



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

AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING
FOR PERIODEN D. 10-8 2021 TIL d. 5.8 2022.

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.

Repræsentantskabsmødet i PAB blev i 2022 afholdt d. 19. maj 2022 og ekstraordinært d. 21. juni 2022. For PAB 7 deltog Grethe Andersen og Tor Darre

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

Formand	Nikolaj Jørgensen afd. 14
Næstformand	Kai Dinesen afd.7
Bestyrelsesmedlem	Børge Stendersø afd. 6
Bestyrelsesmedlem	Jens Gregersen afd. 9
Bestyrelsesmedlem	Per Steinmeier afd. 5
Bestyrelsesmedlem	Kent Just Christensen afd. 4
Bestyrelsesmedlem	Jan Brock Jørgensen

1. Bestyrelsessuppleant Tor Darre afd. 7
2. Bestyrelsessuppleant Dorthe Lodberg afd. 1

2.2 AFDELING 7 GENERELT.

2.2.1 Der blev i oktober på beboernes opfordring afholdt ekstraordinært afdelingsmøde med valg af afdelingsformand og et afdelingsbestyrelsesmedlem.

Nye beboere

Afdelingsbestyrelsen byder alle nye beboere velkommen til afdeling 7.

2.2.2 Administration.
Fællesadministration af 2009, forkortet til FA09, omfatter nu PAB, BAB, Hvidovrebo, Boligselskabet Hjem, Øresundskollegiet og Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening.??
Afdeling 7 køber administration udlejningsarbejde, driftsarbejde og budget- og regnskabsarbejde i FA09 med administrationsbidraget.

2.2.3 Husorden.
Udover afdelingen 7's egen husorden er for vores område, lokalplan 124A vedtaget af Brøndby kommunalbestyrelse, gældende.
Afdelingsbestyrelsen vil på afdelingsmødet d. 18-8-22 fremsætte forslag til en revideret husorden.

2.2.4 Afdelingskontor for PAB, afdeling 7.

Der er åben igen den 2. og de 4. tirsdag i måneden, hvor afdelingsbestyrelsen er til stede 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 PAB1-7.dk, INFO kanalen og via SMS tjenesten. Det er stadig muligt at til- og framelde SMS tjenesten efter ønske.

2.2.5 Service for beboerne.

PAB 7 har siden det sidste afdelingsmøde fået en ny driftschef.

Oline Gaardal har fået nyt job. og som ny driftschef er kommet

Karsten Nørgaard

Afdelingsbestyrelsen har fortsat 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 hurtigst muligt.

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 Ejendomsmester Allan Bundgaard fra FA09 en e-mail med beskrivelse af problemet.

Fremover vil FA09 sørge for at rekvirere et af vore håndværksfirmaer eller anden nødvendig hjælp.

Afdelingsbestyrelsen vil fortsat samarbejde, for at afdeling 7 fungerer til beboernes tilfredshed i samråd med driftschef Karsten Nørgaard og ejendomsmester Allan Bundgaard.

2.2.6 Råderet.

Råderetten er fortsat stillet i bero, i henhold til beslutning på det ekstraordinære afdelingsmøde i november 2017, til forholdene om renoveringerne er afklaret,

2.3 HUSENE.

2.3.1 Vedligehold.

Afdelingsbestyrelsen har iværksat pudsning udvendig af ovenlysvinduerne.

Der er også blevet rensede tagrender.

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

2.3.1.1 Servicesaftale.

Der blev i 2020 vedtaget en servicesaftale som er udsendt til beboerne.

Serviceaftalen bliver optaget til revision hvert år i forbindelse med udarbejdelse af en drifts- og vedligeholdsplan.

2.3.1.2 Istandsættelse ved fraflytninger.

Istandsættelsen er beskrevet i vedligeholdsreglementet.

I det omfang hvor afdelingsbestyrelsen og driftschef bliver opmærksom på revner i vægge og andre bygningsmæssige forhold, som ikke kan henføres til mislighold, bliver der gennemført en reparation på afdelingens regning.

2.3.1.3

Fugt.
Henvisning til pkt. 2.4.6.

