



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

AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING
FOR PERIODEN D. 11-8 2017 TIL D. 07-8 2018.

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 2018 afholdt d. 17. maj.
Formanden for PAB, Nikolaj Jørgensen, aflagde bestyrelsens beretning.

Beretningen og referatet af mødet i 2018 ligger til gennemlæsning på afdelingskontoret eller kan ses på PAB' hjemmeside.

2.1.1 Valg af formand for 2 år.
Der var ikke valg af formand på dagsordenen.

2.1.2 Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen for 2 år:
På valg er Børge Stendersø, som modtager genvalg.
På valg er Christina Søndergaard, som modtager genvalg.
På valg er Dorthe Lodberg, som modtager genvalg.

Der var ingen andre, der opstillede.

Børge Stendersø, Christina Søndergaard og Dorthe Lodberg blev valgt.

2.1.3 Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for 1 år:
På valg er Johnny Høvring (1), som modtager genvalg.
På valg er Inge Grønlund (18), som modtager genvalg.

Der var ingen andre, der opstillede.

Derefter blev følgende valgt:

Johnny Høvring	1. suppleant til organisationsbestyrelsen
Inge Grønlund	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
Næstformand	Børge Stendersø
Bestyrelsesmedlem	Jens Gregersen
Bestyrelsesmedlem	Christina Clausen
Bestyrelsesmedlem	Tor Darre
Bestyrelsesmedlem	Dorthe Lodberg

2.1.5 Bestyrelsessuppleant Johnny Høvring afd. 1
Bestyrelsessuppleant Inge Grønlund afd. 18
Forslag.

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om ændring af telefoncentral.

2.2 AFDELING 7 GENERELT.

2.2.1 Nye beboere

Vi har siden afdelingsmødet i 2017 fået 9 nye beboere.

Ragnar Eriksøn	Nederdammen 24		01-12-2017
Pia Nilsson	Nederdammen 25		01-02-2018
Sarah Hamalainen	Torpedammen 77		01-01-2018
Henrik Laxby	Nederdammen 13		01-05-2018
Jennifer Kristine Selsted	Nederdammen 7		01-10-2017
Simone Skipper Nielsen	Nederdammen 17		15-08-2017
Abdu Rahman Hammou	Grønnedammen 58		01-03-2018
Camilla Brinck-Frerup	Grønnedammen 54		15-09-2017
Marc Lensbo	Lundedammen 79		01-01-2018

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

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.

Den 2. tirsdag og den 4. torsdag 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 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 Henrik Madsen fra FA09 og afdelingskontoret en e-mail med beskrivelse af problemet.
Afdelingen har pr. 1-3-2018 fået ændret driftsforholdene som beskrevet i informationsbrev af 2-2018.
Fremover vil Driftschef Henrik Madsen FA09 sørge for rekvirering et af vore håndværksfirmaer eller anden nødvendig hjælp.
Afdelingsbestyrelsen vil fortsat i samarbejde med Henrik Madsen 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 pudsning 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.
Afdelingen mangler stadig at få rettet tagrenderne.
Afdelingsbestyrelsen forventer en færdigmelding fra VVS firmaet.
- 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 de udsendte
informationsskrivelser
- 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 foreløbig.

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.

Brandvægge kan opbygges som tidligere, men skal svare til den nye

Bygningsreglement og 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.

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 og vedligehold på antenne anlægget.

En del af vedligeholdet skyldes, at programudbydere ændrer placering på satellitterne.

Der er indlagt oplevelsespakken fra Viasat og DR synstolkning.

En detaljeret gennemgang af vores antenneregnskab har vist, at betalingen for programkøb for 2017 har været for lav.

Underskuddet forventes afviklet over 2 år.

Dette vil så samme med den almindelige prisstigning, desværre give en prisforøgelse.

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.

Vores telefonsystem kan desværre ikke opdateres mere.

Afdelingsbestyrelsen fremsætter forslag for et nyt samarbejde med Dansk Kabel TV.

- 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 derfor en aftale 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 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.
Det skal bemærkes at beboerne skal passe deres hække i henhold til husordenen, d. v s med lugning og vanding.
- 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.
- 2.9.1 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.
Det er 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, 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.
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 og den tunge trafik er aftaget.
- 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.
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.
Der har været en skriftlig klage til administrationen.
- 2.11 FESTER.

- 2.11.1 Fastelavnsfest 2018.
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 2017 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 2018 bliver afholdt d. 24-8, der er blevet udsendt særskilt indbydelse.
Afdelingsbestyrelsen håber at mange af beboerne vil møde op.
- 2.11.3 Juletræstændingsarrangement 2017.
Juletræstændingen forløb med æbleskiver og gløgg til at varme sig på.
Hvor blev julemanden af!!!
- 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 2019 vil medføre en huslejestigning på 0,95%.
- 2.12.3 Den nye husleje.
Den nye husleje vil hvis budgettet vedtages være gældende fra 1. januar 2019.
- 2.12.4 Antenneudgift.
Den nye antenneudgift vil være gældende fra 1. januar 2019.

- 2.12.5 Afdelingsbestyrelsen mener 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. 23. august 2018.

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