## Referat af generalforsamling i grundejerforeningen Bylunden den 19. april 2017

*Tilstede: 16 ud 20 husstande   
Ikke tilstede: (53C, 53E, 53F og 55J)*

1. Valg af dirigent  
   Ingen ønskede at opstille, så Laus blev valgt på trods af, at dirigenten formelt ikke må være en del af bestyrelsen.  
   Rasmus blev valgt til referent.
2. Formandens beretning   
   Laus har sendt sin beretning, som er sat ind nedenfor:

*Igen i år er det en fornøjelse at se så mange husstande repræsenteret her til Generalforsamlingen. Det er vigtigt for vores Grundejerforening at I deltager, da det er den bedste måde hvorpå vi kan udøve demokratiet. Udover at det selvfølgelig er hyggeligt at mødes her og socialisere med vores naboer og få dejlig kage, kaffe og andre forplejninger, er det netop her, at vi alle er med til at bestemme fremtiden for Bylunden. Det er her vi skaber fundamentet for næste års bestyrelsesarbejde. Selvom man måske ikke selv har en interesse i at sidde med i bestyrelsen, så er det vigtigt at man giver sin mening om, hvem man mener bør sidde i bestyrelsen og træffe beslutninger for hele grundejerforeningen, samt hvad man mener de skal fokusere på det næste år. Det er formålet i aften.*

*Så velkommen til denne aften, som står i demokratiets og Bylundens tegn.*

*Sidste år holdt jeg en ekstra lang beretning. Vi var en ny forening, og der var sket en masse i løbet af det første år, og der var behov for at samle op på det hele og få skabt nogle fælles rammer og retningslinjer. Derudover havde jeg ekstra meget på hjertet, og det resulterede i en ekstra lang beretning.*

*I år vil jeg – på opfordring - forsøge at gøre det lidt kortere. Jeg har stadig en del på hjertet, og der er ting jeg både bør og vil fremhæve her i denne beretning. Jeg vil komme ind på bestyrelsens arbejde det seneste år, og hvad vi i Grundejerforeningen har oplevet og opnået det seneste år. Jeg vil forsøge på diplomatisk vis at give min holdning til kende ved enkelte punkter, så I ved hvor jeg som formand står. Til slut vil jeg fortælle om hvad der umiddelbart er af planer for det næste år i bestyrelsen og for Bylunden.*

*Indledning*

*Ved sidste års Generalforsamling sagde vi farvel og mange tak for den gode indsats til Dirch og Hooman. Ind kom i stedet Mia og Jens Kristian. Sidstnævnte var egentlig indtrådt tidligere, da Hooman måtte springe fra, men blev altså officielt meldt ind i bestyrelsen ved sidste Generalforsamling. Derudover fik vi Annemette ind som suppleant. Man kan så diskutere, hvor meget ”suppleant” der ligger i det, for Annemette har fungeret som et bestyrelsesmedlem, og har deltaget til alle møder og har ydet en stor indsats med flere emner – herunder hegn mellem haverne.*

*Bestyrelsen har dermed bestået af Rasmus, Laila, Jens Kristian, Mia, Annemette og undertegnede. En virkelig stærk enhed, som har haft et rigtig godt samarbejde, som jeg håber - og tror - kan fortsætte i den næste periode. Vi har bestyrelsesmøder cirka hver til hver anden måned, og disse møder er både produktive og hyggelige. Sådan skal det fortsætte.*

*Jeg har været meget tilfreds med bestyrelsen, som har ydet et rigtig godt stykke arbejde for hele Grundejerforeningen. Men ikke desto mindre opfordrer jeg alligevel nye til at melde sig til bestyrelsen. Efter min mening er det vigtigt med noget dynamik og nogle nye idéer – så længe den røde tråd bevares.*

*Som jeg også har meldt ud tidligere, så er posten som formand også åben, hvis nogen kunne have lyst til at tage denne tjans. Lad os se om der er nogen der melder sig på banen til denne post.*

