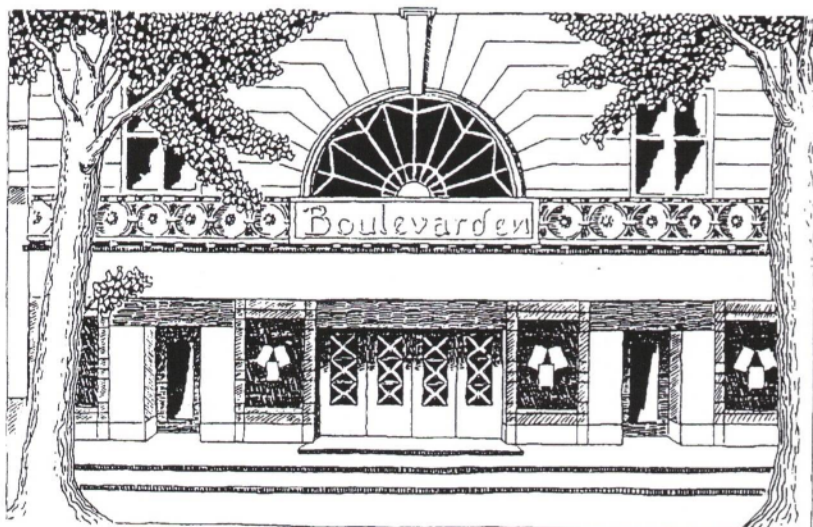




## Professionel vurdering af lejligheder fremover

Bestyrelsen har besluttet, at der fra årsskiftet 2024/2025 ved alle salg og lejlighedsbytter skal benyttes en professionel vurderingsperson fra arkitektfirmaerne RUM eller Gaihede – det er altså slut med at bestyrelsen kommer rundt og vurderer lejlighederne.

Vi har også besluttet, at den eksterne vurdering fremover skal suppleres med et obligatorisk el-syn ved salg, ligesom vi overvejer at indføre et VVS-syn ved salg/bytte.

## Aftale om administration

Efter indhentning af tre tilbud og efter besøg/møde hos de tre tilbudsgivere, har bestyrelsen besluttet at lave en administrationsaftale med SMEjendomme v. advokat Marker.

Fremover, fra 1.3.2025, skal SME stå for opkrævning af alle foreningens indtægter såsom boligafgift mm. fra andelshaverne og husleje fra foreningens erhvervslejere, betale alle regninger, fakturaer og udlæg og lave alt papirarbejde i forbindelse med bl.a. køb og salg af andele.

Foreningen/bestyrelsen skal fortsat stå for håndværkerkontakt og vedligehold, kontakt med tekniske rådgivere, daglig drift af ejendommen, medlemshenvendelser, venteliste og meget andet.

Vi tror, at et mindre firma som SME er det rigtige for en forening med vores traditioner, sædvaner og ”ånd”, så vi fortsat kan være et godt og billigt fællesskab.

Bestyrelsen glæder sig til samarbejdet med Marianne og Thomas fra SMEjendomme.

SME benytter et administrationssystem, PROBO, som giver nogle nemme muligheder for at kommunikere med andelshaverne og bestyrelsen – fx at udsende indkaldelser, nyhedsbreve og en række andre informationer. Jeg har indberettet de mailadresser, jeg har på jer, men der er en god håndfuld andelshavere, som jeg ikke har mailadresser på. Se venligst det vedhæftede brev fra Marianne Christoffersen og læg specielt mærke til, at I skal betale boligafgift for marts på tilsendt opkrævning og tilmelde jer PBS på ny.

Revisionen udføres fortsat af Bastian og Krause.

## Arbejder på ejendommen

I nr. 81 er ringeanlægget i januar blevet udskiftet med et nyt – det er ikke længere muligt for at skaffe reservedele, så de gamle anlæg i opgangene bliver løbende udskiftet, når de bliver defekte.

I fire opgange har vi nogle meget synlige sætningsskader, som ikke udgør nogen fare for ejendommen, men som er kedelige at se på og giver opgangene et lidt nedslidt præg. Nu er murerfir-

maet endelig kommet i gang med at udbedre skaderne, og det ventes at tage et par uger. Arbejdet kommer til at støje og støve betragteligt, så efterfølgende skal der gøres grundigt rent, og væggene i opgangen skal males.

