

## A/B Sønderport

### Referat fra ordinær generalforsamling 18. februar 2026

År 2026, den 18. februar, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Sønderport i Glassalen i Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, 1. sal, 2300 København S.

Formanden Sune Maaholm bød velkommen.

#### 1. Valg af dirigent

Som dirigent valgtes advokat Rasmus Juvik fra administrator Wantzin Ejendomsadvokater, der endvidere ville tage referat. Referatet ville ligesom sidste år i høj grad blot være et beslutningsreferat og ikke en gengivelse af alt, hvad der var sagt og passeret på generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede uden indsigelser, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til vedtægterne, herunder med offentliggørelse af datoen mere end 4 uger før afholdelsen. Dog havde den ikke været afholdt inden de i vedtægternes § 22 foreskrevne 4 måneder fra regnskabsårets afslutning, idet dette af forskellige grunde ikke havde kunnet lade sig gøre.

Der var indkommet ét forslag til behandling på generalforsamlingen, der var bekendtgjort andelshaverne ved opslag på ProBo forud for generalforsamlingen.

Dirigenten oplyste, at ud af maksimalt 110 andelshavere var der ved afstemningerne i alt 56 andele til stede, heraf 6 repræsenteret ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig dog ikke for så vidt angår punkt 5 b vedrørende vedtægtsændring, idet der ikke var 2/3 (74 andele) repræsenteret ved generalforsamling til endelig behandling, således som krævet i vedtægterne.

#### 2. Bestyrelsens beretning

Formand Sune Maaholm aflagde på bestyrelsens vegne beretningen, der var vedhæftet indkaldelsen og som også vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**.

Sune Maaholm gennemgik alle punkterne i den skriftlige beretning.

Vedrørende erhvervslokalet/den tidligere bager oplyste Sune, at der var indgået en ny erhvervslejeaftale med "Table Ferments", der var drevet af 2 unge entusiastiske iværksættere. Virksomheden skulle være noget café-lignende, hvor de blandt andet selv laver fermenterede drikke. Sune oplyste, at det ikke ville være forbundet med lugtgener, hvilket havde haft stor betydning for bestyrelsen.

Vedrørende gårdprojektet oplyste Sune, at der er indgået aftale med havearkitekt Ida fra Arvet Studio ApS, som blandt andet har til opgave at sørge for, at det haveprojekt der udarbejdes er godkendt af Københavns Kommune og tilrettelagt med øvrige myndigheder, således at projektet kan gennemføres med offentlige godkendelser.

Carina Ren supplerede uddybende om arbejdet, der allerede var udført i gårdudvalgsprojektet med flere åbne møder for alle andelshavere samt om arbejdet med den nye rådgiver, havearkitekt Ida fra Arvet Studio ApS.

Endvidere oplyste Carina, at det næste skridt vedrørende gårdprojektet er, at der modtages en skitse fra havearkitekten indenfor de næste 2 uger. Herefter vil der blive afholdt møde i gårdudvalget til forhåbentlig de sidste endelige afklaringer af udformningen, således at bestyrelsen kan gennemføre det vedtagne, jf. generalforsamlingsbeslutning i februar 2025.

Efter bestyrelsens grundige beretning konstaterede dirigenten, at der ingen spørgsmål var til denne, og at beretningen var taget til efterretning uden indsigelser.

### **3. Forelæggelse af årsrapport for 2024/25 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.**

---

Rasmus Juvik gennemgik årsrapporten 2024/25 herunder andelskronen.

Der havde ikke været rejst specifikke spørgsmål til årsrapporten forud for generalforsamlingen, jf. opfordringen i indkaldelsen.

Overordnet set oplyste Rasmus Juvik, at foreningen fortsat havde en meget stærk økonomi og også havde likviditet til store byggesager. Gælden afvikles, idet der afdrages på alle lån.

Der var ingen spørgsmål.

Dirigenten satte årsrapporten til afstemning og konstaterede, at årsrapporten herunder en let forhøjet andelskrone på 115,99 var enstemmigt godkendt uden stemmer imod.

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025/26 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

---

Rasmus Juvik gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2025/26 og bemærkede, at bestyrelsen i år ikke havde stillet forslag om ændring af boligafgiften.

