Årsberetning 2025

Efter generalforsamlingens anden del i juni 2024 var bestyrelsens første opgave at konstituere sig. Dorthea blev genvalgt som formand, Sten er kasserer, mens Benny, Christina W-J og Tabita er bestyrelsesmedlemmer. Christina U blev suppleant.

Vi er således kun seks mennesker til at løse de opgaver, vi står overfor, og det er derfor en løbende prioritering at vælge til og fra blandt de opgaver, der ligger.

TDC og vandværk

Det seneste år har sagen om gravearbejdet og den efterfølgende genetablering af Birkely fyldt meget. Vi har været i løbende dialog med begge parter, og der har været flere besigtigelser. I den forbindelse har vores gartner også medvirket for at sikre, at genetableringen sker tilfredsstillende.

Ved de første forsøg på genetablering i sommeren 2024 var arbejdet gjort meget utilfredsstillende. Der var ikke anvendt korrekt materiale til at fylde op, jorden var ikke ordentligt komprimeret, der var ikke planeret, og beplantningen var ikke reetableret som aftalt. Senere er der dog blevet gjort forsøg på forbedringer.

I begyndelsen af 2025 meddelte TDC, at de anså arbejdet for afsluttet, og at de ikke ville påtage sig yderligere omkring genetablering. Bestyrelsen er stadig ikke fuldt tilfreds, men da det drejer sig om mindre reparationer, og da alternativet er udgifter til advokat og retssag, er det blevet besluttet ikke at gå videre med sagen.

Vandværket vil afslutte reetableringen i løbet af foråret/forsommeren 2025. Dialogen med dem er indtil videre fin, så forhåbentlig kommer Birkely til at ligne sig selv igen i løbet af nogle måneder. Flere steder er der således allerede etableret ny beplantning, bl.a. bag nr. 48-50.

Beskæring

Vi begyndte i 2022 forfra i vores 5-årsplan for beskæring, og vi har netop fået beskåret langs Skolestien i den vestlige ende. Da dette område berører meget få beboere, var der derfor ikke mange, der denne gang ønskede at komme med forslag forud for arbejdet. Til næste år vil det være området langs den østlige del af Skolestien, der beskæres.

I forbindelse med beskæring er det vigtigt at understrege, at selvom der tages imod ønsker fra de omkringliggende matrikler, så træffes selve beslutningen om det præcise arbejde efter dialog med gartneren, og det er derfor ikke givet, at alle ønsker opfyldes. Specielt ønsker om at fjerne træer vil blive set i sammenhæng med helheden, herunder behovet for at få suget vand op og holde området nogenlunde tørt.

Ukrudtsbekæmpelse

I forhold til vedligehold af stisystemet, har gartneren sidste år meddelt, at vi ikke længere kan bruge de sædvanlige midler til ukrudtsbekæmpelse grundet miljøhensyn. Vi har derfor prøvet en ny metode med udlægning af skum. Metoden ser ud til at virke, men den koster omkring 30.000 kr. pr. gang, og den skal gentages to gange om året. Det er indtil nu desværre ikke lykkedes at finde et billigere alternativ.

Nyt dræn ved kælkebakke

I en længere periode har der været problemer med vand på fællesarealet og i haverne for foden af kælkebakken. Problemerne har været tiltagende i de senere år pga. de store mængder nedbør. Det blev derfor besluttet at få etableret nye dræn langs foden af kælkebakken. Fremadrettet vil der blive set på øvrige områder med ansamlinger af vand, og vi vil forsøge at lave en langsigtet plan for etablering og vedligehold af dræn.

Solbærbuske og biodiversitet

På sidste års generalforsamling blev det vedtaget at etablere et område med solbærbuske. Det var en del af forslaget, at etableringen af området skulle ske i dialog med de omkringliggende matrikler, bl.a. pga. hvepse. Der har været set på forskellige placeringer, men intet er endnu besluttet, da netop dialogen med de omkringliggende matrikler har vist betydelig modstand. Bestyrelsen fortsætter arbejdet.

Det blev ligeledes besluttet at etablere et område med biodiversitet. Dette er ved at ske i form af en bakke, der er placeret vest for fodboldbanen, og hvor der vil blive etableret beplantning i løbet af året. Bakken eller en tilsvarende bakke er ifølge gartneren ikke velegnet til solbærbuske grundet vanskelig adgang til vand for buskene.

