

# FORMANDENS BERETNING 2022



**HUSK!  
GENERALFORSAMLING  
HILLERØD VEST  
SKOLEN  
18. MAJ 2022  
KL 19:00**

Fra byggeplads til integreret af GF 334



# VI SES!

# INDHOLDSFORTEGNELSE

---

AGENDA GENERALFORSAMLING	3
<b>FORMANDENS BERETNING</b>	
INDLEDNING	4
STATUS FOR ÅRET 2021+2022 BDK 336	7
STATUS FOR ÅRET 2021+2022 GF 334	11
UDVIKLING AF ULLERØDBYEN	16
DIALOG MED BEBOERE	18
KAPITALBEHOV	19
<b>BILAG</b>	
BILAG A: STUKTUR FOR FORENINGEN	20
BILAG B: HOVEDTAL HISTORISK	21
BILAG C: KAPITALBEHOV	22
<b>INDKOMNE FORSLAG</b>	
FORSLAG 1: OPSÆTNING HJERTESTARTER	23

## AGENDA GENERALFORSAMLINGEN

---

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af formandens beretning
3. Forelæggelse af foreningsregnskab for det forløbne regnskabsår og godkendelse heraf
4. Forelæggelse af budget og vedtagelse heraf
5. Indkomne forslag
6. Valg af bestyrelse ift. § 9.1 i den nye vedtægt
7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af revisor og administrator
9. Eventuelt

## INDLEDNING

Generalforsamlingen i 2022 peger på at blive i normalt format hvor vi for en stund har sagt farvel til Corona, og det opleves at vi alle har fået energien tilbage til at være sammen igen.

Corona har helt sikkert påvirket vores område med lavere aktivitet og færre aktiviteter og derved igangsatte projekter.

I bestyrelsen glæder vi os til generalforsamlingen som vi vurderer, er et af bestyrelsens vigtigste møder, idet det er her der er plads til en god drøftelse med alle beboere om vores område, samt drøfte forventninger til bestyrelsen og deres arbejde.

Fakta er, at det er vores alle sammes område. Tillige er det fakta at bestyrelsen arbejder frivilligt for foreningen. Kunsten er, at den siddende bestyrelse skal forvalte, at vi er mange beboere med forskellige behov, forskellige perspektiver.

Vi håber I alle kommer, og har lyst til at have en god konstruktiv dialog om vores område.

### Vores struktur

Vi starter lige med en kort opsummering på vores forening, og hvordan vi er sammensat, således, at vi alle har samme ståsted, og vores nye medlemmer får en forståelse for sammenhængen i vores forening.

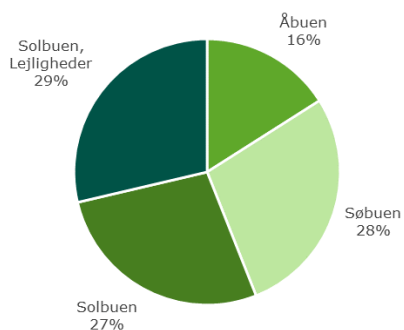
Vi er alle medlemmer i DBK 336, som er en grundejerforening, der har til formål at sikre driften af vores område såsom veje, stier, lygtepæle, og de indre grønne områder. Tillige er vi forpligtet til at være medlem af GF 334, der varetager driften af vores store fællesområde. Til driften af dette område bidrager BDK 335 og BDK 336 med samme andel pr. medlem. GF 334 inkluderer voldene, alléen, søen og den fælles legeplads.

Antallet af boliger i BDK 336 udgør samlet **300**.

Boligtypen fordeler sig som følger:

- Villaer	70
- Rækkehuse	110
- Kædehuse	34
- Lejligheder	86

Kigger vi på hvor mange boliger der er pr. vej fordeler det sig som nedenfor:



## Velkommen

I lighed med tidligere år vil vi gerne sige **velkommen** til de nye beboere, som har overtaget en ny dejlig ejendom.

## Stort velkommen til vores nye naboer!

### Visionen

Rammerne for Ullerødbyen er defineret af den overordnet vision for området, som ligeledes danner rammer for hvorledes der arbejdes med området.

Visionen er:

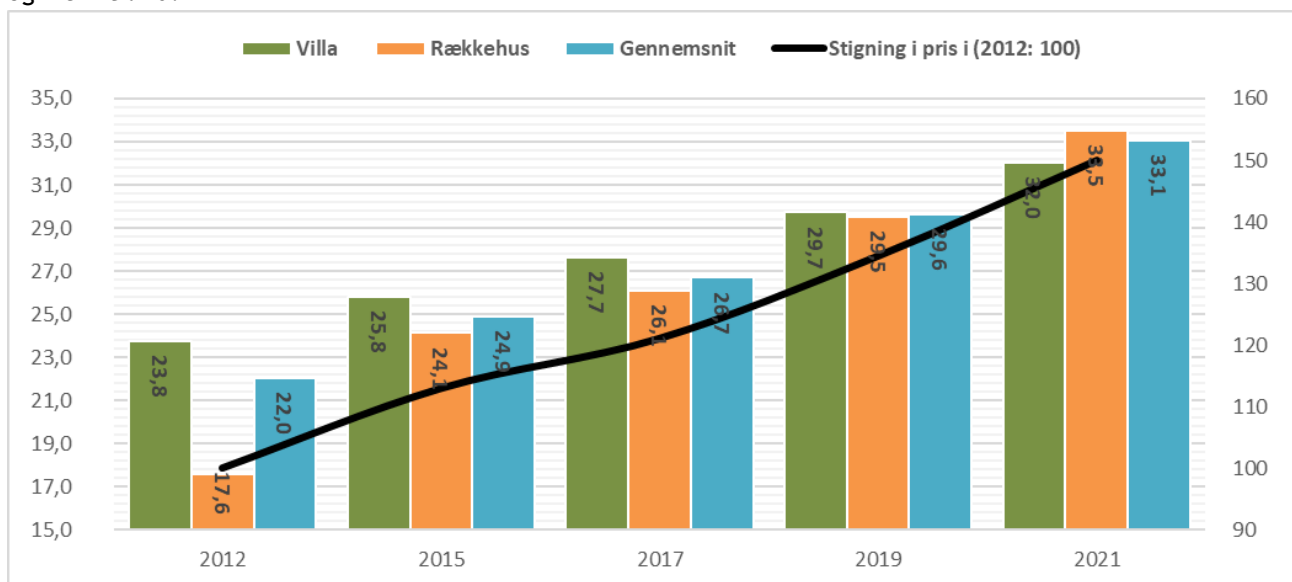
*”Ullerødbyen vil udvikle sig til en unik bydel, hvor arkitektur, byrum og natur smelter sammen og bibringer til en oplevelsesrig hverdag for de fremtidige beboere og besøgende.”*

Ref. Kvalitetsprogram side 3

Udover fokus på visionen er et andet pejlemærke udvikling i boligpriserne. Med andre ord:

*”Hvor attraktive er vores boliger i Ullerødbyen?”.*

I 2021 er der for indeværende registeret **18** ejendomme, som har skiftet ejer (**4** villaer og **14** kæde/rækkehuse). I grafen nedenfor kan det tydeligt ses, at området fortsat er attraktivt, og at der år efter år er oplevet en pæn prisstigning i de gennemsnitlige kvadratmeterpris på solgte ejendomme.<sup>1</sup> Den sorte streg i grafen, viser indeksudviklingen i den gennemsnitlige salgspris i Ullerødbyen fra 2012 og frem til nu.



