



Ejerforeningen Bølgen 1 og 2

- REFERAT AF** : Generalforsamling nr. 09.
- VEDRØRENDE** : Ejerforeningen Bølgen 1 og 2.
- DATO** : Onsdag den 31.maj 2017 kl. 19.00.
- STED** : Rødkilde Gymnasium, Rødkildevej 42, 7100 Vejle.
- DELTAGERE** :
- | Bølge 2: | |
|------------------------|--------------------------|
| Poul-Erland Lehd | Ved Bølgen 13, st. tv. |
| Bodil Ottesen | Ved Bølgen 13, 3. tv. |
| Keld Norup | Ved Bølgen 13, 4. th. |
| Ingrid Laustsen | Ved Bølgen 15, st. tv. |
| Helle Pagh | Ved Bølgen 15, st. th. T |
| Birgitte Hjeds | Ved Bølgen 15, 1. tv. |
| Sanne og Jan Cornelius | Ved Bølgen 15, 2. tv. |
| Aase og Kaj Plagborg | Ved Bølgen 15, 3. tv. |
-
- | Bølge 1: | |
|---------------------------|------------------------|
| Kaj Kohave | Ved Bølgen 17, st. tv. |
| Bo Rise | Ved Bølgen 17, 2. th. |
| Lisbeth og Claus Pedersen | Ved Bølgen 17, 3. th. |
| Anita og Holger Simonsen | Ved Bølgen 17, 4. tv. |
| Edith og Jørgen Jensen | Ved Bølgen 17, 5. tv. |
| Bjarne Laustsen. | Ved Bølgen 17 6. tv. |
| Inger Hanssen | Ved Bølgen 17, 8. th. |
| Annette Bache | Ved Bølgen 19, st. tv. |
| Klaus Kaack Andersen | Ved Bølgen 19, st. th. |
| Inga og Kaj Christensen | Ved Bølgen 19, 1. tv. |
| Jette og Axel Ørum Meier | Ved Bølgen 19, 2. tv. |
| Barbara Petersen | Ved Bølgen 19, 3. Tv |
- Bertel Nielsen Bølgen A/S
- Formand Klaus Kaack Andersen bød velkommen til den 9. ordinære generalforsamling.
 - Derefter gik man over til dagsordenen med følgende punkter i henhold til vedtægterne:
- 1. : Valg af dirigent.**
 - Advokat Kjeld Norup blev enstemmigt valgt som dirigent og kunne herefter oplyse, at betingelserne for indkaldelsen til generalforsamlingen var opfyldt i henhold til vedtægternes pkt. 7.1, idet indkaldelse er sket med mindst 4 ugers varsel.
 - 2. : Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det seneste år.**
 - Formand Klaus Kaack Andersen aflagde på vegne af bestyrelsen følgende årsberetning:
 - 1.** - I henhold til Vedtægternes pkt. 6.5 skal bestyrelsen aflægge årsberetning for det seneste forløbne år.
 - 2.** - Dette er den 9. ordinære generalforsamling.

Den 8. ordinære generalforsamling blev afholdt onsdag den 25. maj 2016 og referatet af generalforsamlingen blev udarbejdet af bestyrelsens daværende sekretær og referent Barbara Pedersen, og som herefter blev godkendt af mødets dirigent advokat Gert Eg i mail af 6. juni 2016 til formand Klaus Kaack Andersen.

3. - Vi har siden den sidste generalforsamling til dato afholdt 7 bestyrelsesmøder, afholdt møde med Vejle Kommune vedrørende rundkørslen og den fremtidige adgang til Bølgen, flere møder med portfirmaet Kronborg Sikring, møder med 2 stk. malermestrer, møder med elevatorfirmaet KONE, møder med 2 stk. dørautomatikleverandører, møder med 2 stk. vinduespudsefirmaer, et møde i de fem søstre for besigtigelse af et affaldssorteringssystem og et dør automatikanlæg, samt enkelte møder med Bølgen A/S.
4. - Bølge 3, 4 og 5 er nu under opførelse og salget i Bølge 3 går ifølge Bølgen A/S fint.
Pt. er der 15 boliger solgt, 1 stk. er reserveret og 2 stk. er endnu ikke solgt. Indflytningen i de første boliger i Bølge 3 var planlagt til den 1. juni 2017, men er foreløbig udsat 14 dage.
I bølge 4 er der pt. reserveret 16 boliger.
Man kan følge udviklingen på hjemmesiden www.boelgenvejle.dk
5. - Vores udestående og mangler i forhold til Bølgen A/S mangler vi nu kun enkelte forhold at få udbedret.

