
A/B BELLEVUEKVARTERET 1902

Beliggende
Holmbladsgade 76 og Østrigsgade 2-4,
2300 København S

REFERAT
fra
STIFTENDE GENERALFORSAMLING
tirsdag den 2. juni 2026

Advokat Henrik Bræmer
hb@hbadvokat.dk
19. juni 2026
J.nr. 11008

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

Tirsdag den 2. juni 2026 kl. 18.00 afholdtes stiftende generalforsamling i A/B Bellevuekvarteret 1902.

Foreningens ejendom er beliggende Holmbladsgade 76 og Østrigsgade 2-4, 2300 København S.

Generalforsamlingen blev afholdt i lokale på Den Grønne Friskole, Strandlodsvej 38-40, 2300 København S.

Indledningsvis redegjorde advokat Henrik Bræmer for generalforsamlingens baggrund.

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.

Forhistorien er, at Advokat Henrik Bræmer i november 2023 (!) blev kontaktet af lejer 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 valuar vurdering. Henrik Bræmer havde oplyst 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 og vandel for ejendommen..” – og skønsmanden vurderede markedsværdien for ejendommen til kr. 58.000.000. Det fremgik af vurderingen at prissætningen var sket på ”vurderingstidspunktet” – altså december 2025. Efter Henrik Bræmer opfattelse burde vurderingen være foretaget på ”handelstidspunktet”, hvor ejendommen blev overtaget/overdraget til ApS’et. Den dato er ifølge tingbogen 1. januar 2024. Advokatens anbefaling var dog – og er - at man stifter andelsboligforeningen baseret på prisen ifølge lejelovstilbuddet. Efter overtagelsen af ejendommen kunne Andelsboligforeningen så overveje om prisen skal anfægtes.

På baggrund af den oplyste pris afholdt Henrik Bræmer og sin kollega, cand. polit. Christian Thomas Christiansen, i slutningen af marts 2026 et møde med beboerrepræsentationen/initiativtagerne. Til brug ved mødet var der 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 lejemål som – udover kravet om minimum 60 % tilslutning - ikke indmelder sig i foreningen. Efter at Henrik Bræmer var valgt som rådgiver, indsendte han ansøgning til Københavns Kommune om midler fra den såkaldte tilskudsdeklaration. Efterfølgende har Københavns Kommune givet tilsagn om at købe andele, ud over de 60 % indmeldte, for et samlet maksimalt indskud på lidt under 7.000.000 kr.

Ovennævnte oplysninger blev videregivet til lejerne i ejendommen i STATUSBREV 1 den 23. april 2023.

Den 11. maj 2026 blev der afholdt beboermøde. Her blev oplæg til stiftelsesmateriale omdelt og gennemgået. Ved det møde deltog tillige repræsentanter for Jyske Bank og Jyske Kredit, Chefkonsulent Anders Fajers fra

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

Københavns Kommune og Teis Dam fra det Byggetekniske rådgiverfirma Melander & Dam ApS, som forinden havde besigtiget ejendommen. Inden beboermødet, og mellem beboermødet og den stiftende generalforsamling, havde rådgiverne været i dialog med adskillige finacier (kreditforeninger og banker), særligt Jyske Bank-/Kredit, for at opnå lånetilsagn for AB under stiftelse. Efter besigtigelse af ejendommen, havde Jyske Bank-/Kredit givet lånetilsagn.

Endelig oplyste Henrik Bræmer, at oplægget fra beboermødet, var blevet opdateret. Resultatet var et "Tillæg" til oplægget fra beboermødet den 11. maj 2026. Tillægget blev opdelt og gennemgået på den stiftende generalforsamling – se senere.

Som det fremgik af Bilag 4 til oplægget til stiftelsen dateret 11. maj 2026 havde generalforsamlingen følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering om Andelsboligforeningen
 - Besvarelse af spørgsmål fra beboerne (Henrik Bræmer)
 - Gennemgang af ejendommens stand (Christian T. Christiansen)
 - Gennemgang og vedtagelse af finansieringsplan og budget (Christian T. Christiansen)
 - Gennemgang af, og beslutning om, vedtægter (Henrik Bræmer)
3. Stiftelse af Andelsboligforeningen. (Henrik Bræmer)
4. Valg af bestyrelse.
5. Valg af administrator.
6. Eventuelt.

