

Referat fra det ordinære repræsentantskabsmøde

lørdag den 22. november 2025 kl. 9.00

i Hollænderhavens Forsamlingsbygning

Fuglebakken 3, Vordingborg

Oversigt over deltagere:

Organisationsbestyrelsen:

				Afd.	Deltaget:
Tinne	Hansen	Augustinervænget 11	Præstø	442	÷
Jytte	Thaulow	Prins Jørgens Alle 81	Vordingborg	522	✓
Carina	Flink	Rørosvej 69	Vordingborg	519	✓
Pia Charlotte	Larsen	Slotsgade 23. 2. tv.	Vordingborg	512	✓
Anja	Drejer	Æblevej 16	Mern	002	✓
Poul A.	Larsen	Solbakkevej 20	Vordingborg	Udpeget	✓
Steen	Frederiksen	Abildhøjparken 50	Præstø	401	÷

Repræsentantskabsmedlemmer/område Langebæk:

				Afd.	Deltaget:
Henrik	Sørensen	Hegnaskrogen 19	Langebæk	001	✓
Angelique	Martlev	Gl. Vordingborgvej 93	Langebæk	001	✓
Lis	Thorkildsen	Væver Hansensvej 2	Mern	002	✓
Heidi	Hertig	Æblevej 3	Mern	002	÷
Jette	Olsen	Banevej 37	Mern	002	÷
Per	Jürgensen	Hjortsøgaardvej 43, 1.	Kalvehave	003	✓
Ejvind	Nielsen	Sundvej 26	Kalvehave	003	✓
Anette	Toft	Vægtervej 14	Stensved	004	✓
Steen	Hansen	Vægtervej 37	Stensved	004	✓
Leif	Christiansen	Vægtervej 41	Stensved	004	÷

Repræsentantskabsmedlemmer/område Møn:

				Afd.	Deltaget:
Helle	Arler	Safirvej 48	Stege	101	÷
Hanne	Broholm	Safirvej 8	Stege	101	÷
Elna	Christiansen	Platanvej 34	Stege	101	÷
Susie	Frimand	Sct. Gertrudsstræde 29	Stege	103	÷
Niels K.J.	Hoff	Sct. Gertrudsstræde 25	Stege	103	÷
Lis	Hummel	Skovvangen 17	Bogø	105	✓
Henning	Elsmark	Klintevej 376 D	Borre	107	✓
Gitte	Fischmann	Kornvej 38	Stege	109	÷
Jonna	Pedersen	Ved Stranden 30	Stege	110	÷
-	-	-		161	
-	-	-		162	
-	-	-		163	
Michael	Larsen	Rådhusgade 61, 1. L=3	Stege	164	÷
-	-	-		171	
Kurt	Andersen	Storegade 35 K, 1. tv.	Stege	172	✓
Kirsten	Gundorff	Møllebrøndstræde 9 C	Stege	173	÷

Repræsentantskabsmedlemmer/område Præstø:

				Afd.	Deltaget:
Daniel	Hjorth	Skolevej 8, st. tv.	Præstø	401	✓
Jette	Arvidsen	Th. Hansensvej 8, st. tv.	Præstø	401	÷

Repræsentantskabsmedlemmer/område Præstø (fortsat):

				Afd.	Deltaget:
Niels	Hagenau	Th. Hansensvej 12 B	Præstø	401	÷
Ole	Kikkenborg	Skolevej 22 C	Præstø	423	✓
Henrik	Purup	Egelyvej 1 A, 1.th.	Præstø	424	÷
Jane	Normind	Egelyvej 11 B, st. tv.	Præstø	424	÷
Palle	Rørsgaard	Egelyvej 11 C, st. tv.	Præstø	424	÷
Birgit	Jørgensen	Rødegårdsvej 24	Præstø	427	÷
Berit	Nissen	Rødegårdsvej 58	Præstø	427	÷
Dan	Toldshøj	Per Thyges Torv 1, 1.	Præstø	431	÷
Pernille	Andrea	Mislehøjvej 15	Præstø	435	÷
Gudmund	Nielsen	Svend Gønges Torv 1B, 1. th.	Præstø	437	÷
Kjeld	Christiansen	Abildhøjparken 68	Præstø	440	÷
Stig	Simonsen	Klokkevænget 2 A	Præstø	442	✓

Repræsentantskabsmedlemmer/område Vordingborg:

				Afd.	Deltaget:
Jørgen	Rasmussen	Primulavej 9, st.tv.	Vordingborg	501	÷
Jan Frølich	Wulff	Årsleffsgade 11, st.th.	Vordingborg	503	✓
Niels Oluf	Skipper	Aarsleffsgade 31	Vordingborg	504	÷
Nina Merete	Danielsen	Årsleffsgade 39B st. th.	Vordingborg	505	÷
Yun Lene	Brabrand	Fuglebakken 28, 2. tv.	Vordingborg	506	÷
Maibritt	Rømer Eliassen	Fuglebakken 25, st. th.	Vordingborg	506	÷
Janne	Krag Henriksen	Fuglebakken 27, 1. tv.	Vordingborg	506	÷
Kasper G.	Jakobsen	Valdemarsgade 64, st. mf.	Vordingborg	508	÷
Tanya	Rossé Jessen	Valdalsparken 66, 1. tv.	Vordingborg	508	÷
Brian	Andersen	Valdalsparken 2, 1. th.	Vordingborg	508	÷
			Vordingborg	510	
Maria	H. H. Hoel	Mølleparken 22, 2. th.	Vordingborg	511	÷
Lone	Nielsen	Mølleparken 20, 1. th.	Vordingborg	511	✓
Susanne	Hoeg	Slotsgade 25, 2.tv.	Vordingborg	514	✓
Ole S.	Larsen	Vognmandsmarken 24	Vordingborg	516	÷
Lis	Graae	Algade 135B, st.tv.	Vordingborg	517	÷
Lissi	Kæmpe	Rørosvej 17, st.	Vordingborg	519	÷
Jannie	Jensen	Rørosvej 104, st.	Vordingborg	519	÷
Stine	Albrechtsen	Rørosvej 59	Vordingborg	519	✓
Birthe	Jønsson	Haminavej 15 E	Vordingborg	520	✓
Svend Børge	Olufsen	Prins Jørgens Allé 43	Vordingborg	522	÷
Kim Varst	Nørregaard	Kirkebakken 52	Vordingborg	523	÷
			Vordingborg	528	
Anne Merete	Abildgaard	Fuglebakken 5 A, st. tv.	Vordingborg	530	÷
Line	Sørensen	Sankelmarksvej 1 E	Vordingborg	533	÷

Tilforordnede:

				Afd.	Deltaget:
Jens	Hartmann	Falunvej 8	Vordingborg	Ledelsen	✓
Mette	Nielsen	Falunvej 8	Vordingborg	Ledelsen	✓

Jens Hartmann indledte med at orientere om, at formand Steen Frederiksen, desværre var forhindret i at deltage p.g.a. sygdom.

I Steen Frederiksens fravær, bød Jens Hartmann velkommen til repræsentantskabsmedlemmer, organisationsbestyrelse, medlemmer af afdelingsbestyrelser, kontaktpersoner og Mette Nielsen fra ledelsen.

Forud for mødet var der fremsendt bestyrelsens årsberetning samt bilagsmateriale indeholdende dagsorden, årsregnskab og revisionsprotokollat for perioden 1/7 2024 – 30/6 2025, driftsbudget for perioden 1. juli 2026 til 30. juni 2027 samt indkomne forslag.

Der var fremmødt 22 repræsentantskabsmedlemmer. Hvert medlem havde én stemme. Herudover var der fremmødt 9 afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som ikke havde stemmeret.

