



Referat fra bestyrelsesmøde, Grundejerforeningen for Bølgen 1-5

Møde: Nr. 12
Dato: Tirsdag d. 17 november 2020
Deltagere: Jens Uth, Hans Erik Duschek-Hansen, Bertel Nielsen, Holger Simonsen, Lars P. Bache
Carsten Jespersen, Klaus Kaack Andersen (observatør),
Fraværende Ingen

Punkter iht. dagsorden

Action

1. Referat fra Møde 11 (torsdag d. 10.09.2020)

underskrevet

2. Igangværende projekter

2.1 Færdiggørelse af parkeringsarealet mod nord

Tidsplanen holder og parkeringsarealet mod nord bliver færdigt inden jul 2020

2.2 Løsning af problemet med larm på kajakøen

Styregruppen (KKA, HEDH) tager fat i Kommunen i det tidlige forår, før 2021 sommer-sæsonen starter.

2.3 Hastighedsnedsættende foranstaltninger (vejen Ved Bølgen)

Der har været afholdt møde med Vejle Kommune vedrørende vores initiativ til at dæmpe hastigheden på Vejen Ved Bølgen. Kommunen er indstillet på at lave forsøg med 2 stk. vejbumper ved chikane 2 og 4 (hvor vejen snævres ind). Rundkørslen er lavet med bagfald, så der står konstant vand ved stien. Kommunen anerkender dette problem og det bliver udbedret. Man kan ikke sige hvornår.

I bestyrelsen var der enighed om at lave en forespørgsel på at få lavet parkeringspladser Ved Bølgen i siden ind mod Rødkilde Gymnasium. I dag er det ulovligt at parkere i denne side, men laves der afstribede parkeringspladser vil det givetvis sænke hastigheden og reducere risikoen for at gæster i Bølgen får en parkeringsbøde.

KKA /
HEDH

2.4 Politik for El-biler

Bestyrelsen vedtog at den rigtige juridiske løsning på el-ladestander problematikken er at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling således at pkt. 22.2 i Ejerforeningens vedtægter fjernes, så vedligeholdelse og renholdelse foretages af grundejerforeningen.

Den ekstraordinære generalforsamling afholdes d. 10 december kl. 19 i parkeringskælderen. Informationsbrevet til alle beboere er vedhæftet referatet som bilag.

2.5 Etablering af videoovervågning i parkeringskælderen

JU har indhentet tilbud fra henholdsvis Telesikring (10.500 kr med computer skærm) og BE-Sikring (10.995 kr. uden skærm). Derudover er der lidt forskelle i deres specifikationer. Telesikrings tilbud er en anelse billigere målt både på pris og specifikationer og de holder til i Vejle. BE-Sikring kommer fra Viborg, men de kan til gengæld tilgå vores Switch, som de i forvejen har ansvaret for. Det er vigtigt at sikre at i fald Telesikring vælges så kan de få tilgang til vores Switch uden problemer.

I begge tilbud er 2 udvendige kameraer inkluderet, JU undersøger ekstraprisen for at få opsat yderligere 2 kameraer inde i parkeringskælderen

JU

3. Regnskabsaflæggelse

Ifølge HS følger vi budgettet for 2020.

4. Grundejerforeningens virke.

Nyt fra Ejerforeningen, Bølgen 1 og 2

Bestyrelsen i ejerforeningen for Bølgen 1 og 2 ønsker at rundsende alle mødereferater fra Grundejerforeningens bestyrelsesmøder til de enkelte medlemmer. KKA vil selv gøre det.

KKA

Udskiftning af pærer og andre forefaldne opgaver overdrages til viceværten.

Der har været afholdt fælles rengøringsdag i Bølgen 1 og 2, så alle fællesarealer er shinet op.

Grundejerforeningens bestyrelse har ingen holdning til om et medlem korttidsudlejer sin lejlighed gennem airbnb eller en lignende portal. Dog kræver det selvfølgelig at det gældende ordensreglement overholdes og man selv har styr på en eventuel ekstra forsikring.

