

FORMANDENS BERETNING 2024

HUSK!
GENERALFORSAMLING
HILLERØD VEST SKOLEN
16. MAJ 2024
KL 19:00

TEMAER SOM BLAND ANDET GENNEMGÅS PÅ GF

- Ny lov om beskattning af vores grønne område
- Motorvejen og hvad vi arbejder med

INDHOLDSFORTEGNELSE

AGENDA GENERALFORSAMLING	3
FORMANDENS BERETNING	
INDLEDNING	4
STATUS FOR ÅRET 2023+2024 BDK 336	7
VORES GRØNNE PROFIL	10
STATUS FOR ÅRET 2023+2024 GF 334	10
UDVIKLING AF ULLERØDBYEN	15
DIALOG MED BEBOERE	16
KAPITALBEHOV	17
BILAG	
BILAG A: STUKTUR FOR FORENINGEN	18
BILAG B: HOVEDTAL HISTORISK	19
BILAG C: KAPITALBEHOV	20

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 2024 vil blive for et år, hvor der primært har været fokus på drift af området, udskiftning, etablering af nye træer og beplantninger, samt talt om biodiversitet. Vi blev også ramt af storm som blandt andet krævede en stribe træer måtte lade livet.

2024 er året, hvor vi lancerede projektet **Partnerskab med Hillerød motorvejen**. Vi skal sikre samarbejdet mellem borgerne, Hillerød kommune og Vejdirektoratet, for at skabe et naboskab der bedst muligt understøtter parternes behov og interesse. Dette med respekt for at der vil være kompromiser der skal indgås. Det første møde er afholdt, og vi vil dele status om dette spændende projekt på generalforsamlingen.

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

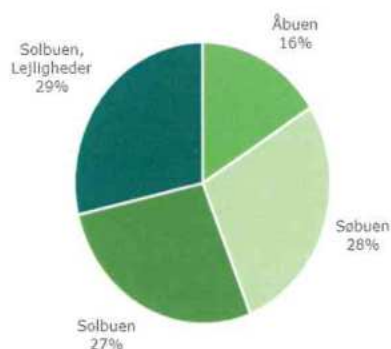
Vi starter med en kort opsummering af vores forening og dens sammensætning, så alle medlemmer har en forståelse af sammenhængen i vores forening, og nye medlemmer kan blive introduceret til foreningen.

Vi er alle medlemmer af G/F Bydelskvarterforening 336 (BDK 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 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 2023 er der for indeværende registeret **14** ejendomme, som har skiftet ejer (**4** villaer 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. 33.000

Yderligere fakta er:

- I 2023 er der solgt boliger for **61,1 MDKK** (2022: 49,7 MDKK)
- Villaerne sælges til en gennemsnitlig kvm pris på **33,9 TDKK** (2022: 37,1 TDKK)
- Kæde/Rækkehusene sælges til en gennemsnitlig kvm pris på **32,6 TDKK** (2022: 36,3 TDKK).

Sammenlignes der med Hillerød er den gennemsnitlige salgspris pr. kvm 25,3 TDKK²

Forventet indhold i formandens beretning

Formandens beretning 2024 vil behandle nedenstående hovedområder, samt en overordnet status på økonomien i foreningen.

- Status for året 2023 og foråret 2024
- 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 2023 BDK 336

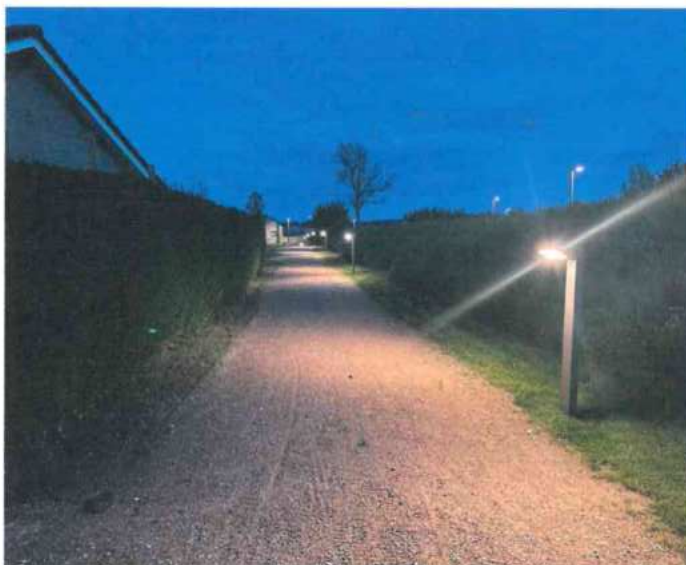
Generalforsamlingen er det årlige møde, hvor der gives en status for det forgangne år samt en forventning til 2024 (budget 2024). Der vil også være en gennemgang af begivenheder, der er sket i 2023 og foråret 2024.