Nr.	I henhold til dagsorden:	Beslutninger:
1.	Valg af dirigent	Poul A. Larsen blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at repræsentantskabet var lovligt indvarslet, beslutningsdygtigt og at der var fremmødt 22 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer. Dirigenten gennemgik herefter dagsordenen.
2.	Valg af referent og stemmetællere	Jens Hartmann og Mette Nielsen blev valgt som referenter. Carina Flink og Pia Charlotte Larsen blev valgt som stemmetællere.
3.	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste år	Forinden mødet var der til samtlige repræsentantskabsmedlemmer fremsendt en skriftlig beretning. I Steen Frederiksens fravær, aflagde Jens Hartmann den mundtlige beretning, hvor han bl.a. kom ind på følgende: • Økonomi: Selskabet har opnået et overskud på kr. 159.000,- grundet besparelser og indkommet byggesagshonorar. Arbejdskapitalen er nu på godt kr. 5,4 millioner. • Regnskab afdelinger: Der er aflagt 51 regnskaber, hvoraf de 41 kommer ud med overskud, imens 2 var i balance og 8 afdelinger desværre kommer ud med et underskud. • Fusion med Arbejdernes Boligselskab: Siden marts 2025 har det helt store fokus været fusionen med Arbejdernes Boligselskab, både i organisationsbestyrelsen, i ledelsen, blandt medarbejdere og beboervalgte. Så den 1. juli 2026, er vi et stort lokalt boligselskab, som omfatter mere end 3.000 boliger i 68 boligafdelinger i Vordingborg Kommune, imens vi administrerer ca. 330 boliger i 7 afdelinger i Stevns Kommune. • Generationsskifte: Vi har de seneste år arbejdet på et generationsskifte i bestyrelse og ledelse. I forhold til generationsskiftet i ledelsen, så er den nu på plads, idet Mette Nielsen bliver ny direktør den 1. juli 2026. Som Mettes afløser som souschef, ansætter vi Brian Madsen, som i mange år har stået for økonomi og IT i Arbejdernes Boligselskab. I forhold til generationsskiftet i bestyrelsen, får vi med fusionen, langt flere beboervalgte, som potentielt kan blive valgt til organisationsbestyrelsen og efterfølgende som formand / næstformand. • Dirigentens rolle: Organisationsbestyrelsen har arbejdet med dirigentens rolle, som er en vigtig post til alle vores afdelingsmøder og også her til repræsentantskabsmødet. Der er udarbejdet en ny vejledning og der vil senere blive afholdt et kursus, som afholdes af BL. Hvis man er interesseret i at deltage og være dirigent, skal man blot henvende sig.

Nr.	I henhold til dagsorden:	Beslutninger:
3.	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste år (<i>fortsat</i>)	Boligudlejning: I Vordingborg Boligselskab er der stor søgning til vores boliger og der er ingen, der står tomme, fordi de ikke kan udlejes. Hvis man ønsker en lejlighed i centerbyerne, Vordingborg, Stege eller Præstø, skal man have stor tålmodighed og hvis man ovenikøbet ønsker en lejlighed i en rækkehusbebyggelse, er der mange års ventetid. Nybyggeri: I Vordingborg har vi købt Fugls Gård på Fuglebakken og satser på at skulle opføre 45 almene familieboliger. Desværre er vi ramt af, at udgifterne til at bygge er steget og der er nye og store krav til byggematerialer, som både skal være bæredygtige, udlede et minimum af CO₂ og kunne genanvendes. Der er et maksimumsbeløb for nybyggeri af almene boliger, som ikke har fulgt med priserne og reguleret i forhold til de nye krav. I lighed med andre boligselskaber, har vi derfor store problemer med at få økonomien til at hænge sammen, hvorfor mange projekter skrinlægges eller udskydes. I forhold til projektet på Fuglebakken, overvejer vi af den grund, om det kan være en mulighed med præfabrikerede boliger. Andre boligselskaber har tidligere opført præfabrikerede boliger, og vi har en aftale om, at vi skal op og se på et sådant byggeri i Slagelse, inden vi træffer beslutning, om det er den vej vi skal. - I Præstø har de nedlagt 4 daginstitutioner og bygget en ny stor institution. Det betyder, at der er nogle bygninger, der skal rives ned, så vi kan bygge nogle nye boliger. Det er vores plan at bygge 17 lejligheder på Rødegårdsvej og 28 lejligheder på Egelyvej. Her har vi ikke helt samme udfordringer med økonomien – selvom det ikke er let! Men da vi bygger på egne grunde og der i de nedlagte afdelinger med børnehaver, var nogle henlagte midler, som kan anvendes, ser det ud til, at det kan hænge sammen. Aktuelt afventer vi blot, at kommunen får færdiggjort lokalplaner, hvorefter vi er klar til at udbyde projektet. Helhedsplan i Kalvehave: Ja, der er ikke så meget nyt. Vi har de sidste 12 år arbejdet på at få gennemført en helhedsplan på Hjortsøgårdvej i Kalvehave. På grund af store udfordringer med klimaskærmen, fugt i fundamentet og ønsket om en bedre planløsning, er det aktuelt planen at nedrive en del af de 21 boliger på Hjortsøgårdsvej, og renovere de øvrige. Samtidig bliver der opført et antal boliger. Vi ligger aktuelt i forhandlinger med Landsbyggefonden om, hvor mange af de nedrevne boliger, der skal genopføres. Store renoveringer i Præstø og Vordingborg: Både i Præstø og i Vordingborg har vi gang i store renoveringer.

Nr.	I henhold til dagsorden:	Beslutninger:
-----	--------------------------	---------------

3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste år (fortsat)

I Præstø er det i afd. 423, Skolevej 20 – 26, hvor de skal have udskiftet taget, tagrender og nedløb samt isoleret facader, ligesom haverne bliver udvidet. I Vordingborg er det i afd. 508, Valdalsparken, at de er i gang med den helt store renovering. Denne omfatter udskiftning af tag, vinduer og døre samt facaderenovering af altaner m.m.

