

**HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)**

Rundsendt pr. mail

23. april 2026

Til beboerne i ejendommen
Holmbladsgade 76 og Østrigsgade 2-4,
2300 København S

J.nr. 11008
M: 29 11 07 40
hb@hbadvokat.dk

STATUSBREV 1

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
HOLMBLADSGADE 76 OG ØSTRIGSGADE 2-4,
2300 KØBENHAVN S
UNDER STIFTELSE**

**Herunder med tidspunkt for beboermøde og eventuel efterfølgende
stiftende generalforsamling i Andelsboligforeningen**

Kære beboere

I slutningen af marts 2026 blev jeg valgt som rådgiver for beboerne i forbindelse med eventuel stiftelse af en andelsboligforening, som overtager ejendommen.

Den 17. april 2026 sendte ejeren v/ Husen Advokater det såkaldte Lejelovstilbud med bilag til beboerne i ejendommen. Tilbuddet betyder, at indehaverne af mindst 60 % af beboelseslejemålene kan stifte en Andelsboligforening, der senest lørdag den 27. juni 2026 kl. 10.00 skal acceptere at købe ejendommen til den pris og på de vilkår, som er blevet oplyst.

Inden tilbuddet blev fremsendt, har der været et langt forløb..

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

Forhistorien

I det november 2023 (!) blev jeg kontaktet af Viggo Hinrichsen. Beboerne havde i september 2023 fået et brev fra Husen Advokater om at ejeren af ejendommen havde foretaget en selskabsretlig omstrukturering fra et K/S til et ApS. I ejerskabet ligger 7 ejendomme, herunder Holmbladsgade 76 og Østrigsgade 2-4. I brevet fik beboerne tilbudt at overtage ejendommen efter Lejelovens regler om tilbudspligt, og prissætningen var i brevet fastsat på baggrund af en ensidig indhentet vurdering. Jeg oplyste Viggo om, at en sådan prissætning ikke er korrekt, da ejendomme skal vurderes efter princippet om armslængde ved intern omstrukturering af selskabsformen. En sådan vurdering skal derfor foretages af en kyndig fagperson, der udmeldes af Retten. Den indsigelse meddelte Viggo i november 2023 Husen Advokater – og så gik processen i stå.

Først i slutningen af 2025 skete der noget, da beboerrepræsentationen modtog en vurderingsrapport udarbejdet 19. december 2025 af Savills v/Stig Plon Kjeldsen. I rapporten var oplyst, at Kjeldsen var udmeldt af Retten i København med det formål, at ”.. fastsætte værdien i handel ogandel for ejendommen..” – og skønsmanden har vurderet, at markedsværdien for ejendommen er kr. 58.000.000.

På baggrund af den oplyste pris afholdt min kollega, cand. polit. Christian Thomas Christiansen og jeg, i slutningen af marts 2026 et møde med beboerrepræsentationen/initiativtagerne. Til brug ved mødet havde vi udarbejdet et – foreløbigt - oplæg til finansiering af købet af ejendommen, inkl. afledte omkostninger og budget for andelsboligforeningens drift. I oplægget var forudsat at Københavns Kommune køber de lejemaal som – udover kravet om minimum 60 % tilslutning - ikke indmelder sig i foreningen. (Efter at vi blev valgt som rådgiver, har jeg indsendt ansøgning til Københavns Kommune om midler fra den såkaldte tilskudsdeklaration – og har modtaget tilsagn om at kommunen er villig til at købe andele, ud over de 60 % indmeldte, for et samlet indskud på 7.000.000 kr.)

I relation til tilbuddet er der især ét forhold, som har været drøftet i og med beboerrepræsentationen.