Graf: Udvikling i gennemsnitspriser på ejendomme solgt i BDK 336.

<sup>1</sup> Kilde: boligsiden oversigt over salgspriser

I 2012 begyndte vi at måle den gennemsnitlige kvm. pris på alle handler i Ullerødbyen. Og trenden har været klar. Vores område formår fortsat at være attraktivt og prisen er stigende.

**ÅR: 2012**  
**Snit kvm. pris**

**Kr. 22.000**

**→ → →**  
**Ændring i pris**

**+50%**

**ÅR: 2022**  
**Snit kvm. pris**

**Kr. 33.100**

Yderligere fakta er:

- I 2021 er der solgt boliger for **81,6 MDKK** (2020: 71,9 MDKK)
- Villaerne sælges til en gennemsnitlig kvm pris på **32,0 TDKK** (2020: 31,2 TDKK)
- Kæde/Rækkehusene sælges til en gennemsnitlig kvm pris på **33,5 TDKK** (2020: 29,4 TDKK).

Sammenlignes der med Hillerød er den gennemsnitlige salgspris pr. kvm pris 24,8 TDKK<sup>2</sup>

#### **Forventet indhold i formandens beretning**

Formandens beretning 2022 vil behandle nedenstående hovedområder, samt en overordnet status på økonomien i foreningen.

- Status for året 2021 og foråret 2022
- Udvikling af Ullerødbyen
- Dialog med beboere
- Kapitalbehov

#### **Indkomne forslag**

Til sidst i formandsberetningen vil I se de **indkommende forslag**, som vil blive behandlet på generalforsamlingen:

1. Opsætning af hjertestarter i vores område

<sup>2</sup> Kilde Boliga: <http://www.boliga.dk/boligpriser/soeg?area=77219&type=0&data=0>

## STATUS FOR ÅRET 2021 BDK 336

---

Generalforsamlingen er det årlige møde, der lægger op til en status på det forgangne år samt et bud på forventningerne til 2022 (budget 2022). Der vil også være nedslag på ting, der er sket i 2021.

Som formand for bestyrelsen skal der først og fremmest lyde en stor tak til en aktiv bestyrelse. Det er værdsat, at den nuværende bestyrelse leverer en god solid indsats, og sammen har vi arbejdet på at udvikle Ullerødbyen til gavn for alle beboere.

Jeg har som formand den største respekt for den frivillige indsats, der er bidraget med fra hvert enkelt medlem. Tillige skal der også lyde en tak til alle de beboere, som er kommet med input, påpeget mangler og delt viden om vores område til gavn for bestyrelsens arbejde.

### Tak til bestyrelsen og tak til alle aktive beboere!

Året 2021 der er gået:

- **Kontingentindtægter** er i år opkrævet med samlet 1.500 tDKK svarende til, at der er 300 boligenheder som har betalt et kontingent på 5.000 DKK (kontingentet har været fastfrosset siden 2014).
- **Driften** ligger lidt over budgettet i 2021. Dette kan henføres til at der investeret yderligere i at få optimeret det grønne område ved de grå boliger, med fokus på en nemmere fremtidig drift.
- **Administration** følger budgettet.
- **Hensættelser** for regnskabsåret 2021 er 100 tDKK til fremtidig vedligeholdelse. Behovet for vedligeholdelse oplyses der yderligere om i afsnittet kapitalbehov.
- **Årets resultat** udviser et overskud på 0,7 tDKK. Der var budgetteret med et overskud på 38,0 tDKK efter hensættelser.
- **Egenkapitalen inkl. henlæggelser** udgør 3,422 tDKK.



Hvad bruges vores kontingent så til? Vi har forsøgt at skabe et overblik over, hvad jeres kontingent går til i Ullerødbyen baseret på 2021 tallene.

I 2021 er kontingent fordelt som følger:

61% af kontingentet bruges til at vedligeholde de grønne områder i henholdsvis det indre byrum (mellem boligerne) og den store fælled med legepladsen samt voldene.

17% bruges på at vedligeholde vores veje og fortove, samt sikre at der er lys i lamperne og at vejene er ryddet for sne.

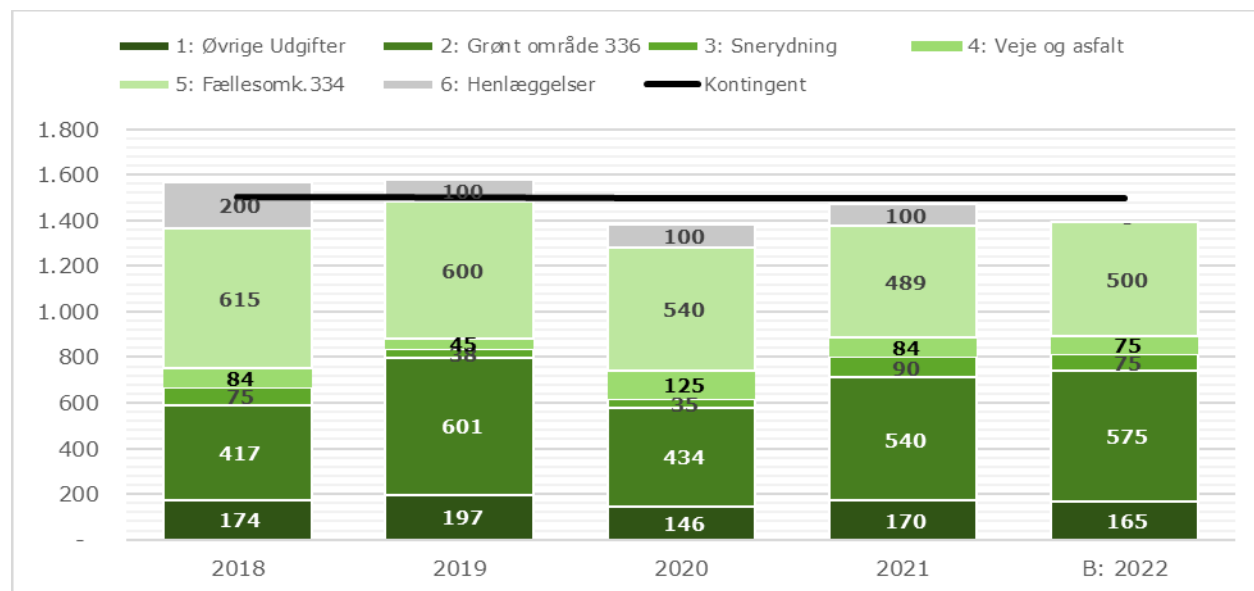
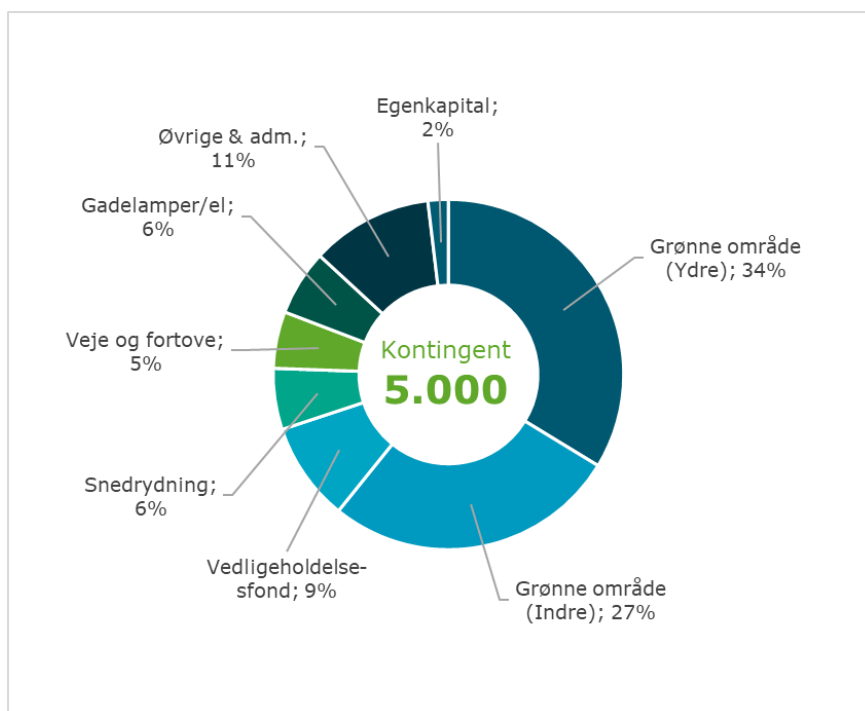
11% bruges på administration, som dækker over renter for indestående, forsikringer, hjemmeside, møder og administration.

