



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

AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING  
FOR PERIODEN D. 11-8 2016 TIL D. 01-8 2017.

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 2017 afholdt d. 18. maj.  
Formanden for PAB, Nikolaj Jørgensen, aflagde bestyrelsens beretning.

Beretningen og referatet af mødet i 2017 ligger til gennemlæsning på afdelingskontoret eller kan ses på PAB' hjemmeside.

- 2.1.1 Valg af formand for 2 år.  
På valg er Nikolaj Jørgensen, som modtager genvalg.  
Der var ikke opstillet andre kandidater.  
Nikolaj Jørgensen blev valgt med akklamation.
- 2.1.2 Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer for 2 år.  
På valg er Jens Gregersen, som modtager genvalg.  
På valg er Kai Dinesen, som modtager genvalg  
På valg er Tor Darre, som modtager genvalg.  
Der var ikke opstillet flere kandidater, så valgt blev:  
Jens Gregersen afd. 9  
Kai Dinesen afd. 7  
Tor Darre afd. 7
- 2.1.3 Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen for 1 år.  
På valg var:  
Inge Grønlund afd. 18  
Johnny Høvring afd. 1
- Der var opstillet følgende kandidater:  
Inge Grønlund afd. 18  
Johnny Høvring afd. 1
- Følgende blev valgt:  
Johnny Høvring afd. 1  
Inge Grønlund afd. 18
- 2.1.4 På det efterfølgende bestyrelsesmøde konstituerede organisationsbestyrelsen sig og organisationsbestyrelsen består således nu af:
- |                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Formand           | Nikolaj Jørgensen |
| Næstformand       | Kai Dinesen       |
| Næstformand       | Børge Stendersø   |
| Bestyrelsesmedlem | Jens Gregersen    |
| Bestyrelsesmedlem | Christina Clausen |
| Bestyrelsesmedlem | Tor Darre         |
| Bestyrelsesmedlem | Dorthe Lodberg    |
- Bestyrelsessuppleant Johnny Høvring afd. 1  
Bestyrelsessuppleant Inge Grønlund afd. 18
- 2.1.5 Forslag.  
Der var ikke indkommet nogle forslag.

## 2.2 AFDELING 7 GENERELT.

### 2.2.1 Nye beboere

Vi har siden afdelingsmødet i 2016 fået 10 nye beboere,

Svend Lindholm Kurtzhals	Torpedammen 84		1-11-2016
Anneke Rosenkilde	Nederdammen 1		1-12-2016
Daniel Sherling og Stella Jørgensen	Nederdammen 30		1-12-2016
Michael Rasmussen	Lundedammen 79		15-12-216
Esben Gejl	Nederdammen 7		15-2-2017
Andreas Møller-nielsen	Torpedammen 101		30-4-2017
Tina Lalani	Torpedammen 75		1-6-2017
Helene Rosenkilde	Grønnedammen 64		15-7-2017
Pia Reimer	Grønnedammen 76		15-7-2017
	Nederdammen 17		

### 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 håber at beboerne kan bruge husordenen og i øvrigt vil rette sig efter den.

### 2.2.4 Afdelingskontor for PAB, afdeling 7.

Afdelingskontoret har åbent mandag fra kl. 17.00 til 18.00, men beboerne skal anvende vagtcentralen hos firma RØSVA ( BELFOR ) på telefon nr. 70122122. Den anden tirsdag i måneden er afdelingsbestyrelsen 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 afmelde SMS tjenesten efter ønske.

### 2.2.5 Service for beboerne.

Afdelingsbestyrelsen har en aftale med firma RØSVA (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.

Ved almindelige henvendelser vil RØSVA ( BELFOR ), på basis af beboerens forklaring, udfærdige en skadesrapport, der vil tilgå afdelingskontoret vedhæftet en e-mail, med beskrivelse af problemet.

Afdelingsbestyrelsen vil sørge for at rekvirere et af vore håndværksfirmaer.

#### 2.2.6 Råderet.

Den eksisterende liste omfatter nu køkken, bad, carporte, udhuse, terrasseoverdækninger, udestuer og udendørs flisearbejde.

Afdelingsbestyrelsen opfordrer fortsat til, at de beboere, der ønsker at udvide listen, vil fremkomme med deres forslag.

Da nogle af arbejderne medfører udgifter for afdelingen, påtænker afdelingsbestyrelsen at begrænse antallet af arbejder pr. år.

På basis af oplysningerne under pkt. 2.4.6 vil afdelingsbestyrelsen, som vedtaget på afdelingsmødet i 2016, skal udskyde evt. tilbygninger og andre ændringer af boligerne til forholdene om renoveringerne er afklaret.

### 2.3 HUSENE.

#### 2.3.1 Vedligehold.

Afdelingsbestyrelsen har iværksat pudning udvendig af ovenlysvinduerne.

Der vil også blive rensede tagrender 1 gang pr. år.

Disse opgaver vil fremover blive udført 1 gang om året.

#### 2.3.1.1 Vedligeholdsreglement.

Der er ikke ændringer i afdelingens vedligeholdsreglement.

#### 2.3.1.2 Istandsættelse ved fraflytninger.

Istandsættelsen er beskrevet i vedligeholdsreglementet.

I det omfang hvor afdelingsbestyrelsen 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.

Malerarbejdet på sydsiden ( havesiden ) og gavlene, er blevet gennemført.

