

Referat fra Generalforsamlingen 2021, Grundejerforeningen for Bølgen 1-5

Møde: Nr. 17

Dato: Tirsdag d. 31. august 2021 ved Enco & C, DTC Torvet 22 b, 7100 Vejle

Deltagere: Jens Uth, Hans Erik Duschek-Hansen, Bertel Nielsen, Holger Simonsen, Lars P. Bache
Carsten Jespersen, Klaus Kaack Andersen, Johannes Nielsen, Briam Jensen, Per Munk Lausten,
Jette Papuga

Fraværende Claus D. Pedersen, Tina Jacobsen, Charlotte Lausten, Finn Nielsen

Punkter iht. dagsorden

Action

1. Valg af dirigent

Hans Erik Duschek-Hansen blev valgt til dirigent og han oplyste forsamlingen om at generalforsamlingen ifølge vedtægterne skulle afholdes senest 2 uger efter generalforsamlingen i de 2 Ejerforeninger. Den blev først afholdt 28 juni pga. Covid19, men Grundejerforeningens bestyrelse havde besluttet at dispensere for 2 ugers reglen pga. sommerferie. Der var ingen indvendinger fra de tilstedeværende og dirigenten konstaterede på den baggrund at generalforsamlingen var beslutningsdygtig. De tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer var alle nyvalgte i de respektive ejerforeninger for henholdsvis Bølgen 1 & 2, Bølgen 3 & 4 foruden Bølgen 5

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Formanden Carsten Jespersen redegjorde for bestyrelsens arbejde i det forløbne år. Han kunne konstatere at der trods Covid 19 restriktioner var afholdt 6 bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling d. 10 august 2020.

2.1 Overtagelse af alt fælles vedligehold

Næsten alt vedligehold ligger i dag i Grundejerforenings regi, herunder:

- Forsikringer af bygningen
- Brandalarmer (hvoraf der har været en del fejlalarmer i år)
- Servicering af vandbehandlingsanlæg, elevatorer, porte.
- De årlige brandinspektioner og test af sprinkleranlæg
- Udendørs vedligehold, så som græsslåning, rengøring, vinduespolering.
- Vores vicevært Søren er også ansat gennem Grundejerforeningen.

2.2 Færdiggørelse af parkeringsarealet mod Nord

Bach-gruppen har arbejdet med at færdiggøre parkeringsarealet mod nord, så det har fået samme udtryk som ved parkeringsarealet mod syd. Det indebærer bl.a. at afslutningen ind mod Bølgen 5 laves med ral/skærver og at kantstenene er blevet udskiftet. Derudover er der lagt et færdigt asfaltslidlag.

2.3 Videoovervågning etableret ved begge porte i parkeringskælderen

Der er installeret videoovervågning med 2 kameraer ved begge porte i parkeringskælderen. Alle i Grundejerforeningens bestyrelse har mulighed for at tilgå kameraerne on-line.



2.4 Opsætning af synlige husnumre som kan ses fra vejen i mørke (taxi, Falck, lægeambulance)

Bestyrelsen har valgt at placere store tydelige husnumre som kan ses vha. belysningen fra trappeopgangene. Skumringssensorer tænder lyset og det ser ud til at virke efter hensigten.

2.5 Hastighedsnedsættende foranstaltninger (vejen Ved Bølgen)

Meget har været prøvet. Vejle Kommune har testet nogle vejbumper for at dæmpe hastigheden langs vejen Ved Bølgen, Det medførte støjgener for de beboere, der bor i de nederste lejligheder

Repræsentanter fra Grundejerforeningen har afholdt møde med Borgmesteren og kommunaldirektøren og foreslået en flertrins løsning med det formål at begrænse hastigheden til max. 30 km/t.

- Ny skiltning med 30 km/t zone i stedet for de blå skilte (anbefalet 30 km/t).
- En anden type vejbumper (mindre støjende)
- En mulig afstribning af parkeringspladser langs siden ind mod Rødkilde Gymnasium. I dag er det ulovligt at parkere i denne side. Parkerede biler i afmærkede båse vil givetvis også virke hastighedsdæmpende, men denne løsning er der ikke fuld opbakning til i bestyrelsen.