Ad dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent og referent

Henrik Bræmer blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at 25 af ejendommens 27 beboelseslejemål var repræsenteret. Endvidere deltog cand. polit. Christian Thomas Christiansen, som bistår Henrik Bræmer og dermed beboerne, i bestræbelserne på at stifte andelsboligforeningen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, som gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

Ad dagsordenens pkt. 2 - orientering om Andelsboligforeningen

Henrik Bræmer orienterede kort om Andelsboligforeningen som juridisk person, andelshavernes rettigheder og forpligtelser, og besvarede spørgsmål i de relationer.

Advokaten oplyste desuden hvilke vilkår, som ejendommen kan erhverves på.

Herefter gennemgik Christian Thomas Christiansen det 15 årige vedligeholdelsesbudget for ejendommen, som var bilag 2 i oplægget til stiftelsesmaterialet omdelt på beboermødet. Vedligeholdelsesbudgettet/oversigten var udarbejdet af Melander & Dam ApS (MD).

MD konkluderer, at ejendommen som helhed må betegnes som værende i god stand sammenlignet med ejendomme af tilsvarende alder og beliggenhed. Ifølge budgetoversigten finder MD, at andelsboligforeningen indenfor de første 3 år efter overtagelsen, bør gennemføre renoveringsarbejder på ejendommen ca. kr. 1,0 mio. De omkostning er medtaget i stiftelsesbudgettet, se senere. De efterfølgende 2 år (2029-2030) forventer MD, at der bør foretages yderligere ekstra ordinær renovering af ejendommen for samlet ca. kr. 2,4 mio. De arbejder vedrører ny belægning i gården og renovering af ejendommens vinduer. Sidstnævnte udgifter forventes til den tid at blive betalt over driften. Hvis det mod forventning ikke bliver tilfældet, er konsekvensen af udgifterne afholdes ved optagelse af lån kreditforening.

I øvrigt vurderer MD, at det er fuldt ud tilstrækkeligt og forsvarligt, at der i andelsboligforeningens første års – og i årende fremover - budget årligt afsættes kr. 200.000, inkl. hensættelser i GI, til udvendig vedligeholdelse. I de budgetter som er indeholdt i nærværende folder er det nævnte beløb afsat til udvendig vedligeholdelse.

Desuden kan andelsboligforeningen opnå ejendomsforsikring, som dækker angreb af svamp-og insekter, uden forbehold til en årlig præmie på ca. kr. 43.000.

Det økonomiske fundament for stiftelsen tager udgangspunkt i købesummen på kr. 58.000.000, de afledte omkostninger på ca. kr. 2.300.000, samt en anslået udgift på kr. 1.000.000 til afholdelse af ekstra ordinære vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, i de første 3 år efter overtagelsen.

På baggrund af det økonomiske oplæg i materialet fra beboermødet (bilag 1) og supplerende "Tillæg", som blev omdelt og gennemgået på den stiftende generalforsamling, redegjorde Christian Thomas Christiansen for de økonomiske forudsætninger for Andelsboligforeningens køb af ejendommen og efterfølgende drift.

For at opfylde Lejelovens ufravigelige krav om minimumsdeltagelse af 60 % af beboelseslejemålene, er det som stiftelseskrav forudsat, at mindst 17 af ejendommens 27 beboelseslejemål bliver andele. Derudover er det som en økonomisk betingelse for stiftelsen forudsat, at Københavns Kommune køber de resterende beboelseslejemål, som andele. Køb som Kommunen forlods har meddelt tilsagn om at ville medvirke til. Det blev bemærket, at en lejer i en andel, som Kommunen køber (blot) fortsætter med at bo i lejligheden på de vilkår, som er gældende i lejerens nuværende lejekontrakt. Desuden forudsættes at hver andel indskyder kr. 7.700 pr. m2.

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

Finansierings – og budgetmodel 1 (BILAG 1), havde følgende finansielle forudsætninger:

30-årigt fastforrentet obligationslån u. afdrag i 30 år	(ca. 38 % af anlægsudgiften)
30-årigt F5 lån med afdrag	(ca. 38 % af anlægsudgiften)
30-årigt F5 lån med afdrag - forbedringslån	(ca. 3 % af anlægsudgiften)
Indskud på kr. 7.700 pr. m2	(ca. 21 % af anlægsudgiften)

De tilstedeværende fandt, at de finansielle forudsætninger i Finansieringsmodel 1 med løbetid og lån med og uden afdrag balancerede en fornuftig risikofordeling ved senere rentetilpasninger.

