

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelsboligforeningen "Sønderport" indkalder herved til ordinær generalforsamling, der afholdes

onsdag, den 18. februar 2026, kl. 18.30

i Glassalen i Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, 1. sal, 2300 København S

Foreningen tilbyder sandwich og lidt at drikke ved årets generalforsamling til dem, der måtte ønske det.

Såfremt man ønsker sandwich skal vedhæftede tilmeldingsblanket udfyldes og afleveres i bestyrelsespostkassen senest den 10. februar 2026.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning, vedhæftes som **bilag 1**.
3. Forelæggelse af årsrapport for 2024/25 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Såfremt der måtte være specifikke spørgsmål vedrørende årsregnskabet, bedes man i god tid forinden generalforsamlingen maile til bestyrelsen/administrator, således at fyldestgørende svar kan gives på generalforsamlingen.

Årsrapport 2024/25 og budget 2025/26 samt indkaldelse med bilag er også tilgængelig på foreningens hjemmeside www.sonderport.dk samt på foreningens digitale platform/hjemmeside <https://sonderport.probo.dk/>

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025/26 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der er ikke i år forslag om ændring af boligafgiften.
 - a. Herunder stiller bestyrelsen forslag om, at der fremover kan udbetales op til kr. 10.000 årligt til hvert bestyrelsesmedlem i bestyrelsesgodtgørelse.
5. Forslag.
 - a) Forslag fra bestyrelsen om at bestyrelsen bemyndiges til at omprioritere og/eller helt eller delvist indfri foreningens lån herunder omlægge til lån med længere løbetid, hvis

det skønnes økonomisk fornuftigt og under behørig hensyntagen til foreningens likviditet og fremtidige renoveringsprojekter. Omprioritering skal ske i samarbejde med administrator.

- b) Vedrørende Nordeas nuværende/tidligere lejemål, der er under genudlejning, stiller bestyrelsen forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne udskille og sælge følgende lokaliteter som selvstændige andelsboliger:
1. Lokalet/lejligheden på 1. sal beliggende Amagerbrogade 26, 1.tv.
 2. Lokalet/lejligheden benævnt "Frokoststuen" beliggende Amager Boulevard 133, st.th.

Forslaget er motiveret ud fra, at ejendomsmægler p.t. anser det for usandsynligt at få lejet 1. salen ud sammen med det store lokale i stueplan og eventuelt også "frokoststuen".

- c) Forslag fra bestyrelsen om at der nedsættes en arbejdsgruppe, som inden næste ordinære generalforsamling udarbejder et gennearbejdet forslag til klare, håndhævelige regler for korttidsudlejning, jf. vedhæftede **bilag 2**.
- d) Forslag fra Lars Romby og Pi Willumsen vedrørende AirBnB, herunder om ændring af vedtægternes § 11, jf. vedhæftede **bilag 3**.

6. Valg.

På valg for 2 år er formand Sune Maaholm (villig til genvalg).

På valg for 2 år er bestyrelsesmedlemmerne Jana Narin Fikri Blæhr (villig til genvalg) og Rune Siglev (ikke villig til genvalg).

Endelig skal der vælges 2 suppleanter for 1 år. De nuværende suppleanter er Birger Andersen og Torben Rottbøll Andersen.

7. Eventuelt.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal afleveres skriftligt til formanden Sune Maaholm eller sendes pr. mail til bestyrelsens mailadresse bestyrelsen@sonderport.dk senest 8 dage før generalforsamlingen, det vil sige **senest tirsdag, den 10. februar 2026, kl. 18.30**.

- o O o -

Såfremt du/I er forhindret i at deltage i generalforsamlingen, kan du/I give fuldmagt til din ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. Hver andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. Der vedlægges fuldmagtsblanket til din/jeres eventuelle brug.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

FULDMAGT

Undertegnede andelshaver i A/B Sønderport giver herved fuldmagt til:

Navn: _____ Lejl. nr. _____

til at deltage i og stemme på mine vegne på foreningens generalforsamling den 18. februar 2026.

København, den _____

Underskrift: _____

Lejl. nr. _____

Du/I bedes huske, at hver andelshaver kun kan have én fuldmagt, jf. vedtægternes § 23, stk. 5, der lyder således:

"Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt."

"Brevstemmer" er således ikke tilladt.



Februar 2026

Bestyrelsens beretning 2025

Endnu et år er gået her i A/B Sønderport, og bestyrelsen har haft rigtig travlt med mange ting.

