



**Postfunktionærernes
Andelsbolig-Forening**
Afdeling 7, Voldgården

AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING
FOR PERIODEN D. 23-8 2018 TIL D. 01-8 2019.

Denne beretning omhandler hændelser, der er af betydning for afdelingen. Endvidere omhandler den afdelingsbestyrelsens arbejde siden sidste afdelingsmøde og hvad afdelingsbestyrelsen forventer af opgaver i det kommende år.

2.1 Repræsentantskabsmøde i PAB.

Repræsentantskabsmødet i PAB blev i 2019 afholdt d. 23. maj.
Formanden for PAB, Nikolaj Jørgensen, aflagde bestyrelsens beretning.

Beretningen og referatet af mødet i 2019 ligger til gennemlæsning på afdelingskontoret eller kan ses på PAB' hjemmeside.

- 2.1.1 Valg af formand for 2 år.
Nikolaj Jørgensen opstillede som kandidat.
Der var ikke andre kandidater og Nikolaj Jørgensen blev valgt med akklamation.

- 2.1.2 Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen for 2 år:
Kai Dinesen opstillede som kandidat.
Jens Gregersen opstillede som kandidat.
Tor Darre opstillede som kandidat.

Der var ingen andre, der opstillede.
Kai Dinesen, Jens Gregersen og Tor Darre blev valgt.

- 2.1.3 Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for 1 år:
Johnny Høvring (1), opstillede som kandidat.
På valg er Inge Grønlund (18), opstillede som kandidat.
Elisabeth Bransmark (4) ønskede også at opstille som suppleant,
og der blev foretaget skriftlig afstemning.

Johnny Høvring fik 28 stemmer

Inge Grønlund fik 14 stemmer

Elisabeth Bransmark fik 26 stemmer

Derefter blev følgende valgt:

Johnny Høvring er 1. suppleant til organisationsbestyrelsen

Elisabeth Bransmark er 2. suppleant til organisationsbestyrelsen

2.1.4 På det efterfølgende bestyrelsesmøde konstituerede organisationsbestyrelsen sig og organisationsbestyrelsen består således nu af:

Formand	Nikolaj Jørgensen
Næstformand	Kai Dinesen
Bestyrelsesmedlem	Børge Stendersø
Bestyrelsesmedlem	Jens Gregersen
Bestyrelsesmedlem	Christina Clausen
Bestyrelsesmedlem	Tor Darre
Bestyrelsesmedlem	Dorthe Lodberg

1. Bestyrelsessuppleant Johnny Høvring afd. 1
2. Bestyrelsessuppleant Elisabeth Bransmark afd. 4

2.2 AFDELING 7 GENERELT.

2.2.1 Nye beboere

Vi har siden afdelingsmødet i 2018 fået 10 nye beboere,

Navn	Adresse	Indflytningsdato
Andreas Bedsted	Torpedammen 98	01-09-2018
Aamir Ali Sheik	Grønnedammen 58	01-02-2019
Kamilla Nødvig	Torpedammen 103	01-02-2019
Susanne Svane	Lundedammen 128	01-03-2019
Merete Larsen	Torpedammen 74	01-04-2019
Mohammad Salam Sheikh	Nederdammen 18	15-06-2019
Nasima Moshahed	Nederdammen 19	02-10-2018
Casper Flørning Olsen	Nederdammen 24	15-07-2019
Samia Lagnouchi,	Torpedammen 101	15-07-2019
Birthe Horne	Torpedammen 79	15-07-2019

Afdelingsbestyrelsen byder alle velkommen til afdeling 7.

2.2.2 Administration.

Fællesadministration af 2009, forkortet til FA 09, omfatter nu PAB, BAB, Hvidovrebo, Boligselskabet Hjem, Øresundskollegiet og Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening.

Afdeling 7 køber administration af udlejningsarbejde, driftsarbejde og budget- og regnskabsarbejde i FA 09 med administrationsbidraget.