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. 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 2023 der er gået:

- Kontingentindtægterne for 2023 er blevet opkrævet samlet 1.497 tDKK, hvilket svarer til, at 300 boligenheder har betalt et kontingent på 5.000 DKK. Dog er givet et tilskud på kr. 1.000 til de tre beboere der har en hjertestarter monteret. Kontingentet har været fastfrosset siden 2014.
- Driften følger i hovedtræk budgettet for 2023. 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 m.m. følger i hovedtræk budgettet. Vi er begyndt igen at modtage renter for vores indestående i alt 56 tDKK.
- Hensættelser for regnskabsåret 2023 er der brugt 400 tDKK af den fremtidige vedligeholdelsesfond, til dækning af indkøb af nye led lamper.
- Årets resultat udviser et underskud på 26,6 tDKK reguleret for hensættelser. Der var budgetteret med et overskud på 0,5 tDKK.
- Egenkapitalen inkl. henlæggelser udgør 3.050 tDKK.



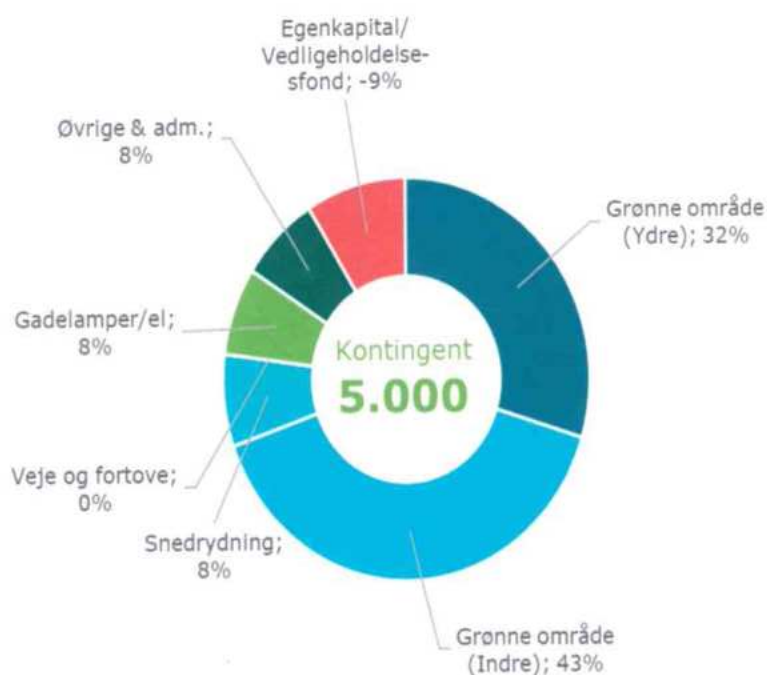
Hvad bruges vores kontingent så til? Vi har forsøgt at skabe et overblik over, hvad jeres kontingent går til i Ullerødbyen baseret på 2023 tallene.

Ca. fordeling:

75% bruges til at vedligeholde de grønne områder i både det indre byrum (mellem boligerne) og den store fælled med legepladsen samt voldene.

16% bruges på at vedligeholde vores veje og fortove samt at sikre, at der er lys i lamperne, og at vejene er ryddet for sne.