Solcelleanlægget er populært, navnlig gårdens duer synes, det er dejligt at opholde sig inde under anlæggets "gavle". Det giver en del støjgener i årets varme måneder, og derfor har vi besluttet at få opsat duesikring i form af net i begge ender, ligesom der opsættes "duepigge" på andre duetilholdssteder.

En række ventiler på både det varme og det kolde vand på bagtrapperne har vist sig at være ramt af en fabrikationsfejl, så LC VVS kommer og tjekker/udskifter på et tidspunkt. Det kan heldigvis klares, uden at Lars og hans medhjælpere skal ind i lejlighederne.

## Ny tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan

Vores tekniske rådgiver **a4** skal gennemgå ejendommen fra tag til kælder for at lave en ny tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for de kommende år.

Jeg vedlægger til orientering bestyrelsens bruttoliste til vedligehold i 2025 – vi er udmærket klar over, at vi nok ikke får lavet det hele. Og at Eric Prescott fra **a4** nok skal påpege nogle vigtige vedligeholdelsesopgaver som skal prioriteres, når vi sammen får gennemgået ejendommen.

## Vandskader – for pokker!

Ja, excuse my French, men vi har rigtig mange irriterende småvandskader, som i ni ud af ti tilfælde skyldes, at gulvafløbene i badeværelset ikke renses ofte nok. For nogle måneder siden var der et overløb fra en 4. sal – som gik ud over loft og vægge i to lejligheder nedenunder – en på 3. sal og en på 2. sal. Og for godt et halvt år siden var der et overløb fra en 1. sal, som løb ned i eltavlen i stueplan.

Gør nu noget ved det – husk regelmæssig oprensning af afløbene!

## 100 års jubilæumsfest

I år er det 100 år siden, at ejendommen blev en andelsforening, og det skal vi selvfølgelig fejre. Vi har booket Forsøgsstationen til arrangementet. Sæt et stort kryds i kalenderen **lørdag den 10. maj 2025** – vi regner med at det bliver en festlig dag med bl.a. fødselsdagskage om eftermiddagen og fest om aftenen.

Nærmere følger selvfølgelig.

## Generalforsamling

Også til kalenderen: torsdag den 3. april afholdes den ordinære generalforsamling. Vi håber bl.a. at kunne præsentere en ny vedligeholdelsesplan.

De bedste hilsner

*På bestyrelsens vegne*

**Poul Hansen**

Formand

## Bilag til Skjalm Hvide Nyt nr. 111

Skjalm Hvide Vedligehold m.m. 2025

Oplæg til bestyrelsen

### Projekter fra 2024 som laves i 2025:

- Sætningsskader i 4 opgange – murer- og malerarbejde.
- Brandsikring i erhvervslejemål Sdr. Boulevard, kælder og stuen (afventer kommunal godkendelse)

### Nye projekter:

- Ventilationsrør på tag mod gårdside nedtages og tag og undertag efterrepareres. Der opsættes mursejler- og svalereder. Tagets rygning og inddækninger gennemtjekkes
- Eksisterende ventilationshætter på gårdsiden sikres, tagrender og nedløb gennemgås
- Over nogle år renses gl. aftrækskanaler i lejlighederne og der opsættes ventilator
- Evt. gl. køkkenfaldstamme i Skjalm Hvides Gade fornys til rustfrit stål
- Afløb fra altaner kobles på nedløb hvis muligt og tjek af fuger mod ejendom
- Maling af underfacade og sokkel til gadesiden

### Ny tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan udarbejdes primo 2025

Ud over gennemgang af hele ejendommen skal rådgiver give bud på følgende spørgsmål:

- Solceller på nordsiden – er det rentabelt?
- Batteriopsamling af produceret strøm – hvad koster det cirka?
- Bør varmecentralens styring digitaliseres?
- Hvordan kan varmeanlægget optimeres, så ejendommen kan klare en lavere fremløbstemperatur fra Hofo i fremtiden?
- Rådgivers plan plejer at indeholde nye projekter – det gør den nok også i år?

### Ønskeprojekter:

- Ny runde supplerende altaner til gårdsiden – 3 eller 4 andelshavere er interesserede, men overslagsprisen pr. altan var vanvittig høj – er der sket noget siden da?
- El opladning til biler fra ejendommen – evt. finansieret af leverandør og evt. tilskudspulje?
- Renovering af opgange og nye hoveddøre?
- Nye fløjddøre i biografbygning?
- ??

