

Bestyrelsens beretning 2019

I lighed med tidligere år vil vi gerne tydeliggøre hvilke interessenter, der findes på Lighthouse grunden:

- 1) **Parkeringskælderen**, er en juridisk selvstændig enhed. Alt henvendelse angående parkeringskælderen skal foregå til Domis, der administrerer parkeringskælderen på ejernes vegne.
- 2) **Grundejerforeningen**, der er en forening bestående af parkeringskælderen, ejerforeningen for bygningerne I og L, samt AAB. Grundejerforeningen består, på nuværende tidspunkt, af disse 4 enheder, der hver har 25% stemmeret i beslutninger, der foretages i regi af grundejerforeningen. Grundejerforeningens formål er renholdelse af fælles stier, vedligeholdelse af bede, snerydning samt sørge for orden på området, herunder at vendepladsen ikke anvendes til parkering o.l. Når det nye byggeri med Lighthouse Tårnet er færdig er de ligeledes medlemmer af grundejerforeningen.
- 3) **Ejerforeningen for bygning L**, dækker over fællesarealerne i kælderen undtagen parkeringskælderen. Foreningen har til formål at varetage fælles anliggender og er berettiget til at opkræve fællesbidrag, at betale fælles udgifter, herunder vores andel til grundejerforeningen, 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.

Administrative opgaver:

Administrationsaftale med Newsec
Ejendomsforsikring, herunder løsøre, bestyrelsesansvar m.m.
MP-Ejendomsservice
Elevatorservice, Kone
ABS Alarm og Sikkerhed
DBI - sprinkler og brandalarm
TDC - ABA anlæg og elevatorer
Bravida - brandalarm og brandventilationsanlæg
Airteam - eftersyn af ventilationsanlæg
JET - service af røg- og brandventilationsanlæg
Krüger Aquacare - vandbehandlingsanlæg
Serviceaftale på fjernvarmeanlæg, Niels Mølgaard A/S
Revisor
Rengøringsaftale med Kiwik

Alle aftaler gennemgås jævnligt med henblik på at bestyrelsen får de bedste økonomisk og mest fordelagtige aftaler.

Året 2019:

5 års eftersynet er ved at være afsluttet, og bestyrelsen er i gang med at kontrollere om de enkelte arbejder er udført. Heldigvis entrerede bestyrelsen sig med professionel rådgivning ved 5 års gennemgangen, men stadig er der et punkt som bestyrelsen ikke helt har fået afklaret nemlig:

Udskiftning af delamineret glas på altanerne. Bestyrelsen er af den opfattelse, at alt delamineret glas skulle udskiftes da vi har modtaget følgende besked:

Det er aftalt med MT Højgaard at udskiftning af delamineret glas afventer fem års eftersyn. Dette skyldes dels at der skal laves en ny registrering, da der kom flere reklamationer efter et års eftersynet, hvilket kræver adgang til alle lejlighederne. Derudover så er der en lang leveringstid på glassene og eftersom der kun er ca. 12 måneder til fem års eftersyn, så giver det mest mening. På denne måde får vi flest mulige glas skifte på en gang og forstyrrer beboerne mindst muligt. MT Højgaard har derudover sendt os vedhæftede vejledning fra glasbranchen, hvor der gøres opmærksom på at delaminering kan forekomme og ikke er

reklamationsberettiget. **MT Højgaard har dog alligevel indvilget i, at de skifter delamineret glas i forbindelse med fem års eftersyn som ligger udenfor tolerancen.**

Bestyrelsen er i skrivende stund, via ejendomsadministrator, ved at undersøge om vi har mulighed for at få udskiftet delamineret glas.

Udfaldet af tvisten, meddeles ejerne/beboerne via ejendomsadministrator.

Belysning i gangarealer, kældre incl. Cykelkældre:

Som lovet på seneste generalforsamling har bestyrelsen sørget for udskiftning af lyskilder i bygningens fællesarealer. Lyskilderne er udskiftet med LED-lys kilder, der er væsentligt mere el-besparende, og selve investeringen i LED-lyskilderne har tjent sig ind i løbet af en kort årrække. Endvidere er tænd- og slukfunktionerne gennemgået.