*Hvad er den røde tråd så? For mig er missionen med Grundejerforeningen at skabe et fællesskab/naboskab omkring Bylunden, og gøre Bylunden til et bedre sted at bo – både for voksne og for børn. Til dette har vi en forholdsvis stram økonomi og en masse frivillige hænder, som det handler om at få udnyttet så godt som muligt. Hvad der menes med ”bedre sted at bo” er selvfølgelig meget subjektivt, men jeg mener vi bør kigge på det objektivt og sørge for at rammerne er på plads for alle, med fælles overordnede retningslinjer, og så ellers lade folk selv tilpasse sig inden for disse rammer.*

*Det var netop hensigten med husordenen, som vi indførte til sidste Generalforsamling, at skabe disse fælles retningslinjer, og jeg synes vi er blevet meget bedre til at tage hensyn til hinanden, på trods af de åbenlyse forskelligheder der er mellem Bylundens beboere. Eksempelvis flyder der ikke så meget affald rundt mere omkring containerne, dog kan vi godt være bedre til ikke at overfylde papcontainere og sætte store ting ved siden af containerne. Jeg hører heller ikke længere klager omkring nabostøj – forhåbentlig fordi det er blevet bedre.*

*Der er dog to sager, som har fyldt lidt mere på det seneste, hvor jeg håber at vi i fællesskab kan finde en god løsning. Den ene sag er sagen omkring parkeringspladser, som vi senere til denne Generalforsamling skal stemme om. Jeg håber og beder om god debatkultur, og at alle kan føre en saglig diskussion med gode argumenter for og imod de forskellige forslag. Jeg håber at folk vil lytte til hinanden, og vi sammen kan finde den bedste objektive løsning, som vil glæde flest muligt i Bylunden. Får man ikke sin vilje, skal det ikke ses som et personligt nederlag, men at der blot er forskellige meninger. Jeg håber, uanset resultatet af afstemningen, at alle i Bylunden vil respektere udfaldet og agere herefter. Skulle fremtiden vise, at der er truffet en uhensigtsmæssig beslutning, så kan det altid laves om til næste Generalforsamling.*

*Den anden sag der har fyldt lidt på det seneste, er omkring leg på legepladsen, og helt konkret omkring brugen af en trampolin på fællesarealet. Min klare holdning, hvilket jeg også gav tydeligt udtryk for i sidste års beretning, er ret enkel. Hvis en trampolin er til stor gene for nogen, så skal den ikke op. Hvis det er et spørgsmål om placeringen, så kan vi rykke den lidt fra periode til periode. Hvis det er et spørgsmål om brugen af den, så må vi hver især opdrage vores børn til at benytte den efter reglerne. Der vil selvfølgelig altid komme svipsere, hvor børnene måske ikke følger reglerne 100%. Så skal det være tilladt for en hver voksen at gribe ind og agere voksen, og forklare hvordan reglerne er. Det gælder også ved alle andre lege og udskejelser i Bylunden – eksempelvis færden på parkeringspladsen, kasten med sten, meget høj larm, mv. Det er, efter min mening, helt i orden i en venlig og pædagogisk tone at fortælle børn (inkl. andres) når de gør noget forkert eller overtræder nogle grænser. Endvidere håber jeg inderligt, at vi har fået et så godt fællesskab op at køre, at vi forældre uden at tøve kan henvende os til hinanden og fortælle hvad der ligger os på sinde. Det er vigtigt at vi kan tage snakkene med det samme, ansigt til ansigt, i stedet for at holde det for os selv, bygge det op indeni, og komme firkantet ud med det via Facebook diskussioner. Det skal vi undgå.*

*Jeg er ikke tilhænger af endnu flere regler og endnu flere sikkerhedsforanstaltninger. Jeg er heller ikke tilhænger af, at vi hver især skal overvåge vores børn konstant. Dem med små børn må overvåge lidt mere, og dem med større børn må opdrage børnene i at følge reglerne i Bylunden, og lære at respektere de voksne og deres anvisninger.*

*Jeg håber vi kan få en trampolin op igen i år, da den vakte stor glæde sidste år. Det vil bestyrelsen kigge lidt på. Alternativt vil nogen måske skaffe deres egen private trampolin, hvilket jeg ikke ser som en særlig hensigtsmæssig løsning i de her små haver.*