- 2.2.3 Husorden.
Afdelingsbestyrelsen har udført en revision af husordenen og denne er fremlagt som forslag til afdelingsmødet.
Udover afdelingen 7's egen husorden er for vores område, lokalplan 124A vedtaget af Brøndby kommunalbestyrelse, gældende.
- 2.2.4 Afdelingskontor for PAB, afdeling 7.
Afdelingsbestyrelsen har lukket for at være tilstede d. 4. torsdag i måneden, fordi der ikke er kommet nogle beboere på denne dag.
Så derfor er det kun den 2. tirsdag i måneden, at afdelingsbestyrelsen er tilstede på afdelingskontoret fra kl. 17.00 til kl. 18.00 for at høre på beboernes bemærkninger til afdelingens drift og eventuelle klager over forhold i afdelingen.
Ændringer af åbningstider, samt andre meddelelser af betydning for beboerne vil blive meddelt på INFO kanalen og via SMS tjenesten.
Det er stadig muligt at til- og framelde SMS tjenesten efter ønske.
- 2.2.5 Service for beboerne.
Afdelingsbestyrelsen har en aftale med firma BELFOR om en service for beboerne.
Aftalen medfører at beboerne kan kontakte en vagtcentral på telefon 70122122 alle årets dage i døgnets 24 timer, om problemer med boligen.
Vagtcentralen har fået en liste for hvad der er akut og hvad der kan vente med at blive repareret til næste hverdag.
Ved en akut skade, vandskade, stoppet kloak, el-afbrydelse for hele huset vil vagtcentralen sørge for hurtig hjælp.
På basis af beboerens forklaring vil der tilgå Driftschef Thomas Thomsen fra FA09 og afdelingskontoret en e-mail med beskrivelse af problemet.
Fremover vil Driftschef Thomas Thomsen FA09 sørge for rekvirering et af vore håndværksfirmaer eller anden nødvendig hjælp.
Afdelingsbestyrelsen vil fortsat i samarbejde med Thomas Thomsen sørge for at afdeling 7 fungerer til beboernes tilfredshed.
- 2.2.6 Råderet.
På basis af oplysningerne under pkt. 2.4.6 råder afdelingsbestyrelsen beboerne at udskyde evt. tilbygninger og andre ændringer af boligerne til forholdene om renoveringerne er afklaret, da råderetten er stillet i bero i henhold til beslutning på det ekstraordinære afdelingsmøde i november 2017.
- 2.3 HUSENE.
- 2.3.1 Vedligehold.
Afdelingsbestyrelsen har iværksat pudning udvendig af ovenlysvinduerne.
Der vil også blive rensat tagrender.
Disse 2 opgaver vil fremover blive udført 1 gang om året.

- 2.3.1.1 Vedligeholdelsesreglement.
Vedligeholdelsesreglementet er ændret efter en beslutning i organisationsbestyrelsen således at det er ensartet for alle afdelinger i PAB.
Det nye vedligeholdelsesreglement vil blive fremlagt som forslag til vedtagelse på afdelingsmødet.
- 2.3.1.2 Istandsættelse ved fraflytninger.
Istandsættelsen er beskrevet i det nye vedligeholdelsesreglementet.
I det omfang hvor afdelingsbestyrelsen og driftschef Thomas Thomsen bliver opmærksom på revner i vægge og andre bygningsmæssige forhold, som ikke kan henføres til mislighold, bliver der gennemført en reparation på afdelingens regning.
Ved de nye korttidslejekontrakter vil nogle af disse ikke blive udført.
- 2.3.1.3 Fugt.
Henvisning til pkt. 2.4.6.
- 2.3.1.4 Maling.
Det er planlagt at gennemføre malerarbejdet på sydsiden (havesiden) i 2019
- 2.4 RENOVERINGER OG UDSKIFTNINGER.
- 2.4.1 Komfurer.
Komfurerne udskiftes når alder og reparationsomkostninger taler for det.
- 2.4.2 Emhætter.
Emhætterne udskiftes når alder og reparationsomkostninger taler for det.
- 2.4.3 Udskiftning af tage.
Afdelingen har nu få bekræftet at alle tagrenderne er rettet.
Afdelingsbestyrelsen har modtaget en oplysning fra VVS firma, Larsen & Jørgensen om at arbejdet er afsluttet.
- 2.4.4 Udskiftning af udvendige døre og vinduer.
Udskiftning af døre og vinduer foregår løbende efter drøftelse mellem snedkerfirmaet PREBYG, driftschefen og afdelingsbestyrelsen.
Der kan stadig monteres 3-punktlåse på hoveddørene hvis beboerne ønsker det.
- 2.4.5 Fuger i murværket.
Der er udført enkelte reparationer af murværket.

- 2.4.6 Renovering som følge af fugt.
I henhold til beslutningen på det ekstraordinære afdelingsmøde i november 2017 bliver der iværksat omfattende renovering af lejemål som ved fraflytning og bytning, efter undersøgelse, bliver konstateret ikke udlejningsmulig som følge af fugt og skimmelsvamp.
Udgifterne hertil udredes af PAB 7's henlæggelser og tilskud fra PAB 0, samt lån.
Lejemålene bliver udlejet til en forøget husleje som det fremgår af informationsskrivelser og budgettet for afd. 7.

