

KB - Organisationsbestyrelsen (KB organisationsbestyrelsesmøde)

17-11-2022 16:30 - 20:00

Humlehave 4, Aabenraa

**Mødedeltagere : Fritz Jørgensen, Henning Olsen, Lisbeth Jakobsen, Ove
Stahl Schmidt, Simon Munch, Tove Christensen**
Afbud: Henning Olsen

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1
Punkt 1.2.: Foreningsanliggender	1
Beslutning for Punkt 1.2.: Foreningsanliggender	1
Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender	2
Beslutning for Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender	2
Punkt 1.4: Medlemsanliggender	3
Beslutning for Punkt 1.4: Medlemsanliggender	3

Kategori - 2. Økonomi

Punkt 2.: Økonomi	3
Beslutning for Punkt 2.: Økonomi	3

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.: Afdelingerne	3
Beslutning for Punkt 3.: Afdelingerne	5

Kategori - 5. Efterretningssager

Punkt 5.: Efterretningssager	6
Beslutning for Punkt 5.: Efterretningssager	6

Kategori - 6. Eventuelt

Punkt 6.: Næste møder	7
Punkt 7.: Eventuelt	7
Beslutning for Punkt 7.: Eventuelt	7

Kategori - 7. Underskriftsark

Punkt 8.: Underskriftsark	7
---------------------------	---

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Godkendelse af referat fra sidste møde den 20. september 2022 (underskrevet via Penneo)

Punkt 1.2.: Foreningsanliggender

1. SALUS, v/Ove Stahl Schmidt
2. 8. Kreds v/Ove Stahl Schmidt
 1. Referat kredsrepræsentantmøde 8. kreds - 5. oktober 2022 - bilag
3. Norlys v/Ove Stahl Schmidt
 1. Verdo samarbejdsaftale - bilag
 2. Redegørelse Verdo - bilag
4. Aabenraa fjernvarme v/Henning Olsen
5. Aabenraa Kommune
6. Tidsplan KB for granskning i forbindelse med det centrale almene bygningsregister:
Forventet opstart uge 3 i 2023. Forventet varighed ca. 3½-4 mdr.
7. Evaluering afholdelse af afdelingsmøder
8. Redegørelse vedr. KN Rengøring - bilag

Beslutning for Punkt 1.2.: Foreningsanliggender

1. Kører fint - stadig pres på personalet. Har haft problemer med telefontilstand, så TDC leverer nu nyt omstilling u/b
2. 8. kreds
 1. Nedsat udvalg om bl.a. beboerdemokrati, der er en stor udfordring med at rekruttere nye beboerdemokrater. Ove er med i et udvalg vedr. Almene mål. Her arbejdes på et mere udbytterigt samarbejde med kommunen.
3. Norlys. Er i fuld gang med at lægge fiber ind i afdelingerne i Aabenraa. Mangelfuld information til beboere
 1. Taget t. efterretning
 2. Taget t. efterretning
4. Prisstigning 2023. Der er varslet a conto stigninger til beboerne
5. Intet nyt
6. Ekstern granskning af drift- og vedligeholdelsesplaner
7. Begrænset fremmøde.
8. Redegørelse taget t. efterretning.

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.



SAMARBEJDSAFTALE

Dataintegration

SALUS Boligadministration Amba – Verdo Go Green A/S



Dato
13.12.2021

Aftaleparter
SALUS
Boligadministration
Amba
Egevej 9
6200 Aabenraa
CVR 2936 5121

Verdo Go Green A/S

Agerskølle 7
8920 Randers NV
CVR 2548 1941

Version
1

Kontaktperson:
Tøke Arendahl
T +45 7345 6510
E tarn@salus-bolig.dk

Kontaktperson:
Maj-Britt Christiansen
T +45 4174 4413
E mabc@verdo.com

SAMARBEJDSAFTALE VEDR. DATAINTEGRATION mellem

Dato

13.12.2021

Version

1

SALUS
Boligadministration
Amba

Og Verdo Go Green A/S

Egevej 9
 6200 Aabenraa
 CVR 2936 5121

Agerskellet 7
 8920 Randers NV
 CVR 2548 1941

Samarbejdsaftale fra Verdo:

1.0 DEFINITION

Denne samarbejdsaftale indeholder beskrivelse af den fremtidige tilmeldingsfunktion, som **SALUS Boligadministration Amba** anvender på nye lejere, via dataintegration imellem EG Bolig og EG Xellent inklusiv modul til videreformidling af oplysninger på indflytninger til andre forsyningsselskaber. Verdo leverer 1-bladet klima-el, både til lejere, samt **SALUS Boligadministration Amba** i tomgangsperioder.

