

FORMANDENS BERETNING 2023

HUSK!
GENERALFORSAMLING
HILLERØD VEST
SKOLEN
23. MAJ 2023
KL 19:00



AGENDA:

PARTNERSKAB MED HILLERØD MOTORVEJ

19:00 - 19:45

Dialogmøde Dan Rise, Byrådspolitikker

GENERALFORSAMLING

19:50 - 21:30

VI SES!

INDHOLDSFORTEGNELSE

AGENDA GENERALFORSAMLING	3
FORMANDENS BERETNING	
INDLEDNING	4
STATUS FOR ÅRET 2022+2023 BDK 336	7
VORES GRØNNE PROFIL	10
STATUS FOR ÅRET 2022+2023 GF 334	11
UDVIKLING AF ULLERØDBYEN	16
DIALOG MED BEBOERE	18
KAPITALBEHOV	19
BILAG	
BILAG A: STUKTUR FOR FORENINGEN	19
BILAG B: HOVEDTAL HISTORISK	20
BILAG C: KAPITALBEHOV	21
INDKOMNE FORSLAG	
INGEN	22

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 2023 vil blive et år, hvor vi ser tilbage på vores investeringer i bæredygtigt LED-lys samt opstilling af hjertestartere. Disse initiativer har øget sikkerheden for både os som borgere og vores gæster.

Som bestyrelse vil vi kunne glæde os over opbakningen til vores initiativer og den vilje, der er til at investere i vores område. Vi oplever et oprigtigt ønske fra alle om at have et godt område.

2023 er også året, hvor vi begynder at lancere projektet **Partnerskab med Hillerød motorvejen**. Vi skal sikre samarbejdet mellem borgerne, Hillerød kommune og Vejdirektoratet, for at skabe et nabo-skab der bedst muligt understøtter parternes behov og interesser, med respekt for at der vil være kompromiser der skal indgås.

I bestyrelsen glæder vi os til generalforsamlingen, som vi vurderer er et af bestyrelsens vigtigste møder, da det giver mulighed for en god dialog med alle beboere om vores område samt forventninger til bestyrelsen og deres arbejde. Fakta er, at det er vores alles område, og at bestyrelsen arbejder frivilligt for foreningen. Kunsten er at forvalte, at vi er mange beboere med forskellige behov og perspektiver.

Vi håber, at I alle vil komme og deltage i en konstruktiv dialog om vores område.

Vores struktur

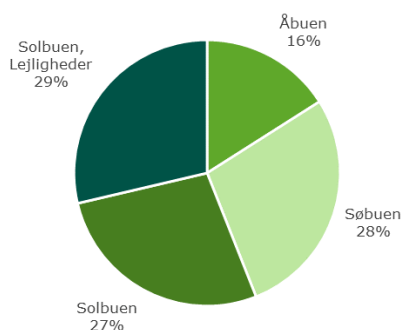
Vi starter med en kort opsummering af vores forening og dens sammensætning, så alle medlemmer har en forståelse af sammenhængen i vores forening, og nye medlemmer kan blive introduceret til foreningen.

Vi er alle medlemmer af DBK 336, som er en grundejerforening, der har til formål at sikre driften af vores område, herunder veje, stier, lygtepæle og de indre grønne områder. Derudover er vi forpligtet til at være medlem af GF 334, som varetager driften af vores store fællesområde.

BDK 335 og BDK 336 bidrager med samme andel pr. medlem til driften af dette område. 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

Velkommen

I lighed med tidligere år vil vi gerne byde **velkommen** til de nye beboere, som har overtaget en ny ejendom i DBK 336.

Stort velkommen til vores nye naboer!