Ejendommens låsesystem:

Vi har sammen med Bygning I fået gennemgået ejendommens låsesystem. Der er sket nogle lovmæssige ændringer i forbindelse med sikring af IT-systemerne der støtter op om nøglesystemet, f.eks sikring mod vand, udskiftning af batterierne der sikre låsesystemerne i kældre og indgangspartier, virker ved strømafbrydelse. Vores nøgleprikker er langtidsholdbare, så lang tid de ikke kommer i kontakt med vand eller magneter.

Ajourføring af husordnen:

Bestyrelsen er ved st ajourføre husordenen, bl.a må man af sikkerhedsmæssige hensyn ikke længere have padlebords, surfbrædder, kano eller lignende stående på altanerne. Disse kan i storm rive sig løs og forvolde skade på person og ejendom. Samtidig præciseres det, at cykler ikke parkeres på altan, terrasse, i gården eller på promenaden foran eller bagved huset. Endvidere skærpes det, at hunde føres i snor på ejendommens område.

Ejerforeningens hjemmeside:

Ejerforeningens hjemmeside der findes på: www.ef-lighthouse.dk fungerer godt, og på hjemmesiden kan man få svar på de fleste spørgsmål, herunder findes husorden for foreningen.

Det er ALLES ansvar, at husordenen efterleves, således at de regler vi alle har accepteret, enten på en generalforsamling, eller ved køb eller leje, overholdes.

Vedligeholdelse af indgangsparti:

Som nævnt på generalforsamlingen er indgangspartierne i opgang 1, 3 og 5, i stueetagen, blevet malet i januar 2019.

Bestyrelsen opfordrer alle, til at passe på de fælles gangarealer og sørge for, at husordnen efterleves, således at hjælpemidler, sko, løbehjul og andet ikke efterlader mærker på væggene, og vigtigst af alt, at brandmyndighedernes krav overholdes.

Vedligehold af ejendommens facade, altaner og terrasser.

Som tidligere nævnt er det bestyrelsens ansvar, at ejendommen fremstår renholdt. I den forbindelse er den enkelte ejer af ejerlejlighederne ansvarlig for vedligehold af ejendommens altaner og terrasser, som den enkelte har eksklusivt brugsret over. Denne vedligeholdelse omfatter:

At: afløbene renses efter behov,
At: afløbene ikke dækkes af tæpper, fliser eller andet materiale,
At: fordybningerne, der fører til afløbene ikke dækkes, heller ikke af plader kasser og andet tænkeligt materiale.

Hver enkelt ejer skal sørge for, at ejendommens facade fremstår renholdt ved at behandle facaden med algehæmmende midler.

Der fremsendes på et senere tidspunkt, via vores ejendomsadministration, en udførlig beskrivelse af, hvordan og hvilke midler der anbefales til brug for algebekæmpelsen af facaden.

Bestyrelsens arbejde i grundejerforeningen:

Bestyrelsen er repræsenteret i grundejerforeningen.

På seneste bestyrelsesmøde i grundejerforeningen, blev vi enige om, at få fjernet algeaflejringerne på gangarealerne i løbet af året.

Trafikregulering på Lighthouse øen.

Grundejerforeningen har fået ændret skiltning på Lighthouse øen. Fortovsarealet er tydeligt gjort op, ligesom nedkørslen til p-kælderen er forsynet med dobbelt optrukne streger, for at tydeliggøre at der ikke kan parkeres på Lighthouse øen. Parkeringskontrollen er overdraget til Cityassistenterne i Aarhus kommune.

Der er klager over, at vendepladsen altid er fyldt med parkerede biler, ikke nok med at det er meget generende for beboere ved og ovenover vendepladsen, men da det er indgangspartiet for både bygning L og bygning I, vil vi ikke acceptere, at indgangsarealet er fyldt med parkerede biler, med eller uden lys og blinkende advarslslamper.

Dette er meddelt alle beboere i Lighthouse, dog uden større held. Det er nemlig meningen, at gæster og leverandører skal benytte p-kælderen, og man ved levering af vare og tjenesteydelser skal gøre opmærksom på, at de kun kan parkere i kælderen og bilen ikke må være højere end 210cm.

Som eksempel kan vi nævne, at bestyrelsen ved udskiftning af lyskilder på fællesarealerne, krævede overfor virksomheden, at de kun fik arbejdet såfremt der kunne benyttes en bil, som kunne parkere i kælderen.