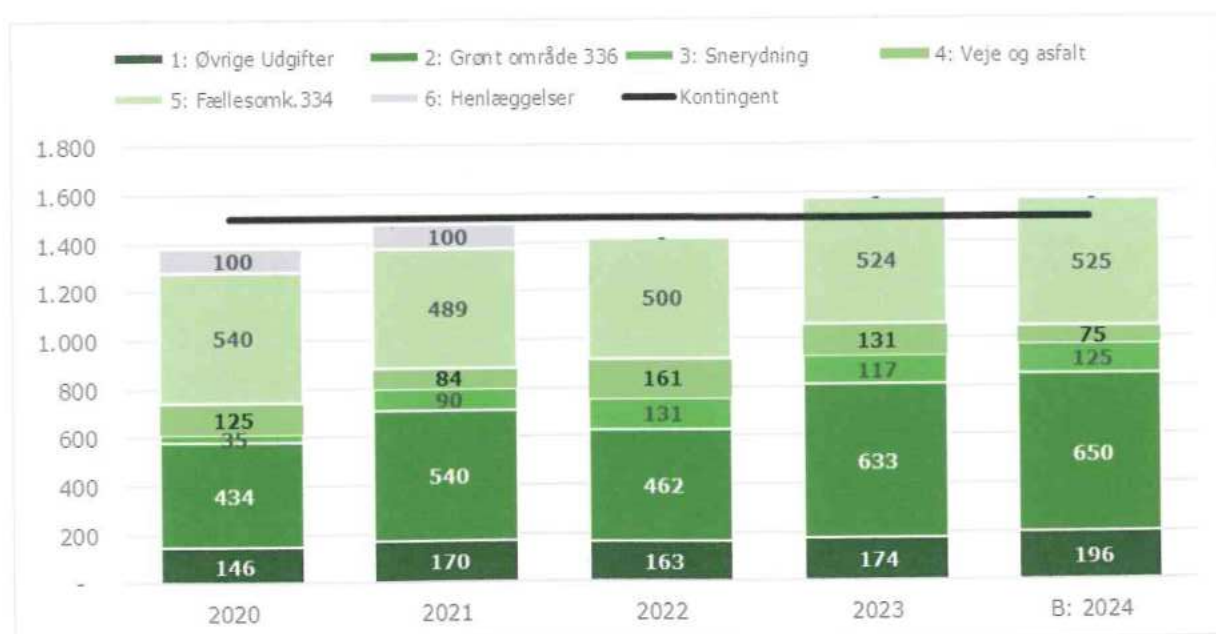
18% bruges på administration, som dækker over renter for indestående, forsikringer, hjemmeside, møder og administration.



I år har vi brugt 9% fra egenkapital for til at understøtte driften (vi havde et underskud i GF 334). Der er ikke afsat penge til vedligeholdelsesfonden i 2023.

Udvikling i kontingentindtægter og udgifter

Nedenfor ses hvorledes udgifterne fordeler sig i BDK 336 over de sidste 5 år inkl. budget. I budgettet 2024 vurderes det, at der ikke er behov for yderligere opsparring (Grå boks med 6: henlæggelser), men det anbefales, at vi i 2025 hæver kontingent til kr. 5.500. Det skal ses i lyset af priserne er steget, samt at vi har fået ekstra område i 334 (yderste areal omkring Kejserhaven). Det er første gang vi kigger ind i en stigning af kontingentet.



Kort fortalt om driften af de indre byrum

Vi har i det sidste år, ud over normal vedligeholdelse, haft fokus på at optimere betingelserne for vores mange træer i området. Dette med jordforbedring, opretning med plantepæle, beskæring og udskiftning af døde træer.

Desuden har det grønne område i Solbuen bag ved de første rækkehuse til venstre fået 2 nye bede med plantning af de flotte Cornus Sangunia Kornelbuske. Dette for at give området lidt liv og gøre det flottere at se på.

Vi har også oplevet en del vand i perioder hvor vi har haft brug for at pumpe vand væk, og flere steder har vores stier haft behov for reparationer.

Det kommende år vil vi fortsat have fokus på forbedringer af området og fastholde vedligeholdelsesniveauet.



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	

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 os på at bruge så få sprøjtemidler som muligt, dog skal en løsning uden sprøjtemidler være tilsvarende effektiv 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 samt 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.

