



40. årgang · Nr. 18 21. april 2020 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 digitalt fællesmøde torsdag d. 23. 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

Lise

Indhold i dette nummer

Dagsorden til fællesmøde torsdag d. 23/4	s. 2
Referat fra fællesmødet d. 27/2 (pkt. 4)	s. 3-6
Referat af bestyrelsesmøde d. 15/4	s. 7-8
Afdrag på jordvarmens kassekredit	s. 9-10
Baggrund vedr Bestyrelsens forslag til forhøjelse af GEF	s. 11

Dagsorden for Fællesmøde

Torsdag den 23. april 2020 kl. 20.00

1. Valg af ordstyrer

2. Referent og tonemestre

Det er (vist nok) hus 12's tur til at tage referat, og de finder selv en afløser, hvis de ikke kan komme. Det er (vist nok) hus 13'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 fra sidste fællesmøde.

5. Punkter til debat

- 5 års plan. Bestyrelsen foreslår det årlige rådighedsbeløb hævet fra 90 til 150 tus. kr.
- Hvordan afdrages jordvarmegælden, bestyrelsen foreslår en 8 års betalingsperiode.
- Skal Bakken iværksætte asfaltering af p-plads til ca. kr.150 tus og stræde lige nu, mens priserne er nede?
- Nabobebyggelsen har spurgt om lov til at låne fælleshus i anledning af deres 40 års jubilæum til efteråret. Hvad skal Bakken svare?
- Skal vi afholde vores generalforsamling den 11. juni og i givet fald hvorledes? Bestyrelsen foreslår, at den afvikles i fælleshuset, idet TEAMS vil kunne benyttes af de, som ikke ønsker personligt fremmøde.
- Fritgående dyr i strædet. Er det ønskværdigt eller skal vi ændre nuværende praksis?
- Idé til yderligere affaldssortering – læs Eriks forslag.

5. Eventuelt

Referat af fællesmøde torsdag d. 27. februar 2020

Til stede: Hus 1 Anders, 2 Peter, 4 Dan, 7 Ole, 8 Kim, 9 Helge, 10 Torben og Suzan, 11 Mik, 13 Erik, 14 Lene, 16 Flemming, 17 Jørgen, 18 Eva, 20 Johan, 23 Luis, 24 Mette, 25 Jacob, 26.st. Søren

1. Valg af ordstyrer

Kim blev valgt til ordstyrer

2. Valg af referent

Suzan hus 10 blev valgt som referent.

3. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt uden ændringer:

4. Godkendelse af referat fra sidste fællesmøde den 29. januar 2020

Mik havde følgende bemærkning til referatet:

345.000 er det beløb der er til rådighed i 5 års planen.

Referatet blev godkendt med ovenstående bemærkning.

5. Punkter til beslutning

a) Ny affaldsordning v. Jørgen

Affald1. – Central sortering

Der var 2 oplæg til løsninger – begge uden omkostninger her og nu. Udvalget vil arbejde videre med en permanent løsning.

Vi bevarer de eksisterende fælles centrale pladser – men udvider til metal og plads

Vi bevarer det organiske affald ved husene.

Beslutning: Vi besluttede Løsning B.

Affald2. – lokal sortering

Vi skal i gang med at planlægge de lokale sorteringer.

Søren og Erik meldte sig. Andre kan også være med.

6. Punkter til debat

a) Anskaffelse af brugt flygel til fælleshuset v. Dan (se s. 7)

Sælger var villig til at betale transport da det var vigtigt for sælger at flyglet fik et godt hjem. Størrelse 140-190. Der vil være ex. omkostninger til dække, nye hjul og løsning

for stoleopbevaring. Derudover omkostning til at få en klaverstemmer til at vurdere flyglet inden køb.

Tilbage melding:

Bekymringer omkring pladsbrug, følsomhed for børn og at vi ikke har ønsket os et flygel.

Begejstring over bedre lyd og at et flygel kan være et møbel og fjerne rode hjørne

Overvejende positiv stemning for et flygel. Hvis vi ikke kan styre brugen, så skal vi måske også bevare klaveret – og måske klaverstemmer udgift.