Poul

Til andelshavere og lejere i

A/B Skjalm Hvide

Brolæggerstræde 6A, 1.  
1211 København K  
Telefon: 33 11 00 70

[mc@advokat-marker.dk](mailto:mc@advokat-marker.dk)  
[www.advokat-marker.dk](http://www.advokat-marker.dk)

Dato: 14. februar 2025  
J.nr. 228

### **A/B Skjalm Hvide - velkommen fra administrator + praktisk information**

---

Til alle andelshavere og lejere.

Jeg skal herved meddele, at SMEjendomme overtog administrationen af A/B Skjalms Hvide pr. 1. februar 2025.

#### **SMEjendomme/Advokatfirmaet Marker - kontaktoplysninger.**

SMEjendomme er en del af Advokatfirmaet Marker, som tilbyder allround advokatrådgivning, og ejes af advokat Thomas Marker.

Jeres daglige kontaktperson vil være mig, se mine kontaktoplysninger nedenfor.

Kontoret er åbent for telefonisk og personlig henvendelse mandag til fredag mellem kl. 09:00 til kl. 15:00, og der kan sendes mail til [mc@advokat-marker.dk](mailto:mc@advokat-marker.dk).

#### **Opkrævninger og generelle oplysninger.**

Vi har modtaget kontaktoplysninger på alle andelshavere/lejere fra bestyrelsen og tidligere administrator.

Tidligere administrator har udsendt opkrævninger for februar måned, da vi ikke har kunne nå at få Nets på plads inden 1. februar 2025. Fremtidige opkrævninger, korrespondance m.v. samt øvrige forhold i relation til administrationen af jeres lejligheder vil fremover komme fra SMEjendomme, ligesom alle øvrige spørgsmål skal rettes til SMEjendomme.

Opkrævningerne for marts måned vil I modtage fra Mastercard i jeres postkasse. Vær opmærksom på, at hvis I har haft den månedlige betaling tilmeldt betalingsservice, er denne ikke mere aktiv. På indbetalingskortet for marts måned, vil oplysninger til brug for fornyet tilmelding til betalingsservice fremgå. Vi beklager, at jeres eksisterende betalingsserviceaftaler ikke er overført, og vi håber, at I vil tilmelde betalingsservice på ny.

Når I modtager jeres første opkrævning, må I meget gerne kigge opkrævningen nøje igennem og meddele mig, hvis jeg har noteret noget forkert.

Såfremt I er to andelshavere, og kun den ene af jer har modtaget denne mail eller står på opkrævningen, beder jeg jer rette henvendelse til mig, så jeg kan få jer registreret korrekt. Vær opmærksom på, at det alene er andelshavere, der bliver registreret i vores system. Ægtefæller, der ikke er andelshavere, samboende, lejere og eventuelle børn bliver ikke registreret i vores system.

Kommunikation mellem foreningen og administrator sker primært pr. mail. Dette skriv omdeles dog også i postkasserne, da vi ikke har alles mailadresser. I bedes derfor kigge i jeres mail for at konstatere, om I har modtaget en mail fra os. Hvis ikke, må I meget gerne skrive en mail til mig og oplyse om jeres mail-adresse. Bemærk at e-mails kan havne i jeres spamfilter.

### **ProBo – nem og hurtig kommunikation.**

Som en del af vores administration af foreningen benytter vi ProBo. I vil snarest modtage invitation til ProBo. ProBo vil være jeres adgang til nem og hurtig kommunikation både andelshavere/lejerne imellem, men også til administrator.

I ProBo vil andelshaverne kunne se dokumenter, indkaldelser, referater m.v. Det vil tage lidt tid, før alle dokumenter er på plads i Probo, men vi håber, at I på sigt vil blive glade for ProBo.

I bedes derfor huske at oprette jer, når I modtager en invitation til oprettelse. Bemærk at e-mails fra ProBo kan havne i spamfilter.

Hvis I har tekniske problemer med ProBo, kan I altid kontakte ProBos support på telefon: 71 99 26 55.

Hvis I har spørgsmål eller kommentarer, hører jeg gerne fra jer.

Vi glæder os til samarbejdet.

Med venlig hilsen  
SMEjendomme  
Marianne Christoffersen  
dir.tlf.: 22 61 65 62  
mail: mc@advokat-marker.dk