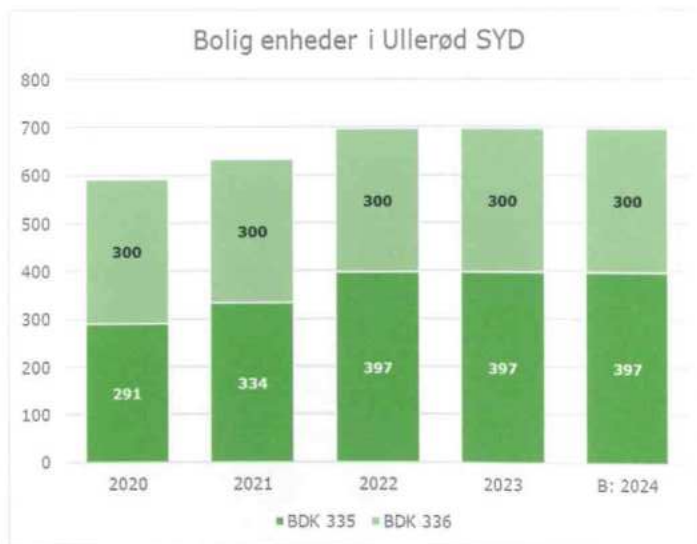
STATUS FOR ÅRET 2023 GF 334

Bidraget til "hovedforening" GF 334 udgjorde i 2023 525 tDKK, der dækker over driften af det grønne område samt administration af Ullerødbyen Syd.

Vi betaler i BDK 336 43,8% af udgifterne i GF 334 i henhold til budget. Fordelingen reguleres i takt med at området udbygges og der betales pr. bolig.

Fordeling i 2023 baseres på, at vi har 300 boligenheder i BDK 336 og der er 397 boligenheder i BDK 335. Når BDK 335 er fuldt udbygget, forventes ca. 400-450 boligenheder (grunden ved siden af netto tyder dog på at blive bebygget med detailhandel).

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. D.v.s. GF 334



har ansvaret for at drifte det samlede grønne område omkring vores boligområder. Området udgør over 322.000 KVM.

Vi betaler af kontingentet 1.678 DKK (2022: 1.564) DKK 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 1.169 tDKK svarende til, at i gennemsnit har 697 boligenheder betalt et kontingent på 1.678 DKK til de fællesområder m.m.
- Driften af området har det forgange år ligget over budget. Vi har samlet brugt 1.055 tDKK på driften af det grønne område mod et budget på 900 tDKK. Det skyldes at færdiggørelse af det grønne område omkring Kejserhaven først blev færdig i 2023, samt at vi har kæmpet med at dræne området for vand.
- Administration følger budgettet. Det lykkes at afholde årets sommerfest hvilket var en super begivenhed med stor deltagelse fra hele området.
- Hensættelser for regnskabsåret 2023 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 -148 tDKK, hvilket er mere end budgetteret, hvor der var budgetteret med et underskud på -58 tDKK.
- Egenkapitalen inkl. henlæggelser udgør 1.280 tDKK.

Nedenfor ses udviklingen i GF 334 over de sidste år.



Kort fortalt om driften i 334

I 2023 lå hovedfokus for teamet bag det grønne område i 334 på driftsaspekter. Store projekter så ikke dagens lys i dette år, men det gav os mulighed for at planlægge vores omfattende biodiversitetsprojekt, som nu er blevet afsluttet.

Med dette projekt har vi bidraget til at fremme et rigere dyre- og insektliv i vores vidunderlige område. Vi har skabt et smukt trekløver, der vil tiltrække forskellige danske sommerfuglearter. Vi har etableret kvashegn, sten og træbunker for at hjælpe smådyr, krybdyr og insekter med at finde ly og levesteder.

Desuden eksperimenterer vi i år og i de kommende år med en alternativ græssåningsmetode omkring søen, som skal øge diversiteten i vores beplantning.