På nuværende tidspunkt er vi med i arbejdet om servicekørsel til det nye Lighthouse tårn, og i den forbindelse ønsker vi, at vendepladsen spærres og, at der ikke kommer trafik på promenaden.

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

Ultimo 2019, blev der afholdt en workshop for alle interesserede beboere indenfor Fællesrådets område, hvilket resulterede i et åbent brev til alle byrådspolitikere, og blev iøvrigt bragt i Aarhus Stiftstidende den 16.01.2020 med følgende ordlyd:

“ Kære byrådspolitikere - pas på byen når der byudvikles

Af bestyrelsen for Fællesrådet for Aarhus Ø og de bynære havnearealer samt repræsentanter for arbejdsgrupper: Ulla Rasmussen, Henrik Slot Nielsen, Søren Møller, Thomas Andreas Østergaard, Leif Vestergaard, Lotte Wolthers, Henrik Harving, Preben Rahder, Jesper Giversen, Peder Størup, Thomas Kruuse-Andersen, Nickey Christensen, Frank Falkenberg, Paul Henrik Sørensen og Jan Schrøder Christiansen.

Fællesrådet for Aarhus Ø og de bynære havnearealer har et stærkt engagement i, at området udvikler sig som den bedst mulige bydel for både os, der bor her, men også for hele Aarhus. Området har stor betydning for byen, grundet sin unikke beliggenhed mellem den oprindelige bykerne og bugten.

Til trods for, at vi undervejs har bidraget med mange høringsvar og forslag, er det for os vanskeligt at se, hvordan vores synspunkter reelt videregives og bruges i den politiske prioritering. Vi har en generel bekymring for, at borgernes synspunkter, forslag og ønsker for fremtiden ikke prioriteres lige så højt som andre interesser.

Fællesrådet har netop afholdt en fremtidsskoleworkshop med repræsentanter fra alle beboerforeninger under Fællesrådet. Hensigten var at få en fornemmelse af, om vi trækker i den retning, områdets beboere ønsker. Vi oplevede heldigvis stor opbakning til Fællesrådets arbejde. På nuværende tidspunkt repræsenterer vi 22 ejerforeninger med tæt på 2.100 boliger og ca. 3.100 beboere. Derudover er en række foreninger medlem af Fællesrådet.

Der blev drøftet en lang række problemstillinger, men i høj grad også ønsker og visioner for den videre udvikling af området. Vi kommer ind på nogle af dem i det følgende.

Skoler og almene familieboliger

Der blev lagt stor vægt på ønsket om en skole og kultur- og idrætsfaciliteter på Aarhus Ø, og fællesrådet glæder sig derfor over kommunens forslag om en placering af en skole ved Flemming Bamse Jørgensens Plads. For at understøtte flere børnefamilier ser vi gerne flere billige almene familieboliger på Aarhus Ø, så alle aldersgrupper bliver en del af livet på Aarhus Ø.

En grønnere by

Et af de helt store ønsker var en grønnere by. Vi ønsker derfor en plan for grønne områder og en egentlig bypark på Aarhus Ø. En bypark på Aarhus Ø vil være af stor værdi både for bydelen og for hele Aarhus og vil være et vigtigt element, som gør Aarhus Ø til et fyrtårn for resten af verden. Fællesrådet finder, at byparken er bedst placeret på Pier tre i forhold til hele Aarhus Ø og de bynære havnearealer. Vi syntes generelt, at der skal tænkes mere grønt ind, hvor det er muligt. Ø-linjen er eksempelvis en succes. Vi efterlyser generelt, steder tænkes bredere, og der afsøges flere muligheder end byggeri. Debatten om stadionområdet er et godt eksempel på, at andre muligheder viser sig, når borgere og andre interessenter kommer på banen. Måske er der fonde eller andre, som vil investere i en bypark, er museum eller rekreative faciliteter? Men det vil ofte kræve, at man også politisk viser interesse.