Salg og ventelister

I løbet af 2025 har der været både interne salg, boligbytning (både internt samt ud af foreningen) og også salg til den eksterne venteliste. Vi kan således byde velkommen til tre nye andelshavere i foreningen.

Alle salg er foretaget til maksimalprisen, så vores boliger er stadig meget attraktive og der er mange efterspørgsler fra folk, der end ikke er opført på nogle ventelister hos Waitly, og som bestyrelsen henviser til vores eget "tilsalg" kartotek.

Det nye ventelistesystem, Waitly, fungerer fint og vi håber også at både I og jeres opstillede har samme oplevelse. De elektroniske ventelister har løftet en stor byrde fra især visse bestyrelsesmedlemmer, hvilket har været en stor lettelse for bestyrelsen. Arbejdet med et salg er dog ikke helt forsvundet, men har måske fundet et mere naturligt leje. I den forbindelse er der på ProBo nu lagt opdaterede vejledninger til både sælger og køber i forbindelse med et salg, samt links til opstillinger på både interne venteliste samt relations ventelisten i Waitly systemet.

Det bør også nævnes at bestyrelsens samarbejde med administrationen (Wantzin) i forbindelse med salg fungerer upåklageligt, hvilket især skyldes en meget samvittighedsfuld og pligtopfyldende medarbejder hos administrationen.

Udlejning af tomme erhvervslokaler

Arbejdet med at finde passende lejere til 'hjørnerne' i den tidligere bager og banken fortsætter ufortrødent. Selvom det har været en lang og sej kamp, håber og forventer vi at have et spændende lejemål på plads i 'bageren' inden udgangen af februar. Desuden er vi i en indledende dialog med potentielt

interesserede lejere omkring det store lejemål i stævnen, men dette er endnu i sin vorden. Huslejen er et års tid endnu dækket af Nordea.

Gårdprojektet

Vi har i forbindelse med den forestående gårdrenovering kørt to runder af naboinddragelse, som har været konstruktive og idérige. Vi er nu i det stadie, hvor vi kan gå videre med anlæg. Vi har arbejdet sammen med havearkitekten Ida/Arvet Studio for løbende at udvikle planen for gården ud fra: 1. Input fra gårdudvalget (fra workshops og feedback sessioner) 2. Idas professionelle rådgivning og erfaring 3. Budgettet godkendt på sidste GF 4. Hvad der kan gives tilladelse til fra kommunen.

Med respekt for gårdens grundlæggende struktur arbejdes der målrettet med programmering, beplantning, ophold, flow og adgangsforhold, så gårdhaven fremstår sammenhængende, let at bruge og rig på oplevelser. Udviklingen skal skabe rammer for både fællesskab og individuelle ophold, forbedre biodiversitet og mikroklima samt sikre, at design, drift og daglig brug hænger tæt sammen.

Nu er vi næsten færdig i dialogen med myndigheder, og starter på udbudsrunder med bygherre osv nu indtil april, og regner med at anlægsprojektet starter i midten af maj måneder, med fase 1 fra midt-maj til midt-juni og fase 2 senere om efterår (så vi kan bruge gården meget om sommeren og også med hensyn til at mange planter har det bedste med at blive plantet om efterår).

Hvis du vil høre mere om gårdprojektet, så kontakt Jana eller Carina, som kan fortælle meget mere om planen.

Byggesager m.m.

Byggesager har det desværre med at kræve rigtig meget tid og indsats fra bestyrelsen.

I år fik vi monteret de elektriske døråbnere, men må konstatere at på trods af at vi valgte en af markedets største leverandører, så har kvaliteten i det leverede været mangelfuld. Vi er stadig i gang med at få løst de sidste udfordringer, samtidig med at systemet er taget i brug. Der er stadig problemer med flere opgange, hvor dørene tilsyneladende har deres eget liv, og hvor vi tilkalder leverandøren for at rette fejlene.

Som en sidste salut til de elektroniske døråbnere, tillader formanden sig at udtale at for hver "smart elektronisk dims" vi får installeret i AB Sønderport følger en ikke uvæsentlig økonomi til at servicere disse.

På sidste GF blev der afsat midler til at påbegynde en målrettet indsats for at få løst en del af de identificerede problemer med vores tag. Desværre har der ikke været tilstrækkelig kapacitet hos vores rådgiver til at få dette sat på skinner, så vi satser på 2026 rummer mere plads til denne opgave.

