

Juni 2025

Velkommen til Købmandsbo

Huset med 30 lejligheder og et godt beboerfællesskab



Måske er du ny beboer i ejendommen Købmandsbo? Måske du er interesseret i Købmandsbos historie eller bare interesseret i at høre mere om den flotte rødstensbygning skråt overfor Bellahøj Svømmebad? Uanset hvad så velkommen til: På de næste sider fortæller vi om huset, historien og vores fællesskab.

Syd for Utterslev landsby ligger matrikel 24a Utterslev på hjørnet af Frederikssundsvej og Sokkelundsvej. På matriklen ligger ejendommen Købmandsbo, som der står skrevet på gavlen og siden af huset.

Foreningen Købmandsbo, oprindelig Københavns Handelsstands Klubs Understøttelses Selskab Købmandsbo, er en beboerforening i ejendommen Købmandsbo. Foreningen har en høj grad af handlekraft internt i "de 30 små hjem", som stedet omtales i en lille pjece fra 1977 i anledning af selskabets 125. års jubilæum.

Ejendommen Købmandsbo har en bevaringsstatus 4 i registeret for fredede og bevaringsværdige bygninger hos Slots- og Kulturstyrelsen.

Forening og fællesskab

Vi værner om fællesskabet de 30 lejligheder imellem, hvor en ordentlighed og god tone kendetegner vores relationer. Alle kender hinanden og er opmærksomme på hinanden i hverda-



gen. Vi er glade for hinandens selskab og prioriterer det højt, uden at vi render hinanden på dørene.

Foreningen arrangerer også forskellige sociale arrangementer: Nytårsfest, banko og sommerudflugt. Og når nogen fylder rundt, fejrer vi det med fødselsdagsbrunch. Derudover er der også en lang tradition for fællesaktiviteter, fx foredrag, billard, bordtennis eller skak osv. Et motionsrum udstyret med blandt andet romaskine, løbebånd og motionscykel samt gode vaske- og tørrefaciliteter er også et tilbud til beboerne.

Ejendommen Købmandsbo ejes af Københavns Handelsstands Klubs Legat, i daglig tale KHK's Legat, en selvejende institution med hjemsted i København. Legatet er omfattet af Fondslovgivningen. Legatets primære formål er at eje og drive ejendommen Købmandsbo og herunder at yde økonomisk støtte til at sikre, at lejlighederne, de tekniske anlæg - blandt andet elevatorer og udendørs arealer - er i god og forsvarlig stand.

Ejendommen og lejlighederne moderniseres løbende, så de har en tidssvarende standard med skyldig respekt for husets arkitektur og historie.

Legatet ledes af en bestyrelse bestående af fire-fem medlemmer, hvoraf en-to af dem udpeges blandt Købmandsbos beboere.

Foreningen Købmandsbos bestyrelse har tidligere også været bestyrelse for legatet, hvilket ophørte i 2024.

De mange års sameksistens har dog medvirket til, at der er en fælles forståelse og ønske de to bestyrelser imellem, om hvordan ejendommen Købmandsbo skal drives og fungere.

Sådan bor vi i Købmandsbo

Foruden hovedbygningen Købmandsbo med adresserne Frederikssundsvej 106 A, B, C, har vi også en tilbygning, Pavillonen, som oprindeligt er bygget som et samlingssted for husets beboere, hvor man i ro og mag kunne nyde dagens avis, mens man drak en kop kaffe og måske fik sig en god cigar. I dag bruger vi stadig Pavillonen som samlingssted til fest og familiesammenkomster.

Haven er en lille oase midt i NV, som vi har meget glæde af hele året, ligesom havens tre udendørs terrasser også er populære til en komsammen i solskin. Ved juletid lyses haven op af et tændt juletræ og efterfølgende lys i hækken.

Foreningen Købmandsbo tager sig af en masse praktiske opgaver i og omkring huset med at holde gård, have og fællesarealer, både i huset og i Pavillonen. De, der kan, bidrager med opgavevaretagelse, der gavner vores fælles gode.

