

TAB - Organisationsbestyrelsen (TAB
organisationsbestyrelsesmøde m/efterfølgende
julefrokost)

15-12-2022 16:00 - 20:00

Tønderhus, Jomfrustien 1, Tønder

**Mødedeltagere : Anders C. Mogensen, Børge Rossen, Caja Vallentin
Nielsen, Jens Erwin Lorenzen, Knud Esmann, Susanne Nørskov Jordt,
Susanne Sørensen, Toke Arndal
Afbud: Caja Vallentin Nielsen**

Indhold

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

Punkt 1: Organisationen

1. Godkendelse af referat fra 26. september 2022 - underskrevet via Penneo Revisionsprotokol
2. Foreningsanliggender
 1. SALUS
 2. 8. Kreds
Referat kredsrepræsentantmøde 5. oktober 2022 - bilag
 3. Tønder Fjernvarme
 4. Tønder Kommune
 5. Tidsplan TAB for granskning i forbindelse med Det centrale almene bygningsregister:
Forventet opstart vinteren 2022/2023. Forventet varighed ca. 4-4½ mdr.
 6. Valg til Norlys repræsentantskab
3. Bestyrelsesanliggender
 1. Referat statusmøde med Bækmark & Kvist Forsikringsrådgivning - bilag
 2. Skadesoversigt TAB - bilag
 3. Skadesoversigt samlet for hele SALUS - bilag
 4. Kommentar til skadestatistikkerne - bilag
 5. Fælles forsikringspolitik 2022 SALUS - bilag
 6. Effektiviseringstal TAB 2021 - bilag
 7. Scorekort - afdelingernes aktuelle byggetekniske og økonomiske tilstand 2022 - bilag
 - 8 Godkendelse årshjul 2023 - bilag
 9. Valg til SALUS' repræsentantskab
 10. Almene bolig dage den 30. september 2023
4. Medlemsanliggender

Beslutning for Punkt 1: Organisationen

Afbud fra Caja.

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. Taget til efterretning.
 - 2.3. Kort orientering, taget til efterretning.
 - 2.4. Merete, der har ansvaret for tilsynet i Tønder Kommune, har fået nyt arbejde. Vi har endnu ikke fået oplyst hvem, der overtager opgaven.
 - 2.5. Taget til efterretning.
 - 2.6. Orientering fra Børge.
 - 3.1-5. Taget til efterretning.

3.6-7. Orientering taget til efterretning.

3.8. Godkendt.

3.9. Intet.

3.10. Flere har allerede tilmeldt sig til Sanne.

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
Forsikringsrådgivning A/S

Kilde:

Tønder Andelsboligforening - Skadeoplysninger og Gjensidige pr. 01.07.2022

Erstatning fordelt på år:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Erstatning	258.750	160.961	117.820	686.904	387.455	35.830	1.647.720
Heraf reserver				25.660	23.122		48.782
Storskader				605.512			605.512
Præmie (netto)	563.890	567.216	578.869	567.521	547.348	281.924	3.106.768
Skades %	46%	28%	20%	121%	71%	13%	53%
Skades % ekskl. reserver	46%	28%	20%	117%	67%	13%	51%
Skades % ekskl. storsk.	46%	28%	20%	14%	71%	13%	34%

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	605.512			1	23.000	1	114.275
Vand	4	187.759	2	78.158			1	5.793	2	300.459	1	12.830	2	106.363
Tyveri													0	0
Storm			1	21.000									0	3.818
Husejeransvar									1	12.830			0	2.333
Rørskade	1	13.410	2	61.803	4	117.820	3	75.599	2	74.166			2	62.327
Insekt/svamp													0	0
Snetryk													0	0
Arbejdsskade													0	0
Løsøre													0	0
Diverse	1	57.581											0	10.469
Total	6	258.750	5	160.961	4	117.820	6	686.904	5	387.455	2	35.830	5	299.585

Kommentar

- total set over 5 år meget fint. Gjensidige vurderer formentlig ny periode efter udbuddet 20/21
- Gjensidige mener at kunne konstatere en "stigende tendens i skadeudviklingen" hvorfor de varsler med 25%
- reelt set så er tendensen faldende i de 1½ år efter udbuddet, ift. de tal som Gjensidige bød efter ved udbuddet
- 89.758 m2 udløber en præmie på 6,28 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
Oprydningssomkostninger		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			Selvrisko 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



