

# Bestyrelsens beretning for 2025

Jeg vil på bestyrelsens vegne byde velkommen til den ordinære generalforsamling i 2026.

---

## Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår, at vi vælger advokat Niels Hupfeld som dirigent.

Er der andre forslag?

Niels blev valgt.

Dirigenten får herefter ordet.

---

## Grundværdi og grundskyld

I 2025 var grundværdien sat til 240.564.000 kr.

Det skattepligtige grundlag var 192.451.200 kr., og grundskylden udgjorde 860.295,70 kr.

I 2026 er grundværdien steget til 252.805.000 kr., hvilket er en stigning på 12.241.000 kr. (ca. 5 %).

Det skattepligtige grundlag i 2026 er 202.244.000 kr.

Med stigningsbegrænsning skal vi betale 909.289,31 kr. i 2026, hvilket er en stigning på 48.993,61 kr. i forhold til sidste år.

Uden stigningsbegrænsning ville betalingen have været 1.031.444,40 kr. – en forskel på 122.155,09 kr.

Vi kan derfor forvente yderligere stigninger på ca. 50.000 kr. i 2027 og 2028 og resten i 2029.

Fra 2030 kan kommunen regulere promillen (pt. 5,1), hvilket kan medføre yderligere ændringer.

Vi forventede sidste år en efterregulering på ca. 60.000 kr., som ikke kom i 2025 – den kan muligvis komme i 2026. Beløbet er derfor afsat i budgettet.

Der forventes to efterreguleringer:

1. Endelig vurdering for 2023 (med mulighed for klage)
2. Endelig vurdering for 2025

Kigger man på "vurderingsportalen" så er den foreløbige vurdering pr. 17. feb. 2026 sat til 227.095.000 kr. Derudover kan man se, at det er denne vurdering, som skal bruges til at beregne grundskyld for 2026.

Spørgsmålet er derfor, hvorfor vi har fået en vurdering fra vurderingsstyrelsen pr. 26.02.26 på 252.805.000 kr.

Til sammenligning kan man nedenfor se Solbjerg og AST, som er meget sammenlignelig med vores ejendom.

<u>Solbjerg</u>	<u>2025</u>	<u>2023</u>
	252.05.000	240.564.000
<u>AST</u>	<u>2025</u>	<u>2023</u>
Sandbygårdvej 2	228.148.000	217.101.000
Sandbygårdvej 22	210.337.000	200.152.000
Bellahøjvej 126	218.262.000	207.693.000

---

### **Affald og gebyrer**

Bestyrelsen opdagede, at Solbjerg ikke havde samme tømningfrekvens som AST. Det viste sig at være en fejl i vores registrering hos kommunen. Det er blevet rettet.

De vigtigste ændringer:

Restaffald: fra 10 til 8 containere  
Tømning: fra 3 til 2 gange ugentligt  
Justering af plast og pap

Dette har reduceret affaldsgebyret til 431.332 kr.

Det er et fald på 149.908 kr.

**Vi har fået en ekstra regning fra 2024 på ca. 5.181 kr.**

---

### **Valuarvurdering**

Vi har indhentet og udsendt en ny valuar vurderingsrapport fra Stad valuar.

Den nye valuarvurdering pr. 31.12.25 er på 310.000.000 kr. Det er en stigning på 13.200.000 kr. siden seneste vurdering, som var på 296.800.000 kr.

En valuarvurdering er pt. gyldig i 18 måneder, men revisor har brug for et pristjek hvert år. Så der skal alligevel laves en rapport hvert år.

## **Hensættelser: Værdiforringelser og Vedligeholdelse.**

Stigningen på 13.200.000 kr. giver mulighed for at øge vores hensættelser og dermed sikre os bedre.

Bestyrelsen foreslår:

- Værdiforringelse: øge med 1.500.000 kr., så vi har 15.000.000 kr.
- Vedligeholdelse: øge med 4.200.000 kr., så vi har 26.250.000 kr.

Samlet hensættelse: 41.250.000 kr. (dvs. en stigning på 5.700.000 kr.)