*Økonomi*

*Igen i år har vi præsteret at opnå et overskud. Dette vil Laila præsentere og uddybe senere.*

*Jeg vil dog gerne tilføje, at dette overskud kun kan lade sig gøre, fordi vi i fællesskab løfter en del opgaver. Eksempelvis har Mia fremskaffet tilbud fra havemænd, og priserne for at klippe vores græsplæne hver anden uge og hækken omkring Bylunden to gange samt lugning af fælles bedene ligger omkring 12.000 kroner årligt. Så bare det at jeg har klippet græsset på fællesarealerne har sparet os for 4-5000 kroner på den konto. Vildt dyrt, og derfor noget jeg mener vi fortsat skal ordne internt. Gerne med honorering til dem der vil påtage sig tjansen som havemand. Det vender bestyrelsen tilbage til.*

*Ellers har der været stor succes med de to fælles arbejdsdage. Ikke nok med at vi sparer en del penge, så er sådan nogle arbejdsdage også med til at ryste os bedre sammen. Det er nærmest en win-win ☺*

*Året der gik*

*Bestyrelsen har haft mange jern i ilden i dette år.*

*De helt store sager har været det store arbejde omkring at udarbejde en fællesløsning til hegn i baghaverne, og så opførelsen af fælles redskabsskur. Angående hegnene, så synes jeg vi fandt frem til en rigtig god løsning. Personligt synes jeg de er blevet ret flotte, og samtidig er de bygget godt og robust. Når de her til foråret/sommer bliver malet sorte, så kommer de til at fremstå som værende en oprindelig del af byggeriet. Alle os med hegn bør tale sammen om at splejse til malingen, så vi ikke behøver købe hver vores spand maling. Der vil være mulighed for andre husstande at få opført tilsvarende hegn. Tegninger og materialelister vil være tilgængelige.*

*Hele forløbet omkring hegnene var grundig men meget langsommelig. Det skyldes uden tvivl, at der var alt for meget snak og alt for lidt konkret – dvs. egentlige tegninger med priser på materialer og arbejdskraft. Lad det være et eksempel fremadrettet – hvis man gerne vil have noget igennem hurtigt, så skal det være gennemarbejdet. Bestyrelsen modtager hjertens gerne forslag fra alle beboere til ændringsønsker, fester, arrangementer, byggeprojekter, mv. Jo mere gennemarbejdet det er, jo nemmere er det at svare ”Ja” eller ”Nej” til, jo hurtigere kan vi komme videre. Fastelavnsfestudvalget er et glimrende eksempel på dette. Her modtog bestyrelsen to sider med beskrivelse af festen og et overslag på prisen – det kunne vi enstemmigt godkende på næstkommende bestyrelsesmøde. Tak for et super arrangement for øvrigt ☺*

*Den anden store sag var som sagt det fælles redskabsskur, som vi til sidste Generalforsamling enstemmigt besluttede skulle opføres. Først blev det gamle træ fældet, og tak til dem som hjalp med at rydde op efter fældningen. Det er super!*

*Dernæst gik et større byggeprojekt i gang. Først skulle vi grave ud til fundamentet, hvilket krævede en del sved og energi, og en del ture på renovationspladsen. Fundamentet kom på plads og derefter blev skuret samlet. Til slut fik vi sat tagpap på. Desværre tog det dårlige vejr over, inden vi kunne nå at få det grundet og malet/træbehandlet. Det er ret ærgerligt, da der nu er vokset svamp flere steder. Så det kræver lidt mere arbejde, når vi her meget snart skal rense det godt, få det grundet og malet, for til sidst at ordne de sidste ting indvendigt. Det ender helt sikkert med at blive super godt, og jeg håber at vejret tillader os at gøre det færdigt tidligt i maj, så vi kan få det brugt til haveredskaber og andet værktøj.*

*Igen vil jeg takke de personer, som har hjulpet med at etablere skuret. Det har sparet foreningen for et stort beløb, at vi selv har kunnet bygge skuret. Fedt at vi til tider har været 4 mand det meste af en weekend der har brugt sin tid på skuret. Her især tak til David, men også stor tak til Bjarke, Dirch og Jens Kristian, som har været dem der har lagt flest timer i skuret.*

