

Til medlemmerne !

Foreningens hovedopgave er at vedligeholde vores fællesarealer og fællesantenneanlæg.

Bestyrelsen har i 1993 fornyet aftalen med vores trofaste gartnere gennem flere år. Desværre må vi i 1994 sige farvel til den ene gartner pga. sygdom. Den anden gartner har lovet at finde en ny partner og fortsætte arbejdet hos os.

I maj 1993 har vi afholdt en havedag, hvor flere ting blev udført. Bl.a. blev det på sidste generalforsamling omtalte legehuse flyttet fra dets midlertidige placering mellem vej 1 og 2 til den nuværende placering mellem vej 3 og 4. Legehuse, møbler og fodhegn blev malet. Sandet i sandkasserne blev udskiftet, græsset blev gødet og der blev tyndet ud i buskadset. Malerarbejdet blev ikke helt færdigt. Og i forbindelse med flytningen af legehuset, er det aftalt, at sætte nogle buske rundt omkring dette. Disse opgaver venter på at blive udført ved en kommende havedag.

Havedagen var godt besøgt. Mange tak til de grundejere, der deltog, og som velvilligt stillede haveredskaber til rådighed. Også tak til de grundejere, der i ugen efter havedagen, udførte de ønskede reparationer på stierne og brostenssætningen. Endelig ønsker jeg at takke Marianne Aagaard, som var medarrangør af havedagen.

På baggrund af den velbesøgte og vellykkede havedag, er det bestyrelsens opfattelse, at det ikke er nødvendigt, at behandle de af den forrige bestyrelse, på sidste generalforsamling stillede, men udskudte forslag, omhandlende fraværsgenbyr for fællesarbejde. Idet arbejdet med administration af en sådan ordning står i misforhold til behovet for denne. Det er bestyrelsens opfattelse, at der er rigeligt med arbejdskraft til det arbejde, som der er behov for at udføre. Og at de deltagende medlemmer er glade for at medvirke og afslutte dagen med en frokost.

Nr. 48 har søgt om tilladelse og fået accept til at fælde et vejtræ, der var en hindring for at ejeren kunne parkere en ekstra bil på sin grund.

I forbindelse med at nr. 12 blev erklæret konkurs, har bestyrelsen skrevet både til kurator og kommunen, for at forhindre, at der påny blev givet tilladelse til at drive trykkeri på ejendommen.

Set i lyset af tidligere generalforsamlingsbeslutning og de få tab, som foreningen har, finder bestyrelsen det ikke nødvendigt, at behandle de af forrige bestyrelse, på sidste generalforsamling stillede, men udskudte forslag, omhandlende sikkerhedsstillelse.

Brugen af havekonsulenten i henhold til "herlighedsplanen" krævede medlemskab af Det Danske Haveselskab - dette medlemskab har vi opsagt.

I brugerkontaktudvalget for Nivå Fjernvarme (NF) har der været afholdt 2 møder i 1993. På møderne blev NF's økonomi og tariffering gennemgået. På det ene møde deltog også repræsentanter for Gas- og varmeprisudvalget. De fremlagde dokumentation for, at priserne for varmen fra NF hører til blandt de dyreste i landet. NF forklarede dette med, at tilslutningen til NF ikke var gået så hurtigt, som forventet (VIBO som er den største aftager mfl. er først blevet tilsluttet NF i 93/94). Endvidere at staten ifølge ny lovgivning ikke mere gav rentetilskud til NF's store anlægsgæld. Og så var der også lige Lergravssagen, hvor NF ikke havde fået betaling for den leverede varme i næsten 1 år. (NF lovede, at sidstnævnte ikke vil kunne ske igen!)

Det mest interessante på møderne var dog, at Gas- og varmeprisudvalget udtalte, at den sidste omregningsfaktor (0,15) til beregning af reduceret opvarmet rumfang nok ikke var rimelig. Idet en så stor rabat ikke kunne forklares, som sparede faste udgifter overfor en storkunde (kun 1 målerafslæsning, kunden betaler selv for spildvarmen i rørerne i ejendommen osv.). Og repræsentanterne for udvalget anbefalede, at NF overvejede denne faktor påny.

Hvordan defineres reduceret opvarmet rumfang ?

Uddrag fra 'Takstbilag for Nivå Fjernvarme, 1993':
Reduceret opvarmet rumfang omregnes således (udgangspunktet er bygningens bruttorumfang):

0	-	2000 m ³	med faktor 1,0
2000	-	4000 m ³	med faktor 0,8
4000	-	6000 m ³	med faktor 0,6
6000	-	36000 m ³	med faktor 0,4
36000	-	m ³	med faktor 0,15
Hertil kælderrum			med faktor 0,4.

Det herved fremkomne rumfang betegnes "reduceret opvarmet rumfang". Prisen pr. m³ red. er 18 kr pr. år (fast afgift).

I Nivåpark, hvor hver grundejer er tilsluttet individuelt, vil et hus på 100 m³ koste:
100 m³ * faktor 1,0 = 100 m³ red. a 18 kr, ialt 1800 kr.

I VIBO, hvor ejendommens beboere er tilsluttet kollektivt, vil en lejlighed på 100 m³ koste:
100 m³ * faktor 0,15 = 15 m³ red. a 18 kr, ialt 270 kr.

På et møde d. 7.2.94 med kommunens grundejerforeninger blev det oplyst, at der nu er basis for at sætte varmepriserne ned igen. Og på næstkommende møde i brugerkontaktudvalget skal modeller herfor diskuteres.