Er tidspunktet, som skønsmanden har benyttet til vurderingen af ejendommens værdi, det korrekte? Skønsmænd, der er udmeldt af Retten, fastsætter i forbindelse med tilbudspligten efter Lejeloven, sædvanligvis værdien af ejendomme på ”handelstidspunktet”. Ifølge tingbogen er handelstidspunktet 1. januar 2024, som var datoen, hvor K/S’et overdrog ejendommen til ApS’et. Da beboerne (Beboerrepræsentationen) ikke har været involveret i vurderingsprocessen, er det udelukkende sælgers skønstema, som skønsmanden har taget stilling til – og ifølge pkt. 11.4 -11.6 i skønserklæringen fra december 2025 er skønsmanden anmodet om at fastsætte værdien af ejendommen på ”vurderingstidspunktet”. Altså i december 2025. Der er måske en selskabsretlig forklaring herpå, som må accepteres, men viden herom opnås kun, hvis vurderingen anfægtes. For dog at sikre, at accepten er såkaldt overensstemmende – altså ikke afviger fra det som er nævnt i tilbuddet – vil det blive købesummen på kr. 58.000.000, som bliver lagt til grund ved stiftelsen, så accepten ikke kan afvises. Derfor vil jeg (først) i forbindelse med accepten af købet, påpege at vurderingstidspunktet er forkert og tage forbehold for at få prissætningen valideret/efterprøvet efterfølgende. I sin yderste konsekvens ved domstolene.

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

Hvad skal der ske nu – aktiviteter for at få stiftet andelsboligforeningen

Følgende proces iværksættes:

- Uge 1-3. (20. april – 10. maj)
 1. Byggetekniker, valgt i samråd med initiativgruppen, besigtiger ejendommen og udarbejder en overordnet vurderingsrapport, der viser ejendommens stand. I rapporten vil være oplyst, hvilke arbejder, med estimeret pris, der skal udføres på ejendommen indenfor en 15 årig horisont.
 2. Udkast til vedtægter fremsendes til initiativgruppen for bemærkninger. Alt så det oplæg/udkast til vedtægter som vedlægges stiftelsesmateriale (se nedenfor) er bedst muligt afstemt med beboernes ønsker.
 3. Parallelt med ovenstående afklares det med mulige kreditgivere om de vil yde lån til Andelsboligforeningen. Oplæg til finansiering af købet af ejendommen- og drift af andelsboligforening fremsendes til og drøftes med initiativgruppen – alt så det kan indgå i stiftelsesmateriale (se nedenfor).

- Uge 4. (11. – 15. maj) **BEBOERMØDE**

Afholdelse af **BEBOERMØDE – MANDAG 11. MAJ kl. 18.00**. Sted oplyses senere, men sandsynligvis hos Lokalbolig. Det er beboelseslejerne som stifter foreningen, men efter beboerrepræsentationens og vores mening bør erhverv i ejendommen tilbydes at blive erhvervsandelshavere, da det vil styrke foreningens økonomi. Ved mødets start vil udkast til stiftelsesmateriale blive omdelt og grundigt gennemgået af rådgiverne.

- Uge 4- 7. (11. maj – 2. juni)

Beboerne afklarer om, og hvor, de kan skaffe finansieringen til det indskud, som hver andel selv skal præstere.

- Uge 7. (1. – 5. juni) **STIFTENDE GENERALFORSAMLING**

Afholdelse af **STIFTENDE GENERALFORSAMLING - TIRSDAG 2. JUNI kl. 18.00**. Sted oplyses senere, men sandsynligvis hos Lokalbolig. På den stiftende generalforsamling omdes, gennemgås og besluttet ENDELIGT stiftelsesmateriale. Det er hhv. den endelige finansieringsplan for køb ejendommen og drift af andelsboligforeningen og de endelige vedtægter. Efter grundig gennemgang vil materialet i sin endelig form blive besluttet som

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

det økonomiske og juridiske fundament for stiftelsen. Derefter stiftes Andelsboligforeningen formelt og den første bestyrelse samt administrator bliver valgt.

- Uge 7-9. (3. – 19. juni)

De evt. sidste andelshavere melder sig ind. Referat udarbejdes og sendes til bestyrelsen til godkendelse.

- Uge 10. (22. – 26. juni)

1. Bestyrelsen underskriver lånedokumenter i valgte bank og kreditforening, tegner forsikring og indgår formel aftale med valgt administrator.
2. Indskud indbetales og andelsboligforeningens køb af ejendommen accepteres.

---000---

Hvis behov er du/I velkommen til at kontakte beboerrepræsentationen/initiativgruppen eller os.

Vi glæder os meget til at møde jer.

De bedste hilsener

Henrik Bræmer
hb@hbadvokat.dk – 29 11 07 40

Christian Thomas Christiansen
ctc@byggeadministration.dk – 27 14 24 91