

SB - Organisationsbestyrelsen (SB
organisationsbestyrelsesmøde med efterfølgende
julefrokost)

02-12-2022 15:00 - 20:00

Skærbækcenter

**Mødedeltagere : Aase Hansen, Frank D. Abrahamsen, Haddi Kristensen,
Henny Dige, Kai Hansen, Lars-Peder Hansen, Toke Arndal, Tommy B.
Nielsen**
Afbud: Haddi Kristensen

Indhold

Punkt 1: Organisationen.....	1
Beslutning for Punkt 1: Organisationen.....	1
Punkt 2: Økonomi.....	2
Beslutning for Punkt 2: Økonomi.....	2
Punkt 3: Afdelingerne.....	2
Beslutning for Punkt 3: Afdelingerne.....	2
Punkt 5: Øvrige orienteringssager.....	3
Beslutning for Punkt 5: Øvrige orienteringssager.....	3
Punkt 6: Kommende møder.....	4
Beslutning for Punkt 6: Kommende møder.....	4
Punkt 7: Eventuelt.....	4
Beslutning for Punkt 7: Eventuelt.....	4
Punkt 8: Underskriftsark.....	4

Punkt 1: Organisationen

1. Godkendelse af referat fra den 20. september 2022 - underskrevet via Penneo
 - Revisionsprotokol
2. Foreningsanliggender
 1. SALUS
 2. 8. Kreds
 1. Referat kredsrepræsentantmøde 05.10.2022 - bilag
 3. Orientering fra kommunen
3. Bestyrelsesanliggender
 1. Referat statusmøde med Bækmark & Kvist Forsikringsrådgivning - bilag
 2. Skadesoversigt SB - bilag
 3. Skadesoversigt samlet for hele SALUS - bilag
 4. Kommentar til skadestatistikkerne - bilag
 5. Fælles forsikringspolitik 2022 SALUS - bilag
 6. Bestyrelsesevaluering
 7. Godkendelse årshjul 2023 - bilag
 8. Info om regler for kørselsgodtgørelse
 9. Effektiviseringstal SB 2021 - bilag
 10. Scorekort - afdelingernes aktuelle byggetekniske og økonomiske tilstand 2022 - bilag
4. Medlemsanliggender

Beslutning for Punkt 1: Organisationen

Afbud fra Haddi. Gabriella (formand afd. 1) deltog som gæst

1. Referat godkendt - Der er ikke tilføjet noget til revisionsprotokollen.
- 2.1. Orientering om aktuelle forhold:
 - Der er en oplevelse af, at det nye IT-system i højere grad begynder at virke efter hensigten.
 - Der drøftes stadig fremtidig strategi i SALUS' bestyrelse.
- 2.2. Tommy, Lars og Haddi har deltaget i organisationsbestyrelsesseminar.
- 2.3. Merete, der har ansvaret for tilsynet i Tønder Kommune, har fået nyt arbejde. Vi har endnu ikke fået oplyst hvem, der overtager opgaven.
- 3.1-5. Taget til efterretning.
- 3.6. Drøftelse på baggrund af spørgeskema til bestyrelsen. Drøftelsen genoptages på næste bestyrelsesmøde.
- 3.7. Godkendt med den tilføjelse, at dagordenen for generalforsamling også skal på mødet i maj.
- 3.8. Kort drøftelse af kørsel ved fælleskurser i SALUS.
- 3.9-10. Gennemgået og taget til efterretning
4. Intet.

6. oktober 2022

8. kreds – Kredsrepræsentantmøde

5. oktober 2022 kl. 17:00-19:00

Kondenseret referat til kredsens medlemsorganisationer

1. Godkendelse af dagsorden	Godkendt
2. Til drøftelse Materiale fra BL's bestyrelse	8. kreds holder sig orienteret om dagsordener og drøftelser i BL's bestyrelse gennem det materiale, som udarbejdes til kredsene i form af resumeer og orienteringspunkter. Kredsarbejdet: På BL's bestyrelsesmøde drøftedes igangsættelsen af en evaluering af kredsarbejdet. Tre Forsamlingshusmøder med kredsrepræsentanter indleder drøftelserne, og herefter foretages en spørgeskemaanalyse af kredsarbejdet. 8. kreds udtrykte, at det var vigtigt at bevare det locale engagement og at vi skal være bedre til at sprede kendskab omkring BL. Det blev understreget at det er vigtigt at vi kan dokumentere at det vi laver, gør en forskel (fx ift. Almene Mål).
3. Til drøftelse og beslutning Udvalgsstruktur	Kredsbestyrelsen har besluttet at følgende udvalg nedsættes: • Almene mål – arbejdet med BL's målsætningsprogram. • Politik og lokal interessevaretagelse • Beboerdemokrati
4. Til drøftelse Prisstigninger, huslejestigninger og eventuelle udsættelser	Prisstigningerne i samfundet påvirker de almene beboere. Dels påvirker generelle prisstigninger beboernes rådighedsbeløb, men vi ser også frem til huslejestigninger pga. stigende udgifter i afdelingen. Kredsrepræsentanterne bedes dele eventuelle lokale erfaringer. • Det anbefales at boligorganisationerne der på om hhv. flex- eller fastpris bedst kan betale sig. Samtidig skal man være OBS på, hvornår eventuelle aftaler udløber. • Bekymring for boligernes/ bygningernes sundhed, hvis der skrues for meget ned for varmen. Udluftning bør være i højsædet og boligorganisationerne bør orientere deres beboere derom. • Obs på besparelsen ved forbedring af klimaskærm/ isolering. • Udfordringer med afledt tomgang. • Husk at bruge jeres pladser i forsyningsvirksomhederne.

6. oktober 2022

	Der er fokus på problemstillingen i BL's nationale interessevaretagelse idet vi må forvente udsættelser. Hold øje med BL's udmeldinger om emnet.
5. Til orientering og beslutning Folketingsvalg og valgdeltagelse	Ifm. Folketingsvalget er det besluttet, at BL's kommunikationsafdeling vil producere følgende, som boligorganisationerne og -afdelingerne kan benytte enten elektronisk eller printe til ophæng i opgange og postkasser. Kredsen opfordrer 8. kreds' medlemmer til at hente materialer til brug i egen organisation og afdelinger – læs mere her: https://bl.dk/bl-informerer/2022/10/3722-ny-kampagne-stem-med-til-folketingsvalget/
6. Til drøftelse Puljemidler fra Fonden for blandede byer/ hjemløshed	Det indstilles, at kredsrepræsentanterne drøfter, hvordan kredsens kommuner er kommet i gang med at søge puljemidlerne og, hvordan de almene boligorganisationer bliver inddraget. Mere info om puljen: https://bl.dk/bl-informerer/2022/6/1922-ny-fond-for-blandede-byer-og-mulighed-for-at-oege-maksimumbeloebet-i-igangvaerende-byggerier/ Konklusion: Der opfordres til at boligorganisationen i fællesskab tager temaet med i en dialog ift. deres respektive kommune.