0395 - Tønder Andelsboligforening ▾



Vælg afdeling ▾

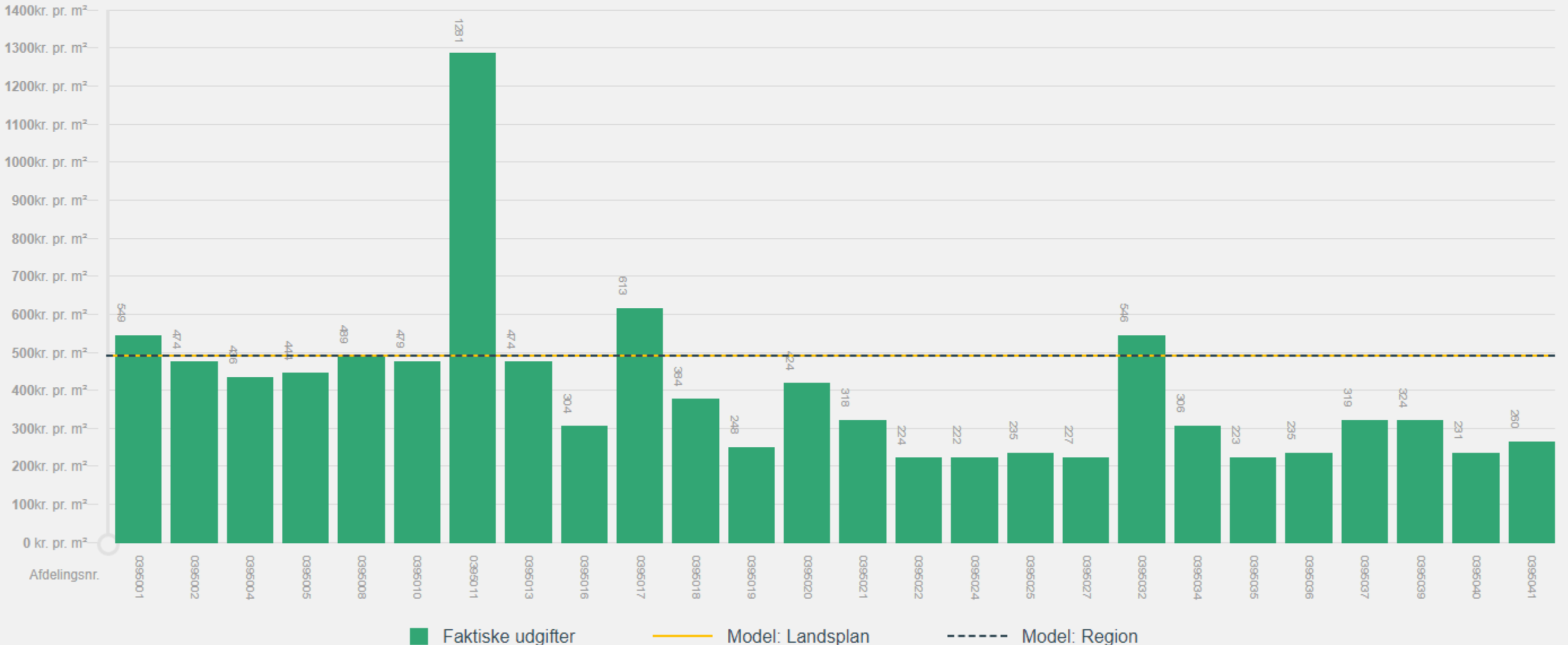
Tabel

Diagram

Graf



Tønder Andelsboligforening, afgrænsede driftsudgifter - 2021 SORTER ▾ 29 afdelinger