Derudover foreslås:

- 7.500.000 kr. til stigning i andelskrone
- Fortsat hensættelse til kursregulering

### **Fejl i beregningen af andelsværdien (etableringsomkostninger på 3. sal)**

I bestyrelsens beretning for 2022 oplyste vi, at der var fundet en fejl i beregningen af etableringsomkostningerne for taglejlighederne. Fejlen bestod i, at der i regnearket var medtaget en lejlighed, som ikke eksisterede. Derfor blev etableringsomkostningerne dengang nedjusteret med 1.014.000 kr.

I forbindelse med et salg af en taglejlighed i 2025 opdagede vi en ny uoverensstemmelse. Det førte til, at vi gennemgik alle salgsaftaler for taglejlighederne og samtidig opdaterede vores regneark.

Ved gennemgangen fandt vi, at værdien af ekstraarbejder i nogle lejligheder ikke var medtaget i de oprindelige beregninger.

Det betyder, at vi nu igen skal regulere etableringsomkostningerne.

Beløbet skal opjusteres med 1.230.477,47 kr., så det samlede beløb nu udgør 29.784.362,87 kr.

Det er positivt, at vi som forening er økonomisk robuste og har mulighed for at rette sådanne fejl, når de opdages (via hensættelser til værdiforringelse).

---

### **Forslået andelsværdi**

Stue, 1. og 2. sal:

- Stigning til 64.508,65 kr. pr. 100 andelskroner (stigning på 2.219,02 kr.)
- Eksempel: 2-værelses lejlighed med et andelsbevis på 1.700 kr. vil stige med ca. 37.724 kr. Det giver en andels pris på 1.096.647 kr.

Taglejligheder:

- Stigning til 19.934,45 kr. pr. m<sup>2</sup> (stigning på 684,71 kr. pr. m<sup>2</sup>)

- Eksempel: en taglejlighed på 55 m<sup>2</sup> stiger med 37.71459 kr., hvilket giver en andelspris på 1.096.395,02 kr.

Bestyrelsen anbefaler, at vi vedtager den foreslåede andelskroneberegning i årsrapporten.

Andelsværdierne på de konkrete lejligheder kan ses bagerst i årsrapporten.

### Vedrørende ejendoms kvadratmeter

Sidste år oplyste vi, at de to seneste sammenlægninger har øget ejendommens samlede boligareal med henholdsvis 9 og 11 m<sup>2</sup> – i alt 20 m<sup>2</sup>.

Vi ved endnu ikke, om - eller hvor meget - de to kommende sammenlægninger vil øge det samlede boligareal.

Ændringerne har dog ingen betydning for andelsværdien. Denne beregnes fortsat ud fra ejendommens samlede boligareal, som det var opgjort, før kommunen/BBR begyndte at foretage ændringer.

---

### **Salg af andele i 2025**

2025:

- 4 salg (1 via venteliste)

2026:

- 4 salg (3 via venteliste)
- 2 yderligere på vej

Foreningen har pt. 143 lejemaal (på vej mod 141).

### **Skal du sælge din andel?**

Hvis du/I ønsker at sælge jeres andel, foregår salget i to trin.

Første del håndteres af bestyrelsen. Her skal opsigelse samt de to lovlighedserklæringer (el + VVS) afleveres til bestyrelsen. Bestyrelsen sørger herefter for at bestille en vurdering hos vurderingsmanden og kan eventuelt finde en køber via ventelisten.

Når denne del er gennemført, overtager administrator salget. Administrator står herefter for den videre proces, herunder dialogen med både sælger og køber. Bestyrelsen bliver løbende orienteret om salgets forløb.

Inden overtagelsesdagen (skiftedagen) indkalder bestyrelsen både sælger og køber til et møde på ejendomskontoret. Her gennemgår vi praktiske forhold og regler i ejendommen, herunder adgangsbrækker, nøgler, aflæsninger samt korrekt navneskiltning på gade, opgang og dør.

Der er aktuelt registreret 6 forældreklub i foreningen (der må ifølge vedtægterne maksimalt være 15).