Pas på byen når der udvikles

Det var også et stærkt ønske om, at den videre udbygning af det indre Aarhus Ø bliver lavere end det hidtil bebyggede, og at det matcher den gennemsnitlige bygningshøjde i centrum. Vi er som mange andre fællesråd bekymret for, at for højt og tæt byggeri påvirker både nye og eksisterende bydele negativt. Karrebebyggelse har nogle kvaliteter, men bør ikke være eneste mulighed. Vi ønsker byggeri, der åbner sig op og involverer besøgende og beboere. Vi servicerer, at der tænkes lejemål ind af en størrelse, der gør det økonomisk muligt for mindre butikker og virksomheder etablere sig i bydelen. Fællesrådet servogså meget gerne en arkitektkonkurrence afholdt for det inderste grundstykke, dom hedder Hængslet, for at få den bedst mulige overgang mellem Aarhus C og Aarhus Ø og en god balance mellem centrum og den nye bebyggelse. Det vil være rettidig omhu i forhold til stedets betydning for oplevelsen af hele byen. Generelt ser vi gerne, at udviklingen i højere grad styres af kvalitet, det gode liv og ikke kun af økonomi. Vi henviser til vores høringssvar for hele udviklingsplanen. Vi har lagt meget arbejde i det og mener, at det rummer gode bud på, hvordan området kan udvikles under hensyntagen til både nuværende og kommende borgere og den eksisterende by.

Lystbådehavnen og træskibshavnen.

Lystbådehavnen og træskibshavnen med blanding af foreningsliv, butikker, små virksomheder og restauranter opleves af mange som et vigtigt område at passe på. Hvis der skal udvikles, bør det være på en meget nænsom måde. Det er også et eksempel på et område, der tiltrækker besøgende fra hele byen, vi skal være bekymrede for, at det unikke liv, der gennem årene har udviklet sig, går tabt, hvis

økonomien for lov at styre udviklingen. Vi arbejder pt. på en plan for opfyldelsesområdet ved træslibshavnen, der kan understøtte foreningsliv m.v. Der er også et ønske om, at der kan udvikles en kreativ løsning, som gør, at man som fodgænger og cyklist kan krydse udløbet af lystbådehavnen og dermed få forbindelse mellem Risskov og Aarhus Ø.

En opdateret trafikanalyse.

Flaskehalsproblemer ved afvikling af trafikken til og fra Aarhus Ø er en problemstilling, vi bliver konfronteret med igen og igen. Det er ikke kun ved færgetræk, men også i myldretiden! Vi er oprigtigt bekymret for, at en for voldsom bebyggelse vil forværre trafikforholdene, til skade for både beboerne, erhverv og byen generelt, da stigende trafik til og fra øen forplanter sig til trafikken langs havnen, centrum m.v. Vi ønsker en opdateret trafikanalyse i forhold til både offentlig trafik og bil ved fuld udbygning af Aarhus Ø i forhold til, at der kun er to adgangsveje. Der bør afsøges flere muligheder for eldreven transport til og fra centrum. Letbanen har kvaliteter, men er også fastlåst til sit spor.

En tryk by.

Der har desværre vist sig uventede problemer med stofsalg og gadeuorden i den bebyggede del af Aarhus Ø. Fællesrådet vil gerne være medspiller i udviklingen af tryk og det gode liv på øen. Bedre belysning, videoovervågning relevante steder og øget patruljering kan være nogle af de første skridt.

Som fællesråd kan vi have den oplevelse, at vi råber lidt ud i intetheden, derfor modtager vi gerne jeres mening om vores ønsker for byens udvikling. Vi forventer ikke, at alle er enige, men det betyder meget for engagementet og vilje til en nærdemokratisk indsats at få jeres mening som byrådspolitikere om fremtiden.”

Efterfølgende er de nedsat arbejdsgrupper for, bl.a. Infrastruktur, letbane kontra el-busser, offentlige rum, opfyldsområder foran Langelinieparken m.m.

Lighthouse etape 2:

Auktionsgruppe nedsat af Fællesrådet for Aarhus Ø og de bynære havnearealer, har haft indflydelse på højden af sidebygningerne idet bygningerne bliver 3 etager mindre end først projekteret. Der mangler stadig at finde en løsning på en fornuftig struktur på tilkørselsvejene til arealet.

Jette Tikøbs Plads:

Der er, i følge aftale med kommunen, blevet afspærret for parkerede biler på cykelsti og fortov. Både for at beskytte de svage trafikanter, men også et håb om mindsning af indtagelse og salg af narkotiske stoffer,

Fællesrådet er repræsenteret følgende steder:

- A) De bynære Havnearealers Affaldsværk
- B) Arbejdsgruppen for fællesrådene og
- C) Tryghedsnetværket
- D) Domkirken på Aarhus Ø.