0395 - Tønder Andelsboligforening ▾



Vælg afdeling ▾

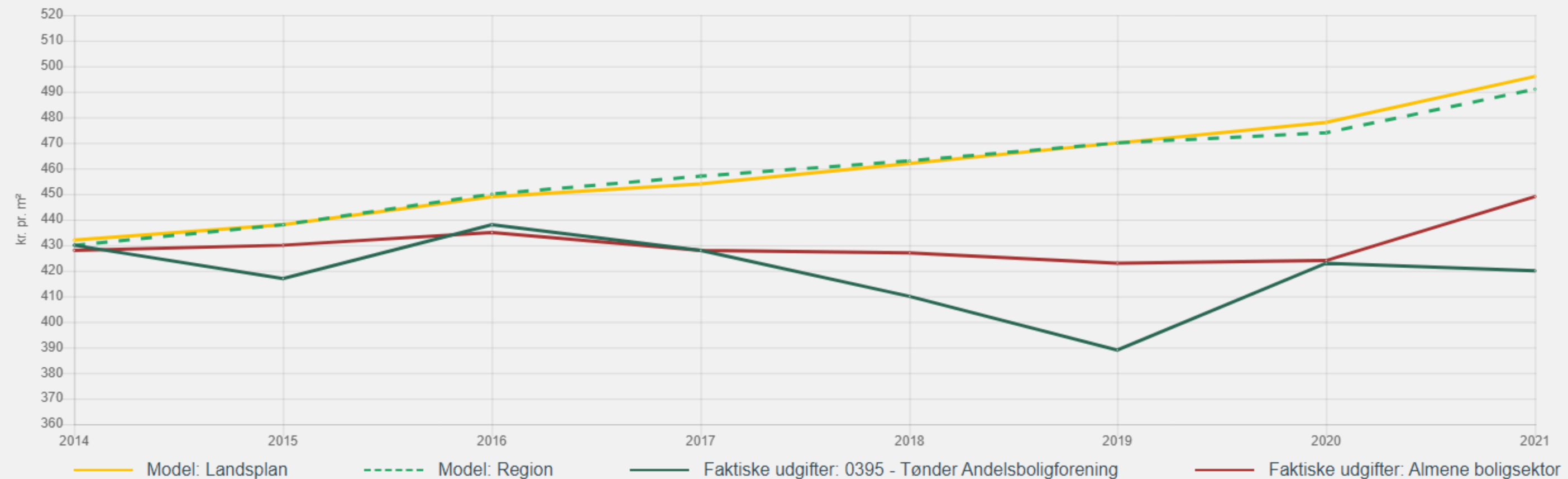
Tabel

Diagram

Graf



Tønder Andelsboligforening - afgrænsede driftsudgifter 2014 - 2021





Indledning

Ministeriets effektiviseringsenhed har opdateret effektivitetstallene for afdelingerne i Tønder Andelsboligforening. Rapporten er udarbejdet med udgangspunkt i årsregnskaberne for 2021. Nedenfor gennemgås tallene 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.

Effektivitet i regnskabsåret 2021

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

Effektivitetsresultat

Afd	Eff	Potentiel besparelse (pct.) kontoniveau							Afdelingsdetaljer	
		k109	k110	k111	k112.1	k114	k115	k117h	Afd.navn	Særlig.rød
1	69,9	30	30	30	30	43	54	30	Bargumsvej, Nørremarksvej	Særlig rød
2	57,5	42	41	42	41	44	79	61	Carstensgade, Engen m.fl.	Særlig rød
4	66,4	35	31	0	33	33	65	37	Skovroysvej, Brorsonsvej	Særlig rød
5	69,1	34	28	30	30	29	52	34	Frilandsvej m.fl.	Særlig rød
8	84,8	32	10	0	25	12	57	14	Leonhardts-, Lærkevej Mfl	
10	79,1	27	16	0	21	20	25	34	Buen 2-24 og 3-19	
11	69,7	31	26	29	30	29	75	31	Nørrevænget, Ingridvej	Særlig rød
13	81,3	26	14	17	18	15	42	16	Schradersvej 1-33, 2-32	
16	65,0	35	33	0	36	35	44	33	Gemmet 2-14 & Østervang	Særlig rød
17	64,5	40	32	39	34	34	55	35	Ager- & Søndertoften	Særlig rød
18	68,5	35	26	0	31	32	82	34	SVInget & Østervang 2-6	Særlig rød
19	77,4	27	20	21	22	21	51	20	VIben 93-209	
20	69,6	30	28	30	29	29	48	29	Smedegade 2-16, Torvet 2	Særlig rød
21	68,7	32	28	34	29	31	45	31	Richtsens-, Nørregade Mf	Særlig rød
22	77,3	25	19	20	22	19	26	20	Ulriksallé 72a-102	
24	84,2	18	12	13	17	15	55	12	Tved 101-115, 183-199	
25	67,4	36	29	31	32	31	64	30	Jens Jessensvej m.fl.	Særlig rød
27	68,6	32	29	30	31	30	35	30	Midsommervej 78a-82d	Særlig rød
32	97,5	0	2	7	5	2	8	2	Torvet 1	
34	63,4	37	33	46	34	36	42	36	Vldågade 9-27, Østerg 71	Særlig rød
35	76,1	29	18	0	25	24	72	20	Langager 17-35	
36	83,5	16	13	0	21	20	45	16	Blegen 1-16	
37	80,4	28	17	26	19	17	24	0	Bofælless., Strucksallé	
39	93,1	17	7	0	7	7	7	0	Plantagevej 82-106	
40	63,1	37	34	37	35	36	49	36	Seniorbofællesskab	Særlig rød

