

Referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen LIGHTHOUSE* bygning L

Tid: Onsdag den 25. Maj 2016 kl. 19.00

Sted: Vejlbj – Risskov Hallen, Vejlbj Centervej 51- 53, 8240 Aarhus C

Formand Elsebeth Gutheil Stoker byder velkommen og Dagsorden bliver godkendt.

1. Valg dirigent og referent.

Frank Falkenberg bliver valgt som dirigent og Andreas Schlott bliver valgt som referent. Generalforsamlingen er lovligt indkaldt.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formand Elsebeth Gutheil Stoker præsenterer årsberetning.

Sociale arrangementer:

- Vi havde et fint lille arrangement sidste år Sankt Hans Aften med nabobygningen ude ved Ø-haverne, hvor der var lejet borde og stole. Nabobygningen har igen i år spurgt om det er noget som der er opbakning til at gøre igen i år. Der var desværre ikke opbakning på generalforsamlingen til at holde et tilsvarende arrangement i år.
- I august havde vi en hyggelig havnerundfarttur til søs, til trods for dårligt vejr, hvor vi fik en guidet sejltur sammen med bygning I.
- Desværre var der ikke samme opbakning til julearrangementet, som vi havde håbet på, og vi var derfor nødsaget til at aflyse arrangementet.

Sociale medier:

- Vi får stille og roligt flere medlemmer i vores gruppe på Facebook, hvor vi kan dele informationer, spørge til råds m.v. og til jer som ikke er medlem, anbefales det at melde sig ind i gruppen som hedder; Lighthouse bygning L.
- Kravet for at blive medlem af gruppen er, at du enten bor eller ejer en lejlighed her, og at der holdes en god tone på siden.

Vandscootere:

- Formand Elsebeth Gutheil Stoker var for et par uger siden indkaldt af Aarhus Kommune & Politiet til fælles møde med kajakklubben, Aarhus 1900 samt nabobygningerne m.fl., omkring de udfordringer der er på bugten med Vandscootere. Det er desværre ofte, at der sejles på vandscootere lige ude foran svømmebanen. Dette til stor fare. Sejllands er kun tilladt i en afstand på 300 m fra kysten på nær transport ud til de 300 meter zonen. Når man sejler ud, må man maksimalt sejle 5 knob, hvilket desværre langt fra overholdes, da der ofte sejles meget stærkt og meget tæt på. Det er ikke en nem opgave for politiet, da man i Aarhus ikke har politi til søs - og de skal derfor stå på land, og tage dem når de kommer ind på scootterne. Politiet opfordrede derfor jer som beboere til, at kontakte politiet og gerne filme dem der ikke overholder ovennævnte regler, såfremt man oplever, at der sejles uansvarligt.

Cykler:

- Sidste år havde vi store udfordringer med cykler som var smidt og parkeret alle mulige steder, herunder ligeledes smidt i bedene. Dette er heldigvis blevet bedre. Der er tidligere opsat et cykelparkeringsskilt i kælderen for enden af rampen, hvor der står bygning I på. Dette er et levn fra fortiden og ikke en parkeringsplads der kun er tiltænkt bygning I, men altså også os. Så til de af jer, som cykler, er I velkommen til at stille jeres cykler neden for enden af rampen i den opmærkede bås, så længe den holder inden for båsen og ellers stadig i vores aflåste cykelrum. Cykler ved vendepladsen er fortsat til vores gæster.

Parkeringskælder:

- Vi har fået henvendelser fra nogle af beboerne, at der stadig køres mod trafikken og ikke nok med at der køres mod trafikken, kører folk også skråt igennem ved rampen, når de skal ud på de udvendige parkeringspladser. Ofte køres der også meget stærkt. Det kan skabe kaos, men vigtigst er at det kan være farligt. Flere cyklister har været ved at komme galt af sted. Der har derfor været møde med DOMIS, som ejer parkeringskælderen og ligeledes bygning I for at se hvad der kan gøres. Vi fandt ud af, at vi sagtens kan lukke hullet ved rampen, med et par pullerter, så de er bestilt ved DOMIS. Derudover forslås det, at for enden af vejen ved rampen, hvor man i dag drejer til højre, at kørebanen gøres dobbeltsporet, men altså kun den vej, således de biler, som lige har pladser omkring, kan køre begge veje.