De sidste 11% bruges til en kapitalopbygning som indgår i egenkapitalen eller vedligeholdelsesfonden. Det er vores opsparing, således at vi kan udskifte fortove, asfalt og lygtepæle, samt udskiftning af broer og legeplads i det grønne område.

En af de **ubekendte** ting som venter på os i fremtiden, er **motorvejsforlængelsen**. Det tegner sig et billede af, at vi får en motorvejsforlængelse, som muligvis vil betyde, at vi skal være med til investere i støjdæmpende foranstaltninger for at tage vare på vores område og dets beboere.

### Udvikling i kontingentindtægter og udgifter

Nedenfor ses hvorledes udgifterne fordeler sig i BDK 336 over de sidste 5 år inkl. budget. I budgettet 2022 vurderes det, at der ikke er behov for yderligere opsparing (Grå boks med 6: henlæggelser).



Det er værd at bemærke, at der nu er begyndt at være tilbagevendende omkostninger til veje og fortov, som indebærer, at der løbende investeres i at renovere og vedligeholde disse. Formålet med dette er at sikre at levetiden på vores veje er så lang som mulig. Revner, huller og skæve fortove reetableres så vidt muligt årligt. Vi er også begyndt at se prisstigninger på asfaltarbejde, el mm. og skal tænke dette ind i fremtiden.



### Kort fortalt om driften af de indre byrum

Der har primært stået på drift af vores grønne områder. Vi har som altid fokus på, at vores grønne arealer altid står sundt og pænt. Vores gartner, Steen, er i området stort set hver dag, og holder et vågent øje med at alle hjørner af vores område står pænt. Men skulle han have overset noget, så sig endelig til.

Men selv om der primært har været fokus på vedligeholdelse, så har de sidste 2 år også budt på en del nyt.

Vi har jo som sagt primært haft fokus på drift det sidste års tid, og skulle nogen have interesse i, at vide hvordan året forløber i forhold til drift, så ser det store billede således ud.



Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
		Græsslåning									
	Lugning, Beskæring, Invasive arter										
	Plante nyt								Plante nyt		
	Feje Veje & Træflis								Feje Veje & Træflis		
		Gødning									
Sne rydning										Sne rydning	

Vi har i 2021 haft et par administrative projekter på banen hvoraf det ene var et udbud af vores administrationsaftale. Arbejdet har indebåret at vi har valideret priser og vilkår. Det har medført, at vi har fundet det mest hensigtsmæssigt at fortsætte med Newsec.

Tillige har vi brugt tiden på at gennemgå forsikringer for området og sikre dette er på plads og forsvarligt. Grundlæggende har vi forsikringer der dækker bestyrelsesansvar, personansvar og sikre vores løsøre så som legeplads, broer, Alléen mm. er dækket mod evt. brand.

Nogle af de **nye tiltag** som er på vej i vores område her i 2022:

- Vi undersøger muligheden for at opsætte hjertestartere i vores område
- Opsætning af yderligere cykelbomme
- Igangsætte forundersøgelse af hvordan vi udskifter vores nuværende gadelamper til mere energirigtig belysning

Sidst men ikke mindst har vi arbejdet med at klarlægge vores grønne profil. Nedenfor er beskrevet rammerne for Ullerødbyen grønne profil. Den vil blive løbende opdateret, såfremt nye og forbedrede metoder finder vej frem.

### Grøn Profil for Ullerødbyen

Formålet med nedenstående skriv er at uddybe rammerne for brugen af sprøjtemidler og gødning i Ullerødbyens grønne områder.

#### Sprøjtemidler

Målet er altid at bestræbe sig på at bruge så få sprøjtemidler som muligt, dog skal en løsning uden sprøjtemidler være tilsvarende effektivt og økonomisk som en med.

Sprøjtemidler vil kun blive brugt mod:

- ukrudt på stier og andre befæstede arealer, hvor manuel fjernelse ikke anses for effektiv.
- invasive arter (f.eks. vild pastinak) hvor vi skal bremse udbredelsen.

Der vil ikke bruges sprøjtemidler i bede eller generelt i det store grønne område og alle sprøjtemidler vil være godkendt af miljøstyrelsen og doseret efter miljøstyrelsens lovgivning.

#### Gødning

Gødning er jo en vigtig del af at få ny beplantning til at vokse og blive stærk. I Ullerødbyen vil græsarealer og bede blive gødet 1-2 årligt, for at sikre at alt holder sig grønt og frodigt.

Gødning der bruges, vil være tilpasset plantens behov og vil i videst mulige omfang være økologisk.

#### Vanding

Vi vil i Ullerødbyen i tilfælde at længere tørkeperioder sørge for at træer og buske bliver vandet. Til dette vil der bruges vandingsposer, som sikrer at planten får den mængde vand der er brug for.

