



# **Postfunktionærernes Andelsbolig-Forening**

**Afdeling 7, Voldgården**

**AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING FOR PERIODEN D. 01-08-2019  
TIL D. 25-09 2020.**

Beretningen omhandler hændelser, der er af betydning for afdelingen.

Beretningen rummer et vist antal gentagelser som måske kan fremme forståelsen ikke mindst for nye beboere.

Beretningen omhandler afdelingsbestyrelsens arbejde siden sidste afdelingsmøde og hvad afdelingsbestyrelsen forventer af opgaver i det kommende år.

## 1. Repræsentantskabsmøde i PAB.

### 1.1 Repræsentantskabsmødet i PAB blev i 2020 afholdt d. 25. maj.

Formanden for PAB, Nikolaj Jørgensen, aflagde bestyrelsens beretning.

og referatet af mødet i 2020 kan ses på PAB' hjemmeside.

### 1.2 Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

På valg var Børge Stendersø, som modtager genvalg.

På valg var Dorthe Lodberg, som modtager genvalg.

På valg er Elisabeth Bransmark, som modtager genvalg.

Der var ingen andre, der opstillede.

Børge Stendersø,

Dorthe Lodberg og

Elisabeth Bransmark blev valgt.

### 1.3

Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for 1 år:

På valg var Johnny Høvring, som ikke ville modtage genvalg.

Nikolaj Jørgensen anmodede repræsentantskabet om at holde den ene suppleantplads ledig til Øresundskollegiet, som træder ind i PAB, formentlig i løbet af året,

Repræsentantskabet fandt at det var en god ide.

Jan Jørgensen fra afdeling 6 ønskede at opstille som suppleant

Der var ingen andre, der opstillede og Jan Jørgensen blev valgt.

- 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	Elisabeth Bransmark
Bestyrelsesmedlem	Tor Darre
Bestyrelsesmedlem	Dorthe Lodberg

1. Bestyrelsessuppleant Jan Jørgensen afd. 6
2. Åben

## 2. AFDELING 7 GENERELT.

### 2.1 Nye beboere

Vi har siden afdelingsmødet i 2019 fået 9 nye beboere, Afdelingsbestyrelsen byder alle velkommen til afdeling 7.

### 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 administrationsbidrag.

Afdeling 7 har fra 1. oktober fået en ny driftschef:

Oline Gaarddal Rasmussen.

### 2.3 Husorden.

Afdelingsbestyrelsen har udført en revision af husordenen. Udover afdelingen 7's egen husorden er for vores område, lokalplan 124 A vedtaget af Brøndby kommunalbestyrelse, gældende.

### 2.4 Afdelingskontor for PAB, afdeling 7.

Afdelingsbestyrelsen har i forbindelse med Corona pandemien besluttet at holde afdelingskontoret lukket for personlig henvendelse.

Meddelelser af betydning for beboerne vil blive meddelt på afdeling 7's hjemmeside, PAB1-7.dk, INFO kanalen og via SMS tjenesten.

Det er stadig muligt at til- og framelde SMS tjenesten ved henvendelse på kontakten på hjemmesiden.

### 2.5 Service for beboerne.

Afdelingsbestyrelsen har stadig en aftale med firma BELFOR om service for beboer.

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 i FA09 og afdelingskontoret en e-mail med beskrivelse af problemet.

Driftschefen i FA09 vil sørge for rekvirering et af vore håndværksfirmaer eller anden nødvendig hjælp.

Afdelingsbestyrelsen vil fortsat i samarbejde med driftschefen i Fa09 sørge for at afdeling 7 fungerer til beboernes tilfredshed.

### 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 og den videre undersøgelse af renoveringen.

### 3. HUSENE.

#### 3.1 Vedligehold

Afdelingsbestyrelsen har iværksat pudsning udvendig af ovenlysvinduerne.

Der vil også blive rensede tagrender.

Disse 2 opgaver vil fremover blive udført 1 gang om året.

#### 3.2 Vedligeholdsreglement.

Vedligeholdsreglementet er ændret efter en beslutning i organisationsbestyrelsen således at det er ensartet for alle afdelinger i PAB.