Bækmark & Kvist Forsikringsrådgivning A/S

Virkelyst 10, 1. sal
9400 Nørresundby
www.bk-as.dk

Telefon 98 19 45 11
forsikring@bk-as.dk
CVR. No. 53676928

Registreret forsikringsmæglerelskab

Medlem af Forsikrings Mægler Foreningen

Salus Boligadministration Amba
Egevej 9
6200 Aabenraa

31. august 2022

Mødereferat

Generelle oplysninger	
Mødetidspunkt:	26. august 2022
Mødested:	Salus Boligadministration Amba
Mødets formål:	Årsmøde
Deltagere fra virksomheden:	Lisbeth Jimmy
Deltagere fra Bækmark & Kvist:	Morten

Tak for et konstruktivt møde.

Gennemgang af skadesoversigter	Udføres af
<u>Skadesoversigter for de respektive organisationer blev udleveret og gennemgået</u> SAB Totalt set en flot skadestatistik – 40% - men første halvdel af 2022 har været hårdere ramt end de foregående år – omkring 95% - hvilket desværre også har betydet at Gjensidige har varslet en stigning. I første omgang en præmiestigning på 40%, som siden dog er forhandlet ned til 20%. Det er primært antallet af skader som er steget, hvorfor det kunne være interessant at se, hvordan skaderne fordeler sig afdelingsvis. Morten laver oversigt.	Morten



BÆKMARK & KVIST

Gennemgang af skadesoversigter	Udføres af
TAB Lidt hårdere ramt end SAB, men stadig indenfor skiven – 53%. TAB's dårligste år ligger tilbage i 2020 og 2021, men de "dårlige år" har altså resulteret i en præmievarsling – i første omgang på 25%. Varslingen er dog siden trukket helt tilbage efter forhandlinger. Reelt fine tal, både antal og udbetalinger. Aabenraa AB Meget fint – 44%. Ligger fint både med hensyn til antal skader og størrelse på udbetalingerne. Det resulterer også i en meget lav m2 pris – 4,38 kr./m2 Kolstrup BF Ligger også fint – 45%, men på en lidt anden baggrund end Aabenraa. De to er meget tæt på hinanden størrelsesmæssigt, men præmien for Kolstrup er væsentlig højere – 9,31 kr./m2. Det ses også tydeligt at både antallet af skader, men specielt størrelsen af udbetalinger er højere i Kolstrup. Så der er en forklaring. GAB Gråsten har tidligere været forsikret hos Gjensidige, men blev for nogle år siden varslet en meget høj præmiestigning grundet mange og dyre rørskader i specielt 2 afdelinger. Ifm. præmiestigningen flyttede vi forsikringen af Gråsten til Tryg, og samtidig blev der igangsat en større rør-renovering. Efter renoveringen er skadesudbetalingerne faldet meget, men på trods af det har Tryg varslet en generel præmiestigning på 11%. Det blev besluttet at konkurrenceudsætte Gråstens portefølje. Skærbæk Har meget få skader, hvorfor skadesprocenten ligge fint – 25%. Dog betyder foreningens størrelse at der er en ganske lille margin ift. skader af en vis størrelse. Derfor betaler Skærbæk også en lidt højere præmie pr. m2 – kr. 10,81 men stadigvæk indenfor rimelighedens grænser. Toftlund Er også en mindre boligforening og bliver dermed også hurtigere ramt på skadesprocenten. 4 gode år med få skader, men et år med én stor skade, betyder en skadesprocent på 81%. Det blev Toftlund præmievarslet pr. 01.01.22, således at de nu betaler 19,18 kr./m2. Samlet set - SAB er varslet med 20% - den blev accepteret - Varslingen af TAB blev droppet hvorfor de kun indekseres pr. 2023 - Aabenraa og Kolstrup indekseres pr. 2023	Morten



BÆKMARK & KVIST

Gennemgang af skadesoversigter	Udføres af
- GAB er varslet 11%, og de skal derfor udbydes. - Skærbæk og Toftlund ved vi ikke noget om endnu grundet kortere varslingsfrist. Morten giver besked når vi hører fra Gjensidige. Nuværende 3-årige aftale, har udløb pr. 31.12.2023. Muligheden for, pr. denne dato, at lave et samlet udbud blev diskuteret. Samlet skema blev udleveret, og heraf fremgår det at pr. nu, at den samlede skadesprocent ligger på 37%, hvorfor der bør være gode muligheder for en lavere samlet præmie. Muligheden bliver taget op igen til foråret, for at aftale forløbet op til udløb af aftalen.	

Skadeforebyggende tiltag	Udføres af
Det virker til at være god fokus på netop det, og det viser sig også i relativt flotte skadestatistikker. Vær dog stadig opmærksom på de muligheder der ligger i brandalarmering, vandtryks målere og lignende, som kan være med til at fortsætte den gode periode.	

Ikke dækkede risici	Udføres af
Pt. ingen ændringer i listen over "ikke dække risici." Stadig ingen ønsker om dækning for: - Glas og kumme - Cyber - Netbank	

Eventuelt	Udføres af
Morten kontakter Brian, for måske at lave en aftale om et møde om byggeriets forsikringer. Alt gennemgået materiale fremsendes elektronisk.	Morten



BÆKMARK & KVIST

Ulykkesforsikring Jimmy	Udføres af
IF forsikring har opsagt ulykkesforsikringen på Jimmy. Morten har indhentet tilbud hos Gjensidige, på samme vilkår hvilket blev accepteret. Der fremsendes police op opkrævning hurtigt muligt.	Morten

Forsikringspolitik	Udføres af
Der bør være en fælles forsikringspolitik for organisationerne under Salus Bologadministration. Der er lavet et oplæg hertil, som fremsendes sammen med det øvrige materiale. Kommentarer til oplægget udbedes.	Salus

Hvis der er rettelser eller kommentarer til referatet hører vi gerne fra jer snarest muligt.

Venlig hilsen

Morten Nørrelykke



BÆKMARK & KVIST

Skadesoversigt



Bækmark & Kvist
Forsikringsrådgivning A/S

Kilde:

Skærbæk Boligforening - Skadeoplysninger fra Gjensidige pr. 01.08.22

Erstatning fordelt på år:

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Erstatning	0	0	237.621	8.030	25.660	271.311
Heraf reserver					25.660	25.660
Storskader						0
Præmie (netto)	221.837	239.847	240.461	242.430	144.818	1.089.393
Skades %	0%	0%	99%	3%	18%	25%
Skades % ekskl. reserver	0%	0%	99%	3%	0%	23%
Skades % ekskl. storsk.	0%	0%	99%	3%	18%	25%

Erstatning opdelt på brancher:

	2018		2019		2020		2021		2022		Gennemsnit	
	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.
Brand											0	0
Vand					1	95.957					0	20.951
Tyveri											0	0
Storm											0	0
Husejeransvar											0	0
Rørskade					3	141.664	2	6.968	1	25.660	1	38.055
Insekt/svamp							1	1.062			0	232
Snetryk											0	0
Arbejdsskade											0	0
Løsøre											0	0
Diverse											0	0
Total	0	0	0	0	4	237.621	3	8.030	1	25.660	2	59.238

Kommentar

23.089 m2 boliger for en årspræmie på kr. 249.686 giver 10,81 kr. / m2



BÆKMARK & KVIST

Skadesoversigt



Bækmærk & Kvist
Forsikringsrådgivning A/S

Kilde:

Samlet overblik over Salus - familien

Erstatning fordelt på år:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Erstatning	4.457.536	1.668.328	1.623.720	2.556.737	1.779.997	1.222.964	13.309.282
Præmie (netto)	5.822.231	5.959.535	6.099.575	6.107.483	4.458.634	2.308.114	30.755.572
Skades %	77%	28%	27%	42%	40%	53%	43%
	76%	36%	29%	39%	36%	46%	43%

