

TOAB - Organisationsbestyrelsen (TOAB
organisationsbestyrelsesmøde med efterfølgende
julefrokost)

05-12-2022 16:00 - 18:00

Bestyrelseslokale Toftlund

**Mødedeltagere : Eva Etmann Rasmussen, Hanne Wiborg Larsen, Inger Lis
Holm Sørensen, Maj-Britt Jespersen, Mona Marschall Eriksen, Toke Arndal**

Indhold

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

Punkt 1: Organisationen

1. Godkendelse af referat fra den 14. september 2022 - underskrevet via Penneo
- Revisionsprotokol
2. Foreningsanliggender
 1. SALUS
 2. 8. Kreds
Referat kredsrepræsentantmøde 5. oktober 2022 - bilag
 3. Bordet rundt
 4. Fjernvarmen
 5. Tidsplan TOAB for granskning i forbindelse med Det centrale almene bygningsregister:
Forventet opstart foråret 2023. Forventet varighed ca. 1-1½ mdr.
3. Bestyrelsesanliggender
 1. Referat statusmøde med Bækmark & Kvist Forsikringsrådgivning - bilag
 2. Skadesoversigt TOAB - bilag
 3. Skadesoversigt samlet for hele SALUS - bilag
 4. Kommentar til skadestatistikkerne - bilag
 5. Fælles forsikringspolitik 2022 SALUS - bilag
 6. Bestyrelsesevaluering
 7. Godkendelse af årshjul 2023 - bilag
 8. Effektiviseringstal TOAB 2021 - bilag
 9. Scorekort - afdelingernes aktuelle byggetekniske og økonomiske tilstand 2022 - bilag
4. Medlemsanliggender

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 forsikringsmæglerselskab

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 rørskaader 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 ligger 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
Forskringsrådgivning A/S

Kilde:

Toftlund - Skadeoplysninger fra Gjensidige pr. 01.08.2022

Erstatning fordelt på år:

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Erstatning	27.342	591.937	71.277	59.550	12.830	762.936
Heraf reserver					12.830	12.830
Storskader						0
Præmie (netto)	183.430	187.199	188.630	190.248	193.108	942.615
Skades %	15%	316%	38%	31%	7%	81%
Skades % ekskl. reserver	15%	316%	38%	31%	0%	80%
Skades % ekskl. storsk.	15%	316%	38%	31%	7%	81%

Erstatning opdelt på brancher:

	2018		2019		2020		2021		2022		Gennemsnit	
	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.
Brand			2	442.121							0	88.424
Vand							1	46.110			0	9.222
Tyveri					1	12.830					0	2.566
Storm											0	0
Husejeransvar											0	0
Rørskade	2	27.342	2	149.816	3	58.447			1	12.830	2	49.687
Insekt/svamp											0	0
Glasskade											0	0
Huslejetab											0	0
Løsøre											0	0
Diverse							1	13.440			0	2.688
Total	2	27.342	4	591.937	4	71.277	2	59.550	1	12.830	3	152.587

Kommentar

17.359 m2 til præmie kr. 332.945, giver 19,18 kr. / m2

1 årig aftale



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

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 varslers. 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

<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
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 – hævværk 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 TOAB

JANUAR	Torsdag den 23. FEBRUAR, kl. 16.00		Onsdag den 31. MAJ, kl. 16.00 – Revisor	Mandag 12. JUNI
xx.xx.xxx Afd.Best.Sem.		Afd. møder Opdateres sen.		Generalforsamling Kl. 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 (1) - Budget: hovedforeningen næste år til godkendelse. (1) - Bestyrelseshonorar – Lukket punkt (1) - Generalforsamling: godkendelse af dagsorden med indkaldelse, liste org.best. (1) - Liste over ekskluderet "beboere" (ALB) (5) - Udsættelser (KAMA) (5) - Udlejning venteliste/ledige boliger (MASE) (5) - Udlejning statistik-tomgangsliste (MASE) (5) - Intrum Justitia – statistik (ALB) (5) - Investeringsaftale Nordea (LIJ) (5) - Program afdelingsgennemgang (HEME) (1) - 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) - Bordet rundt - Fjernvarmen 1.C. Bestyrelsesanliggender 1.d. Medlemsanliggender 2. Økonomi 2.a. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 3.a. Renoveringssager - Status byggesager (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.C. Orientering fra nedsatte udvalg. Bladudvalg. 5.d. BL informerer 5.e. 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. - Landsbyggefondsmidler trækingsret (HEA) (2) (hvis ændringer/ansøgninger, så løbende) 1. Organisation 1.a. Godkendelse af referat - Revisionsprotokol – SKAL med senest her 1.b. Foreningsanliggender - SALUS v. (TARN) 8. kreds (TARN) - Bordet rundt - Fjernvarmen 1.C. Bestyrelsesanliggender 1.d. Medlemsanliggender 2. Økonomi 2.a. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 3.a. Renoveringssager - Status byggesager (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.C. Orientering fra nedsatte udvalg. Bladudvalg. 5.d. BL informerer 5.e. LBF informerer 6. Næste møde - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder 7. Eventuelt	

