

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Lighthouse "L"

Den 28. marts 2019, kl. 19:00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Lighthouse "L" på Pakhusene på adressen Mariane Thomsens Gade 1, 8000 Aarhus C.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport 2018
4. Godkendelse af budget for 2019
5. Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer
6. Valg af revisor
7. Behandling af indkomne forslag (ingen)
8. Eventuelt

Formanden Jesper Giversen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Pia Kristiansen, Newsec blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 22 ejere. I fordelingstal var repræsenteret 183/1.000.

Nærværende er et beslutningsreferat, der alene gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsen fremlagde beretningen, som vedlægges nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2018, som viste et overskud på kr. 973. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 358.791, hvoraf kr. 161.000 er grundfond.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Ad 4 – Godkendelse af budget for 2019

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2019, som indebar uændrede fællesudgifter.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad 5 – Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Ifølge vedtægterne vælges bestyrelsens hvert år, og alle var således på valg.

Efter valg ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Jesper Giversen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Frank Falkenberg	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Søren Roulund	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Andreas Schlott	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Bo Trygve Mortensen	på valg 2020
Kasserer Poul Haahr	på valg 2020

Per Lyngsø-Vindelev blev valgt som suppleant

Ad 6 – Valg af revisor.

Der var enighed om, at bemyndige bestyrelsen til at undersøge nærmere angående revisor, samt vælge revisor.

Ad 7 – Forslag fra bestyrelsen.

Der var ikke indkommet nogen forslag.

Ad 8 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Nøgler. Der gøres opmærksom på, at der skal skiftes batterier, og at det er ejers eget ansvar at sørge for at batterier skiftes rettidigt og at det skal være Alkaline AAA for at sikre optimal respons. Det er nemt at skifte.
- En ejer oplever lugt af kloak fra bruseniche. Det blev oplyst, at det er "normalt", og umiddelbart er fordi slangen skal skiftes.
- Faldstammer eller afløb, der stopper til. Firmaet Risskov kloakservice skal anvendes, og de vurderer om det er stoppet i faldstamme eller afløb, hvilket har betydning for om det er ejerforeningen eller ejer selv, der skal afholde udgiften. Det er ejer selv som står for at kontakte Risskov Kloakservice, man kan evt. i denne forbindelse hører nogen af sine naboer ad om de også er interesseret.
- Gulve i lejlighederne. Det er individuelt, om de er limet eller ej. Umiddelbart er de massive limet.
- Rust og pletter på altaner er afvist. Der er flere løsningsmuligheder, som blev drøftet. Det blev bemærket, at ejerne ikke selv må foretage ændringer.
- Skralderum. Det blev drøftet om åbningstiderne bør ændres. Der betales for to dage, og der var enighed om, at viceværtens timer skal bruges korrekt. AAB Boligforeningen har tilsluttet sig skraldeordning, og åbningstiderne bliver dermed udvidet.
- Der var en opfordring til at pap klappes sammen.
- Der er meget trafik omkring ejendommen, særligt henset til byggeriet i området.



Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling og takkede for god ro og orden.


Pia Kristiansen, dirigent

Nærværende referat er underskrevet digitalt af formanden. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

This document has esignatur Agreement-ID: b31ed511rgsX21784353

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jesper Giversen

Bestyrelsesformand

NEM ID

PID: 9208-2002-2-446535047084

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2019 kl.: 12:45:59

Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: b31ed511gsX21784353

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which ensures that the signature is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be used as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk

Bestyrelsens beretning 2018

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

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

Året 2018:

Året 2018 har været et travlt år for bestyrelsen. I denne måned er det 5 år siden, glade og forventningsfulde beboere flyttede ind i Lighthouse bygning L. Netop det 5 år for bygnings aflevering gør, at bygningens fejl og mangler skal gennemgås i et såkaldt 5-års eftersyn.

5-års eftersyn:

For at få gennemgået ejendommen bedst muligt for fejl og mangler, har bestyrelsen entreret sig med Salling ejendomsadministration A/S for at få professionel rådgivning:

Eksempler på mangler som bestyrelsen har fremført overfor Domis:

-
- a) **trapper, forrum og luftsluser**
 - * afskalning af beton
 - * fugeslip
 - * løse loftslamper
 - * revner i beton
 - * løs gelænder
 - b) **tag**
 - * utæthed i tag
 - * isolering på rør til aircondition er defekt (måger)
 - c) **kælder under bygning**
 - * revne i betongulv
 - * betongulv slidt igennem

- * revne i betonvæg
- * periodisk hyletone fra varme/teknikrum
- * isolering i teknikrum mangler

d) fælles udearealer

- * brat til bæk revnet
- * delaminering af glasværn
- * asfalt er sunket og revner
- * revner i betonbelægning

Ingen af fejlene er alarmerende og overordnet set er bygningen i rigtig god stand.

Ved sidste generalforsamling gjorde bestyrelsen opmærksom på, at det er den enkelte ejers ansvar, at gøre opmærksom på lejlighedens fejl og mangler. Der blev spurgt om der var stemning for at samle generelle mangler sammen via en beboerrepræsentant fra hver opgang, hvilket blev godkendt på generalforsamlingen. Efterfølgende har der ikke været interesse for forslaget, hvorfor ejerne selv skulle sørge for, at anmelde reklamationer overfor Domis.

Gennemgang af belysning i gangarealer, kældre incl. Cykelkældre:

Ved sidste generalforsamling foreslog bestyrelsen, en gennemgang af tænd- og slukfunktioner samt lyskilder i bygningens fællesarealer. På grund af 5 års eftersynet afventes resultatet af, hvad der sker med de lamper, der ikke fungerer i trappegangene.