Der gøres opmærksom på, at før der er opsat anden markering i kælderen og sendt info ud, skal den eksisterende regel følges!

- Det flyder mange steder i kælderen fra folk som bruger det som ekstra opbevaring. Bestyrelsen har ikke mulighed for at ændre ved dette, men opfordrer folk til at de ikke stiller kasser og andet brandbart materiale i kælderen, da det kan give anledning til hærværk og antænde ild.
- Vi er blevet gjort venligt opmærksomme på, af den anden ejerforening, at de af jer, som ejer jeres parkeringsplads bør tinglyse jeres brugsret af parkeringspladsen. Så hvis I ikke allerede har gjort det, da I købte, bør det overvejes og gøres, hvilket naturligvis er jeres eget ansvar og opgave.
- DOMIS har gjort opmærksom på, at der er flere steder i p-kælderen, hvor den ikke er hel tæt. MT Højgaard er sammen med DOMIS kommet med en plan herfor. Dette betyder, at der vil være noget beton der skal bankes op, for at man kan komme ned til membranen. Umiddelbart forventes det og tage 5-6 uger, men DOMIS vender retur med en plan og information til samtlige beboere, særligt da dette også kommer til at have indflydelse på nogle parkeringspladser i kælderen i den angivne periode.

Vendepladsen:

- Vendepladsen har siden sidste år været oppe til drøftelse igen. Til stor gene for beboerne i opgang 1 & 3 er der stadig beboere eller beboeres gæster som parkerer ved vendepladsen, hvorfor vi i samarbejde med Grundejerforeningen og Bygning I har været ved at undersøge

muligheden og konsekvenserne af, at gøre vendepladsen mindre for at begrænse den ulovlige parkering.

Det blev derfor besluttet, at lave et forsøg med en midlertidig ordning og som I nok bemærkede, så afprøvede vi en periode at afgrænse området, hvor der parkeres, med nogle betonklodser.

Desværre viste det sig, at der stadig var folk som parkerede der og derudover, oplevede vi også, at glasset til kælderens blev smadret. Som konsekvens af dette, har vi ikke længere opbakning af DOMIS & Bygning I til at lukke vendepladsen yderligere.

DOMIS er dog ved at undersøge, om en af beboerne kan uddanne sig til parkeringsvagt, således der kan uddeles bøder, når folk ikke respekterer reglerne. Så endnu engang - Vendepladsen er ikke en parkeringsplads og derfor skal vi på ny bede jeres gæster om at de parkerer i parkeringskælderens eller på p-pladserne mellem vores bygning og Z-huset.

GRÆSPLÆNE & BEDE:

- Vores græsplænen var gået ud mange steder, som formentlig var / er følge af manglende lys i gården og vi og Grundejerforeningen havde ikke forventninger om, at den skulle komme igen.

Dette resulterede i flere møder med Grundejerforeningen, DOMIS, MT Højgaard og BUUS, hvor vi foreslog alternative løsninger. Der blev bl.a. foreslået grus og kunstgræs, gummibelægning som ved AROS og ikke mindst Sedum-mos. MT Højgaard og BUUS fastholdte løsningen med græs i gården, hvilket nok også vil være det kønneste, såfremt det kan komme til at gro. BUUS eftersåede derfor sidste år græsplænen med skyggegræs.

Vi har stadig en græsplæne som er gået ud flere steder og der er derfor indkaldt til endnu et møde den 1. juni med samme parter, hvor vi endnu engang vil opfordre til en alternativ løsning.

