

Bestyrelsens beretning 2017

2017 har været et produktivt år for bestyrelsen. Ejerforeningens hjemmeside fungerer godt, og på hjemmesiden kan man få svar på de fleste spørgsmål.

I lighed med sidste år vil vi gerne tydeliggøre hvilke interesser der findes på Lighthouse grunden:

- 1) **Parkeringskælder**en, er en juridisk selvstændig enhed. Alt henvendelse angående parkeringskælderens skal foregå til Domis, der administrerer denne på ejernes vegne.
- 2) **Grundejerforening**en, der er en forening bestående af parkeringskælder, ejerforening for bygningerne I og L, samt AAB. Grundejerforeningen består af disse 4 enheder, der hver har 25% stemmeret i beslutninger der foretages i regi af grundejerforeningen. Grundejerforeningens formål vedrører: renholdelse af fælles stier, vedligeholdelse af bede, snerydning samt sørge for orden på området, herunder vendepladsen ikke anvendes til parkering o.l.
- 3) **Ejerforening for bygning L**, dækker over fællesarealerne fra kælderetage og etage til cykelparkeringerne. Foreningen har til formål at varetage 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.

Eftersynet er nu endelig ved at være afsluttet. Vi har udliciteret denne opgave til Rambøll, der sammen med bygherre og bestyrelsen har gennemgået ejendommen.

- A) Metallister ved hoveddør er udført.
- B) I januar måned 2018, er der udført spartelarbejde på gulve i opgangene i stueetagen samt i kælderens ved elevatorrum.
- C) Glasværn på altaner med delaminering (mælkehvidt) bliver skiftet i forbindelse med 5 års eftersynet, hvilket er en fordel for os, idet glas der delamineres inden 5 års gennemgangen, er garanteret udskiftning.
- D) Der er kontakt med Bjarke fra Domis vedr. 1) Ventilationsrist i kælder, 2) Luftsluse i kælder opgang 5 og 3) Adgang via røgslukke.

Arbejdsdag:

Den fælles frivillige arbejdsdag i maj måned var en succes. Der deltog 25-30 beboere, og der blev støvsuget i cykelkældrene, rengjort vægge og udført flere mindre opgaver.

Opsætning af solafskærmning:

Der har fra 3 ejere været ansøgt om påføring af solafskærmning på vinduesområder. Dette er skriftligt godkendt overfor de enkelte ejere. Det er Ejerforeningen, der skal godkende ændringer i.h.t. Ejerforeningens vedtægter, der er tinglyst som servitut (paragraf 32.2).

Vedligeholdelse af indgangsparti:

Bestyrelsen har gennemgået de enkelte indgangsområder til elevatoren, i stueetagen, da det bygningens ansigt udadtil.

Opgang 7 havde sidste år, for egen regning, og uden bestyrelsens godkendelse ladet opgangspartiet male.

Opgang 1 er pletmalet, hvilket efterlader indgangspartiet i plettet og skjoldet tilstand.

Bestyrelsen opfordrer derfor alle, til ikke at give sig i gang med malerarbejde på Ejerforeningens arealer. Ligesom at husordenen efterleves, således at hjælpemidler, sko, løbehjul og andet ikke efterlader mærker på væggene, og vigtigst af alt, at brandmyndighedernes krav overholdes.

En prisindikation for maling af fordelingscentre i stueetagen, med afdækning, spartling af huller og maling er ca. 12.800,- ekskl. moms. Hvilket for de resterende 3 opgange vil beløbe sig til kr. 48.000,-.

Bestyrelsen har derefter undersøgt, hvilket beløb vi har modtaget ved fraflytninger. Da dette beløb ikke dækker malerudgifterne, foreslår bestyrelsen, at denne udgift udskydes til ejendommen har været drevet i 5 år (se senere forslag fra bestyrelsen).

Administrative opgaver:

Administrationsaftale med Salling ejendomsselskab.
Ejendomsforsikring, herunder løsøre, bestyrelsesansvar m.m.
Elevatorservice
Lovpligtig serviceaftale på ABA og ABV
Revisor

Alle aftaler blev gennemgået og forhandlet sidste år, og bestyrelsen vil ca. hver 3 år gennemgå kontrakterne, med henblik på at få de bedste og økonomisk mest fordelagtige aftaler. Revisor Paul Haar afløser tidligere ekstern revisor. Tidligere var vores årlige udgift kr. 10.000,-. Vi vil give revisor vin for et beløb af kr. 1.000,- for hans ydelse, og spare samtidig kr. 9.000,-

Informationsniveau:

Der arbejdes fortsat med et informationsbrev 2 gange årligt, ligesom der arbejdes med en velkomstskrivelse til nye beboere indeholdende bl.a. husordenen.

Forslag fra bestyrelsen til generalforsamlingen:

- 1) Maling af fordelingscentre i stueetage opgang 1,3 og 5 samt påsætning af metalkanter ved hjørne, samt elevator i alt 3 stk. pr. opgang inkl. opgang 7. Der indhentes 3 tilbud og bestyrelsen har ret til at vælge mellem de indkomne tilbud, eller forkaste alle. Arbejdet forventes afsluttes i afslutningen af 2018.
- 2) Gennemgang af belysningen i gangarealer og kældre inkl. cykelkældre. Formålet er at få sat tænd/sluk automatikken så godt som muligt, samt at få en vurdering af lyskilder, med henblik på driftsbesparelse i årene fremover. Bestyrelsen forslår, at udskiftningen foretages successivt.
- 3) Blødgøringsanlæg til ejendommen således at vi får kalkfrit vand, hvilket gør rengøring lettere, og forlænger levetiden på vandhanerne, vaske-opvaskemaskiner, elkedler og kaffemaskiner m.m. Bestyrelsen har taget tilbud hjem. I samme forbindelse er der taget tilbud hjem på afsyring af anlæg, der reducerer varmekonsumet. Der stilles forslag om at udgiften til etablering af anlægget inkluderes i det forslåede budget for 2018. Vedligeholdelsen står viceværten for, og selve driftsudgiften udgør ca. månedligt kr. 20-30,- pr. lejlighed. Bestyrelsen forbeholder sig ret til forhandling af priser og servicekontrakt.