2.0 BAGGRUND

2.1 Baggrunden for dataintegrationen imellem **SALUS Boligadministration Amba** og Verdo, er sket efter opfordring fra Verdo. Dataintegrationen og Modul til videreformidling af oplysninger på indflytninger til andre forsyningsselskaber, har til formål at lette **SALUS Boligadministration Amba** administrative proces ved tilmelding af nye lejere på el og andre forsyningsarter, samt eliminere tomgangsperioder.

3.0 FULDMAGT

3.1 Ved anvendelse af dataintegration, har **SALUS Boligadministration Amba** til opgave at indhente samtykke fra lejer, til tilmelding af el. Dette sker i forbindelse med indgåelse af lejeaftale. Lejer er efter tilmelding frit stillet til valg af anden el-leverandør.

3.1.1 Såfremt **SALUS Boligadministration Amba** indhenter samtykke til tilmelding fra deres lejere, anses dette ikke som en ny procedure, men blot en præcisering af, at dette er en forudsætning for tilmelding.

3.1.2 Undtagelse. Skulle en lejer mod forventning ikke ønske udfyldelse af fuldmagt, er det **SALUS Boligadministration Amba** opgave at informere om en annullering af den pågældende tilmelding til Verdo. Dette kan ske enten via mail eller telefonopkald, efter **SALUS Boligadministration Amba** ønske.

3.1.3 Samtykkeerklæring til inspiration for anvendelse er vedhæftet som bilag 1.

4.0 DATAINTEGRATIONS OMKOSTNINGER

4.1 Ved indgåelse af denne samarbejdsaftale, påtager Verdo sig at afholde den økonomiske engangsudgift forbundet til **SALUS Boligadministration Amba's** køb af modulet til webservicen, ekstra felter til andre forsyningsselskabet hos EG Bolig. **SALUS Boligadministration Amba** afholder den årlige omkostning for integration til EG Bolig.

4.2 Ved accept af samarbejdsaftale, stiller Verdo's erfarne programmører og afregningsspecialister sig til rådighed for **SALUS Boligadministration Amba**, til både test og 'go live', for at sikre datakvalitet ved integrationen.

5.0 SAMARBEJDSAFTALENS FORDELE FOR SALUS Boligadministration Amba

- 5.1 Stor administrativ besparelse – alle tilmeldinger foregår automatisk via API inklusiv andre forsyningsarter, såfremt **SALUS Administration Amba** har stillet fyldestgørende adresseliste med oplysning om forsyningselskaber på vand, spildevand, varme, og evt. gas til Verdo's rådighed inden opstart af integrationen.

For adresser med **SALUS Boligadministration Amba** som betaler, tilbydes følgende:

- Abonnement 10 kr. ex moms, kWh pris følger aktuel pris på website – Go Green Day Klima-el
- Flyttegebyr 0 kr.
- Administrationsgebyr 0 kr.
- Minimering af fejlindtastninger
- Lejere modtager Go Green Day klima-el og lavt abonnement på 25 kr. inkl. moms pr. mdr.
- Personlig, professionel og kompetent kundeservice til **SALUS Boligadministration Amba's** lejere
- Fast kontaktperson og direkte hotline til Partnerteamet hos Verdo på mail: partner@verdo.com eller direkte tlf.: 7010 0228.

6.0 PERSONDATAPOLITIK

- 6.1 Verdo har udarbejdet en persondatapolitik, der finder anvendelse i forhold til dataudveksling via dataintegrationen. Link til tekst:

<https://verdo.dk/da/verdo/det-med-sm%C3%A5t/persondatapolitik>

7.0 AFTALENS LØBETID

- 7.1 Undertegnede Boligselskab har via dataintegration, til hensigt fremadrettet at tilmelde alle nye lejere til Verdo fra 1. marts 2022, via API udviklet til formålet.
SALUS Boligadministration Amba kan frit tilføje målere fra hele porteføljen.