De fire store

Inkl. Gråsten

Erstatning opdelt på brancher:

	2017		2018		2019		2020		2021		2022		Totaler	
	Præmie	Skader	Præmie	Skader	Præmie	Skader	Præmie	Skader	Præmie	Skader	Præmie	Skader	Præmie	Skader
Kolstrup	1.253.921	1.917.888	1.389.534	210.493	1.415.956	603.834	1.426.784	413.723	1.374.284	228.464	719.454	48.041	7.579.933	3.422.443
Aabenraa	1.073.548	1.418.361	1.079.879	244.150	1.102.066	296.572	1.110.494	167.755	636.720	9.354	327.957	206.250	5.330.664	2.342.442
Tønder	563.890	258.750	567.216	160.961	578.869	117.820	567.521	686.904	547.348	387.455	281.924	35.830	3.106.768	1.647.720
Sønderborg	2.930.872	862.537	2.922.906	1.052.724	3.002.684	605.494	3.002.684	1.288.355	1.900.282	1.154.724	978.779	932.843	14.738.207	5.896.677
Gråsten AB	502.654	375.170	547.306	650.410	670.808	367.978	771.347	114.773	788.315	95.229	402.041	28.666	3.682.471	1.632.226
													0	0
Toftlund			183.430	27.342	187.199	591.937	188.630	71.277	190.248	59.550	193.108	12.830	209.470	169.541
Skærbæk			221.837	0	239.847	0	240.461	237.621	242.430	8.030	144.818	25.660	242.087	60.291
													0	0
													0	0
Total	5.822.231	4.457.536	5.959.535	1.668.328	6.099.575	1.623.720	6.107.483	2.556.737	4.458.634	1.779.997	2.308.114	1.222.964	30.755.572	13.309.282
	6.324.885	4.832.706	6.506.841	2.318.738	6.770.383	1.991.698	6.878.830	2.671.510	5.246.949	1.875.226	2.710.155	1.251.630	34.438.043	14.941.508

Sk. %	m2	Kr. / m2	Varslet	V. til
47%	154.409	9,32	indeks	
44%	149.660	4,38	Indeks	
53%	89.758	6,28	25%	7,85
40%	347.846	5,63	40%	7,88
45%	72.262	11,13	11%	12,35
81%	17.359	19,07		
25%	23.089	10,75		
	854.383			

6.912.108	2.346.080	7.197.429	2.583.635	7.307.921	2.980.408	5.679.627	1.942.806	3.048.081	1.290.120	30.145.166	11.143.049		37%	Totalt
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	--	-----	--------

Kommentar



BÆKMARK & KVIST

Hvad betyder skadehistorikkerne for præmien fremadrettet

Sønderborg

I første omgang er SAB varslet med 40%. Denne er siden, efter forhandling, nedsat til 20%

Tønder

I første omgang er TAB varslet med 25%. Denne er siden, efter forhandling, helt trukket tilbage.

Aabenraa og Kolstrup er tilbudt fornyelse med indeks.

Gråsten er varslet med 11% (generel varsling hos Tryg/Alka)

Skærbæk og Toftlund har vi ikke hørt fra endnu. De har ikke 3 måneders varslingsfrist.

Generelt betragtning og anbefaling

Med tanke på den "samlede familie", findes det urimeligt at Gjensidige varsler. De tjener så mange penge på Aabenraa og Kolstrup. Tønder lidt mindre, men stadig godt. SAB er i en dårlig periode, og har haft for mange skader i første halvår af 2022,

Anbefaling: Havde Gjensidige holdt fast i de første varslingsprocenter, ville jeg ikke have været i tvivl om hvorvidt de TAB og SAB skulle udbydes. Efter de har slettet varslingen på Tønder helt, og størrelsen af varslingen på Sønderborg er halveret, så er jeg kommet i tvivl. SAB har i det første halvår har næste lige så høj skadesudbetaling som de foregående hele år.

Eventuelt skadeforebyggende tiltag

Aabenraa og Kolstrup har meget få skader, hvorfor det ud fra skaderne er svært at anbefale.

Sønderborg har øget antallet af rørskader – er der et mønster her??

Tønder er ramt af nogle få, lidt større vandskader.

Generelt svært at påpege noget bestemt at arbejde efter.

Ikke dækkede risici

Pt. har boligforeningen fravalgt dækning for:

- Glas og kumme
- Cyberforsikring
- Netbanksforsikring

Hvis boligforeningens syn på fravalg af ovenstående har ændret sig skal vi gerne undersøge muligheden for at etablere dækningen.

Eventuelt

- Generelt stigende priser (usikkerhed – krig, cyber, inflation, ønske om bedre polstring)
- Byggeri – stigende opmærksomhed fra naboer, flere konkurser, ændret aftalegrundlag



BÆKMARK & KVIST

Forsikringspolitik – Salus Boligadministration

Ansvarlig fra virksomhed: Jimmy Povlsen
 Ansvarlig forsikringsmægler: Morten Nørrelykke

Forsikringspolitikken besluttet den:
 Forsikringspolitikken revideret den:

<u>Forsikringstype:</u>	<u>Ikke aktuel pt.</u>	<u>Forsikres</u>	<u>Forsikres ikke</u>	<u>Bemærkning nr.</u>	<u>Bemærkninger:</u>
					Fælles forsikringspolitik for: Salus Boligadministration Sønderborg Andelsboligforening Kolstrup Boligforening Aabenraa Andelsboligforening Tønder Andelsboligforening
Bygningsforsikring, til nyværdi:					Selvrisiko: Sønderborg AB: kr. 15.000 Kolstrup BF: kr. 10.000 Aabenraa AB: kr. 10.000 Tønder AB: kr. 10.000
Bygningsbrand:		X			
Elskade/kortslutning:		X			
Restværdi 50 %:		X			
Anden bygningsbeskadigelse:		X			Bl.a. storm- og vandskader
Jordskade, forurening egen grund:		X			Efter dækningsberettiget skade
Husejeransvar:		X			
Svamp & Insekt:		X			
Udvidet rørskade:		X			
Stikledning:		X			
Glas:			X		Dårlig økonomi
Kumme/sanitet:			X		Dårlig økonomi
Skilte:		X			Kr. 55.000
Lysreklamer:		X			Kr. 55.000
Bygningsudsmykning:		X			Kr. 500.000
Huslejetab:		X			Sum: Kr.4.000.000, periode 24 mdr.
Lovliggørelse:		X			Sum: Maks. 20% af bygn. værdi og maks, kr.5 mio.
Udvidet lovliggørelse			X		Til dækning af ikke skaderamt
Oprydningsomkostninger		X			Dækningssum Kr. 5.000.000
Retshjælp		X			Ligger under Salus
Fredede bygninger:		X			Tønder AB Smedegade 2 Sum kr. 2,10 mio. Smedegade 4 Sum kr. 2,32 mio. Smedegade 6A-B Sum kr. 3,06 mio. Torvet 1 Sum kr. 9,58 mio.
Bygning dagsværdi:	X				
Bygning 1. risiko:	X				
Alternativ energi (sol-/jordvarmeanlæg):	X				
Hærværk:			X		



