

Deltagere: Formand Helge Winberg, bestyrelsesmedlem Bjarne Scheffel Hansen.

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt, som optog referat, driftschef Lars Hansen.  
Observatør: Eigil F. Hulgaard.

Afbud: Lena Schmølker.

#### Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.  
Nødvendighed for eventuel fritagelse for dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger  
Fordeling af vederlag til bestyrelsen.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri og reovering.
5. Valg til Landsrepræsentantskabet.
6. Eventuelt.

#### Ad 1. Meddelelser fra administrationen

##### **Visioner for 2019 - 2021**

Efter en visionsproces, som involverede både hovedbestyrelsen og ledergruppen, godkendte hovedbestyrelsen i december 2018 Lejerbos nuværende 6 visioner med 31 tilhørende målsætninger for perioden 2019-2020.

Overskrifterne for visionerne er: Beboerdemokrati; Vækst og udvikling; Byggeri; Bæredygtighed; Effektiv drift og værktøjer samt Den gode arbejdsplads.

Visionerne og målsætningerne kan læses i deres fulde længde her: <https://www.lejerbo.dk/om-lejerbo/hvem-er-lejerbo,-q-/mission-og-visioner>

Siden visionerne og målsætningerne blev vedtaget, har forskellige tværgående projektgrupper arbejdet med at opnå dem og status på de 31 målsætninger er pr. 1. aug. 2020 at:

- 10 målsætninger er opfyldt
- 6 målsætninger, som har karakter af løbende opgaver uden egentlig deadline, er alle igangsat.
- 10 målsætninger er i proces
- 5 målsætninger er endnu ikke igangsat.

Mange målsætninger har karakter af planer eller strategier. Det betyder, at arbejdet ikke er slut, når målsætningen er opfyldt, da det store arbejde med implementeringen på dette tidspunkt stadig er i gang.

Eksempler på opfyldte målsætninger, som der arbejdes med at implementere:

- Medio 2019 skal hovedbestyrelsen have udarbejdet en kommunikation- og informationsplan, så den korrekte strøm af information sikres.
- Hovedbestyrelsen tager ultimo 2019 initiativ til udarbejdelse af funktionsbeskrivelser for alle typer beboerdemokrati, samt vejledninger i godt samarbejde.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 1. december 2020 kl. 16.00 i Farum**

- I første halvår 2019 skal der udarbejdes en digitaliseringsstrategi med beboerne og afdelingerne i centrum. Implementering skal påbegyndes umiddelbart efter.

Nogle målsætninger er forsinket i forhold til tidsplanen. Det er der flere årsager til f.eks. manglende ressourcer, skift i ledende stillinger samt Corona-virus.

For at de sidste målsætninger kan blive opnået og alle målsætninger kommer i gang med implementering, har hovedbestyrelsen besluttet at forlænge visionerne til udgangen af 2021.

**Granskning af vedligeholdelsesplaner**

Der er indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger inden udgangen af 2021 skal have udført en såkaldt granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Granskningen skal foretages af en anden end den, som er driftsansvarlig for den pågældende afdeling. Dvs. der skal 'fremmede øjne' på vedligeholdelsesplanerne.

Denne granskning skal derudover revideres af en ekstern uvildig rådgiver, der sikrer, at granskningen er retvisende. Rådgiveren laver stikprøver ud fra nogle konkrete kriterier.

Efter 2021 skal granskningen foretages hvert 5. år.

Ved udførelsen af granskningen tages udgangspunkt i en række centrale bygningsdele, såsom: kloak, tagdækning, facader, vinduer/døre, varmtvandsproduktionsanlæg, altan/altangange, kviste, tagterrasser, belægninger, trappe, væg (vådrum, fuger) og røranlæg.

Resultatet af granskningerne forelægges organisationsbestyrelsen.

Udgifterne til granskningen betales som en tillægsydelse. Revisionen af granskningen skal efter reglerne betales af boligorganisationen, og det er også muligt at lade det være boligorganisationen – og altså ikke den enkelte afdeling – afholde udgifterne til selve granskningen.