*Jeg forventer ikke at alle deltager aktivt i disse projekter, og det er helt fair, at man f.eks. ikke har en håndværker i sig eller simpelthen ikke har lyst. Men når det så er sagt, så er det super fedt og god stil, hvis man kommer forbi de hårdtarbejdende folk, følger med i projektet, og støtter indsatsen. Mia og Sofie kom en dag forbi med kage og kaffe da taget skulle laves. Det var rigtig dejligt.*

*Udover de to større byggeprojekter arbejdes der på en løsning til markiser, som vi også skal stemme om i aften, og der vil snart komme et forslag til låger – både i forhaven og baghaven. Lågerne vil følge designet fra hegnene og skurene, og første forsøg bliver opsat hos David og Annemette.*

*Sidste år var der en del utilfredshed med snerydningsfirmaet, og derfor besluttede vi os for at prøve et nyt firma i år. Sidste år blev ret dyr, da vi havde en variabel prisaftale, som afhang af antal gange de kom ud hos os – det gjorde de mange gange. I år fik vi så en fastprisaftale, men der har stort set ikke været behov for snerydning og saltning i år, så det var et skidt sats med fastprisaftalen. Det er svært at bedømme ud fra den begrænsede mængde sne og frost, om det nuværende firma er bedre eller dårligere end sidste års snerydningsfirma.*

*Igen i år har vi haft nogle rigtig succesfulde fester. Både sommerfest og julefest forløb rigtig godt. Sommerfesten blev ramt af regn, men trods dette forblev folk på torvet og festen endte først sent ud på natten efter gode sjusser og shots – heriblandt nogle lækre drinks fra Kim. Tak til festudvalget for nogle rigtig gode arrangementer, som er med til at ryste os sammen i Bylunden.*

*Jeg har allerede nævnt det tidligere, men nævner det gerne igen. I år har vi afholdt en fastelavnsfest, og den var også en stor succes. Virkelig sejt initiativ af Maria, Pia, Anna og Annika at stable denne fest på benene. Jeg håber at dette initiativ vil fortsætte fremadrettet, og håber at se lignende forslag fra andre beboere. Måske vi en dag skulle afholde en Tour de Chambre? Det er bare med at indsende en beskrivelse og et prisoverslag, og så kan man få godkendt forslaget og få det betalt – eller delvist betalt - af Grundejerforeningen.*

*Den sidste, men ikke mindste, ting jeg vil nævne under året der gik, er selvfølgelig 1. års gennemgangen.*

*Der skal ikke herske nogen tvivl om, at hele bestyrelsen har været meget frustreret over den meget uprofessionelle tilgang til dette fra Muff’s side.*

*Efter at have talt med de fleste beboere omkring deres fejl og mangler, var det ret tydeligt for mig, at der ikke var tale om nogen større fejl og mangler. Der var faktisk primært tale om kosmetiske ting. Derfor valgte bestyrelsen, at vi ikke ville involveres i hver enkel sag, men at det var den enkelte husstand der kørte hver deres sag. Skulle vi have en fælles byggesagkyndig, ville det blive meget bekosteligt, hvilket vi anså som overkill i forhold til de små ting der var observeret. Derfor besluttede vi os for at lave en fælles liste med punkter til 1. års gennemgangen.*

*Mit indtryk er, at selve gennemgangen gik ganske fint, og at Muff og arkitektfirmaet fik noteret stort set alt hvad folk påpegede. Men at folk nu her 7-8 måneder efter gennemgangen endnu ikke har fået alt udbedret, er efter min mening utrolig ringe håndteret af Muff og øvrige implicerede. Faktisk gik der flere gange hårdknude i sagen, da der var rod med hvem der havde ansvaret for diverse fejl, og dermed stod med erstatningspligten. Så selvom bestyrelsen helst havde set den her sag køre uden bestyrelsens indblanding, blev vi nødt til flere gange at tage direkte fat i Muff og Casa Nord, for at få sat skub i tingene. Det burde ikke have været nødvendigt, og det har givet dem et unødvendigt dårligt renommé, da de kunne og burde have løst denne her sag hurtigt og uden den store omkostning.*