Derudover; I et af bedene i gården var der plantet en hel anden type plante end de øvrige. Derfor gravede BUUS sidste sommer det ene bed op og plantede nogle nye – identiske planter – hvorfor der nu kan være en forskel i de høje bede i gården – med tiden skulle de gerne bliver ens.

Vanding og gødskning: Ovennævnte planter og bede vandes og gødskes via kilometervis af sorte slanger nedlagt i bedene. Vanding og gødskning foregår centralt via vand og gødning i værksted under bygning I. DVS, at drift, vedligehold og fornyelse fordeles efter fordelingsnøgle i Grundejerforeningen.

FORDELING:

- Grundejerforeningen; står for alt det udvendige, såsom, bede, buske, snerydning, belysning i gården m.v.

- Vendepladsen hører under Grundejerforeningen og er det som man kalder en privat fælles vej.
- DOMIS; står for alt i parkeringskælderen, herunder hvis der mangler oprydning, en lampe er gået ud samt glasnedgangene til kælderen.
- Bygning L; vores bygning, har alt på vores ejendom, herunder opgangene, depotrum, bagtrapper, facader, og lignende.
- Glas på terrasserne er også ejerforeningens med mindre man forsømmer sit ansvar.
- Alt inden i boligen er jeres eget ansvar.

1 års gennemgang / fejl og mangler:

- Bestyrelsen har endvidere brugt tid på at lave opfølgning på 1 års gennemgangen i samarbejde med 2 ingeniører fra RAMBØLL og DOMIS.

Vi har stadig nogle udestående punkter som vi håber der findes en fælles løsning med DOMIS og MT Højgaard om. Af punkterne kan bl.a. nævnes:

- Vi har nogle identiske stormskader på 3 altaner i samme opgang hvilket vi ikke mener er tilfældigt. Vi mener, at vindforholdene i opgang 1 med sluseeffekten mellem bygningerne og den direkte forbindelse til bugten er anderledes. Vi har anmodet DOMIS og dermed MT Højgaard om at foretage en forstærkning af glasvæggens konstruktion eller forelægge en fyldestgørende beregning, der dokumenterer, at glasvæggene er dimensioneret for faktiske vindbelastninger. DOMIS undersøger med MTH.
- Flere har problemer med glasværnene på altanerne, hvor glasset bliver matte på grund af indtrængende vand i samlingerne mellem glaslagene. Det opstår, fordi der er manglende afdækning af glaskanten som uden tvivl har været et ønske om det arkitektoniske udtryk af facaden. MT Højgaard henviser til Glasindustriens Vejledning, hvori det anføres ” *Ved udendørs montering af lamineret glas med frit eksponerede kanter kan dellaminering forekomme.*” Vi har anmodet om en løsning og meddelt, at vi ønsker fortsat at skadet glas udskiftes. MT Højgaard har efterfølgende meddelt, at de gerne vil udskifte de glas der allerede er matte – 1 gang – hvilket vi og DOMIS ikke mener vi skal acceptere.
- Vi har også haft nogle udfordringer med den udvendige belysning i gården. Dette punkt er afklaret og udbedret.
- Vi har stadig noget udfordring med noget indvendig belysning som driller flere steder og Lindpro har sammen med vores vicevært besigtiget dette en del gange men afklaring mangler fortsat. Der er primært belysningen i bag-trappeopgangene, som vi anser som for dårlig monteret. Til dette kan nævnes, at den første lampe i stueplan ved indgangen kører på den udvendige belysning, som er den rigtige måde at gøre det på. Det er ikke meningen, at belysningen i stueplan skal være tændt konstant som den er nu, hvorfor vi må konstatere, at de opsatte PIR ikke virker som foreskrevet. DOMIS har lovet at tage fat i Lindpro's nye mand herom.