Konsekvenserne for det enkelte lejemål fremgår af beboerskemaet på side 3 i BILAG 1. Kolonne nr. 6 "Boligafgift kr. 1.150 pr. kvm. p.a. pr. måned", viser den boligafgift, der er nødvendig for at foreningens budget balancerer. Kolonne nr. 8, "Stigning i forhold til nuv. leje pr. måned", viser den stigning, som det enkelte lejemål i ejendommen vil få pr. måned, i forhold til den nuværende leje. Kolonnen nr. 10 "Indskud 7.700 pr. m2" er antal kvadratmeter for lejemålet ganget med kr. 7.700. Dette beløb udgør indskuddet pr. m2. Kolonnen nr. 11 "Saldo i alt.." består af de beløb, som det enkelte lejemål har betalt i forudbetalt husleje og deposita. I forbindelse med stiftelsen vil saldobeløbene blive opdateret pr. overtagesdagen og fratrasket indskuddet, således kolonne 12 "Indskud minus saldo kr." viser det (netto)beløb, som det enkelte lejemål skal indbetale i (netto)indskud, hvis man vælger at blive andelshaver. Kolonne nr. 9 "Afdrag pr. mdr." viser, hvor stor en del af den boligafgift der betales pr. måned, som går til afdrag. Afdraget kan betragtes som opsparing, som – alt andet lige – sælger kan afkræve køber, når andelen til sin tid sælges.

Herefter redegjorde Christian Thomas Christiansen for det "Midlertidige lejetillæg". I vurdering af hvilken finansieringsplan og hvilket budget Andelsboligforeningen er bedst stillet med, kunne det konstateres, at den nuværende leje for beboelseslejemål varierede en del! Mellem kr. 1.125 – 1.800 pr. m2 p.a. Da det bør tilstræbes, at de lejere der går med i andelsboligforening stiger ens pr. m2 – altså at boligafgiften er ens pr. m2 - havde det været nødvendigt at afklare, hvordan problemet med den uens leje bedst kunne håndteres. Som det fremgår af de respektive beboerskemaer, var oplægget/anbefalingen, at lade forskellen mellem en "Teoretisk basisleje" – som er kr. 1.150 pr. m2 p.a. – og en evt. højere leje pr. m2 for de enkelte lejemål, være et "tillæg", som skal betales ved siden af boligafgiften. Tillægget - kaldet "Midlertidigt lejetillæg pr. måned", som fremgår af kolonne 5 i beboerskemaet på side 18 - betales i en årrække efter nærmere beslutning, der træffes af den stiftende generalforsamling. Typisk løber tillægget i 10 år og aftrappes over de næste 5 år, således at det er helt bortfaldet efter 15 år. Når tillægget bortfalder, vil foreningen mangle indtægten fra tillægget i driften, og – alt andet lige – vil der således være behov for, at boligafgiften stiger for alle andelshavere til den tid.

De tilstedeværende besluttede, at benytte den foreslåede/anbefalede aftrapningsmåde for det midlertidige lejetillæg.

Side 4-6 i BILAG 1 viser Finansierings- og budgetmodel 1 i en version, som anskueliggør konsekvenserne for de enkelte andelshavere i en 1-15 årig periode.

Ved stiftelser er det desuden et lovkrav, at der skal fremlægges en Finansierings – og budgetmodel, der er baseret på fastrentelån. Den model – den såkaldte Standardfinansiering - blev fremlagt og gennemgået på den stiftende generalforsamling. (Dagen efter den stiftende generalforsamling blev "Tillægget" og det lovpligtige 15 årige

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

budget(Standardfinansieringen) i øvrigt sendt digitalt til samtlige indehavere af beboelseslejemål i ejendommen via beboerrepræsentationens intranet.)

Det blev oplyst, at der ikke er personlig hæftelse for realkreditlånene.

Christian Thomas Christiansen oplyste, at der i bruttoindskuddet, på kr. 7.700 pr. m², fratrækkes indestående på konti for depositum og forudbetalt husleje opgjort pr. overtagelsesdagen (1. juli 2026). Derved fremkommer det beløb, der skal betales kontant. Beløbet er benævnt nettoindskud i oversigterne (beboerskemaet).

Nettoindskuddet forventes at blive opkrævet til betaling 24. eller 25. juni 2026.

Efter gennemgangen besluttede de tilstedeværende at lægge den omdelte og gennemgåede finansieringsplan i "Tillægget" med tilhørende budget, til grund som det økonomiske fundament for andelsboligforeningens stiftelse.

Ad dagsordenens pkt. 3 – Gennemgang og vedtagelse af vedtægter

Advokat Henrik Bræmer gennemgik udkastet til vedtægterne, som var bilag 3 i oplægget fra 11. maj 2026. I den forbindelse blev der foretaget forskellige urafstemninger. Blandt andet om hvem andelene kan overdrages til, forhold med fremleje og husdyrhold.