ÅRSHJUL 2023 FOR TOAB

Torsdag den 21. SEPTEMBER, kl. 16.00	Afd.møder	Torsdag den 7. DECEMBER, kl. 16.00
Afdelingsgennemgang se bund af skemaet	Opdateres senere	Bestyrelsesevaluering sendes ud medio/slut november (lukket pkt.)
Hvert år - september mødet: • Tab tomgang - halvårlig opgørelse (ALB) (5) • Tab fraflytning - halvårlig opgørelse (ALB) (5) • Opgørelse over husleje påkrav akkumuleret indtil frigørelsesdato (KAMA) (5) • Opgørelse over husleje påkrav 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 for næste år (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) • Bordet rundt • Fjernvarmen 1.C. Bestyrelsesanliggender 1.d. Medlemsanliggender 2. Økonomi 2.a. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 3.a. Renoveringssager • Status byggesager (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.C. Orientering fra nedsatte udvalg. Bladudvalg. 5.d. BL informerer 5.e. 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) • 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) • Bordet rundt • Fjernvarmen 1.C. Bestyrelsesanliggender 1.d. Medlemsanliggender 2. Økonomi 2.a. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 3.a. Renoveringssager • Status byggesager (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.C. Orientering fra nedsatte udvalg. Bladudvalg. 5.d. BL informerer 5.e. 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.



