



Referat fra bestyrelsesmøde, Grundejerforeningen for Bølgen 1-5

Møde: Nr. 13
Dato: Torsdag d. 15 marts 2021
Deltagere: Jens Uth, Hans Erik Duschek-Hansen, Bertel Nielsen, Holger Simonsen, Carsten Jespersen,
Fraværende: Observatører var ikke inviteret pga. forsamlingsforbuddet på mere end 5 personer

Punkter iht. dagsorden

Action

1. Referat fra Møde 12 (tirsdag d. 17.11.2020)

underskrevet

2. Igangværende projekter

2.1 Færdiggørelse af parkeringsarealet mod nord

Afventer færdigt asfalt slidlag fra Bach-gruppen. Har ikke kunnet udføres pga. vejrlig. Asfalten ind mod Bølge 5 skal af raspes og der lægges RAL-sten i stedet, så udtrykket bliver det samme som i sydenden.

2.2 Løsning af problemet med larm på kajakøen

Styregruppen (KKA, HEDH) tager fat i Kommunen før 2021 sommersæsonen starter. Der har ikke været afholdt fællesmøde med Fjordbyen pga. Covid19 restriktionerne.

2.3 Hastighedsnedsættende foranstaltninger (vejen Ved Bølgen)

De nuværende bump som Vejle Kommune har lavet for at dæmpe hastigheden langs vejen Ved Bølgen, har medført støjgener for de beboere, der bor tættest på. I stedet skal der laves en anden løsning. Først og fremmest bør hastigheden sænkes til 30 km/t. Vi foreslår en ny skiltning med 30 km/t zone i stedet for de blå skilte (anbefalet 30 km/t zone). Tina (fra Ejerforeningen Bølgen 1+2) har tidligere lavet en vejledning på forskellige typer vejrbump, der er mindre støjende og som dæmper farten til 30 km/t.

Rundkørslen er lavet med bagfald, og selvom der er lavet ny kloakering, så står der konstant vand ved stien. Kommunen anerkender dette problem og det bliver udbedret. Man kan ikke sige hvornår.

I samme forbindelse skal der laves en forespørgsel på at få afstribet parkeringspladser Ved Bølgen langs siden ind mod Rødkilde Gymnasium. I dag er det ulovligt at parkere i denne side. Det vil givetvis også virke hastighedsdæmpende.

En beboer har stillet forslag om ensretning af vejen Ved Bølgen. Dette punkt har tidligere været rejst overfor Vejle Kommune og er tidligere blevet juridisk forkastet.

HEDH og KKA tager fat i Kommunen mhp. at få løst problemerne langs vejen "Ved Bølgen"
Man kan evt. inddrage en eller to beboere i styregruppen for at sikre nok "vej ekspertise"

HEDH
+KKA

2.4 Etablering af videoovervågning i parkeringskælderen

Videoovervågning med 2 kameraer installeret ved begge porte. Bestyrelsen har downloadet HiK-Connect App'en, så alle har mulighed for at tilgå kameraerne on-line.

2.5 Lys ved indgangene så husnummeret kan ses fra vejen i mørke (taxi, Falck, lægeambulance mv.)

To løsninger er i spil. Enten opsættes der en lampe i Bølgen 3-5 i lighed med dem der er ved Indgangene i Bølgen 1 og 2 med en indbygget skumringssensor, så der altid er lys ved indgangene, som kan ses ude fra vejen. I så fald er det nok at placere et uoplyst husnummer i feltet over døralarmen. Alternativt skal der føres strøm ned til pladen og laves baggrunds-belysning af husnummeret i en opalplade. JU + KKA tager fat i Niels Hoffman omkring priser for de to alternativer

3. Regnskabsaflæggelse

Årsregnskabet for 2020 er færdigt og godkendt af bestyrelsen. Budgettet lød på 750.000 kr. i 2020, men det endte med, at der skulle opkræves 980.000 kr. af Ejerforeningerne. Årsagen var at Grundejerforeningen har overtaget forsikringer og elevatorservice. Der var budgetteret med et underskud på -298.000 kr. og realiseret et underskud på -243.459 kr. I 2021 underbudgetteres der med -63.500 kr., da der ikke skal være en opsparing i Grundejerforeningen. Alt opsparing sker i de enkelte Ejerforeninger.

HS rundsender det reviderede regnskab og budgettet for 2021 til alle beboere, da vi ikke ved hvornår det er muligt at afholde generalforsamling pga. CoVid19 restriktionerne.

4. Grundejerforeningens virke.

Nyt fra Ejerforeningen, Bølgen 1 og 2

Der har med stor succes været afholdt fælles oprydningsdag i Bølgen 1 og 2. En del gamle cykler blev fjernet. Ellers er der pt. ikke så meget nyt fra Ejerforening 1 +2, da de fleste opgaver er flyttet over i Grundejerforenings regi

Nyt fra Ejerforeningen, Bølgen 3 og 4

Afleveringsforretningen fylder stadigt meget og specifikt problemstillingen med beton-kvaliteten i bastion elementerne. Der er udarbejdet et afleveringsdokument som kun mangler at blive underskrevet af Bach-gruppen. Udbedringsarbejdet er blevet lovet færdigt udført inden udgangen af juni 2021. Når afleveringsforretningen er på plads, vil HEDH arrangere et møde med Bertel Nielsen omkring funktion og vedligeholdelse af de tekniske installationer.