På vores hjemmeside under punktet "*Salg af andel – Hvad skal jeg gøre*" kan I finde en detaljeret vejledning til salgsprocessen.

Regler for afskrivning fremgår af underpunktet "*Forbedringer og løsøre*".

Vi anbefaler altid, at I orienterer jer på hjemmesiden, så I er sikre på at have den nyeste information.

---

## **Venteliste**

Husk at forny jeres plads årligt. Skriv det evt. i jeres kalender.

Regler opdateres løbende og findes på hjemmesiden under punktet "Informationer og regler – venteliste" eller kan udleveres af bestyrelsen i kontortiden.

---

## **ProBo**

- Tilslutning: 97 %
- Informationsdelen fungerer godt
- Regnskabsdelen har fortsat fejl

---

## **Gård og fællesarealer**

- Oprydning i gården planlægges
- Fjern gamle cykler/barnevogne
- Husk mærkning af legetøj, løbehjul, trehjulede cykler mv. er påkrævet
- Strips opsættes inden oprydning. Nærmere information vil blive sendt ud inden.

---

## **Vaskekældre**

- Brugere har ansvar for rengøring. Det er åbenbart svært i nogle vaskekældre.
- Nogle steder fungerer det godt med turnusordninger, hvor de skiftes til at gøre rent.

## **Arbejdsdag.**

Planlagt: søndag d. 10. maj 2026. Vi håber, at det lykkes.

I vil modtage nærmere information herom.

---

## **Forsikring**

Vi har en aftale med Dansk System Assurance A/S. De er vores mellemmand, hvis vi får en skade og har brug for forsikringen.

Ejendomsforsikring er Gjensidige forsikring pr. 1. april med en 3 års aftaleperiode.

Information vedr. forsikringer kan findes på vores hjemmeside.

Vi har en arbejdsskadeforsikring fra IF. Som dækker arbejdsskade, ulykke og arbejdsweekender.

## **Brandsikkerhed**

Det burde ikke være nødvendigt at bestyrelsen skal rundt i opgangene og efterfølgende bruge tid på at kontakte andelshavere og inddrage administrator for at lave påtaler.

Kun én dørmåtte tilladt i opgangen.

Opgangen er vores eneste flugtvej og må derfor ikke belastes.

Vi kommer rundt og tjekker igen.

---

## **Fibernet**

- Hastighed: 1000/1000
- Pris: 95 kr./md.
- Tilslutning: 90,21 %

Ønsker en andelshaver at afmelde sin aftale med Fiberby, skal andelshaveren selv kontakte Fiberby via deres hjemmeside, derudover skal ejendommen og administrator informeres via mail.

Obs ved framelding betaler man for løbende måned plus 1 måned. Hvis køber i forbindelse med salg ikke ønsker at overtage sælgers aftale med Fiberby, er det sælgers ansvar at opsig sin aftale med Fiberby.

## **TV og Copydan**

Copydan-afgiften opgøres årligt pr. 31. december.

Ønsker man ændringer, skal disse derfor være foretaget senest 1. december.

Hvis en andelshaver ønsker at tilmelde, afmelde eller ændre sin tv-pakke, skal henvendelse ske skriftligt til administrator eller bestyrelsen.

### **Bland selv-aftaler**

Ønsker en andelshaver en "bland selv"-aftale, skal vedkommende selv kontakte YouSee, da aftalen indgås direkte mellem andelshaver og YouSee.

Ændringer i tv-kanaler i en "bland selv"-pakke håndteres ligeledes direkte hos YouSee.

Opsigelse af en "bland selv"-aftale sker også ved kontakt til YouSee.

Yderligere information og regler kan findes på foreningens hjemmeside.

I dag har kun 56 andelshavere tv-pakke.

---

## **Varmeregnskab**

Den samlede udgift i varmeregnskabet for perioden 01.09.2024 – 31.08.2025 udgjorde 979.287,27 kr., hvilket er en stigning på ca. 5.071,76 kr. i forhold til året før.

På baggrund af årsregnskabet for 2024/2025 blev acontobetalingen justeret for de andelshavere, hvor det var nødvendigt.

