

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING AFHOLDT DEN 22. MARTS 2017 EJERFORENINGEN LIGHTHOUSE \*L, 8000 AARHUS C

### 1. Valg af dirigent & referent

Ejerforeningens formand Jonas Møller (JM) bød velkommen, og foreslog Michael Salling (MS) som dirigent og Peter Kronborg (PKR) som referent.

MS bød derefter ejerforeningen velkommen hos Salling Ejendomsadministration A/S, og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

### 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

JM fremlagde bestyrelsens beretning for 2016, som også var vedlagt indkaldelsen:

*For bestyrelsen har det været et særdeles produktivt år. På sidste års generalforsamling foreslog den nyvalgte formand, at der blev oprettet en hjemmeside for ejerforeningen, hvor informationer, husorden, nøglebestilling og øvrige informationer skulle uploades. Hjemmesiden blev taget i brug i efteråret 2016, og hjemmesiden er blevet meget positivt modtaget.*

*I samme forbindelse er det vigtigt at tydeliggøre hvilke interessenter der findes på Lighthouse grunden.*

- 1) **Parkeringskælder**, der er en juridisk selvstændig enhed, så alt henvendelse om det der sker i parkeringskælder skal foregå til Domis, som administrerer den selvstændige enhed på ejers vegne.
- 2) **Grundejerforeningen**, der er en forening bestående af Parkeringskælder, Ejerforeningen for bygning L, Ejerforeningen for bygning I, samt AAB. Indtil der bliver etableret en ny bygning på resten af Lighthouse grunden, består Grundejerforeningen af disse fire enheder, der hver har 25 % stemmeret i beslutninger der foretages i regi af Grundejerforeningen. Grundejerforeningen har til formål at renholde fælles stier, sørge for vedligehold af bede, snerydning samt sørge for orden på området, herunder at vendepladsen ikke anvendes til parkering o.l.
- 3) **Ejerforeningen for bygning L**, der dækker over fællesarealerne indtil kælderdøre og døre til cykelparkeringen. Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender og er berettiget til at opkræve fællesbidrag, at betale fælles udgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for ejendommens drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger må anses påkrævet for at sikre, at ejendommen kan opretholdes i det høje kvalitetsniveau, som etableringen er sket i. Ansvar for den enkelte lejlighed påhviler således den enkelte ejer.

#### 1 års eftersyn på ejendommen.

*Når ejerforeningen har udvist større interesse end normalt med hensyn til den enkelte ejerlejlighed, skyldes dette alene, at der stadig pågår 1-års eftersyn på ejendommen. Det kunne eventuelt have interesse for ejendommen, såfremt der var "fælles" problematikker der kunne have påvirkning på den fælles ejendom, som ejerforeningen har ansvaret for. Da ingen i bestyrelsen er professionelle indenfor byggesektoren har vi entereret os med Rambøll, der uvildigt gennemgår den fælles ejendom for eventuelle fejl og mangler. Hver enkelt ejerlejlighed har allerede modtaget materiale omkring 1 års gennemgangen for den enkelte lejlighed.*

5-års eftersyn er forestående i 2018/2019 (nærmere information heromkring)

## **Punkter fra sidste generalforsamling**

**I regi af p-kælderen.** Afkortning af bom ved ind- og udkørsel er foretaget, ligesom færdselsreglerne er ændret.

**I regi af grundejerforeningen og Ejerforeningen bygning I.** Viceværttaftalen er trådt i kraft og vi deler viceværten 15 timer ugentligt. Det er vigtigt at åbningstiderne i storskradsrummet overholdes. Da **ALLE** beboere er fælles om reglerne, bedes alle konfrontere de personer, der sætter ting udenfor rummet, udenfor åbningstiden.

Julebelysningen i gården har Ejerforeningens bestyrelse taget initiativ til og betalt for (selv om det var en naturlig opgave for grundejerforeningen).

Åbningstider i storskradsrummet er som følgende:

Mandage: kl. 7.00 – 9.00

Torsdage: kl. 12.00 – 14.00

**Cykelrazzia.** Er afholdt ultimo året, og der blev fjernet 22 cykler fra vores egne cykelparkeringskældre.

Skrivelse omkring varsling, mærkning, div. kontrol og tidsperioder er alle overensstemt med gældende regler.