Sideløbende med disse renoveringer har Fa09 for PAB 0 indgivet en ansøgning til Landsbyggefonden om støtte til en helhedsplan.
Der forventes ikke nogen afklaring af vores ansøgning før 2021.

2.5 TILBYGNINGER.

Oplysningerne under pkt. 2.4.6.
På basis af oplysningerne under pkt. 2.4.6 vil afdelingsbestyrelsen anbefale beboerne at udskyde evt. tilbygninger og andre ændringer af boligerne til forholdene om renoveringerne er afklaret.

- 2.5.1 Udestuer – brandmure.
Det er tilladt at bygge en udestue foran stuen og en terrasseoverdækning foran kamrene.
Det rådgivende ingeniørfirma Torkil Laursen har udført tegninger med en dybde på 4 meter, som er godkendt af Brøndby Kommune.
Der skal stadig søges hos Brøndby Kommune i hvert enkelt tilfælde
Tegninger kan udleveres på afdelingskontoret i åbningstiden 1 gang om måneden.
Brandvægge kan opbygges som tidligere, men skal svare til den nye dybde.
Afdelingsbestyrelsen vil dog anbefale de beboere, der påtænker at få opført en udestue/terrasseoverdækning, at afvente helhedsplanen for husene i PAB 7.
- 2.5.2 Udhuse af træ i forbindelse med det murede udhus.
Tegninger til den af Brøndby Kommune godkendte tilbygning til det murede udhus kan udleveres på afdelingskontoret i åbningstiden 1 gang om måneden.
- 2.5.3 Småhuse og tilbygninger.
Se i den gældende husorden pkt. 13.

2.6 TEKNISKE ANLÆG.

- 2.6.1 Om TV kanaler.
På det eksisterende bolignet kan der nu kun modtages digitale TV signaler.

Modernisering og udbygning af vores TV modtageanlæg er således udbygget som besluttet på afdelingsmødet i 2012.
Moderniseringen er gennemført for at kunne imødekomme ønsker om mulighed for flere HD kanaler.
Der er i året sket løbende ændringer på antenne anlægget.
Flere kanaler er lagt om til HD uden at dette har medført yderligere omkostninger, senest er TV2 Charlie og 3+ og tv3 skiftet til HD.

En detaljeret gennemgang af vores program køb har vist, at der var flere programmer som vi ikke har betalt for hos vores udbyder, dette vil så samme med den almindelige prisstigning desværre give en lidt højere stigning end vi er vant til.
Afdelingsbestyrelsen undersøger hvad den nye lovgivning giver af muligheder.

2.6.2 Telefon og internetforbindelserne.

Det er fortsat således at vi har maximal sikkerhed for en alarmcentral-forbindelse (112) via TDC, hvis forbindelsen til Dansk Kabel TV skulle svigte.
Vores telefonsystem er nu overtaget Dansk Kabel TV.
Til beboerne er der udsendt oplysning og beskrivelse af telefonsystemets funktioner.

2.6.3 Varmevekslerne.

Afdelingens vedligeholdelseskostninger til varmeunitten i udhuset er fortsat høje, men ikke så høje, at der bør foretages en samlet udskiftning.
Brøndby Fjernvarme har sænket fremløbstemperaturen og afdelingsbestyrelsen har derfor en aftale med det VVS firma der servicere vores anlæg, at når varmeveksleren for varmtvandsforsyningen skal udskiftes vil det blive til en større udgave.
Afdelingsbestyrelsen har fortsat en aftale om at Brøndby Fjernvarme oplyser, hvis enkelte beboere har for dårlig afkøling af fjernvarmevandet.
Når afdelingsbestyrelsen har denne oplysning får vi VVS firmaet til at justere varmeunitten.

2.6.4 Låse i hoveddøre.

Det er fortsat afdelingen der vedligeholder låsene i hoveddørene.

2.6.5 Vandledninger og stophaner.

Beboerne bedes fortsat sørge for at stophanerne er frit lagt, så de er til at finde.
Det er en afdelingsmødebeslutning, at beboerne selv skal betale for reparation af vandhanen i baghaven, hvis vinterlukningen ikke er gennemført korrekt.

2.6.6 Kloakledninger.

Når Brøndby Kommune meddeler, at der er huller i kloakledninger efter rottebesøg, får vi vores kloakfirma ABAK til at reparere ledningerne.