Svaret fra Vejle Kommune har været, at de vil opsætte trafikmålere i begge ender af vejen for at vurdere trafikbelastningen. Vi efterlyser konkrete handlinger. På positiv siden skal det nævnes at rundkørslen er lagt om med ny asfalt og ekstra kloakering, så der ikke længere står konstant vand i rundkørslen og på stien.

2.6 Larm på kajakøen

Grundejerforeningen har nedsat en styregruppe som har haft kontakt og møder med andre influenter på havnen bl.a. fra Kajakklubben uden at der er kommet noget konkret ud af det. Det er dog lykkedes at få en kontaktperson hos Politiet, som vi kan kontakte, hvis vi observerer handel med stoffer på området eller truende adfærd. Fra politisk side fik styregruppen Dan Arnløv (viceborgmester) til at stille et forslag om at der skulle stationeres vagter efter kl. 22 på Kajakøen på varme dage om sommeren. Dette forslag blev nedstemt i Byrådet lige før sommerferien. Status er at vi efterlyser handling fra byrådet.

2.7 Operation X (mediebevågenhed)

Den store mediebevågenhed på Bach-gruppen og deres skandaleprojekter i Viborg og København, har også ramt Bølgen. Formanden blev kontaktet af Morten Spigelhauer fra Operation X, TV2 nyhederne, TV2-Syd, VAFO, Radio 2, Ingeniøren mv. Andre fra bestyrelsen er også blevet kontaktet af medierne. Foruden det er der indgivet en Politi anmeldelse mod Bach-gruppen på brandsikringen. Bestyrelsens mediestrategi har været at holde Bølgen udenfor sagen som står mellem Bach-Gruppen og Vejle Kommune. Det gavner ikke Bølgens omdømme eller vores lejligheds salgsverdi, hvis vi går i pressen for at presse Bach-gruppen til at komme i mål. Den krig har vi valgt at føre på de indre linjer, hvor specielt Hans Erik Duschek-Hansen (formand for Ejerforeningen 3 & 4) har været i frontlinjen. Da afleveringsforretningen foregår i Ejerforeningen 3 og 4 regi blev de specifikke udeståender med Bach-gruppen ikke gennemgået i formandens beretning, men alle beboere blev opfordret til at kontakte enten Hans Erik Duschek-Hansen eller Carsten Jespersen, hvis man har spørgsmål til betonen eller afleveringsforretningen helt generelt.

2.8 El-ladestandere i parkeringskælderen

Som de fleste er bekendt med, har vi kun 160 Ampere forsyning til rådighed i hver af de 5 Bølger og det skal udover el-ladestandere også dække basisforbruget i de 20 lejligheder pr. Bølge.

Grundejerforeningen har derfor henvendt sig til det rådgivende ingeniørfirma Rambøll for at få udarbejdet nogle løsningsforslag og de økonomiske konsekvenser af forslagene. Disse blev præsenteret på generalforsamlingen d. 28 juni 2021.

Løsningsmodel 1: Ny installation uden begrænsninger (45 elbiler på fuld kapacitet):

Samlet ny el-indføring under Bølgen 3 (i alt 775 Ampere) Investering: 3.4 Mio kr, inkl moms

Løsningsmodel 2: En intelligent løsning (såkaldt Load Balancing med op til 45 biler):

Et overvågningsprogram fordeler strømmen efter en fordelingsnøgle.

investering: 1,3 – 2,1 Mio kr, inkl. moms

Løsningsmodel 3: Den pragmatiske løsning (vi udnytter vores overskudsstrøm maksimalt):

Fase 1: Anvendelse af eksisterende kapacitet indtil den er opbrugt (plads til ca. 7 måske op til 10 elbiler pr. Bølge). Opsætning ske efter den vejledning, der udarbejdes af Grundejerforeningen.

Fase 2: Når den nuværende kapacitet er maksimalt udnyttet investerer Grundejerforeningen i en ny hovedstikledning på 400 Amp. der føres ind under Bølge 3. Den samlede investering for dette muligvis inkl. nye kabelbakker andrager ca. investering: 1,2 Mio kr, inkl. moms

Der var generel opbakning fra alle fremmødte til løsningsforslag 3 som betyder at vi først tager investeringen når behovet opstår om 2-4 år. Derved får vi adgang til den nyeste teknologi og løsning 3 kan klare mellem 70 og 95 elbiler afhængigt af fordelingen mellem elbiler og hybridbiler.

