

Bestyrelsens beretning til Generalforsamlingen 14. maj 2014 kl. 19.00

Denne beretning omhandler tiden mellem seneste ordinære generalforsamling 8. maj 2013 og til i dag 14. maj 2014.

Inden for dette tidsrum er der afholdt to ekstraordinære generalforsamlinger, som alene har behandlet spørgsmål om og beslutninger vedrørende de skadede tagudhæng og udskiftning af zinktage på huse og carporte. Begge generalforsamlinger har enstemmigt har givet Grundejerforeningens bestyrelse og advokat John Kahlke mandat til at forhandle erstatning fra Jord & Boligejendom ApS i likvidation - som blev 11.872.387,23 kr. og Syn og skøns sagen mod MTHøjgaard om tagudhæng med en erstatning på 2,1 mill kr.

Hele forløbet med tagudhæng og tagudskiftning har været et meget stort arbejde med mange møder mellem de stridende parter og mange mange møder i bestyrelsen og ikke at forglemme en næsten daglig korrespondance med vores advokat - i hvert fald for formandens vedkommende.

Bestyrelsen har holdt Jer underrettet med meddelelser om, hvor vi var i forløbet, derfor er denne beretning mundtligt og ikke skriftlig.

Arbejdet med tagsagen og udhængene har medført, at andre opgaver med pasning af område 2 er blevet forsømt. Det beklager vi. Det bliver en opgave for den ny bestyrelse at rette op på.

Område 10 - fællesområdet

Område 10 ledes af en bestyrelse, som er valgt blandt formændene fra de 9 områder. Den daglige ledelse udmøntes i særlig grad af formanden, der kommer fra område 3 og kassereren, der kommer fra område 6.

Hovedopgaven er at vedligeholde det store fællesområde - græs, legeplads, papirkurve til hundelorte, parkeringspladser og hovedvejen, der løber gennem hele Ørbækgårdområdet, med asfalt. Snerydning og saltning i alle områder og en gang fejning i hvert område én gang om året.

Det såkaldte grønne arbejde er udliciteret til et Gartnerfirma - Green Line, som i 2013 gav et tilbud på arbejdet, der var billigere, end den tidligere gartner Jørgen W. Pedersen. Det accepterede formanden ved at sætte sin underskrift på tilbudet.

I efteråret var der markvandring i fællesområdet med henblik på at finde frem til, hvad der eventuelt skulle ændres, og hvordan det skulle vedligeholdes i fremtiden, især hvad angår klipning af buske og træer, som gror ud over alle grænser. Det hører nemlig ikke ind under gartneraftalen. Man har aldrig henlagt midler til den slags vedligeholdelse, men derimod koncentreret sig om at henlægge rigtig mange penge til at forny asfalten på hovedvejen, der løber gennem hele Ørbækgårdområdet.

I forbindelse med gennemgangen foreslog jeg, at man udarbejdede en overordnet plan for, hvordan området kan vedligeholdes i fremtiden og jeg foreslog, at man renoverede pile-bevoksningen ud for stien mod Mariehøj - fra nr. 210 - 216 - så et fremtidigt buskads kunne blive lidt kønnere, så der ikke var direkte indkig til beboerne halvdelen af året - nemlig når pilekrattet er klippet. Det synes man var en god ide - indtil man fik prisen på en fra Green Line sammen med prisen for fældning af nogle træer, der skyggede i område 7

og hvad det kostede at klippe buskadset omkring boldbanen og anden bevoksning, som var blevet for stort.

Vinteren har været mild, og der har ikke været meget sne at rydde for Green Line. Ikke desto mindre har man været utilfreds med rydningen, ligesom man har været utilfreds med, at Green Line ikke, som aftalt har tømt papirkurvene med hundelorte, og der er en hel række andre beklagelser. Så man fyrede Green Line og organiserede sig med et nyt Gartnerfirma. Det skulle man nok ikke have gjort.

Man havde skrevet under på et tilbud som gjaldt i 2 år - uden nogen aftale om, hvordan man kunne hæve aftalen, hvis den blev misligholdt. Så der kom omgående et krav fra Green Lines faglige organisation om erstatning for tabt „arbejdsfortjeneste“ på adskillige hundrede tusinder kroner.

Det korte i det lange er, at man sandsynligvis er tvunget til at indgå et økonomisk forlig, som også koster udgifter til en advokat. Vi i område 2 kommer til at betale en andel af fadæsen, men den vil nok skjule sig i regnskabet i hvert fald vil den tære på de henlagte midler, der skal bruges til at lægge ny asfalt på vejen.

Planen vedrørende den overordnede vedligeholdelse, blev der ikke noget ud af.

Der bliver lidt at arbejde med for den nye formand.