Vedrørende lejeindtægter fra erhverv var der ikke taget højde for den nye erhvervslejeaftale, der trådte i kraft pr. 1. april 2026, idet der dog var aftalt en reduceret startleje til erhvervslejerne, så de kunne istandsætte erhvervslejemålet.

Vedrørende Nordeas erhvervslejemål hæftede de for lejen frem til efteråret 2026, hvor man så håber at have fundet en ny lejer.

Rasmus Juvik henledte særligt opmærksomheden på note 8, de særlige vedligeholdelsesarbejder, på samlet kr. 9,275 mio. - alt efter om bestyrelsen fik igangsat og gennemført disse projekter herunder blandt andet gårdprojektet.

#### **4. a. Forslag fra bestyrelsen om, at der fremover kan udbetales op til kr. 10.000 årligt til hvert bestyrelsesmedlem i bestyrelsesgodtgørelse.**

---

Vedrørende forslag punkt 4 a om øget beløb til bestyrelsesgodtgørelse oplyste Sune nærmere herom, herunder at de skattefrie muligheder for godtgørelse nu forhøjes fra kr. 3.500 til kr. 10.000. Sune oplyste, at skulle han opgøre sit tidsforbrug i forhold til selv kr. 10.000, ville

det svare til en timeløn på godt kr. 21. Ingen i bestyrelsen påtog sig arbejdet hverken for kr. 3.500 eller kr. 10.000, men som et minimum burde man kunne få udbetalt det mulige beløb på kr. 10.000, som er skattefrit efter ny vejledning herom.

Rasmus Juvik supplerede med, at det var budgetpunktet under note 12 benævnt "telefon- og kontorholdsgodtgørelse" på p.t. kr. 35.000, der således foresloges forhøjet til kr. 70.000.

Der var ingen spørgsmål hverken til budgettet eller til forslaget om øget bestyrelsesgodtgørelse, og dirigenten konstaterede herefter, at budgettet uden ændring af boligafgiften var enstemmigt vedtaget uden stemmer imod.

## 5. Forslag

### 5 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.

---

Rasmus Juvik gennemgik kort forslaget om bemyndigelse, der var en gentagelse af sidste års bemyndigelse.

Han oplyste, at der ingen aktuelle planer var om omprioritering, og at det formentlig heller ikke blev aktuelt, men med forslaget så var bemyndigelsen på plads, hvis muligheden skulle opstå.

Bestyrelsen havde overvejet, om denne generelle bemyndigelse skulle indgå i vedtægterne og men havde besluttet at vente med dette og ikke stille forslag om vedtægtsændringer ved denne generalforsamling.

Der var ingen spørgsmål, eller nogen der ytrede sig imod forslaget, og dirigenten konstaterede herefter på forespørgsel, at forslaget var enstemmigt vedtaget uden stemmer imod.

### 5 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".**

---

Sune Maaholm motiverede forslaget om bemyndigelse til bestyrelsen, jf. forslaget.

Der var p.t. stadig ikke nogen aktuelle lejemuligheder af Nordeas lokaler, men nogle der havde vist interesse havde både haft ønske om at leje uden 1. sal og uden "frokoststuen", så bestyrelsen anså bemyndigelsen for nødvendig, så der kunne ageres hurtigt, hvis den rette erhvervslejer meldte sig.

Carina Ren supplerede med oplysninger om henvendelser, der havde været fra potentielle lejere, uden at det dog blev konkret, da det alene var sonderinger fra nogle via erhvervs-mægleren.

Der var flere spørgsmål til dette blandt andet til lejligheden på 1. sal, og Sune oplyste, at hvis den skulle sælges som andelsbolig, ville det være en stor lejlighed på ca. 180 m<sup>2</sup>.

"Frokoststuen" ville være meget lille – nærmest en studiebolig – hvor der p.t. alene var toilet men ikke bad.

Hvis det kom til salg, ville det ske efter vedtægterne, ventelister m.v.

Sune oplyste, at med mandatet gik han også ud fra, at medlemmerne/generalforsamlingen havde tillid til, at bestyrelsen ville forvalte mulighederne bedst muligt for foreningen og til alles fælles interesse både ved en udlejning og ved et eventuelt salg.