Aftalen er gældende i 5 år og træder i kraft pr. 01.03.2022, hvor integration af systemerne forventeligt er klar til idriftsættelse.

Dato: 13.12.2021



For SALUS Boligadministration Amba



For Verdo Go Green
Key Account Manager Maj-Britt Christiansen



BILAG 1

SAMTYKKEERKLÆRING

Samtykkeerklæring vedrørende tilmelding af lejer hos Verdo Go Green som el-leverandør.

Startdato
Leveringsadresse
Måleraflæsning

Information om tilflytter

- Navn _____
- CPR _____
- Mail _____
- Tlf.nr. _____

☐ Jeg giver hermed samtykke til, at **SALUS Boligadministration Amba**, må behandle ovenstående personoplysninger til brug for tilmelding af el hos Verdo på overtagelsesdatoen. Aftalen er uden binding, hvorfor jeg til enhver tid kan skifte til en anden leverandør. Jeg er oplyst om mine rettigheder, herunder at jeg til enhver tid kan trække mit samtykke tilbage.

Dato _____ Underskrift _____

Hvis der ikke gives samtykke til behandling af personoplysninger og tilmelding, er det lejers eget ansvar at tilmelde sig et el-selskab, og der kan derfor være en risiko for, at der ikke bliver leveret elektricitet til din bolig.

Redegørelse for aftale om forbrugstilmelding af nye lejere til elselskabet Verdo

Aftalens indhold

Aftalen indeholder to elementer. For det første giver den en række mindre fordele ved afregning af el for tomgangslejemål (ingen aconto opkrævning, ingen flytte- eller administrationsgebyrer og en lavere abonnementspris). For det andet varetager Verdo gennem direkte integration med EG Bolig, tilmelding af nye beboere til alle øvrige forsyningsselskaber (vand, fjernvarme og gas).

Til gengæld tilmeldes nye lejere som el forbrugere hos Verdo.

Baggrund for aftalen

Aftalen kom i stand efter henvendelse fra Verdo, der har indgået tilsvarende aftaler med andre almene boligorganisationer.

Inden vi indgik aftalen, henvendte vi os til Norlys for at afklare, om de kunne tilbyde os lignende vilkår. Meldingen fra Norlys var, at de kunne tilbyde stort set de samme vilkår omkring afregning af el for tomgangslejemål, men at de ikke kunne tilbyde at varetage tilmelding af lejere til andre forsyningsselskaber.

Da tilmelding af lejere til forsyningsselskaber er en væsentlig administrativ opgave, og aftalen dermed indebærer en betydelige administrativ lettelse, valgte vi at indgå samarbejdsaftalen.

Det skal understreges, at vores lejere stadig har frit valg af el leverandør, og til enhver tid kan vælge en anden leverandør end Verdo. Dette varetages dog af beboeren selv.

Aftalen omfatter alene lejemål, hvor beboeren tilmeldes som forbruger direkte ved forsyningsselskabet. Lejemål hvor vi laver fordelingsregnskab for el er således ikke en del af aftalen. Her fortages indkøb af den fælles el i samarbejde med Energi Danmark.

Aftalen påvirker heller ikke eksisterende lejere, da vi udelukkende tilmelder beboere hos forsyningsselskaberne i forbindelse med indflytning i ny bolig.



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

d. 08-11-2022

Redegørelse vedr. KN Rengøring

Redegørelsen er udarbejdet på baggrund af flere klager om en mangelfuld rengøring og en dårlig kvalitet af rengøringen i Kolstrup Boligforenings- og Aabenraa Andels Boligforenings afdelinger.

Rengøringsudbuddet har været udbudt i 3 deludbud ift. en geografisk placering. Henholdsvis ServiSyd vandt deludbud 2 og KN Rengøring vandt deludbud 1 & 3.

De vindende overtog rengøringsopgaven pr. 1. september. Nedenstående overtagelsesforretning var en del af aftalegrundlaget.