Som følge af en prisstigning fra HOFOR på 3 % blev grundbeløbet for aconto varme pr. m<sup>2</sup> hævet fra 6,00 kr. til 6,50 kr. pr. 01.12.2025. Dette blev meddelt andelshaverne den 02.11.2025.

Fremadrettet vil I blive informeret, hvis der kommer yderligere prisstigninger. Hvis den nuværende acontobetaling ikke er tilstrækkelig, vil den blive justeret tilsvarende.

Pr. 01.03. ligger vores forbrug aktuelt 7,68 % og 8,79 % højere end samme periode sidste år, hvilket blandt andet skyldes den kolde periode i januar og februar.

## **Besparelse i driften**

Som nævnt sidste år forventer vi, at HOFOR i de kommende år vil sænke fremløbstemperaturen. Det gør det sværere for os at opnå en effektiv afkøling af varmeanlægget.

Vi oplever allerede i dag udfordringer med afkølingen af vores varmtvandsbeholdere. Det skyldes blandt andet, at beholderne har få spiraler, samtidig med at fremløbstemperaturen gradvist bliver lavere.

En forbedret afkøling vil ikke kun give en mere stabil drift, men også en besparelse. Ifølge vores rådgiver (Reci) kan vi forvente en forbedring i driften på omkring 25–30 %.

Projektet var oprindeligt planlagt til 2025, men det modtagne tilbud viste sig ikke at være tilstrækkeligt gennemarbejdet. Derfor valgte vi at udsætte projektet og inddrage en rådgiver.

Vi er nu i gang med planlægningen af en udskiftning af de eksisterende varmtvandsbeholdere.

I den forbindelse skal vi blandt andet tage stilling til, om der kan undværes varmt vand i op til en uge under arbejdet.

Den forventede pris ligger i intervallet 315.000 kr. til 600.000 kr., inkl. VVS-arbejde.

### **Hvad kan I som andelshavere gøre:**

Ved at bruge radiatorerne hensigtsmæssigt kan vi som beboere være med til at sænke returtemperaturen på varmeanlægget. Det gør vi ved at anvende alle radiatorer i lejligheden, så varmen fordeles jævnt.

Hvis der er flere radiatorer i samme rum, er det vigtigt at sikre, at de alle er i brug og bidrager til opvarmningen – og ikke står passive.

Er du i tvivl om, hvordan du skal indstille dine radiatorer, er du altid velkommen til at kontakte varmemesteren eller bestyrelsen.

---

## **ISTA**

Den 24.09.2025 modtog vi et udkast til årsregnskab fra ISTA. Varmeregnskabet blev gennemgået, og der blev fundet enkelte fejl, som efterfølgende blev rettet. Herefter blev det reviderede udkast godkendt.

Årsregnskabet for 2024/2025 blev afregnet via huslejen i november måned.

### **Nye målere**

I 2028 skal varmemålerne på både radiatorer og varmt vand udskiftes.

I den forbindelse vil det være oplagt også at etablere koldt vandsmålere i ejendommen.

Det vil give flere fordele:

- Mulighed for at aflæse forbrug i hele ejendommen
- Andelshaverne kan følge deres eget forbrug og blive afregnet individuelt
- Hurtigere reaktion ved fx vandspild (som ved løbende toiletter)
- Samtidig vil det give en mere retfærdig fordeling af udgifterne til vand og sandsynligvis medføre et lavere samlet vandforbrug, da den enkelte får større indflydelse på eget forbrug.

### **Forberedelse**

Ved renovering af koldtvandsrør i lejlighederne skal der allerede nu gøres klar til fremtidige målere. Det indebærer, at der afsættes plads og opsættes et pasrør, så installation af målere senere bliver enkel. (Ejendommen yder tilskud/betaler).

### **Afslutning**

Vi har en aftale med ISTA om, at de ikke må kontakte andelshaverne direkte, men skal gå gennem ejendommen. Dette bliver ikke altid overholdt.

Hvis du bliver kontaktet af ISTA, bedes du derfor kontakte bestyrelsen, som overtager sagen.