Nyt fra Bølgen A/S

Der er pt. kun 1 lejlighed der ikke er udlejet i Bølge 5. Derudover er Penthouse lejligheden i Bølgen 4 stadigt til salg.

Generelt

Der blev stillet spørgsmål til de mange fejlalarme der har været i det sidste års tid. Senest d. 31.01-2021. Det koster 8000 kr. hver gang brandvæsenet kommer. Sidste gang var det en fejlmelding på en branddetektor i opgang 9. JU undersøger ved BE om det kan betale sig at skifte branddetektoren, hvis den har meldt en fejlalarm, så vi undgår at en fejl i en relativ billig detektor forårsager samme fejl to gange.

5. Husorden og ordensregler.

Ingen ting til dette punkt.

6. Gennemgang af resultaterne fra beboerundersøgelsen omkring det fremtidige behov for el-ladestandere.

Bestyrelsen vedtog i november at den rigtige juridiske løsning på el-ladestander problematikken var at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling d. 10 dec. 2020. Generalforsamlingen måtte desværre aflyses pga. skærpsen af forsamlingsforbuddet til 5 personer. I stedet blev det vedtaget at lave en beboer spørgeskemaundersøgelse, hvor følgende punkter blev belyst:

pkt. a) Forventet køb af en hybrid / elbil

pkt. b) Betaling for udvidelse af el-kapaciteten (elbilsejere eller kollektivt)

Pkt a:

Undersøgelse		
Har allerede elbil		10 stk
Påtænker inden for 1-2 år		17 stk
Påtænker inden for 2-5 år		14 stk
Påtænker inden for 5-10 år		13 stk
Aldrig		11 stk
		65 stk

Bølgen 1+2: 31 besvarelser

Bølgen 3+4: 34 besvarelser

41 beboere forventer at købe elbil inden for 0-5 år.

Pkt b:

Der er meget stor forskel mellem Bølgen 1+2 og Bølgen 3+4 omkring punkt b (Egen betaling eller kollektiv betaling). Altså skal de 41 potentielle brugere af det ekstra behov for elkapacitet selv betale for eludvidelsen eller skal alle Bølgens lejlighedsejere kollektivt betale over fællesudgifterne. (Bølgen A/S råder over 23 lejligheder i Bølgen 5).

Bølgen 1+2		
Egen betaling	26%	31 stk
Bølgen 3+4		
Egen betaling	65%	34 stk
Bølgen 5		
Egen betaling	100%	23 stk

Samlet set hedder det summerede resultat:

46% for Egen betaling

54% for Kollektiv betaling

*Eksklusiv Bølgen 5

60% for Egen betaling

40% for Kollektiv betaling

*Inklusiv Bølgen 5

Der er åbenlys stor forskel på ønsket til betalingen (kollektiv eller privat) i mellem Ejerforeningerne. Det var derfor ikke muligt for Bestyrelsen at uddrage en konklusion omkring punkt b.

Det står til gengæld klart, at der skal ageres, idet der vil opstå et behov for en udvidelse af el- kapaciteten inden for 2-5 år til minimum 41 elladestandere.

Bestyrelsen vedtog at indkalde TREFOR og Niels Hoffmann (elinstallatør) som fagspecialister til et møde omkring den bedste løsning på problemstillingen.

JU, KKA
+ BN

Anbefalingen til det videre forløb er følgende:

1. TREFOR og Niels Hoffmann anbefalede at lave en central indgang i eksempelvis Bølgen 3 Strømindføringen skal have egen måler, og el-skab og fra hovedindføringen fordeles til de individuelle lade standere i parkeringskælderen i godkendte kabler og kabelbakker.
2. For at minimere installationen og omkostningerne skal der laves en "intelligent løsning", dvs. med færrest mulige Ampere. For at el lade-standerne kan "tale sammen" kræver det at vi vælger en fælles udbyder (f.eks. Clever). Vi skal selvfølgelig have tilbud fra andre.
3. Vi skal beslutte hvor mange ladere vi første omgang skal have kapacitet til. Det afhænger af prisen for de ekstra ampere, men behovet er 40-45 lade standere inden for 5 år.
4. Det vil give mening at el-indføringen og el-skab mv. er dimensioneret til en større belastning end de 40-45 el lade standere, vi i første omgang har behov for. Ellers risikerer vi at stå overfor en ny dyr installation om få år.
5. En fælles løsning kan betyde at de nuværende ca. 10 private installationer skal ændres, hvis vi laver en kollektiv løsning og indgår et samarbejde med en fælles udbyder.

Det er derfor vigtigt at ingen beboere indgår nye aftaler om opsætning af el-lade standere uden om Grundejerforeningens bestyrelse. Man kan risikere at skulle nedtage installationen.

Næste skridt er at få udarbejdet et komplet tilbud på grundinstallationen. For at kunne gøre det skal der laves et projekteringsoplæg så vi kan indhente forskellige tilbud. Bestyrelsen er villig til at afsætte penge til få lavet disse kravspecifikationer, så vi får den bedste og mest fremtidssikrede løsning på problemstillingen.

7. Formalia

Den udsatte ekstraordinære generalforsamling i Grundejerforeningen er ikke fastsat, da vi ikke forventer at forsamlingsforbuddet løftes inden for den nærmeste fremtid.

8. Eventuelt

Der var intet til eventuelt. Formanden indkalder til næste møde efter behov.

Godkendt af bestyrelsen d.

Jens Uth,

Holger Simonsen,

Hans Erik Duschek-Hansen,

Carsten Jespersen,

Bertel Nielsen, Bølgen A/S