Vi har haft projektet med maling af vinduerne mod Amagerbrogade i udbud og forventer at arbejdet går i gang til foråret. I samme projekt indgår opgaven Amagerbrogade 18, som skal sættes i stand, da denne er godt slidt af trafikken til vores erhvervslejere.

Vi har også fået rettet op på en række forhold omkring udluftning fra Thai-restaurants toilet, så dette nu er lovliggjort. Vi har også indgået aftale med et firma, der årligt kommer ud og renser udsugningen over friture hos Thai og Kebab af sikkerhedshensyn.

Husorden, støj, gård og godt naboskab

I AB Sønderport har vi en husorden, som er demokratisk vedtaget. Det er alle andelshaveres pligt at kende denne og ikke mindst at overholde den. Bestyrelsen vil gerne opfordre til, at både nye og gamle andelshavere læser den igennem og måske endda også præsenterer den for unge mennesker i husstanden.

Gården er privat område for andelshavere og deres gæster og ophold i gården skal ske, så det ikke er til gene for de øvrige beboere. Husk at rydde op og stil bordene tilbage, samt at der skal være ro i gården efter kl. 21:00.

Såfremt nogen ønsker ændringer til husordenen kræver det en GF beslutning og i bedste af alle verdener skulle man nok nedsætte et udvalg, der kunne arbejde med en sådan opgave.

Hvis vi alle tager hensyn til hinanden og følger husordenen, så kan vi undgå mange unødvendige konfrontationer.

Valuarvurdering

Som allerede nævnt i AB Sønderport Nyt har bestyrelsen valgt ikke at indhente en ny valuarvurdering, da den nuværende stadig er gældende og markedet desuden er en kende ustabil.

Til næste GF vil der være indhentet en ny valuarvurdering.

Sommerfest

Traditionen tro lykkedes det igen at afholde en dejlig sommerfest med stor deltagelse også fra nye beboere, som brugte lejligheden til at få hilst på. Tak til alle der hjalp med teltrejsning og -nedtagning, mad, vin og oprydning. Bestyrelsen bemærker, at Karl (Chef Legumes) ikke kunne deltage, men han har lovet at vende stærkt tilbage til sommer med masser af grillede grøntsager.

Bestyrelsen

Vi mister desværre et bestyrelsesmedlem i år, nemlig Rune, der trækker sig for at kunne fokusere på sit nye job. Det har været en fornøjelse at have Rune i bestyrelsen, og han vil være savnet.

Sidste men ikke mindst en særlig tak til hele bestyrelsen som ufortrødent knokler løs med det mange opgaver.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen A/B Sønderport

A/B Sønderport

Indstilling

Generalforsamlingen beslutter at nedsætte en arbejdsgruppe, som inden næste ordinære generalforsamling udarbejder et gennemarbejdet forslag til klare, håndhævelige regler for korttidsudlejning.

Formålet er:

1. at sikre, at A/B Sønderport ikke udvikler sig til "hotellejligheder", og at fællesskab, tryghed og husorden beskyttes, samtidig med
2. at der – hvis generalforsamlingen senere ønsker det – kan findes en meget snæver og kontrolleret mulighed for andelshavere, der i meget begrænset omfang ønsker at udleje deres bolig, mens de selv er bortrejst (fx ferie).

Arbejdsgruppen afleverer en skriftlig indstilling (med konkrete forslag til ordlyd i husorden, håndhævelse/sanktioner og til praktisk administration), så forslaget kan behandles på næste ordinære generalforsamling.

Hvis arbejdsgruppen bliver færdig før, og bestyrelsen vurderer, at der er opbakning til at træffe beslutning tidligere, kan bestyrelsen efterfølgende vælge at indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Baggrund og begrundelse

Der er indkommet forslag om et entydigt forbud mod enhver form for korttidsudlejning, herunder via kommercielle platforme. Forslagsstillerne rejser reelle og vigtige problemstillinger: uklare regler, risiko for "hotelagtig" udnyttelse, utryghed og gener samt behov for håndhævelse.

Tidligere drøftelser i foreningen viser, at emnet er komplekst: Der har tidligere været usikkerhed om, hvad der er fremleje, hvad der er korttidsudlejning, hvordan man undgår erhvervslignende aktivitet, og hvordan man håndterer forhold som tryghed, slid, støj og forsikring.