**Vederlag til organisationsbestyrelsesmedlemmer hhv. afdelingsbestyrelsesmedlemmer/repræsentantskabsmedlemmer****1. Organisationsbestyrelsen****Vederlag til organisationsbestyrelsen**

Organisationsbestyrelsen i en boligorganisation med boligafdelinger kan tildeles et årligt vederlag. Beløbet skal være beskedent og kan kun ydes, hvis de samlede udgifter til administration ligger på et rimeligt niveau.

Beløbet er til deling mellem organisationsbestyrelsens medlemmer og bestyrelsen vælger selv et fordelingsprincip. I nogle boligorganisationer deles beløbet ligeligt, mens andre giver eksempelvis 3 andele til formanden, 2 til næstformanden og 1 andel til hvert af de øvrige medlemmer.

**Satser**

Efter lovgivningen er vederlaget fastsat til højst at udgøre kr. 69,86 (2019-tal) pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder og kr. 41,91 (2019-tal) pr. efterfølgende lejemålsenheder. Satserne gælder for regnskabsåret, som påbegyndes efter den 31. august det pågældende år. Beløbet kan indeksreguleres efter bestyrelsens årlige beslutning. Beslutningen skal træffes senest, når budgettet vedtages, da vederlaget er en post på organisationens budget. Der reguleres efter Danmarks Statistiks sæsonkorrigerede lønindeks for den private sektor med 2. kvartal 2009 som basis. Har bestyrelsen vedtaget indeksregulering er satserne kr. 82,99 (2019-tal) for de første 100 lejemålsenheder og kr. 49,79 (2019-tal) for de øvrige lejemålsenheder. Satserne gælder for regnskabsåret, som påbegyndes efter den 31. august det pågældende år. Vederlaget skal fremgå særskilt i årsregnskabet, som godkendes af boligorganisationens øverste myndighed og indsendes til

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 1. december 2020 kl. 16.00 i Farum**

kommunalbestyrelsen. Det er meget vigtigt altid at have sig for øje, at et bestyrelsesvederlag altid skal holdes på et rimeligt niveau. Når man skal vurdere det "rimelige niveau", kan der lægges vægt på antallet af medlemmer og administrerede boligorganisationer m.v., antallet og størrelsen af disses afdelinger samt det arbejde, som er forbundet med bestyrelseshvervet.

Lovgivning: Bkg. om drift af almene boliger § 14 samt lov om almene boliger § 14a. Aktuelle satser og beløbsgrænser: [Landsbyggefondens hjemmeside](#).

**Forhøjet vederlag:**

Kommunalbestyrelsen kan, når ganske særlige grunde taler herfor, godkende et større bestyrelsesvederlag, der dog ikke må overstige det dobbelte af det vederlag, der kan udbetales i medfør af ovennævnte satser. Nogle kommuner har eksempelvis godkendt et forhøjet vederlag pga. en organisationsbestyrelse i en periode

**2. LEJERBO | VEDERLAG**

havde brugt usædvanlig meget tid til at varetage sit hverv pga. hastesager, der krævede hyppige møder, besvarelse af talrige spørgsmål fra beboere og en øget politisk og mediemæssig bevågenhed.

**Skat og bogføring**

Bestyrelsesvederlaget er skattepligtig indkomst. Det gælder også, hvis bestyrelsesmedlemmet ikke ønsker at modtage honoraret, men i stedet ønsker at overføre det til anden aktivitet.

Boligorganisationen kan kun opkræve udgiften til vederlag hos afdelingen, hvis beløbet rent faktisk udbetales til bestyrelsens medlemmer. Vederlaget skal bogføres på konto 501 i kontoplanen for regnskaber i almene boligorganisationer.

Lovgivning: Bkg. om drift af almene boliger bilag 1 og vejledning om drift af almene boliger afsnit 25.1.1.1.

**Ungdoms- og ældreboliger**

Ovenstående regler gælder også for selvejende almene ældre- og ungdomsboliginstitutioner.

**Suppleanter og observatører**

Suppleanter og observatører har ikke krav på vederlag. Det gælder, selvom de evt. efter vedtægterne har adgang til bestyrelsesmøderne.