Rasmus Juvik oplyste supplerende, at det for så vidt var en forretningsvurdering, alt efter hvilke muligheder der lå. Bestyrelsen havde i forvejen mandat til at udleje det hele erhvervs-mæssigt, således som det hidtil havde været. Bemyndigelsen gik på, at hvis det blev aktuelt med en ændret anvendelse, det vil sige af 1. salen og "frokoststuen" fra erhverv til bolig, var det godt med en sådan specifik bemyndigelse til bestyrelsen.

Efter yderligere spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning og konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget uden stemmer imod.

### **5. c. Forslag fra bestyrelsen om at der nedsættes en arbejdsgruppe, som inden næste ordinære generalforsamling udarbejder et gennemarbejdet forslag til klare, håndhævelige regler for korttidsudlejning.**

---

Bestyrelsesmedlem Rune motiverede bestyrelsens forslag, jf. vedhæftede **bilag 2**.

Der skete løbende udvikling på dette område, så bestyrelsen anså det for formålstjenligt, at der blev nedsat en gruppe, hvor nogle arbejdede grundigere med dette, for at få en nuancering af hvilke muligheder der var.

Der er tale om en åben arbejdsgruppe, der blandt andet vil have mulighed for at foretage rundspørge til alle, vurdere muligheder og trække på erfaringer fra andre steder m.v.

Sune oplyste supplerede, at uanset det stillede forslag, så er reglen stadig, jf. vedtægterne, at korttidsudlejning ikke er tilladt. Hverken af hele eller dele af lejligheden. Han bad Rasmus Juvik bekræfte den udlægning.

Rasmus Juvik oplyste, at således som foreningens vedtægter var - og i øvrigt mange andre foreningers vedtægter var - så var såkaldt korttidsudlejning ikke tilladt. Det vil sige, at det var forbudt.

Korttidsudlejning ansås ikke for almindelig fremleje men for erhvervsmæssig drift – og erhvervsmæssig drift af boligerne er ikke tilladt efter vedtægter.

På forespørgsel om hvad der forstås ved korttidsudlejning og fremleje, oplyste Rasmus Juvik, at man sædvanligvis og fra lejeretten skulle udleje/fremleje mindst 1-2 måneder, for at have

mulighed for at fremleje. Kortere perioder end dette blev anset for korttidsudlejning, og var således noget der almindeligvis ikke blev betragtet som fremleje, og der var ikke ret hertil.

Så vedtægternes § 11, stk. 2, 1. punktum, om at kunne fremleje eller udlåne sin bolig uden grund i 1 år gjaldt fremlejer i længere perioder og ikke korttidsudlejning.

Sune oplyste i forbindelse med spørgsmål, at uanset om forslaget blev vedtaget eller ej, så betød det ingen ændring i udgangspunktet om, at korttidsudlejning ikke var tilladt, og bestyrelsen kan forfølge dette, hvis der kommer klager til dem herom.

En oplyste, at bestyrelsen ikke havde taget sig af de henvendelser, der var kommet om dette, hvortil Rune oplyste, at man havde overvejet situationen i bestyrelsen, og det havde nok taget noget tid, men at det havde afstedkommet det stillede forslag. Men overtrædelser, der blev skriftligt anmeldt til bestyrelsen, ville selvfølgelig blive forfulgt med henvendelse til de pågældende herom og om nødvendigt inddragelse af administrator heri.

Der var spørgsmål om, hvorvidt man i forbindelse med et sådant udvalgs arbejde ved generalforsamlingen burde få et fingerpeg om folks holdning til korttidsudlejning.

Rasmus Juvik oplyste, at det ville forsamlingen og et eventuelt udvalg formentlig få under forslaget punkt 5 d fra Lars og Pi, som Pi meddelte opretholdtes som stillet forslag.

Efter yderligere drøftelser sattes bestyrelsens forslag til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal, 1 der stemte imod og 2 der undlod at stemme.

Rune oplyste, at han gerne ville lede/arbejde i arbejdsgruppen og regnede med at skrive ud til alle, således at et møde kunne komme i stand.

#### **5. d. Forslag fra Lars Romby og Pi Willumsen vedrørende AirBnB, herunder om ændring af vedtægternes § 11.**

---

Pi Willumsen motiverede forslaget jf. vedhæftede **bilag 3**.