## STATUS FOR ÅRET 2021 GF 334

Bidraget til "hovedforening" GF 334 udgjorde i 2021 490 tDKK, der dækker over driften af det grønne område samt administration af Ullerødbyen Syd.

Vi betaler i BDK 336 46,2% af udgifterne i GF 334 i henhold til budget. Fordelingen reguleres i takt med at området udbygges og der betales pr. bolig.

Fordeling i 2021 baseres på, at vi har 300 boligenheder i BDK 336 og 334 boligenheder i BDK 335. 2021 vil således være det år, hvor BDK 335 betaler en højere andel af udgifterne i GF 334 grundet de mange nye boliger. Når BDK 335 er fuldt udbygget, forventes ca. 400-450 boligenheder.

GF 334 bygger på det princip, at alle boligenheder i Ullerødbyen Syd (BDK 335 og BDK 336), betaler samme pris for at bruge det grønne område og de fælles ydelser som stilles til rådighed. Dvs. GF 334 har ansvaret for at drifte det samlede grønne område omkring vores boliger. Området udgør over 322.000 KVM.

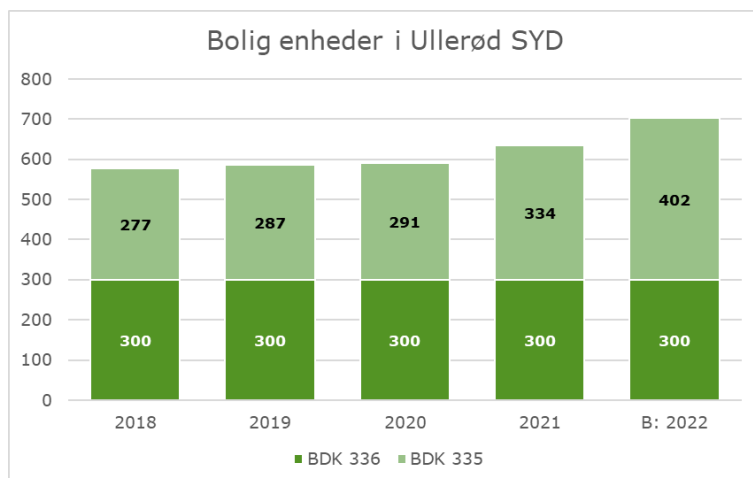
Vi har i fællesskab arbejdet hen imod en vision, hvor hver bolig betaler kr. 1.500 (2021: kr. 1.846) til driften og administrationen af det fælles område i Ullerødbyen Syd (GF 334).

Tillige skal også lyde en tak til bestyrelsen i BDK 335, der også har stor fokus på det gode samarbejde, og har medvirket til at tage vare på vedligeholdelsen og udviklingen af det grønne område.

### Tak til bestyrelsen i GF 334 og tak til alle aktive beboere der er kommet med input til driften af GF 334!

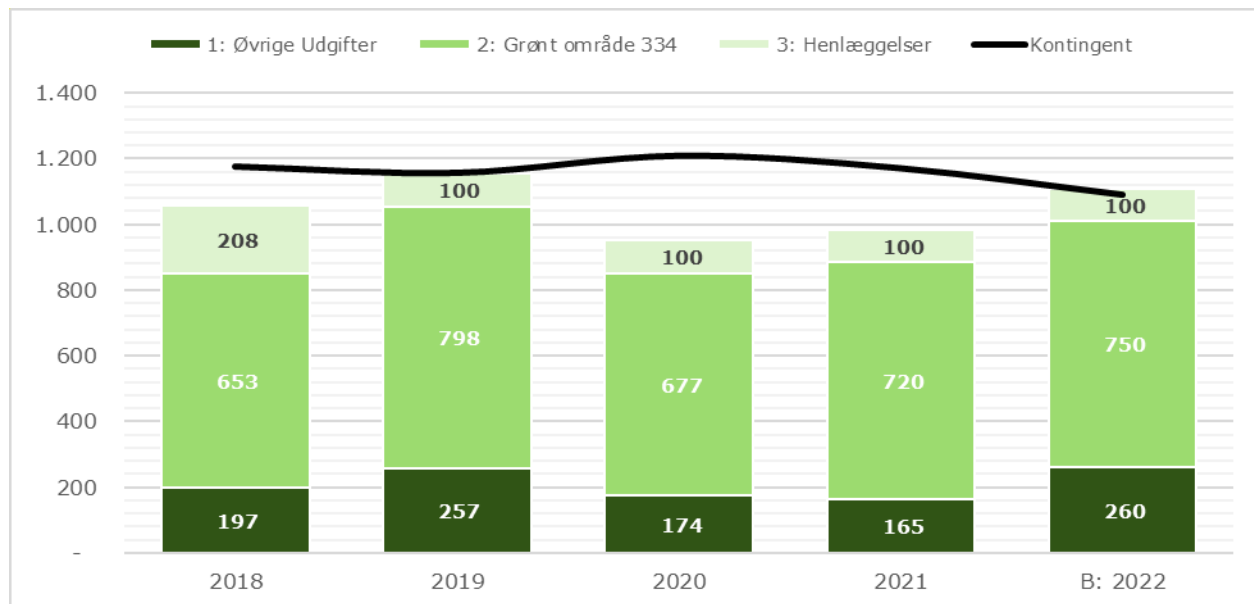
Året der er gået:

- **Kontingent indtægter** er i år opkrævet med 1.170 tDKK svarende til, at i gennemsnit har 634 boligenheder betalt et kontingent på 1.846 DKK til de fællesområder m.m.
- **Driften** i området har det forgange år ligget lidt under budget. Vi har samlet brugt 719 tDKK på driften af det grønne område mod et budget på 950 tDKK. Det skyldes et lavere aktivitetsniveau i 2021 grundet Corona, samt reetableringen af randområdet omkring Kejsershaven første har fundet sted i 2022.
- **Administration** ligger i regnskabet under budget, idet det ikke har været muligt at afholde årets sommerfest, samt at juridisk assistance til opdatering af vedtægter er udskudt til 2022/23.
- **Hensættelser** for regnskabsåret 2021 udgør hensættelse 713 tDKK til fremtidig vedligeholdelse. Det er foreningens ansvar at drifte legeplads, broer og det grønne område. Disse aktiver har en værdi på over 2,5 - 3,5 MDKK. Behovet for vedligeholdelse oplyses der yderligere om i afsnittet kapitalbehov.



- **Årets resultat** udviser et overskud på 173 TDKK, hvilket er bedre end budgettet, hvor der var budgetteret med et underskud på -94 TDKK.
- **Egenkapitalen inkl. henlæggelser** udgør 1.545 tDKK.

Nedenfor ses udviklingen i GF 334 over de sidste år.



### Kort fortalt om driften i 334

I tiden siden sidste generalforsamling har der primært været fokus på drift og vedligeholdelse af det grønne område.

