



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

AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING
FOR PERIODEN D. 19-8 2015 TIL D. 10-8 2016.

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.

Den 24. oktober 2015 døde PAB's mangeårige formand Preben Bansemer.

Der blev derfor indkaldt til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde d. 26. november 2015 med et punkt på dagsordenen om valg af en ny organisationsformand.

Der var kun en kandidat, Nikolaj Jørgensen, som blev valgt med akklamation.

Den nye formand for PAB er Nikolaj Jørgensen.

På det efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde indtrådte 1. suppleant Dorthe i organisationsbestyrelsen.

Repræsentantskabsmødet i PAB blev i 2016 afholdt d. 19. maj.

Formanden for PAB, Nikolaj Jørgensen, aflagde bestyrelsens beretning.

Beretningen og referatet af mødet i 2016 ligger til gennemlæsning på afdelingskontoret eller kan ses på PAB' hjemmeside.

2.1.1 Den nye formand er valgt for perioden, frem til repræsentantskabsmødet i 2017

2.1.2 Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer for 2 år.

På valg er Børge Stendersø, som modtager genvalg.

På valg er Christina Clausen, som modtager genvalg

På valg er Dorthe Lodberg, som modtager genvalg.

Der var ikke opstillet flere kandidater, så valgt blev:

Børge Stendersø afd. 6

Christina Clausen afd. 7

Dorthe Lodberg afd. 1

2.1.3 Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen for 1 år.

På valg var:

Inge Grønlund afd. 18

En ledig plads

Der var opstillet følgende kandidater:

Inge Grønlund afd. 18

Johnny Høvring afd. 1

Ismail L.S.H. Abu Zahrah afd. 8

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 2015 fået 3 ny beboere,

Karina Bøgedal Jensen	Krogdammen 6	2605 Brøndby	01-09-2015
Anita Brink-Frerup	Torpedammen 75	2605 Brøndby	15-04-2016
Per Kristensen	Nederdammen 18	2605 Brøndby	15-05-2016

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 fra 1-8-2016 åbent mandag fra kl. 17.00 til 18.00.

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 framelde SMS tjenesten efter ønske.

2.2.5

Service for beboerne.

Afdelingsbestyrelsen har indgået en aftale med firma RØSVA 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 afdelingskontoret 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 anbefale beboerne at 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. Dette vil blive udført 1 gang om året.

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

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.

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) blev ikke færdigt i 2015, men færdiggørelsen er under udførelse.

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 2016.

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.

Afdelingsbestyrelsen har fået henvendelse fra nogle beboere om dårligt indeklima og de efterfølgende undersøgelser har vist spor af skimmelsvamp. PAB organisationsbestyrelse har derfor fået Fa09 til at til sætte et firma til at udføre destruktive undersøgelser og på basis deraf iværksat omfattende renovering af 2 lejemål. Udgifterne hertil udredes af PAB 0. 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.

2.5 TILBYGNINGER.

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 de renoveringer af husene ND 5 og ND 32, der er under udførelse.

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.

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.

Afdelingsbestyrelsen har fået udskiftet det batteribackup der sikrer vores telefoncentral.

- 2.6.3 **Varmevekslerne.**
Afdelingens vedligeholdelseskostninger til varmeenheden 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 varmeenheden.
- 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 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 **HAYERNE.**
- 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.
På afdelingsmødet i 2014 blev det drøftet om der burde opsættes hjertestartere i afdelingen.
Det er nu gennemført.
- 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 fa.
Vinterservice.
- 2.9.2 Renovation.
Brøndby Kommune har gennemført en ændring affaldsordningen, og vi har 3 beholdere. (Skraldetanter)
Den nye ordning fungerer.
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 udskiftet.
Der er ordret 13 lamper på Lundedammen og Torpedammen hos INTEL.
Lysstyrken er på 4000 Lumen og lysfarven er på ca. 30 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.
Det har i år været nødvendigt at udskifte gyngestativet på legepladsen i Nederdammen.
- 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 eller dyrenes efterladenskaber.
- 2.10 KLAGER.
- 2.10.1 Klager over støj.
Der har været enkelte klager over støj fra motoriserede haveredskaber i den forløbne periode, men problemerne er løst i mindelighed, så beboerne efterlever afdelingens husorden.
- 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 2016.
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 2015 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 2016 bliver afholdt d. 19-8, der vil blive udsendt særskilt indbydelse.
Afdelingsbestyrelsen håber at mange af beboerne vil møde op.
- 2.11.3 Juletræstændingsarrangement 2015.
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.
Det omfatter også en oversigt over størrelsen af de henlagte midler og forbruget af disse midler.
Det vil efter ønske kunne udleveres på afdelingskontoret.
- 2.12.2 Husleje.
Budgetforslaget for 2017 vil medføre en huslejestigning på 2,64%.
Den månedlige udgiftsstigning vil for de små huse blive på kr. 154,-.
Den månedlige udgiftsstigning vil for de store huse blive på kr. 183,-.
- 2.12.3 Den nye husleje.
Den nye husleje vil hvis budgettet vedtages være gældende fra 1. januar 2017.
- 2.12.4 Antenneudgift.
Den nye antenneudgift vil være gældende fra 1. januar 2017.
- 2.12.5 Afdelingsbestyrelsen opfatter 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

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