Da vi har oplevet betydelige mængder regn det seneste år, har vi rettet vores opmærksomhed mod dette fænomen. Vi er bevidste om, at disse store regnmængder sandsynligvis ikke aftager i de kommende år. Derfor har vi iværksat forskellige initiativer. Først og fremmest har vi sammen med Hillerød Forsyning arbejdet på at finde det rette niveau for vandstanden i søen for at minimere oversvømmelser af stier og broer. Dette har været en længerevarende proces.

Vi har også udgravet området ved regnbuen, så vi kan opsamle vandet der, under ekstreme regnmængder, uden at oversvømme stien.

Endelig ser vi på mulighederne ved "vandhullet" mellem Søbuen og Solbuen. Da der er en naturlig lavning, er det mere eller mindre umuligt at lede vandet væk. Vi forsøger dog først at udvide området, så det kan rumme mere vand uden at oversvømme broen.

Lidt billeder fra de nye tiltag.



Tillige arbejdes der på igen at afholde årets sommerfest i Ullerødbyen - så husk at sætte kryds i kalenderen 10. august 2024.

HUSK SOMMERFESTEN 10. AUGUST 202



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

- Yderligere dræning af området
- Fortsætte med at vurdere 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



Der pågår endelig forhandling omkring opførsel af 1500 kvm detailforretning mellem Skanska og Lidl på grunden mellem børnehaven og Netto. Lokalplanen tillader denne bygning og falder alt i hak med investorer m.m., vil vi med stor sandsynlighed kunne byde velkommen til Lidl i 2025.

Der er p.t. ikke kendte planer for grunden på hjørnet Tulstrupvej og Frederiksværksgade (hjørnet hvor Seminariet lå), som Lidl ejer. Lokalplanen tillader boliger.

Grundskyld for fællesarealer

Der har i forbindelse med de nye vurderinger og ejendoms- samt grundskyldopkrævninger, jfr. ændringer i ejendomsvurderingsloven vedtaget i 2021, været en del skrivelser omkring grundejerforeninger der ejer fællesarealer fra 2025 skal betale grundskyld for disse.

Vi fik i forbindelse med lokalplanerne for byudviklingen af Ullerød Syd, overdraget fællesarealer vederlagsfrit og værdiansat til 0 kr., mod vi selv skulle drifte og vedligeholde arealerne, der i øvrigt skal være offentligt tilgængelige.

Umiddelbart ser det ikke ud til vi kan forvente vurderingen uændret vil være 0 kr. efter skatteministerens udtalelse til Folketingets Skatteudvalg.

Da vi fik overdraget fællesarealerne, var der på dette tidspunkt ikke tale om der skulle betales grundskyld for disse fællesarealer.

Der skal til sammenligning f.eks. ikke betales grundskyld for kommunalt ejede arealer i andre boligbyggerier, som kommunen tillige drifter og vedligeholder.

Vi kender p.t. ikke til om vi vil blive opkrævet grundskyld og omfang, men må umiddelbart forvente det. Vi har anmodet kommunen om møde herom, selvom Vurderingsstyrelsen har ansvaret for Vurderingsloven og vurderingerne, hvor det lokalt er kommunerne der fastsætter grundskyldsatsen og i visse tilfælde kan give dispensation for grundskyld i særlige tilfælde.

Vi har igangsat et projekt hvor vi vil tage dialogen med Hillerød kommune om dette, samt hvorfor vi ikke finder denne løsning rimelig. Vi vil på generalforsamlingen dele mere om dette punkt.

Partnerskab med Motorvejen

På strækningen mellem Herredsvejen og Frederiksværksgade, er der fra Vejdirektoratet lagt op til en 3 meter støjskærm på toppen af 9 m støjvold. Der hvor den ikke er 9 m vil der som udgangspunkt blive fyldt jord på, hvilket skulle betyde vi ikke vil opleve mere støj end vi gør i dag og det fremover også holdes under grænseværdi for støj. Vi har i denne forbindelse haft møde med Vejdirektoratet for at forstå og drøfte detailmuligheder, herunder jordvold versus støjskærme eller kombination heraf. Udkast til nærmere detailplan forventes september 2024.