Et totalforbud kan derfor være en meget vidtgående løsning, som rammer også de andelshavere, der i begrænset og ordentlig form ønsker at udleje boligen i forbindelse med eksempelvis ferie. Tidligere blev der netop peget på, at det ville være ærgerligt helt at afskære sådanne muligheder, hvis man kan lave en løsning med klare rammer.

Derfor foreslås en arbejdsgruppe, der kan arbejde mere grundigt og konkret – og fremlægge et kompromisforslag, der både beskytter foreningen mod hoteludnyttelse og tager hensyn til andelshavere med en ønske om begrænset korttidsleje af deres lejlighed.

Arbejdsgruppens opgaver (mandat)

Arbejdsgruppen kan bl.a.

- Indsamle og vurdere konkrete modeller fra andre andelsforeninger og relevante anbefalinger (fx ABF og andre foreningers vedtægts-/procedureregler).
- Udarbejde en eller flere realistiske modeller for Sønderport (fx tilladelse i meget begrænset perioder og kontrolmulighederne), med fordele/ulemper og forslag til håndhævelse/sanktioner.
- Fremlægge en anbefaling til generalforsamlingen, herunder forslag til klar ordlyd og til praktisk administration (fx anmeldelse/registrering, kontaktperson, info til naboer, ansvar, sanktioner m.v.).
- Overveje, om og hvordan platforme kan indgå i håndhævelsen (fx håndtering af konkrete annoncer ved dokumenterede brud) – og hvad der reelt kan lade sig gøre i praksis.

Arbejdsgruppen kan som led i arbejdet invitere sig på besøg hos foreninger, der allerede har etableret en kompromismodel, for at høre om erfaringer og faldgruber.

Forslag til generalforsamlingen i Andelsboligforeningen Sønderport

Vi vil hermed fremsætte følgende to forslag til generalforsamlingen, der afholdes primo 2026. Det første er en vedtægtsændring, der forhåbentlig sikrer, at foreningens vedtægter helt entydigt forbyder korttidsudlejning både privat eller gennem kommercielle platforme som for eksempel Airbnb. Det andet forslag vil – hvis muligt – sikre at andelshavere ikke kan lægge deres lejligheder ud på de pågældende platforme.

Baggrunden for forslaget er, at selv om foreningen flere gange har besluttet, at andelshavere ikke må foretage korttidsudlejning via Airbnb og eller andre platforme, er der enkelte andelshavere, der alligevel fortsætter denne praksis mod bedrevidende.

Forslag 1:

Vi foreslår følgende tilføjelse til vedtægternes § 11.2 (ændring indskrevet i gult):

Fremleje § 11.

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

*(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig uden grund i 1 år. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 3 år. Hvis man har haft sin lejlighed fremlejet, skal man bo yderligere 1 år i foreningen for at kunne fremleje igen. **Enhver form for korttidsudleje – både privat og gennem kommercielle platforme – er ikke tilladt.** Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.*

(11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

Hvis bestyrelsen eller administrator finder, at formuleringen kan være klarere eller på anden måde forbedres, må I meget foreslå en ændring i formuleringen til generalforsamlingen.

Forslag 2:

Hvis ovenstående vedtægtsændring bliver vedtaget på ordinær eller efterfølgende ekstraordinær generalforsamling, skal bestyrelsen gennem foreningens administrator umiddelbart efter vedtagelsen kontakte Airbnb - og evt. andre tilsvarende platforme - med henblik på at få fjernet hele vores ejendom fra deres platforme, således at der ikke er nogen af vores andelshavere, der kan udleje gennem disse. Så vidt vi er orienteret, er det muligt.

Januar 2026

Sandwich til generalforsamlingen den 18. februar 2026, kl. 18.00

Kære alle

Foreningen tilbyder sandwich og lidt at drikke ved årets generalforsamling til dem, der måtte ønske det. På den måde kan vi forhåbentlig få lidt flere med, bl.a. dem der kommer direkte fra job og ikke har nået at få noget at spise inden.

For at kunne bestille den rette mængde vil vi bede dem, der ønsker en sandwich, om at udfylde nedenstående blanket og aflevere den i bestyrelsespostkassen **senest den 10. februar 2026**.

Man er selvfølgelig mere end velkommen til at deltage i generalforsamlingen selvom man ikke ønsker sandwich, og det kræver ingen tilbagemelding.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Adresse _____

Jeg/vi deltager i generalforsamlingen den 18. februar 2026, kl. 18.00 og ønsker at bestille sandwich til _____ person(er).