- **Fremtidige store projekter:** Hvert 3. eller 4. år drøfter organisationsbestyrelsen kommende store projekter, som umiddelbart ikke kan gennemføres uden enten lån eller tilskud fra dispositionsfonden. De fleste projekter drejer sig om udskiftning af tag, vinduer, døre, belægninger og kloakseparering, men konvertering fra olie- / el-varme til varmepumper, fylder også en del uden for centerbyerne.

- **Salg af Hollænderhaven:** Her i foråret 2025 valgte vi at sælge Hollænderhaven.

Da vi udbød ejendommen, modtog vi ét bud, hvor køberne havde til hensigt at føre Hollænderhaven videre som Vordingborgs naturlige møde- og feststed. Det er vores håb, at de nye ejere, i respekt for bygningens historie, vil gøre alt for, at det igen bliver det sted, man holder sin fest, konfirmation, bryllup, sølvbryllup og runde fødselsdag m.v.

- **Samarbejde med Vordingborg Kommune:** Vi har fortsat et godt, tæt og konstruktivt samarbejde med Vordingborg Kommune.

Det gælder både det politiske niveau, hvor vi har haft et fortrinligt samarbejde med Mikael Smed, og er sikre på, at dette vil fortsætte med vores nye borgmester, Michael Seiding Larsen.

Men også på embedsmandsniveau, har vi et uforligneligt samarbejde.

Det er altid med gensidig tillid og respekt samt forståelse, at vi møder repræsentanterne fra Vordingborg Kommune – det er vi utroligt glade for, det gælder afgjort ikke i alle kommuner.

- **Ud i det blå:** Vores mangeårigt bestyrelsesmedlem, Anja Drejer Andersen, Mern, havde i år overtaget stafetten fra Jytte Thaulow og stod som tovholder på årets "Tur ud i det blå".

Det var en tung arv at skulle løfte, men debuten blev en succes – ca. 100 pensionister og efterlønnere deltog i året tur, som i første omgang gik til Sakskøbing Havn, hvor der blev serveret kaffe og kage.

Efterfølgende kørte man til Vig Gårdens Selskabslokaler i Nr. Alslev, hvor der blev serveret den traditionelle møre kalvesteg med en lækker dessert.

Det er dejligt at opleve, at turen fortsat er rigtig populær blandt boligselskabets efterlønnere og pensionister, så det er vores plan at fortsætte med turen. Næste års tur bliver den sidste, inden vi i foråret 2027, skal byde pensionister og efterlønnere fra Arbejdernes Boligselskab velkommen på turen.

Vi håber at Anja Drejer Andersen og hendes hjælpe-

Nr.	I henhold til dagsorden:	Beslutninger:
3.	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste år (fortsat)	re vil fortsætte traditionen mange år frem. • Tak: Vores afdelingsbestyrelser er beboernes tillidsrepræsentant og yder en stor indsats for, at alt fungerer ude i afdelingerne og for kommunikationen med boligselskabet med godkendelse af regnskaber og budgetter m.v. Der skal lyde en stor tak til alle jer for jeres engagement og indsats. • Tak: Vores medarbejdere i administration, ejendomsfunktionærer og driftsledere gør hver dag en kæmpe indsats for, at Vordingborg Boligselskab er et godt sted at bo. Tak for det og tak for, at I medvirker positivt til, at den kommende fusion med Arbejdernes Boligselskab, bliver til glæde og gavn for os alle. • Tak: Til medlemmer af organisationsbestyrelsen skal der også lyde en stor tak. Tak for jeres engagement og store indsats. Det er altid nogle gode, konstruktive og hyggelige møder, hvor der er respekt for den enkeltes holdning, men hvor vi altid ender med en fælles beslutning, der bakkes op af alle. Også tak til jer for jeres positive indstilling og indsats i.f.m. den kommende fusion med Arbejdernes Boligselskab. Der var ingen kommentarer til beretningen, inden den blev enstemmigt godkendt.
4.	Endelig godkendelse af årsregnskab fra 1.7.2024 – 30.6.2025 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for perioden 1.7.2026 – 30.6.2027	Mette Nielsen gennemgik organisationens regnskab med følgende bemærkninger: Selskabet er kommet ud med et godt overskud på kr. 158.955,-. Overskuddet er henlagt til arbejdskapitalen, som nu udgør kr. 5.458.753,-. Der har været besparelser og merindtægter i forhold til budgettet til bl.a.: • Konto 501, Bestyrelseshonorar har et lille mér forbrug kr. 52,-, udbetales efter takster oplyst fra Landsbyggefonden, men på budgettidspunktet kender vi ikke den eksakte takst, hvorfor der kan være en lille forskel. På afregningsdagen, maj måned, udbetales efter den aktuelle takst. • Konto 502, Mødeudgifter, kontingenter m.v. består af mødeudgifter, kursusudgifter, kørsel, repræsentation og kontingenter, her er et mindre forbrug på kr. 86.988,-, som specielt er mødeudgifter der er faldet. • Konto 511, Personaleudgifter består af løn, pension, sociale udgifter, fremmed assistance, forskydning feriepengeforpligtigelse og er kr. 279.527,- mere end i budget. • Konto 513, Kontorholdsudgifter består af kontorar-

