



2. juni 2026 HHK

FORHÅNDSTILSAGN

FORHÅNDSTILSAGN OM KOMMUNAL GARANTI I FORBINDELSE MED OPFØRELSE AF USTØTTEDE ANDELSBOLIGER – SDR. FASANVEJ 26, 2000 FREDERIKSBERG

Frederiksberg Kommune har 11. februar 2026 modtaget ansøgning fra Fællesbyg Søndre Fasanvej ApS om ændrede vilkår for et forhåndstilsagn om kommunal garanti til opførelse af et bofællesskab for seniorer med ustøttede andelsboliger. Boligerne vil have en anskaffelsessum på ca. 82 mio. kr.

Kommunalbestyrelsen har den 27. april 2026 givet forhåndstilsagn til Fællesbyg Søndre Fasanvej ApS om at yde kommunal garanti for en maksimal realkreditbelåning på ca. 53,3 mio. kr. Kommunen yder kun garanti for den del af lånet, der har pantesikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets optagelse, op til og svarende til ca. 4,1 mio. kr., og i henhold til de nedenfor beskrevne vilkår, herunder om krav til finansiering og lånoptagelse.

Projektet skal opføres på Søndre Fasanvej 26, 2000 Frederiksberg med matr.nr. 38q Frederiksberg og i henhold til Vilkår for byggeriets udformning & kvalitet (Bilag 1) samt tegningsbilag (Bilag 2). Der er ikke ændret i disse bilag, siden kommunen gav forhåndstilsagn om garantistillelse i august 2024.

Fællesbyg Søndre Fasanvej ApS har til brug for ansøgningen specificeret projektets udgifter (Bilag 3).

Kommunen giver hermed forhåndstilsagn om kommunal garanti i medfør af lov om almene boliger kapitel 11b. Garantien gælder for den del af restgælden på realkreditlånet, der har pantesikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi på tidspunktet for realkreditlånets optagelse.

Garantien stilles på nedennævnte nærmere betingelser:

Tilsagnet om garanti er betinget af, at der foreligger bindende købstilbud fra 75% af købere af andelene. Der skal fremsendes dokumentation fra andelshavere om, at de har afgivet tilbud om tegning af andele (bindende købstilbud). Tegningstilbud må ikke være underskrevet af initiativtager eller dennes rådgiver.

De byggearbejder, der skal omfattes af tilsagnet, må ikke være påbegyndt, før det endelige kommunale tilsagn om garantistillelse er modtaget.

Kommunen skal senest ved påbegyndelsen indsende en indberetning til Erhvervs- og Boligstyrelsen. Denne indberetning udfyldes som udgangspunkt af oplysningerne fra bygherren, Fællesbyg Søndre Fasanvej ApS med CVR.nr. 44634031.

Særlige vilkår for projektet:

- Bilag 1. "Vilkår for byggeriets udformning og kvalitet" og Bilag 2. "Arkitektturnotat" er gældende.
- Vilkårene og henstillingerne i byggetilladelsen skal overholdes, og kommunen forbeholder sig ret til at stille nye vilkår, hvis ansøgning om byggetilladelse giver anledning hertil.

- Fællesbyg ApS Søndre Fasanvej skal senest i tilknytning til ansøgning om byggetilladelse indsende en erklæring til kommunen om risikobehæftede forhold. Risikoerklæringen skal afgives af projekterende totalentreprenør, projekterende materialeleverandør og projekterende underrådgiver.
- Der skal samtidig med byggeriets aflevering foreligge driftsplaner i form af vejledninger og anvisninger på drift, eftersyn og vedligehold af bygningsdele og installationer. Det skal dokumenteres overfor kommunen, at de er afleveret til den nystiftede andelsboligforening.

Der tages i øvrigt forbehold for sædvanlig byggesagsbehandling af projektet.

Krav til finansiering og lånoptagelse:

Byggeriet skal finansieres med følgende belåning, idet bygherren har oplyst, at 35 pct. af den samlede finansieringssum (belåningsgrundlaget) finansieres via beboerindskud.

- Der kan optages et tiårigt afdragsfrit lån på de første 0-40% af den samlede finansieringssum med fast eller variabel rente og uden kommunal garanti. (dette lån har 1. prioritet).
- Der optages et 30-årigt lån til dækning af fra 40%-60% af den samlede finansieringssum, med afdrag og fast eller variabel rente og uden kommunal garanti (dette lån har 2. prioritet).
- Der optages et annuitetslån med fast rente og med kommunal garanti til dækning af fra 60% - 65% af den samlede finansieringssum. Lånet afdrages over maksimalt 30 år. Dette lån har 3. prioritet, og det er for dette realkreditlån, at garantien stilles.

