detaljer, for at kunne sige endeligt ok.*
24. A vil gerne have vurderet, om en halvanden dør i samme bredde som de nye trefagsvindere i de øvrige kviste, ville fremstå mere harmonisk og diskret. *Måske, måske ikke. Udvalget vil her følge projektet, men kan umiddelbart acceptere dobbeltdøren.*
25. A fremhæver, at byggeudvalget har en meget vigtig rolle i at sikre, at byggesager får en ordentlig og lødig behandling på Bakken uden at det udløser unødige konflikter. Der er derfor en betydelig risiko for, at den manglende indstilling fra byggeudvalget vil skabe en kaotisk proces til skade for både Bofællesskabet samt Henrik og Maria, der risikerer en betydelig forsinkelse. *Indstillingen er ude inden fællesmødet.*
26. A gør opmærksom på, at en ordentlig behandling i Bofællesskabet er en forudsætning for, at vi kan holde debatterne internt så ikke enkeltbofæller føler sig tvunget til at bruge kommunens høringer til at sikre en ordentlig proces. *Der bliver selvfølgelig en ordentlig proces, men fællesskabet kan ikke forhindre nogen, hvis man vil gøre brug af kommunale høringer.*
27. A opfordrer bestyrelsen til at tage en dialog med Byggeudvalget inden fællesmødet, at få styr på processen og melde det ud senest tre dage før fællesmødet. *Den dialog er foretaget.*
28. A mener, at byggeudvalget har givet Henrik og Maria et løfte og derfor ikke kan udtale sig, hvorfor A foreslår, at Bofællesskabet hyrer en ekstern arkitekt, som kan give os et arkitektfagligt perspektiv på sagen, og dermed levere det, som byggeudvalget er tiltænkt at levere i henhold til vores vedtægt processer. *Udvalget mener ikke, at det er en konstruktiv idé.*

29. A beder bestyrelsen sikre, at tegningsmaterialet er korrekt og udsendt seneste otte dage før fællesmødet, ligesom den reviderede nabohøring fra Hus 23 skal indgå i materialet. *Alle har modtaget denne direkte fra hus 23.*

Saras og Luis' synspunkter i forhold til byggeudvalgets stuehusets arkitektur

- kommenteret af byggeudvalg med blå kursiv skrift.

1. S og L er kede af stuehusets større vinduer, som vender over mod deres badeværelse og walk-in-closet på førstesalen p.gr. af øgede indkigsmuligheder. *Afstanden mellem hus 23 til stuehuset er omkring 20 meter. Flertallet af bofæller med vinduer i badeværelserne har kun 3 meter til nabovinduerne til sammenligning og det forekommer utidssvarende, at negligere behovet for udluftning og lys i forbindelse med ombygning af stuehuset.*

2. S og L er ærgerlige over, at den ønskede løsning går så meget imod den nuværende arkitektur og synes, at det er drøn ærgerligt, hvis den smukke gård, som dagligt minder os om Bakkens historie bliver moderniseret i for voldsom grad.

I byggeudvalgets notat fremgår, at moderniseringen af stuehuset skal respektere stuehusets historie og at arkitekturen skal harmonere med bebyggelse og landskab. Et flertal i Byggeudvalget mener, at disse kriterier er opfyldt.

3. S og L er kede af en altan mod vest, da det direkte udsyn over markerne, når man færdes i strædet og på sydtovet, er en daglig glæde og nydelse. Som beboer i 'den billige række' er muligheden for udsyn, det vi sætter mest pris på, hvorfor vi gerne ser en anden løsning. *Udvalget er helt enig i, at der skal mest muligt landskabs-kig fra strædet og fra boligerne, hvorfor tilføjelser til eksisterende bebyggelse skal ske med henblik herpå. Den pågældende spinkle stålaltan vil være et synligt element, men vil næppe dominere billedet. Beplantninger vest og syd for grisehuset giver langt større begrænsning af udsynet fra sydtorvet end en stålaltan, så måske vil en uddynding af beplantninger mod vestarealet kompensere for de gener, som bofællerne frygter at få i forbindelse med denne sag.*

4. S og L synes, at det nuværende projekt for sydsiden vil være synd for sådan en gammel bygning. Vi er derfor fuldstændig enige med Arne og Lene i forhold til at den ønskede renovering af sydsiden vil være utrolig ærgerlig for en bygning med den alder og arkitektur. Samtidig mener vi også, det er vigtigt, at vi som minimum kræver de samme standarder af os selv, som vi kræver af andre, som f.eks. byggeriet mod øst og den store gård mod syd.

Udvalget har diskuteret og gransket mulighederne for, at sydfacaden får et klassisk og diskret udtryk og samtidigt vil kunne indfri stuehusets ejeres ønsker om en nutidig og velfungerende bolig i forhold til dagslys og daglig brug.