

TOAB - Organisationsbestyrelsen

TOAB - dagsorden

25-02-2021

Søndergade 13A

Indhold

Punkt 1: Organisationen.....	1
Punkt 2: Økonomi.....	2
Punkt 3: Afdelingerne.....	2
Punkt 5: Efterretningssager.....	2
Punkt 6: Eventuelt.....	3
Punkt 7: Underskriftsark.....	3

Punkt 1: Organisationen

1. Godkendelse af referat fra sidste møde.
2. Foreningsanliggender
 1. SALUS
 2. 8. Kreds
 3. Orientering fra forsyningsselskaberne v/Mona M. Eriksen
 4. Kommunen
3. Bestyrelsesanliggender
 1. Nybyggeri
 2. Finansieringsskitse – se bilag
 3. Hvem står på valg ved næste generalforsamling
 4. Datoerne for fremtidige bestyrelsesmøder
 5. Information: Hvad det vil sige at være ambassadør i boligforeningen.
4. Medlemsanliggender

Vedr. pkt. 1.3.2. :

Toftlund Andelsboligforening afd. 1

Nedrivningen af 10 boliger beliggende Nyboder 24-30 og Timmelsvang 5-15.

Brug af kapitaltilførsel:

1. af beboerindskud kr. 130.000

Indfrielse af statsstøttet lån kr. 1.658.000

Forventet salspris af grund kr. -1.283.000

1. m.v. kr. 6.000

1. alt kr. 520.000

Kapitaltilførsel kr. 520.000 svarende til kr. 104.000 pr. andel.

Bestyrelsen bedes godkende deltagelse i kapitaltilførsel.

Helle Ahrenkiel
Controller

Toftlund Andelsboligforening
v/ SALUS Boligadministration A.m.b.a.
Egevej 9
6200 Aabenraa



LANDSBYGGEFONDEN

Toftlund Andelsboligforening, afdeling 1, Nyboder/Timmelsvang m.fl.

I henhold til aftale har fonden foretaget en foreløbig vurdering af de foreslåede udgifter til renovering og ekstraordinære renoveringsarbejder samt behovet for kapitaltilførsel mv.

Det skal understreges, at nedenstående finansieringsskitse er udarbejdet på grundlag af foreliggende oplysninger m.v.

Studiestræde 50
1554 København V
Telefon 3376 2000
lbf@lbf.dk
www.lbf.dk
CVR nr. 62 47 54 12

4. december 2020

Vor ref.:
Jnr: 103829

Opretning, ombygning, tilgængelighed og miljøfremmende foranstaltninger i.h.t. lov om almene boliger m.v. § 91

Opretning

Nedrivning af 10 boliger på Nyboder24-30 og Timmelsvang 5-15.

t.kr.

2.140

Huslejestøtte
Jnr: 103821

LBF 0076 001

Anskaffelsessum i alt

2.140

Finansiering

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

0

Tilskud fra fællespulje i Landsbyggefonden

0

Tilskud fra boligorganisationen "egen trækingsret eller lign."

0

Støttede realkreditlån

2.140

2.140

Ydelse, støttede realkreditlån, 1. fulde år udgør ca. 2,0 % af 2.140 t.kr. svarende til 43 t.kr. eller ca. 6 kr. pr. m² boligareal (7.397 m²).

Anmærkning

Optagelse af støttede realkreditlån kræver godkendelse og garantistillelse fra beliggenhedskommune (50 %) og Landsbyggefonden (50 %).

På foranstående grundlag beregnes følgende:

Behov for kapitaltilførsel	<u>t.kr.</u>	<u>note</u>
Opsamlet underskud pr. 31.12.2018	0	
Forholdsmæssig nedsættelse af beboerindskud (nedrivningsdel)	139	
Forholdsmæssig indfrielse af statsgaranterede lån (nedrivningsdel)	1.658	
Forventet salgspris af grund efter nedrivning	-1.283	
Omkostninger m.v.	6	
	520	
<u>Generel fordelingsnøgle</u>		
1/5 - Tønder Kommune, lån	104	
1/5 - Realkreditinstitut, lån	104	
1/5 - Boligorganisationen, tilskud	104	
2/5 - LBF/Landsdispositionsfonden, tilskud/lån	208	
	520	
Virkning af investeringer og kapitaltilførsel		
Husleje pr. 01.01.2019 - gennemsnitlig	680	
Renoveringsarbejder m.v., ydelse støttede realkreditlån	6	
Ekstraordinære renoveringsarbejder, ydelse, udstøttede realkreditlån	0	
Særligt aktiv, ydelse O-lån fra Landsbyggefonden	0	
Fritagelse, udamortiserede ydelser	-6	
Besparelse driftsudgifter, i forbindelse med nedrivning	74	
Besparelse, henlæggelser	14	
Mindre lejeindtægt, i forbindelse med nedrivning	-87	
Løbende tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond/ subsidært driftslån Landsbyggefonden	0	
Husleje efter virkning af investeringer og kapitaltilførsel	680	

Huslejeniveau

Huslejen pr. 01.01.2019 før virkning af investeringer og kapitaltilførsel andrager ifølge budgettet, 680 kr/m²/år - gennemsnitlig.

Omregnet til et lejlighedsgennemsnit på 78 m² andrager lejen ca. 674 kr./m²/år.

Lejlighedsgennemsnitsstørrelse: 76,01 m²

Huslejen vil efter virkning af investeringer og kapitaltilførsel (ovenstående omfang) udgøre 680 kr/m²/år - gennemsnitlig.

Omregnet til et lejlighedsgennemsnit på 78 m² andrager lejen ca. 659 kr./m²/år.

Lejlighedsgennemsnitsstørrelse: 71,13 m² efter ombygning

Ifølge Landsbyggefondens huslejestatistik, er lejen for 2020 i "Region Syddanmark" for alle almene boliger ibrugtaget i 1983-1998 gennemsnitlig 775 kr./m²/år (ekskl. vand). I nybyggeri (2019 priser) andrager lejen gennemsnitlig 909 kr./m²/år (ekskl. vand).

Overordnet kommentarer

Det er en forudsætning, at lejefordelingen efter opretning mv. reguleres således, at den i hele afdelingen afspejler reglerne om lejefordelingen efter indbyrdes værdi.

Der vil være behov for dispensation fra dispositionsfondsforpligtelsen ved udamortisering af oprindelige realkreditlån.

Det forudsættes, at der efter ansøgning fra boligorganisationen gives fritagelse efter gældende bestemmelser for betaling af andel af ydelse vedrørende afviklede prioriteter, oprindelig finansiering (beregnet efter eventuel konvertering).

Udstedelse af pantebrev i forbindelse med konvertering af tillægslån forudsættes kommunalbestyrelsens godkendelse.

Nedrivning kræver særskilt godkendelse af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen/Att.: Almene Boliger samt Udbetaling Danmarks godkendelse om indfrielse af statsgaranterede lån på det nedrivende boligareal.

Indfrielsen af statsgaranterede lån mv. forudsættes dækket af salg af grund efter nedrivning samt kapitaltilførsel.

Herudover forudsættes, at realkreditforeningen giver samtykke til vedståelse af realkreditlån på det eksisterende byggeri.

Gennemføres dele af planen ikke, kan grundlaget for støttemuligheder i henhold til lov om almene boliger m.v. § 92 stk. 1 (landsdispositionsfonden) samt § 97 bortfalde.

Løbende driftsstøtte

Løbende driftsstøtte ydes fra boligorganisationens dispositionsfond. I det omfang denne driftsstøtte overstiger midlerne i boligorganisationens dispositionsfond efter nærmere fastsat beregning dækkes en manko ved driftslån fra Landsbyggefonden. Halvdelen af dispositionsfondens disponible saldo efter fradrag for boligorganisationens andel af kapitaltilførsel er udgangspunktet for boligorganisationens løbende støtteandel.

Til den regulerede saldo tillægges senere indbetalinger til dispositionsfonden, dog fradraget betalinger til Landsbyggefonden, mens der ses bort fra eventuelle øvrige udbetalinger efter den fastsatte opgørelsesdato.