0076 - Toftlund Andelsboligforening ▾



Vælg afdeling ▾

Tabel

Diagram

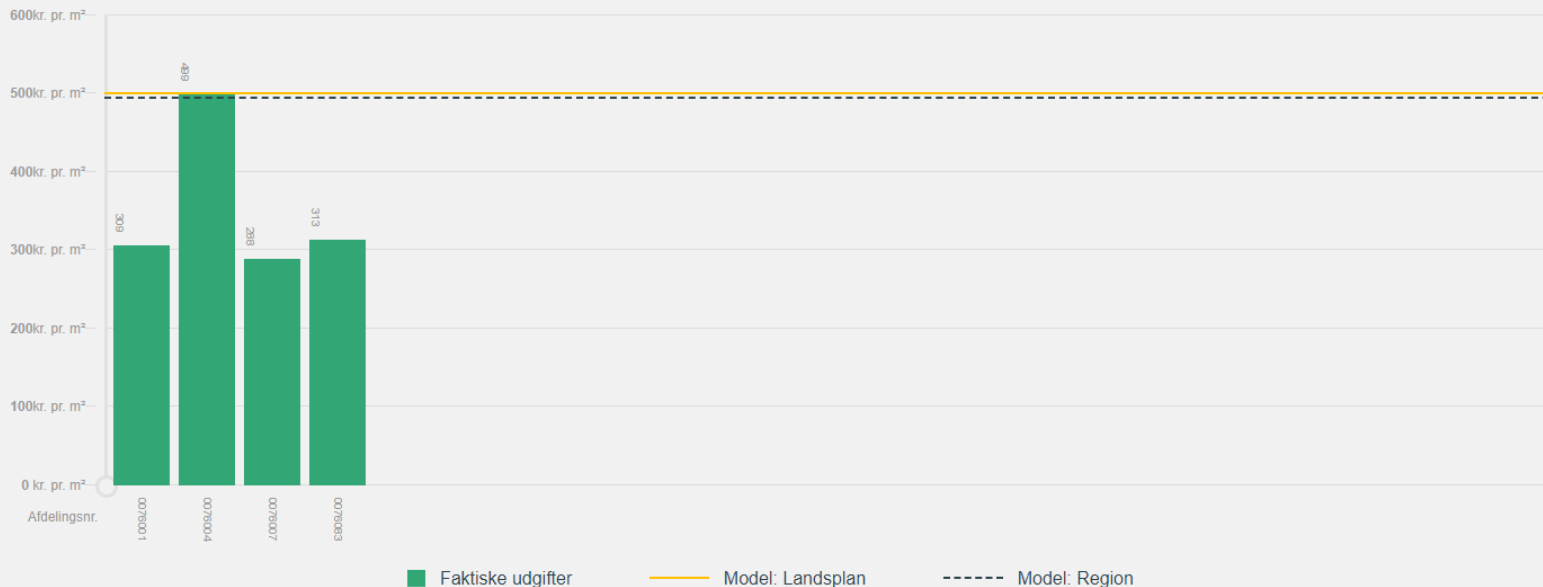
Graf



Toftlund Andelsboligforening, afgrænsede driftsudgifter - 2021

SORTER ▾

4 afdelinger





0076 - Toftlund Andelsboligforening ▾



Vælg afdeling ▾

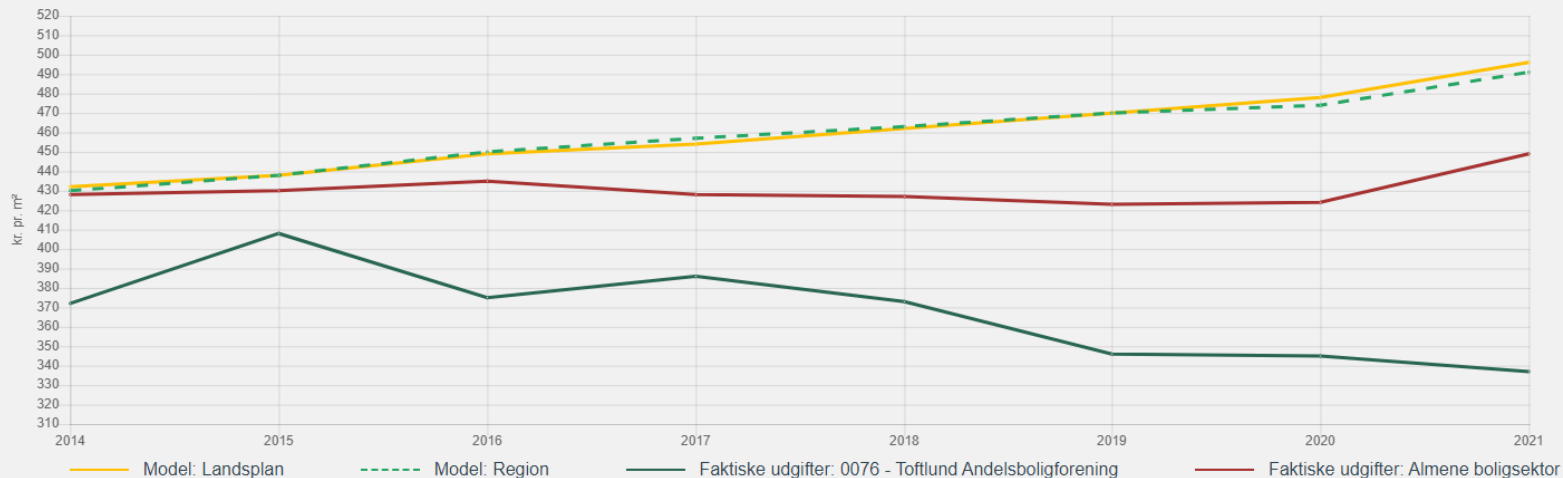
Tabel

Diagram

Graf



Toftlund Andelsboligforening - afgrænsede driftsudgifter 2014 - 2021



Scorekort afdelingernes aktuelle byggetekniske og økonomiske tilstand Toftlund Andels Boligforening 2022

[illegible]