Birkely 111 og 113

Birkely kunne i 2024 byde velkommen til to nye husnumre, 111 og 113, der er de nye adresser for de tidligere Nordre Parkvej 37C og 37D. Der har i årets løb været en god dialog med de nye beboere omkring området umiddelbart syd og vest for de to ejendomme. Dette omfatter bl.a. de brønde, der ligger langs Skolestien.

Vest for de to ejendomme, på Birkelys matrikel, ligger den tidligere indkørsel fra Nordre Parkvej. Den er lige nu spærret af en sten, så man ikke kan køre igennem fra Nordre Parkvej til Birkely. På længere sigt skal indkørslen helt nedlægges og området integreres i vores øvrige fællesareal. Der er dialog med gartneren omkring mulighederne.

Kørsel på stisystemet

En gammel traver er desværre fortsat aktuel. Vi kan konstatere, at der fortsat er alt for meget motorkørsel på stisystemet! Vi vil derfor endnu en gang indskærpe, at kørsel på stierne er forbudt, og at det udelukkende kan tillades, at man helt undtagelsesvist kører ind ved køb af store ting som f.eks. en ny opvaskemaskine.

Stierne er ikke dimensioneret til motoriseret færdsel, og det er meget tydeligt, at der mange steder er kørt tydelige hjulspor i dem. Varebiler og elbiler er i den sammenhæng særligt store syndere pga. vægten. Det betyder, at vand samler sig i hjulsporene, og at der bliver meget glat i perioder med nattefrost. Stierne burde ikke have nået afslutningen af deres levetid endnu, men det har de flere steder, og ifølge et overslag fra vores gartner, er det en udgift på et godt stykke over en million kroner at få lagt nye stier. Derfor – lad nu være med at ødelægge vores stisystem med unødig – og ulovlig – kørsel!

Vi har ikke kunnet imødegå kørslen ved at opstille vores pullerter på grund af vandværket og TDC's arbejde. Men når de sidste reetableringer er afsluttet om nogle måneder, vil pullerterne finde tilbage til deres pladser. Der er købt reservedele til dem, så alle pullerter burde komme op igen.

Skilte

Vi har igen ikke prioriteret opgaven med nye skilte i det seneste år, og vi kommer heller ikke til det i 2025. Vi har måttet prioritere vores tid, og vi er lidt udfordret økonomisk, bl.a. pga. dræn- og gartnerudgifter. Vi vurderer også, at det store skilt ved indkørslen holder fint efter reparationen, så det ikke behøver udskiftning.

Affald

Den nye affaldssortering lader fortsat vente på sig i Gribskov Kommune. Dette skyldes leveringsproblemer hos kommunens leverandør. Den nye ordning forventes derfor tidligst at komme omkring næste nytår. Som tidligere nævnt, har kommunen valgt en løsning med to spande, som hver er nogle få centimeter bredere end de nuværende røde spande, men hvor hver spand er inddelt i flere rum. Et alternativ kunne have været en fællesløsning i stil med de tidligere affaldsskure. Denne løsning blev i sin tid opgivet, da det er omkostningskrævende at skulle betale for, at containerne fra skurene køres ud til vejen og tilbage igen ved hver tømning. Af samme grund bliver den type ordning heller ikke aktuel med den nye ordning.

Juletræsfest

Der var igen i 2024 stor tilslutning til vores juletræsfest. Det er en hyggelig tradition, som vi gerne vil fortsætte i år, og traditionen tro vil arrangementet foregå den sidste torsdag i november. I år bliver det derfor den 27. november 2025.

Birkely Rent

Vores fælles oprydningsdag, ”Birkely Rent” blev sidste år aflyst pga. meget få tilmeldinger. Vi prøver igen i år, hvor arbejdsdagen med efterfølgende fælleshygge afholdes søndag den 4. maj, kl. 9:30-12:00. Vi har igen i år været omhyggelige med at melde datoen ud i god tid, så vi håber igen på et stort fremmøde. Vi sørger traditionen tro for hygge i form af både grill til alle og skattejagt til børnene.