Konklusion: Dan undersøger videre

b) Ændring af kontakterne i kælderen v. Anders (se s. 8)

Ventilation i kælder:

En opfordring til at få timer eller lign. Så vi sikrer at der sker tilstrækkelig udluftning i musikrummet. 5 års plan bør have ventilations projekt – Bestyrelsen tager det med.

Konklusion:

Mik tilbød at lave lysføler i kælder og timer på udluftnings kontakt. – pris max 200 kr.

c) Poster til ny 5 års plan (se s. 9)

Helge gennemgik historien, formålet og processen for 5 års planen. (Vi hensætter 90.000 årligt)

Mik fortalte om Bakkens bank. (Pengene kommer fra kassekrediten)

Mik fortalte om driftsbudget som finansieres af GEF

Formålet med de forskellige finansieringer er at holde GEF relativt konstant.

Vi har pt. 345.000 kr. til rådighed.

Der er en lang liste af ønsker og ideer, men hvor mange penge kan vi nå at bruge, hvordan skal vi prioritere ideerne og hvor villige er vi til at betale for ideerne.

Bestyrelsen har oplyst at vi har det laveste GEF de seneste 10 år. Bestyrelsen vil indkalde til cafemøder hvor vi skal prioritere aktiviteterne.

Mik oplyste at vi tidligere har besluttet at der skal laves asfalt i 2020 (udskudt fra 2016 pga. jordvarmeprojektet) – og vi har de 200.000 hensat til dette.

d) Ny ovn i fælleshuset v. Erik

Erik gennemgik ovnfunktioner og tilbud. Til alle ovne skal tilkøbe ex. udstyr.

Erik anbefaler enten den billigste (i alt 79.000 + moms) eller dyrest (Rationel) (99.000 + moms) – Rationel også anbefalet af HK (Kim).

Erik har ikke undersøgt Gasovne – da de er ca. 20% dyrere, der er yderligere sikkerhedskrav nu og Erik har vurderet det ville blive for dyrt.

Energiprisen på i gasovnene er kun det halve –vi kan købe grøn El men måske på sigt også biogas.

Garanti – 1 års fabriks + 3 år på reservedele. –

Mik – vi har blødt varmt vand til tørretumbler – Kan vi bruge det? –.

De nye ovne er vendt om- betjenes fra den smalle ende, men fylder det samme i dybden.

Der blev efterspurgt et GAS alternativ. Men det kræver at der kommer en og kigger på hvad der skal til for at overholde sikkerhedsbestemmelser. Ingen meldte sig til dette. Kim og Luis forhører sig hos kantine kokke om de bruger gas – dette svar bruges som indikation af Gas ovn relevans.

Konklusion:

Erik forsøger at få forlænget tilbud .

Erik har bedt om tilbud på serviceaftale

Erik undersøger hvor lang tid vi med garanti vil kunne købe reservedele.

Erik spørger leverandør vedr. brug af blødt varmt vand

e) Reetablering af fårefolde v. Suzan (se s. 14-22)

Suzan gennemgik oplæg.

Forslag om at bevare området omkring manifolds som tilgængeligt og ikke en lukket fold.

Forslag om at flytte stien mere mod Nord på det tørre sted.

Forslag om sten, vild beplantning, insekthoteller omkring manifolde

Forslag om at indhente info om behov for foldeareal.

Konklusion:

Vi kan selv sætte pæle i – men afventer fåregruppens input til arealbehov så vi ved hvor stor del af jordvarme arealet der skal medtages til folde.

f) Forslag til restaurering/nyetablering af fårefolde v. Tine, Johan og Mikkel

Johan gennemgik fremlagde forslag og budget for at udskifte hegn.

Samlet behov for folde blev igen efterlyst – samt at vi må reparere hegnet i første omgang. Primært der hvor fårene slipper ud – ved fodboldbanen. Rubina pæle er svære at slå kramper i, men Søren siger vi skal købe en krampe pistol. Det skabte stor jubel og interesse for at sætte hegn op.