Det, at vi både socialt og praktisk kommer hinanden ved og passer vores fælles hjem gør ejendommen til en levende organisme fuld af viden og ressourcer, som bliver brugt til gavn for hinanden i et forpligtende fællesskab.

Tidligere formand i bestyrelsen, Vagn Mørup beskriver det sådan: *”Man bliver jo gammel her i ejendommen, fordi vi har det godt indbyrdes, og fordi det er et godt sted at være beboer”.*



Et historisk tilbageblik

Historien om Købmandsbo startede i 1841, hvor der blev holdt stiftende generalforsamling i Comptoiristforeningen, der senere blev til Københavns Handelsstands Klub af 1841, eller bare KHK.

Dette var grundstenen for oprettelsen af foreningen Københavns Handelsstands Klubs Understøttelsesselskab Købmandsbo i 1852. Foreningen blev samtidig anmeldt i Foreningsregistret sammen med navnet Købmandsbo.

Blandt de oprindelige medlemmer var en lang række velstillede borgere, grossister og andre handelsfolk, som på medlemsmøder og ved donationer indbetalte store og små beløb. Over tid summede beløbene op, så der kunne ydes underhold til de mange medlemmer og deres enker, som var havnet i økonomiske problemer.

I starten var understøttelsesselskabet nemlig en legatforening, som ydede understøttelse i

form af legater til værdig trængende medlemmer af foreningen eller disses enker og børn. Først senere opstod tanken om at bygge et hus med friboliger, hvor beboerne kunne leve i fred og ro og uden bekymring fra omgivelsernes krav. Selskabet var således et privat bidrag til at betrygge alderdommen for de mennesker, som var kommet i nød.

Selskabet modtog grunden Frederikssundsvej 106 i 1925 som en gave fra grosserer og smørekseportør Jørgen Iwersen. Ved hjælp af en samlet donation fra smørekseportøren på 200.000 kr. og en lang række af andre donationer blev det muligt for understøttelsesskabets daværende formand, Oskar Hytten, at opføre ejendommen Købmandsbo som friboliger med indvielse den 5. september 1931.

Oskar Hytten selv var også særdeles generøs og donerede mere end 500.000 kr til Købmandsbos drift i de tidlige år. Blandt andet skænkede han husets elevatorer.

Ejendommens udseende og indretning fremkom i forlængelse af en arkitektkonkurrence i 1929. I udbudsmaterialet står der blandt andet *"at lejlighederne skal være bekvemt udstyret, med magelige trapper og hvileplads på hovedtrappernes afsatser"*. Desuden skulle bygningen *"udstyres med bad, centralvarme og varmtvandsanlæg"*.

I det hele taget vidner udbudsmaterialet om fokus på en bekvem og på alle måder moderne bygning til brug for de fremtidige beboere. Byggeriet gik i gang den 28. juni 1930 og stod færdigt til indflytning den 5. september 1931 med fem 3-værelses lejligheder på 104 m²,

fem 2-værelses lejligheder på 79 m² og 20 2-værelses lejligheder på 71 m².

Vi bor med historien

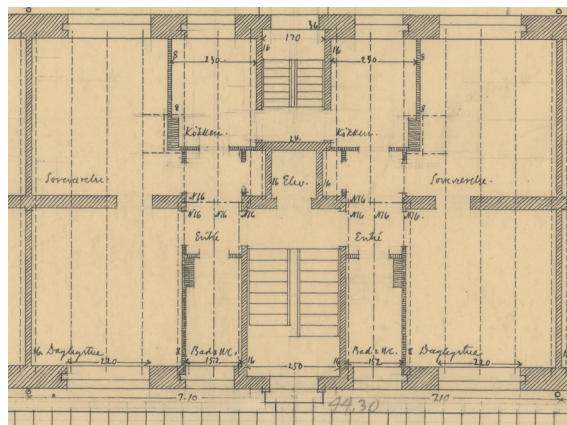
I Købmandsbos kælderlokaler hænger der billeder af Købmandsbos mange formænd og velgørere – her kan blandt andet nævnes C.F. Tietgen (1829 – 1901) og A.C. Illum (1863 – 1938) – og i Pavillonen hænger et portræt af førnævnte Oskar Hytten, malet af hans ven, maleren Jørgen Aaby.