**Transportudgifter**

Udover vederlag kan organisationsbestyrelsesmedlemmer få refunderet transportudgifter i forbindelse med afholdte møder. Kørsel i egen bil dækkes efter statens takster. Ved deltagelse i det årlige regnskabsmøde med administrationsorganisationen, betaler denne transportudgifter.

Hvis organisationsbestyrelsesmedlemmer deltager i relevante kurser, konferencer eller lignende, refunderes udgifterne hertil, og der gives godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste.

**Vederlag i byggesager**

Hvis boligorganisationen gennemfører nybyggeri eller større ombygnings- og moderniseringsopgaver kan bestyrelsen få et særskilt vederlag for sit arbejde i forbindelse med byggesagen. Lovgivning: Bkg. om drift af almene boliger § 33. Se også vejledning om drift af almene boliger afsnit 7.1 nederst.

**Rent praktisk**

Lønafdelingen i Lejerbo skal have et referat, hvoraf det specifikt fremgår, hvordan vederlaget skal fordeles mellem bestyrelsesmedlemmerne. Det er *ikke* nok at anføre, at "det fordeles som tidligere år". Organisationsbestyrelsesmedlemmer kan kun få udbetalt tabt arbejdsfortjeneste, hvis det fremgår af et referat.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 1. december 2020 kl. 16.00 i Farum**

Årsagen er, at beløbet, der udbetales i arbejdstab, bliver fratrukket vederlaget, der er til fordeling blandt organisationsbestyrelsesmedlemmerne. Hvis et bestyrelsesmedlem dør, bedes dette meddelt hurtigst muligt til lønafdelingen i Lejerbo. For at kunne udbetale et (forholdsmæssigt) vederlag til bestyrelsesmedlemmet for det seneste år, skal lønafdelingen have dokumentation for, hvem der repræsenterer boet, hvorfor skifteretsattest bedes tilsendt. Ansvar for kontering af lønbilag i forhold til organisationsbestyrelsesmedlemmer ligger hos regionerne/forvaltningerne.

**3. LEJERBO | VEDERLAG****2. Afdelingsbestyrelsen****Vederlag til afdelingsbestyrelsen og repræsentantskabet**

Afdelingsbestyrelsesmedlemmer kan ikke få vederlag for deres bestyrelsesarbejde. Arbejdet forudsættes udført uden for normal arbejdstid, hvorfor der heller ikke er mulighed for at give godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste, se dog under punktet "kursus" nedenfor. Dette gælder også, selvom ekstraordinære møder eller andet afdelingsbestyrelsesarbejde undtagelsesvist foregår inden for normal arbejdstid.

Lovgivning: Lov om almene boliger § 34, stk. 4. Selvsamme gælder for repræsentantskabsmedlemmers deltagelse i repræsentantskabsmøder.

**Telefontilskud**

Et afdelingsbestyrelsesmedlem har mulighed for at få godtgørelse for udgifter til et beskeden telefon- og internetforbrug. Godtgørelsen må maksimalt udgøre kr. 2.400,- pr. år. Godtgørelsen er skattefri indtægt. Udbetales mere end maksimum, er hele beløbet skattepligtigt. Der kan ikke udbetales godtgørelse for udgifter til telefon- og internetforbrug, hvis afdelingen stiller disse medier til rådighed, jf. ligningsloven § 7m.

Regionen/forvaltningen skal give besked til lønafdelingen (loen@lejerbo.dk), såfremt et telefontilskud skal oprettes samt når det ikke længere skal udbetales. Ved opstart udfyldes en blanket, som rekvireres hos lønafdelingen.

Lovgivning: Bkg. om udbetaling af skattefri godtgørelse til ulønnede bestyrelsesmedlemmer § 3.

**Rejseudgifter**

Parkeringsbilletter i forbindelse med bestyrelsesarbejde kan refunderes over rådighedsbeløbet. Det samme gælder tog- og busbilletter samt rimelige, mindre taxiregninger.

For udgifter til kørsel i egen bil kan udbetales godtgørelse efter skatterådets satser. Dog kun i forbindelse med varetagelse af hverv i afdelingsbestyrelsens regi, fx kørsel til kursussted – og såfremt organisationens politik tillader det.