Landsbyggefonden kan i særlige tilfælde tillade, at dispositionsfondens betaling af støtte udskydes eller ophører midlertidigt, uanset den regulerede saldo for dispositionsfonden overstiger det minimum, der er nævnt ovenfor, hvis boligorganisationens midler efter fondens skøn ikke i en periode kan frigøres i fuldt omfang på grund af driftsstøttesager eller lignende.

Den løbende driftsstøtte aftrappes efter boligorganisationens bestemmelse. Hvis Landsbyggefonden yder driftslån, aftrappes dog svarende til regler for boligsocial indsats (100 % i 4 år, derefter aftrapning 9 kr. pr. m²/år).

Aftrapningen standses, når den løbende driftsstøtte modsvarer beboerbetalingen vedrørende de støttede lån, som har finansieret en eventuel nedrivning. Driftslånet dækker beboerbetalingen indtil renoveringsstøttelånet efter i alt 30 år er indfriet. Herefter bortfalder denne

andel af driftslånet.

Sagsbehandling

Landsbyggefonden må tage forbehold for nærmere behandling af ansøgningen til landsdispositionsfonden.

Kopi af dette brev er sendt til Tønder Kommune og Realkredit Danmark, BRFkredit til orientering med henblik på eventuelle bemærkninger mv.

Med venlig hilsen
LANDSBYGGEFONDEN



Birger R. Kristensen



Grete Alvagard

Punkt 2: Økonomi

1. Budgetkontrol organisationen (webzone2)
2. Landsbyggefondsmidler

1. Dispositionsfond
2. Trækningsret

Punkt 3: Afdelingerne

1. Renoverings-/ byggeskadesager
 1. Oversigt over byggesager i TOAB
2. Beboeransliggender
3. Afdelingsansliggender

Punkt 5: Efterretningssager

1. Tomgangsliste – se bilag
2. Orientering fra nedsatte udvalg

1. Bladudvalg

1. Kontaktudvalgsmøde
2. Drøftelse
3. Kommunen
4. Nybyggeri
5. [BL- Informerer](#)
6. [LBF - Orienterer](#)
7. Intrum opgørelse 2020 – se bilag



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

Ledige boliger pr. 11. februar 2021 (tomgangsboliger)

Afd.	Antal ledige boliger:	Bemærkninger:
Afd. 1	5	Præstevænget 1 + 6 udlejet pr. 1. okt. 2020 Nyboder/Timmelsvang, nedrives 1. febr. 2021
Afd. 4	4	Annonceret på hjemmesiden og i Ugeavisen/JV siden august 2019 3 boliger på Elmevej tidligere TK anvisningsboliger, mangler reetablering
Afd. 7	8	Annonceret på hjemmesiden og i Ugeavisen/JV siden oktober 2012
I alt	17	