- Opstartsmøde omkring kontrakt og forventninger/forpligtigelser, afholdt imellem SALUS, Servicemæglerne og KN Rengøring d. 10.08
- Opstartsmøde med KN Rengøring og inspektører i TAB, SB og TOAB d. 29.08
- Opstartsmøde med KN Rengøring og inspektører i KB og AAAB d. 31.08
- Statusmøde efter 1 måned med KN Rengøring og Inspektører d. 03.10

Ved 1. måneds opfølgingsmøde på opstartsfasen, kunne der konstateres 5 kritiske forhold som ikke var opfyldt. Det var:

- Sedler med angivelse af næste rengøringsdag, samt kvittering for udført rengøring i alle opgange.
- Dør mærkater i dørkarme på alle kontorer
- Adgang til DOCO SPOT og herved KN Rengørings egenkontroller.
- Ugeplaner for alle adresser
- Medarbejderlister

KN Rengøring fik en frist til og med 07.10 til at rette op på de 5 forhold, hvilket er sket pr. d. 10.10.2022, hvor der så samtidig blev aftalt et opfølgingsmøde d. 11.11.2022, hvor vores rådgiver også skal deltage.

I forhold til den manglende kvalitet, blev der aftalt et opfølgingsmøde med inspektører og driftspersonalet, hvor vi lavede en status, samt instruks til personalet i hvordan de skal forholde sig.

- Der blev afholdt møde med driften, inspektør (KB, AAAB) og KN Rengøring d. 13.10
- Der blev afholdt med driften, inspektør (TAB, SB & TOAB) og KN Rengøring d. 14.10

Til det planlagte møde d. 11.11.2022 med deltagelse af vores rådgiver, vil vi samle op på alle overstående punkter. Samt se på om KN Rengøring opfylder deres grundlæggende forpligtigelser i forhold til aftalegrundlaget.

Vi har allerede hævet deres 3 måneders prøveperiode til 5 måneder. Samtidig tilbageholder vi betalinger i de fakturaer hvor vi ikke mener at KN Rengøring opfylder deres forpligtigelser.



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Hvis der ikke kommer en afklaring på mødet d. 11.11.2022 og der derefter ikke sker en forbedring, vil vi efterfølgende se på mulighederne for eventuelt at opsiges kontrakten uden yderligere begrundelse.

Som kan ske med en måneds varsel til udgangen af en kalendermåned frem til og med d. 31. jan. (Herefter er opsigelsesvarslet 6 måneder og med en "saglig" begrundelse.)

Dette vil vi helst undgå, da vi kan risikere at skulle det samme igennem med en ny leverandør.

Med venlig hilsen

Teknisk Chef

Brian Skou Juhler Larsen

Teknisk afdeling d. 08.11.2022

Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

Bestyrelsesanliggender:

1. Referat statusmøde med Bækmark & Kvist Forsikringsrådgivning - bilag
2. Skadesoversigt KB - bilag
3. Skadesoversigt samlet for hele SALUS - bilag
4. Kommentar til skadestatistikkerne - bilag
5. Fælles forsikringspolitik 2022 SALUS - bilag

Beslutning for Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

1. Fin skadesstatistik i KB.
2. Taget t. efterretning.
3. Taget t. efterretning.
4. Varslet prisstigning med indeks.
5. Taget t. efterretning.

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 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
Forsikringsrådgivning A/S

Kilde:

Kolstrup Boligforening - Skadeoplysninger fra Gjensidige pr. 01.07.22

Erstatning fordelt på år:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Erstatning	1.917.888	210.493	603.834	413.723	228.464	48.041	3.422.443
Heraf reserver					89.178	25.660	114.838
Storskader	1.154.814			240.791			1.395.605
Præmie (netto)	1.253.921	1.389.534	1.415.956	1.426.784	1.371.284	719.454	7.576.933
Skades %	153%	15%	43%	29%	17%	7%	45%
Skades % ekskl. reserver	153%	15%	43%	29%	10%	3%	44%
Skades % ekskl. storsk.	61%	15%	43%	12%	17%	7%	27%

Erstatning opdelt på brancher:

	2017		2018		2019		2020		2021		2022		Gennemsnit	
	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.
Brand	2	747.222	1	22.069	3	271.216	2	257.881	3	17.956			2	239.335
Vand	2	61.868					1	106.149	3	151.146			1	58.030
Tyveri													0	0
Storm							1	5.970					0	1.085
Husejerans.													0	0
Rørskade	7	993.211	7	188.424	8	314.084	2	43.723	2	59.362	2	41.796	5	298.291
I/S													0	0
Snetryk													0	0
Arbejdssk.													0	0
Løsøre	1	115.587											0	21.016
Diverse					1	18.534					1	6.245	0	4.505
Total	12	1.917.888	8	210.493	12	603.834	6	413.723	8	228.464	3	48.041	9	622.262

Kommentarer

- Reelt er kommentarer overflødige - meget flot statistik over perioden.