Det blev besluttet, at korrektionerne blev føjet ind i den endelige version, hvis indhold efterfølgende ville blive gennemgået og godkendt af den senere valgte bestyrelse. (Efterfølgende har den valgte bestyrelse efter gennemgang godkendt den endelige version af vedtægterne, som herefter er det juridiske fundament for stiftelsen.)

Ad dagsordenens pkt. 4 – Stiftelse af Andelsboligforeningen.

Henrik Bræmer gennemgik indmeldelsesblanketten om vilkår for indmeldelse i foreningen. Advokaten præciserede, at hvert medlem på indmeldelsesblanketten skriver under på at være blevet grundigt informeret om finansieringsplanen. Henrik Bræmer præciserede samtidig, at indmeldelse var bindende og ikke kunne trækkes tilbage.

På den stiftende generalforsamling, og i perioden efter, indmeldte 17 indehavere af ejendommens 27 beboelseslejemål sig i Andelsboligforeningen – svarende til 62,9 %. Med mindre andre lejere indmelder sig i foreningen inden købet accepteres, vil de resterende 10 lejemål blive købt af Københavns Kommune som andele, jf. ABL § 2, stk. 7. Det kan herefter konstateres, at både Lejelovens krav om indmeldelse af mindst 60 % af indehavere af beboelseslejemål, og de økonomiske forudsætninger for økonomien, er opfyldt.

Andelsboligforeningen er stiftet.

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

Ad dagsordenens pkt. 5 – Valg af bestyrelse

Den stiftende generalforsamling besluttede, at følgende 4 andelshavere er Andelsboligforeningens første bestyrelse:

Formand	Rasmus Greffrath Damgaard Hardt	HG 76, 4. th.	På valg 2027
Næstformand	Viggo Thomas Hinrichsen	ØG 4, st. th.	På valg 2028
Sekretær	Henriette Kampmann Ladegaard	ØG 4, 1. th.	På valg 2028
Medlem	Anne Mette Dion	HG 76, 3. tv.	På valg 2027

Ad dagsordenens pkt. 6 – Valg af administrator

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til, i samråd med rådgiverne, at vælge administrator.

Ad dagsordenens pkt. 6 - Eventuelt

Henrik Bræmer oplyste, at andelshaverne betaler boligafgift og evt. midlertidigt lejetillæg (+ varme) m.m. med virkning fra 1. august 2026. Alle beboere – andelshavere som lejere – betaler den leje, som opkræves af den nuværende administrator for juli 2026. Evt. forskel mellem leje og boligafgift for juli 2026 opkræves IKKE efterfølgende.

Opkrævning af indskud forventes udsendt pr. mail til andelshaverne 22. eller 23. juni 2026 til betaling 24. eller 25. juni 2026. Beløbet, som indbetales til foreningens konto i Jyske Bank, vil ifølge opkrævningen være med fradrag af andelens indestående på konti for forudbetalt husleje og depositum som oplyst af sælger i sit tilbudsmateriale. Indestående på de specifikke konti bliver efterfølgende opgjort pr. overtagelsesdagen 1. juli 2026. Det indebærer at der kan ske korrektioner efterfølgende, hvilket i så fald forventes at blive meddelt andelshaverne i løbet af juli 2026. Hvis andelshavere i øvrigt måtte konstatere uoverensstemmelse mellem saldi oplysningerne, der medfølger opkrævningen af indskuddet og/eller ifølge den senere opgørelse pr. 1. juli 2026 opfordres man til at indsende dokumentation for uoverensstemmelsen til Henrik Bræmer. Når indskud er indbetalt med fradrag af saldi på positive konti, vil andelshaverne få tilsendt andelsbevis.

Henrik Bræmer oplyste, at åbningsbalance forventes at foreligge ca. 4-6 måneder efter Andelsboligforeningens overtagelse af ejendommen.

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at erhverve ejendommen, herunder underskrive alle dokumenter i den forbindelse i relation, inkl. salgsaftale, og lån til valgte finansier, samt at vælge revisor i samråd med advokat Henrik Bræmer eller den valgte administrator.

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

Følgende formelle bemyndigelser blev enstemmigt vedtaget:

"Bestyrelsen, ved formand og mindst 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer, bemyndiges til på andelsboligforeningens vegne at erhverve ejendommen AB Bellevuekvarteret 1902, matr.nr. 185, Nørrevold Kvarter, beliggende Holmbladsgade 76 og Østrigsgade 2-4, 2300 København S på de gennemgåede vilkår til en samlet kontant købesum på kr. 58.000.000 med tillæg af de afledte omkostninger, jf. stiftelsesfundamentet. Tilsvarende får bestyrelsen bemyndigelse til at indgå og underskrive skøde samt alle låneaftaler, herunder pantebreve med pant i ejendommen, og indgå eventuelle kursaftaler efter samråd med rådgiverne v/ Advokat Henrik Bræmer."