TOAB - tomgang pr. 1. februar 2021

Sel/afd	Adresse	Bynavn	Rum	Areal	Tomgang start	Tomgang slut	Opk. tomgang	Tomgang indiv.regnsk.	Tomgang sidste. regnsk.	Tomgang for periode
76-01-0001-025	Nyboder 24	Toftlund	3+0	90,0	01-12-2015		324.892,00	10.728,00	63.420,00	74.148,00
76-01-0002-027	Nyboder 26	Toftlund	3+0	90,0	01-08-2013		445.198,00	10.728,00	63.420,00	74.148,00
76-01-0003-033	Nyboder 28	Toftlund	3+0	90,0	01-06-2019		110.415,00	10.728,00	63.420,00	74.148,00
76-01-0004-005	Nyboder 30	Toftlund	3+0	90,0	01-01-2016		319.812,00	10.728,00	63.420,00	74.148,00
76-01-0005-011	Timmelsvang 5	Toftlund	4+0	95,0	01-12-2019		82.933,00	11.216,00	66.300,00	77.516,00
76-01-0006-027	Timmelsvang 7	Toftlund	4+0	95,0	01-02-2021		5.608,00	5.608,00	0,00	5.608,00
76-01-0007-019	Timmelsvang 9	Toftlund	4+0	99,0	01-01-2021		11.216,00	11.216,00	0,00	11.216,00
76-01-0008-017	Timmelsvang 11	Toftlund	4+0	95,0	01-09-2019		99.184,00	11.216,00	66.300,00	77.516,00
76-01-0009-027	Timmelsvang 13	Toftlund	4+0	95,0	01-08-2019		104.601,00	11.216,00	66.300,00	77.516,00
76-01-0010-013	Timmelsvang 15	Toftlund	4+0	95,0	01-01-2020		77.516,00	11.216,00	66.300,00	77.516,00
76-01-0011-013	Præstevænget 1	Toftlund	3+0	102,0	01-08-2020	01-10-2020	10.170,00	0,00	10.170,00	10.170,00
76-01-0016-019	Præstevænget 6	Toftlund	4+0	102,0	15-03-2020	01-10-2020	33.069,21	0,00	33.069,21	33.069,21
76-01-0028-013	Grønningen 20	Toftlund	4+0	99,0	01-12-2020	15-12-2020	2.151,00	0,00	2.151,00	2.151,00
76-01-0077-031	Høllevang 255	Toftlund	3+0	86,0	15-10-2020	01-02-2021	17.100,50	4.938,00	12.162,50	17.100,50
76-01-0079-015	Høllevang 259	Toftlund	3+0	86,0	01-11-2020	15-01-2021	12.199,00	2.469,00	9.730,00	12.199,00
76-01-0089-023	Høllevang 169	Toftlund	3+0	85,0	01-01-2021	15-01-2021	2.363,50	2.363,50	0,00	2.363,50
76-01-0094-033	Høllevang 179	Toftlund	2+0	68,0	01-05-2020	01-06-2020	3.754,00	0,00	3.754,00	3.754,00
76-01-0095-009	Høllevang 181	Toftlund	3+0	85,0	01-03-2020	15-03-2020	2.328,50	0,00	2.328,50	2.328,50
76-01-0132-027	Damparken 16	Toftlund	4+0	99,0	01-11-2020	01-01-2021	12.174,00	0,00	12.174,00	12.174,00
76-01-0136-061	Damparken 20	Toftlund	1+0	29,0	01-02-2021		2.653,00	2.653,00	0,00	2.653,00
76-01-0136-059	Damparken 20	Toftlund	1+0	29,0	01-05-2020	15-06-2020	3.931,50	0,00	3.931,50	3.931,50
76-01-0139-065	Damparken 23	Toftlund	1+0	29,0	01-07-2020	15-07-2020	1.310,50	0,00	1.310,50	1.310,50
76-01-0155-021	Damparken 39	Toftlund	4+0	99,0	01-11-2020	01-03-2021	24.930,00	12.558,00	12.372,00	24.930,00
76-01-0180-035	Høllevang 191	Toftlund	1+0	29,0	01-02-2020	15-02-2020	1.432,00	0,00	1.432,00	1.432,00