Mette oplyste at de tidligere havde fået en melding om at der var lige lovlig lidt areal til fårene at græsse – men måske var der flere får dengang.

Konklusion: Fåregruppen kommer med en arealbehovsafklaring.

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

Orientering fra bestyrelsen

Arbejdsweekend.

Der er ca. 20 arbejdsdage som ikke er afviklet og der er lavet personlige henvendelser til dem der ikke har opfyldt kvoten. Der opfordres til at man tager ekstraopgaverne på tidspunkter der passer tidsmæssigt.

Fremover er der ønske om at alle skriver sig på sine 4 arbejdsdage hurtigst muligt – så det er i kalenderen og et grundlag til vedligeholdelsesgruppen. – Alternativt at man reserverer et alternativt tidspunkt til ekstraopgaver.

b) Orientering fra jubilæumsgruppen

Der er indhentet mails på ca. 100 ex. bofæller og 100 ex. bofællebørn som inviteres.

Kl. 14 planlægges arrangement for naboer. Aftenarrangement planlægges for bofæller og ex bofæller.

8. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger under Eventuelt:

Suzan Madsen, 28.02.2020

Referat af bestyrelsmødet den 15. april 2020

Mødet foregik digitalt via "ZOOM" med Torben som mødeleder

Jørgen fik referentrollen

Deltagere Jacob, Mette, Eva, Torben og Jørgen

Afbud fra Lise

Torbens udsendte dagsordensforslag blev godkendt

Opfølgning på Corona-tiltag:

Bestyrelsen beder bofæller, som benytter fælleshuset, om at holde huset rydeligt og efterlade især køkken og toiletter rene.

Bofællerne skal også bidrage positivt til miljøet omkring fælleshus og p-plads, som er blevet rensset op på arbejdsweekenden, hvor antallet af p-pladser atter er intakte.

Fælleshuset skal fortsat være aflåst fra om aftenen og bofæller, der forlader huset efter kl. 18.00, skal huske at slå hoveddørslåsen til og tjekke om øvrige døre og vinduer er lukkede.

Flere bofæller har udtrykt ønske om snarlig afholdelse af fællesmøde:

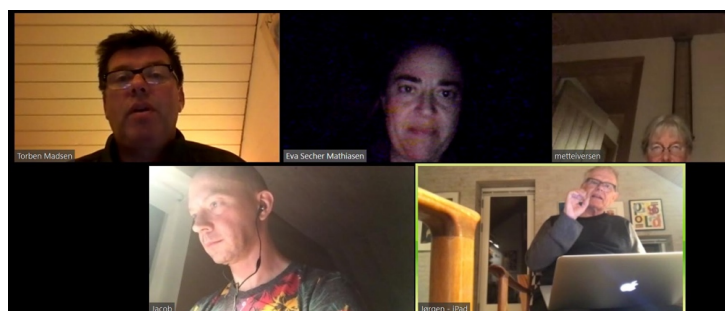
Kommende fællesmøde forsøges afviklet torsdag i næste uge via "TEAMS" (se hvorfor allernederst i referatet) eller via personligt fremmøde i fælleshus foran storskærmen.

Forslag til dagsordensemner mailer til bestyrelsen, som foreløbig har følgende emner:

- Drøfte emner til 5 års plan
- Drøfte hvorledes jordvarmeprojektet afdrages.
- Drøfte oplæg til asfaltprojekt
- Drøfte udskydelse af Bakkens jubilæum til måske næste år?
- Drøfte svar til nabobebyggelsen på deres henvendelse om lån af Bakkens fælleshus til deres 40 års jubilæum.
- Beslutte afviklingsformen af den kommende generalforsamling, der foreslås afholdt den 11. juni. Bestyrelsen foreslår, at den afvikles i fælleshuset men suppleres med TEAMS, af hensyn til de, der vil deltage, men samtidigt undgå fysisk fremmøde.