Nr.	I henhold til dagsorden:	Beslutninger:
-----	--------------------------	---------------

4. Endelig godkendelse af årsregnskab fra 1.7.2024 – 30.6.2025 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for perioden 1.7.2026 – 30.6.2027 (fortsat)

- atikler, fotokopiering, porto, annoncer, Nets, gebyrer (digital underskrift, mobilepay, bank), tlf., forsikring, it, EG-bolig, it-konsulent og hjemmeside og har et mindre forbrug på kr. 153.811,-.
- Konto 514, Lokaleudgifter består af husleje, el, vand, varme og rengøring på Falunvej 8. Her er et mindre forbrug på kr. 12.000,- som er sparet på vand og varme.
 - Konto 532, Renteudgifter er højere end budget, men det betyder bare, at der er kommet flere renteindtægter til afdelingerne som samlet har fået kr. 4.880.470,-.
 - Konto 533, modsvars af konto 604.
 - Konto 541, Ekstraordinære udgifter består af tilskud til afdelinger kr. 10.805.407,-, tab ved lejeledighed og fraflytninger kr. 1.618.610,-, Diverse tilskud kr. 237.759,-. Størstedelen modsvars af konto 611, ekstraordinære indtægter med kr. 12.445.686,-.
 - Konto 601, Administrationsbidrag kr. 3.500,- pr. lejemål. Tillægsydelse er gebyr på kr. 200,- pr. lejemål, for de steder, hvor vi laver forbrugsregnskaber, altså ikke der hvor det er Ista eller Brunata. Andet byggeri, er administrationshonorar fra Stevns Ældreboligselskab, som vi administrerer.
 - Konto 602, Lovmæssige gebyrer består af indmeldelsesgebyr kr. 208.600,-, 1.043 nye ansøgninger, restancegebyrer kr. 133.577,- er faldet kr. 27.000,-, ventelistegebyrer kr. 435.031,- fra ca. 3.480 ansøgere.
 - Konto 603, Renteindtægter er renter fra afdelinger, obligationer, trækningsret og lidt fra banker.
 - Konto 604, Afdelingsbidrag til dispositionsfond, som i dette regnskab kun er udamortiserede ydelser og ingen bidrag direkte fra afdelinger til dispositionsfonden, kontoen modsvars af konto 533.
 - Konto 606, Byggesagshonorar, her specielt to afdelinger med i alt kr. 66.759,- afd. 103, Stege Midtby, afd. 002, Mern. Resten er små renoveringer, såsom køkkener.

Balancen blev gennemgået.

Der var kun nogle få kommentarer til regnskabet, inden dette blev enstemmigt godkendt ved håndsoprækning.

Jens Hartmann gennemgik derefter revisionsprotokollen og gjorde indledningsvis opmærksom på, at revisorerne over for bestyrelsen, havde givet udtryk for, at det hav-