Bestyrelsens arbejde i grundejerforeningen:

Bede og udearealer.

Bestyrelsen er, som tidligere nævnt, repræsenteret i grundejerforeningen. Vi har arbejdet med udearealerne, der var indeholdt i viceværttaftalen. Vores bede og udearealer var desværre misligholdt og Martin Pedersen, vores viceværtsfirma, kunne efter flere møder meddele, at firmaet ikke magtede denne opgave.

Der er blevet udfærdiget en ny aftale, hvor grundejerforeningen entrerer med et gartnerfirma om vedligehold og genplantning af bede, og Martin Pedersen om viceværtsfunktionen inkl. vedligehold af græsarealerne. Dette skete pr. 1/10-2017, hvor Martin Pedersen har afholdt udgiften til en gennemligning af bedene, før de overgik til det nye gartnerfirma.

Trafikregulering på Lighthouse øen:

Først på året besluttede grundejerforeningen, at den ulovlige skiltning ved indkørslen til bebyggelsen skulle udskiftes med skiltning, der var korrekt og indeholdt information om blind vej, og parkering forbudt på området. Endvidere skulle der males dobbeltstreger fra bygning I og ned til parkeringskælderen, og der skulle opsættes en fortofskant op mod vendepladsen. Tegning og beskrivelse blev sendt til kommunen til godkendelse i foråret, der er rykket flere gange, og i december vendte kommunen tilbage, med besked om, at papirerne skulle udfyldes af en professionel. Grundejerforeningen har klaget over afgørelsen, og vi forsøger at få Cowi ind over.

Cykelparkering for gæster ved vendepladsen:

Efter etableringen af de mange cykelparkeringspladser på Jette Tikøbs Plads, blev grundejerforeningens bestyrelse enige om at fjerne gæstecykelparkeringen, idet der kun var gæsteparkering til 6 cykler til ca. 225 lejligheder. Grunden var at der var flere klager fra beboere om virvaret og rodet på gæstecykelplassen. Der er sat skilt op, hvor der henvises til Jette Tikøbs Plads eller kælderen.

Affaldssortering:

Der arbejdes fortsat for at få AAB med i vores fællessorteringen af affald. Ved næste bestyrelsesmøde i AAB, bliver det besluttet, om de vil være med i ordningen. Under alle omstændigheder syntes grundejerforeningens repræsentanter fra ejerforeningerne L og I, ikke det er i orden at affald bunkes op på vores areal flere dage før afhentning af kommunens storskraldsordning. Der er endvidere set personer for Pakhusene, der dumper affald på samme sted.

Ligeledes er der givet besked til kommunens affaldssortering, at vi ikke vil have affaldscontainere på vores matrikel, og vi foreslog derfor, at disse kunne placeres på Boulevarden, mellem vores bro og den midlertidige bro ved Pakhusene. Kommunen har dog valgt at pladserne containerne i den udgravede kanal.

P-kælder videoovervågning:

På mødet i grundejerforeningen 27/11-2017 deltog Ole Byriel som repræsentant for P-kælderen. Vi drøftede den manglende videoovervågning. Hverken ejerforeningerne eller grundejerforeningen har juridisk ret til at foretage overvågningen, og da det må være P-kælderen, der har indtægten, påtager de sig også udgiften. Altså bliver videoovervågning reetableret snarest muligt. Vi giver besked, når det igen fungerer.

Bestyrelsens arbejde i Fællesrådet for Aarhus Ø og de bynære havnearealer:

Ship:

Bestyrelsen i Lighthouse var med til den stiftende generalforsamling i Fællesrådet januar 2017. Fællesrådet stod for flere borgermøder, henvendelser til byrådspolitikere samt foretræde for byrådet. Det medvirkede til at Fællesrådet var medvirkende til, at vi vandt slaget om lokalplan 1035, således at Byggeriet Ship ikke blev højere end i den første lokalplan.

Inden årets udgang i 2017 repræsenterede Fællesrådet for Aarhus Ø og de bynære havnearealer ca. 950 boliger og 1.550 personer.

Jette Tikøbs Plads:

Her har aktionsgruppen under fællesrådet for Aarhus Ø, i forlængelse af tidligere møder og korrespondance, opnået et møde med daværende rådmand Kristian Würtz. Mødet fandt sted lige før kommunevalget og rådmand og deltagere var positive for at få løst problemstillingerne omkring larm, utryghed og parkering på Jette Tikøbs Plads. Så sent som i december 2017, blev der rykket for svaret, hvem der var ansvarlig for kommunens side og hvor langt projektet var.

Hængslet:

Også her har der været nedsat en aktionsgruppe, og på nuværende tidspunkt er højhusbyggeriet Nordea byggeriet sat i bero, og det forventes at der udfærdiges en samlet plan for Hængslet, Slipset og Trailerpladsen.

Repræsentation:

Fællesrådet er repræsenteret følgende steder:

- A) De bynære Havnearealers Affaldsværk
- B) Arbejdsgruppen for fællesrådene og
- C) Tryghedsnetværket.

Visioner for Fællesrådet:

Fællesrådet har følgende visioner:

- 1) Etablering af en by og strandpark på Molslinjens nuværende område.
- 2) Velfungerende infrastruktur og trafikale forhold
- 3) Trivsel og miljø