

Bestyrelsens beretning 2020

På grund af Corona-restriktionerne foregår årets generalforsamling i **Lifesize** møde. Husk at tilmelde jer i forvejen, og øvrigt henvises til medfølgende guide.

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

- 1) **Parkeringskælder**en, er en juridisk selvstændig enhed. Alt henvendelse angående parkeringskælderens skal foregå til Domis, der administrerer parkeringskælderens på ejernes vegne.
- 2) **Grundejerforening**en, der er en forening bestående af parkeringskælderens, ejerforeningens for bygningerne I og L, samt AAB. Grundejerforeningens består, på nuværende tidspunkt, af disse 4 enheder, der hver har 25% stemmeret i beslutninger, der foretages i regi af grundejerforeningens. 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 (X2) er færdig bliver de ligeledes medlem af grundejerforeningens.
- 3) **Ejerforening for bygning L**, dækker over fællesarealerne i kælderens undtagen parkeringskælderens. Foreningens har til formål at varetage fælles anliggender og er berettiget til at opkræve fællesbidrag, at betale fælles udgifter, herunder vores andel til grundejerforeningens, 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 serviceaftaler:

NEWSEC - Administrationsaftale

CODAN - Ejendomsforsikring, herunder løse, bestyrelsesansvar m.m.

MP-Ejendomsservice

KONE - Elevatorservice

ABS Alarm og Sikkerhed

Aabyhøg Låseservice – Din Låsesmed

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

Niels Mølgaard A/S - Serviceaftale på fjernvarmeanlæg

Revisor

Kiwi - Rengøringsaftale

FacadeRens - årligt eftersyn af facaden

Buus - mosedun på taget

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

Året 2020:

Året har været præget af Corona-pandemien. Men vi fik igangsat afrensning og efterbehandling af facaden på vores bygning, som det blev besluttet på sidste års generalforsamling. Bestyrelsen er tilfredse med resultatet, og har indgået en serviceaftale med firmaet, så de årligt gennemgår bygningen og har

mulighed for at udbedre eventuelle skader, således at behandlingen holder længst muligt. Som det tidligere har været meldt ud, har vi 5 års garanti på algebehandlingen.

Det er vigtigt for bestyrelsen, at ejendommen kan opretholdes i det høje kvalitetsniveau, som etableringen er sket i, derfor er det et fælles ansvar, at beboere, deres gæster og leverandører overholder den i 2019 ajourførte husorden.

Selv om 5 års eftersynet er afsluttet, er der stadig et punkt som bestyrelsen ikke er færdig med. Det drejer sig om udskiftning af delamineret glas på altanerne. På sidste års generalforsamling blev det besluttet, at få sagen afgjort ad rettens vej, og udvalgte lejligheder har haft besøg af et eksternt firma, for at kunne vurdere omfanget af delamineringen. Sagen pågår på nuværende tidspunkt, så vi har desværre endnu ikke en afklaring endnu. Sagens udfald af meddeles ejerne/beboerne via ejendomsadministrator, når der foreligger en endelig afklaring.

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.

Som nævnt på generalforsamlingen 2019 vil bestyrelsen sørge for at der udfærdiges en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Arbejdet er i den indledende fase, men vil blive videreført i 2021.

Vedligeholdelsesplanen skal selvfølgelig indeholde en vurdering af det materiel vi har tegnet servicekontrakter på, men ligeledes omfatte dørtelefoner, vinduer, døre samt vedligeholdelse af indgangspartiet kælderpartier, vedligeholdelse af gange, gulvbelægning m.v.

Selv om indgangspartierne i opgang 1, 3 og 5, i stueetagen, blevet malet i januar 2019, trænger de efterhånden til en ny omgang.

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

Dørtelefon.

Bestyrelsen har arbejdet med en fejl i en dørtelefon i opgang 3. Der har været tekniker ude gennemgå problematikken. Det viser sig, at systemer er forældet og skal erstattes af et andet. På bestyrelsesmødet i marts måned, blev vi enige om alene at udskifte anlægget i opgang 3, idet prisen for anlægget ligger på omkring kr. 60.000.

Arbejder udført i årets løb.

Der er udskiftet lyskilder m.v. til LED-lys, både i opgange, kælderarealer samt indgangspartierne.

Facaderensning, som tidligere beskrevet.

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, dette arbejde er pga. facadeafrensningen udskudt til foråret 2021.

Endvidere har bestyrelsen sørget for et skift af gartner, da der var utilfredshed med arbejdet fra den tidligere gartner og der ikke var gennemsigthed i arbejdets udførelse og vedligehold.

Der er skiftet til Buus anlægsgartner, der i sin tid etablerede anlægget omfattende bebyggelsen omkring bygning L, bygning I samt AAB, altså hele den nuværende grundejerforening.

Aftalen med Buus omhandler ikke plæne mellem bygningerne, kanter mod bed og belægninger, kanter og hjørner rundt om alle bygninger, idet disse opgaver udføres via vores vicevært aftale.

Der er derfor tale om følgende områder:

Træer: årligt tilsyn samt 1 årlig beskæring af alle fælles træer.

Bede: årligt tilsyn, årlig nedskæring, årlig udtynding samt 8 gange lugning

Plantekummer: årligt tilsyn, årlig nedskæring og årlig udtynding samt 8 gange lugning

Aftalen omfatter bortkørsel af affald og lossepladsafgift, samt minimum 1 årlig gennemgang af arealerne med grundejerforeningen.