Visionen

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

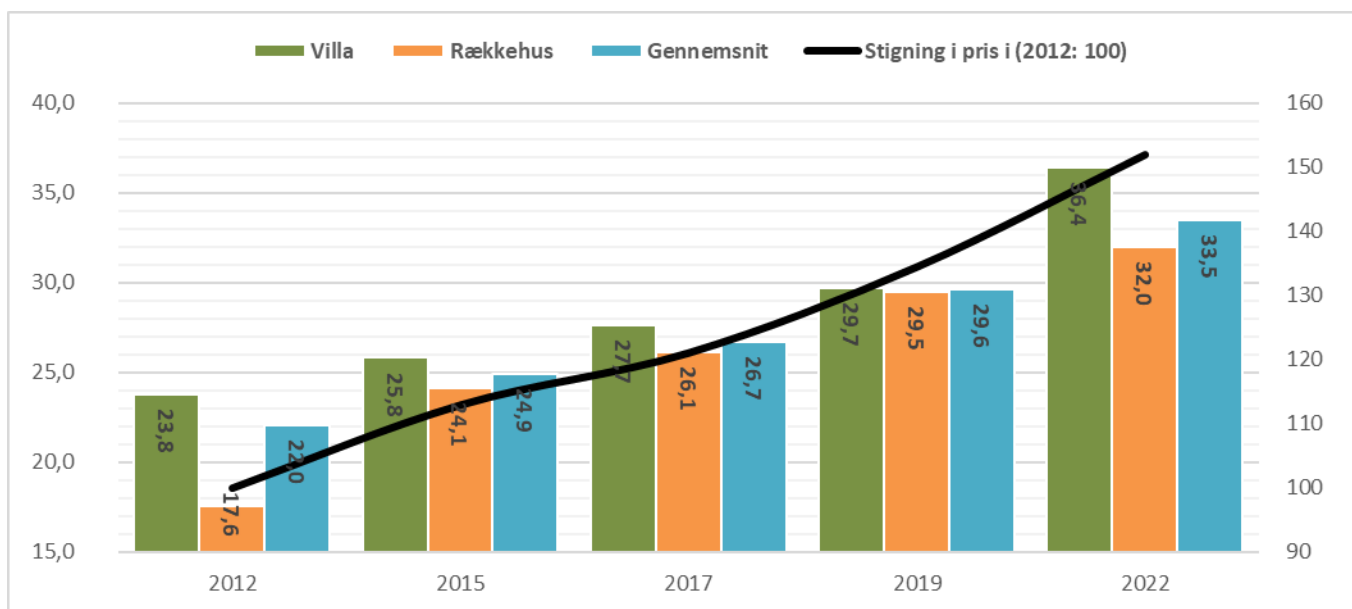
Visionen er:

”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 2022 er der for indeværende registeret **11** ejendomme, som har skiftet ejer (**1** villa og **10** 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 kvadratmeterpriser på solgte ejendomme.¹ 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.

¹ Kilde: boligsiden oversigt over salgspriser

I 2012 begyndte vi at måle den gennemsnitlige kvm. pris på alle handler i Ullerødbyen. 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: 2023
Snit kvm. pris

Kr. 33.500

Yderligere fakta er:

- I 2022 er der solgt boliger for **49,7 MDKK** (2021: 81,6 MDKK)
- Villaerne sælges til en gennemsnitlig kvm pris på **36,4 TDKK** (2020: 32,0 TDKK)
- Kæde/Rækkehusene sælges til en gennemsnitlig kvm pris på **32,0 TDKK** (2021: 33,5 TDKK).

Sammenlignes der med Hillerød er den gennemsnitlige salgspris pr. kvm pris 24,6 TDKK²

Forventet indhold i formandens beretning

Formandens beretning 2023 vil behandle nedenstående hovedområder, samt en overordnet status på økonomien i foreningen.

- Status for året 2022 og foråret 2023
- 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. Der er ikke indkommet forslag til generalforsamlingen

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

STATUS FOR ÅRET 2022 BDK 336

Generalforsamlingen er det årlige møde, hvor der gives en status for det forgangne år samt en forventning til 2023 (budget 2023). Der vil også være en gennemgang af begivenheder, der er sket i 2022 og foråret 2023.

Som formand for bestyrelsen vil jeg først og fremmest gerne takke vores aktive bestyrelse. Det er værdsat, at den nuværende bestyrelse yder en solid indsats, og sammen har vi arbejdet på at udvikle Ullerødbyen til gavn for alle beboere. Jeg har den største respekt for den frivillige indsats, der er bidraget af hvert enkelt medlem. Jeg vil også gerne takke alle beboerne, der har givet input, påpeget mangler og delt viden om vores område, som har været til gavn for bestyrelsens arbejde.

Tak til bestyrelsen og tak til alle aktive beboere!