BÆKMARK & KVIST

<u>Forsikringstype</u>					<u>Bemærkninger:</u>
	Ikke aktuel pt.	Forsikres	Forsikres ikke	Bemærkning. nr.	Fælles forsikringspolitik 2022
Løsøreforsikring, nyværdi:					<u>Selvrisiko</u> Kr. 5.000 Sønderborg kr. 15.000 (afd. 22, 24, 30 dog kr. 5.000)
Brand/vand/tyveri:		X			Salus Boligadm.: kr. 4.950.000 - Egevej 9 kr. 3.393.000 - Bygtoften 2 kr. 210.000 - Humlehaven 4 kr. 1.180.000 - Torvet 2 kr. 117.000 - Søndergade 13, Toftl. kr. 50.000 Sønderborg AB: kr. 3.340.000 Kolstrup BF: kr. 10.350.000 Aabenraa AB: kr. 10.215.000 Tønder AB: kr. 1.678.000
Kortslutning/elskade:		X			
Penge, alm. gemme:		X			Sum kr. 5.000
Penge, pengeskab: (F&P klasse rød)		X			Sum kr. 25.000
Ran/røveri:		X			Sum kr. 100.000
Løsøre udenfor forsikringssted: Ambulant		X			Sum: kr. 80.000
Udendørs løsøre:		X			TønderAB: kr. 635.000 Aabenraa AB: kr. 2.500.000 Sønderborg AB: kr. 100.000 Kolstrup BF: kr. 100.000
Retshjælp:			X		
Meromkostning:		X			Salus: Kr. 2,8 mio., 12 mdr. dækningsperiode Sum kr. 1.200.000, 12 måneders dækningsperiode
Klubaktiviteter		X			
Selvstændige policer for afd. 22, 24, 30		X			Sum ca. kr. 100.000 pr. stk. og kr. 5.000 i selvrisiko



BÆKMARK & KVIST

Forsikringstype	Ikke aktuel pt.	Forsikres	Forsikres ikke	Bemærkning nr.	Bemærkninger:
					Fælles forsikringspolitik 2022
IT forsikring, til nyværdi:					<u>Selvrisiko</u> Kr. 2.5000
All Risk inkl. brand, tyver og vand:			X		
All Risk ekskl. brand, tyveri og vand:		X			Sum kr. 2.800.000 - Egevej 9 kr. 1.243.000 - Bygtoften 2 kr. 210.000 - Humlehaven 4 kr. 1.180.000 - Torvet 2 kr. 117.000 - Søndergade 13 kr. 50.000
Bærbart elektronisk udstyr:		X			
Databære:			X		
Meromkostning:			X		
Erhvervsansvar:					
Sum kr. 10. mio.:		X			Person og tingskade, selvrisiko kr. 5.000
Sum over kr. 10 mio.:			X		
Hus- og grundejeransvar:			X		
Bygherreansvar:			X		I forbindelse med entrepriser
Ubebyggede grunde:		X			
Forureningsansvar:		X			Sum: 2.000.000, selvrisiko kr. 5.000
Fareafværgelse		X			Sum: 1.000.000, selvrisiko kr. 5.000
Anvendes lifte:		X			Ansvarsdækning, løftehøjde maks. 10m
Sociale projekter		X			
Cafe / Cafeteria		X			
Produktansvar (person- og tingskade)		X			
Selvstændig håndværkerafdeling:		X			
Udføres opgaver for afdelinger:					
Udføres opgaver for fremmede:					
Anvendes lifte:					
Udlejes lifte:					
Bearbejdning & behandling under :					
Bearbejdning & behandling efter :					
Arbejdsskade:		X			
Ansatte iht. loven:		X			



BÆKMARK & KVIST

<u>Forsikringstype</u>	<u>Ikke aktuel pt.</u>	<u>Forsikres</u>	<u>Forsikres ikke</u>	<u>Bemærkning nr.</u>	<u>Bemærkninger:</u>
					Fælles forsikringspolitik 2022
Motorkøretøjsforsikring:					
Personvogne:					Selvrisiko kr. 5.000
Ansvar:		X			
Kasko:		X			
Friskade:			X		
Bilafsavn:			X		
Vejhjælp:			X		
Glas					
Førerulykke:			X		
Varevogne:					Selvrisiko kr. 5.000
Ansvar:		X			
Kasko:		X			
Friskade:			X		
Bilafsavn:			X		
Vejhjælp					
Glas:			X		
Førerulykke:			X		
Registrerede arbejdsmaskiner:					Selvrisiko kr. 5.000
Ansvar:		X			
Brand:		X			
Kasko:		X			Alder/værdi ??
Påhængsvogne:					Selvrisiko kr. 1.000
Brand:		X			
Kasko:		X			Alder/værdi ??
Uindregistrerede arbejdsmaskiner:					Selvrisiko kr. 5.000
Ansvar:		(X)			Automatisk medforsikret på bygningspolice, dog maks. 20 HK
Brand:		X			
Kasko:		X			
Transportforsikring:					
Værktøj og materialer i egne biler		X			Aabenraa kr. 100.000 pr. køretøj Kolstrup kr. 50.000 pr. køretøj



BÆKMARK & KVIST

<u>Forsikringstype</u>					<u>Bemærkninger:</u>
	Ikke aktuel pt.	Forsikres	Forsikres ikke	Bemærkning nr.	Fælles forsikringspolitik 2022
Kollektiv Ulykke:					21 stk. administrativt personale i Salus Boligadm. 57 stk. administrativt personale i de 4 store + bestyrelse i SAB.
Død:		X			Sum kr. 900.000
Ulykke:		X			Sum kr. 900.000
Tandskader:		X			Jf. betingelser
Dobbelterstatning		X			
Heltid		X			
Fritid	X				
Sundhedssikring/Lifeline:	X				
Livs & pensionsforsikring:	X				Varetages ikke af Bækmark & Kvist
Direktions & Bestyrelsesansvar:					
Direktør/forretningsfører:		X			Sum kr. 5 mio., selvrisiko kr. 5.000
Hovedbestyrelse:		X			
Bestyrelser i administrerede organisationer:		X			
Afdelingsbestyrelse:		X			
Suppleanter:		X			
Retshjælp:			X		
Professionelt ansvar:					
Administrationsansvar:		X			Sum kr. 5 mio., selvrisiko kr. 25.000
ELO-konsulenter:			X		
Arkitekt - Ingeniøransvar:			X		
Byggesagsadministration:		X			Sum kr. 5 mio., selvrisiko kr. 100.000
Kriminalitetsforsikring:			X		
Netbanksforsikring			X		
Cyberforsikring:			X		