I forbindelse med forslaget nævnte hun også, at spørgsmålet om korttidsudlejning havde været oppe nogle gange, og på den Facebook-side, der var om Sønderport, havde hun delt et indlæg med citater fra generalforsamlingen 2016 og 2017 herom.

Dette indlæg vedhæftes nærværende referat som **bilag 4**.

Rune oplyste, at det, at han ikke var for forslaget, ikke var det samme, som at han gik ind for AirBnB, men i lyset af forslaget under punkt 5 c om arbejdsgruppen, så anså han det for mere hensigtsmæssigt, at der arbejdes med dette i stedet for at ændre eller indskærpe forholdet i vedtægter.

Ud fra Rasmus Juviks oplysning om foreningens nuværende bestemmelser om fremleje, anså han forslaget for en indskærpelse af et forbud, der allerede var gældende i vedtægterne, hvilket så var overflødig men blot til forståelse af nuværende vedtægt.

Rasmus Juvik bekræftede dette og oplyste i øvrigt, at det ikke var usædvanligt, at foreninger med vedtægter svarende til A/B Sønderports havde indsat en sådan præcisering vedrørende forbud mod korttidsudlejning, så det direkte og åbenbart fremgik af vedtægterne.

Flere ytrede sig imod korttidsudlejning, men det var forskelligt rundt omkring i ejendommen, om man oplevede dette.

Efter yderligere debat satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

For forslaget stemte 32, imod stemte 19 og 5 stemte blankt (56 stemmer afgivet).

Jf. vedtægternes § 24, stk. 2, om vedtægtsændringer skal der være 2/3 flertal af de afgivne ja- og nejstemmer. 32 i forhold til i alt 51 afgivne ja- og nej-stemmer er alene et flertal på 62,7%. Det vil sige ikke 2/3, og forslaget er derfor forkastet.

Dirigenten noterede sig, at udvalget med denne afstemning formentlig havde fået en indikation af holdningen blandt de fremmødte om korttidsudlejning, og efter overvejelse anså Rune det ikke for nødvendigt med yderligere tilkendegivelser ved håndsoprækninger og lignende, blandt andet fordi kun ca. halvdelen af andelshaverne var til stede ved generalforsamlingen.

Vedrørende punktet blev der spurgt til opsættelse af nøglebokse, og om det var tilladt.

Bestyrelsen oplyste, at der ikke måtte monteres nøglebokse på ejendommen uden bestyrelsens tilladelse.

Der kunne være situationer, hvor det var nødvendigt, men konstaterede bestyrelsen eller andelshaverne, at nøglebokse var opsat, skulle det anmeldes til bestyrelsen, der så måtte forfølge forholdet og om nødvendigt fjerne disse.

#### **5 e. Forslag fra Connie og Torben Andersen vedrørende anvendelse af erhvervslejemålet Amager Boulevard 127 (den tidligere bager).**

---

Forslaget trækkes, idet lokalerne er udlejet.

#### **6. Valg til bestyrelsen**

Som bestyrelsesformand for 2 år genvalgtes Sune Maaholm.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgtes Jana Narin Fikri Blæhr.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år nyvalgtes Kenneth Drabæk.

Som suppleanter for 1 år genvalgtes de nuværende suppleanter Torben Rottbøll Andersen og Birger Andersen.

Alle blev valgt uden modkandidater og med klapsalver.

Bestyrelsen består herefter af:

- |                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| • Sune Maaholm (formand)  | genvalgt for 2 år i 2026 |
| • Jana Narin Fikri Blæhr  | genvalgt for 2 år i 2026 |
| • Kenneth Drabæk          | nyvalgt for 2 år i 2026  |
| • Thomas Grum             | valgt for 2 år i 2025    |
| • Martin Ginnerup-Nielsen | valgt for 2 år i 2025    |
| • Kenneth Dollerup        | valgt for 2 år i 2025    |

- Carina Ren valgt for 2 år i 2025

Bestyrelsessuppleanterne er:

- Torben Rottbøll Andersen genvalgt for 1 år i 2026
- Birger Andersen genvalgt for 1 år i 2026

## **7. Eventuelt**

Under eventuelt blev følgende punkter behandlet:

- En andelshaver opfordrede til, at nytilkomne andelshavere præsenterede sig selv på generalforsamlingen, hvis de altså havde lyst.
- Der blev spurgt, hvem der havde ansvaret for vandrørene, idet en andelshaver synes, at vandtrykket var meget lavt.