Da Corona gjorde sit indtog, viste det sig, at vores skønne omgivelser blev et yndet udflugtsmål for rigtig mange. Med den øget aktivitet på legepladsen, boldbanen og stierne, har vi måtte sørge for hyppige vedlige- og renhold.

Desværre blev reetableringen af randområdet omkring Kejserhaven første igangsat i 2022, hvilket gav en besparelse i 2021.

Tillige arbejdes der på igen at afholde årets sommerfest i Ullerødbyen - så husk at sætte kryds i kalenderen.



Som i ved fik vi sat fuglekasser op i området og der skal ikke herske tvivl om, at vi gerne se dyreliv i området til gavn for os alle. Vi oplever et stigende fugleliv hvilket vi kan være stolte af.

Hvert år håber vi på at kunne sikre plads til vores svanepar, men det blev ej heller i 2021/22 de slog sig ned for at yngle.



Flere skraldespande er det også blevet sat op og vi har arbejdet med at dræne det grønne område oven på et af de fugtigste forår her i 2022. Blandt andet er nu lavet et nyt dræn ved stien der fører ind til Regnbuen (Området ved 335)



De fleste af vores sociale arrangementer er blevet aflyst på grund af pandemien, men alligevel kunne vi års hjælpe alle af med deres juletræer som blev flittigt brugt.

Traditionen med at kunne aflevere sit juletræer blev holdt i hævd og der blev indleveret mere end 200 juletræer som blev omdannet til flis.

Og ja, der er også øv opgaver. Ikke alle er tilfredse med en ensfarvet skraldespand. Igen ser i noget så sig til. Det er ærgerligt når der ikke bliver passet på vores område.



Legepladsfirmaet udfører hvert år et årligt eftersyn, hvor alle redskaber/elementer blev efterset og serviceret for at sikre sikkerheden.

Senest har de været forbi i foråret 2022, hvor de gennemgik legepladsens sikkerhed efter de nyeste standarder og kommer med bemærkninger og forbedringsforslag til sikkerheden. Igen i år har det givet anledning til ganske få bemærkninger og mindre reparationer som alle er igangsat.



Man kan da kun være glad for at bo her, når dagen starter med at solen skinner ned over søen 😊

Jeg tror, at vi alle har observeret, der har været udfordringer omkring brugen af vores område, idet vi under Corona har haft mange gæster.

Legepladsen har været fyldt godt op med unge mennesker, der trænede, idet de ikke måtte være indenfor. Vi har i bestyrelsen haft god dialog med dem der har brugt området, og bedt folk respektere vores område. Bl.a. så vi på et tidspunkt, at der var begyndt at være tilbagevendende aktiviteter med træning i vores område. Vi tog en dialog med holdet bag dette initiativ og blev enig om at dette var privat område og vi henstillede til de fandt andre steder at afholde denne træning. Igen med den gode dialog kan vi komme langt.

Bålhytten gav på generalforsamling i 2021 god debat, og et nyt regelsæt blev sat op i bålhytten.

Grundlæggende må der **ikke** være fest, musik mm. i hytten. Og al aktivitet skal lukke ned kl. 22:00. Grundlæggende må vi rose alle for i hovedtræk har respekteret regler mm.. Så tak til alle for at dele budskabet om vores område og den adfærd vi ønsker.

Nogle af de **nye tiltag** som er på vej i vores område her i 2022:

- Udvikling og færdiggørelse af randområde ved Kejserhaven (Er færdigt og vi venter på det bliver grønt og gror op)
- Dræning af stier ved bl.a. stien til Regnbuen (Er færdigt)
- Udvikling og driftsplan for området
- Yderligere beplantning af de små volde ved Månepletvej for at skabe mere liv og diversitet



### **Velkommen til Ullerødbyens bålhytte**

Formålet med bålhytten er, at ejerforeningens beboere kan benytte den til at holde picnic og lave mad i. Bålhytten er IKKE til at holde fest i.

#### **Regler for brug af Bålhytten**

- Bålhytten må bruges af alle, men er forbeholdt beboere i Ullerødbyen efter "først til mølle" princippet og kan derfor ikke reserveres.
- Husk at rydde op efter dit besøg, så her er pænt og rent til din nabo. Alt alm. affald placeres i affaldscontainerne på bagsiden af hytten. Større skrald, f.eks. papkasser og lignende tages med hjem.
- Der må IKKE være musik, fest eller anden støjende adfærd i bålhytten.
- Der skal være helt ro på pladsen fra 22.00 til 8.00, så vores naboer tættest på kan få deres natssøvn.
- Ophold på bålhyttens tag er strengt forbudt. Det er langt at falde og det "levende" tag, kan ikke holde til det.

#### **Manglende efterlevelse af ovenstående vil medføre bortvisning.**

Tak for at læse og respektere reglerne og vores dejlige område.

Venlig hilsen

Bestyrelsen i GF334, Ullerødbyen

**De er velkommen til at lave bål, men pas på ilden.** - se de gode råd herunder

- Brug kun brænde fra brændestablen på bagsiden af hytten, eller kabt træ beregnet til bål.
- Brug ikke mere brænde end nødvendigt, bålstedet er beregnet til madlavning, ikke til store lejrbrænde, og ild kan hurtigt sprede sig
- Husk at slukke bålet når du forlader bålhytten og hold øje med afbrændingsforbud på [www.brs.dk](http://www.brs.dk)

## UDVIKLING AF ULLERØDBYEN

---

Bestyrelsen har også fokus på udviklingen af Ullerødbyen generelt og sammenhængskraften til Ullerødbyen Syd

### Status på Ullerødbyen Syd

Der er fortsat fokus på færdiggørelse af udbygning af Ullerødbyen Syd.

Vi er født med følgende lokalplaner i Ullerødbyen:

- lokalplan 336 - oprindelig lokalplan for Åbuen, Søbuen og Solbuen
- lokalplan 335 - oprindelig lokalplan for Regnbuen og Allekredsen
- lokalplan 334 - lokalplan for fællesområder, herunder støjvolden mod motortrafikvejen
- lokalplan 394 - lokalplan for Munkebuen og Nonnebuen i Ullerødbyen Nord samt tilpasset lokalplan for bl.a. ”bydelscenteret” i Ullerødbyen Syd m.m. (tillæg til lokalplan 335)
- lokalplan 412 - tillæg til lokalplan 336 vedr. 34 gårdhavehuse på Søbuen
- lokalplan 400 - Ullerødbyen Nord som vi er inputgiver til

### Åbuen, Søbuen og Solbuen - Lokalplan 336

Vi har været fuldt udbygget nogle år og driften af de indre overdragne fællesområder begynder at have sit naturlige flow.

### Byggegrunden ved siden af Netto - Lokalplan 394

Det er stadig uklart hvad der kommer på byggegrunden ved Netto. Som mange ved var der en debat omkring området tilbage i 2020.

Skanska har tidl. præsenteret projekt med kun lejligheder, hvor dagligvareforretning (Lidl) blev forsøgt lokalplansmæssigt flyttet til hjørnet af ”Seminariegrunden”. Dette projekt er efter borgermødet afvist af Hillerød Kommune i marts 2020.