Nr.	I henhold til dagsorden:	Beslutninger:
4.	Endelig godkendelse af årsregnskab fra 1.7.2024 – 30.6.2025 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for perioden 1.7.2026 – 30.6.2027 (fortsat)	de været en god proces omkring revidering af regnskaberne, at det udleverede materiale havde været i orden og at det havde været en fornøjelse for revisorerne at være på Falunvej. Herefter indledte Jens Hartmann gennemgangen med at konstatere, at "den udførte revision ikke havde givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det kom til udtryk i revisionspåtegningen på regnskaberne". Af øvrige punkter fra revisionsprotokollen, kom Jens Hartmann ind på følgende:: • Som følge af organisationens størrelse, er det ikke praktisk muligt fuldt ud, at implementere funktionsadskillelse i regnskabsfunktionen • Der er i 19 afdelinger ikke tilstrækkelige henlæggelser i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanerne de næste 30 år • Der er i 3 afdelinger ikke tilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, set i forhold til forbruget de sidste 2 år • Der er i 5 afdelinger ikke tilstrækkelige henlæggelser til tab ved fraflytning, ud fra en vurdering af det forventede tab i 2025/26. • Der er en afdelingsbestyrelse der har valgt at anvende afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb til gavekort til private formål. Det blev indskærpet, at afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb, kun må anvendes til nødvendige småudgifter til f.eks. møder, kontorhold, gaver, parkering og offentlig trafik • Det er revisorerne opfattelse, at "organisationen generelt har en forsvarlig mål- og resultatstyring, hvor der løbende følges op på fremdriften i de målsætninger, som bestyrelsen og ledelsen har sat for boligorganisationen, samt at ledelsen foretager relevante handlinger, hvis fremdriften ikke er som forventet" Der var ingen spørgsmål til revisionsprotokollen, som blev enstemmigt godkendt ved håndsoprækning. Mette Nielsen gennemgik budgettet, hvor, administrationsbidraget stiger med kr. 200,- til kr. 3.700,-. Budgettet er udregnet på fusionen, så mange tal er meget større end nuværende budget. Der er fortsat ikke budgetteret med renter til afdelingerne. • Opskrivningsgebyret vil fra 1. juli 2026 stige til kr. 250,- fra i dag kr. 200,- • Ventelistegebyret vil fra 1. juli 2026 stige til kr. 150,- fra nuværende kr. 125,-. Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til organisationens budget, som blev taget til efterretning.

Nr.	I henhold til dagsorden:	Beslutninger:
5.	Behandling af eventuelt indkomne forslag	Organisationsbestyrelsen havde fremsendt et forslag om to mindre ændringer af fusionsaftalens §7 og §8 med Arbejdernes Boligselskab. §7: Vi havde i fusionsaftalen skrevet, at Landsbyggefonden skulle <i>godkende</i>, at Arbejdernes Boligselskabs regnskab for 2025 forlænges med perioden 1/1 – 30/6 2026, således at det bliver et regnskab for 18 måneder. Landsbyggefonden skulle alene <i>orienteres</i>. Det foreslås derfor at den del af §7 i fusionsaftalen, der omhandler Landsbyggefondens godkendelse, foreslås ændret til følgende: <i>"Landsbyggefonden er blevet orienteret om, at Arbejdernes Boligselskabs regnskab for 2025, forlænges med perioden 1/1 – 30/6 2026, således at det bliver et regnskab for 18 måneder".</i> §8: Vi havde i fusionsaftalen skrevet, at denne var betinget af Landsbyggefondens, Vordingborg Kommunes og Udbetaling Danmarks godkendelse. Fusionen skal ifølge bekendtgørelse om normalvedtægter godkendes af repræsentantskabet i begge boligorganisationer. I Arbejdernes Boligselskab – der bliver opløst som følge af fusionen – skal beslutningen træffes af repræsentantskabet efter særlige regler om kvalificeret flertal. Beslutning om fusion/opløsning skal <i>ikke</i> godkendes af andre end boligorganisationernes repræsentantskaber. Ifølge driftsbekendtgørelsens § 105 skal vi alene <i>underrette</i> kommunalbestyrelsen, Social- og Boligstyrelsen og Landsbyggefonden om fusionen. Tilsvarende skal Udbetaling Danmark <i>underrettes</i>, hvis der i afdelingerne indestår statslån, statsgaranterede lån, eller hvis der ydes statslig ydelsesstøtte til afdelingerne. Det foreslås derfor, at §8 i fusionsaftalen ændres til følgende: <i>"Vordingborg Kommune, Social- og Boligstyrelsen, Landsbyggefonden og Udbetaling Danmark underrettes om fusionen imellem Vordingborg Boligselskab og Arbejdernes Boligselskab med efterfølgende opløsning af Arbejdernes Boligselskab".</i> Der var ingen kommentarer til de 2 forslag til ændring af fusionsaftalen. Begge ændringer blev enstemmigt godkendt. ----- Organisationsbestyrelsen havde fremsendt følgende spørgsmål til repræsentantskabet: Skal fremtidige nybyggede afdelinger være røgfrie? Da flere og flere boligorganisationer beslutter, at fremtidige afdelinger skal være røgfrie, har organisationsbe-

Nr.	I henhold til dagsorden:	Beslutninger:
-----	--------------------------	---------------

5. Behandling af eventuelt indkomne forslag (fortsat)

styrelsen besluttet, at lade det være op til repræsentantskabet at beslutte, om det også skal gælde i Vordingborg Boligselskab.