2.3.1.4

Maling.
Malerarbejdet på nordsiden (indgangssiden) er under udførelse her i 2022.

2.4 RENOVERINGER OG UDSKIFTNINGER.

2.4.1

Komfurer.
Komfurerne udskiftes fortsat når alder og reparationsomkostninger taler for det. Beboerne kan vælge om de vil have induktionsvarmeplade eller konvektionsvarmeplader

2.4.2

Emhætter.
Emhætterne udskiftes når alder og reparationsomkostninger taler for det.

2.4.3

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 udføres stadig reparationer af murværket i takt med konstatering af revner.

2.4.6

Renovering som følge af fugt.
Beslutningen på det ekstraordinære afdelingsmøde i november 2017 om at iværksætte en omfattende renovering af lejemål ved fraflytning og bytning er stillet i bero.
Sideløbende med disse renoveringer har Fa09 for PAB 7 indgivet en ansøgning til Landsbyggefonden om støtte til en helhedsplan.
BYG er en afdeling i FA09 der arbejder med de projekter, som FA09 udfører for de boligorganisationer, der er tilknyttet FA09 og således også PAB.
Afdeling BYG i FA09 har i samarbejde med det rådgivende firma NIRAS arbejdet på en plan, men på grund af ændringer i medarbejderstaben i BYG er arbejdet sat i stå.
Afd. 7 er blevet lovet at arbejdet bliver genoptaget i dette efterår.
Som nævnt i tidligere udsendte skrivelse af 15.07.2021 ang. status på afdelingens renoveringsprojekt, kan det forventes, at der kan gå yderligere 4-5 år inden sagen er behandlet i Landsbyggefonden. Afdelingsbestyrelsen vil naturligvis informere mere, når der er nyt i sagen.

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 renoveringer er afklaret.

2.5.1 Udestuer – brandmure.

I henhold til lokalplan 124A er det tilladt at bygge en udestue foran stuen og en terrasseoverdækning foran kamrene.

Tegninger findes på pab1-7.dk

2.5.2 Udhuse af træ i forbindelse med det murede udhus.

Tegninger til den af Brøndby Kommune godkendte tilbygning til det murede udhus findes på pab1-7.dk.

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.

Anlægget bliver løbende serviceret og opdateret for at sikre bedst muligt TV signaler hos den enkelte beboere.

Der er ingen ændringer på TV kanaler.

.

2.6.2 Telefon og internetforbindelserne.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med DKTV fået udarbejdet et forslag til opgradering af vores anlæg for internet.

Forslaget vil blive fremlagt til beslutning på afdelingsmødet d. 18-8-22.

Hvis forslaget om opgradering af internet bliver vedtaget. Bliver telefoncentralen nedlagt og udskiftet med en mediekonverter boks i de tilsluttede lejemål.

Hvis internettet bliver fejlfremt, så er det ikke muligt at telefonere og 112 vil ikke virke. Ved normal drift vil der ikke være problemer med at ringe 112

2.6.3 Varmevekslerne.

Afdelingens vedligeholdelseskostninger til varmeuniten 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.

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, * men beboerne bør ikke forsøge at betjene stophanerne i jord.

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 og på pab1-7.dk, 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.

Der har været nogle angreb af bladlus og ejendomsbestyrelsen har fået et firma til at vurdere hvilke hække der angrebet og sprøjte de angrebne hække.

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 ANLÆG.

2.8.1 Anlæg i afdelingen.

Der er nu en kontrakt med et firma, Safety Group der skal servicere og vedligeholde de opsatte hjertestartere på hjørnet af Nederdammen og Grønnedammen og på Krogdammen ved Lundedammen.

Hjertestarterne har været anvendt 3 gange.

Der har været henvist et ukendt antal gange hjertestarterne hvor de ikke har været i brug.

2.9.1 Renhold og Glatførebekæmpelse af området.

Afdelingen har fået en kontrakt med Firmaet A. F. Ejendomsservice der varetager vedligeholdet af området med fejning af veje og fortove og græsslåning, samt hækklipning af de hække afdelingen skal vedligeholde.