Det blev oplyst, at en tommelfingerregel var, at de vandrette rør er andelshavers ansvar, og de lodrette er foreningens ansvar. Dette svarede til, at de vandrør, der kun betjener andelshaveren, er andelshaverens ansvar, men de vandrør, der betjener fællesskabet, er foreningens ansvar.

Hvis der var problemer, foreslog bestyrelsen, at man kontaktede foreningens vvs-firma Kongeskov VVS, da de normalt er meget behjælpelige, også hvis et dårligt vandtryk skyldes foreningens forhold.

- En andelshaver oplyste, at den ene af hjertestarterne burde skiftes, da den var af ældre fabrikat og havde været uvirksom i et stykke tid, og reservedele ikke p.t. kunne skaffes. Endvidere at opsynsansvaret formentlig ville blive varetaget af ny andelshaver, som selv var hjerteløber.
- Birger opfordrede til at melde sig som ny netværksperson/-ansvarlig, da han ofte med de mange trapper havde noget svært ved dette.

- o O o -

Herefter var der intet yderligere at protokollere, og dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 20.30 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

Rasmus Juvik

I bestyrelsen:

Sune Maaholm (formand)

Martin Ginnerup-Nielsen

Thomas Grum

Jana Narin Fikri Blæhr

Kenneth Drabæk

Kenneth Dollerup

Carina Ren



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 erhvervs lignende 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.

# BILAG 2

## 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 bedreviddende.

### 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 fremlejemalet, 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.

## Behandlinger om korttidsudleje på GF fra 2015 til i dag

### Referat ordinær generalforsamling 2016, pkt. 7 - Eventuelt:

Der blev spurgt til fremleje til for eksempel Bed & Breakfast/AirBnB ved eksempelvis weekendophold i sommerhus.

Rasmus Juvik oplyste, at det var et område under hastig udvikling, og af det er muligt, at der skal justeres i vedtægterne eller være en drøftelse i foreningen herom.

Ifølge foreningens vedtægters § 11 om fremleje er det således, at en andelshaver må fremleje sin bolig uden særlig grund i 1 år. Det betyder således også ved ferieophold. No1111alt er fremleje imidlertid noget man gør ved lidt længere ferier, og det er derfor udgangspunktet, således at fremleje/udlån for en kort periode ikke blot kan ske.

Hertil kommer, at bestyrelsen i øvrigt 1 enhver situation både ved fremleje eller udlån af hele lejligheden eller enkeltværelser skal godkende fremlejen ~ både for så vidt angår fremlejetager og betingelserne herfor.

I den forbindelse oplyste bestyrelsen, at man ikke vil acceptere sådanne "hotelagtige" situationer, som nogle af de nye AirBnB, Beel & Breakfast og lignende med 1-2 dages ophold og mange forskellige personer.

Overtrædelse kan medføre eksklusion, jf. vedtægternes § 21, stk. l, særligt litra d og f.

### Referat ordinær generalforsamling 2017 – Pkt. 5 C

c. Forslag fra Rune Siglev m.fl, om præcisering af reglerne om korttidsudlejning af lejligheder.

Rune Siglev motiverede på forslagsstillernes vegne forslaget om ændring af vedtægterne vedrørende korttidsudlejning af lejligheder, jf. det inden generalforsamlingen omdelte bilag 2.

Der var herefter drøftelse af forslaget, og en del andelshavere udtrykte bekymring og usikkerhed ved at have et rend af fremmede på fællesarealer, i opgange og i lejligheder. Nogle ytrede sig direkte imod det.

En andelshaver oplyste, at i hendes opgang havde hendes overbo benyttet dette, for der havde en sommer været et rend af rullende kufferter og mere eller mindre støjende aktivitet, hvilket hun bestemt ikke brød sig om.

Andre ytrede sig for forslaget, herunder at det var rigtig godt selv at kunne benytte sig af sådanne muligheder, når man rejste til udlandet, hvilket flere allerede benyttede.