- Det er aftalt, at de hvide kakler skal sikres med en lille hvidmalet skrue i de lodrette samlinger, for herved at undgå fremtidige stormskader, som vi tidligere har oplevet.
Samme løsning er valgt i de næste bølger og vil nu kunne ses udført på kaklerne på Bølge 3's sydside.
De indvendige kakler i udhænget vil ikke blive monteret fastgørelsesskruer, idet vi ikke her har oplevet nedfaldne kakler.

- Vi mangler at få udskiftet græsset på skråningen med lavt krybende stedsegrønt, som vi af Brian Sønderby, Bach Gruppen, er blevet lovet udført i dette forår/forsommer.

- Vi har et par betonelementer nederst i gavlen mod syd, som har forskubbet sig, og Bertel Nielsen har lovet at få dem sikret og lagt på plads også i dette forår.

- Vores vandreservoir til sprinkleranlægget i terrænet er ikke helt tæt, og Bølgen A/S er anmodet om at finde en holdbar løsning, som vi ønsker udført snarest muligt, idet vi tidligere har påberåbt dette som værende en fejl og mangel ved de udførte eftersyn.
6. - Bestyrelsen har valgt, at Holger Simonsen ikke for eftertiden skal udarbejde varme/vandregnskabet.
Vi vil i stedet overdrage det til leverandøren af forbrugsmålerne CASI Technology.
Holger Simonsen vil fortsat stå for a'conto regnskabet, indberetning til betalingsservice og regulering af efter- eller tilbagebetaling ved års-afslutningen, herunder fordeling af fællesudgifterne.
Alle kan for øvrigt med den udleverede adgangskode selv følge forbruget på ens egen pc'er.
7. - Vi fik langt om længe sat en ny og efter planen en bedre og mere stormsikker port i gavlen mod syd, leveret og monteret af firmaet Kronborg Sikring.

Som alle kan se og opleve, lever porten slet ikke op de forudsætninger og de aftaler vi indgik med portfirmaet inden købet.
Portlamellerne går i stykker og porten larmer for meget.
Vi har efterfølgende haft et møde med direktør Claus Lund fra firmaet, og han har erkendt, at der er blevet leveret og monteret en port med de forkerte lameller.
De nye lameller er af firmaet hjemkøbt fra Tyskland og vil ifølge direktøren blive monteret i næste uge 23.
8. - Den under den sidste generalforsamling annoncerede Kulturgruppe for Havnens nye bebyggelser og de eksisterende klubber ved havnen, etableret af Vejle Kommunes Kultur og Fritid er tilsyneladende afgået ved "døden", idet der ikke er afholdt møder siden sidste generalforsamling.