---000---

Herefter hævede dirigenten den stiftende generalforsamling.

Dirigent og referent:



20 / 06 / 2026

Henrik Jørgen Edvard Bræmer, Advokat

Bestyrelsen:



20 / 06 / 2026

Rasmus Greffrath Damgaard Hardt, formand



20 / 06 / 2026

Viggo Thomas Hinrichsen næstformand



20 / 06 / 2026

Henriette Kampmann Ladegaard, sekretær



20 / 06 / 2026

Anne Mette Dion

Titel	AB Holmbladsgade m.fl. - Referat - Stiftende...
Filnavn	11008-_Referat_fr...DENDE_VERSION.pdf
Dokument-id	c193e0d5b9923b0aa33668ad58a0469e7bce15f7
Datoformat for revisionsspor	DD / MM / YYYY
Status	● Underskrevet

Dokumenthistorik

 SENDT	20 / 06 / 2026 09:05:25 UTC+2	Sendt til underskrift til Rasmus Greffrath Damgaard Hardt (rasmusgdp@gmail.com), Anne Mette Dion (dion@maerkbart.dk), Henriette Kampmann Ladegaard (henrietteladegaard@hotmail.com), Viggo Thomas Hinrichsen (viggo.hinrichsen@gmail.com) and Henrik Jørgen Edvard Bræmer (hb@hbadvokat.dk) af ctc@byggeadministration.dk IP: 185.229.152.219
 SET	20 / 06 / 2026 09:14:05 UTC+2	Set af Henrik Jørgen Edvard Bræmer (hb@hbadvokat.dk) IP: 62.107.22.139
 UNDERSKREVET	20 / 06 / 2026 09:14:32 UTC+2	Underskrevet af Henrik Jørgen Edvard Bræmer (hb@hbadvokat.dk) IP: 62.107.22.139
 SET	20 / 06 / 2026 09:24:35 UTC+2	Set af Viggo Thomas Hinrichsen (viggo.hinrichsen@gmail.com) IP: 62.199.9.140

Titel	AB Holmbladsgade m.fl. - Referat - Stiftende...
Filnavn	11008-_Referat_fr...DENDE_VERSION.pdf
Dokument-id	c193e0d5b9923b0aa33668ad58a0469e7bce15f7
Datoformat for revisionsspor	DD / MM / YYYY
Status	● Underskrevet

Dokumenthistorik

 UNDERSKREVET	20 / 06 / 2026 09:25:54 UTC+2	Underskrevet af Viggo Thomas Hinrichsen (viggo.hinrichsen@gmail.com) IP: 62.199.9.140
 SET	20 / 06 / 2026 09:27:46 UTC+2	Set af Henriette Kampmann Ladegaard (henrietteladegaard@hotmail.com) IP: 83.94.235.79
 UNDERSKREVET	20 / 06 / 2026 09:29:30 UTC+2	Underskrevet af Henriette Kampmann Ladegaard (henrietteladegaard@hotmail.com) IP: 83.94.235.79
 SET	20 / 06 / 2026 09:32:01 UTC+2	Set af Anne Mette Dion (dion@maerkbart.dk) IP: 172.225.208.32
 UNDERSKREVET	20 / 06 / 2026 10:08:48 UTC+2	Underskrevet af Anne Mette Dion (dion@maerkbart.dk) IP: 90.184.203.118

Titel	AB Holmbladsgade m.fl. - Referat - Stiftende...
Filnavn	11008-_Referat_fr...DENDE_VERSION.pdf
Dokument-id	c193e0d5b9923b0aa33668ad58a0469e7bce15f7
Datoformat for revisionsspor	DD / MM / YYYY
Status	● Underskrevet

Dokumenthistorik

 SET	20 / 06 / 2026 10:18:29 UTC+2	Set af Rasmus Greffrath Damgaard Hardt (rasmusgdp@gmail.com) IP: 172.225.69.73
 UNDERSKREVET	20 / 06 / 2026 10:18:50 UTC+2	Underskrevet af Rasmus Greffrath Damgaard Hardt (rasmusgdp@gmail.com) IP: 172.225.69.73
 FÆRDIG	20 / 06 / 2026 10:18:50 UTC+2	Dokumentet er færdigt.