- På et tidligere møde blev det aftalt med DOMIS, at gulvene foran elevatorerne i kælderen skulle støvbindes. Dette mener vi ikke er udført ordentligt og er af så dårlig æstetisk karakter, at vi mener gulvet skal oprettes på ny.
- Vi har flere beboere – særligt ud mod vand som har mange rustpletter på altandækket. Dette har alene kosmetisk betydning, men vi mener, at rustpletterne ikke er acceptable. DOMIS og MT Højgaard fastholder. De har dog lovet, at fremsende en beskrivelse af hvordan gulvene kan behandles – men det blev kraftigt underskrevet, at man ikke må gå i gang med at male gulvene eller lignende på grund af ansvar. Så man må altså vente med at behandle de udvendige terrassegulve, indtil MT Højgaard vender retur med en anvisning.
- Vi har haft et par beboere hvor der har været dryp fra altankonstruktionen. Vi har anmodet om et forslag til en generel forbedring af problematikken. Problemet vurderes, at forekomme ved runde facadepartier, hvor løsningen ikke er vist i detailprojektet. Vi er af DOMIS oplyst, at problematikken er afhjulpet men vi har foreslået i samarbejde med RAMBØLL at der i fælleskab foretages en besigtigelse af de buede facader og i den forbindelse åbner konstruktionen for at verificere, den anvendte løsning. Dette udestår.

Ejerforeningen, Rambøll og DOMIS er på opgaverne omkring punkterne der udestår.

RESTANCER:

- På vores seneste generalforsamling havde vi en del beboere som havde svært ved at overholde betalingsbetingelserne ved opkrævningen af fællesudgifterne. Dengang var der restancer på 151.000 fra beboerne.
- Der kæmpes dog fortsat med at nogle har svært ved at overholde betalingerne, selvom det er blevet meget bedre efter at vi vedtog, at vi ville sende opkrævningsgebyr på. Det kan oplyses, at der d.d. kun er én beboer som er i restance.

KOMMUNEN:

- Kommunen har meddelt:
- At der fortsat arbejdes på, at bussen flyttes til august 2016. Planen er, at der etableres en vendeplads på Ester Aggeboes Gade overfor SHIP. Når dette er sket vil bussen blive flyttet.
- Der er stadig udfordringer med at folk parkerer langs boulevarden. Kommunen har meddelt, at de er opmærksomme på problemet og herunder også parkeringsvagterne. Det har dog hjulpet gevaldigt, at der nu er lavet 3 timers parkering ved Jette Tietkjøbs Plads.

LIDT PRAKTISK INFO:

VÆRN:

- I jeres beboermappe samt på sidste generalforsamling blev det nævnt, at glasværnene på jeres terrasser skal efterspændes. Det er vigtigt, at skruerne på værnene spændes med jævne mellemrum.

DØRLÅSE:

- Der har været tvivl om, hvad vi som beboere skal gøre, når / hvis vores dørlås blinker rødt ved op låsning. Tre røde blink lige efter hinanden er et tegn på, at enten chippen eller batteriet i cylinderen trænger til en opladning. Aftalen er, at såfremt dette sker skal der optages en opladning af WSY på hwil@wsy.dk eller tlf: 24 48 45 28, der også kan skifte batteriet, men man skal selv kontakte ham og betale ham for dette. Ellers skal du som beboer selv skifte batteriet i din dørlås.

NØGLESERVICE

- Vi får jævnligt henvendelser fra beboerne omkring ekstra bestilling af nøgler og skal for god ordens skyld nævne, at hvis WSY – som laver nøglebrikkerne - skal køre efter det, koster det, 1*250 + 750 + moms at få lavet én nøgle, men hvis det kan venter til de alligevel er i området, koster det 1*250 + moms pr. nøgle. Bestilling af nøgler skal gå gennem bestyrelse da vi har opdateret beboerlister og dermed ikke vil risikere, at tilfældige mennesker kan kontakte WSY for bestilling.
- Såfremt man derimod låses ude og har akut brug for hjælp skal man fortsat kontakte ABS Alarm som har en døgnbemandet kontrolcentral – (tlf: 70 20 81 88).

3. Bestyrelsens forlæggelse til godkendelse af årsregnskab med revisor påtegning.

Kasserer Lars Pind præsenterer årsregnskab for 2015. Der er en overskud på kr. 40.903. Årsregnskabet blev godkendt.