9. - Bestyrelsen har indhentet tilbud på vinduespoleringen fra to vinduespoleringsfirmaer, og har valgt at lade Peer Simonsen, LS Service, fortsætte med vinduespoleringen indtil videre, idet hans tilbud stadig er det billigste.
- Peer Simonsen har tidligere oplyst, at en effektiv polering af vinduerne i den skrå tagflade med et tilfredsstillende resultat udelukkende kan ske ved en manuel håndpolering og at dette kun kan ske fra en lift med løftehøjde på 56 meter, som er en del dyrere at leje end den nuværende 45 meter lift. Promenaden kan ikke bære en så kraftig lift med 56 meters løftehøjde, hvorfor vi må vente til Bølge 3, 4 og 5 er opført, således at vinduespoleringen af vinduerne i den skrå tagflade kan ske fra vejen i stedet fra promenaden, og at udgiften hertil efterfølgende kan dækkes af alle 5 bølger. Vi er bekendt med, at de øverste vinduer i penthouselejlighederne ikke er blevet poleret og har meddelt Peer Simonsen, at det er uacceptabelt.
- Derudover har Peer Simonsens foreslået, at vi får poleret vinduer hver anden måned, 6 gange årligt (som i den Hvide Facet) i stedet for de nuværende 4 gange årligt. Bestyrelsen har besluttet, at vi vil vente til Bølge 3, 4 og 5 er opført. Udgiften til vinduespolering vil muligvis skulle indgå i de udgifter, der for fremtiden skal dækkes af den nye Grundejerforeningen, som jeg vil omtale senere.
10. - Bestyrelsen har aftalt med Brian Sønderby, Bach Gruppen, at når der skal indkøbes altanglas og glasholdere til altanerne i Bølge 3, 4 og 5, vil der også blive indkøbt altanglas og glasholdere til Bølge 1 og 2 til udskiftning af de misfarvede altanglas, og således at de nedsunkne altanglas kan blive holdt på plads af nye holdere monteret under glasset.
11. - Bestyrelsen har ligeledes med Bølgen A/S aftalt, at når der skal indkøbes nye postkasser til Bølge 3, 4 og 5, må de gerne være af en meget bedre kvalitet end de, der er monteret i Bølge 1 og 2, og at der ligeledes indkøbes nye postkasser til udskiftning af postkasserne i Bølge 1 og 2, hvor malingen skaller af og hvor flere er rustangrebne.
12. - Bestyrelsen har indhentet tilbud på henholdsvis afrensning af kanterne på altanpladerne, afrensning og algebehandling af samtlige betonelementer og afrensning og rengøring af de hvide tagkakler, samt glaslisterne omkring vinduerne i de skrå tagflader fra to rengøringsfirmaer. Bestyrelsen har indtil videre valgt at udsætte disse arbejder til minimum Bølge 3 og 4 er færdigopførte for herigennem ikke at skulle udføre arbejdet af flere omgange.
- Det er bestyrelsen intention, at Bølge 1 og 2 skal fremstå helt opgraderet og forhåbentlige i samme udseende som de nyopførte bølger.
13. - Alle fire trappeopgange trænger nu efter 8 år med flere ind- og udflytninger til en omgang malerreparation og malerbehandling.
- Bestyrelsen har indhentet tilbud fra 2 malerfirmaer på maling af alle 4 trappeopgange, hvor alle vægge og trappevanger vil blive malet, og lofter og underløb vil blive repareret og pletmalet. Vi får udført en prøvemaling af gummifugerne og vaskekanterne langs med trapperumsvæggene og ved gulvet i forrummene til P-kælderen i en grå farve inden vi beslutter om dette skal udføres. Bestyrelsen har accepteret det billigste tilbud på i alt 91.100 kr. og afventer herefter arbejdet udført efter sommerferien.
14. - Bestyrelsen har indhentet tilbud og besluttet at der skal monteres overvågningskameraer i bunden af trappeopgangene efter at der har været indbrud i opgang 17. Der er foretaget en prøvemontering i opgang 17, og resultatet har vist sig at være udmærket. Herefter vil der blive monteret kameraer i de øvrige 3 opgange.
15. - Yderdørene er nu for nogle beboere så tunge og vanskelige at åbne, især ved blæsevejr, at bestyrelsen har valgt at indhente tilbud på montering af

automatiske døråbnere på henholdsvis adgangsdørene fra fortovet og adgangsdørene fra p-kælderen fra to dør automatikfirmaer.

Billigste tilbud lød på ca. 145.000 kr. for i de alt 8 stk. automatiske døråbnere, og bestyrelsen vil foreslå, at det billigste tilbud bliver accepteret og at monteringen bliver igangsat snarest muligt.