Såfremt Skanska alene ønsker at bygge lejligheder på grunden, har vi tilkendegivet at vi vil bakke op om en ændring af lokalplanen, dog under forudsætningen at den nuværendes lokalplans byggeprocent og byggehøjde respekteres.

### Kejserhaven - Lokalplan 394

Kejserhaven er blevet færdigbygget og vi har sagt velkommen til 106 lejligheder - overfor Netto. Der vil blive 30 ejerlejligheder og 76 lejeboliger på 2-4 vær fordelt i 5 bygninger 3-5 etager jfr. lokalplanen.





### Status på Ullerødbyen Nord

Den nordlige del af Ullerødbyen udformes efter samme princip som den sydlige del, hvor bebyggelserne koncentrerer langs kanterne, og det fælles indre landskab formes med søer og vandløb til håndteringen af regnvandet. Mellem den nye stamvej og motorvejen er nu anlagt en støjvold, som flere støjmæssigt allerede har fået glæde af.

Status for de 6 "storparceller" er, at Triumfbuen stort set er udbygget af Lind & Risør med 49 boliger, Ikano Bolig der købte Cirkelbuen er også godt fremme. Lind & Risør købte Amorbuen i sep. 2020 og udstykningen er i fuld gang. Albuen blev sat til salg 2021 og Langbuen og Violinbuen i 2022.

Stamvejen Guldhalevej er anlægsmæssigt er færdig og med asfalt i 2022. Det grønne område forventes færdig her med legepladser m.m.



### Motorvejen

Politisk er beslutningen om vi skal have 4 sporet motorvej fra Allerød til Hillerød (Herredsvejen eller Isterødvejen) er plads. Projekteringen forventes at starte her i maj 2022. Vi har indsendt høringsvar vedr. støj og trafik.

Vi kan komme til at skulle levere (ekspropriation) et stykke af bagsiden af den nuværende støjvoldanlæg til Vejdirektoratet. Vi forventer dialog om fremtidig støjvold/skærmløsning. Der er sat 0,9 mia. kr. af til projektet, herunder 9 km støjskærm og 1 km støjvold. Motorvejen forventes færdig i 2028.

### Arbejdet i lokalrådet "Ullerød-gruppen"

I Hillerød Kommune er der 10 lokalråd. Der kommer mange forslag til Hillerød Kommune, og vi har besluttet at fokusere på én mærkesag - situationen på Tulstrupvejen.

Sammen med politikerne og forvaltningen arbejdes der på ideer til hvordan, vi kan få forbedret trafikforholdene, bedre trafikflow, beskytte de bløde trafikanter, sikre en mere sikker skolevej m.m. Dermed ikke sagt at vi ikke også har fokus på Frederiksværksgade lokalt m.m. Der er nu sat penge af til forundersøgelse af udfordringen fra kommunen.

### Ullerød Vandværk

Vi er også aktive i Ullerød Vandværk A.m.b.A. som vi alle er andelshavere i. Vandværket pumper 245 m<sup>3</sup> vand op om året til ca. 2.300 boliger i dag. Dvs. Ullerødbyen Syd alene samlet set, er en stor aftager, selv om vi gennemsnitligt bruger mindre vand end i de ældre installationer.

## DIALOG MED BEBOERE

Vi kommunikerer fortsat via Facebook, og det er lykket at skabe en hurtig platform til kommunikation til de fleste beboere og andre interessenter.

På bestyrelsens vegne tror jeg, vi alle er enige om, at vi i 2022 skal finde en god måde at øge kommunikationen på, og det arbejde er igangsat.

Tillige er hjemmesiden blevet opdateret, således at alle dem der ikke bruger Facebook, kan se de samme nyheder på hjemmesiden.

Facebook er et godt og hurtigt medie til at kommunikere mellem beboere, bestyrelsen m.fl.

Hjemmesiden: [www.ulleroedbyengf.dk](http://www.ulleroedbyengf.dk) er ét af de vigtigste medier til dialog. Her kan I finde materiale fra generalforsamling, lokalplaner, kvalitetsprogram m.m.

Det er fra denne hjemmeside, der kan **sendes en mail til bestyrelsen** hvis der er spørgsmål, eller der observeres ”fejl eller mangler” i området m.m.



## KAPITALBEHOV

---

På generalforsamlingen i 2011 blev det besluttet at opbygge en vedligeholdelsesformue på 3,0 MDKK, og det mandat arbejder vi fortsat ud fra i bestyrelsen.

Ingen tvivl om de seneste perioder med prisstigninger mm. gør det svært at vurdere vores samlede kapital behov, men igen det kan kun tiden vise.

Vi hensætter normalt omkring 100.000 kr. om året i BDK 336, og er påbegyndt en opsparing i GF 334 til broer og legeplads. Vi har i året opbygget en formue på ca. 3,0 MDKK.

Hensættelsen skal bruges til den fremtidige større udskiftning/renovering af vores aktiver. Ikke den løbende vedligeholdelse af området. I forhold til mange andre områder i en kommune, ejer vi selv følgende elementer:

<b>BDK 336</b>		
- Veje og fortove	3,0 - 3,8 MDKK	Levetid: 10-15 år
- Lygtepæle og elinstallationer	<u>3,0 - 3,2 MDKK</u>	Levetid: 35-45 år
<b>BDK 336 I ALT</b>	<b>6,0 - 7,0 MDKK</b>	
<b>GF 334</b> (Deles med BDK 335)		
- Legeplads	1,5 - 2,5 MDKK	Levetid: 8-15 år
- Broer og stianlæg	1,5 - 2,0 MDKK	Levetid: 10-25 år
<b>GF 334 I ALT</b>	<b>3,0 - 4,5 MDKK</b>	

For god ordens skyld har vi i 2015 fået afklaret af alle kloakkerne ejes af Hillerød Kommune, og det er således ikke vores ansvar at spare op til renovering heraf.

Modellen skal se på, hvor lang tid vi forventer, at et enkelt element kan leve før, der skal ske en udskiftning. Dvs. hvis vi vurderer at vores asfalt på vejene fortsat har en levetid på 10-15 år, hvor meget skal vi så spare op om året for at kunne udføre opgaven til den tid. I bilag C er en kopi af arbejdsmodel.

Lige nu vurderer bestyrelsen, at det er et fornuftigt niveau som er lagt - og bliver lagt til side - til fremtidige større vedligeholdelsesopgaver.

## BILAG A: STUKTUR FOR FORENINGEN

Generalforsamlingen omhandler BDK 336 (Bydelskvarterforening 336, Ullerødbyen Syd), som dækker området mellem Månepletvej i vest og det grønne område i øst (Solbuen, Søbuen og Åbuen). Ligeledes er BDF336 involveret i de grønne områder under GF 334 som er "hovedforeningen", hvori BDK 335 og BDK 336 er medlemmer. Medlemmer af bestyrelsen i BDK 336 indgår således i en fælles bestyrelse sammen med BDK 335.