Året 2022 der er gået:

- Kontingentindtægterne for i år er blevet opkrævet samlet set 1.500 tDKK, hvilket svarer til, at 300 boligenheder har betalt et kontingent på 5.000 DKK hver (kontingentet har været fastfrosset siden 2014).
- Driften følger i hovedtræk budgettet for 2022. Det har været mere omkostningstungt at vedligeholde vejene, og der har været en øget omkostning til strøm. Generelt har vi set en stigning i prissætningen på alle elementerne af driften
- Administrationen mm. følger i hovedtræk budgettet. For første gang i mange år ser det ud til, at vi begynder at modtage renter for vores indestående. Rentesatsen har været stigende, og det vil have en positiv effekt på 2023.
- Hensættelser for regnskabsåret 2022 er 0 tDKK til fremtidig vedligeholdelse. Behovet for vedligeholdelse oplyses der yderligere om i afsnittet kapitalbehov.
- Årets resultat udviser et overskud på 54,4 tDKK. Der var budgetteret med et overskud på 84,6 tDKK.
- Egenkapitalen inkl. henlæggelser udgør 3,477 tDKK.



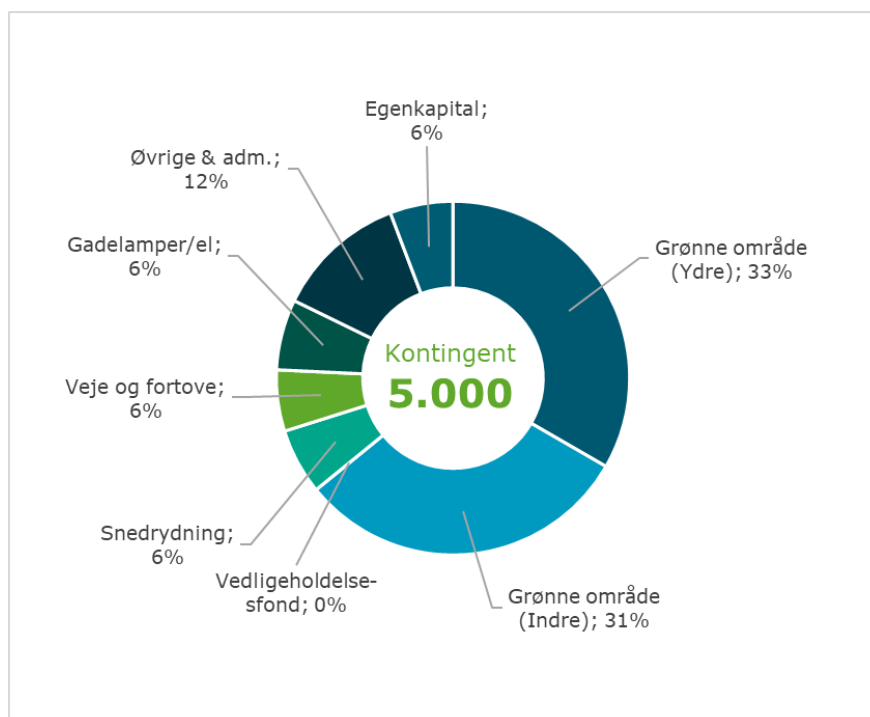
Hvad bruges vores kontingent så til? Vi har forsøgt at skabe et overblik over, hvad jeres kontingent går til i Ullerødbyen baseret på 2022 tallene.

I 2022 er kontingentet fordelt således:

64% bruges til at vedligeholde de grønne områder i både det indre byrum (mellem boligerne) og den store fælled med legepladsen samt voldene.

18% bruges på at vedligeholde vores veje og fortove samt at sikre, at der er lys i lamperne, og at vejene er ryddet for sne.

12% bruges på administration, som dækker over renter for indestående, forsikringer, hjemmeside, møder og administration.