Det nye vedligeholdsreglement blev vedtaget på afdelingsmødet 2019.

#### 3.3 ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNINGER.

Istandsættelsen er beskrevet i det nye vedligeholdsreglement.

I det omfang hvor afdelingsbestyrelsen og driftschefen 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.

#### 3.4 FUGT.

Henvisning til pkt. 3.10

#### 3.5 MALING.

Det er delvis gennemført malerarbejdet på sydsiden (havesiden) i 2020.

#### 3.6 RENOVERINGER OG UDSKIFTNINGER.

##### 3.6.1 Komfurer.

Komfurerne udskiftes når alder og reparationsomkostninger taler for det.

##### 3.6.2 Emhætter.

Emhætterne udskiftes når alder og reparationsomkostninger taler for det.

### 3.7 Tage.

Afdelingen får i år gennemført et eftersyn af tagplader efter at enkelte var konstateret revnet.

### 3.8 Udskiftning af udvendige døre og vinduer.

Udskiftning af døre og vinduer foregår løbende efter drøftelse mellem driftschefen, afdelingsbestyrelsen og snedkerfirmaet PREBYG.

Der kan stadig monteres 3-punktlåse på hoveddørene hvis beboerne ønsker det.

### 3.9 Fuger i murværket.

Der er udført enkelte reparationer af murværket.

### 3.10 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.

Denne renovering er midlertidig sat på pause efter en fornyet henvendelse fra Landsbyggefonden.

Der foregår en ny undersøgelse med FA09 som tovholder.

Der forventes en afklaring af undersøgelsen i midten af 2021 og derefter en afklaring af vores ansøgning og deraf afklaring af økonomien.

## 4. TILBYGNINGER.

4.1 På basis af oplysningerne under pkt. 3.10 vil afdelingsbestyrelsen anbefale beboerne at udskyde evt. tilbygninger og andre ændringer af boligerne til forholdene om renoveringerne er afklaret.

4.2 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 findes på [pab1-7.dk](http://pab1-7.dk)

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

#### 4.3 Udhuse af træ i forbindelse med det murede udhus.

Tegninger til den af Brøndby Kommune godkendte tilbygning til det murede udhus kan ses på [PAB1-7.dk](http://PAB1-7.dk) under tegninger.

#### 4.4 SMÅHUSE OG TILBYGNINGER.

Se i den gældende husorden pkt. 13.

### 5. TEKNISKE ANLÆG.

#### 5.1 Bolignet

På det eksisterende bolignet kan der nu kun modtages digitale TV signaler.

Modernisering og udbygning af vores TV modtageanlæg er således gennemført. Moderniseringen er gennemført for at kunne imødekomme ønsker om mulighed for flere HD-kanaler.

#### 5.2 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 af Dansk Kabel TV.

Til beboerne er der udsendt oplysning og beskrivelse af telefonsystemets funktioner

### 5.3 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 servicerer 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.

### 5.4 Låse i hoveddøre.

Det er fortsat afdelingen der vedligeholder låsene i hoveddørene.

### 5.5 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.

### 5.6 Kloakledninger.

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

## 6. Skadedyr.

### 6.1 Rotter

Afdelingsbestyrelsen har fortsat et godt samarbejde med Brøndby Kommune i forbindelse med bekæmpelse af rotter.

Afdelingen har fortsat 3 stk. ”rottedræbere” i vores kloaker.

”Rottedræberne” en mekanisk kniv, der udløses af varmpåvirkning.

”Rottedræberne” vedligeholdes af firma ABAK.

Vi bør alle overholde forbuddet mod at fodre fugle, da det desværre også giver føde til rotterne.



## 6.2 Insekter.

Afdelingen har et abonnement hos firma Mortalin til bekæmpelse af hvepse og andre generende insekter.

Aftalen omfatter også bekæmpelse af mus indendørs.

## 7. HAVERNE.

### 7.1 Hækkene.

Afdelingsbestyrelsen har udformet et skema, som ligger på afdelingskontoret, hvor beboerne kan beskrive problemer med hækkene.