Og nu til en orientering og status på vejene i Nivåpark.

Den forrige bestyrelse stillede på sidste generalforsamling forslag (dateret 25/2-93) til overdragelse af boligveje til kommunen.

Forud for dette havde daværende formand Kim Harrev, ved skrivelse af 10.11.1992, på grundejerforeningens vegne fremsendt ansøgning om kommunal overtagelse af grundejerforeningens 4 boligveje.

Udvalget for teknik og miljø havde på et møde d. 21.12.92 godkendt dette på en række betingelser. Bla. skulle vejene udskilles af matriklen, vejenes stand skulle godkendes af teknisk forvaltning mv. Overtagelse skulle i det hele taget ske uden udgift for Karlebo kommune.

Grundejerforeningen havde afholdt mangel eftersyn med kommunen d. 16.2.93, og mangelrapport var blevet udfærdiget d. 17.2.93.

I løbet af februar 93 indhentede foreningen tilbud på reparationerne, ifølge ovennævnte mangelrapport. Ifølge forslaget til generalforsamlingen forventedes prisen på udskillelse af vores private veje til kommunen at blive ca. 57.500 kr.

Forslaget, dateret 25/2-93, blev som nævnt stillet på generalforsamlingen d. 24/3-93.

På tidspunktet for forslagets datering var foreningen ikke tilskødet nogen veje overhovedet!

Men det blev vi ved skødet (matr.nr. 1ÆN: vej 3 og 4) endeligt indført i dagbogen for retten i Hørsholm d. 2/4-93.

Skødet har først gang været indført i dagbogen d. 15/3-93, hvor det blev afvist pga. sælger og købers underskrifter var ulæselige.

Dernæst har det været indført endeligt med frist til 1/8-93, for at indhente erklæring om, at køber er bekendt med at ejendommen ikke må benyttes til erhvervsmæssige formål, men alene er et fællesareal uden bebyggelse for grundejerforeningen. Erklæringen er underskrevet med dato 31/3-93 af Kim Harrev og John Frederiksen.

For som sagt at blive endeligt indført d. 2/4-93.

En række spørgsmål melder sig.

Hvorfor handlede den gamle bestyrelse på foreningens vegne d. 31/3-93 - det var jo efter generalforsamlingen d. 24/3-93, hvor en ny bestyrelse tiltrådte ?

Hvorfor underskrev den gamle bestyrelse skødet 1. gang d. 15/3-93 - det var jo efter foreningen havde holdt mangelsyn med kommunen. Og man var vidende om, at vej 3 og 4 ikke kunne overdrages til kommunen uden store udgifter for foreningen!

Hvorfor har den gamle bestyrelse overhovedet accepteret at få tilskødet vej 3 og 4, når det intet steds står skrevet, at foreningen er pligtig at tage skøde herpå?

Der er desværre nok ikke noget at gøre ved dette nu - andet end at acceptere tingenes tilstand. Og forsøge at forhindre at foreningen også tilskødes vej 1 og 2. Hvis kommunen vil, kan de nok godt tvinge os til at få tilskødet vej 1 og 2. Men det kræver, at der udarbejdes ny lokalplan for området.

Med andre ord, hvis der skal repareres et hul i asfalten på vej 3 og 4, så skal foreningen betale.

Hvis der skal repareres et hul i asfalten på vej 1 og 2, så skal foreningen rette henvendelse til ejeren heraf (alternativt kommunen) for at få dette repareret.

Vi anbefaler derfor, at lade overdragelsessagen lide sin stille død. Og vente på at problemerne med vejene bliver aktuelle. (Man skal jo heller ikke glemme, at kommunen har tilsynspligt for om de private veje er i forsvarlig stand).

For sikkerhedsskyld anbefaler vi dog, at egenbeholdningen på de ca. 50.000 kr. får lov at stå urørt nu og i de kommende år (dog gerne opsummeret med årenes overskud).

I forbindelse med naboorienteringen vedrørende ændring af bebyggelsesplan for del af boligområdet Nivåpark i lokalplan 14, har foreningen tilskrevet kommunen for at tage forbehold for at danne vores egen grundejerforening, idet vi stillede en række spørgsmål til hvordan en andelsboligforening kunne indpasses i den nuværende forening. Af lokalpressen fremgår imidlertid, at der ikke vil blive givet dispensation til lokalplanen, hvorfor forbeholdet er bortfaldet.


Vi har i årets løb måtte foretage en reparation på fællesantenneanlægget. Problemet er tilsyneladende opstået i forbindelse med etablering af en sandkasse (for år tilbage). Dette giver anledning til at opfordre til at passe på med, hvad der laves/graves på fællesarealerne, idet kablerne til anlægget ikke ligger særligt dybt.

Til slut - endnu engang undskyld for de problemer, som vi har forvoldt grundejerne med vores fatale fejl, der bevirkede, at hybridnettet blev lukket.

Vi har også måtte lide herunder, idet vi jo som bekendt har måtte været igennem en ekstraordinær revision. Dette vil jeg ikke komme nærmere ind på igen, blot henviser til den udsendte information. Samt takke vores revisor H. Marcussen for hans store støtte og hjælp til revision og udformning af regnskabet.

Sidst men ikke mindst tak til vores kasserer J. Kanters, som trods mangel på tid, og selvom det var noget tøvende, dog gik ind i arbejdet for at spare os allesammen for flere dyre udgifter.

Med venlig hilsen og et vel mødt på generalforsamlingen


Connie Juulmann