A. F. Ejendomsservice har også fået kontrakt på glatførebekæmpelse og snerydning i afdelingen.

2.9.2 Renovation.

Brøndby Kommune der varetager affaldsordningen i kommunen har nu fået en ny entreprenør til at udføre arbejdet.

Vi har 3 beholdere, (skraldetanter) som onklerne kommer med deres store biler og tømmer.

Ordningen fungerer.

Beholderne for bioaffald er lidt snavsede, men Brøndby Kommune har meddelt at vi ikke må vaske beholderne og lade vandet løbe ud i rendestenene.

Afdelingsbestyrelsen har bedt ejendomsmesteren om at indhente tilbud på vask af beholderne og opsamle vaskevandet i en tankbil.

Den første entreprenør havde ikke forventet at beholderne havde skilleplader, så de meddelte på dagen for vasken, at de ikke kunne udføre opgaven.

Vi afventer nu en ny entreprenør, som mener, at det ikke er noget problem.

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.
I afdelingens økonomi er der afsat penge til at renovere fortovene. Der er indhentet tilbud på udskiftning af revnede fliser og reparation af den tilstødende asfalt.
Overkørslerne fra stikvejene i Torpedammen har været medtaget af den tunge kørsel med renovationsbilerne.
Det er aftalt med ejendomsmesteren, som forsøg, at udføre 1 overkørsel i Torpedammen med SF sten eller lignende.
Der afventes et kontroltilbud da prisen er temmelig høj.
Efter opfordring på det ordinære afdelingsmøde i 2021 er der blevet opsat bomme på stien mellem Krogdammen og Park Allè.
- 2.9.5 Vejbelysning.
Der er ikke ændret noget på vejbelysningen, den vedligeholdes af Andel Lumen.
- 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 i 2014.
Det er aftalt at vejbelægningen renoveres, når vi kender planerne for reovering af husene.
Brøndby Fjernvarme vil bidrage til den nye asfalt.
Parkeringspladserne i Krogdammen er blevet opmærket med hvide striber.
- 2.9.7 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 årligt.
Der er bestilt udskiftning af sandunderlaget (faldsand) på de 2 legepladser, som vil blive udført i løbet af sommeren.
- 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.

- 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 desværre været tilfælde af skriftlige klager, som er blevet behandlet af afdelingsbestyrelsen og af administrationen.
- 2.11 FESTER.
- 2.11.1 Fastelavnsfest 2022.
Fastelavnsfesten blev gennemført i et samarbejde mellem Lejerbo afd. 94 og PAB 7 hos Lejerbo.
Efter tøndeslagningen var der traktament i selskabslokalerne og overrækning af præmier og diplomer.
Det var rimeligt vejr og de fremmødte, både børn og voksne, havde en hyggelig dag.
- 2.11.2 Sommerfest.
Afdelingens sommerfest i 2021 forløb hyggeligt.
Som sædvanlig blev fortæringen m.m. betalt over afdelingens budget.
Afdelingens sommerfest 2022 bliver afholdt d. 19. august, der er blevet udsendt særskilt indbydelse.
Afdelingsbestyrelsen håber at mange af beboerne vil møde op.
- 2.11.3 Juletræstændingsarrangement 2021 blev afholdt.
Nissen kom og juletræet blev tændt.
- 2.11.4 Udsmykningen på afdelingskontorets gavl ser nu ud til at kunne modstå vind og vejr.
Børnene i afdelingen udførte kunstværket en lørdag i september 2018.

2.12 AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER.

2.12.1 10 års budgetter

Afdelingsbestyrelsen har i år i samarbejde med administrationen udarbejdet et 30 års budget for planlagt vedligehold og fornyelser for afdelingen (DV-plan).

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

DV-planen kan ses på vores hjemmeside PAB1-7.dk under Dokumenter/Økonomi

2.12.2 Husleje.

Budgetforslaget for 2023 vil ikke medføre nogen huslejestigning.

2.12.4 Antenneudgift.

Den nye antenneudgift vil være gældende fra 1. januar 2023.

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. 18. august 2022.

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