Ønske om separat måler Henrik og Maria mener fortsat, at opdelingen af stuehuset har skullet indbefatte etablering af individuelle målere. Bestyrelsen har gravet i sagen og har en anderledes opfattelse. Torben fik mandat til at afslutte sagen, idet bestyrelsen ikke vil forhindre stuehusets beboere i gennemføre en opdeling for egen regning.

Brug af fælleshus	Bestyrelsen indstiller fortsat, at kun bofæller benytter fælleshuset til egne arrangementer aht. smitterisiko, idet det er op til de enkelte familie at afvikle deres arrangementer på mest forsvarlig vis.
Asfaltarbejder	Torben og Jørgen har bolden i forhold til opstart af asfaltprojektet på p-plads og stræde og udarbejder oplæg til kommende fællesmøde. Prisen på den slags anlæg siges at være i bund pt, så måske bør vi fremme sagen, på trods af bofællesskabets lidt ansstrengte økonomi?
Evt.	- Affald Jørgen oplyste, at det nye affaldssorteringssystem er klar til opstart og at info om sorteringsmåden findes på nettet samt på kommunens genbrugsplads, hvor personalet gerne demonstrerer hvordan sorteringen praktiseres. - WEB-afstemninger Eva foreslår, at bofællesskabet, inspireret af den øjeblikkelige situation i forhold til at mødes, kunne undersøge muligheden for at indføre WEB-løsninger til f.eks. at afstemme bofællernes holdninger før vores fællesmøder, for bl.a. at skabe bedre klarhed om motiver og emner og dermed kortere fællesmøder.
Afslutning	Bestyrelsesmødet blev kort, kun lidt over en time. Mødedeltagernes oplevelse med "ZOOM" var lidt blandet. Feks. gik lyden dårligt igennem til referenten, som derfor har måtte gætte sig til nogle af pointerne. I stedet for ZOOM overvejes TEAMS, der efter sigende er mere driftssikkert. Torben tager de fornødne initiativer til at sikre den bedst mulige web-afvikling på det kommende fællesmøde.



AFDRAG PÅ JORDVARMENS KASSEKREDIT

Da vi besluttede jordvarmeprojektet, besluttede vi også at trække op til 551.333 kr på kassekredit. Vi fik 'kun' brug for at hæve 527.494 kr., og med årets overskud på 58.487 mangler vi således at tilbagebetale 469.007 kr.

Det store spørgsmål er derfor: Hvor hurtigt skal vi afdrage det?

Her kan der være mange synspunkter, hvor vi blot vil nævne:

1. Indbetaling af det fulde beløb på en gang nu.
Herved kommer Bakkens økonomi ind i det sædvanlige smult vande prompte, og så skal vi ikke tænke mere på det, når vi drømme om nye projekter
2. Afdrage det over 4 år.
Da service på de nye jordvarmepumpe de første 4 år er inkluderet i kontraktsummen, kunne man bruge dette 'helle' til at få afdraget gælden. Det vil dog blive langt dyrere de 4 år end de efterfølgende år med service.
3. Afdrage over 8 år.
4. Afdrage det over 13 år.
Med de 13 år vil tilbagebetalingen være afsluttet samtidig med, at vi har afskrevet/opsparet til nye jordvarmepumper

Helt overordnet vil en kort tilbagebetalingstid presse de bofæller, der allerede nu sidder lidt hårdt i det endnu hårdere, samt de bofæller, som kommer til at sælge de næste år, får ikke deres penge med ud. De kommer med andre ord til at forære deres betalte andel til de nye ejere.

Så beslutningen om tidshorisonten på tilbagebetalingen er i det lys en helt fundamental holdning til, hvorvidt vi vil tilgodese Bakken eller Bofællerne – specielt de udsatte.