- .2.6.7 Rotter.
Afdelingsbestyrelsen har fortsat et godt samarbejde med Brøndby Kommune i forbindelse med bekæmpelse af rotter.
Vi bør alle overholde forbuddet mod at fodre fugle, da det desværre også giver føde til rotterne.
- 2.7 HAVERNE.
- 2.7.1 Hækkene.
Afdelingsbestyrelsen har udformet et skema, som ligger på afdelingskontoret, hvor beboerne kan beskrive problemer med hækkene.
I oktober bliver der en ny inspektion af hækkene på baggrund af de udfyldte skemaer.
Afdelingsbestyrelsen har besluttet, at der kun bliver udskiftet hække om efteråret, da foråret kan være så tørt at hækplanterne går ud.
- 2.7.2 Træer i haverne.
Det er fortsat således, at beboerne kan få hjælp af afdelingen til at få fældet træer, der er mere end 3,5 m høje.
- 2.7.3 Campingvogne og mobilhomes.
Den indførte bestemmelse i husordenen, håber vi, at beboerne er tilfredse med.
- 2.8 NYE ANLÆG.
- 2.8.1 Nye anlæg i afdelingen.
Der er ikke etableret nye anlæg i det forløbne år.
Afdelingsbestyrelsen har indledt et samarbejde med et firma der skal servicere og vedligeholde de opsatte hjertestartere på hjørnet af Nederdammen og Grønedammen og på Krogdammen ved Ludedammen.
- 2.9.1 Renhold og Glatførebekæmpelse af området.
K3 Service v/Kalle Jensen, varetager vedligehold af de grønne områder og fejning af veje og fortove m. m..
Glatførebekæmpelse for afdelingens veje og fortove bliver varetaget af fa. Vinterservice.
Der arbejdes på at få firmaet til at ændre på kontrakten, således at arbejdet udføres for en fast årlig pris. Dette vil lette budgetlægningen.
- 2.9.2 Renovation.
Det er Brøndby Kommune der varetager affaldsordningen i kommunen og vi har 3 beholdere, (skraldetanter) som onklerne kommer med deres store biler og tømmer.

Ordningen fungerer.

Haveaffaldet kan sættes ud i tilsvarende beholder eller i papirsække.

Anvendelse af plastiksække til haveaffald er forbudt og medfører at affaldet ikke bliver afhentet.

2.9.3 Indsamling af pap.

I forbindelse med afhentning af storskrald, kan der separat udsættes pap.

Brøndby Kommune har i øvrigt meddelt at hver beboer kan rekvirere en affaldsbeholder til pap.

2.9.4 Fortove.

Afdelingens økonomi er fortsat ikke til at renovere fortovene generelt, men reparationer vil blive udført i det omfang, det er nødvendigt.

Overkørsler fra stikvejene i Torpedammen og Lundedammen har været medtaget af den tunge kørsel med renovationsbilerne.

Afdelingsbestyrelsen har gennemført en ændring, så der bliver en rand af brosten og farvet asfalt indenfor på selve overkørslen.

Der er desværre konstateret en krakelering af overfladen.

Der har været en kontakt til leverandøren, som ikke mener at det er firmaet skyld men at det er de store renovationsbiler, der er årsagen.

Det tilsvarende arbejde i Lundedammen er udsat indtil videre.

Afdelingen må foreløbig reparere brostensbelæggningerne.

2.9.5 Vejbelysning.

Afdelingsbestyrelsen har fået udskiftet lampehovederne til en model med LED belysning, dette skulle kunne nedsætte elforbruget og vil forbedre lyset på vejene.

Det er kun lamperne på stikvejene, der er udskiftet.

Der er skiftet 13 lamper på Lundedammen og Torpedammen af firma ELTEL.

Lysstyrken er på 4000 Lumen og lysfarven er på ca. 3000 Kelvin.

2.9.6 Veje og parkeringspladser.

Når beboerne anvender parkeringspladserne på stikvejene i Lundedammen og Torpedammen bør man tage hensyn, både om sommeren, når vejene skal fejes og om vinteren, når der skal saltes og ryddes for sne.

Brøndby Fjernvarme har afsluttet deres gravearbejde i området.

Det er aftalt at vejbelægningen renoveres, men det afventes at renoveringsarbejdet af de huse i Nederdammen, der skulle renoveres.

2.9.7 Legepladser.

Vores tømrerfirma PREBYG efterser legepladserne og reparerer dem i det omfang det er nødvendigt.

Efter et myndighedskrav har driftschef Thomas Thomsen nu fået en autoriseret legepladsinspektør til at gennemgå afdelingens 2 legepladser i Nederdammen og Lundedammen.

Rapporten afventes og når det er afklaret om der skal gennemføres reparationer eller udskiftninger, vil Thomas Thomsen få det udført.