BÆKMARK & KVIST

Forsikringstype	Ikke aktuel pt.	Forsikres	Forsikres ikke	Bemærkning nr.	Bemærkninger:
					Fælles forsikringspolitik 2022
DÆKNINGSUDVIDELSER TIL BOLIGORGANISATIONER, BÆKMARK & KVIST PR. 01.09.2019					
Medforsikret					
1.10 Entreprenører		X			Forpligtet jf. AB92/AB18
1.20 Mindre byggeprojekter		X			Uden forudgående anmeldelse for indtil kr. 2,5 mio.
1.30 Lejers bygning		X			Udestuer, garager/carporte redskabsskure osv.
Bygning					
2.10 Forsikret risiko		X			Skure, udhus og lysthuse m.m. Alt på samme vilkår
2.13 Varmecentraler		X			Med tilhørende pumpe og styringsfaciliteter
2.16 Aflæsningssystemer		X			
2.19 Datanet		X			Installationer til bredbånd, ADSL og lign.
2.22 Antenneanlæg		X			Daginstitutioner, erhvervslejemål og egne antenneanlæg er omfattet
2.23 Alternativ energi / varmegenvinding		X			
2.25 ATS/CTS-anlæg og styringsanlæg til vaskerier		X			Inkl. betalingssystemer, sæbedosseringsanlæg og automater
2.26 Overvågnings-udstyr		X			
2.28 Udsmykning		X			
2.31 Ubenyttede bygninger		X			Tilsyn mindst 1 gang om ugen ude og inde.
2.34 Oprydning og jordskade		X			Standardsummer via bygningspolice
2.37 Haveanlæg		X			
2.38 Nedgravede affaldssystemer		X			
2.40 Midlertidig afdækning		X			Rimelige omkostninger hertil
2.43 Svamp og insekt		X			Uvildig konsulentbistand, 15% af skadeudgiften
2.46 Glas			X		Uden begrænsning i rudens størrelse
2.49 Sanitet			X		Fittings og tilslutningsrør, blandingsbatterier og toiletsæde
2.52 Vandskade		X			Tilfældig strømsvigt – vandskade – køle/fryseskabe
2.55 Udstrømning		X			Akvarier – vandsenge – ikke kondens og anden fugt
2.58 Merforbrug af vand		X			Følgeskade – kr. 100.000 pr. skade
2.61 Udvidet rørskade/stikledning		X			Skjulte gas-, olie-, vand-, varme-, afløbs- og el-install. fra skel til bygningerne
2.64 Huslejetab		X			Kr. 4.000.000
2.67 Anden pludselig skade		X			Selvrisiko kr. 10.000, hærværk dog kr. 15.000
2.70 Nøgledækning		X			Omstilling af låse. 100.000 pr. skade /afd./ år.
2.73 Bygningsbeskadigelse som følge af beboers sygdom eller dødsfald		X			Sum indtil kr. 250.000 pr. skade



BÆKMARK & KVIST

Løsøre					
3.10	Forsikret risiko		X		Redskaber, værktøj, arbejdsmaskiner og øvrigt inventar. Sum kr. 100.000 pr. afdeling
3.20	Løsøre materielgårde		X		Udstyr placeret i materielgårde. Tyveri omfattet, når i aflåst bygning.
3.30	Løsøre rede penge		X		Kr. 5.000 i alm. gemme – kr. 25.000 i pengeskab
3.31	Hjertestartere		X		Fastmonteret på bygning – hærværk og simpelt tyveri. Sum kr. 50.000
3.40	Containere		X		Tilførende 3. mand, sum kr. 54.000
3.50	Opmagasiner		X		Max. Kr. 50.000 pr. lejemål / maks. kr. 200.000 pr.år
3.60	Genhusning		X		Kun til forsikringstager – ikke til lejere.
Ansvar					
4.10	Tidligere skader		X		Krav, herunder differencekrav fra før nuværende police
4.20	Ansvar-beboerarbejde		X		Beboere/lejere som ifalder ansvar
4.30	Ansvar - ansatte		X		Ejendomsfunkt. ddfører mindre reparationsarbejder
4.40	Ansvar - bestyrelse		X		Best. medl. Udfører andet arbejde end alm. best. arbejde
4.50	Ansvar - vasketøj		X		Dokumenteret svigt i maskine – skade på beboers tøj
4.60	Ansvar - udlån		X		Produktansvar ifm. udlån af maskiner
4.70	Ansvar – lånt materiel		X		Omfatter skade på lånt og lejet materiel i foreningens varetægt
4.80	Ansvar - husejer		X		Ved udlån af foreningen selskabs- og mødelokaler
4.90	Ansvar - gravearbejder		X		Mindre gravearbejder – stolper og lign.
Motor					
5.10	Ansvar – motor		X		Ansvar for uindregistrerede arbejdsmaskiner uden begrænsning i antal HK.
Generelle vilkår					
6.10	Underforsikrings-klausul		X		Ubevidste fejl ved beregning af areal eller antal lejligheder.
6.20	Varmt arbejde	X			Ingen udfyldelse af VA-blanket, eller krav om certificering når VA udføres af eget personale

Generelt om forsikringspolitik:

Den udarbejdede forsikringspolitik er en beslutning om hvordan man generelt ønsker virksomheden forsikret.

Det er nødvendigt mindst én gang årligt at drøfte med forsikringsmægler, om den udarbejdede politik stadig er relevant.

Forbehold:

Bækmark & Kvist Forsikringsrådgivning A/S tager forbehold for evt. uoverensstemmelser mellem den udarbejdede politik og policer samt forsikringsbetingelsers dækningsomfang, da der kan forekomme ændringer og afvigelser som ikke er nævnt eller tilrettet i forsikringspolitikken.

Med hensyn til den selvrisko der er nævnt i forsikringspolitikken, skal bemærkes at det kun er den generelle, der er i langt de fleste policer og betingelser varierende selvriskici på forskellige skadetyper.



BÆKMARK & KVIST

Nørresundby august 2022

Morten Nørrelykke
Forsikringsmægler



BÆKMARK & KVIST

ÅRSHJUL 2023 FOR SB



Januar	Mandag den 27. februar, kl. 10.00	Marts	April	Mandag den 08. maj, kl. 10.00 - Revisor	Juni	
Afd. best. seminar					GF 06. juni 17.30-20.00	
	Hvert år - februar mødet: - Planlægning ordinære afdelingsmøder næste år (1) - Godkendelse af foreløbig indkaldelse med dagsorden (SALUS-Nyt) - Godkendelse af mødedatoer og dirigentfordeling - Budget: hovedforeningen næste år til godkendelse (1) - Bestyrelses honorar – Lukket punkt (1) - Generalforsamling: godkendelse af dagsorden med indkaldelse, liste org.best. (1) - Liste over ekskluderet "beboere" (bogholderi) (5) (LIAN)(MAST) - Udsættelser (LIAN) (MAST) (5) - Udlejning venteliste/ledige boliger (MASE) (5) - Udlejning statistik (MASE) (5) - Intrum Justitia – statistik (ALB) (5) - Investeringsaftale med bank (LIJ) (5) - Program afdelingsgennemgang (CHDU) - Kandidater til bestyrelsen (bilag: liste over best. medlemmer med valgperiode) 1. Organisation 1.a. Godkendelse af referat - Revisionsprotokol – hvis der er 1.b. Foreningsanliggender - SALUS v. (TARN) 8. kreds (TARN) - Orientering kommunen 1.C. Bestyrelsesanliggender 1.d. Medlemsanliggender 2. Økonomi 2.a. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 3.a. Renoveringssager - Status byggesager: SB (AMRA) - Renoveringssager/nybyggeri 3.b Beboeranliggender 3.c Afdelingsanliggender 4. Administration – lukket punkt 4.a. Personale, administration - Administration - SU-Administration - Arbejdsmiljøudvalgsmøde 4.b. Personaleforhold, ejendomsfunktionærområdet - Ejendomsfunktionærområdet 5. Efterretningssager 5.a. Tomgangsliste - kort (MASE) 5.b. Orientering fra nedsatte udvalg. Bladudvalg. 5.c. BL informerer 5.d. LBF informerer 6. Næste møde - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder 7. Eventuelt			Hvert år – maj mødet: - Revisionsprotokol (årsregnskab) (1) - Godkendelse af årsregnskab for hovedforeningen og årsregnskab for afdelingerne. (1) - Godkendelse af budget for afdelingerne. (1) - Landsbyggefondsmidler trækingsret. (HEA) (2) (hvis ændringer/ansøgninger, så løbende) 1. Organisation 1.a. Godkendelse af referat - Revisionsprotokol – hvis der er 1.b. Foreningsanliggender - SALUS v. (TARN) 8. kreds (TARN) - Orientering kommunen 1.C. Bestyrelsesanliggender 1.d. Medlemsanliggender 2. Økonomi 2.a. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 3.a. Renoveringssager - Status byggesager: SB (AMRA) - Renoveringssager/nybyggeri 3.b Beboeranliggender 3.c Afdelingsanliggender 4. Administration – lukket punkt 4.a. Personale, administration - Administration - SU-Administration - Arbejdsmiljøudvalgsmøde 4.b. Personaleforhold, ejendomsfunktionærområdet - Ejendomsfunktionærområdet 5. Efterretningssager 5.a. Tomgangsliste - kort (MASE) 5.b. Orientering fra nedsatte udvalg. Bladudvalg. 5.c. BL informerer 5.d. LBF informerer 6. Næste møde - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder 7. Eventuelt		