Boligorganisationen/regionkontorerne skal føre kontrol med antallet af kørte kilometer.

**Kurser og konferencer m.v.**

Kurser og uddannelse af betydning for afdelingsbestyrelsens arbejde kan betales af afdelingen, af boligorganisationen eller af disse i fællesskab – alt efter organisationens beslutning. Deltagelse i relevante kurser m.v. er skattefrit og refusion for kursusdeltagelse betragtes ikke som et vederlag. Såfremt et afdelingsbestyrelsesmedlem deltager i relevante kurser/konferencer o.lign. inden for normal arbejdstid, kan der gives godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste samt refusion for transport- og kursusudgifter.

Organisationen besluttede i forbindelse med Covid-19 reglerne at så længe at der er restriktioner, og de gældende regler er i kraft, så accepteres det at der i forbindelse med afstemninger, ved afdelingsmøder, kun en fuldmagt(fra et andet lejemål) fra hvert lejemål .

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 1. december 2020 kl. 16.00 i Farum****Ad. 2 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2019 – 30/6 2020) kr. 13.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Farum.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2019 – 30/6 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2019 – 30/6 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I begge afdelinger er afdelingsmødet blev udsat pga. covid 19, hvorfor organisationsbestyrelsen har godkendt de pågældende regnskaber.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret. Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

**Afdelingsbudgetter**

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
0045-0	Frederiksborgvænget	Familiebolig	932,53	932,51	-0,02	0,00%
0243-0	Paltholmparken	Familiebolig	1.011,96	1.011,96	0,00	0,00%
0243-0	Paltholmparken	Ungdomsbolig	1.058,30	1.058,30	0,00	0,00%

Punkt 2 afsluttes med følgende tekst:

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 045-0, 243-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 045-0,243-0.

fordeling af honorar: 50% til formanden. Resten fordeles mellem de resterende bestyrelsesmedlemmer. Lena Schmølker ønsker ikke honorar. Lenas andel bliver i organisationen.

**Ad 3. Udlejningssituationen**

Udlejningssituationen er generelt god.

Der udsendes gennemsnitligt 31 boligtilbud for at opnå genudlejning.

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 1. december 2020 kl. 16.00 i Farum

Tomgang har der ikke været i perioden 01.09.2019 – 31.08.2020.

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 1427 ansøgere pr. 11. september 2019. Fordelingen af ansøgers ønsker er således:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
450	Ekstern		293	567	636	465	235	2.196	822
450	Ekstern	X	82	183	235	159	69	728	305
450	Intern		5	11	12	12	7	47	25
450	Intern	X	1	2	4	2	1	10	5
2430	Ekstern		0	0	661	0	0	661	661
2430	Ekstern	X	0	0	260	0	0	260	260
2430	Intern		0	0	16	0	0	16	16
2430	Intern	X	0	0	1	0	0	1	1
			<b>381</b>	<b>763</b>	<b>1.825</b>	<b>638</b>	<b>312</b>	<b>3.919</b>	

Fraflytningen i familieboligerne i procent i perioden 1. september – 31. august ser således ud:

### Periode: 01.09.2017 - 31.08.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	13	5,80
<b>Total</b>	<b>224</b>	<b>13</b>	<b>5,80</b>

### Periode: 01.09.2018 - 31.08.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	20	8,93
<b>Total</b>	<b>224</b>	<b>20</b>	<b>8,93</b>

### Periode: 01.09.2019 - 31.08.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	12	5,36
<b>Total</b>	<b>224</b>	<b>12</b>	<b>5,36</b>

Fraflytningerne fordeler sig således på de enkelte afdelinger:

### Periode: 01.09.2017 - 31.08.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	5	0	0	0	0	0	0	5	8,62
		2430		<b>58</b>										<b>5</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S207	450	Familiebolig	122	2	2	4	0	0	0	0	0	0	8	6,56
		450		<b>122</b>										<b>8</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S207	452	Familiebolig	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		452		<b>44</b>										<b>0</b>	
				<b>224</b>										<b>13</b>	