Sagen om tagene og tagudhængene

Bestyrelsen fik ved den seneste ekstraordinære generalforsamling 8. april mandat til

1) at antage en byggerådgiver,

2) at indgå aftale med en totalentreprenør om udskiftning af zinktagene i det omfang budgettet ikke overstiger forligsbeløbet fra Jord og Boligejendom og det beløb MTHøjgaard skal udrede i forbindelse med skønserklæringens udsagn (ialt 11.872.387,23 + 2.100.000,00 = 13.972.387,23 kr)

3) at foretage enhver disposition overfor MTHøjgaard med henblik på at opnå afhjælpning af mangler som beskrevet i skønserklæringen og herunder indgå forlig mod betaling eller indgå entreprisaf aftale om tagudskiftning eller indlede voldgiftsag.

Hvis der kræves egenbetaling ved udskiftning af tagene skal en ekstraordinær generalforsamling godkende forslaget

Vi har henvendt os til MTHøjgaard, og vi har modtaget et tilbud på en udskiftning af zinktagene, og vi har den 30. april holdt møde med dem, hvori deltog advokat Kahlke, undertegnede og Niels-Peter Edvardsen og Thomas Klønø fra NIRAS, som vi påtænker at antage som vores byggerådgiver.

MTH fremlagde et tilbud på 10.120.000 kr. hvorfra de så trækker 2.100.000 kr. som erstatning for tagudhængene. Så er vi nede på en pris, der siger 8.020.000 kr. Med moms bliver det 10.025.000 kr.

Selv om der i MTH's tilbud tales om begrebet totaludskiftning, er der en vis usikkerhed om prisen også omfatter carporttagene.

I fredags den 9. maj var der nyt møde mellem MTH, en arkitekt, der skal udarbejde detailtegninger og byggerådgiver Thomas Klenø samt folk fra Gladsaxe Tag- og VVS, som MTHøjgaard vil have til at udføre udskiftningen. Det er et rigtig godt firma. Der var enighed om, hvordan opgaven rent detailmæssigt skal løses. Men det kom også frem, at MTH ikke umiddelbart var indstillet på, at opfylde Grundejerforeningens krav om carportudskiftningen er indeholdt i projektet - altså indenfor den tilbudte pris på 10.025.000 kr.

Man var dog enige om, at taget på carporte skal udskiftes, og man drøftede en løsning, hvor man nok river zinkbelægningen af, men beholder krydsfinerunderlaget og monterer ventilationslister og spredt forskalling herpå. Altså sandsynligvis en billigere løsning.

Den løsning blev undersøgt nærmere af teknikkerne i mandags den 12. maj og her kom det frem, at underentreprenøren - altså Gladsaxe Tag- og VVS kun havde indregnet udskiftning af carporte/skure på 6 rækkehuse. Men vi er blevet lovet, at der kommer et udspil fra MTH, fordi de er klar over, at de er nødt til at acceptere at lægge ny zink på carporttagene.

Det betyder, at entreprisensummen på de 10.025.000 kr. bliver større. Hvor stor ved vi ikke endnu. MTH's advokat mener dog, at det ny beløb, som vi altså ikke kender, vil ikke stå i vejen for den drøftede forligsløsning. Formodentlig skal vi forstå det sådan, at MTH selv tager en del af merprisen.

Der er altså lige nu er uvished om der bliver tale om en egenbetaling eller om udskiftningen og de omkostninger, der følger med kan dækkes af de 11.872.000 kr., vi har i banken.

Jeg synes ikke det er umagen værd i aften at ofre ressourcer på at debattere hverken egenbetaling eller hvordan en egenbetaling skal fordeles, så længe den ikke er aktuel. Det overlader jeg til den kommende bestyrelse at tage hånd om.

Der er fart på lige nu. Det er vigtigt vi kommer i gang med udskiftningen hurtigst muligt. Faktisk ville man begynde at sætte stilladser op allerede på mandag den 19. maj og gå igang med udskiftningen den 1. juni for at nå at kunne blive færdige i år, fordi man er nødt til at tage hensyn til de temperaturmæssige forhold, når der arbejdes med zink. Det har vi afvist.

Intet vil blive sat igang, før der foreligger en godkendt og underskrevet entreprisekontrakt, og vi har alle forhold med byggerådgiver, forsikringer, myndigheder, advokat, byggepladsareal osv. helt i orden. Vi ved nu, at der ikke skal efterisoleres, så på det område kommer ingen ekstraomkostninger.

Jeg synes, det hele ser mere positivt ud, end det har gjort det sidste års tid. Jeg tror og håber på, at om ganske kort tid har den ny bestyrelse en underskrevet entreprisekontrakt og udskiftningen af tagene kan begynde.

Da jeg fratræder som formand siger jeg tak for den tillid, der er blevet vist mig som formand.