ÅRSHJUL 2023 FOR SB



Juli	August	Mandag den 18. september, kl. 10.00	Oktober	November	Fredag den 01. december, kl. 15.00
	Afd. møder Opdateres senere	Afdelingsgennemgang se bund af skemaet			Bestyrelsesevaluering sendes ud medio/slut november <i>Bowling/skydning og efterfølgende julefrokost i Skærbækcentret</i>
		Hvert år - september mødet: • Tab tomgang - halvårlig opgørelse (ALB) • Tab fraflytning - halvårlig opgørelse (ALB) • Opgørelse over huslejeopkrav akkumuleret indtil frigørelsesdato (KAMA) • Opgørelse over huslejeopkrav i % (KAMA) • Evaluering af generalforsamling (1) • Fordeling af ansvarsafdelinger (1) • Valg af redaktionsudvalgsmedlem "SALUS-Nyt" (1) • Valg af medlem af diverse udvalg. (1) • Godkendte budgetter på afdelingsmøderne (1C) • Godkende årshjul for næste år • Evaluering afholdelse afdelingsmøder (markvandring) (1) 1. Organisation 1.a. Godkendelse af referat • Revisionsprotokol - hvis der er 1.b. Foreningsanliggender • SALUS v. (TARN) • 8. kreds (TARN) • Orientering kommunen 1.C. Bestyrelsesanliggender 1.d. Medlemsanliggender 2. Økonomi 2.a. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 3.a. Renoveringssager • Status byggesager: SB (AMRA) • Renoveringssager/nybyggeri 3.b Beboeranliggender 3.c Afdelingsanliggender 4. Administration – lukket punkt 4.a. Personale, administration • Administration • SU-Administration • Arbejdsmiljøudvalgsmøde 4.b. Personaleforhold, ejendomsfunktionærområdet • Ejendomsfunktionærområdet 5. Efterretningssager 5.a. Tomgangsliste - kort (MASE) 5.b. Orientering fra nedsatte udvalg. Bladudvalg. 5.c. BL informerer 5.d. LBF informerer 6. Næste møde - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder 7. Eventuelt			Hvert år – december mødet: • Godkende datoer bestyrelsesmøder og generalforsamling næste år (1) • Bestyrelsesevaluering (1) • Scorekort (1C) (teknik) • Effektiviseringstal (LBF)(1C) • Dispositionsfondens opgørelse. (AMRA) (hvis ændringer/ ansøgninger, så løbende) (2) 1. Organisation 1.a. Godkendelse af referat • Revisionsprotokol – hvis der er 1.b. Foreningsanliggender • SALUS v. (TARN) • 8. kreds (TARN) • Orientering kommunen 1.C. Bestyrelsesanliggender 1.d. Medlemsanliggender 2. Økonomi 2.a. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 3.a. Renoveringssager • Status byggesager: SB (AMRA) • Renoveringssager/nybyggeri 3.b Beboeranliggender 3.c Afdelingsanliggender 4. Administration – lukket punkt 4.a. Personale, administration • Administration • SU-Administration • Arbejdsmiljøudvalgsmøde 4.b. Personaleforhold, ejendomsfunktionærområdet • Ejendomsfunktionærområdet 5. Efterretningssager 5.a. Tomgangsliste - kort (MASE) 5.b. Orientering fra nedsatte udvalg. Bladudvalg. 5.c. BL informerer 5.d. LBF informerer 6. Næste møde - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder 7. Eventuelt

Afdelingsgennemgang (markvandring) afholdes altid før selve møderne starter – SB, TOAB og TAB i foråret



LBF - Effektivitetstal

Hjælp



0023 - Skærbæk Boligforening ▾



Vælg afdeling ▾

Tabel

Diagram

Graf



Skærbæk Boligforening, afgrænsede driftsudgifter - 2021

SORTER ▾

5 afdelinger





LBF - Effektivitetstal

Hjælp



0023 - Skærbæk Boligforening ▾



Vælg afdeling ▾

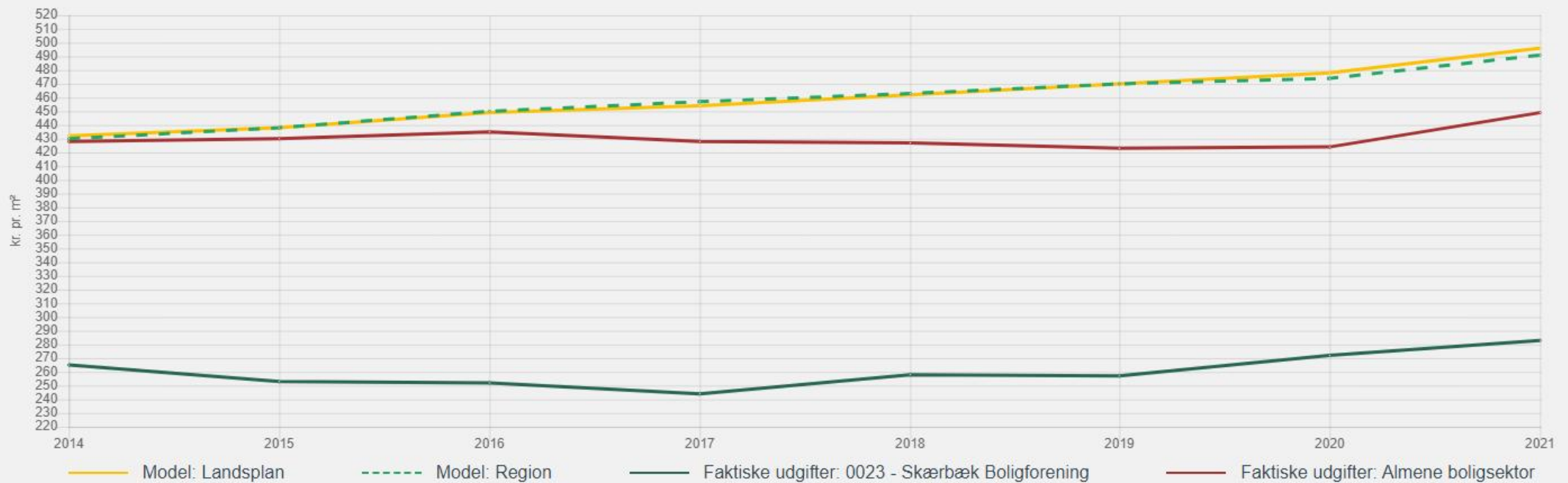
Tabel

Diagram

Graf



Skærbæk Boligforening - afgrænsede driftsudgifter 2014 - 2021



Gennemgang og kommentarer til ministeriets effektivisering tal for Skærbæk Boligforening

1. Indledning

På baggrund af regnskaberne for 2021 har ministeriets effektiviseringsenhed opdateret effektivitetstallene for afdelingerne Skærbæk Boligforening. Disse tal gennemgås i dette notat med relevante kommentarer.