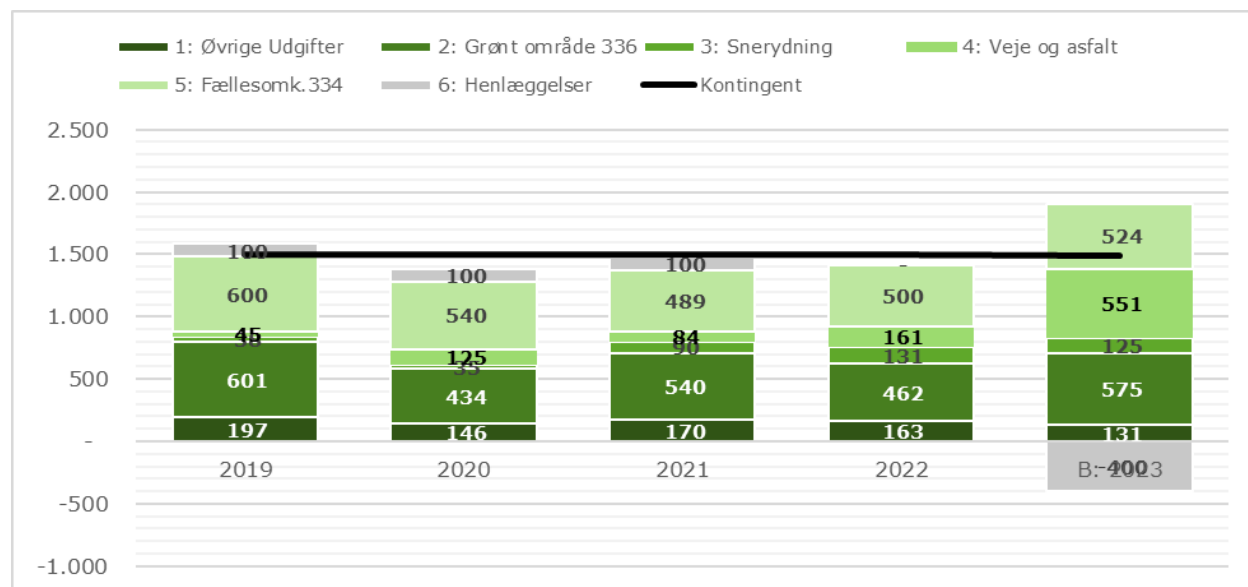


De sidste 6% er i år taget fra egenkapital for til at understøtte driften (vi havde et underskud i GF 334). Der er ikke afsat penge til vedligeholdelsesfonden i 2022.

En af de **ubekendte** udfordringer som venter på os i fremtiden, er **motorvejsforlængelsen**. Der 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. Det er her vi som bestyrelse har igang sat projektet **Partnerskab med Hillerødmotorvejen**.

Udvikling i kontingentindtægter og udgifter

Nedenfor ses hvorledes udgifterne fordeler sig i BDK 336 over de sidste 5 år inkl. budget. I budgettet 2023 vurderes det, at der ikke er behov for yderligere opsparring (Grå boks med 6: henlæggelser), men der er investeret i modernisering af gadebelysning med udskiftning til LED, hvorfor der tages 400 tkr. fra vedligeholdelsesfonden til dette projekt.



Det er værd at bemærke, at der nu er begyndt at være tilbagevendende omkostninger til veje og fortove, 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.

Kort fortalt om driften af de indre byrum

Der har primært stået på drift af vores grønne område. Vi har som altid fokus på, at vores grønne arealer altid står sundt og pænt. Vores gartner, Steen (Rygaard Anlæg ApS), 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.

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	Aor	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 2022/23 haft et par større projekter omkring etablering af hjertestartere, samt udskiftning af lys til LED lys.

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

VORES GRØNNE PROFIL

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 gange 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

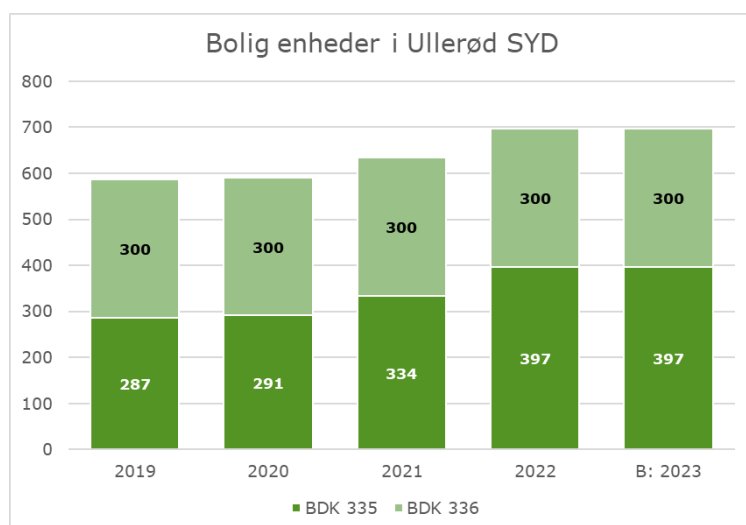
Vi vil i Ullerødbyen i tilfælde af længere tørkeperioder sørge for at træer og buske bliver vandet. Til dette vil der bruges vandingsposer, som sikrer at planten får den mængde vand der er brug for.