16. - Bestyrelsen har besluttet, at der skal indkøbes og opsættes en hjertestarter i p-kælderen placeret ved brandalarmeringsanlægget.
17. - Vi har besluttet at indhente tilbud på udbedring af den indvendige væg mod depotrummene i p-kælderen, som er i bunden mod gulvet er fugtskadet. Planen er at få monteret en 8 mm grå Cembritplade i en højde på 600 mm, som efterfølgende fuges mod væg og gulv.
18. - Med hensyn til affaldshåndteringen har vi, som tidligere oplyst, efter grundige overvejelser valgt, at det er de grønne poser med organisk affald (som for øvrigt ifølge Vejle Kommune er blevet forstærket), som vi sender ned gennem affaldsskakten, og at vi selv bærer de sorte poser med uorganisk affald ned til containerne i affaldsrummet.

Grunden til bestyrelsens valg skal ses i den kendsgerning, at de sorte poser ikke nødvendigvis behøver at blive placeret i containerne med det samme, hvorimod de grønne poser med affald, der afgiver fugt og lugt, bør placeres i affaldscontainerne inden for relativ kort tid.

Vi har været på besøg i en af de fem søstre, som er i 12 etager, hvor man har fået monteret et system, hvor man med en tryknap ved affaldslågen vælger om man kaster en grøn eller en sort pose i skakten.

Det har været temmelig dyrt og virkede for os noget "Storm P. agtigt".

Affaldsrummet virkede stadig snavset og uhumsk.

Vi kan ifølge Vejle Kommune til enhver tid ændre på proceduren, hvis vi ønsker det.

Hvis der stadig er enighed om ordningen, vil den fortsætte indtil andet bliver besluttet.

19. - Vi blev i vinter inviteret til et møde med Vejle Kommunes tekniske forvaltning, herunder den nye tekniske direktør Michael Slot, idet man ønskede at drøfte hvem, der skal have kørseltilladelse gennem rundkørslen mod havnen og byen, og hvorledes dette skulle administreres.
- Vi er i forbindelse med vores tilbagetrækning af vores tidligere indsigelse mod lokalplanen for Havneøen blevet lovet, at det er alene os og Pension Danmarks bebyggelse, der skal have tilladelse til denne gennemkørsel.

På mødet fik vi tillige oplyst, at man havde besluttet at omlægge buslinjen fra Bredballe til Ved Bølgen, Havnefronten og Dyrskevej for at kunne betjene beboerne i de nye bebyggelser.

Vi afviste på det kraftigste, at der for fremtiden skulle køre dieseldrevne busser 3 gange i timen forbi Bølgen og mødet blev herefter afsluttet i stor uenighed.

Vi har efterfølgende haft kontakt til en politisk valgt repræsentant i Teknisk Udvalg og håber vi herigennem har fået planerne skrinlagt.

Der var efterfølgende planlagt et nyt møde hos Vejle Kommune fredag den 10. marts 2017, men mødet blev af kommunen aflyst, idet man åbenbart endnu ikke var klar med et forslag til løsning af uenigheden vedrørende vejadgangen.

20. - Bestyrelsen har besluttet, at p-pladsen syd for Bølge 1 alene skal kunne anvendes af Bølgens beboere og af deres gæster, hvorfor der er aftalt etablering af bødeforlæg ved Beboer Parkering.
- Det har nu medført, at p-pladserne er frie til afbenyttelse for ejerforeningens medlemmer og vi vil henstille, at man henviser gæster til disse p-pladser.
- Der vil i denne uge 22 blive udsendt retningslinier for benyttelse af p-pladserne.
21. - Bestyrelsen har i forbindelse med indkaldelsen til denne generalforsamling bl.a. fremsendt et udkast til en vedtægt for Grundejerforeningen Bølgen 7100 Vejle til drøftelse.