76-01-0181-055	Høllevang 193	Toftlund	1+0	29,0	01-02-2021		2.900,00	2.900,00	0,00	2.900,00
76-01-0184-045	Høllevang 199	Toftlund	1+0	29,0	01-03-2020		34.440,00	5.800,00	28.640,00	34.440,00
76-01-0186-043	Høllevang 203	Toftlund	1+0	29,0	01-03-2020	01-08-2020	14.320,00	0,00	14.320,00	14.320,00
76-01-0187-055	Høllevang 205	Toftlund	1+0	29,0	01-10-2020		14.392,00	5.800,00	8.592,00	14.392,00
				0,0			0,00	0,00	0,00	0,00
	Antal:		28	0,0			1.776.993,71	144.081,50	675.017,21	819.098,71
				0,0			0,00	0,00	0,00	0,00
76-04-0037-017	Elmevej 20 1s.mf.	Toftlund	2+0	71,0	01-08-2019	01-03-2020	32.552,00	0,00	9.412,00	9.412,00
76-04-0039-017	Elmevej 22 st.tv.	Toftlund	3+0	83,0	01-11-2019		88.978,00	12.024,00	71.124,00	83.148,00
76-04-0040-043	Elmevej 22 st.mf.	Toftlund	2+0	51,0	01-11-2019		62.856,00	8.494,00	50.244,00	58.738,00
76-04-0042-017	Elmevej 22 1s.tv.	Toftlund	3+0	83,0	01-11-2019		88.978,00	12.024,00	71.124,00	83.148,00
76-04-0058-021	Elmevej 28 st.mf.	Toftlund	2+0	71,0	01-11-2020		18.960,00	9.548,00	9.412,00	18.960,00
76-04-0062-011	Elmevej 28 1s.th.	Toftlund	4+0	95,0	01-01-2020	15-07-2020	40.358,50	0,00	40.358,50	40.358,50
76-04-0206-021	Søndergade 13 1s.th.	Toftlund	3+0	104,0	01-08-2020		41.698,00	12.058,00	29.640,00	41.698,00
76-04-0207-037	Søndergade 13 2s.tv.	Toftlund	2+0	81,0	01-12-2020		14.603,00	9.790,00	4.813,00	14.603,00
76-04-0208-049	Søndergade 13 2s.th.	Toftlund	3+0	104,0	01-12-2019		89.006,00	12.058,00	71.136,00	83.194,00
				0,0			0,00	0,00	0,00	0,00
	Antal:		9	0,0			477.989,50	75.996,00	357.263,50	433.259,50
				0,0			0,00	0,00	0,00	0,00
76-07-0173-015	Skovmosen 5	Agerskov	3+0	85,0	01-02-2020	01-03-2020	5.535,00	0,00	5.535,00	5.535,00
76-07-0213-029	Hovedgaden 42C 1. sal	Agerskov	4+0	122,0	01-09-2020		40.110,00	13.490,00	26.620,00	40.110,00
76-07-0213-027	Hovedgaden 42C 1. sal	Agerskov	4+0	122,0	01-04-2018	01-03-2020	150.086,00	0,00	13.310,00	13.310,00
76-07-0231-015	Hovedgaden 13A 1.	Agerskov	2+0	68,0	01-01-2012		433.453,00	10.582,00	62.640,00	73.222,00
76-07-0232-007	Hovedgaden 13B 1.	Agerskov	3+0	85,0	01-06-2020		56.112,00	12.600,00	43.512,00	56.112,00
76-07-0235-027	Hovedgaden 13E 1.	Agerskov	3+0	85,0	01-08-2016		335.252,00	12.600,00	74.592,00	87.192,00
76-07-0236-015	Hovedgaden 13F 1.	Agerskov	2+0	68,0	01-11-2018		145.028,00	10.582,00	62.640,00	73.222,00
				0,0			0,00	0,00	0,00	0,00
	Antal:		7	0,0			1.165.576,00	59.854,00	288.849,00	348.703,00
				0,0			0,00	0,00	0,00	0,00
				0,0			0,00	0,00	0,00	0,00
	Antal ialt:		44	0,0			3.420.559,21	279.931,50	1.321.129,71	1.601.061,21