I Ejerforeningen 1 og 2 har der været rejst et forslag om at forbyde rygning på altaner. Det er mere end tvivlsomt om en Ejerforening eller Grundejerforening kan lave sådanne forbud på folks private matrikel, men vi indstiller til at det sker med størst mulig hensyntagen til naboer i forhold til vindretning og åbne vinduer mv. så generne minimeres mest muligt.

Nyt fra Ejerforeningen, Bølgen 3 og 4

Afleveringsforretningen og specielt nogle problemstillinger med betonkvaliteten i bastion elementerne er endnu ikke afklaret, men en afleveringsprotokol forventes underskrevet snarest. Udbedringsarbejdet bliver udført inden udgangen af juni 2021.

Der er indkommet et forslag om bedre belysning af opgangsnumrene. Taxi, Falck og lægeambulancen har klaget over at det er svært at finde den relevante opgang. Der var enighed om at der skal iværksættes et nyt projekt omkring dette emne.

Der er ligeledes stillet et forslag om ensretning af vejen Ved Bølgen. Dette punkt har tidligere været rejst overfor Vejle Kommune og er tidligere blevet forkastet.

Nyt fra Bølgen A/S

Der er kommet et par opsigelser af lejemål i Bølgen 5. Kender man nogen som er interesseret i at leje en lejlighed, så henvis til Lars P Bache.

LBP udtrykte lidt utilfredshed med rengøring inde i hjørnerne i Bølgen 5. JU tager punktet op med KE-rengøring.

JU

5. Husorden og ordensregler.

Ingen ting til dette punkt.



6. Indkomne forslag

Opstarte et nyt projekt med etablering af udendørsbelysning af opgangsnumrene blev besluttet. KKA er tovholder på at skabe en pæn og integreret løsning, og hvor det samtidigt er muligt at trække strøm til belysningen uden at skæmme facaden.

KKA

7. Formalia

Der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen, når og hvis bestyrelsens foreslåede vedtægtsændringer er vedtaget på generalforsamlingerne i de to Ejerforeninger.

8. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Næste møde: Aftales efter den ekstraordinære generalforsamling d 10 december kl. 19.00 i Bølgens parkeringskælder.

Godkendt af bestyrelsen d.

Jens Uth,

Holger Simonsen,

Hans Erik Duschek-Hansen,

Carsten Jespersen,

Bertel Nielsen, Bølgen A/S

Vedhæftet: Bilag 1, Infobrev vedrørende indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

Bilag 1: Infobrev vedrørende indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

I henhold til ejerforeningens vedtægter § 8 indkalder bestyrelsen hermed til **ekstraordinær generalforsamling** i Ejerforeningen Bølge 3 og 4, Vejle

Torsdag den 10. december kl. 19.00 i garagen – nærmere hvor meddeles

Formålet med den ekstraordinære generalforsamling

Baggrunden for indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling er hensynet til det stigende antal elbiler blandt beboerne i ejendommene og det deraf stigende behov for el-ladestationer.

For nuværende er fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedringer i ejendommene ikke afgrænset geografisk. Den forpligtigelse, som skal varetages af ejerforeningerne og grundejerforeningen følger af vedtægterne i de respektive foreninger. Dette betyder, at vedligeholdelse af parkeringspladserne i kælderen er henlagt under de enkelte ejerforeninger i henhold til ejerforeningernes vedtægter pkt.22.2.

Der er desuden for nuværende hverken i ejerforeningernes eller i Grundejerforeningens vedtægter taget stilling til, hvordan ladestanderne til elbiler skal forvaltes og administreres.

Dette er uhensigtsmæssigt, da det ikke sikrer tilstrækkelig tilgængelighed til elinstallationer til beboere og medlemmer af grundejerforeningen i fremtiden. Et forhold som også blev omtalt på de ordinære generalforsamlinger i juni 2020.