I husgavlen mod syd er der indmuret et stort relief, som viser den romerske gud Mercur, der symboliserer handlens folk, hvilket også giver forklaringen på husets navn, Købmandsbo.

KHK's formue kom helt overvejende via byggeri og ejendomshandler, hvor salget af "Hotel Mercur" til Simon Spies i 1970 var det langt væsentligste bidrag.

Tiderne ændrer sig

I 1991 var der efterhånden kun nogle få hundrede medlemmer i KHK. Bestyrelsen besluttede derfor at



stoppe alle aktiviteter og slutte af med en markering af 150-års jubilæet med en gallafest, der blev holdt i restaurant Nimb den 27. oktober 1991.

Herefter blev der alene holdt en årlig generalforsamling frem til 1999, hvor det blev endeligt besluttet af afvikle KHK.

I en erkendelse af KHK's Legat og Foreningen Købmandsbo betragtet som "forbundne kar" med samme bestyrelse og fælles administration. Derfor blev Legatets vedtægt også udformet på en sådan måde, at det var Foreningen Købmandsbos bestyrelse, der varetog ansvar og ledelse af den samlede enhed, nu blot opdelt på to juridiske enheder.

Fra starten blev KHK's Legat og Foreningen Købmandsbo betragtet som "forbundne kar" med samme bestyrelse og fælles administration. Derfor blev Legatets vedtægt også udformet på en sådan måde, at det var Foreningen Købmandsbos bestyrelse, der varetog ansvar og ledelse af den samlede enhed, nu blot opdelt på to juridiske enheder.

Samtidig ændredes bestemmelserne for, hvem der kunne flytte ind i Købmandsbo, da antallet af tidligere medlemmer af KHK efterhånden var for nedadgående. Derfor kan i dag alle medlemmer uden hjemmeboende børn tilbydes en lejlighed i bygningen, omend personer, der er fyldt 55 år prioriteres.

Fra friboliger til lejeboliger

De første mange år med friboliger stod beboerne selv for vedligeholdelsen – også ved indflytninger – indtil ejendommen indførte lejeboliger fra 1985.



Sidst i 1990'erne indførtes vedligeholdelsesbidrag, og ejendommen overtog dermed forpligtelsen til at vedligeholde lejlighederne.

Boligerne var friboliger, indtil Københavns Kommune i midten af 1980'erne ville opkræve skat af friværdien. Derfor blev der indført huslejebetaling på et niveau med de laveste huslejer i Københavns Kommune. Det er lige siden lykkedes at overholde målsætningen om at have en lav husleje for på den måde at leve op til ejendommens oprindelige formål om *"at sikre økonomisk trygge rammer for beboerne"*.

I takt med faldende renteindtægter og kraftigt stigende udgifter har det været nødvendigt over flere omgange at hæve huslejen. Især efter den meget store renovering af ejendommen i år 2000,



hvor der blev optaget et større byggelån. Huslejen følger i dag lejelovens regler om omkostningsbestemt husleje.

Frem til 2024 har ejendommen været beboerstyret gennem Foreningen Købmandsbo, som med et flertal i bestyrelsen kunne drive såvel Legat som Forening i fælles regi. Denne praksis hørte op i 2024, da Erhvervsstyrelsen konkluderede, at vi med vores konstruktion med et Legat, som drev udlejningsvirksomhed og dermed havde en indtægt, fremover var at betragte som en erhvervsdrivende fond. Foreningen Købmandsbo defineres herefter som en lejerforening, selv om legat og forening i dagligdagen har et tæt samarbejde omkring den daglige drift af ejendommen.