Scenarie 2

Jordvarme	469.007 kr
Antal år til afdrag	4
Årligt afdrag	117.252 kr
GEF/hus/mdr	362 kr
Pr GEF	724 kr

Scenarie 3

Jordvarme	469.007 kr
Antal år til afdrag	8
Årligt afdrag	58.626 kr
GEF/hus/mdr	181 kr
Pr GEF	362 kr

Scenarie 4

Jordvarme	469.007 kr
Antal år til afdrag	13
Årligt afdrag	36.077 kr
GEF/hus/mdr	111 kr
Pr GEF	222 kr

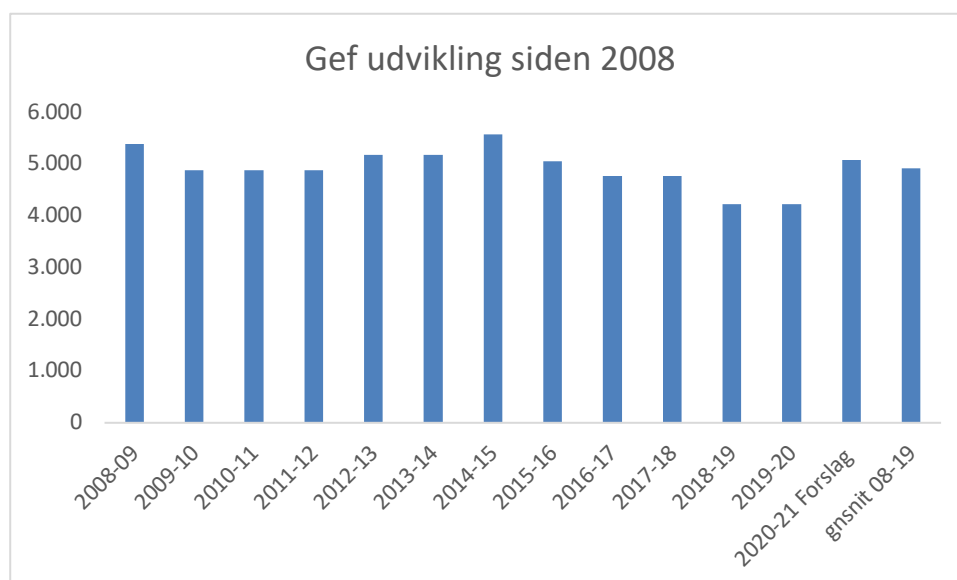
Baggrund vedr Bestyrelsens forslag til forhøjelse af GEF:

Med baggrund i at Jordvarme projektet har lånt ca. 500.000 af bakkens bank og at vi derfor inden for en overskuelig fremtid med stor sandsynlighed kommer til at trække på kassekrediten når vi skal i gang projekterne i 5 årsplanen, diskuterede bestyrelsen om hvorvidt det var passende at hæve GEF, for at mindske periode med træk på kassekrediten. En anden årsag er at vi kører med historisk lav GEF i forhold til de seneste 12 år fordi den blev nedsat da en del lån løb ud for et par år siden. Nu er vi igen i en situation med "lån" og det vil være rettidig omhu at justerer på GEF nu.

Bestyrelsen diskuterede om hvorvidt en forhøjelse af GEF skulle bruges på at afskrive gæld fra jordvarmen eller forhøje beløbet til 5 års planen. Et flertal i bestyrelsen gik ind for at forhøje beløbet til 5 års planen.

I sidste ende havner pengene på samme konto.

Vi har pt den laveste GEF siden 2008. 4.234 hver anden måned. Da den var på sit højeste i 14-15 var den på 5.574. Det vi foreslår nu på 5.080 er meget tæt på den gennemsnitlige GEF i perioden som det fremgår af nedenstående



I forhold til månedlige betalinger skal her tilføjes at den gæld vi tilbagebetaler, jo har skaffet os et pænt månedligt nedslag på varmeregningen. I hele træskolænger bruger vi i gns 1000 om måned på gas med variationer imellem husene i forhold til størrelse mm. Dette forventes halveret.

Så selv med en månedlig GEF forhøjelse på 425 , vil vi alle stadig samlet sidde med en historisk lavt samlet GEF og varmeudgift

Bestyrelsen glæder sig til diskussion omkring forhøjelse af GEF og hvor pengene i givet fald skal hen,

PBV Torben