- 154.409 m2 til kr. 1.438.907 giver en præmie på 9,31 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

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

<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 – 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

Punkt 1.4: Medlemsanliggender

Medlemsanliggender

Beslutning for Punkt 1.4: Medlemsanliggender

Intet nyt

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

Administrationsbidrag fra afdelingerne endnu ikke bogført, så budgetkontrollen er pt. ikke retvisende.

Punkt 3.: Afdelingerne

Renoverings-/ byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i KB - bilag

2. Afdeling 4 - Lindsnakkevej mfl. - Jfr. Aabenraa kommunes Spildevandsplan 2018-2022, skal der gennemføres en omfattende kloak separering, hvor regnvand og spildevand

separeres. Det kommer til at berører en del af afdelingerne i Kolstrup boligforening. I forhold til hvornår arbejdet skal udføres, så har det ikke været muligt at få en tidsplan fra Arwos, men som de fleste sikkert har bemærket, så er der i gangværende anlægsarbejde rundt omkring i Aabenraa, herunder langs Løgumklostervej, hvor afd. 01 og 03 er beliggende. Der har også ved og omkring Lindsnakkevej, været anlægsarbejde, som vedrører den kommende kloak separering. Den fremtidige procedurer vil være sådan, at når der kommer et go fra Arwos om tilslutning til de nye regn-og spildevands ledninger, så har den enkelte afdeling 1 år til at få udført tilslutningen.

Carsten har møde med Arwos omkring afdelingsrækkefølge for påbud.

Ingeniørerne har udarbejdet forslag til renovering af afdelingen, der skal gennemgås med afdelingsbestyrelsen den 25.11.

Udover kloakseparering er der også en renovering – der holdes møde med Ove mfl., d 21. april 2022 (LAJE). Afventer oplæg fra rådgivere. Afventer tilbagemelding fra afdelingsbestyrelsen.

Der er indkaldt til møde med afdelingsbestyrelsen for at aftale næste skridt.

3. Afdeling 6 - Jernbanegade - Eventuel renovering

Status: LBF var på besigtigelse i år 2020. Pt. Intern

afklaring af projektindhold/økonomi. Fortsat intern projektafklaring.

Boreprøver på altaner pågår.

Møde med rådgiver d. 11.02.2022 omkring projektafklaring (LAJE)

Afklaringsmøde med driften omkring infrastruktur afholdt 31. marts 2022.
Inspektion af plastprofiler mellem vinduer (ønsket af LBF), foretages 20. april 2022 med HVG (LAJE). De sidste detaljer sendes ind til LBF. Derefter afklaring ved afdelingen.

Drøfter muligheder med Aabenraa fjernvarme vedr. omlægning af rør. Intet nyt.

4. Afdeling 28 - Barsøvænget - Indmeldt til BSF 3 gange på grund af revner i væggene. Afventer tilbagemelding fra BSF. De har været på besigtigelsestur den 3. juni 2021.

BSF skal lave yderligere undersøgelser - dato herfor koordineres med Carsten. Afklaring fra BSF er kommet. De mener revner skyldes mgl. klæb mellem porebetonblokke. BSF har bevilget et beløb til afhjælpning, som snarlig igangsættes.

Indstilling: Da BSF ikke har accepteret alle forhold jf. vedhæftede sagsfremstilling, ansøges der om tilskud fra arbejdskapitalen på 710.415 kr. til dækning af manglende klæber mellem indermure.

Konstruktive revner (dækket af BSF) er udbedret. Der indhentes snarest pris fra entreprenør ift indstilling. (LAJE)

Inden prisen indhentes, afklares det med driften om der er kommet nye revner hvor der nu er injiceret. Er dette tilfældet, kontaktes BSF igen, da deres løsningsforslag i så fald ikke er acceptabelt (LAJE). Intet nyt.

5. Afdeling 17 - Lergård - Ved ekstraordinært afdelingsmøde den 29. juni 2021, har beboere stemt 3 / 6 ja til huslejestigning ved renovering af fjernvarmerør 10,88 % og tag 10,82%.