STATUS FOR ÅRET 2022 GF 334

Bidraget til "hovedforening" GF 334 udgjorde i 2022 500 tDKK, der dækker over driften af det grønne område samt administration af Ullerødbyen Syd.

Vi betaler i BDK 336 43,0% af udgifterne i GF 334 i henhold til budget. Fordelingen reguleres i takt med at området udbygges og der betales pr. bolig.

Fordeling i 2022 baseres på, at vi har 300 boligenheder i BDK 336 og 397 boligenheder i BDK 335. 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 betaler kr. 1.564 (2021: kr. 1.864) pr. boligenhed til driften og administrationen af det fælles område i Ullerødbyen Syd (GF 334).

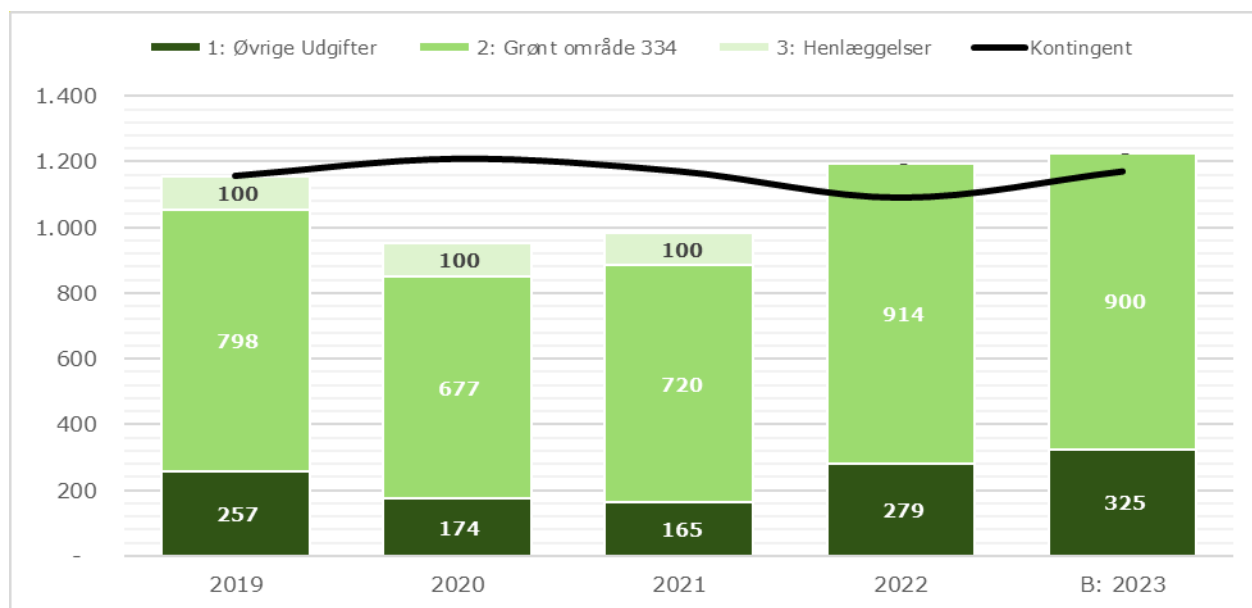
Tillige skal også lyde en tak til bestyrelsen i BDK 335, der også har stor fokus på det gode samarbejde, og har medvirket til at tage vare på vedligeholdelsen og udviklingen af det grønne område.

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:

- **Kontingentindtægter** er i år opkrævet med 1.090 tDKK svarende til, at i gennemsnit har 697 boligenheder betalt et kontingent på 1.564 DKK til de fællesområder m.m.
- **Driften** af området har det forgange år ligget over budget. Vi har samlet brugt 914 tDKK på driften af det grønne område mod et budget på 750 tDKK. Det skyldes at færdiggørelse af det grønne område omkring Kejserhaven og et løft af dette, således at det kom på niveau med resten af området. Arbejdet skulle have været opstartet i 2021, men blev forsinket til 2022.
- **Administration** følger budgettet. Det lykkedes at afholde årets sommerfest hvilket var en super begivenhed med stor deltagelse fra hele området.
- **Hensættelser** for regnskabsåret 2022 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 underskud på -117 tDKK, hvilket er mere end budgetteret, hvor der var budgetteret med et underskud på -35 tDKK.
- **Egenkapitalen inkl. henlæggelser** udgør 1.428 tDKK.