---

### **Det varme vand**

Vi har set nærmere på afregningen af det varme vand. I dag betaler man kun for opvarmningen af vandet – ikke for selve vandforbruget.

Der er imidlertid store forskelle på, hvor meget de enkelte andelshavere bruger. Derfor vil det være mere retfærdigt, hvis den enkelte selv betaler for sit faktiske vandforbrug. I dag ligger det gennemsnitlige forbrug på omkring 20 m<sup>3</sup> pr. bolig.

På den baggrund stiller bestyrelsen forslag om, at der fremover også afregnes for selve vandforbruget.

Vi vender tilbage til dette, når forslaget skal behandles.

---

### **Lukning for varme til radiatorerne**

Sidste år oplyste vi, at vi ville lukke for varmen til radiatorerne. Det har dog vist sig ikke at være nødvendigt, da vores nye styring i varmecentralerne automatisk regulerer dette.

Fremover håndterer styringen selv, hvornår varmen skal være tændt eller slukket.

Hvis temperaturen udenfor falder, vil anlægget automatisk starte op igen.

## **Hvem betaler hvad**

Hvis du er i tvivl om, hvem der betaler hvad, kan du finde en oversigt på vores hjemmeside under "Informationer og regler".

Vi har flere gange kontaktet andelshavere, fordi vi har konstateret et unormalt højt vandforbrug i ejendommen – uden at varmemesteren var blevet informeret. I langt de fleste tilfælde viste det sig at skyldes et toilet, der løb.

Hvis du oplever problemer med toilet eller blandingsbatterier, skal du derfor kontakte varmemesteren eller bestyrelsen, så vi kan finde en løsning.

Ved udskiftning af almindelige toiletter og blandingsbatterier afholder ejendommen udgiften. Hvis der derimod er tale om specialinstallationer, såsom indbygningstoiletter eller dyrere armaturer (fx Quooker), yder ejendommen et tilskud svarende til en standardløsning.

Hvis der opstår en vandskade, skal du hurtigst muligt lukke for vandet til installationen og derefter kontakte varmemesteren i arbejdstiden. Hvis det ikke er muligt at lukke for vandet, må du gerne kontakte varmemesteren uden for arbejdstiden.

Er du i tvivl om, hvor du lukker for vandet, kan varmemesteren hjælpe med at vise det.

Uanset hvem der betaler, er det vigtigste, at vandspild stoppes med det samme.

Med indførelse af koldtvandsmålere vil udgiften i højere grad ligge hos den enkelte andelshaver, hvilket kan bidrage til hurtigere reaktion ved problemer.

I 2025 blev der udskiftet 6 toiletter, og 1 toilet fik udskiftet indmaden. Derudover blev der installeret 8 nye blandingsbatterier.

I 2026 er der indtil videre udskiftet 4 toiletter.

I 2024 blev der udskiftet 6 toiletter, og 4 toiletter fik udskiftet indmaden.

I 2023 blev der udskiftet 14 toiletter, og 10 toiletter fik udskiftet indmaden.

---

## **Årsgennemgang af lejlighederne**

Den planlagte årsgennemgang blev desværre ikke gennemført i 2025, men vi forventer at kunne gennemføre den i 2026.

Når tidsplanen er fastlagt, vil beboerne blive informeret.

Ved gennemgangen foretages blandt andet:

- Eftersyn af ejendommens installationer for tæring
- Kontrol af ventiler, som skal fungere og være tilgængelige
- Registrering af opvaskemaskiner, vaskemaskiner m.m.

- Kontrol af, at emhætter ikke fejlagtigt er tilsluttet aftrækskanalerne
- Opdatering af registreringer af el- og gasinstallationer i lejlighederne

Formålet med gennemgangen er at forebygge skader – både på ejendommen og hos den enkelte andelshaver.

---

### **Opbevaring af nøgler til andelshavernes lejligheder**

Vi tilbyder opbevaring af nøgler til lejlighederne, hvilket er en fordel for både ejendommen og den enkelte andelshaver.