Renovering af fjernvarmerør koster 19,270 mio.kr. og betales med henlæggelser 500 t.kr. og realkreditlån 18,770 mio.kr. Renovering af tag koster 19,159 mio.kr. og betales med henlæggelser 500 t.kr. og realkreditlån 18,659 mio.kr.

Låneoptag er godkendt af Aabenraa Kommune

Nr. 267 er udtaget til prøvebolig. Jürgensen VVS kommer med prisoverslag på prøvebolig 267 +/- tilslutning af unit og låsning med nye varmerør.

Honoraraftale med rådgiver under udarbejdelse.

Projektet opdeles i 3 faser. (1) Fjernvarme + tilslutning - forventes udført fra april 2022. (2) udbedring af toiletgulvvarmerør i udvalgte boliger. (3) tag. (LAJE) Er i gang med at udfærdige udbud, som bliver sendt ud i uge 1 2023. Forventer en licitation i februar med henblik på opstart i april.

Opstartsmøde med FV + entreprenør d 8. april 2022 (LAJE).

Arbejdet pågår.

6. Afdeling 1 - Løgumklostervej 15-29

Med baggrund i styringsdialog med Åbenrå kommune, fik Kolstrup boligforening til opgave at udarbejde plan for en renovering af afdeling 8101. Vi haft et interview skema ude hos beboerne, og dem har vi fået tilbage med deres bemærkninger/svar. Der er efterfølgende lavet en oversigt over besvarelsene, så vi kan se det generelle billede, men også se dem som er kommet med specifikke ting/emner. Arkitekterne A78 er sat på sagen, og har her i start august gennemgået afdelingen med henblik på at udarbejde en tilstandsrapport, som så indarbejdes i forslag til det kommende renoveringsprojekt.

Tilstandsrapport er udarbejdet og afventer næste step efter møde med afdelingen.

2. Beboeransøgninger - intet til dette punkt

3. Afdelingsansøgninger

1. Referat fra afdelingsgennemgang i afdelinger uden afdelingsbestyrelser - bilag

Beslutning for Punkt 3.: Afdelingerne

1. Oversigt byggesager (ændrer rækkefølge, så den starter v. 1, BIHA)
 1. -
 2. Afholdt møde m. afdelingsbestyrelsen, afventer tilbagemelding
 3. Har fået svar fra Aabenraa fjernvarme til gennemgang
 4. Intet nyt
 5. Renovering kører som planlagt
 6. Der skal afholdes møde m. afdelingen vedr.gennemgang af tilstandsrapport
2. Intet nyt
3. Taget t. efterretning

Oversigt byggesager



Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Termin	Anlægssum mio
Kolstrup Boligforening	15		Solceller	Sendt til kommunen, rykket - kommune anmodet om redegørelse (202208) kommer til politisk brehandling sidst i okt. Mangler godkendelse i byrådet.(20221020)		8,2
Kolstrup Boligforening	06 Jernbanegade		Renovering	LBF var på besigtigelse d. 8/9. Det blev i den forbindelse meldt ud, at der kan forventes tilsagn om støttede lån på 47 mio. kr. Der er modtaget svar på altanprøver og indkaldt t. møde m. Bjarne. Afklaring vedr. økonomi - aftalt møde med Bjarne den 11. feb. 2022. afventer budget fra Ing. planlægger afd. møde inden sommerferien. Notat fra rådgiver vedrørende vinduer til LBF. Statusmøde med rådgiver. Nyt oplæg er sendt til LBF 202206. Tilgængelighedsboligerne droppes til fordel for varmerør. Der skal holdes møde m. Aabenraa Fjernvarme (20221020)		199,0
Kolstrup Boligforening	17 Lergaard		Renovering - tag / fjernvarmerør	Gennemgået med rådgiver i uge 47. tilstandsrapport er modtaget fra rådgiver med økonomi overslag. Finansieringsforslag skal udarbejdes til hovedbestyrelsen. Der er udarbejdet overslag fra fjernvarmen. Overslag er sendt t. LB Consult. Der er kommet et revideret økonomioverslag der skal udarbejdes en konskvensberegning på de nye tal. begge forslag er godkendt ved afd. møde den 29 juni 2021. Ansøgning sendt til kommunen (20211007) - og godkendt. Projekt skal revunderes - prøve lejlighedens installationer var OK (12/2021) - skal afklares inden vi fortsætter. Deles op i 3 dele fjernvarme / indvendig / tag. FJV er statet den 1 april. 1 etape er afsluttet og er i gang med 2. etape, 3. etapa startes snart op.		35,0


Kolstrup Boligforening

 Humlehaven 4,
 6200 Aabenraa,
 Tlf. 73456550
 www.kolsbo.dk

Hovedbestyrelsen i Kolstrup boligforening

Aabenraa, den 14. juli 2022

Referat: Markvandring i udvalgte afdelinger uden bestyrelser.