Toftlund venteliste

Pr. 01.02.2021

Bolighavende

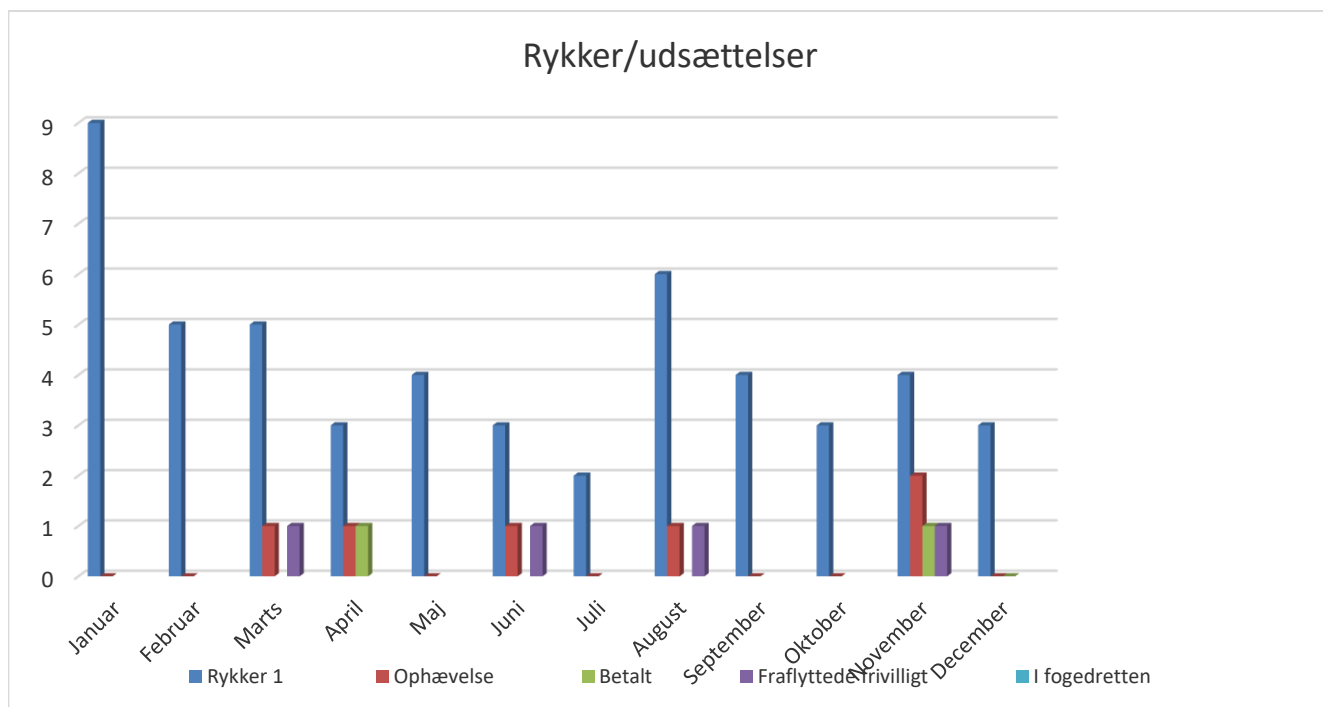
Afd.	1-rum	2-rum	3-rum	4-rum	5-rum	6-rum	Antal ansøgere
1			1	1			2
4							
7			2	1			3
8							
13							
i alt		0	3	2			5

Toftlund venteliste
Ikke-bolighavende

Afd.	1-rum	2-rum	3-rum	4-rum	5-rum	6-rum	Opn.numre
1	2	5	3	13			18
4		5	2	1			6
7		4	3	3			7
8							
13							
i alt	2	14	8	17			31