Nedenfor ses udviklingen i GF 334 over de sidste år.



Kort fortalt om driften i 334

Desværre blev reetableringen af randområdet omkring Kejserhaven først 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 xx. august 2023.

HUSK SOMMERFESTEN 12. AUGUST 2023



Nogle af de nye tiltag som er på vej i vores område her i 2023/24:

- Yderligere dræning af stier ved bl.a. stien til Regnbuen
- Kigge ind i hvordan vi kan skabe et bedre biodiversitet i vores område
- Udvikling og driftsplan for området
- Yderligere beplantning af de små volde ved Månepletvej for at skabe mere liv og diversitet

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 har været 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. Senere har Lidl henvendt sig igen med nye tanker, der umiddelbart blot var et højere byggeri. Der er efter vor oplysning ikke fremsat nye forslag til Hillerød Kommune fra Lidl, der ejer grunden på hvornet af Tulstrupvej og Frederiksværksgade som p.t. benyttes op opmagasineringsplads.

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

Kejserhaven - Lokalplan 394

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



Vi har dog det seneste år måtte konstatere der er opstået parkeringsudfordringer, idet beboere i Kejserhaven skal betale for parkeringsplads og udefrakommende har begrænsede parkeringsmuligheder. Dette har bl.a. afstedkommet flere beboere i Kejserhaven har valgt at parkere uden for Kejserhave til gene for øvrige beboere, Netto og børnehaven. Bestyrelsen i GF334, hvor Kejserhaven også er repræsenteret, arbejder for en mere hensigtsmæssig parkeringsløsning sammen med ejerne af ejendommene i Kejserhaven.

Vi har fået beplantet hele randområdet så det er blevet en integreret del af vores område.



Status på Ullerødbyen Nord

Den nordlige del af Ullerødbyen udformes efter samme princip som den sydlige del, hvor bebyggelserne koncentrerer sig langs kanterne, og det fælles indre landskab formes med søer og vandløb til håndteringen af regnvandet. Mellem den nye stamvej og motorvejen er anlagt støjvold dimensioneret til motorvej. Den er således bl.a. højere end den vi har mellem Herredsvejen og Frederiksværksgade. Området er ved at tage form og det grønne område kan benyttes som en integreret del af vores område. Det tegner til at blive smukt med spændende aktivitetsområder



Motorvejen

Politisk er beslutningen om vi skal have 4 sporet motorvej fra Allerød til Hillerød frem til Isterødvejen på plads. Projekteringen er i gang, men de endelige beslutninger om placering mm. er på ingen måde på plads endnu.

Vi følger sagen og har indsendt høringssvar vedr. støj og trafik og deltaget i informationsmøde med Vejdirektoratet

Vi kan komme til at skulle levere (ekspropriere) 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.

- Vi inviteres til "støjmode" for området efter sommerferien 2023
- Endelig detailtegning for projektet på strækningen Herredsvejen-Frederiksværksgade er ikke færdig, hvor udkast forventes efteråret 2023 (der pågår afklaring om der skal udvides mere vestligt end østligt, hvilket vi umiddelbart kun kan være interessere i)
- Afvandingssøen (§3 sø) inden for støjvolden idag på "hjørnet" Herredsvejen og projektet mod nord, har været i spil i relation afvanding fra motorvejen, men er indtil videre skrinlagt
- Evt. eksproprieringsforretning f.s.v.a. strækningen Herredsvejen-Frederiksværksgade forventes foråret 2024

Arbejdet i lokalrådet "Ullerød-gruppen"

I Hillerød Kommune er der 12 lokalråd. Der kommer mange forslag til Hillerød Kommune, og vi har besluttet at fokusere på bl.a én mærkesag - situationen på Tulstrupvejen. **Ullerød Vandværk** Vi er også aktive i Ullerød Vandværk A.m.b.A. som vi alle er andelshavere i. Vandværket pumper 245 m³ 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 2023 skal finde en god måde at øge kommunikationen på, og det arbejde er igangsat.