Der er 13 afdelinger, der er markeret med rødt. Den røde markering indikerer, at afdelingerne 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	Bargumsvej, Nørremarksvej	69,9	2.748	786	669	4.552	6.974	2.494	963
2	Carstensgade, Engen m.fl.	57,5	3.561	952	232	4.395	5.781	4.217	2.712
4	Skovroysvej, Brorsonsvej	66,4	3.603	916	0	4.357	2.893	3.503	2.550
5	Frilandsvej m.fl.	69,1	3.721	735	109	4.486	2.638	2.497	1.563
8	Leonhardts-,lærkevej Mfl	84,8	3.489	684	0	4.345	2.525	4.161	1.797
10	Buen 2-24 og 3-19	79,1	3.586	593	0	4.563	1.872	1.832	3.810
11	Nørrevænget, Ingridsvvej	69,7	3.315	541	42	4.635	3.005	4.590	2.461
13	Schradersvej 1-33, 2-32	81,3	3.298	496	127	4.501	2.095	2.492	701
16	Gemmet 2-14 & Østervang	65,0	3.532	990	0	5.337	2.263	2.646	1.250
17	Ager- & Søndertoften	64,5	4.251	627	122	4.623	4.048	2.370	1.375
18	Svinget & Østervang 2-6	68,5	3.505	629	0	4.712	5.082	6.977	2.500
19	Viben 93-209	77,4	3.603	576	277	4.589	3.146	3.041	271
20	Smedegade 2-16, Torvet 2	69,6	2.744	645	477	4.274	2.325	1.953	1.701
21	Richtsens-, Nørregade Mf	68,7	2.304	458	678	4.520	3.410	1.658	2.400
22	Ulriksallé 72a-102	77,3	3.544	579	100	4.732	2.156	1.533	625
24	Tved 101-115, 183-199	84,2	3.269	569	84	4.403	3.796	2.650	115
25	Jens Jessensvej m.fl.	67,4	3.588	620	131	4.832	3.635	3.078	750
27	Midsommervej 78a-82d	68,6	3.266	903	15	4.814	2.560	2.261	653
32	Torvet 1	97,5	1.039	644	1.466	6.722	1.845	3.034	718
34	Vidågade 9-27, Østerg 71	63,4	3.296	583	982	4.444	4.647	1.781	1.429
35	Langager 17-35	76,1	3.620	663	0	5.087	3.294	4.149	500
36	Blegen 1-16	83,5	2.552	615	0	4.418	4.992	2.682	1.000
37	Bofælless., Strucksallé	80,4	3.038	526	2.188	5.516	4.515	929	0
39	Plantagevej 82-106	93,1	4.156	532	0	4.920	5.982	894	0
40	Seniorbofællesskab	63,1	2.960	655	474	4.587	4.219	1.811	1.500
41	Bofælless., Bargumsvej	87,5	3.366	561	270	5.198	3.877	1.265	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 109 end det regionale gennemsnit. 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.



Alle har også en rød markering på konto 112.1 administrationsbidrag, så det er ikke kun i driften, men også i administrationen vi skal have undersøgt, hvordan vi kan effektivisere og dermed opnå en besparelse. En væsentlig årsag er at Tønder Andelsboligforening har mange små afdelinger, hvilket medvirker til en øget administrationsudgift. Der arbejdes derfor systematisk med afdelings sammenlægninger. Emnet tages op i forbindelse med de årlige afdelingsgennemgange med afdelingsbestyrelserne, og der betales grundbidrag pr. afdeling. Små afdelinger har således et kraftigt økonomisk incitament til at søge sammenlægning med andre afdelinger.

Alle afdelinger undtagen 37, 49 og 41 har også røde tal på konto 115. Vi har alle steder stor fokus på at få udbygget drift- og vedligeholdelsesplanen, så afdelingerne løbende vedligeholdes og dermed kan spare på dyre og akutte reparationer.