Det er bestyrelsen agt, at denne grundejerforening, som vil være helt nødvendigt for den videre fælles drift af de fem bølger, **alene** skal varetage driften af de installationer, der vil være **fælles** for alle 5 bølger herunder bl.a. følgende:

Brandalarmeringsanlæg, sprinkleranlæg i P-kælder og depotrum, trykforøger til vandforsyningen, spildevandspumper og pumpebrønde, garageporte, fælles belysning i p-kælderen, eventuel fælles elevatorservice og vinduespolering, samt alle øvrige fælles anliggende, som ikke naturligt henhører under den enkelte bølge, herunder eventuel ansættelse af en fælles "gårdmand" til varetagelse af den daglige/ugentlige rengøring af alle fælles arealer. Bestyrelsen er bekendt med, at der et medlem af ejerkredsen (Kaj Plagborg) der har ilagt en skrivelse af 14.maj 2017 i de fleste postkasser, dog ikke i postkasser tilhørende ejerforeningens bestyrelse og dennes suppleanter.

Bestyrelsen er særdeles forundret over, at Kaj Plagborg ikke henvender sig direkte til bestyrelsen for en nærmere drøftelse af forholdet. Det ville have været mere naturligt og mere konstruktivt.

22. - Derudover har bestyrelsen fremsendt følgende forslag til ændring af vedtægterne:
- Pkt. 20.1 Den indvendige vedligeholdelse, renholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte medlemmer.
Den udvendige renholdelse af vinduer i ejerlejlighederne påhviler ejerforeningen.
 - Pkt. 22.1 Til hver lejlighed hører mindst en opmærket parkeringsplads beliggende i kælderen. Denne ene parkeringsplads hører til lejligheden og kan ikke overdrages som en selvstændig p-plads.
 - Herudover foreslås en ny § 22.3
Såfremt der til lejligheden hører mere end 1 p-plads, eller der er tilkøbt ekstra p-pladser må disse alene sælges til ejere af boliger i Bølgen 1 - 5.
 - Både de til lejligheden tilhørende p-pladser og eventuel tilkøbte p-pladser må alene udlejes til ejere eller lejer af boliger i Bølgen 1 – 5.
 - Derudover vil vi foreslå, at vedtægterne omdøbes fra
Vedtægter for Ejerforeningen Bølgen til Vedtægter for Ejerforeningen Bølgen 1 og 2.
 - Vi mener, at forslagene til vedtægtsændringer er gode og vi vil anbefale, at man stemmer for.
 -
 - Bestyrelsen er klar over, at for at kunne vedtage vedtægtsændringer, skal det godkendes af 2/3 af de stemmeberettigede.
Vi er ikke 2/3 fremmødte i dag, hvorfor vi vil indkalde til ekstraordinært generalforsamling, hvor blot 2/3 af de fremmødte kan stemme for forslagene.
 - Herefter opfordrede dirigent Keld Norup de fremmødte til at fremkomme med eventuelle bemærkninger til formandens beretning.
 - Ingrid Laustsen fremførte, at hun mente, at det fremsendte koncept til vedtægter for en ny Grundejerforening var i strid med vedtægterne for Bølgen (1 og 2).
Kaj Plagborg var enig heri, og anmodende om, at følgende blev ført til referat: "Bestyrelsens forslag til "Vedtægter for en Grundejerforening" samt beslutning om at administrere BØLGE 3 strider imod Ejerforeningens vedtægter og bestyrelsens mandat og må derfor tilbagekaldes".

- Formand Klaus Kaack Andersen beklagede, at der i indkaldelsen til generalforsamlingen var anført, at forslaget til vedtægterne for en ny Grundejerforening var til afstemning, idet dette ikke har været meningen. Forslaget var alene til drøftelse.

Men derudover var han ikke enig i de fremførte bemærkninger fra henholdsvis Ingrid Laustsen og Kaj Plagborg, idet Grundejerforeningen er at betragte som et driftsselskab for den fælles drift af de fem bølger, og som alene skal varetage driften af de installationer, der vil være fælles for alle 5 bølger.

- Dirigent advokat Keld Norup, som også er ejer af en lejlighed i Bølgen, var enig i dette, og oplæste dele af en professorafhandling om dette emne *"Fælles grundejerforening for flere ejerforeninger"*.

Keld Norup henviste også til, at der i vedtægterne for Ejerforeningen Bølgen under pkt. 10.7 er bestemt og godkendt, at *"Bestyrelsen er forpligtiget til fra sin midte at opstille kandidater til grundejerforeningens bestyrelse for derigennem at varetage ejerforeningens interesser"*.