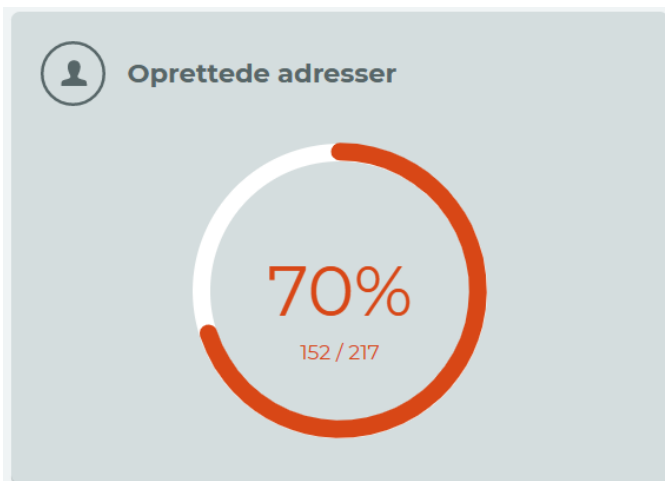
Tillige er hjemmesiden blevet opdateret, således at alle dem der ikke bruger Facebook, kan se de samme nyheder på hjemmesiden.

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

Hjemmesiden: www.ulleroedbyengf.dk 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.

Tidlige er vi påbegyndt brugen af vores nye platform, hvor alle beboere er tilmeldt, samt relevant materiale, nyheder og muligheden for at skrive til hinanden, bestyrelsen mm. er sat i gang. Vi er ved at finde ud af denne platform og hvordan vi kan gøre brug af denne.



For at vi alle kan kommunikere, sikre korrekt dialog med jer alle er det vigtig i får jer tilmeldt. Bestyrelsen er påbegyndt en runde hvor vi kommer og banker på for at i bliver oprettet i systemet.

Er ikke tilmeldt så skriv besked til bestyrelsen via hjemmesiden eller facebook. Så hjælper vi jer i gang med tingene.

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 kapitalbehov, 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:

BDK 336		
- 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
BDK 336 I ALT	6,0 - 7,0 MDKK	
GF 334 (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
GF 334 I ALT	3,0 - 4,5 MDKK	

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:

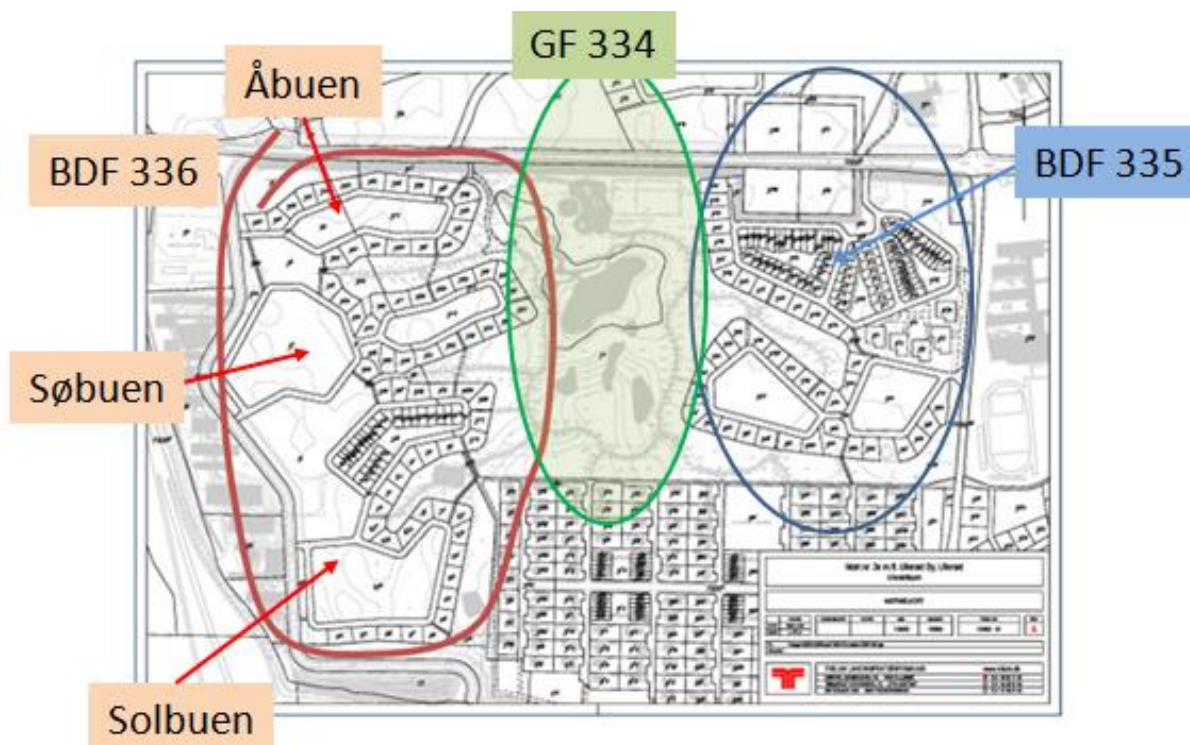
- BDK 336: Peter Følbæk Nielsen	Formand	Søbuen
- BDK 336: Christian Hjersing		Søbuen
- BDK 336: Jens Estrup		Åbuen
- BDK 336: Mads Lutz Jørgensen		Solbuen
- BDK 336: Anders Bentsen		Søbuen