Der er en tendens til, at det ved opførelse af nye almene afdelinger, overvejes om den nye bebyggelse skal være røgfri.

Eksempelvis besluttede Fyns Almennyttige Boligselskabs (FAB) organisationsbestyrelse således i 2020, at alle fremtidige afdelinger skulle være røgfrie. Allerede i 2005 opførte FAB den første røgfrie afdeling af almene boliger. Afdelingen, og de der efterfølgende er opført som røgfri, er populære og der er rift om boligerne.

Flere andre boligselskaber har fulgt FAB's eksempel og det bør også drøftes i Vordingborg Boligselskab, om vores fremtidige afdelinger, skal være røgfrie.

Når en nyopført afdeling er røgfri betyder det, at der ikke må ryges i lejlighederne, i service- / fællesarealer og de udendørs fællesarealer (altså hele matriklen).

Såfremt det besluttet, at fremtidige afdelinger skal være røgfrie, vil det være et lejevilkår, som vil fremgå af lejekontrakten og afdelingens husorden, som kan håndhæves.

Det skal dog bemærkes, at der endnu ikke er retspraksis for, at en overtrædelse af reglen kan medføre opsigelse / ophævelse af lejemålet.

I en røgfri afdeling, kan beboerne stille forslag om en ændring af forbuddet på et afdelingsmøde. I givet fald skal en ændring godkendes af organisationsbestyrelsen.

Det skal besluttet, om der skal arbejdes videre med at gøre vores kommende afdelinger røgfrie.

Jens Hartmann motiverede spørgsmålet, som gav anledning til en god og lang drøftelse.

Inden der blev foretaget en afstemning, blev repræsentantskabsmødet suspenderet kl. 10.20. Repræsentantskabsmødet blev genoptaget kl. 12.15 efter frokost, indlæg fra Beredskabet og om den kommende fusion med Arbejdernes Boligselskab.

5. Behandling af eventuelt indkomne forslag (fortsat)

Drøftelserne blev genoptaget, hvorefter der blev foretaget en skriftlig afstemning, som gav følgende resultat:

Skal fremtidige nybyggede afdelinger være røgfrie?

JA 18 stemmer

NEJ 4 stemmer

Det blev således besluttet, at organisationsbestyrelsen skal arbejde videre frem imod, at fremtidige nybyggede afdelinger bliver røgfrie.

Nr.	I henhold til dagsorden:	Beslutninger:
6.	Valg af formand for 2 år På valg er: Steen Frederiksen, Abildhøjparken 50, Præstø	Punktet udgik, da Steen Frederiksen, Abildhøjparken 50, Præstø blev genvalgt i 2024.
Forinden man foretog valg, gjorde dirigenten opmærksom på, at de valgte kun er valgt indtil den 30/6 2026 p.g.a. fusionen med Arbejdernes Boligselskab.		
7.	Valg af næstformand – indtil 30. juni 2026 (p.g.a. fusion)	Jytte Thaulow, Prins Jørgens Allé 81, Vordingborg blev genvalgt med akklamation som næstformand indtil 30. juni 2026.
8.	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter	Dirigenten oplyste, at Tinne Hansen desværre var forhindret i at deltage, men at hun skriftligt har meddelt, at hun ønsker genvalg til organisationsbestyrelsen.
a.	Valg af 2 medlemmer – indtil 30. juni 2026 (p.g.a. fusion) På valg er: Anja Drejer Andersen, Æblevej 16, Mern Tinne Hansen, Augustinervænget 11, Præstø	a) Følgende blev genvalgt ved akklamation som medlemmer indtil 30. juni 2026: - Anja Drejer Andersen - Tinne Hansen
b.	Valg af 2 suppleanter Afgående: Pia Charlotte Larsen, Vordingborg Anette Toft Boelskov, Stensved	b) Følgende blev valgt som suppleanter frem til den 30. juni 2026: 1. suppleant: Anette Toft Boelskov, Vægtervej 14, Stensved 2. suppleant: Henrik Sørensen, Hegnskrogen 19, Langebæk
9.	Valg af revisor På valg: PwC, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	Jens Hartmann orienterede om, at Arbejdernes Boligselskab hidtil er blevet revideret af Revisionsinstituttet A/S, men at de har fuld tillid til PwC som revisor. På bestyrelsens vegne indstillede Jens Hartmann PwC til genvalg. PwC blev genvalgt med akklamation.
10.	Eventuelt	Følgende blev drøftet: - Der kommer elevator i de 2 blokke på 4 etager i den kommende bebyggelse, Fugls Gård, på Fuglebakken i Vordingborg. - Generationsskifte i ledelsen: Mette Nielsen bliver ny direktør den 1. juli 2026 og samtidig bliver Brian Madsen ny souschef og Jens Hartmann bliver vice-direktør med ansvar for fusionen. Jens Hartmann fratræder ved udgangen af marts 2027 - Ønske om at der bliver arbejdet videre med beredskabet, som gerne kommer ud og deltager på et afdelingsmøde (min. 20 deltagere)