Mange andelshavere benytter sig allerede af ordningen – tak for det.

Du kan læse mere om ordningen på vores hjemmeside under “Informationer og regler / Brikker og nøgler”.

---

### **Hvem lukker du ind?**

Det er fortsat vigtigt, at alle tænker over, hvem de lukker ind i ejendommen – både via dørtelefonen og gennem porten.

Den andelshaver, der lukker en person ind, har også ansvaret for vedkommende. Luk derfor ikke personer ind, hvis du ikke ved, hvem de er. Alle beboere har adgang til ejendommen via deres egen brik.

### **Vedrørende håndværkere**

Solbjerg sender aldrig håndværkere ind i lejlighederne uden forudgående information til andelshaverne. Er du det mindste i tvivl, så kontakt varmemesteren eller bestyrelsen.

Husk altid at lukke porten og gadedøren efter dig – også når du har håndværkere på besøg. Informér dem om, at dørene ikke må stå åbne.

Det sker jævnligt, at fremmede forsøger at komme med ind gennem porten. Disse personer skal ikke lukkes ind.

### **Tryghedskamera i porten**

Der er opsat et tryghedskamera i porten, som registrerer trafik ved ind- og udgang.

Optagelserne kan tilgås af bestyrelsen og varmemesteren samt af politiet efter henvendelse. Optagelserne opbevares i cirka én måned.

Kameraet er lovligt opsat og registreret hos politiet.

---

## **Byggearbejde i lejlighederne**

Ifølge Solbjergs regler skal der ved byggearbejde og modernisering – ud over almindelig maling og tapetsering – søges om tilladelse hos bestyrelsen. Arbejdet må først igangsættes, når der foreligger en skriftlig godkendelse.

Information om gældende regler og anvisninger findes på ejendommens hjemmeside under “Byggesager”, eller ved henvendelse på ejendomskontoret i kontortiden.

Reglerne opdateres løbende og skal altid følges.

Der er indført et depositum på 5.000 kr. ved større byggesager (vedtaget på generalforsamlingen i 2023).

Derudover er der krav om løbende fotodokumentation. Det er underordnet, om billederne tages af andelshaveren selv eller af håndværkere – det vigtigste er, at de bliver fremsendt. (Håndværkere tager typisk billeder som en del af deres egen kvalitetskontrol).

Fotodokumentationen har vist sig nyttig, da vi ved gennemgang har kunnet identificere fejl, som efterfølgende er blevet udbedret.

Det er andelshaverens ansvar at indsende den nødvendige dokumentation, så byggesagen kan afsluttes. Uden dette tilbagebetales depositummet ikke.

Vi oplever i stigende grad, at ejendommens installationer er blevet utilgængelige, fordi de er bygget inde bag skabe eller lignende. Fremover vil andelshavere blive bedt om at sikre adgang, når der er behov for det.

---

## **Beboervaskeriet – drift og udfordringer**

Vi har 2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler. Prisen er 20 kr. pr. maskine.

### **Regnskab for 2025**

- Indtægt: 62.856 kr.
- Udgift: 40.943 kr.
- Overskud: 21.913 kr.

Overskuddet anvendes til vedligeholdelse og eventuel udskiftning af maskiner.

### **Overskud pr. vask/tørring (ca.)**

- Tørretumbler: 10–11 kr. pr. gang
- Vaskemaskiner: 3,68–6,23 kr. pr. gang

Maskinerne har generelt kørt stabilt. Der har dog været enkelte fejl på tørretumbleren, som skyldtes en elektrikerfejl (forkert fase).

### **Drift og brug**

Der opleves fortsat problemer med overfyldte maskiner:

- Tørretumbleren stopper, hvis den er overfyldt og ikke kan komme af med den varme, fugtige luft (fejl 40). Det betyder, at næste bruger, ikke kan benytte maskinen, før fejlen er udbedret.
- Vaskemaskinerne (8 kg) vasker ikke tøjet ordentligt, hvis de er overfyldte.
- Tørretumbleren (14 kg) lukker ned, hvis den ikke kan komme af med varmen.