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.

		2019	2020	2021	2022	B: 2023
HOVEDTAL - BDK 336						
Resulat	Kontingent	1.500,6	1.500,0	1.500,0	1.500,0	1.497,0
	<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>300,1</i>	<i>300,0</i>	<i>300,0</i>	<i>300,0</i>	<i>299,4</i>
	Øvrige udgifter	-197,5	-146,2	-170,5	-163,2	-130,9
	Grønne områder	-600,8	-433,8	-540,0	-461,8	-575,0
	Grønne områder + fællesomk. i GF :	-600,0	-540,0	-489,3	-500,0	-524,5
	Fremtidig vedligeholdelse	-100,0	-100,0	-100,0	-	400,0
	Asfalt	-45,1	-125,1	-84,0	-160,8	-551,1
	Snerydning	-38,0	-34,9	-90,4	-130,7	-125,0
	Total driftsomkostninger	-1.581,4	-1.380,1	-1.474,2	-1.416,5	-1.506,5
	Financielle poster	-18,7	-20,1	-25,1	-29,1	10,0
	Årets Resultat	-99,5	99,8	0,7	54,4	0,5
Balance	Likvide beholdninger	3.152,4	3.422,5	3.518,8	3.613,7	3.214,2
	Egenkapital inkl. Hensættelser	3.092,7	3.292,5	3.393,2	3.447,6	3.048,1
HOVEDTAL - GF 334						
Resulat	Kontingent	1.156,3	1.207,9	1.170,0	1.090,0	1.169,6
	<i>Andel BDF 336</i>	<i>-51,9%</i>	<i>-44,7%</i>	<i>-41,8%</i>	<i>-45,9%</i>	<i>-44,8%</i>
	Øvrige udgifter	-257,3	-173,8	-165,0	-279,5	-325,1
	Grønne områder	-797,8	-677,3	-719,6	-914,3	-900,0
	Fremtidig vedligeholdelse	-100,0	-100,0	-100,0	-	-
	Total driftsomkostninger	-1.155,0	-951,1	-984,6	-1.193,7	-1.225,1
	Financielle poster	-6,4	-7,5	-11,8	-13,4	-3,0
	Årets Resultat	-5,2	249,2	173,6	-117,1	-58,5
Balance	Likvide beholdninger	937,2	1.310,8	1.583,3	1.476,8	1.418,3
	Egenkapital inkl. Hensættelser	922,2	1.271,4	1.545,0	1.427,9	1.369,4

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 2023 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	Enhed	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
BDK 336 - INVESTERINGSBEHOV									
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	
BERENGET FORMUE I VEDLIGEHOLDELSSESFOND									
Saldo ultimo = hensættelse								2.200.000	
					Årlige hensættelse	Forrentning	Opsparings- periode	Forventet kapital fremtidig kapital behov	
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	4.450.000		
Indbetaling over en given periode				150.000	0,0%	30	6.700.000		

GF 334:

	Type	Enhed	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
34 - INVESTERINGSBEHOV									
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	
ENGET FORMUE I VEDLIGEHOLDELSSESFOND									
Saldo ultimo = Hensættelse								412.500	
					Årlige hensættelse	Forrentning	Opsparings- periode	Forventet kapital fremtidig kapital behov	
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	2.786.679		
Indbetaling over en given periode				150.000	0,5%	20	3.618.371		

INDKOMMENDE FORSLAG 2023

FORSLAG 1: INGEN

Indstilling:

-

Regnskabspåvirkning:

-

Område:

-

Forslag indsendt:

•