Cykler som ikke er meldt savnet eller bortkommet i perioden afleveres henholdsvis til politiet, eller losseplads afhængig af stand.

## **Kontrol af overholdelse af brandmyndighedernes krav og regler for ejendommens husorden.**

Bestyrelsen har været en runde i de forskellige opgange, kælder mv., for at iagttage at brandmyndighedernes og husordenens regulativer blev overholdt. Der blev stemt dørklokker, og medlemmerne blev oplyst om der IKKE må stå noget som helst på gangarealer og repos. Det gælder sko, hjælpemidler, pynt, barne- og klapvogne, m.v. Reglerne fremgår af husordenen og er klare og tydelige. I bestyrelsen vil vi gerne påpege, at vi ikke fungerer som politi i ejendommen. Det er således alles ansvar, at reglerne overholdes, ligesom det er alles ansvar at påpege overfor den enkelte, såfremt reglerne ikke overholdes.

## **Protest mod Ship byggeriet.**

Det blev, af alle fremmødte på seneste generalforsamling, besluttet at gå imod den nye lokalplan angående Ship. Herom i et senere punkt. Dog skal det nævnes, at bestyrelsen som aftalt, har protesteret på vegne af alle fremmødte på seneste generalforsamlingen mod Ship.

## **Administrative aftaler.**

Som nævnt har Ejerforeningen ansvaret for de administrative aftaler der vedrører ejendommen. Vi har således i år gennemgået og vurderet følgende kontrakter:

- a) Administrationsaftalen med Domis.
- b) Elevatorservice
- c) Indgåelse af aftale om lovpligtigserviceaftale på ABA og ABV
- d) Forsikringer.
- e) Revisor
- f) Genvalg af bestyrelsesmedlemmer

Ad a) administrationsaftalen udløb ifølge sin ordlyd den 31.12.16. (jf. vedtægterne) Domis' forretningsområde er normalt ikke ejendomsadministration, og Domis overvejede ligeledes om de ville fortsætte aftalen med os. Vi har ikke noget at sætte på Domis' måde, at administrere på, men flere af vore ønsker kunne ikke honoreres.

Bestyrelsen har foruden Domis, afholdt møder med to forskellige firmaer, der administrerer ejendomme. Vi havde forskellige krav og ønsker i forbindelse med valg af ejendomsadministrationsselskab, og valget faldt på Salling Ejendomsadministration, der opfylder bestyrelsens krav og ønsker, og som også prismæssigt konkurrerer fint med de øvrige adspurgte firmaer.

Ad b) Der blev også her forhandlet med et andet elevatorservice firma. Her bibeholdt vi Kone, men fik en mindre stigning end varslet, tillige med rabat på materialer der anvendes.

Ad c) der er også tegnet servicekontrakt på bygningens lovpligtige brandalarmsanlæg (ABA og ABV)

Ad d) Ejendomsforsikring herunder løsøre-, bestyrelsesansvarsforsikring etc., har bestyrelsen grundet varsling måtte indhente nyt tilbud på. Tre forskellige forsikringselskaber har været i spil. Igen havde bestyrelsen forskellige krav til dækning, betingelser og service som skulle opfyldes. Vi har pr. 1. februar tegnet ny forsikring, der opfylder bestyrelsens krav og ønsker.

Ad e) Der er intet at klage over med hensyn til vores nuværende revision. Vi er dog at den opfattelse, at ved at skifte fra ekstern til intern revisor, kan spare på honorarudgiften.

Ad f) Der sker genvalg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer, hvorfor vi opfordrer alle interesserede til at fremmøde på generalforsamlingen.

## **Udenfor bestyrelsesarbejdet.**

### **Jette Tikøbs Plads.**

Der har været nedsat en gruppe, hvor bestyrelsen har været repræsenteret. Vi har overfor Center for byudvikling og mobilitet, fremført problematikken om parkeringssituationen ved pladsen, uro på pladsen samt utryghed på og omkring pladsen. Arbejdsgruppen kom med forslag til at løse problematikken. På nuværende tidspunkt afventer gruppen hvad der sker med lokalplanforslag 1035, før vi rejser problematikken igen

### **Ship – lokalplanforslag 1035.**

Som tidligere nævnt var der på sidste års generalforsamling tilslutning til at gå imod lokalplansændringen på Ship.