Flere har formentlig lagt mærke til, at der i hjørnet Månepletvej ud for Solbuen står nogle grønne og røde flag. Det er vejdirektoratet der har markeret hvor de i byggeperioden har behov for at kunne komme til. Der er besigtigelsesforretning herom planlagt til 15. maj, hvor vi gennemgår ønsket og forventet ekspropriationsforretning efter sommerferien.

Vi har seneste haft møde med vejdirektoratet omkring vores område. Og vil dele information omkring dette på generalforsamlingen.

PROJEKTET

Tidslinje

- 2018** VVM-undersøgelse klar i september
- 2021** Besluttet gennem den politisk aftale:
Infrastrukturplan 2035
- 2022** Anlægslov vedtaget i Folketinget d. 19. maj
- 2023-2025** Projektering og Myndigheds-
behandling
- 2023-2025** Besigtigelsesforretning
- 2024-2026** Udbud
- 2024-2026** Ekspropriationsforretning
- 2024-2027** Anlægsarbejder
- Ultimo 2027/2028** Ibrugtagning



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.

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.

Vi er stadig ved at lære ProBo platform at kende, hvor alle beboere er tilmeldt, samt relevant materiale, nyheder og muligheden for at skrive til hinanden, bestyrelsen m.m. er sat i gang. Vi er ved at finde ud af denne platform og hvordan vi kan gøre brug af denne.



Oprettede adresser



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

Er I ikke tilmeldt så skriv en 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 m.m. 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	3,0 - 3,2 MDKK	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. D.v.s. 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:

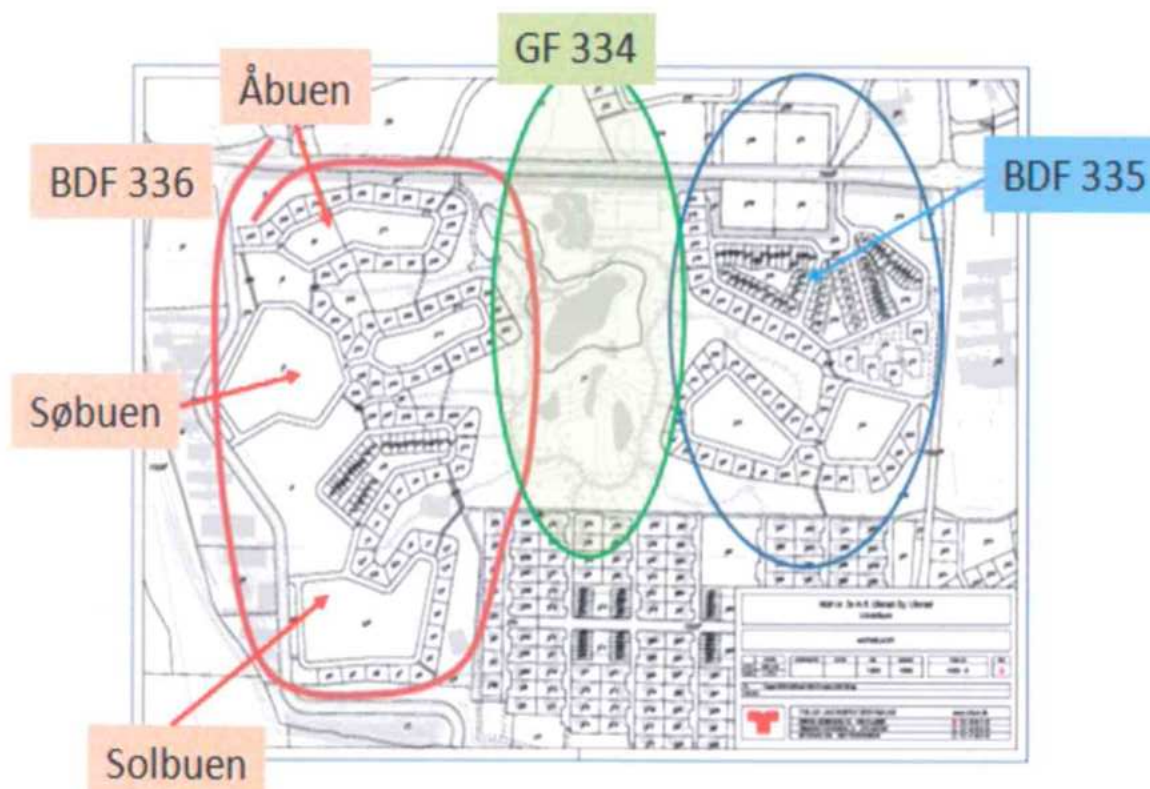
- BDK 336: Peter Følbæk Nielsen	Formand	Søbuen
- BDK 336: Christian Hjersing		Søbuen
- BDK 336: Jens Estrup		Åbuen
- BDK 336: Mads Lutz Jørgensen		Solbuen
- BDK 336: Martin Jensen		Søbuen