Udvikling i effektiviteten siden 2014

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

Org	Afd	k109	k110	k111	k112.1	k114	k115	k117h	sum	U.Eff.	perB14	perB21
395	1	779	603	486	735	783	511	152	620	23	19.622	19.187
395	2	28	-5	56	6	47	-13	-9	10	2	19.814	21.850
395	4	34	-6		8	41	-49	7	-6	2	18.918	17.823
395	5	29	-8	-66	4	30	-36	-45	-8	13	17.112	15.749
395	8	27	-9	-100	6	90	15	-44	8	7	15.760	17.002
395	10	33	-11		14	-11	-43	33	5	9	15.546	16.256
395	11	11	-4	-84	12	51	92	-17	21	5	16.384	19.882
395	13	28	-12	22	8	12	-25	-72	-9	12	16.317	14.807
395	16	19	-5		33	93	-36	-78	-16	2	18.976	16.018
395	17	133	54	23	86	35	33	-7	57	14	18.454	17.416
395	18	14	-13		17	-32	78	-52	-4	16	24.444	23.404
395	19	30	-11	-7	5	26	9	-89	-3	24	15.908	15.502
395	20	36	-8	22	25	10	-27	-40	0	38	19.194	16.603
395	21	-15	-15	-55	12	10	-48	-43	-20	19	19.297	15.428
395	22	25	-11	-33	8	-13	-43	-71	-14	14	15.379	13.268
395	24	28	-10	-42	8	46	7	-94	2	25	15.755	16.114
395	25	31	-18	-28	15	21	-14	-73	-3	14	17.214	16.632
395	27	22	-5	-72	15	72	-36	-80	-10	11	17.668	15.837
395	32	-38	-8	10	94	-38	135	-17	26	65	28.498	35.884
395	34	17	-11	-45	11	3	-24	-58	-12	15	19.598	17.162
395	35	28	-9		27	24	27	-50	19	16	14.501	17.313
395	36	-11	-13		13	-6	2	0	-1	13	16.428	16.260
395	40	20	-12	28	14	16	6	-21	9	6	14.832	16.206

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 gennemsnit er den samlede udgift pr. bolig faldet med ca. 1% 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 inddeksering, skulle spares 8% i perioden 2016-2020.

Udvikling 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. Vi ser et stort potentiale i at fokusere på den løbende vedligeholdelse og dermed undgå dyre udbudringer 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.

afd afdnavn	k120Bol	pct.k120
1 Bargumsvej, Nørremarksvej	7.883	751,3
2 Carstensgade, Engen m.fl.	9.407	73,4
4 Skovroysvej, Brorsonsvej	13.550	32,5
5 Frilandsvej m.fl.	14.609	179,1
8 Leonhardts-,lærkevej Mfl	10.984	251,5
10 Buen 2-24 og 3-19	19.048	77,8
11 Nørrevænget, Ingridsvvej	18.684	86,8
13 Schradersvej 1-33, 2-32	10.303	78,9
16 Gemmet 2-14 & Østervang	21.250	136,1
17 Ager- & Søndertoften	6.875	231,3
18 Svinget & Østervang 2-6	8.188	31,0
19 Viben 93-209	11.678	244,5
20 Smedegade 2-16, Torvet 2	20.067	75,0
21 Richtsens-, Nørregade Mf	7.680	380,0
22 Ulriksallé 72a-102	10.062	101,2
24 Tved 101-115, 183-199	12.500	156,4
25 Jens Jessensvej m.fl.	11.450	122,3
27 Midsommervej 78a-82d	17.000	142,9
32 Torvet 1	21.667	30,0
34 Vidågade 9-27, Østerg 71	7.571	292,6
35 Langager 17-35	12.000	60,0
36 Blegen 1-16	11.600	205,3
37 Bofælless., Strucksallé	16.429	
39 Plantagevej 82-106	9.500	
40 Seniorbofællesskab	6.250	101,6
41 Bofælless., Bargumsvej	12.222	



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 henlæggelsesniveauet i de fleste afdelinger er steget væsentligt siden 2014. 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 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 er 190 kr./m². 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.

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.

afd afdnavn	boliger	kvm	areal	huslKvm	huslBol	pct.husl
1 Bargumsvej, Nørremarksvej	162	13.911	86	717	5.134	1166,1
2 Carstengsgade, Engen m.fl.	59	5.456	92	754	5.808	20,5
4 Skovroysvej, Brorsonsvej	40	3.357	84	663	4.634	22,3
5 Frilandsvej m.fl.	64	5.308	83	726	5.017	16,5
8 Leonhardts-,lærkevej Mfl	64	5.453	85	705	5.007	10,5
10 Buen 2-24 og 3-19	21	1.689	80	763	5.115	21,8
11 Nørrevænget, Ingridsvvej	19	1.480	78	783	5.083	14,2
13 Schradersvej 1-33, 2-32	33	2.227	67	734	4.130	23,9
16 Gemmet 2-14 & Østervang	8	856	107	572	5.102	14,0
17 Ager- & Søndertoften	40	3.285	82	847	5.796	87,0
18 Svinget & Østervang 2-6	16	1.478	92	650	5.007	4,9
19 Viben 93-209	59	4.566	77	721	4.648	11,5
20 Smedegade 2-16, Torvet 2	15	1.328	89	589	4.349	26,8
21 Richtsens-, Nørregade Mf	25	1.665	67	854	4.742	15,2
22 Ulriksallé 72a-102	32	2.426	76	752	4.752	14,4
24 Tved 101-115, 183-199	40	3.306	83	708	4.876	10,3
25 Jens Jessensvej m.fl.	20	1.600	80	720	4.801	11,5
27 Midsommervej 78a-82d	14	1.134	81	693	4.681	14,0
32 Torvet 1	3	266	89	1.134	8.383	-14,0
34 Vidågade 9-27, Østerg 71	28	2.186	78	750	4.880	15,1
35 Langager 17-35	10	900	90	662	4.966	16,3
36 Blegen 1-16	50	4.183	84	800	5.575	15,4
37 Bofælless., Strucksallé	7	441	63	1.090	5.723	
39 Plantagevej 82-106	12	720	60	980	4.901	
40 Seniorbofællesskab	20	1.702	85	975	6.918	15,4
41 Bofælless., Bargumsvej	9	585	65	1.096	5.937	