Bestyrelsen har sammen med:

Ejerforeningen Z-Huset  
Ejerforeningen Skovvejen  
Ejerforeningen Klintegården  
Ejerforeningen Langelinie Parken  
Ejerforeningen Lighthouse bygning I  
Grundejerforeningen for Lighthouse

Været medstiftere af et Fællesråd for Aarhus Ø og omliggende arealer (rådet har ikke fået navn og vedtægter på plads). Formålet med Fællesrådet er at fremme samarbejdet mellem grundejerforeninger, ejerforeninger m.v. Samt at fremme udviklingen af Aarhus Ø, ifølge Masterplanen for Aarhus Ø.

På nuværende tidspunkt har Fællesrådet allerede repræsenteret os på 2 borgermøder, diverse avisartikler samt skrevet til byråd m.v.

I forlængelse af den udsendte beretning oplyste JM, at der i nogle tilfælde har været problemer med ejendommens ventilationsanlæg. Styrken på ventilationsanlægget sættes efter de foreskrevne retningslinjer fra leverandøren.

Der var fra forsamlingen en del spørgsmål til punktet omhandlende 1-års gennemgangen. En ejer spurgte, hvor han kunne finde de punkter, der var indberettet til 1-års gennemgangen for hans lejlighed. JM fortalte, at han burde have modtaget punkterne fra den daværende ejer.

JM oplyste, at MT Højgaard arbejder på en plan for udbedring af altanværnene. I forlængelse heraf blev der spurgte, om der var fundet en løsning på de steder, hvor der drypper vand ned fra de overliggende altaner. Punktet havde været drøftet med Rambøll, som ikke mente at dette var en mangel.

For fejl/mangler man har registreret i lejligheden efter fristen for 1-års gennemgangen, henviser bestyrelsen til den kommende 5-års gennemgang i 2018/2019.

MS bemærkede, at ejerforeningen alene er procespart i forhold til de udvendige mangler, men at det naturligvis kan være en fordel at samle gennemgående indvendige punkter sammen, så man står stærkere over for MT Højgaard.

### 3. Godkendelse af årsregnskab 2016

PKR gennemgik årsregnskabet, der udviste et overskud på kr. 52.830. Overskuddet blev foreslået overført til det akkumulerede overskud i egenkapitalen, som pr. 31. december 2016 udgjorde kr. 241.623.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til regnskabet, som herefter blev godkendt.

Det underskrevne regnskab vil blive lagt på ejerforeningens hjemmeside.

### 4. Godkendelse af budget for 2017

Budgettet for 2017 blev gennemgået af PKR.

For at imødekomme fremtidige udgifter til større vedligeholdelsesarbejder, havde bestyrelsen foreslået, at man påbegyndte opsparing. Der var derfor i budgettet afsat kr. 210.000 til fremtidig vedligeholdelse, hvilket betød en samlet stigning i fællesudgifterne fra kr. 1.461.000 i 2016 til kr. 1.652.000 i 2017.

Der var i budgettet endvidere afsat kr. 15.000 til arbejdet i fællesrådet for de bynære havnearealer ved Aarhus Ø.

Budgettet blev efterfølgende godkendt uden spørgsmål eller bemærkninger. Reguleringen af fællesudgifterne effektueres pr. 1. juli 2017. Der reguleres ikke med tilbagevirkende kraft til 1. januar.

### 5. Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer

Efter valg ser bestyrelsen ud på følgende måde:

Formand:	Jesper Giversen
Kasserer:	Lars Pind
Næstformand:	Frank Falkenberg
Bestyrelsesmedlem:	Mette Andersen
Bestyrelsesmedlem:	Søren Roulund
Bestyrelsesmedlem:	Andreas Schlott

Bestyrelsen er jf. vedtægterne valgt for et år.

## 6. Valg af revisor

PWC har tidligere år været valgt som ekstern revisor. Bestyrelsen foreslog at man i stedet valgte en intern revisor, da man herved kunne spare størstedelen af udgiften til revisionsbidrag. Der var enighed om, at dette var en god idé. Poul Haar Knudsen blev foreslået af bestyrelsen og valgt som revisor.