Bestyrelsen i GF 334 består af:

- BDK 336: Peter Følbæk Nielsen	Formand	Søbuen
- BDK 336: Jens Estrup		Åbuen
- BDK 336: Christian Hjersing		Søbuen
- BDK 335: Ronnie Poulsen	Næstformand	Allekredsen
- BDK 335: Poul Crone		Regnbuen
- BDK 335: Administrator Kejserhaven		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.

		2020	2021	2022	2023	B: 2024
HOVEDTAL - BDK 336						
Resulat	Kontingent	1.500,0	1.500,0	1.500,0	1.497,0	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>300,0</i>	<i>300,0</i>	<i>300,0</i>	<i>299,4</i>	<i>299,4</i>
	Øvrige udgifter	-146,2	-170,5	-163,2	-174,4	-196,4
	Grønne områder	-433,8	-540,0	-461,8	-632,8	-650,0
	Grønne områder + fællesomk. i GF 334	-540,0	-489,3	-500,0	-524,2	-525,0
	Fremtidig vedligeholdelse	-100,0	-100,0	-	400,0	-
	Asfalt	-125,1	-84,0	-160,8	-530,8	-75,0
	Snerydning	-34,9	-90,4	-130,7	-117,3	-125,0
	Total driftsomkostninger	-1.380,1	-1.474,2	-1.416,5	-1.579,5	-1.571,4
	Financielle poster	-20,1	-25,1	-29,1	55,8	30,0
	Årets Resultat	99,8	0,7	54,4	-26,7	-44,4
Balance	Likvide beholdninger	3.422,5	3.518,8	3.613,7	3.019,5	2.975,0
	Egenkapital inkl. Hensættelser	3.292,5	3.393,2	3.447,6	3.020,9	2.976,5
HOVEDTAL - GF 334						
Resulat	Kontingent	1.207,9	1.170,0	1.090,0	1.171,7	1.219,7
	<i>Andel BDF 336</i>	<i>-44,7%</i>	<i>-41,8%</i>	<i>-45,9%</i>	<i>-44,7%</i>	<i>-43,0%</i>
	Øvrige udgifter	-173,8	-165,0	-279,5	-264,7	-325,6
	Grønne områder	-677,3	-719,6	-914,3	-1.055,1	-1.000,0
	Fremtidig vedligeholdelse	-100,0	-100,0	-	-	-
	Total driftsomkostninger	-951,1	-984,6	-1.193,7	-1.319,8	-1.325,6
	Financielle poster	-7,5	-11,8	-13,4	0,3	1,0
	Årets Resultat	249,2	173,6	-117,1	-147,8	-105,0
Balance	Likvide beholdninger	1.310,8	1.583,3	1.476,8	1.411,4	1.306,5
	Egenkapital inkl. Hensættelser	1.271,3	1.545,0	1.427,8	1.280,0	1.175,1

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 fortørve 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	Forrentning	Opsparings- periode	Forventet kapital fremtidig kapital behov
BERENGET FORMUE I VEDLIGEHOLDELSFOND				
Saldo ultimo = hensættelse				2.200.000
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 i nutidspriser 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

	Årlige hensættelse	Forrentning	Opsparings- periode	Forventet kapital fremtidig kapital behov
ENGET FORMUE I VEDLIGEHOLDELSFOND				
Saldo ultimo = Hensættelse				412.500
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	2.788.679
Indbetaling over en given periode	150.000	0,5%	20	3.618.371