Punkt 2: Økonomi

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

Punkt 3: Afdelingerne

1. Renoverings-/ byggeskadesager:
 1. Status byggesager - bilag
 2. Beboeransligninger
 3. Afdelingsansligninger

Oversigt byggesager



Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Termin	Anlægssum mio
Toftlund Andelsboligforening	1	x	Præstevænget - Byggeskade / fugt	Der er konstateret fugt/skimmelsvamp i gulve og vægge i flere boliger. Omfanget er konstateret, og økonomisk overslag er under udarbejdelse. Der oprettes byggeskadesag ved LBF. Der er entret med rådgiver. Budgetark t. LBF er udarbejdet og sendt til LBF. Projektet drøftes m. HB den 9.12. Besigtigelse med LBF den 6. december 2021. opsamling med rådg. den 9 marts 2022. Rådgiver kommer med tidplan og beskrivelse. Tilbud fra rådgiver er accepteret. Rådgiver er gået i gang med bygningskortlægning. Oplæg fra rådgiver december 2022. Første byggeudvalgsmøde holdes i uge 48-2022		
Toftlund Andelsboligforening	01	x	Nyboder/Timmelsvang - Nedrivning af 10 boliger	Der er ansøgt hos kommunen, sagen oprettet ved Landsbyggefonden og efterfølgende ministeriet. Indfrielse af ekst. Belåning kræver yderligere midler til sagen. Ministeriet har godkendt nedrivning. Skema A er godkendt. Udbud under udarbejdelse. Nænsom nedrivning kan ikke betale sig. Vi har modtaget købstilbud fra Tønder Kommune. Det forventes at der skal etableres en 5-dels ordning. Skema B er godkendt af både kommune og LBF. Nedrivningen er afsluttet. Grundene på Nyboder er solgt. Købsaftale med kommunen til grundene på Timmelsvang er underskrevet (2021/10). Skema C under udarbejdelse (20211007). Skema C er kommet retur t. revisor, men der er muligvis en korrektion. Holder sig indenfor budgettet. Skema C er sendt til kommunen (202203). Er med til kommunal godkendelse i november 2022		
Toftlund Andelsboligforening	7	x	Kapitaltilførsel/salg (tidligere brandstation)	Der har været afholdt besigtigelse med LBF ultimo marts 2017. Der forventes salg af den tidligere brandstation. Vi har modtaget tilsagn om salg fra LBF. Der skal udarbejdes skema A. Godkendt på afdelingsmøde august 2020. Afventer svar fra LBF vedr. oprettelse af skema A. LBF har bedt om kommunens anbefaling, og den er modtaget (2021/10). Der skal udarbejdes en vurdering af grunden / værdi, HEA tjekker (20211007). Sendt en ansøgning til ministeriet (202203).		

Punkt 5: Øvrige orienteringssager

1. Tomgangsliste - bilag
2. SALUS Nyt
3. [BL Informerer](#)
4. [LBF Orienterer - Landsbyggefonden](#)



Toftlund
 Andels Boligforening
 Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder
 Tlf.: 74 832092
 E-mail: info@toftlundab.dk
 www.toftlundab.dk

Ledige boliger pr. 1-12-2022 (tomgangsboliger)

Afd.	Antal ledige boliger:	Bemærkninger:
Afd. 1	2	Annonceret på hjemmesiden
Afd. 4	1	Annonceret på hjemmesiden og i Ugeavisen/JV siden august 2019 Derudover 3 boliger på Elmevej tidligere TK anvisningsboliger, mangler reetablering
Afd. 7	3	Annonceret på hjemmesiden og i Ugeavisen/JV siden oktober 2016
I alt	6	

Punkt 6: Kommende møder

TOAB organisationsbestyrelsesmøder 2023:

Torsdag den 23. februar

Onsdag den 31. maj

Torsdag den 21. september

Torsdag den 7. december

Hvis intet andet er nævnt afholdes møderne på lokalkontoret Søndergade 13.

TOAB generalforsamling 2023:

Mandag den 12. juni 2023, kl. 17:30 i **Toftlund hallen**

Fælleskurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgte:

Næste kursus finder sted i 2024

Punkt 7: Eventuelt

1. Eventuelt

Punkt 8: Underskriftsark

Toftlund, den 5. december 2022

Underskrift via Penneo