Det er planlagt at gennemføre malerarbejdet på nordsiden ( indgangssiden ) 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.  
Entreprenøren har nu gennemført udskiftning af de plader der var konstateret revner i og det rådgivende ingeniørfirma har godkendt arbejdet.  
Afdelingen mangler stadig at få rettet tagrenderne.  
VVS firmaet er blevet rykket adskillige gange og afdelingsbestyrelsen forventer at arbejdet bliver udført i 2017.
- 2.4.4 Udskiftning af udvendige døre og vinduer.  
Udskiftning af døre og vinduer foregår løbende efter drøftelse mellem snedkerfirmaet PREBYG 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.  
Der er iværksat omfattende renovering af 3 lejemål som prøve.  
Udgifterne hertil udredes af PAB 0, men de skal såfremt, der udføres en renovering af hele PAB 7 dækkes af projektomkostningerne.  
Sideløbende med disse renoveringer arbejder Fa09 for PAB 0 på en teknisk/økonomisk redegørelse til en ansøgning til Landsbyggefonden om evt. støtte til en helhedsplan.  
Efter et møde i PAB 7 d. 24. maj med Landsbyggefonden og PAB 0, er det besluttet at udføre yderligere undersøgelser, som udføres i uge 30 og 31.  
Der kan derfor ikke forventes en færdig redegørelse inden afdelingsmødet.  
Der er planlagt et møde den første uge i oktober, men det er formentlig kun et orienterings møde.

## 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 nu blevet 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 og fået dem godkendt af Brøndby Kommune.

Brøndby Kommune har nu godkendt de nye dimensioner, men der skal stadig søges i hvert enkelt tilfælde.

Tegninger kan udleveres på afdelingskontoret i åbningstiden.

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 planen for renoveringer af 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 kontortiden.

#### 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 løb sket en del ændringer på antenne anlægget.

Vi har udskiftet den en parabol til model med indbygget varme for at forebygge udfald til vinter, hvis der ligger sig sne på parabolen.

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.

I foråret har der desværre været et par fejl som har drillet lidt.

I den første sommervarme gik vores køleanlæg i stykker, senere, var der en periodisk fejl på det ene modtager, som gav mange periodiske udfald på billedet hos enkelte beboere.

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 sammen 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), hvis forbindelsen til Dansk Kabel TV skulle svigte.  
Dansk Kabel TV er i færd med lægge en ny fiber ind til vores internetforbindelse.  
Det vil medføre nogle bedre og billigere tilbud.

- 2.6.3 Varmevekslerne.  
Afdelingens vedligeholdelseskostninger til varmeuniten i udhuset er fortsat høje, men ikke så høje, at der skal foretages en samlet udskiftning.  
Brøndby Fjernvarme har sænket fremløbstemperaturen og 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 varmeuniten.
- 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.  
Husk, at de beboere, som får skiftet hække, er forpligtiget til at passe dem, både med vand og fjernelse af ukrudt i jordbunden omkring hækkene, så hækkene får optimale vækstbetingelser.

- 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.
- 2.9 OMRÅDET
- 2.9.1 Renhold 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 firma VINTERSERVICE.
- 2.9.2 Renovation.  
Brøndby Kommune der varetager affaldsordningen i kommunen og vi har 3 beholdere. (Skraldetanter) som onklerne kommer med deres store biler og tømmer.  
Ordnningen fungerer.  
Haveaffaldet kan sættes ud i tilsvarende beholder eller i papirsække.  
Anvendelse af plastiksække til haveaffald 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, men sagen er ikke afklaret endnu.



Det tilsvarende arbejde i Lundedammen er udsat indtil sagen er afklaret.

- 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 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, når den foreløbige belægning har sat sig.
- 2.9.7      Legepladser.  
Vores tømrerfirma PREBYG efterser legepladserne og reparerer dem i det omfang det er nødvendigt.
- 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 ikke været tilfælde af klager, som er blevet behandlet af afdelingsbestyrelsen og af administrationen.
- 2.11      FESTER.
- 2.11.1      Fastelavnsfest 2017.

Fastelavnsfesten blev gennemført i et samarbejde mellem Lejerbo afd. 94 og afd. 7's festudvalg.

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 2016 forløb hyggeligt.

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 2017 bliver afholdt d. 11-8, der vil blive udsendt særskilt indbydelse.

Afdelingsbestyrelsen håber at mange af beboerne vil møde op.

#### 2.11.3 Juletræstændingsarrangement 2016.

Juletræstændingen forløb med æbleskiver og gløgg til at varme sig på.

Nissen udeblev.

#### 2.11.4 Den udsmykning på afdelingskontorets gavl har desværre ikke kunne holde som lovet af kunstneren.

Afdelingsbestyrelsen arbejder på et bedre underlag.

Problemet er ikke løst endnu.

### 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 2018 vil medføre en huslejestigning på 3,19 %.

Den månedlige udgiftsstigning vil for de små huse blive på kr. 191,-.

Den månedlige udgiftsstigning vil for de store huse blive på kr. 228,-.

#### 2.12.3 Den nye husleje.

Den nye husleje vil hvis budgettet vedtages være gældende fra 1. januar 2018.

#### 2.12.4 Antenneudgift.

Den nye antenneudgift vil være gældende fra 1. januar 2018.

#### 2.12.5 Afdelingsbestyrelsen opfatter at afdeling 7, på trods af oplysningerne om fugt, 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. 10. august 2017.

**ForbudtLand.**

I forbudtland må man ikke  
gøre ting, som er forbudt,  
ikke hoste, ikke hikke,  
ikke sutte på sin sut.  
Ikke gynge. 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