4. Bestyrelsens forlæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

Kasserer Lars Pind og formand Elsebeth Gutheil Stoker præsenterede driftsbudgettet for det løbende regnskabsår 2016, som ligeledes blev vedtaget.

5. Vedligeholdelsesplan

Formand Elsebeth Gutheil Stoker præsenterer en vedligeholdelsesplan for vores bygning. Formålet med vedligeholdelsesplan er at der skal spares penge op over de næste år 25 år til vedligeholdelse af vores bygning. Der kræver 2/3 af alle som har stemmeret i ejerforeningen, for at vedtaget vedligeholdelsesplan. Der er desværre ikke nok medlemmer til stede for at afstemme. Derfor sker det på et senere tidspunkt via brevafstemning.

6. Storskraldsrum og vicevært

- Det har været tydeligt, at nogle af de udfordringer vi havde det første år er blevet reduceret, og heldigvis er vi også blevet bedre til ikke at smide affald mv. i gårdarealer og lignende. Desværre er der stadig et sted hvor vi halter - sammen med bygning I - og det er i storskraldrummet.

Sidste år, stemte vi om vi helt skulle lukke rummet, men der var stort flertal for at bevare rummet, men det fungerer desværre ikke. Viceværten bruger usandsynligt lang tid på at rydde op og tømme rummet hver måned, hvilket ikke er let og hvilket koster en masse penge.

Vi har på baggrund af dette bl.a. derfor haft flere møder med bestyrelsen i bygning I, og er blevet enige om, at dette må kunne gøres bedre, da der pt. er bundet rigtig mange ressourcer op på dette.

Bestyrelsen har i dag derudover mange opgaver omkring koordinering, styring af og til tider afklaring af hvem der løser hvilke opgaver. Det kan være opgaver som at ringe til servicefolk omkring udsugning, elevatorer, affaldsstop, afprøvning af returventil, bestilling af nøgler, bestilling af navneskilte m.m. Det vil sige, et hav af små opgaver, der samlet tager rigtig lang tid.

Vi regnede på, hvad vi tilsammen havde af omkostninger for vores bygning, Bygning I og ligeledes grundejerforeningen og fandt ud af, at vi for dette, kan have en vicevært ansat på ca. 15 timer om ugen.

Vores bygning, betaler i dag ca. kr. 85.000, til tømning af rummet samt vicevært, hvoraf vicevært delen udgør kr. 33.000. Grundejerforeningen betaler kr. 110.000,- pt. og dertil har bygning I sagt, at de vil betale kr. 80.000, som er ansl. ca. kr. 20.000 mere end de normalt bruger, hvilket de har valgt, for at vi samlet kan få løsningen til at gå op.

Det betyder, at vi ansætter en vicevært og når aftalen træder i kraft, forventeligt inden for 1 mdr. tid, vil det være samme mand som servicerer det hele. Det bliver en virksomhed som vi entrerer med og som ansætter en mand, således vi kan opsiges kontrakten med et varsel på tre måneder. Der er stillet forslag om, at han er her fem timer mandage, onsdage og fredage.

Aftalen indebærer, at viceværten er til stede og løser opgaverne på tre dage á 5 timer ad gangen. Idéen er at to af dagene i ugen bruger viceværten 2 timer med oprydning og modtagelse og fjernelse af storskrald i storskraldsrummet. Rummet lukkes for aflevering af storskrald på alle andre tidspunkter. Der kan kun fremover afleveres storskrald i lighed med tidligere aftaler.

Storskrald skal sorteres i henhold til de grupper, der er beskrevet i rummet. DVS. man kan ikke afleverer flasker, eller en pose blandede bolsjer eller planter med jord. Madvarer og madvare- emballage må ikke henlægges i storskrald – det gælder også pizzabakker.