Effektivitetstallene viser bedste praksis minus effektiviseringspotentiale. Et højt effektivitetstal viser derfor, at afdelingen er tæt på bedste praksis. Effektiviseringsenheden markerer afdelingerne ud fra deres effektivitetsprocent. En afdeling med en effektivitet under 70% vil være rød, afdelinger mellem 70-90% vil være gule og afdelinger over 90% er grønne og dermed blandt regionens billigste afdelinger.

I effektiviseringsaftalen for 2021-2026 er det aftalt, at der skal være særligt fokus på afdelinger, som har en vedvarende lav effektivitet, og har været "røde" de seneste 3 regnskabsår.

2. Effektivitet i regnskabsåret 2021

Nedenstående tabel viser det overordnede resultat af ministeriets analyse af regnskabstallene for 2021.

Organisation	Afdeling	Effektivitet	Afd.navn
23	1	86,6	Søndergade, Toften M.fl
23	5	80,5	Krofennen m.fl.
23	9	82,7	Gesingparken, Bjergtoften
23	13	66,8	Torve-, Store-, Skolegade
23	19	92,5	Mosbølparken

I Skærbæk er der kun en enkelt afdeling, der er markeret med rødt. Det er afdeling 13 Torve-, Store-, Skolegade, der består af 44 familieboliger og 9 ældreboliger. Den røde markering indikerer, at afdelingen har et stort effektiviseringspotentiale.

Effektiviseringsenheden benchmarker på følgende konti:

109	Renovation
110	Forsikringer
111	Energiforbrug
112.1	Administrationsbidrag
114	Renholdelse
115	Almindelig vedligeholdelse
117	Istandsættelse ved fraflytning

Effektivitetsresultatet er en sum af alle de konti, der benchmarkes på. Det betyder, at selvom en afdeling er grøn, kan der stadig være konti med besparelspotentiale.

I oversigten nedenfor kan man se udgifter pr. bolig. Konti med 10% højere udgifter end gennemsnittet i regionen har rød baggrund, og konti med 10% lavere udgifter har grøn baggrund

afd afdnavn	Eff	k109	k110	k111	k112_1	k114	k115	k117h
1 Søndergade, Toften M.fl	86,6	3.620	1.280	0	3.820	2.040	2.700	0
5 Krofennen m.fl.	80,5	3.166	790	83	3.572	4.760	2.029	680
9 Gesingparken, Bjergtoften	82,7	3.551	872	93	3.733	4.674	1.586	0
13 Torve-, Store-, Skolegade	66,8	2.885	806	1.008	3.720	4.646	2.193	849
19 Mosbølparken	92,5	1.363	913	302	3.670	9.915	2.523	0
Gns. SALUS	74,3	2.680	856	926	4.322	4.431	2.776	1.565
Gns. region	80,6	2.480	841	860	3.988	4.622	1.331	1.000
Gns. bedste praksis region	100,0	2.158	788	833	3.231	3.380	663	1.136

Oversigten viser, at alle afdelinger har en højere udgift på konto 115, almindelig vedligeholdelse end det regionale gennemsnit. Vi har derfor alle steder stort fokus på at få udbygget drift- og vedligeholdelsesplanen, så afdelingerne løbende vedligeholdes og dermed kan spare på dyre og akutte reparationer.

De fleste afdelinger har også røde tal på konto 109, renovation. Det er en udfordring, der er velkendt i Tønder kommune, hvor taksterne på renovation er væsentlig højere end i nabokommunerne, hvilket vi også har gjort kommunen opmærksom på.

Tallene kan ikke stå alene, og ofte er der en forklaring på højere tal i en enkelt afdeling. Selvom afd. 19 er grøn og har et effektivitetstal på 92,5%, så er der stadig røde konti, og som den eneste afdeling i Skærbæk er konto 114 markeret med rødt. Dette skyldes i høj grad rengøring og øvrig drift af de indvendige fællesarealer i Mosbølparken.

3. Udvikling i effektiviteten siden 2014

I analysen indgår også en oversigt over udviklingen i udgifterne med basis i regnskabstallene fra 2014.

Org	Afd	k109	k110	k111	k112.1	k114	k115	k117h	sum	U.Eff.	perB14	perB21
23	1	28	-9		3	5	-28	-100	-15	44	15.806	13.459
23	5	9	-11	43	4	0	-29	-54	-8	15	16.433	15.079
23	9	13	-12		-4	0	-50	-100	-17	163	16.057	14.509
23	13	-2	-15	-31	5	9	-29	-45	-9	21	18.116	16.106

U.Eff. = Udvikling effektivitet siden 2014

perB14 = pr bolig 2014, kr.

per B21 = pr bolig 2021, kr.

I oversigten er kun medtaget afdelinger med familieboliger

I alle afdelinger er det samlede udgiftsniveau faldet fra 2014 - 2021. I effektiviseringsaftalen der blev indgået i 2016, var det aftalt, at der med udgangspunkt i tallene fra 2014 og under hensyntagen til indeksering, skulle spares 8% i perioden 2016-2020.

4. Udviklingen i henlæggelserne

For at reducere udgifterne på konto 115 har vi fortsat stor fokus på at øge henlæggelserne i afdelingerne, så opgaverne i drift- og vedligeholdelsesplanen kan dækkes af de opsparede midler. Ud fra devisen "det er

bedre at forebygge end at helbrede" ser vi et stort potentiale i at fokusere på den løbende vedligeholdelse og dermed undgå dyre udbedringer af fejl og mangler, der belaster konto 115.

I effektiviseringsaftalen er der også et øget fokus på henlæggelserne og det er blevet præciseret, at det er Organisationsbestyrelsens ansvar, at de enkelte afdelinger har opsparede midler der modsvarer udgifterne i drift- og vedligeholdelsesplanen.