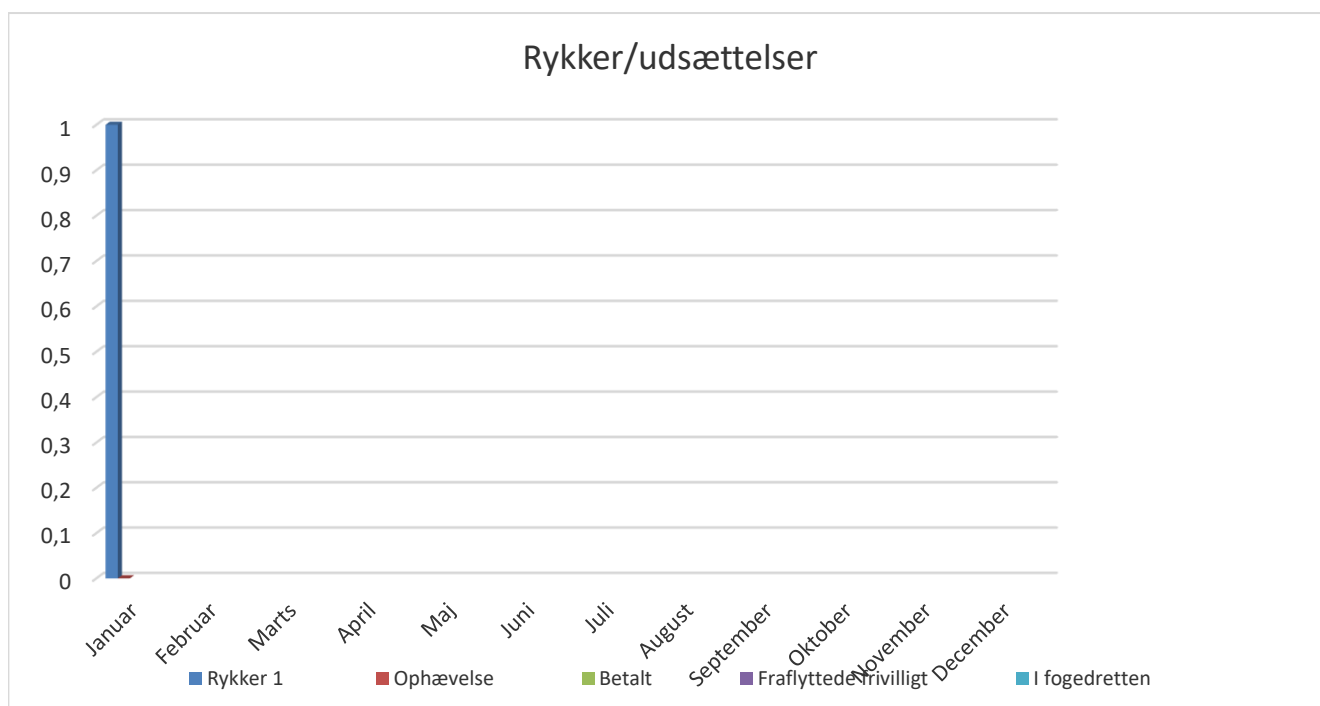
Påkravsskrivelser 2020

Toftlund	Rykker 1	Ophævelse	Betalt	Fordeling af ophævelse	
				Fraflyttede frivilligt	I fogedretten
Januar	9	0			
Februar	5	0			
Marts	5	1		1	
April	3	1	1		
Maj	4	0			
Juni	3	1		1	
Juli	2	0			
August	6	1		1	
September	4	0			
Oktober	3	0			
November	4	2	1	1	
December	3	0	0		
	51	6	2	4	0



Påkravsskrivelser 2021

Toftlund	Rykker 1	Ophævelse	Betalt	Fordeling af ophævelse	
				Fraflyttede frivilligt	I fogedretten
Januar	1	0			
Februar					
Marts					
April					
Maj					
Juni					
Juli					
August					
September					
Oktober					
November					
December					
	1	0	0	0	0



Oversigt sager hos Intrum Justitia - TOAB

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Antal sager pr. 31/12	19	31	43	44	81	87
Samlet gæld pr. 31/12	276.019 kr.	450.525 kr.	649.559 kr.	660.907 kr.	1.430.828 kr.	1.537.121 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	14.527 kr.	14.533 kr.	15.106 kr.	15.021 kr.	17.665 kr.	17.668 kr.
Indgået i året	289 kr.	4.852 kr.	11.414 kr.	4.527 kr.	13.593 kr.	16.997 kr.

OBS - der er i 2019 blevet oprettet 28 gamle sager med fundament, som ikke var forældet.

Punkt 6: Eventuelt

TOAB organisationsbestyrelsesmøder i 2021 – nye datoer:

Torsdag den 20. maj, uge 20 – med revisor

Torsdag den 16. september, uge 37

Torsdag den 2. december, uge 50 – med efterfølgende julefrokost – Spar2

Hvis intet andet er nævnt afholdes møderne på adressen Søndergade 13A, kl. 16.00

Generalforsamling 2021 – godkendt den 17.9.:

Mandag den 7. juni, kl. 19.00 holdes på Spar2, 6520 Toftlund

Fælleskurser i 2021 - SALUS:

Budget:

Afholdes hvert år

Torsdag den 4. marts 2021 – Afholdes via Teams?

Undervisere: BSJL og JP.

Vedligeholdelse og fraflytning

Afholdes hvert andet år

Torsdag den 14. januar 2021, Folkehjem i Aabenraa, kl. 19.00

Punkt 7: Underskriftsark

Toftlund, den 25. februar 2021

Eva E. Rasmussen
formand

Mona M. Eriksen
næstformand

Lars Christoffersen

Lizzi M. Stensgaard

Laila Poulsen

Toke Arndal
SALUS Forretningsfører