Viceværten forpligtes til en gang ugentligt at have åbent i storskrald mellem kl. 07:00 til 09:00. MERE HEROM SENERE. Der vil blive valgt en ansvarlig for viceværten i Bygning L, Bygning I og Grundejerforeningen.

Der arbejdes i Ejerforeningerne på at stille et kontor til rådighed for viceværten, således at personen kan arbejde med sin bærbare computer på kontoret.

Der vil blive lavet en omlægning af låsen til storskrald, således at beboere ikke længere har direkte adgang, udover på anførte tidspunkter.

Til info:

- Vi har sammen med Bygning I lavet noget research hos Kommunen omkring opsætning af en flaskecontainer. Kommunen fastholder, at der ikke opsættes en flaskecontainer på Lighthouse øen. Vi har sammen med Bygning I haft flere drøftelser og det har ikke været muligt at finde en placering af en flaskecontainer uden at denne ville være til gene for bestemte beboere både æstetisk og støjmæssigt, hvorfor sagen for nuværende er afsluttet.
- Vi gør opmærksom på, at I selv skal medtage flasker til indkøbssted eller flaskecontainere på Kystpromenaden eller ved Isbjerget. Det er IKKE tilladt at henstille flasker nogle steder på Lighthouse Øen, heller ikke i Storskralderummet.

7. Valg af bestyrelsesformand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Elsebeth Gutheil Stoker ønskede ikke at genopstille som formand og ligeledes ønskede Morten Pedersen, Lis Sejr og René Kristensen ikke og genopstille i bestyrelsen.

Ny bestyrelse blev;

Jonas Møller er valgt som formand; mail: lighthouse@outlook.dk

Frank Falkenberg er valgt som næstformand; mail: weis_falkenberg@hotmail.com

Lars Pind er valgt som kasserer; mail: larspind62@gmail.com

Andreas Schlott er valgt som bestyrelsesmedlem; mail: andreas.schlott@me.com

Richard Mackrill er valgt som bestyrelsesmedlem; mail: richmackrillthfc@hotmail.com

Suppleanter: Kirsten Wisler; mail: kirsten@kiwik.dk

Lisbeth Hoffmann; mail: lisbethhoffmann1@gmail.com

Der blev vedtaget, at ejerforeningens formand og næstformand fremover skal have et honorar. Formanden skal årligt have kr. 6.000,- og næstformanden kr. 4.000,-.

Ligeledes blev det vedtaget, at Elsebeth Gutheil Stoker skal have kr. 12.000 for de sidste to år, hvor hun har været formand for ejerforeningen.

8. Valg af revisor

PricewaterhouseCoopers / Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt som revisor.

9. Behandling af indkomne forslag

Der har ikke været indkomne forslag.

10. Eventuelt

- Det er formentligt ikke gået ubemærket hen, at det har været oppe i pressen, at der kommer et større byggeprojekt på SHIP grunden og med ændret anvendelse. Det bliver uomtvisteligt til gene for nogle af beboerne der vender ud mod kanalen og skoven. Dels for udsigten og dels med trafikken som vil ændres i området.
Projektet har endnu ikke været i høring og bestyrelsen vil gerne appellere til, at beboerne giver bestyrelsen tilladelse til at sende en samlet indsigelse når den tid kommer. Indtil videre har vi hørt, at man planlægger at gå i gang i foråret 2017.
- Der er kommet et forslag fra én af beboerne om, at der i forbindelse med lejeudskiftning (ind & udflytning) ligestilles som ved ejerskifte, at man opkræves et gebyr. På sidste

generalforsamling blev det vedtaget, at der ved ejerskifte opkræves et gebyr på kr. 1.500. Beløbet tilfalder til den fælles drift og derudover er der jo ingen tvivl om, at mange flytninger slider på fællesarealerne. Forslaget blev vedtaget på generalforsamlingen.

- Jonas Møller foreslog, at bestyrelsen får oprettet en hjemmeside for ejerforeningen, hvor referater, husorden, informationer uploades. Punktet blev ligeledes vedtaget.