Da grundejerforeningens bestyrelse ønsker at sikre et tilstrækkeligt antal ladestander i fremtiden og på ens økonomiske vilkår for nuværende og kommende brugere og uden udgifter for dem, som ikke ønsker en ladestander, foreslås det, at varetagelse af parkeringspladserne fremadrettet sker i grundejerforeningen.

Ændring af forpligtelsen til at vedligeholde parkeringspladserne til grundejerforeningen, som i forvejen i henhold til grundejerforeningens § 2 har til formål at drive alle fælles installationer og fællesområder, vil kræve, at der foretages en vedtægtsændring i hver ejerforening, som ændrer pkt. 22.2 således, at vedligeholdelse og renholdelse foretages af grundejerforeningen.

Implementeringen kræver samtidig hermed, at en vedtægtsændring i grundejerforeningens vedtægter, hvorved grundejerforeningen pålægges forpligtigelsen til at vedligeholde parkeringspladserne og administration af rettigheder til etablering af elladestander. Disse vedtægtsændringer kan efterfølgende ske ved en ekstraordinær generalforsamling i grundejerforeningen.

Forslag til vedtægtsændringer

Ændring af pkt. 22.2 i ejerforeningens vedtægter

Generalforsamlingen skal tage stilling til hvorvidt den kan tilslutte sig, at pkt. 22.2 i ejerforeningens vedtægter kan fjernes og overgå til grundejerforeningens vedtægter pkt. 2.1 som herefter lyder som følger:

Formål for forpligtelser

Det er grundejerforeningens formål at drive og vedligeholde alle fælles installationer og fælles områder, fællesarealer og fælles anlæg m.v. Herunder er det foreningens formål at vedligeholde brandalarmanlæg, sprinkleranlæg, trykforøger for vandforsyning, garageporte, fællesbelysning i garage samt sørge for udførelse af elevatorservice, udarbejdelse af varmeregnskab, forsikring, aftale om trappevask, affaldshåndtering og vinduesvask, **administration af rettigheder til etablering af elladestander**, samt alle fælles anliggender, herunder drift af viceværtordning.

Desuden at der ved påtegning tilføjes et pkt. 2.2 i grundejerforeningens vedtægter:

Elladestander

- i. Grundejerforeningen administrerer ejerlejlighedsejernes rettigheder og forpligtelser i relation til etablering af elladestander på den til ejerlejligheden tilhørende parkeringsplads.
- ii. Enhver ejerlejlighedsejer har ret til ved indgåelse af aftale med grundejerforeningen at etablere en elladestander på den til lejligheden hørende parkeringsplads. Udgiften til etablering af selve elladestanden, samt efterfølgende vedligeholdelse og fornyelse betales af ejerlejlighedsejeren.

- iii. Grundejerforeningen varetager forpligtelserne i forbindelse med udvidelse af elnettet efter behov, således at retten til ejerlejlighedsejerens etablering af elladestander består. Grundejerforeningen er forpligtet til at sørge for og afholde udgiften til at samtlige de ejerlejlighedsejere, der måtte ønske det, kan etablere én elladestander pr. ejendom.
- iv. Grundejerforeningen indgår løbende aftaler med foreningens medlemmer om ret til etablering af elladestander mod at ejerlejlighedsejerne forpligter sig til at betale et engangsbeløb i forbindelse med alle fremtidige udvidelser af elnettet. Beløbet fastsættes hvert år af grundejerforeningens bestyrelse, som udgangspunkt som en forholdsmæssig del af finansieringen af udvidelser af elnettet med tillæg af en rimelig sikkerhedsmargin.
- v. Ejerlejlighedsejeren er ved etableringen af elladestanderen forpligtet til at forbinde elladestanderen til egen hoved elmåler samt at lade denne etableres af autoriseret elinstallatør. Ejerlejlighedsejeren er til enhver tid ansvarlig for, at installationen er lovlig og forsvarlig.
- vi. Retten til etablering af en elladestander tilkøbes af ejerlejlighedsejeren og hører efterfølgende til ejerlejligheden. Grundejerforeningen er forpligtet til at registrere ejerskifte af elladestander i forbindelse med overdragelse af en ejerlejlighed. Retten til etablering af en elladestander kan kun overdrages i forbindelse med overdragelse af en ejerlejlighed og kan kun overdrages sammen med ejerlejligheden til samme køber.
- vii. Grundejerforeningen holder fortegnelsen over ejerlejlighedsejere med ret til etablering af elladestander. Grundejerforeningen er ikke forpligtet til at tilbagekøbe en ret til en elladestander.