Bestyrelsen i BDK 336 består af:

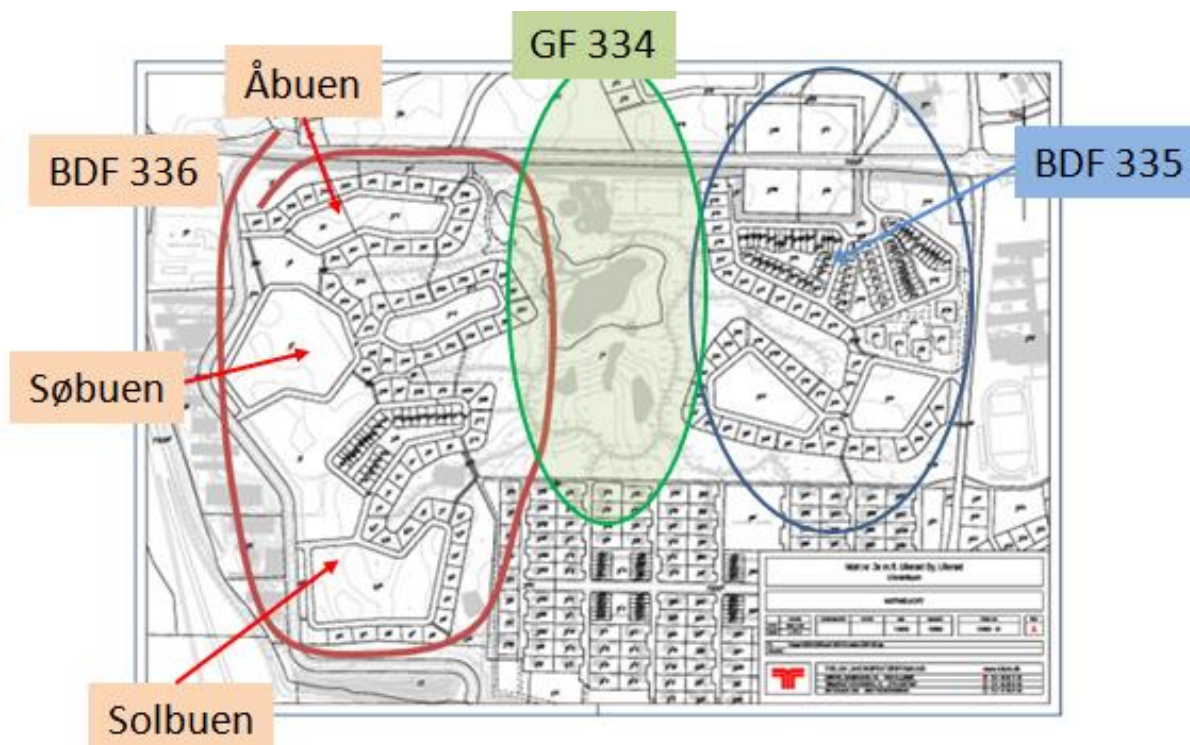
- BDK 336: Peter Følbæk Nielsen	Formand	Søbuen
- BDK 336: Christian Hjersing		Søbuen
- BDK 336: Jens Estrup		Åbuen
- BDK 336: Mads Lutz Jørgensen		Solbuen
- BDK 336: Anders Bentsen		Søbuen

Bestyrelsen i GF 334 består af:

- BDK 336: Peter Følbæk Nielsen	Formand	Søbuen
- BDK 336: Jens Estrup		Åbuen
- BDK 336: Anders Bentsen		Søbuen
- BDK 335: Henning Weber Karlsen	Næstformand	Allekredsen
- BDK 335: Poul Crone		Regnbuen
- BDK 335: Niklas Winter Kejlskov		Kejserhaven

Forkortelser:

- BDK 336: Bydelskvarterforening 336 (lokalplan 336 og 312), Ullerødbyen Syd
- BDK 335: Bydelskvarterforening 335 (lokalplan 335 og delvis 394), Ullerødbyen Syd
- GF 334: Grundejerforening 334 (lokalplan 334), Ullerødbyen Syd



## BILAG B: HOVEDTAL HISTORISK

Nedenfor er hovedtallene for foreningen for de sidste 5 år + budget.

		2018	2019	2020	2021	B: 2022
<b>HOVEDTAL - BDK 336</b>						
<b>Resultat</b>	<b>Kontingent</b>	<b>1.500,8</b>	<b>1.500,6</b>	<b>1.500,0</b>	<b>1.500,0</b>	<b>1.500,0</b>
	<i>Kontingent pr. enhed</i>	<i>5,0</i>	<i>5,0</i>	<i>5,0</i>	<i>5,0</i>	<i>5,0</i>
	<i>Antal enheder</i>	<i>300,2</i>	<i>300,1</i>	<i>300,0</i>	<i>300,0</i>	<i>300,0</i>
	Øvrige udgifter	-174,1	-197,5	-146,2	<b>-170,5</b>	-165,4
	Grønne områder	-417,1	-600,8	-433,8	<b>-540,0</b>	-575,0
	Grønne områder + fællesomk. i GF :	-615,1	-600,0	-540,0	<b>-489,3</b>	-500,0
	Fremtidig vedligeholdelse	-200,0	-100,0	-100,0	<b>-100,0</b>	-
	Asfalt	-84,2	-45,1	-125,1	<b>-84,0</b>	-75,0
	Snerydning	-74,7	-38,0	-34,9	<b>-90,4</b>	-75,0
	<b>Total driftsomkostninger</b>	<b>-1.565,2</b>	<b>-1.581,4</b>	<b>-1.380,1</b>	<b>-1.474,2</b>	<b>-1.390,4</b>
	<b>Financielle poster</b>	<b>-20,1</b>	<b>-18,7</b>	<b>-20,1</b>	<b>-25,1</b>	<b>-25,0</b>
	<b>Årets Resultat</b>	<b>-84,5</b>	<b>-99,5</b>	<b>99,8</b>	<b>0,7</b>	<b>84,6</b>
<b>Balance</b>	Likvide beholdninger	3.171,4	3.152,4	3.422,5	<b>3.518,8</b>	3.603,4
	<b>Egenkapital inkl. Hensættelser</b>	<b>3.092,1</b>	<b>3.092,7</b>	<b>3.292,5</b>	<b>3.393,2</b>	<b>3.477,8</b>
<b>HOVEDTAL - GF 334</b>						
<b>Resultat</b>	<b>Kontingent</b>	<b>1.175,1</b>	<b>1.156,3</b>	<b>1.207,9</b>	<b>1.170,0</b>	<b>1.090,0</b>
	<i>Andel BDF 336</i>	<i>-52,3%</i>	<i>-51,9%</i>	<i>-44,7%</i>	<i>-41,8%</i>	<i>-45,9%</i>
	Øvrige udgifter	-196,9	-257,3	-173,8	<b>-165,0</b>	-260,0
	Grønne områder	-653,1	-797,8	-677,3	<b>-719,6</b>	-750,0
	Fremtidig vedligeholdelse	-207,7	-100,0	-100,0	<b>-100,0</b>	-100,0
	<b>Total driftsomkostninger</b>	<b>-1.057,7</b>	<b>-1.155,0</b>	<b>-951,1</b>	<b>-984,6</b>	<b>-1.110,0</b>
	<b>Financielle poster</b>	<b>-2,7</b>	<b>-6,4</b>	<b>-7,5</b>	<b>-11,8</b>	<b>-15,0</b>
	<b>Årets Resultat</b>	<b>114,7</b>	<b>-5,2</b>	<b>249,2</b>	<b>173,6</b>	<b>-35,0</b>
<b>Balance</b>	Likvide beholdninger	909,2	937,2	1.310,8	<b>1.583,3</b>	1.648,3
	<b>Egenkapital inkl. Hensættelser</b>	<b>827,3</b>	<b>922,2</b>	<b>1.271,4</b>	<b>1.545,0</b>	<b>1.610,0</b>