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 1. december 2020 kl. 16.00 i Farum

## Periode: 01.09.2018 - 31.08.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	2	0	0	0	0	2	3,45
		2430		58								2	
Regionskontor Nordsjælland S207		450	Familiebolig	122	2	4	10	2	0	0	0	18	14,75
		450		122								18	
Regionskontor Nordsjælland S207		452	Familiebolig	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		452		44								0	
				224								20	

## Periode: 01.09.2019 - 31.08.2020 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	4	0	0	0	0	4	6,90
		2430		58								4	
Regionskontor Nordsjælland S207		450	Familiebolig	122	2	1	3	2	0	0	0	8	6,56
		450		122								8	
Regionskontor Nordsjælland S207		452	Familiebolig	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		452		44								0	
				224								12	

I afdeling 45 er 1 lejer flyttet for foged.

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2017 er 10,61 og i 2018 på 11,1 og i 2019 på 10,7.

I organisationens familieboliger i perioden 01.09.2019 – 31.08.2020 har fraflytterne en gennemsnitlig bo-periode på 4 år.

Generelt betaler fraflyttende lejere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

#### Ad. 4 Nybyggeri og reovering

##### Afd. 45-0 - Frederiksborgvænget: Metin Uysal

Metin Uysal har orienteres organisationsbestyrelsen direkte om sagen på møde afholdt ultimo oktober 2020.

##### Renovering:

##### Afd. 243-0 Paltholmpark i Farum: Randi Strand

Landsbyggefonden har foreløbigt behandlet sagen og afsat beløb beregnet ud fra følgende foreløbige omfang af støttede lån: Støttede lån: 25.500 t.kr.

Der vil blive arbejdet ud fra følgende oplysninger og beslutninger:

Der er anmeldt en Landsbyggefonds sag med baggrund i store problemer med skimmel i afdelingens 16 ungdomsboliger. Der skal gennemføres en sanering og der pågår overvejelser om sammenlægning af ungdomsboligerne til 2 rums familieboliger. Der har været besigtigelse med LBF. Vi er ved at afdække om de problemer der har været med en del af badeværelsesgulvene, kan blive en del af en mulig Landsbyggefonds sag, da vi ellers risikerer at skimmelsagen i ungdomsboligerne falder under bagatelgrænsen for hvad Landsbyggefonden vil involveres i. Der skal udarbejdes yderligere dokumentation til Landsbyggefonden og der skal findes rådgivere til at håndtere dette. Vi skal have revideret aftalen om sagens forudsætninger (AOSF), da den kun er lavet med udgangspunkt i ungdomsboligerne.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Forum den 1. december 2020 kl. 16.00 i Farum

Randi Strand er udpeget som ny projektleder i Udviklings- og byggeafdelingen.

Helhedsplanen er blevet valgt som en af de sager der er omfattet af hastesagerne, og der er indgået aftale om bygherrerådgivning med ERIK Arkitekterne.

Den 21. oktober 2020, blev der afholdt opstartsmøde med forretningsfører og rådgiver, hvor sagen blev vendt. Det blev besluttet at bebyggelsen skal gennemgås endnu engang, da det efterhånden er et par år siden den sidst blev besøgt. Efterfølgende bliver der lavet en tilstandsrapport og helhedsplan, der kan forelægges Landsbyggefonden.

TDC-grunden: Der afholdes møde mellem Lejerbo, byggeafdelingen og TDC's developer den 8. december 2020.

**Ad 5. Valg til Landsrepræsentantskabet**

Helge Winberg og Lena Schmølker er landsrepræsentantskabsmedlemmer.

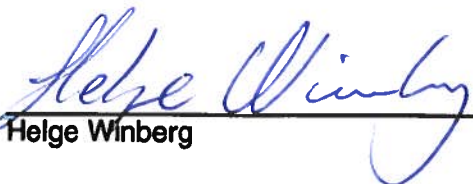
**Ad 7. Eventuelt.**

Intet taget til Notat.

Formanden takkede for et godt møde og for et godt samarbejde i årets løb.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 7/12 2020

  
Helge Winberg