Nyt batteri i hjertestarter

Vores hjertestarter er ved at have nogle år på bagen, så det blev tid til at udskifte batteriet i den. Hjertestarteren var derfor ude af drift i en kortere periode, men den er nu tilbage.

Mailadresser/ rammer på skure

Vi har endnu en gang overvejet, om vi skulle prøve at få skabt en mailliste. Ideen lyder altid godt, så vi nemt og effektivt kan udsende beskeder, men som tidligere har vi henlagt tanken igen, da det er praktisk taget umuligt at vedligeholde en mailliste med 119 medlemmer, når der næsten permanent er mellem 3 og 5 ejendomme til salg.

Vi holder derfor fast i hjemmesiden til referater og officielle dokumenter og vores Facebook-side som kanal til hurtige meddelelser. Disse vil dog fortsat også optræde i inforammerne af hensyn til synlighed og af hensyn til de beboere, der ikke anvender Facebook.

Tinglysning af carporte / p-pladser / garager

På sidste års ordinære generalforsamling blev det besluttet at forny brugsretten for de tinglyste carporte ved udløbet i 2024. På den

ekstraordinære generalforsamling blev efterfølgende besluttet at lade tinglyste p-pladser og garager følge carportene i en fælles tinglysning.

Processen er blevet omstændelig siden de oprindelige tinglysninger, så først i 3. forsøg lykkedes det at få godkendt tinglysningen. Den gik først endeligt igennem den 11. februar 2025.

Trailer

En lidt uventet udfordring dukkede op omkring vores trailer. Det viste sig, at den 15. november 2020 var blevet afmeldt motorregisteret. Dette skyldtes, at foreningen ikke kan eje et køretøj, og at den derfor var registreret til et daværende bestyrelsesmedlem. Da dette medlem fraflyttede Birkely skulle traileren have været omregistreret. I stedet var det daværende medlem kommet til at afregistrere den. Vi har således benyttet traileren ulovligt siden.

Det krævede derfor, at vi skulle bevise ejerskabet over traileren, der skulle skaffes en ny registreringsattest, og endelig skulle traileren have nye nummerplader. Ved samme lejlighed fik vi lavet service på den, så siden juni har den været fuldt funktionel – og lovlig – igen.

Ejendomsvurdering / skat

En sag, der kommer til at fylde rigtig meget i de kommende år er grundskyld på fællesarealer. Som noget nyt får grundejerforeningen også en ejendomsvurdering, som vi skal betale ejendomsskat af. Ordningen indfases gradvist, og når grundskylden er fuldt indfaset, vil den medføre en udgift i størrelsesordenen 650.000 kr. om året med den nuværende vurdering. Det svarer til, at kontingentet skal stige fra 1000 kr. i kvartalet til 2500 kr. i kvartalet uden at vi får noget for pengene.

Stigningen kommer med ca. 30.000 kr. om året, hvilket svarer til, at det årlige kontingent skal stige med mere end 250 kr. om året hvert år i de kommende 21 år. Bestyrelsen forudser, at stigningen ikke kun vil være en belastning, mens man ejer sit hus, men at det også vil have negative konsekvenser ved salg.

Bestyrelsen undersøger p.t., hvilke muligheder vi har for at ændre på dette forhold. Vi kan klage over vurderingen, og det kan måske tage nogle procent af beløbet, men det løser ikke det underliggende problem. Vi prøver også at gå i dialog med kommunen omkring mulige løsninger, idet vi prøver at opnå forståelse fra lokalpolitisk side i forhold til det åbenlyst urimelige i, at vi skal betale grundskyld for et grønt område, der kommer hele den nordlige del af byen til gode. I den forbindelse er det sandsynligt, at vi kommer til at købe os til advokatbistand i forhold til klage til vurderingsstyrelsen og skriftlig dialog med kommunen.

Endelig prøver vi at kontakte relevante politikere på Christiansborg og se, om der kan gøres noget ad den vej. Hvis vi skal tilbage til situationen, som den var tidligere, kræver det en lovændring, og håbet er, at politikerne er kommet til at indføre reglen, fordi de ikke havde gennemtænkt konsekvenserne ordentligt, og at de derfor er villige til at revidere loven.