## BILAG C: KAPITALBEHOV

Nedenfor er den model, som bestyrelsen arbejder med for at beregne vores kapitalbehov i forhold til fremtidens vedligeholdelse af området.

Modellen arbejder med levetider, forventede udgifter i fremtiden og forventet opsparing. Tillige arbejdes der med inflation og forrentning af vores kapital. Baseret på de seneste prisstigninger mm.

Bestyrelsen vil i 2022 prøve at arbejde på få at få revideret denne model således at vi får et godt grundlag for at vurdere fremtidige investeringer. Herunder en vurdering af levetid, prisstigninger mm.

### BDK 336:

	Type		Enheds pris	Investerings- behov i nutidspriser Inkl. moms	Årstals for vurdering af investerings- behov	Inflation	Forventede restende levetid	Forventet kapital fremtidig kapital behov	Akk. forventet kapital fremtidig kapital behov
	Type	Enhed							
<b>BDK 336 - INVESTERINGSBEHOV</b>									
Ny asfalt på alle veje i BDK 336	M2	15.951	134	2.069.244	01-01-2019	1,5%	8	2.330.988	2.330.988
Nye fortove fortorve i BDK 336	M2	3.190	350	1.116.570	01-01-2019	1,5%	20	1.503.858	3.834.846
Udskiftning af lygtepæle	STK	180	14.000	2.520.000	01-01-2019	1,5%	30	3.938.962	7.773.808

### BDK 336 - FORVENTET FREMTIDIGT KAPITALBEHOV VED NYANSKAFFELSE **7.773.808**

	Årlige hensættelse	Forretning	Opsparings- periode	Forventet kapital fremtidig kapital behov
Saldo ultimo = hensættelse				<b>2.200.000</b>
Indbetaling over en given periode	150.000	0,0%	5	2.950.000
Indbetaling over en given periode	150.000	0,0%	10	3.700.000
Indbetaling over en given periode	150.000	0,0%	15	<b>4.450.000</b>
Indbetaling over en given periode	150.000	0,0%	30	6.700.000

### GF 334:

	Type		Enheds pris	Investerings- behov Inkl. moms	Årstals for vurdering af investerings- behov	Inflation	Restende levetid	Forventet kapital fremtidig kapital behov	Akk. forventet kapital fremtidig kapital behov
	Type	Enhed							
<b>34 - INVESTERINGSBEHOV</b>									
Udskiftning af legeplads				1.500.000	01-01-2019	1,5%	15	1.875.348	1.875.348
Udskiftning af belægning broer	KVM	800	1.200	960.000	01-01-2019	1,5%	15	1.200.223	3.075.571
Udskiftning af fundament broer - I vand	KVM	150	3.000	450.000	01-01-2019	1,5%	15	562.604	3.638.175

### 34 - FORVENTET FREMTIDIGT KAPITALBEHOV VED NYANSKAFFELSE **3.638.175**

	Årlige hensættelse	Forretning	Opsparings- periode	Forventet kapital fremtidig kapital behov
Saldo ultimo = Hensættelse				<b>412.500</b>
Indbetaling over en given periode	150.000	0,5%	5	1.184.241
Indbetaling over en given periode	150.000	0,5%	10	1.975.470
Indbetaling over en given periode	150.000	0,5%	15	<b>2.786.679</b>
Indbetaling over en given periode	150.000	0,5%	20	3.618.371

# INDKOMMENDE FORSLAG 2020

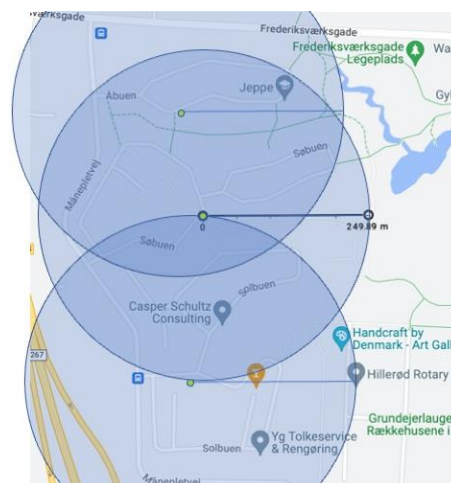
## FORSLAG 1: Opsætning af hjertestarter i vores område

### Indstilling:

Efter flere opfordringer foreslår bestyrelsen at der opsættes hjertestartere i BDK 336. For at dække området bedst muligt foreslår vi at der opsættes en hjertestarter på hver vej, således at alle bor indenfor en radius af 250m til den nærmeste hjertestarter.

Vi foreslår at placere hjertestarterne centralt på hver vej, således at der max er 250 m til nærmeste hjertestarter.

Da der altid skal være strøm på hjertestarter-skabet, har vi brug for 3 frivillige til at have en hjertestarter siddende på skuret eller i carporten, så den er tilgængelig for alle. Har man en hjertestarter siddende vil man blive kompenseret den årlige el-udgift via kontingentet.



### Regnskabspåvirkning:

Indkøb af 3 stk. hjertestartere og opsætning via elektriker forventes at koste mellem 70-80 tkr. inkl moms. (1 stk hjertestarter med udendørsskab koster ca. 20.000 kr. afhængig af model svarende til ca. 60.000 kr. for 3 hjertestartere. Hertil skal tillægges omkostninger til elektriker på ca. 20.000 kr. afhængig af placering).

Det anbefales at investering tages over driften, som vil resultere i ekstraudgift i det nuværende budget.

Desuden vil den årlige el-udgift vil være 3 \* 500 kr. og service af hjertestartere må forventes at være ca. 1.500-2.000 kr. årligt

Vi vil søge fond for at se om vi kan få tilskud til etableringen heraf. Skulle dette lykkes vil omkostninger blive reduceret. Modtages der ikke tilskud vil arbejdet fortsat blive igangsat.

### Område:

BDK 336

### Forslag indsendt:

Indsendt af bestyrelsen med input fra beboere.