- Aksel Meier gjorde opmærksom på, at der i forslaget til vedtægterne for Grundejerforeningen under pkt. 14 Kapitalforhold bl.a. var anført, at der på generalforsamlingen kan vedtages, at der kan optages lån, og fandt dette for upassende.

Klaus Kaack Andersen var enig heri og lovede at få slettet denne passus.

- Efter aflæggelsen af årsberetningen takkede Annette Bache bestyrelsen for den meget store arbejdsindsats, som bestyrelsen udførte.

- Derefter blev der stillet mange spørgsmål:

- Ingrid Laustsen ville gerne have uddybet de nye parkeringsregler og ønskede hyppigere vinduesvask på grund af snavs og kalkpletter fra byggeriet af Bølge 3, 4 og 5.
Bestyrelsens kunne oplyse, at en parkeringsvejledning ville blive uddelt i denne uge, og at hyppigere vinduesvask ville blive aktuelt efter færdiggørelsen af Bølge 3, 4 og 5.

- Ingrid Laustsen oplyste, at hun havde bemærket, at lyste i trappeopgang nr. 13 lyste konstant om natten.
Bestyrelsen lovede at tage sig af dette.

- Aase Plagborg og Inger Hanssen gjorde opmærksom på et problem med regnvand fra altanerne.
Bertel Nielsen lovede at bringe dette i orden snarest muligt.

- Kaj Plagborg og Jan Cornelius spurgte om placeringen af den nye hjertestarter var hensigtsmæssigt.
Det blev herefter aftalt, at den skulle placeres på et sted mellem Bølge 1 og 2 på en indervæg.

- Kaj Kohave ville have oplyst, om man kunne dæmpe de grønne affaldsposers hastighed ned gennem skakten til affaldscontainerne for herved undgå så meget svineri.
Bestyrelsen oplyste, at poserne var blevet forstærket, og at problemet derved skulle være løst.

3.

Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor for perioden 1. januar – 31. december 2016

- Holger Simonsen gennemgik årsrapporten for perioden.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

4. - **Bestyrelsens forelæggelse af forslag til driftsbudget for det næste år.**
- Holger Simonsen gennemgik budgettet for 2017.
- Budgettet blev enstemmigt godkendt.
5. - **Valg af medlemmer til bestyrelsen:**
- Følgende blev indstillet og enstemmigt valgt:
- Inga Lykke, Ved Bølgen 15, 1. repræsentant for ejerne (nyvalgt).
Klaus Kaack Andersen, repræsentant for ejerne (genvalgt).
- Øvrige var ikke på valg.
- Bestyrelsen konstituerer sig på det 1. bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen.
6. - **Valg af suppleanter til bestyrelsen:**
- Følgende blev indstillet og enstemmigt valgt:
- Claus D. Pedersen (genvalgt)
- Øvrige var ikke på valg.
7. - **Valg af revisor:**
- Bente Uth blev enstemmigt valgt.
8. : **Behandling af indkomne forslag:**
- Alle forslag under formanden beretning blev enstemmigt godkendt.
9. **Eventuelt:**
- Bjarne Laustsen:
Orienterede om, at det tekniske anlæg kører upåklageligt.
Der skal inden længe ske en rensning i vandanlægget, og derfor vil der blive lukket for det varme vand en dag før sommerferien.
Vi vil senere få besked, når dette skal ske,
- Anita Simonsen:
Ved ind- og udflytninger bør elevatorerne og trappeopgangene rengøres.
- Kaj Kohave:
Det ville være dejligt med en vaskeplads til biler ved Rødkildevej.
- Bodil Ottesen:
Kantstenene er for høje, de er ikke handicapvenlige.
Problemet skal drøftes med Vejle Kommune.
- Jan Cornelius:
Efterlyste færdiggørelse af parkeringspladsen ved Roklubben.
Skal drøftes med Vejle Kommune.
- Anita og Holger Simonsen:
Inviterede til en fælles golfdag den 18. august 2017 for beboere i Bølgen.