

# Pengenød dræbte Andreas' plan om at skabe en andelsboligforening på Nørrebro

Der var opbakning til ideen blandt beboerne, men banken sagde nej, da Andreas Kastrup Olsen og hans naboer fik tilbud om at købe ejendom som andelsboligforening.



THOMAS FLENSBURG  
Journalist

📖 LÆS ARTIKLEN SENERE

FOR ABONNENTER

AUTOMATISK OPLÆSNING BETA



På et af de bedste steder på Nørrebro ligger en ejendom med 15 lejligheder, en cafe og en læge, så da der dumpede et tilbud om at købe ejendommen som andelsboligforening i beboernes postkasser, var interessen vakt.

»Jeg er meget glad for stedet, hvor jeg bor, som jeg opfatter som helt unikt. Og det ville være en god investering for mig at eje en andel af ejendommen i stedet for at betale husleje til udlejer«, siger Andreas Kastrup Olsen, der straks satte sig i spidsen for at danne en andelsboligforening.

Baggrunden for købstilbuddet var, at den kvinde, der ejede ejendommen, ønskede at sælge til et selskab med navnet DK Resi 2018 Propco I, som er ejet af den amerikanske kapitalfond Blackstone. Fonden er blevet kendt for en række opkøb i København og Frederiksberg. Når en beboelsesejendom er blevet handlet, skal lejerne have tilbudt at matche køberens tilbud.

I juni sidste år fik lejerne tilbudt at købe for 91 millioner kroner. Lejerne har ifølge loven ti uger til at rejse pengene, men på grund af sommerferien blev fristen forlænget til 14 uger. Alligevel fik Andreas travlt; pengene skulle falde kort inde i efteråret.

»Jeg var rundt og tale med alle beboere for at skabe opbakning til andelsforeningen. Det lykkedes«.

Lejerne henvendte sig til advokaterne Qwist & Bræmer, der er førerende inden for stiftelse af andelsboligforeninger. Både Henrik Qwist og Henrik Bræmer har, siden de begyndte som advokater i 1980'erne, stiftet hundredvis af andelsboligforeninger.

»Tidligere lykkedes det i omkring 80 procent af sagerne at stifte en andelsboligforening. I 2017 stiftede vi for eksempel otte andelsboligforeninger. Siden reglerne blev strammet sidste sommer, har vi kun stiftet to foreninger«, siger Qwist.

ANNONCØRBETALT INDHOLD FRA DANSKE BANK

Familie på fire lever på 56 kvadratmeter: »Det handler om at gøre plads til hinanden«

[Læs mere](#)

Danske Bank

De nye regler for at låne vender vi tilbage til. For beboerne på Nørrebro gjaldt det om at samle opbakning til ideen. Det kræver, at mindst 60 procent vil være med, og at 9 af de 15 lejligheder og de 2 erhvervslejemål ville være med. Så langt så godt.

I de store lejligheder på op mod 200 kvadratmeter ville indskuddet for at gå med i andelsboligforeningen være omkring et par millioner. Den slags penge har de færreste; de skal en tur i banken for at låne pengene, men det er blevet meget sværere siden juli 2018.

Finanstilsynet har nemlig udsendt en bekendtgørelse – 'god skik for boligkredit' – om privates lån til blandt andet køb af andelsboliger, herunder til betaling af indskud i nystiftede foreninger. Tilsynet stiller krav om, at den fremtidige andelshaver skal egenfinansiere 5 procent af indskuddet, som for beboerne var på 10.000 kroner per kvadratmeter.

Men i tilgift skal lejerne også egenfinansiere 5 procent af deres forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld. Det krav bliver stillet, selv om andelshaverne ikke hæfter personligt for foreningens gæld. Foreningen, som var ved at blive stiftet, skulle låne 73 millioner kroner, så den forholdsmæssige andel af gælden var på et stort millionbeløb for den enkelte lejer. Reglerne betød, at lejerne privat skulle kreditvurderes, som om de skulle købe en ejerbolig til 6,5 millioner, selv om indskuddet for de dyreste andelslejligheder er knap 2 millioner.

Lejerne skulle typisk finde godt 200.000 kroner af egne midler for at blive andelshavere, men optimismen var stor, da der blev holdt stiftende generalforsamling 10. september

sidste år. Få dage efter står det dog klart, at tre ikke kan rejse de fornødne midler.

»Det er ærgerligt, at det ikke lykkedes at stifte foreningen«, siger Andreas, der nu som de andre beboere er lejer hos Blackstone.