*Jeg håber at de fleste efterhånden er kommet i mål, og at det kun er udskiftning af hæk der mangler. Hvis ikke, så sørg for at gøre dem opmærksomme på manglerne.*

*Året der kommer*

*Vi skal have færdiggjort redskabsskuret. Dette inkluderer også indkøb af fælles haveredskaber og værktøj, medmindre vi kan få det udlånt eller doneret af beboerne.*

*Der skal føres strøm til redskabsskuret og i samme moment laves der strømstik i container og cykelskurene. David og hans far vil udføre dette her i foråret. David og hans far vil også kigge på hvad det vil koste at få ført strøm rundt langs stierne, så vi kan få opsat lamper. Hvis vi kan få opsat lamper, som lyser ned på stierne og haverne, og ikke ind i husene, så tror jeg det vil have en præventiv effekt over for eventuelle indbrudsforsøg. Vi havde jo tidligere i år indbrudsforsøg hos Hooman og Ameneh, som helt sikkert vil være et emne vi vil diskutere i den næste periode. Hvad kan vi gøre for at forhindre lignende indbrudsforsøg, udover selvfølgelig at vare på vagt for hinanden, og ikke tillade fremmede mennesker at færdes i Bylunden.*

*Der skal laves en løsning mod det grimme graffiti på støjvæggen ud mod Herlev Hovedgade. Vi håbede at det bare var et spørgsmål om tid, før slyngplanten voksede op og dækkede for det. Desværre vokser slyngplanterne ikke alt for godt her, og derudover er sølvregn ikke stedsegrøn, og taber dermed bladene i hele vinterhalvåret. Graffitien giver Bylunden et ghettolignende præg, hvilket måske kan have indflydelse på attraktiviteten og salgsprisen.*

*Vi vil kigge på hvad det vil koste at plante nogle større buske, og måske erstatte sølvregnen med efeu. Efeu blev sidste år plantet indvendigt på støjvæggen bag legepladsen, og den trives umiddelbart godt og ser meget pænere ud end sølvregnen – og den beholder bladene hele året.*

*Det skal undersøges hvad det vil koste at etablere tag over parkeringspladsen. Det vil formentlig blive langt dyrere end hvad Grundejerforeningen har i kassen, men måske der er interesse i at beboerne spytter lidt i projektet selv?*

*Vi skal have gang i markiserne. Vedtages forslaget i dag, så skal der arbejdes på en konkret plan for hvordan markiserne skal sættes op, så vi får et ensartet look, og ikke genere naboerne.*

*Vi vil arbejde videre med at finde en løsning på renholdelse og pasning af fællesarealerne. Indtil vi eventuelt skulle få en gårdmand og/eller haveservice, så opfordrer jeg igen alle til at rydde op efter sig. Har man børn der leger meget på legepladsen, så tag en gang i mellem en kost og fej stenene sammen. Har man større affald, så kør det på genbrugsstationen i stedet for at lægge det ved siden af containerne. Vander man sine blomster, så tag gerne en tur rundt ved slyngplanterne op af støjvæggen, osv.*

*Ellers er det op til den nye bestyrelse at bestemme hvad midlerne skal bruges til, og bestyrelsen er selvfølgelig altid åben over for gode forslag.*

*Men hvis man virkelig vil have indflydelse, så er det med at melde sig til bestyrelsen. Alternativt kan man melde sig til et udvalg og f.eks. stå for fester eller forskønnelse af Bylunden, mv.*

*Tak*

*Til slut vil jeg gerne takke især den nuværende bestyrelse deres indsats. Så tak til Laila, Rasmus, Mia, Jens Kristian og Annemette for den store indsats.*