Nedenstående tabel viser det nuværende henlæggelsesniveau i hver afdeling samt hvordan udviklingen har været siden 2014.

org orgnavn	afd afdnavn	k120Bol	pct.k120
23 Skærbæk BF	1 Søndergade, Toften M.fl	17.611	119,4
23 Skærbæk BF	5 Krofennen m.fl.	8.466	126,5
23 Skærbæk BF	9 Gesingparken, Bjergtoften	11.533	75,7
23 Skærbæk BF	13 Torve-, Store-, Skolegade	10.906	100,3
23 Skærbæk BF	19 Mosbølparken	5.950	

Kt.120Bol = Henlæggelser på konto 120 pr. bolig kr.

pct.k120 = Stigning i henlæggelser på konto 120 siden 2014, pct

Udviklingstal er kun vist for afdelinger domineret af familieboliger

I oversigten kan man se, at de årlige henlæggelser i de fleste afdelinger er steget med over 100%. Vi skal derfor også være meget opmærksomme på, at få udgifterne dirigeret fra konto 115 over til 116. Det betyder ikke, at der bliver færre udgifter, men det betyder, at princippet for henlæggelser, hvor det er de beboere, der slider på boligerne, også er dem, der betaler for vedligeholdelsen, følges. Herudover vil det medføre et mere jævnt udgiftsniveau og en mere jævn stigning i huslejen.

Landsgennemsnittet for henlæggelser på konto 120 pr. bolig er 14.042 kr. Vi råder hovedbestyrelsen til at følge landsgennemsnittet, men hvor store de årlige henlæggelser skal være, vil altid være en vurdering af sammenhæng mellem de opsparede, henlagte midler og drift- og vedligeholdelsesplanen.

5. Det samlede huslejeniveau

Nedenfor ses en oversigt over huslejeniveauet 2021, samt udvikling i % fra 2014 – 2021. I afdelinger med en høj huslejestigning i perioden er der typisk foretaget en lånefinansieret renovering.

I afdeling 1 og 5 har der været større, lånefinansierede renoveringer, hvilket har medført en høj huslejestigning. Huslejen pr. kvm er dog stadig meget attraktiv sammenlignet med gennemsnittet i kommunen, som er 734 kr./kvm. Afdeling 9 Gesingparken, Bjergtoften og afdeling 13 Tove, Store- og Skolegade har haft en mere jævn huslejestigning og afdelingerne har heller ikke haft lånefinansierede renoveringer af betydning.

afd afdnavn	boliger	kvm	areal	huslKvm	huslBol	pct.husl
1 Søndergade, Toften M.fl	36	3.744	104	545	4.725	23,8
5 Krofennen m.fl.	103	7.646	74	691	4.274	16,8
9 Gesingparken, Bjergtoften	45	3.356	75	788	4.896	8,4
13 Torve-, Store-, Skolegade	53	4.065	77	804	5.141	8,9
19 Mosbølparken	60	4.226	70	872	5.120	

huslKvm = Gennemsnitlig husleje pr. kvm pr. år, kr.

huslBol = Gennemsnitlig husleje pr. bolig pr. måned, kr.

pct.husl = Stigning i husleje siden 2014, pct.

Udviklingstal er kun vist for afdelinger domineret af familieboliger

I Tønder kommune er den gennemsnitlige årlige husleje for almene boliger 734 kr./kvm. I Region Syddanmark er den gennemsnitlige årlige husleje på 774 kr./kvm.

Scorekort afdelingernes aktuelle byggetekniske og økonomiske tilstand
Skærbæk Boligforening 2022

Afd. Nr.	Beliggende	Antal lejemål	Vægtet sammenvejning i % bygning	Vægtet sammenvejning i % henlæggelser	Vægtet sammenvejning i % afdeling	Energiklasse	Tage	Facader	Vinduer	Badeværelse	Køkkener	Installationer	
1	Sønder-/Skolegade, Lærkevej m.fl.	36	43,33	5,06	48,39	F/D	2	7	5	7	7	6	Lærkevej har fået nyt tag, tagrender og lofter dette trækker karakteren op. Facaderne skal flere steder ha en større renovering Badeværelser, køkkener skal/bør skiftets inden for 1-5 år i alle boliger(D&V 2028) Nyt tag Toften, Skolegade, Søndergade 30 år V Vinduer/døre er slidte, levetid på 5-10 år.
5	Krofennen/Skærbækgaardsvej	104	41,88	6,86	48,74	C/D	4	6,5	1	1	8	2	1/3 del af krofennen har fået nyt tag, tagrender sidste 2/3 skiftets 2023 - køkkener er alle skiftet på krofennen Skærbækgaardsvej får nye køkkener 2022, hvi dette stemmes igennem og nyt tag 2023 Badeværelser i alle lejligheder trænger til en gennemgribende renovering - er sat til 2023 Krofennen og 2029 Skærbækgaardsvej
9	Gesingparken/Bjergtoften	45	55,42	6,06	61,48	D	9	7	3	2	7	4	Nye badeværelser 2026, nye vinduer i Gesingparken 2024
13	Torve-/Store-/Skolegade m.fl.	53	54,79	8,00	62,79	D	6	6,5	5	5	2	6	Køkkener skiftes 2028 til 2030 i alle boliger
19	Mosbølparken	60	58,13	1,91	60,04	E/G	7	6	5	5,5	3	6,5	Plejehjemmet på mosbølparken er den store afsnit i denne afdeling

Punkt 2: Økonomi

1. Budgetkontrol (Økonomioplysninger for alle afdelinger kan nu ses ved at logge ind på www.salus.dk)

Beslutning for Punkt 2: Økonomi

Taget til efterretning.

Punkt 3: Afdelingerne

1. Renoveringssager
 1. Status byggesager - bilag
 2. Beboeransøgninger
 3. Afdelingsansøgninger
 1. Status på skilte ved afdelingerne

Beslutning for Punkt 3: Afdelingerne

Taget til efterretning. Toke sørger for, at der igen kommer gang i processen med skilte.

Oversigt byggesager



Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Termin	Anlægssum mio
Skærbæk Boligforening	01		Renoveringssag	Indstilling er salg. Gammel afdeling 1 Skole-/Sdr.gade 10 boliger. Der arbejdes foreløbigt på en afvikling.		?

Punkt 5: Øvrige orienteringssager

1. Tomgangsliste - bilag
2. SALUS Nyt
3. BL informerer
4. LBF Orienterer - Landsbyggefonden

Beslutning for Punkt 5: Øvrige orienteringssager

Orientering taget til efterretning.



Skærbæk Boligforening
 Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder
 Tlf.: 74 751771
 E-mail: post@skaerbaek-bolig.dk
 www.skaerbaek-bolig.dk

Ledige boliger pr. 1-11-2022 (tomgangsboliger)

Afd.:	Antal ledige boliger:	Bemærkninger:
Afd. 13	1	Annonceret på hjemmeside og i Ugeavisen/JV siden marts 2020 Havevej 1G, tidligere TK's anvisningsbolig
I alt	1	

Punkt 6: Kommende møder

SB organisationsbestyrelsesmøder i 2023:

Tirsdag den 28. februar, kl. 10:00-13:00

Tirsdag den 9. maj, kl. 10:00-13:00

Tirsdag den 19. september, kl. 10:00-13:00

Fredag den 1. december, **kl. 15:00** - med efterfølgende julefrokost

Hvis ikke andet er nævnt afholdes møderne i Skærbækcentret.

Generalforsamling 2023:

Tirsdag den 6. juni, kl. 17:30-20:30, Skærbækcentret

Fælleskurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes næste gang i 2024

Beslutning for Punkt 6: Kommende møder

Taget til efterretning.

Punkt 7: Eventuelt

1. Eventuelt

Beslutning for Punkt 7: Eventuelt

Intet.

Punkt 8: Underskriftsark

Skærbæk, den 02. december 2022

Underskrift via Penneo