Der stilles følgende vilkår for garantien:

1. Andelsboligforeningen dækker selv risiko ved tomgang og driftsunderskud.
2. Der godkendes ikke i garantiens løbetid konverteringer af lån, hvor lånetiden forlænges, eller garantibeløb forøges. Der kan dog sendes en ansøgning til kommunalbestyrelsen med ønske om konvertering af lån.
3. Frederiksberg Kommune skal godkende eventuel ny lånoptagelse i garantiens løbetid.
4. Frederiksberg Kommune skal godkende ændringer i andelsboligforeningens hæftelser.
5. Frederiksberg Kommune skal godkende frasalg af væsentlige aktiver i garantiens løbetid.
6. Ejendomsværdien fastsættes af uvildig valuar inden lånoptagelse.
7. Der stilles krav om, at andelsforeningen antager en professionel administration og, at der foretages årlig revision af årsregnskab.

Hvis det garanterede realkreditlån hjemtages som forhåndslån, henledes opmærksomheden på, at kommunens garanti afgives under forudsætning af, at garantien først bliver effektiv, når 75% af andelene er solgt, og dette er godkendt af Frederiksberg Kommune.

Konvertering af de ovenfor oplistede realkreditlån med prioritet 1-3 kan alene omlægges efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

Øvrige vilkår:

- Fællesbyg Søndre Fasanvej ApS er forpligtet til før byggestart at tegne den lovpligtige byggeskadeforsikring efter de sædvanlige regler herom, og kan ikke overdrage pligten til en andelsboligforening som bygherre.
- I henhold til vejledning nr. 9607 af 22.06.2018 skal Fællesbyg Søndre Fasanvej ApS inden overdragelse til andelsboligforeningen sikre, at der foreligger en vedligeholdelsesplan for en periode på mindst 15 år.
- Der afsættes 3 o/oo af anskaffelsessummen til en teknisk og en juridisk rådgiver efter andelsboligforeningens eget valg, dog mindst 200.000 kr. for uvildig bistand til bl.a. aflevering af bygningen og udearealerne til andelsboligforeningen.
- Andelshavernes eget indskud deponeres på en konto i et pengeinstitut. De deponerede indskud kan først frigives for Fællesbyg Søndre Fasanvej Aps efter færdiggørelsen, når der har været afholdt mangelgennemgang af boligerne, fællesarealerne i bygningen, udearealerne, og der ikke udestår udbedring af væsentlige mangler.
- Der skal afleveres et byggregnskab til Frederiksberg Kommune, hvor opgørelse af andelsboligforeningens endelige anskaffelsessum fremgår. Byggregnskabet opgøres pr. skæringsdag, det vil sige sidste boligs færdiggørelse tillagt indtil 2 måneder til færdiggørelse af udearealerne. Byggregnskabet fremsendes senest 6 måneder efter denne skæringsdag.
- Byggregnskabet revideres af en statsautoriseret eller registeret revisor. Byggregnskabet skal være ledsaget af en revisionsprotokol. Revisor skal i denne protokol erklære, at alle de hermed stillede vilkår er opfyldte, og bekræfte, at alle aftaler om entrepriser er indgået på vilkårene i AB18 (eller ABT18) og ABR, og om de deponerede indskud ikke er udbetalt til Fællesbyg Søndre Fasanvej ApS.
- Fællesbyg Søndre Fasanvej ApS skal gennemføre et- og femårs eftersyn i henhold til AB18 og afsætte midler hertil.

Endelig garantierklæring gives på ovenstående vilkår, når Frederiksberg Kommune har bekræftet dokumentationen på, at der foreligger bindende købstilbud til 75% af andelsboligerne.

Hvis der foretages væsentlige ændringer i projektet eller økonomien, skal kommunalbestyrelsen godkende disse ændringer, inden der kan gives endeligt tilsagn om garantistillelse.

Spørgsmål vedrørende ovenstående kan sendes til E-mail: BBE@frederiksberg.dk.

Med venlig hilsen

Helene Hjort Knudsen,

Boligstrategisk medarbejder, koordinator Støttet Byggeri

Frederiksberg Kommune Byudvikling