Afd. 24. Skolevænget 19.

Afdelingen er en af de nødlidende afdelinger i Kolstrup boligforening, så vi udfører kun det allermest nødvendige vedligeholds arbejde. Det bliver spændende at følge det nyanlagte bio-blomsteranlæg bag ved boligblokken, håbet er at det virkelig bliver et blomsterhav, og det til stor glæde for beboerne. Der blev nævnt at det kunne være en god ide at få sat nogle bænke op i området, måske emnet også dukker op på det ordinære afdelingsmøde her i juli.

Afd. 22. Gl. Kongevej 2 – Haderslevvej 69.

Afdelingens eternittag er i meget dårlig stand, tagpladerne smuldrer på undersiden, og vi må påtænke at der skal ske en tagudskiftning inden for 5 år. Afdelingen har ikke selv opsparet midler til opgaven, så der skal indhentes et lån til den opgave. Containerpladsen skal udvides til dobbelt størrelse, da der kommer flere container, grundet ny affaldssortering pr. 1 januar 2023.

Afd. 6. Jernbanegade 27-43 og 19-25.

Anlægget fremtræder pænt og velholdt, så ros til ejendomsfunktionen. Der ligger pt. en Helhedsplan inde hos Landsbyggefonden, med baggrund i det, udfører vi kun det allermest nødvendige vedligeholds arbejde. Afdelingen efterspørger flere parkeringspladser, hvilket godt kan laves, dog afventer vi LBF-sagen, da anlægget også kommer i spil, så her kan vi være med til at der også bliver tænkt flere parkeringspladser ind i projektet.

Afd. 20. Callesensgade 28-30.

Der blev her i foråret opdaget en vandskade i trappeopgangen. Trækonstruktionen i væggene er stærkt medtaget på grund af vandgennemtrængning. Vi har fundet frem til at vandet er kommet ind oppe ved tagrendekonstruktionen, og det formodes at skaden er flere år gammel. Håndværkergården er på sagen, og det bliver ikke billigt at få skaden udbedret.

Med venlig hilsen

 Carsten Nielsen
 Ejendomsinspektør
 Kolstrup Boligforening
 Mail. cani@salus-bolig.dk

Punkt 5.: Efterretningssager

1. Tomgangsliste - bilag
2. Udsættelser - bilag
3. Orientering fra nedsatte udvalg
 1. Bladudvalg
SALUS-Nyt. Medlem af redaktionsudvalget er Ove Stahl Schmidt og Tove Christensen
 2. Kursusudvalg
KB: Ove Stahl Schmidt, Tove Christensen
AAAB: Søren Duus, Else Bonde
4. [BL- Informerer](#)
5. [LBF - Orienterer](#)

Beslutning for Punkt 5.: Efterretningssager

1. Pt. 3 ledige familiboliger og 1 erhvervslejemål. 3 ledige i afd. 29 - husleje dækkes af kommunen
2. Ingen stigning i rykker/udsættelser
3. Orientering fra udvalg
 1. Bladudvalg, er i gang med juleudgaven. (Tove modtager ingen indkaldelse, BIHA)
 2. Kursusudvalg, intet nyt
4. -
5. -