I første omgang skal Buus have rensede bede for fremmede græsser, rydde kummer, tilplante med ny græsser og blomster efter nærmere aftale, sørge for at træer er korrekt beskåret.

Buus nedskærer først bede og kummer efter vinteren, for at skærme planterne bedst muligt, men vil trimme beplantning så gangarealer friholdes.

Buus genplanter, bede og kummer efter nærmere aftale, og som årstiden tillader det.

I øvrigt overtager Buus driften af det etablerede gødnings- og vandingsanlæg.

Beboernes ansvar: Beboere i stueetagen har ansvaret for, efter endt genplantning, ikke at benytte gennemgang fra terrasserne gennem bedene, hvor der i forvejen ikke er etableret gangsti.

Trafikregulering på Lighthouse øen.

Grundejerforeningen har tidligere fået ændret skiltning på Lighthouse øen. Fortovsarealet er tydeligt gjort op, ligesom nedkørslen til p-kælderen er forsynet med dobbelt optrukne streger.

Ejerforeningsbestyrelsen har siden generalforsamlingen i Grundejerforeningen 2019 arbejdet på at få ændret skiltningen og formen på vendepladsen.

Bestyrelsen har som deres første prioritet et ønske om at sikre de bløde trafikanter såsom, fodgængere, handicappede og cyklister. Desværre har der været flere uheldige episoder, blandt andet en person med en barnevogn, der var lige ved at blive påkørt, på grund af det manglede udsyn. En mindreårig dreng på løbicycle, og en trækkende cyklist er ligeledes blandt dem, der har oplevet uheldige episoder.

Fakta er:

- vendepladsen dagligt anvendes til parkering
- parkering og aflæsning kan foretages i p-kælderen for biler under 2,10 meter
- vendepladsen ligger på bygning L´ s matrikel
- flugtvejen fra kælderen skal altid friholdes i minimum 1,3 meter
- parkering på fortov (indgang til ca. 210 lejligheder) er forbudt
- vendepladsen kan ikke anvendes som vendeplads, efter først parkerede bil
- vendepladsen er ikke en del af den private fællesvej

Yderligere skal indgangspartiet til vores lejligheder ikke ligne en rodet erhvervsparkering, ligesom vi er nødsaget til at sikre området mod de parkeringsmæssige forhold i forbindelse etablering af Lighthouse tårnet med dertilhørende bygninger.

I skrivende stund afventer vi beboerhøringen, hvorefter vi forventer at skiltning til standsning/parkering forbudt etableres.

Det er som tidligere nævnt 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 210 cm.

På nuværende tidspunkt er vi med i arbejdet om servicekørsel til det nye Lighthouse tårn, og i samarbejde mellem grundejerforeningen og det nye byggeri ønsker vi, at vendepladsen ændres til en enkelt plads til brug for at kunne vende, et såkaldt "hammerhoved", der er udfærdiget en professionel tegning, der i skrivende stund er ved at blive sendt til godkendelse hos myndighederne.

Bestyrelsens arbejde i Fællesrådet for Aarhus Ø og de bynære havnearealer:**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 får lov til at styre udviklingen. Vi arbejder pt. på en plan for opfyldelsesområdet ved træskibshavnen, der kan understøtte foreningsliv m.v.

Flaskehalsproblemer ved afvikling af trafikken til og fra Aarhus Ø er en problemstilling, vi bliver konfronteret med igen og igen. Selv efter nedlæggelse af færgeterminalen. 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 og privat trafik 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 er dyr, ikke CO2 neutral, og er også fastlåst til sit spor.

Der er nedsat flere arbejdsgrupper, nemlig:

- a) infrastruktur
- b) letbane kontra el-busser
- c) offentlige rum samt
- d) opfyldelsesområdet foran Langelinieparken

TRYGHEDSNETVÆRKET.

Der har vist sig uventede problemer med vanvidskørsel, stofsalg og gadeuorden i lystbådehavnen og den bebyggede del af Aarhus Ø. Fællesrådet vil gerne være medspiller i udviklingen af tryghed og det gode liv på øen.

For at opnå tryghed ved lystbådehavnen, ansattes der vagter, og gennemgangsvejen blev afspærret.

Bestyrelsen er repræsentant i Tryghedsnetværket. Og i den forbindelse blev der foretaget en Tryghedsvandring i juni 2020. Der var stor tilslutning til vandringen, og på grund af Corona var vi opdelt i flere hold. Man anslog, at der deltog ca. 80 personer, og Tryghedsvandringen skulle have været fulgt op af et borgermøde i efteråret 2020, her igen slog Corona planlægningen i stykket. Vi har derfor udbedt os en skriftlig information om, hvilke problematikker, der blev opsamlet efter mødet, hvem der var ansvarlig for løsningerne og en tidshorisont for løsningen. Der er rykket for informationen så sent som i februar 2021, og det er aftalt at informationen fremsendes via e-Boks.

Det er aftalt, at der udfærdiges en beredskabsplan, således at der hurtigt kan gribes ind, såfremt der igen opleves utryghedsskabende adfærd igen.

Såfremt vi som øboere, kan stå sammen om at lave et arrangement her på øen, for øen og kommunen som sådan, vil TrygFonden give os kr. 50.000, - til arrangementet. Der har været foreslået en Sankt Hans fest, ellers kunne man lave en "efter Corona fest" gerne på grunden hvor færgeterminalen var, og hvor vi gerne vil have etableret en havne-og bypark.

Fællesrådet er repræsenteret følgende steder:

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