Nr.	I henhold til dagsorden:	Beslutninger:
-----	--------------------------	---------------

11. Eventuelt (fortsat)

- På grund af det lave antal deltagere ved dagens møde, blev det drøftet, om vi skal gå tilbage til, at repræsentantskabsmødet bliver afholdt en aften

Efter en god debat, var der en klar holdning til, at mødet helst fortsat skal holdes en lørdag – mange ældre er utrygge ved at køre ud, når det er mørkt (aftenmøde) og der er bedre tid, også til tema-indlæg om lørdagen. De fremmødte mente i øvrigt, at når man var valgt til repræsentantskabet, og der normalt kun er ét møde om året, burde man møde op!

Der var i den forbindelse et ønske om, at mødet blev afholdt tidligere på måneden, af hensyn til at flere måske prioriterer, at bruge en lørdag til at tage til julemarked eller andet relateret til julen.

Udfordringen i forhold til at holde mødet tidligere, er, at regnskaberne først skal udarbejdes og revideres, og forud for repræsentantskabsmødet, skal godkendes ude i afdelingerne og af organisationsbestyrelsen.

Dette blev taget til efterretning.

Da der ikke var andre spørgsmål eller kommentarer, sluttede repræsentantskabsmødet med følgende bemærkninger fra Jens Hartmann:

Tillykke til nyvalgte og genvalgte organisationsbestyrelsesmedlemmer. Vi glæder os til samarbejdet fremadrettet.

Tillykke til valgte suppleanter.

Det bliver en rigtig spændende tid frem imod fusionen den 1. juli næste år.

Det betyder helt konkret, at vi ved et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i maj måned 2026, skal have sammensat en organisationsbestyrelse, hvor vi skal have repræsentanter fra Arbejdernes Boligselskab og FH (tidligere LO) med.

I den forbindelse skal vi stille med en formand, imens Arbejdernes Boligselskab, skal stille med en næstformand.

Vi håber og forventer naturligvis, at Steen Frederiksen er tilbage og klar til at stå i spidsen for det fusionerede boligselskab.

Tak for jeres opbakning til ændringsforslaget til fusionsaftalen og jeres aktive deltagelse omkring, om vores fremtidige afdelinger skal være røgfrie.

Med det vil jeg endnu en gang sige tak til alle i Vordingborg Boligselskab, for engagement og indsats.

Tak for jeres aktive deltagelse i dag – der var ikke

Nr.	I henhold til dagsorden:	Beslutninger:
-----	--------------------------	---------------

11. Eventuelt (fortsat)

mange spørgsmål til beretning, regnskab, revisionsprotokol og budget, men det er forhåbentlig fordi vi har forberedt os grundigt!

Tak for et godt møde

Tak til dirigent og referent.

Mødet blev afsluttet kl. 13.05.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via PENNEO af følgende: dirigent (Poul A. Larsen), formand (i formandens fravær, næstformand, Jytte Thaulow), referenter Jens W. Hartmann og Mette Nielsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Poul Adolf Flink Larsen

Dirigent

Serienummer: 2f534fc1-00f4-4030-8f47-bf5cb84f14e9

IP: 86.58.xxx.xxx

2025-12-01 13:12:51 UTC



Mette Hauballe Nielsen

VORDINGBORG BOLIGSELSKAB CVR: 70962616

Referent

Serienummer: c8a36b6f-5f43-4b1d-9793-a8b43b895f8a

IP: 185.154.xxx.xxx

2025-12-01 13:20:35 UTC



Jytte Uffe Thaulow

Næstformand

Serienummer: d6fbdfc8-c8f2-456f-845e-a22f6bbef135

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-12-02 09:36:18 UTC



Jens Wihlborg Hartmann

Referent

Serienummer: f05b8609-142b-4116-9cc0-02372ca6ddcf

IP: 185.154.xxx.xxx

2025-12-03 12:11:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.