## 7. Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag til behandling, og punktet udgik derfor af dagsordenen.

## 8. Eventuelt

Bestyrelsen ønskede at man i ejerforeningen får udarbejdet en velkomstskrivelse til nye ejere/beboere. Dette for at imødekomme de praktiske problemstillinger man som ny beboer kan stå over for i forbindelse med indflytning, og samtidigt kan en velkomstskrivelse give et positivt indtryk af ejendommen generelt. Der var enighed om at dette var en god idé, og den nye bestyrelse arbejder videre hermed. Velkomstskrivelsen lægges på hjemmesiden, når den er færdigarbejdet.

Beplantningen af bede, buske mv. omkring bygningen blev drøftet. Flere bede er desværre trådt ned, og trænger til at blive opfrisket. Dette er et punkt, man vil tage op i grundejerforeningen. I forlængelse heraf blev der spurgt om man havde en plan for græsset inde i gården, som ikke får sol og derfor ikke har gode betingelser for at gro. Der var overvejet flere løsninger, blandt andet kunne kunstgræs være en mulighed, men det er noget, man fortsat arbejder videre med. Bestyrelsen arbejder tæt sammen med Buus Anlægsgartner, og følger de forskrifter de giver. Har man input til behandling/vedligeholdelse af de grønne områder, kan de sendes til bestyrelsen, eller direkte til grundejerforeningen.

Da der igen har været problemer med stoppede affaldsskakte, opfordres beboerne atter til, at tænke over, hvad man putter i skaktene. Alt affald som ikke er almindeligt dagrenovation, må ikke kommes i skaktene, men skal i stedet afleveres i storskraldsrummet inden for dettes åbningstider. Der må kun anvendes almindelig størrelse affaldsposer beregnet til formålet, som skal være forsvarligt lukkede. Det er alles ansvar at skaktene ikke tilstoppes, og det er dyrt når der skal bestilles ekstra ud kald. På foreningens hjemmeside under dokumenter ligger yderligere information om affaldsskaktens benyttelse.

En beboer i opgang 7 har på egne vegne foranlediget maling af opgangens stueetage af en professionel maler. Bestyrelsen har ikke været involveret i projektet, og har ikke givet tilladelse til igangsætning. Det skal understreges, at man som ejer ikke har bemyndigelse til at igangsætte nogen form for vedligeholdelsesarbejde på ejendommens fællesarealer uden om bestyrelsen, uanset om arbejdet er uden omkostninger for foreningen. Har man som ejer forslag til vedligeholdelsesarbejder, kan man kontakte bestyrelsen som herefter vil behandle dette under hensyntagen til foreningens vedtægter.

Der blev spurgt om muligheden for at afholde en årlig arbejdsdag/weekend, hvor man i fællesskab kan få udført nogle mindre arbejder på ejendommen. Der var fra forsamlingen opbakning til ideen, som kan tages op af bestyrelsen.

En beboer havde i et par tilfælde oplevet, at gæsters cykler var forsvundet fra gæsteparkeringen uden for bygningen og spurgte i den forbindelse om dette skyldtes, at der ikke måtte parkeres cykler på området.

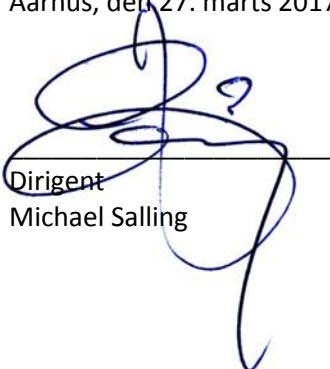
Bestyrelsen oplyste, at de få pladser beregnet til cykler kunne anvendes, og at man ellers må henstille cykler i cykelparkeringen i kælderen. Bestyrelsen holder ikke justits over cykelparkeringen, og fjerner ikke cykler, så har man oplevet at ens cykler forsvinder, bør man rette henvendelse til politiet.

Der blev spurgt til muligheden for at asfaltere broen ved boulevarden, da denne ofte er meget glat. Frank Falkenberg vil tage dette op på næste bestyrelsesmøde i grundejerforeningen.

Vedligeholdelse af ejendommens facade på lang sigt blev drøftet. Facadens vedligeholdelse er noget som besluttet i fællesskab. Blandt andet derfor er det, at man begynder opsparing til fremtidig vedligeholdelse.

Forsamlingen sluttede med at takke afgående formand Jonas Møller og resten af bestyrelsen for et stort arbejde i foreningen i det forgangne år.

Aarhus, den 27. marts 2017

  
Dirigent  
Michael Salling