Kontrakt

Det er bestyrelsens forslag, at det fremadrettet skal være forbundet med en kontrakt, såfremt en ejerlejlighedsejer ønsker ret til at etablere en el ladestander på lejlighedens parkeringsplads.

Kontrakten forpligter ejerlejlighedsejeren til at indbetale et beløb fastsat skønsmæssigt af grundejerforeningens bestyrelse og i tilfælde af salg af ejendommen, eller på det tidspunkt, hvor der er behov for en udvidelse af elkapaciteten.

Ved behov påbegynder grundejerforeningen en udvidelse af kapaciteten og afholder midlertidigt omkostningerne herved. Herefter betales beløbet af de eksisterende ejere af ladestander, samt af nye ejere af elbiler, når ønsket om etablering af en elladestander udtrykkes, hvorved finansieringen gennem grundejerforeningen bliver midlertidig indtil den fulde kapacitet udnyttes.

Retten til etablering af elladestander følger den enkelte ejendom ved salg, og der skal dermed ikke indbetales et nyt beløb i tilfælde af, at den nye ejer ønsker etablering af elladestander. Det er derfor også grundejerforeningens bestyrelses opfattelse, at ordningen er værdiskabende for ejerlejlighedsejerne, idet der varigt tilknyttes den enkelte lejlighed en ret til etablering af en elladestander mod betaling af et mindre beløb, lige som muligheden for etablering af elladestander er værdiskabende for ejendommen som helhed.

Forslag til kontrakt vedhæftet som bilag.

Regler vedrørende vedtægtsændringer

Vedtægterne ændres i ejerforeningerne ved indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i henhold til vedtægternes pkt. 8 og vedtages i henhold til vedtægternes pkt. 9.4.

Vedtægterne kan ændres i grundejerforeningen ved indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling i henhold til vedtægternes pkt. 7 og vedtages i henhold til vedtægternes pkt. 8.



Kontrakt vedrørende ret til etablering af elladestander

Mellem ejerlejlighedslejer i Bølgen, 7100 Vejle

Navn: _____

Adresse: _____

og

Grundejerforeningen Bølgen, 7100 Vejle, CVR 39770865

indgås nærværende aftale om ret til etablering af elladestander jf. vedtægternes § 2.2 tilhørende ejendommen:

Adresse:

Lejlighedsnr:

Ejerlejlighedsejeren forpligter sig ved underskrift af nærværende kontrakt til, at indbetale et beløb fastsat af Grundejerforeningen for det pågældende år i henhold til grundejerforeningens vedtægter § 2.2.

Beløbet forfalder til betaling på tidspunktet for den første af disse hændelser; når der af bestyrelsen af Grundejerforeningen Bølgen, 7100 Vejle vurderes at være behov for en udvidelse af elkapaciteten, *eller* i tilfælde af, at ejerlejlighedsejeren sælger sin ejendom beliggende i grundejerforeningen.

Ejerlejlighedsejeren kan dog i tilfælde af salg af ejendommen vælge at annullere nærværende kontrakt uden yderligere omkostninger, hvorefter rettigheden i henhold til kontrakten ophører.

Beløbet indbetales som en del af en finansieringsordning for de medlemmer som ønsker mulighed for etablering af en elladestander, og som skal sikre, at der fortsat kan etableres elladestander til de medlemmer af grundejerforeningen som måtte ønske det.

Dato: _____

Grundejerforeningen Bølgen, 7100 Vejle

Medlem

På grundejerforeningens vegne
Carsten Jespersen
Formand