### **Anbefaling**

En god tommelfingerregel er at fylde maskinerne maksimalt halvt op. Det sikrer bedre vask og tørring samt færre driftsproblemer.

---

### **Det gamle bestyrelseslokale**

Det har været en stor fordel med den ekstra plads, vi har fået.

Det tidligere lokale bruges nu til opbevaring af både vinter- og sommerudstyr.

Vi er nødt til at flytte et kælderrum fra Bellahøjvej 114 til det tidligere bestyrelseslokale.

---

### **Varmemesteren**

Michael havde en længere sygeperiode i forbindelse med en håndoperation samt andre helbredsmæssige udfordringer.

På den baggrund valgte Michael at søge seniorpension. Bestyrelsen har i den forbindelse haft løbende dialog med kommunen om hans situation.

Det blev aftalt med kommunen, at Michael kunne fortsætte som varmemester på nedsat tid, indtil der forelå en afklaring. Sagsbehandlingstiden kan være op til et halvt år, med frist den 14.04.2026.

Vi indgik derfor en aftale med Michael om, at han kunne fortsætte frem til 1. maj 2026. Ifølge reglerne må arbejdstiden maksimalt være 15 timer om ugen. Michael arbejdede først 12 timer ugentligt, hvilket senere blev justeret til 14 timer efter dialog med kommunen.

Den 23.03.2026 fik Michael tilkendt seniorpension med virkning fra 01.04.2026, hvilket betød, at vi måtte fremskynde afslutningen af hans ansættelse.

Det var planen, at Michael skulle bistå med overlevering til Malthe i hele april, men dette blev desværre ikke muligt, da han blev indkaldt til en ny operation.

Michaels sidste arbejdsdag er fredag den 13. april kl. 08.00–11.00.

Kommunen har i perioden ydet refusion på Michaels løn med i alt 52.625 kr.

Parallelt med dette forløb igangsatte bestyrelsen processen med at finde en ny varmemester. Der blev nedsat et udvalg, og vi ansatte Malthe med tiltrædelse pr. 01.01.2026.

Telefonnummeret til varmemesteren er uændret: 81 71 48 06.

## **Altaner**

Projektet i ro indtil 5 år gennemgangen i 2028. hvis der ikke opstår nogle problemer.

---

## **Bestyrelsen**

Mette Olsen stoppede pr. 01.11.25. Suppleant Astrid trådte i stedet for Mette.

---

## **Vinduer og døre**

Vi er i gang med at planlægge en udskiftning af ejendommens vinduer. I den forbindelse har vi fået en rådgiver til at udarbejde et forslag til udskiftning af både vinduer og altandøre.

De nuværende vinduer er fra 2001 og er dermed ca. 25 år gamle. De er monteret med energiglas med en U-værdi på ca. 1,2–1,6, og termovinduer har typisk en levetid på omkring 25 år.

Hvis vi vælger at beholde de eksisterende vinduer, vil det kræve omfattende vedligeholdelse, herunder maling og udskiftning af punkterede ruder. En sådan behandling vurderes at koste ca. 25–33 % af prisen på en fuld udskiftning.

Rådgiveren anbefaler, at vi udskifter vinduer og døre (med undtagelse af de nyeste altandøre fra altanprojektet).

Anbefalingen skyldes både vinduernes alder og funktionalitet, men også et ønske om at opnå en bedre energioptimering.

De nye vinduer vil have en U-værdi på ca. 0,5, hvilket er omkring 2,5 gange bedre end de nuværende.

Derudover vil de have en aluminiumsbeklædt yderside, hvilket betyder, at løbende vedligeholdelse som maling ikke vil være nødvendig.

De nye vinduer vil også være lydreducerende og forventes at mindske støjniveauet med mere end 10 dB, hvilket opleves som en markant reduktion – cirka en halvering af støjen.

Vinduerne vil blive leveret med én grebsløsning, som både bruges til åbning og løbende låsning.

Den samlede pris for projektet er anslået til ca. 18.000.000 kr.

Bestyrelsen vil nu arbejde videre med at undersøge finansieringsmulighederne.