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
Tønder Andelsboligforening 2022

Afd. Nr.	Beliggende	Antal lejemål	Vægtet sammenvejning i % bygning	Vægtet sammenvejning i % henlæggelser	Vægtet sammenvejning i % afdeling	Energiklasse	Tage	Facader	Vinduer	Badeværelser	Køkkener	Installationer	
1	Bargumsvej / Nørremarksvej	162	47,71	3,08	50,79	G	5	3,5	5	6	3	6,5	Tal fra 2021 afdelingsgennemgang 2. juni 2022
2	Carstensgade/Engen m.fl.	59	46,46		46,46	D	4	3,5	8	4,5	0	6	Tal fra 2021 afdelingsgennemgang 9. juni 2022
4	Skovroysvej/Brorsonsvej	40	36,88	5,93	42,81	E	0	4	8	3	0	5	Tal fra 2021 afdelingsgennemgang 16. juni 2022
5	Frilandsvej m.fl.	64	61,46	0,22	61,68	F	8	6	7	3,5	4	6	Nye køkkener 2027. Nye badeværelser 2030
8	Leonhardts-,Lærkevej m.fl.	64	43,13	5,15	48,28	E	1	4	5	6,5	4	7	Tal fra 2021 afdelingsgennemgang 19.maj 2022
10	Buen 2-24 og 3-19	21	53,54	15,01	68,55	E	10	4,5	10	5,5	0	6	Vinduer skiftet 2022 - Tal fra 2021 afdelingsgennemgang 12. maj 2022
11	Nørrevænget/Ingridsvej m.fl.	19	87,71	2,59	90,30	E	10	10	10	4,5	5	8,5	Afdelingen er ved at blive total renoveret, med nye tage, facader mm.
13	Schradersvej 1-33 og 2-32	33	70,63	-0,15	70,48	E	9	8	9	5	2	6	Nye køkkener og bad i 2029 - 2031 dette bør slås sammen,
16	Gemmet 2-14 og Østervang 22	8	64,79	2,21	67,00	E	10	4	8	4	10	4	Fået nye køkkener og Tag i 2021
17	Ager- &Sønderfoften,Jejsing/Gadefennen,Ab il	40	61,46	3,95	65,41	F	8	6	5	6	7	6,5	Tal fra 2021 afdelingsgennemgang uge 25, 2022
18	Svinget 5-9-, 4-16 og Østervang 2-6	16	32,29	0,04	32,33	E	2	2	8	3	2	2	Man arbejder på et salg af Svinget - derfor laves der kun de helt nødvendige renoveringer
19	Viben 93-209	59			0,00	D	4	4	9	0	0	3	Øvrige data er ikke tilgængelige, tal for 2021, afdelingsgennemgang 5. maj 2022
20	Smedegade 2-6,12-16 og Torvet 2	15	66,25	2,38	68,63	F	10	5	8	2	10	4	Nye badeværelser i 2026 - Nye vinduer i Smedegade 2026
21	Richtens, Nørre- og Smedegade	25	47,50	1,10	48,60	C	4	4	10	1	1	4	Afdelingen trænger til nye køkkener og badeværelser - men økonomien er ikke hertil
22	Ulricksalle 22 og 72a-102	32	47,08	5,33	52,41	C	4	5	9	1,5	0	4	Tal fra 2021 afdelingsgennemgang uge 17, 2022
24	Tved 183a-199d	40			0,00	D	4	4	2	1,5	0	2,5	Øvrige data er ikke tilgængelige, tal for 2021, afdelingsgennemgang 7. april 2022
25	Jens Jessensv.m.fl.Møgeltønder	20			0,00	F	5	5	4	1,5	0	3,5	Øvrige data er ikke tilgængelige, tal for 2021, afdelingsgennemgang uge 26, 2022
27	Midsommervej 78a-82d	14	24,58	2,15	26,73	D	4	4	1	1	1	2,5	Nye vinduer 2022 - Nye køkkener og badeværelser 2024
32	Torvet 1	6	53,33	0,91	54,24	E	6	6	6	3	6	4	Nye køkkener og badeværelser 2026
34	Vidågade 9-27 og Østergade 71	28	51,25	-0,02	51,23	C	6	7	4	3	1	6	Nye køkkener og badeværelser 2023
35	Langager 17-35, Bredebro	10	41,88	1,33	43,21	C	6	5,5	3	3	1	4,5	Nye køkkener og badeværelser 2024
36	Blegen 1-9 og 8-16	50	60,00	3,34	63,34	C	8	7	6	6	1	5,5	Tal fra 2021 afdelingsgennemgang 31. marts 2022
37	Bofællesskabet Strucksallé 5	7			0,00	D	8	7,5	7	6,5	2	7	Øvrige data er ikke tilgængelige, tal for 2021, afdelingsgennemgang 21. april, 2022
39	Plantagevej 82-106	12			0,00	C	8	7,5	7	6,5	2	7	Øvrige data er ikke tilgængelige, tal for 2021, afdelingsgennemgang uge 16, 2022
40	Senorbofællesskab, Ryttevej mv.	20	73,96	0,65	74,61	C	8	8	7	7,5	5	8	Indgangsparti skiftes 2022 - Køkkener og bad 2028
41	Bofællesskabet Bargumsvej 25	9			0,00	C	8	8	7	7,5	8	7,5	Øvrige data er ikke tilgængelige, tal for 2021, afdelingsgennemgang uge 16, 2022