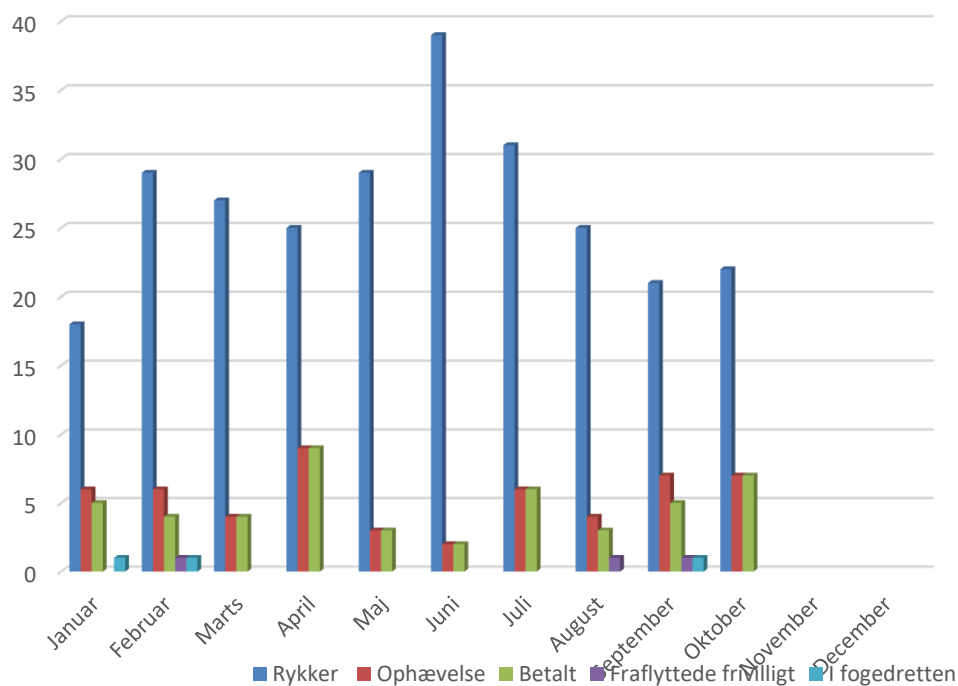
Tomgangsliste KB

Selskab	Afdeling	Lejemål	Lejer	Indflytningsdato	Navn	Adresse	PostnummerBy
81	29	77	11	01-05-2022	Tomgang - plejebolig	Lergaard 102 14	6200 Aabenraa
81	29	68	5	01-11-2022	Tomgang - plejebolig	Lergaard 102 5	6200 Aabenraa
81	29	67	9	01-10-2022	Tomgang - plejebolig	Lergaard 102 4	6200 Aabenraa
81	18	7	11	01-10-2022	Tomgang	Kromai 122, løjt kirkeby	6200 Aabenraa
81	21	7	15	01-09-2022	Tomgang	Karpedam 2 B st 1	6200 Aabenraa
81	11	4	13	01-08-2022	Tomgang	Blegen 8 2.th.	6200 Aabenraa
81	41	1	7	01-09-2022	Tomgang - erhvervslejemål	Præsteskov 4	6200 Aabenraa

KB
Udsættelser 2022

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	18	6	5		1
Februar	29	6	4	1	1
Marts	27	4	4		
April	25	9	9		
Maj	29	3	3		
Juni	39	2	2		
Juli	31	6	6		
August	25	4	3	1	
September	21	7	5	1	1
Oktober	22	7	7		
November					
December					
	266	54	48	3	3

Rykker/udsættelser 2022



Punkt 6.: Næste møder

KB organisationsbestyrelsesmøder i 2023:

Torsdag den 23. februar, kl. 16:30 - dato ændret!

Onsdag den 3. maj, kl. 16:30

Torsdag den 22. juni, kl. 16:30

Torsdag den 28. september, kl. 16:30 - dato ændret for at undgå sammenfald med afdelingsmøder.

Torsdag den 23. november, kl. 16:30 - dato ændret!

Hvis intet andet er nævnt afholdes møderne på adressen Humlehaven 4, Aabenraa

Fælles julefrokost KB/AAAB:

Lørdag, den 26. november 2022, kl. 13:00 på Folkehjem, Haderslevvej 7, Aabenraa

KB Generalforsamling 2023:

Torsdag 8. juni, kl. 18:00 på Folkehjem, Haderslevvej 7, Aabenraa

Fælleskurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgt:

Næste kursus finder sted i 2024.

Punkt 7.: Eventuelt

1. Eventuelt

Beslutning for Punkt 7.: Eventuelt

1. Dagsordenpunkt til fælles bestyrelsesmøde med AAAB: Samarbejdet mellem AAAB/KB (BIHA)
Humlehaven
Børnehaven
Driftscenter

Punkt 8.: Underskriftsark

Aabenraa, den 17. november 2022

Underskrift via Penneo