Når der foreligger yderligere information, vil andelshaverne blive orienteret, og der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

# Udført arbejde i 2025

- **Murerarbejde:**

- Gennemgang af kældergange og vaskekælder (etape 1), herunder reparation af sokler og vægge.
  - Pris: 43.950 kr.

- **Varmecentraler:**

- Udvidelse af styringsbokse i de to varmecentraler, så de nu kan tilgås via computer. Det giver mulighed for løbende overvågning og justering af driften.
  - Pris: 24.330 kr.

- **Gartnerarbejde:**

- Beskæring af hække og træer samt gødning.
  - Pris: 27.250 kr.

- **Rådgivning og vedligeholdelsesplan:**

- Ny gennemgang af ejendommen samt udarbejdelse af ny vedligeholdelsesplan.
  - Pris: 26.250 kr. inkl. moms.

- **VVS-arbejde (koldtvandsrør):**

- Udskiftning af koldtvandsstreng i kælderen ved Bellahøjvej 108, som forsyner Bellahøjvej 108-110 samt Næsbyholmvej 1-3. Forsyningsrøret fra gaden er samtidig udskiftet, og der er etableret en ny afspærringsventil i fortovet.
  - Betaling til HOFOR: 15.336 kr.
  - Samlet VVS-pris: ca. 250.000 kr.

- **Varmtvandsbeholdere:**

- Udskiftning er udskudt til 2026, da det modtagne tilbud havde væsentlige mangler.

- **Gårdanlæg:**

- Regulering af belægning i gården.
  - Pris: 41.445 kr.

- **Pumpebrønd:**

- Etablering af pumpebrønd.
  - Pris: 39.681,38 kr.

- **Elinstallationer:**

- Installation af overspændingsbeskyttelse (transientbeskyttelse) ved de 8 eltavler – sikring mod lynnedslag.
  - Pris: 62.968,75 kr.

- **Løbende vedligehold:**

- Udskiftning af diverse toiletter og blandingsbatterier.

# Planer for arbejde i 2026

- **Gartnerarbejde:** Beskæring af hække og træer samt gødning.
  - Pris: 27.250 kr.
- **Murerarbejde**
  - Gennemgang af kældergange og vaskekældre, herunder reparation af sokler og vægge
  - Renovering og gennemgang af pavilloner
  - Udbedring af indgangspartier
- **VVS-arbejde:** Udskiftning af koldtvandsstrengene i kældrene.
  - Næste etape er Sandbygårdvej 19, som forsyner:
    - Sandbygårdvej 17–19
    - Annebergvej 6–8 (koldt vand)
    - samt varmt vand til Sandbygårdvej 11–19, Annebergvej 2–8 og Bellahøjvej 118–124
  - Strengen føres fra gaden ind i varmecentralen og fordeles herfra via vaskekældrene. Efterfølgende forventes arbejdet at fortsætte ved Bellahøjvej 114 og 118 (med forbehold for ændringer).
- **Varmtvandsbeholdere**
  - Der arbejdes på at indhente nye tilbud via rådgiver for varmecentralerne ved Sandbygårdvej 1 og 19. Alternativt kan der foretages årlig rensning af beholderne.
    - Pris for rensning: ca. 15.100 kr. (niveau 2024).
- **Elinstallationer**
  - Sikring af varmecentralerne ved Sandbygårdvej 1 og 19 med egen strømforsyning, så de ikke længere deles med op til fire opgange.
- **Kælderrum (Bellahøjvej 114)**
  - Efter tidligere udbedring af vandindtrængning er næste skridt en egentlig renovering af kælderrummet overfor gårdtoiletet, herunder eventuel fjernelse af skimmelsvamp.
- **Lyskasser**
  - Reparation og lukning af udvalgte lyskasser på Sandbygårdvej.
- **Varme i kældre**
  - Opsætning af radiatorer (returvarme) i:
    - vaskekælderen på Næsbyholmvej 7
    - kælderrum ved Sandbygårdvej 7
    - vaskekælderen ved Sandbygårdvej 19

Beretning slut