Det er derfor KHKs Legat, som administrerer og driver ejendommen Købmandsbo med egen bestyrelse og i samarbejde med et eksternt administrationsfirma.

Købmandsbos fremtid – vores vision

Købmandsbo skal også i fremtiden være et godt sted at bo og leve.

Der skal forsat være fokus på, at lejlighederne og ejendommen samlet set skal være en god og billig bolig for dem, som allerede bor her og de, som skal bo her i fremtiden.

Købmandsbo skal til enhver tid istandsættes og vedligeholdes, så ejendommen lever op til aktuelle bygningsmæssige krav og standarder. Det gælder blandt andet krav til brandsikring, elektricitet, internet m.m. Vi vil i den forbindelse finde bæredygtige løsninger, som er langtidsholdbare.

Vi har netop færdiggjort en renovering af vores elevatorer, der har fungeret med minimale ændringer i husets første 90 år. Vi er desuden i gang med at modernisere vores elektroniske infrastruktur, hvor tidligere tiders fastnettelefoni og antennestik til radio og fjernsyn bliver udskiftet med fibernet.

Foran os ligger en modernisering af vandinstallationerne og en modernisering af infrastrukturen på elnettet samt en nedtagning af den fælles gasinstallation, som ikke lever op til fremtidens krav om bæredygtighed og folkesundhed.

Vi skal minimere ressourcerne i vores forbrug og sikre, at de udnyttes bedst muligt. Og legatets primære formål om at tilbyde billige boliger skal

håndhæves bedst muligt indenfor de rammer, som økonomien tillader.

Frem for alt skal der værnes om fællesskabet. Ensomhed skal modarbejdes og der skal skabes rammer for livskvalitet for de mennesker, som bor i Købmandsbo.

Skæbnen har villet, at de tidligere velstillede københavnernes idé om et fristed for de ældre i dag er mere moderne end nogensinde. Mens der forskes i, hvordan man skaber inkluderende bofællesskaber for ældre, har ejendommen og foreningen Købmandsbo i snart 100 år dannet rammen for netop et inkluderende og forpligtende fællesskab, der samler folk fra slutningen på erhvervskarrieren og i de fleste tilfælde helt frem til livets ende.

Det er de to bestyrelses ønske og målsætning, at Købmandsbo også i de kommende 100 år kan tilbyde et fællesskab og en attraktiv og tryk seniortilværelse i Købmandsbo.



FAKTABOKS

Beliggenhed og transport

Købmandsbo har en ideel placering med fremragende adgang til offentlig transport. Lige uden for ejendommen stopper flere buslinjer, der hurtigt og bekvemt fører dig til centrale knudepunkter som Nørrebros Station. Herfra er der både Metro og S-tog, som giver nem og hurtig adgang til hele Storkøbenhavn inkl. Kastrup Lufthavn.

Naturomgivelser

For naturskere byder området på noget helt særligt. Utterslev Mose ligger blot få minutter væk og indbyder til både afslappende gåture, løbeture og fuglekigge. Derudover begynder en af de skønneste cykelruter mod Farum nærmest lige uden for døren, hvor man kan nyde den grønne korridor gennem det københavnske opland – perfekt til både motion og udflugter.

Indkøbsmuligheder

Når det gælder dagligvareindkøb og shopping, er man også godt dækket ind. Frederikssundsvej, har et væld af butikker, supermarkeder, specialforretninger og spisesteder – både i retning mod centrum og ud mod Brønshøj og Husum. Her kan du finde alt fra hverdagsvarer til lokale lækkerier, uden at skulle langt væk hjemmefra.



Kontakter i Købmandsbo

KHKs Legat - mail

mail@khk-legat.dk

Foreningens Købmandsbo - mail

mail@koebmandsbo.dk

KHKs -Legat

<https://khk-legat.dk>

Foreningen Købmandsbo:

<https://koebmandsbo.dk>

Administrator:

<https://blomfelt.dk>

Statsautoriseret revisor:

<https://advisor-revision.dk>