Formand Sune Maaholm oplyste, at der også var et forsikringsproblem, f.eks. i den situation hvor brugerne/korttidslejerne måske ved en fejl eller af anden grund lod vandet løbe med deraf følgende vandskader hele vejen ned. AirBnB's forsikringsordning dækkede ikke, og hvis andelshaverne heller ikke havde dækning for det, ville problemet blive foreningens.

En andelshaver mente, at forslaget i forhold til vedtægterne sådan set blot var en præcisering, idet der for tiden var frit slag i vedtægternes § 11, stk. 2, 1. punktum, om fremleje ved ferie efter for godt befindende i 1 år.

En andelshaver oplyste, at dette var en særlig bestemmelse, der gav mulighed for at afprøve kæresteforhold, hvilket ofte var det, man ønskede at fremleje på grund af, og ikke så meget de særlige situationer hvor man er lidt længere tid væk.

Rasmus Juvik oplyste, at det med korttidsudlejning var noget relativt nyt, hvor man måske ikke helt kunne læse det ud af vedtægterne. Fra lejeretten med tilsvarende rettigheder for lejere til fremleje var en lejer dog ved dom blevet nægtet ret til fremleje, fordi denne skulle på ferie i 3 uger. Dette var for kort en periode, til at udlejer skulle acceptere det.

På den baggrund er det almindeligt antaget, at korttidsudlejning ikke er omfattet af retten til fremleje, og korttidsudlejning er også mere en form for at drive erhverv, idet lejeindtægterne langt overstiger det almindelige accepterede i forhold til fremleje.

Det er også derfor det ved sidste års generalforsamling blev oplyst af bestyrelsen i beretningen, at korttidsudlejning er i strid med vedtægterne.

En enkelt bemærkede vedrørende forslaget ordlyd, at hun gerne ville være fri for opslag i opgaven, således at man kunne se om nogle var bortrejst, så det burde kunne præciseres, at orientering også kunne ske ved brev, mail eller lignende.

Efter yderligere drøftelser sattes forslaget til afstemning med dirigentens præcisering af, at punktet "ved opslag i andelshavers opgang" ændres til "ved opslag eller mail/brev til andelshaverne i opgaven".

Dirigenten konstaterede herefter, at 12 stemte for forslaget, 20 stemte imod forslaget og 11 stemte hverken for eller imod.

Forslaget var således forkastet, idet det i øvrigt blev bemærket, at der var tale om et vedtægtsændringsforslag, så der skulle under alle omstændigheder have været 2/3, der stemte for forslaget, før det kunne vedtages.

# 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.”

## Sune Maaholm

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: a8eedfac-5d0b-4bd1-a73e-0e432371a6ce

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-03-10 15:58:57 UTC



## Kenneth Bo Drabæk

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: b78c7bb0-9269-4913-b7a1-daeec30065db

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-03-10 16:02:21 UTC



## Thomas Peter Grum

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: d458ef2a-e96c-4627-b9b1-165c08bae8de

IP: 93.160.xxx.xxx

2026-03-10 16:25:29 UTC



## Carina Bregnholm Ren

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: f20055f6-e770-4e9a-9532-61988c611876

IP: 93.160.xxx.xxx

2026-03-10 20:46:44 UTC



## Martin Ginnerup-Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: 054cb301-f16b-457c-b43a-c7001515fa7d

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-03-11 08:39:23 UTC



## Kenneth Schelbech Dollerup

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: ca76d8ec-440e-4d68-abe2-940639a959e6

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-03-11 11:44:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: TT301-NWNPT-PVEVF-EHMJU-ZOLVH-AJETM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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.

# 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.”

## Jana Narin Fikri Blæhr

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: d64776a7-112c-4f6c-8c0b-e53607fef5ec

IP: 80.160.xxx.xxx

2026-03-11 12:31:33 UTC



## Rasmus Krog Juvik

### Dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: 41e7c274-1346-4469-9448-ea7c92e19579

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-03-11 13:01:13 UTC



## Rasmus Krog Juvik

### Referent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: 41e7c274-1346-4469-9448-ea7c92e19579

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-03-11 13:01:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: TT301-NWNPT-PVEVF-EHMJU-ZOLVH-AJEM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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.