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.

Arbejdsdag:

Den fælles frivillige arbejdsdag i foråret samlede ikke, sidste års store deltagerskare, men der blev støvsuget i cykelkældrene, rengjort vægge og udført flere mindre opgaver.

Vedligeholdelse af indgangsparti:

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

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.

Blødgøringsanlæg:

Bestyrelsen foreslog ligeledes på sidste generalforsamling, at der i ejendommen skulle etableres et blødgøringsanlæg, således at vi fik kalkfrit vand, hvilke gør rengøring lettere, og forlænger levetiden på vandhanerne, vaske-opvaskemaskiner, el-kedler og kaffemaskiner m.m. Forslaget blev vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling 3. april 2018, med 2/3 flertal af de fremmødte efter antal og fordelingstal. Anlægget er installeret, og vi håber alle nyder det bløde vand.

Bestyrelsens arbejde i grundejerforeningen:

Bestyrelsen er, som tidligere nævnt, repræsenteret i grundejerforeningen.

Der er blevet udfærdiget en ny aftale, hvor grundejerforeningen entrerer med et gartnerfirma om vedligehold og genplantning af bede. Ifølge gartnerfirmaet har det været svært for beplantningen i 2018, på grund af den varme sommer. Der skal genplantes her til foråret.

Efter vi har rykket grundejerforeningen om en løsning på stier fra de enkelte terrasser i stueetagen, har vi overtaget opgaven. Gartneren har været og set på opgaven og givet en pris for etablering af stierne. Vi mangler kun, i skrivende stund, en skitse over gangene, som vi kan præsentere for den enkelte beboer. Etableringen er selvfølgelig frivillig og udgiften hertil skal betales af den enkelte ejer selv. I samme forbindelse skal det nævnes, at hvor der er trådt en sti i beplantningen, bliver udgiften til re-plantning, pålagt den enkelte ejer.

Det har været vigtigt, at - såfremt - stierne etableres, bliver det hvor bestyrelsen har godkendt det, således at det etisk og arkitektonisk kan forsvares og at de fælles græsarealer og sigtelinjer ikke ødelægges.

I øvrigt er der klager, ved græsslåning, idet mange hunde render løs i fællesområdet og besørger, enten på grund af uopmærksomhed - eller fordi de "går tur" alene. Græsslåerens arbejdstøj er efterfølgende fyldt med hundelort.

Husk, at det ikke er alle der kan lide hunde, eller deres afføring. Det være sig store som små hunde. Så hvis der ikke er fuld kontrol, og øjenkontakt med hunden, skal den holdes i snor.

Viceværten klager over, at der til tider ved ankomst til storskraldsrummet, står så meget affald, at det kan tage rimelig meget tid, blot at komme ind i rummet, tid der går fra de andre arbejdsopgaver.

Trafikregulering på Lighthouse øen.

Grundejerforeningen er endnu ikke klar med skiltning på Lighthouse øen. Vi har klaget over, at vendepladsen altid er fyldt med parkerede biler. Det er meget generende for beboere ved og ovenover vendepladsen. Vi har foreslået, at vi selv overtager bødeudskrivning for parkering på vendepladsen, for at se om det kunne afhjælpe problemet, dog uden tilslutning fra de øvrige medlemmer af grundejerforeningen.

Cykelparkering for gæster ved vendepladsen:

Fjernelse af cykelstativet ved vendepladsen er en succes, det er sjældent at der parkeres cykler på arealerne, husk at henvise gæster m.m. til cykelparkeringerne på 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 repræsentanterne fra ejerforeningerne L og I, ikke det er i orden at affald bunkes op på vores areal flere dage før afhentning af kommunens storskraldsordning. Problemet for AAB er, at der ikke kan afhentes affald fra kommunen på deres egen matrikel, idet vejen er spærret ved byhusene.

P-kælder videoovervågning.

Vi rykker Ole Byriel (Domis) ved kommende bestyrelsesmøde og generalforsamling i grundejerforeningen, og giver besked om når videoovervågningen igen fungerer.

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

Medlemsskaren i Fællesrådet bliver større og større og inden årets udgang repræsenterede Fællesrådet for Aarhus Ø og de bynære havnearealer ca. 1.600 boliger ca.3.000 personer, dertil kommer 552 personer fra de mange forskellige klubber i og omkring Aarhus Ø.

Jette Tikøbs Plads: .

Her har aktionsgruppen under fællesrådet for Aarhus Ø, sammen med tryghedsnetværket (som består af Aarhus Kommune, Aarhus Politi samt Fællesrådet) midlertidig fået løst problemstillingerne omkring larm, utryghed og parkering på Jette Tikøbs Plads. Vi håber, at vi får indflydelse når den endelige re-etablering af Jette Tikøbs Plads finder sted.

Lighthouse etape 2:

Der er af Fællesrådet for Aarhus Ø og de bynære havnearealer nedsat en aktionsgruppe, der arbejder for at få indflydelse på højden af sidebygningerne til tårnet, samt en fornuftig struktur på tilkørselsvejene til arealet.

Hængslet:

Også her har der været nedsat en aktionsgruppe, der arbejdes også her for at få indflydelse på byggeriet på hængslet og en samlet planløsning for Hængslet, Slipset og Trailerpladsen.

Repræsentation:

Fællesrådet er repræsenteret følgende steder:

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

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, herunder etablering af skole, leje- og sportsfaciliteter
-