ÅRSHJUL 2023 FOR TAB

Januar	Onsdag 22. februar, kl. 16.00	Marts	April	Mandag 22. maj, kl. 16.00 - Revisor	Maj	Juni
Afd.best.sem. xx.xx.xxxx						14.06. Repræsent.sk.møde
	Hvert år - februar mødet: - Planlægning ordinære afdelingsmøder næste år (1) - Godkendelse af foreløbig indkaldelse med dagsorden - Godkendelse af mødedatoer og dirigentfordeling - Budget: hovedforeningen næste år til godkendelse. - Bestyrelseshonorar-<i>Lukket pkt.</i> (1) - Repræsentantskabsmøde: godkendelse af dagsorden med indkaldelse, liste over bestyrelsesmedlemmer (1) - Liste over ekskluderet "beboere" (LIAN)/(MAST)) (5) - Udsættelser (LIAN)/(MAST) (5) - Udlejning venteliste/ledige boliger (JA) (5) - Udlejning statistik (JA) (5) - Intrum Justitia – statistik (ALB) (5) - Investeringsaftale bank (LIJ) (5) - Program afdelingsgennemgang (CHDU)/(MEHE) (1) - Kandidater til bestyrelsen (bilag: liste over bestyrelsesmedlemmer med valgperiode) 1. Organisation 1.a. Godkendelse af referat - Revisionsprotokol – hvis der er 1.b. Foreningsanliggender - SALUS v. (TARN) 8. kreds (TARN) 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 (JA) 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 trækningsret. (HEA) (hvis ændringer/ ansøgninger, så løbende) (2) 1. Organisation 1.a. Godkendelse af referat - Revisionsprotokol – <i>SKAL med senest her</i> 1.b. Foreningsanliggender - SALUS v. (TARN) 8. kreds (TARN) 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 (JA) 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 TAB

Juli	August	Mandag 11. september, kl. 16.00	Oktober	November	Torsdag 14. december, kl. 17.00
	Afd. møder aug./sept. Opdateres senere	Afdelingsgennemgang – se bund af skemaet			Bestyrelsesevaluering sendes ud medio/slut november
		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 repræsentantskabsmøde (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. Organisation 1.a. Godkendelse af referat • Revisionsprotokol – hvis der er 1.b. Foreningsanliggender • SALUS v. (TARN) • 8. kreds (TARN) 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 (JA) 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: • Bestyrelsesevaluering • Godkendelse datoer bestyrelsesmøder og generalforsamling næste år (1) • Scorekort (1C) • Effektiviseringstal (LBF) (1C) • Dispositionsfonden 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) 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 (JA) 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.

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. Status byggesager - bilag
2. Beboeransøgninger
3. Afdelingsansøgninger

Beslutning for Punkt 3: Afdelingerne

Skema A for Tømmergården er godkendt i økonomiudvalget og forventes endeligt godkendt d. 22/12.