I september er der blevet udført en ny inspektion af hækkene.

Afdelingsbestyrelsen har besluttet, at der kun bliver udskiftet hække om efteråret, da foråret kan være så tørt at hækplanterne går ud.

### 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.

### 7.3 Campingvogne og mobilhomes.

Den indførte bestemmelse i husordenen, håber vi, at beboerne er tilfredse med.

## 8. NYE ANLÆG.

### 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 Grønnedammen og på Krogdammen ved Lundedammen.

### 8.2 Der vil i efteråret 2020 blive opsat nogle elladestandere på græsset ved parkeringspladsen ved afdelingskontoret.

Elladestanderne er en gave fra PAB organisationsbestyrelsen.

## 9. Vedligehold af området.

### 9.1 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.

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.

Brøndby Kommune har gjort afd. 7 opmærksom på problemer omkring vask af affaldscontainere for bioaffald, da vandet til at skylle containerne ikke må ledes til regnvandsbrønde.

Vi har forespurgt Remondis om de kunne påtage sig opgaven, men de har afvist det.

Vi forsøger at finde en anden entreprenør, men det skulle helst foregå når containerne er tømt.

### 9.2 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.

### 9.3 Vejbelysning.

Afdelingsbestyrelsen har ultimo 2016 fået udskiftet lampehovederne til en model med LED belysning, dette har nedsat elforbruget og forbedret lyset på vejene. Udgiften til elforbrug er i de efterfølgende år nedsat med ca. kr. 22.000 pr år.

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

### 9.4 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.

### 9.5 Legepladser.

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

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

Efter anvisning fra legepladsinspektøren om reparationer eller udskiftninger, vil driftschefen få det udført.

### 9.6 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

## 9.7 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.

## 10. KLAGER.

### 10.1 Klager over støj.

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

### 10.2 Diverse klager.

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

## 11. FESTER.

### 11.1 Fastelavnsfest 2020.

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 hjælpe under tøndeslagningen.

### 11.2 Sommerfest.

Afdelingens sommerfest i 2019 forløb hyggeligt, måske for stille.

En af afd. 7's faste entreprenører havde leveret vin til maden, og der var indkøbt fadøl.

Maden var indkøbt og leveret af slagteren på Brøndbyøster Torv.

Afdelingens Sommerfest i 2020 måtte desværre aflyses på grund af Corona.

### 11.3 Juletræstændingsarrangement 2019.

Juletræstændingen forløb med æbleskiver og gløgg til at varme sig på. Nissen udeblev men juletræet blev også tændt i 2019.

Om der bliver en juletræstænding i 2020 vil tiden og Coronaudviklingen vise.

### 11.4 Udsmykningen på afdelingskontorets gavl er blevet fornyet.

Det har desværre vist sig, at solen har medført skader på kunstværket.

Afdelingsbestyrelsen arbejder på at løse problemet sammen med K3 Service.

## 12. AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER.

### 12.1 Langtids budgetter

Afdelingsbestyrelsen har i år i samarbejde med administrationen udarbejdet et 20 års budget for planlagt vedligehold og fornyelser for afdelingen

Det omfatter også en oversigt over størrelsen af de henlagte midler og forbruget af disse midler.

### 12.2 Husleje.

Budgettet for 2020 medfører en huslejestigning på 1,95 %. Den månedlige udgiftsstigning vil for de små huse blive på kr. 123,-. Den månedlige udgiftsstigning vil for de store huse blive på kr. 146,-.

### 12.3 Den nye husleje.

Den nye husleje vil nu hvor budgettet er vedtaget være gældende fra 1. januar 2021.

### 12.4 Antenneudgift.

Den nye antenneudgift vil være gældende fra 1. januar 2021.

12.5 Afdelingsbestyrelsen mener at afdeling 7, på trods af oplysningerne om renoveringer, fortsat er et godt sted at bo.

Afdelingsbestyrelsen håber med denne beretning, at mange beboere vil interessere sig for afdelingsbestyrelsens arbejde,

•

## 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