Grundejerforeningen har nedsat en styregruppe (Jens Uth, Bertel Nielsen og Carsten Jespersen), der arbejder videre med løsningsforslag 3. Styregruppen har afholdt møde med Jansson Vejle for at få konkret viden og tilbud på følgende punkter:

- Måling af det samlede forbrug pr. Bølge set over min. 1 uge, så vi ved hvor meget strøm der kan afsættes til el-biler
- Behov for på nuværende tidspunkt at opsætte nye kabelbakker i parkeringskælderen?
- Hjælp til udarbejdelse af vedledning til kabelstørrelser, placering af måler til el-ladestanderen mv. så den enkelte beboer ved hvordan opsætningen skal foretages.
- Kortlægning af alle eksisterende ladestander installationer i parkeringskælderen

Styregruppen regner med at have et oplæg og en politik klar i løbet af efteråret. Indtil da skal alle potentielle henvendelser omkring opsætning af en el-ladestander sendes til Carsten Jespersen.

Ellers blev der fra formandens side udtrykt stor tilfredshed med det gode og konstruktive samarbejde i bestyrelsen. Beretningen blev godkendt af generalforsamlingen

3. Aflæggelse af regnskab underskrevet af bestyrelsen og revisor

Kasserer Holger Simonsen fremlagde et revideret og godkendt regnskab af revisor, Per Munk Lausten. Årets resultat endte på -243.459 kr. mod et budgetteret resultat på -298.500 kr. Årsagen til det store budgetterede underskud er en beslutning om ikke at opbygge en egenkapital i både Grundejerforeningen og i de to Ejerforeninger. Regnskabet blev godkendt af generalforsamlingen.

4. Forslag fra bestyrelse og /eller medlemmer

Der var indkommet 2 forslag til bestyrelsen som blev behandlet på generalforsamlingen

Forslag 1: Indkøb af fælles Trailer i Grundejerforenings regi

Briam Jensen L309 tilbød at være nøgleholder, kalenderansvarlig og opsynsmand. Formålet er at sikre vi får bortkørt storskrald mv. så det ikke hober sig op i depotrummene. Forslaget blev debatteret og efterfølgende blev der lavet en afstemning ved håndsoprækning. Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 2: De skrå græsarealer mod vandet udskiftes med Sediumtag. Samme som ligger på taget på det lille bådhus for enden af Bølgen 1. Ideen er at undgå konstant vanding i tørkeperioder, for at undgå græsset bliver helt gult. Når vi vander, kan vandsprederen nogle gange genere gående på Promenaden (offentligt areal). Der var bred enighed om at det var et godt forslag og hvis vores nuværende græsløsning ikke kan gro og skal udskiftes, så kan Sediumtaget blive en løsningsmulighed. Vi afventer og ser, hvordan sommeren 2022 udvikler sig.

5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag

Budgettet for 2021 er øget til 1.200.000 kr. da endnu flere udgifter er flyttet fra Ejerforeningerne til Grundejerforeningen. Der budgetteres med et underskud på 63.500 kr. for at udligne den sidste rest af den opbyggede egenkapital jf. forklaringen under afsnit 3. Budgettet og bidragene fra Ejerforeningerne blev godkendt.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Klaus K. Andersen fra Bølgen 1 og 2 erstatter Holger Simonsen i bestyrelsen. Derudover var der genvalg til Jens Uth fra Bølgen 1 & 2. Hans Erik Duschek-Hansen og Carsten Jespersen blev genvalgt fra Bølgen 3 & 4, og Bertel Nielsen repræsenterer Bølgen 5. Holger Simonsen fortsætter som administrator og kasserer men med observatørstatus i bestyrelsen. Grundejerforeningen konstituerer sig på det førstkommande bestyrelsesmøde.

7. Valg af revisor og revisorsuppleant

Der var genvalg til Per Munk Lausten som revisor. Jacob Andersen blev valgt som revisorsuppleant.

8. Eventuelt

Jette Papuga L305 tilbød at koordinere en arbejdsgruppe mhp. at lave et socialt arrangement. Andre som kunne have interesse i at deltage bedes henvende sig til Jette på jpapuga93@gmail.com

Godkendt af bestyrelsen d.

Jens Uth,

Klaus K. Andersen,

Hans Erik Duschek-Hansen,

Carsten Jespersen,

Bertel Nielsen, Bølgen A/S