Oversigt byggesager



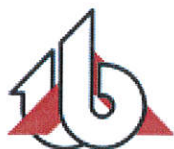
Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Termin	Anlægssum mio
Tønder Andelsboligforening	11	x	Byggeskade facader	Godkendt på afdelingsmøde d. 30/4 2019. Skema A er godkendt af kommune og Landsbyggefond. Licitation er gennemført. Skema B er godkendt. Opstart august 2020 forventes afsluttet maj 2022. Byggeregnskab sendt til revisor (202210).		13,1
Tønder Andelsboligforening	18	x	Byggeskade, frasalg	Der ønskes gennemført kontrolleret frasalg. Tilsagn fra LBF er modtaget. Der skal udarbejdes skema A. Godkendt på afdelingsmøde august 2020. Vi har modtaget kommunes anbefaling. Skema A skal udarbejdes (20211202). Sendt til ministeriet (202203)		
Tønder Andelsboligforening	24		Renovering / tag - vinduer - facade - køkken og bad	Afdelingsbestyrelsen vender tilbage med en prioritering i renoveringssagen. Prioritering er modtaget og konsekvensberegning under udarbejdelse (20221020). Møde m. rådgiver 15.11.2022.		
Tønder Andelsboligforening	24		Etablering af fjernvarme	Aftale med fjernvarmen er indgået - afventer tidsplan.		
Tønder Andelsboligforening	20		Indretning bolig i erhverv	Er afsluttet 1/3 2021, og afventer slutfaktura. Byggeregnskab er udarbejdet. TARN følger op i forhold til kommunal godkendelse af låneoptagelse 20220127 - afventer tilbagemelding fra kommunen - opfølgning (TARN) - kommunen rykket, lovet at vende tilbage i løbet af maj 2022. Tages op i forbindelse med Styringsdialogsmøde den 30. sep. 2022. Forventet snarlig godkendelse i kommunen jf. aftale på styringsdialog (20221020)		
Tønder Andelsboligforening	22		Renovering køkken, installationer samt bad	Der er lavet aftale med rådgiver - budget skal revideres. Projektet pt udskudt til 2023		
Tønder Andelsboligforening	27		Vinduesudskiftning	Godkendt på afdelingsmøde. Der er afholdt licitation 28.10.22.		
Tønder Andelsboligforening	43		Opførelse af ca. 50 boliger.	Der er underskrevet aftale med grundejer. Skema A er indsendt (202203) - der har været afholdt møde med grundejer om projekt / lejlighedsfordeling / kvalitet. Gennemgang af ideoplæg den 2. maj 2022 i Eritsø. Skema A forventes godkendt i kommunen ultimo 2022		99,0

Punkt 5: Øvrige orienteringssager

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

Beslutning for Punkt 5: Øvrige orienteringssager

Taget til efterretning.



Tønder Andelsboligforening

Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder

Tlf.: 74 72 32 19

E-mail: tonder@salus-bolig.dk

www.tonder-ab.dk

Ledige boliger pr. 1.12.22 (tomgangsboliger)

Afd.:	Antal ledige boliger	Bemærkninger:
Afd. 1	4	1 bolig udlejet pr. 15.1.23 Annonceret på hjemmesiden samt Salus annonce i Ugeavisen siden januar 2014.
Afd. 2	1	Boligen er udlejet pr. 1.1.23
Afd. 13	1	Boligen er udlejet pr. 15.12.22
Afd. 17	1	Annonceret på hjemmesiden samt Salus annonce i Ugeavisen siden januar 2018
I alt	7	

Punkt 6: Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2023 :

Mandag den 20. februar, kl. 16:00

Mandag den 22. maj, kl. 16:00

Mandag den 11. september, kl. 16:00

Torsdag den 14. december, kl. 16:00 - med efterfølgende julefrokost

Hvis intet andet er nævnt, afholdes mødet på adressen Nørremarksvej 18A , Tønder

Repræsentantskabsmøde 2023:

Onsdag den 14. juni 2023, kl. 17:30 - Tønderhus

Fælleskurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes næste gang i 2024

Beslutning for Punkt 6: Kommende møder

Taget til efterretning.

Der arrangeres afdelingsbestyrelsesseminar om afdelingssammenlægninger d. 25/3 2023.

Punkt 7: Eventuelt

1. Eventuelt

Beslutning for Punkt 7: Eventuelt

Bestyrelsesevaluering udsættes til næste bestyrelsesmøde.

Punkt 8: Underskriftsark

Tønder, den 15. december 2022

Underskrift via Penneo