2.9.8 Område mellem bebyggelsen og voldtræerne.
Da det ikke er afdeling 7's matrikel må vi affinde os med at vedligeholdet sker i det tempo, der passer Brøndby Kommune.
Stierne mellem Nederdammen og Voldstien er blevet renoveret og kan forhåbentlig holde længe.

2.9.9 Husdyr.
Det er afdelingsbestyrelsens opfattelse, at de beboere, der har hund eller kat, har fået registreret deres husdyr i henhold til husordenen.
Afdelingsbestyrelsen har den opfattelse, at ikke alle efterlever den tilladelse, de har underskrevet, hverken med hensyn til støj, snor eller dyrenes efterladenskaber.

2.10 KLAGER.

2.10.1 Klager over støj.
Der har ikke været klager over støj fra motoriserede haveredskaber i den forløbne periode.

2.10.2 Diverse klager.
Der har ikke været tilfælde af skriftlige klager, som er blevet behandlet af afdelingsbestyrelsen og af administrationen.

2.11 FESTER.

2.11.1 Fastelavnsfest 2018.
Fastelavnsfesten blev gennemført i et samarbejde mellem Lejerbo afd. 94 og PAB 7.
Det var rimeligt vejr og de fremmødte, både børn og voksne, havde en hyggelig formiddag.
Afdelingsbestyrelsen kunne ønske, at der var et større fremmøde, gerne at der kom flere voksne for at heppe under tøndeslagningen.

2.11.2 Sommerfest.
Afdelingens sommerfest i 2018 forløb hyggeligt, måske for stille.
En af afd. 7's faste entreprenører havde leveret vin til maden, og der var indkøbt fadøl.
Som sædvanlig blev fortæringen m. m. betalt over afdelingens budget.
Afdelingens sommerfest 2019 bliver afholdt d. 16. august, der er blevet udsendt særskilt indbydelse.
Afdelingsbestyrelsen håber at mange af beboerne vil møde op.

- 2.11.3 Juletræstændingsarrangement 2018.
Juletræstændingen forløb med æbleskiver og gløgg til at varme sig på.
Nissen udeblev men juletræet blev dog tændt.
- 2.11.4 Udsmykningen på afdelingskontorets gavl er blevet fornyet.
Afdelingsbestyrelsen fik med hjælp af K3 service gennemført en kunstnerisk udfoldelse af børn i PAB 7.
Børnene udførte et kunstværk en lørdag i september på den gamle plade og efter at kunstværket var blevet behandlet med beskyttende lak blev kunstværket ophængt på gavlen.
Fernissagen foregik behørigt med champagne til de voksne og noget alkoholfrit til kunstnerne, begge dele skænket i champagneglas.
- 2.12 AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER.
- 2.12.1 10 års budgetter
Afdelingsbestyrelsen har i år i samarbejde med administrationen udarbejdet et 10 års budget for planlagt vedligehold og fornyelser for afdelingen.
Der vil i fremtiden blive stillet krav om 20 års budgetter.
Det omfatter også en oversigt over størrelsen af de henlagte midler og forbruget af disse midler.
- 2.12.2 Husleje.
Budgetforslaget for 2020 vil medføre en huslejestigning på 0,91%.
Den månedlige udgiftsstigning vil for de små huse blive på kr. 57,-
Den månedlige udgiftsstigning vil for de store huse blive på kr. 67,-
- 2.12.3 Den nye husleje.
Den nye husleje vil hvis budgettet vedtages være gældende fra 1. januar 2020.
- 2.12.4 Antenneudgift.
Den nye antenneudgift vil være gældende fra 1. januar 2020.
- 2.12.5 Afdelingsbestyrelsen mener at afdeling 7, på trods af oplysningerne om eventuelle renoveringer, fortsat er et godt sted at bo.
Afdelingsbestyrelsen håber med udsendelse af denne beretning, at få rigtig mange beboere til at møde op, og komme med bemærkninger til afdelingsbestyrelsens arbejde, på

det årlige ordinære afdelingsmøde d. 15. august 2019.

ForbudtLand.

I forbudtland må man ikke
gøre ting, som er forbudt,
ikke hoste, ikke hikke,
ikke sutte på sin sut.
Ikke gyng. Ikke hoppe.
Ikke synge. Ikke soppe.
Selv den sjoveste badutmand
har det rædsomt i Forbudtland

MågodtLand.

I Mågodtland må man gerne
gå og gøre, hvad man vil,
danse hopsa og moderne,
grise sko og strømper til.
Slå på tromme. Slås med pløre.
Hyle. Brumme. Klatre. Køre.
Selv en grå og trist kalotmand
har det godt i Mågodtland

Halfdan Rasmussen