*Derudover tak til Jinping for at tage sig af revisorposten.*

*Og så selvfølgelig tak til alle Bylundens beboere, som er med til at gøre – i hvert fald fra mit synspunkt - Bylunden til et dejligt sted at bo. eltager, da det er den bedste måde hvorpå vi kan udøve demokratiet. Udover at det selvfølgelig er hyggeligt at mødes her og socialisere med vores naboer og få dejlig kage, kaffe og andre forplejninger, er det netop her, at vi alle er med til at bestemme fremtiden for Bylunden. Det er her vi skaber fundamentet for næste års bestyrelsesarbejde. Selvom man måske ikke selv har en interesse i at sidde med i bestyrelsen, så er det vigtigt at man giver sin mening om, hvem man mener bør sidde i bestyrelsen og træffe beslutninger for hele grundejerforeningen, samt hvad man mener de skal fokusere på det næste år. Det er formålet i aften.*

Bemærkninger til formandens beretning:   
Anders Besserman: Behov for bedre aftale med snerydningsfirma om hvor sne fejes hen.   
  
Kim Drube med flere: Problem ved etårsgennemgang at Muffbyg og Casa Nord henviste til bestyrelsen frem for at acceptere de fejl og mangler, som husstandene kom med. Ved femårsgennemgang bør det nævnes for Casa Nord, at husstandene individuelt har kontakten med Muffbyg. Det bør desuden formidles til eventuelle nye beboere, der flytter ind i Bylunden, hvilke udfordringer der har været ved etårsgennemgangen. I tilfælde af at fejl, som er udbedret ved etårsgennemgang, genopstår skal de udbedres igen ved femårsgennemgang.

1. Godkendelse af beretning   
   Beretningen blev godkendt.
2. Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab  
   Laila fremlagde årsregnskabet.  
   I fremtiden vil kontingent blive opkrævet i maj og november. Overgangen gennemføres, så den samlede årlige betaling per husstand forbliver uændret.   
   Anders spurgte til, hvorfor kontingentindtægten er lavere i 2017 end i 2016. Forklaringen er, at generalforsamlingen i 2016 besluttede at kontingentfritage formand og kasserer mod til gengæld at undlade at have en ekstern administrator.   
   Regnskab og budget blev vedtaget.
3. Indkomne forslag  
   A: Jens Kristian fremlagde de to forslag til fordeling af parkeringspladser, som var fremsendt, sammen med materialet til generalforsamlingen.   
   Der blev argumenteret for og imod forslagene samt om hvorvidt der overhovedet skal være en form for faste pladser.   
   Der blev stemt og der var flertal for ikke at ændre regler om parkeringsforhold i Bylunden i form af faste pladser.  
   Der var til gengæld enighed om, at alle over for deres gæster bedes indskærpe, at parkeringspladser i Bylunden er til beboerne, og at det som løsning på uenigheden om parkeringspladser vil være et godt kompromis, at gæster ikke længere parkerer i Bylunden. Den nye bestyrelse kan overveje, om der skal sættes et nyt skilt op, hvor der står ”parkering kun for beboere” eller lignende.   
     
   B: Forslag om markiser.   
   Annemette fremlagde forslaget, som blev vedtaget med stort flertal. Den nye bestyrelse vil fastsætte de endelige rammer for hvor, hvordan og hvilke typer, varemærker og størrelser af markiser, der kan sættes op.
4. Behandling af budget og fastsættelse af kontingent (godkendt under pkt. 4)
5. Valg af formand  
   Laus blev genvalgt.
6. Valg af kasserer  
   Laila blev genvalgt.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer  
   Rasmus genopstillede ikke og Annemette blev valgt.   
   Jens Kristian fortsætter.   
   Mia fortsætter.

Robeena blev valgt som suppleant.

1. Valg af revisor  
   Jinping blev genvalgt.

1. Eventuelt  
   Laila følger op på pris for dem, der har fået lavet gasfyr-servicetjek. Tilsyneladende har de opkrævet en højere pris end aftalt per telefon.   
   Legepladsen og vilkår for brug af fællesarealer blev diskuteret. Daniel indkalder til et møde om et adfærdskodeks og sikkerhedsregler på legeplads og fællesarealer.   
   Fra tid til anden kommer udefrakommende forbi og bruger legepladsen. Der var enighed om, at udefrakommende, der er til gene, kan bortvises, men at omfanget generelt ikke er problematisk på nuværende tidspunkt.

Rasmus/55i  
Den 23. april 2017