



12. september 2024 HHK

## FORHÅNDSTILSAGN

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

---

Frederiksberg Kommune har 10. juni 2024 modtaget ansøgning fra Fællesbyg Søndre Fasanvej ApS om forhåndstilsagn om kommunal garanti til opførelse af minimum 20 udstøttede andelsboliger med en anskaffelsessum på op til 75 mio. kr. Kommunalbestyrelsen har den 26. august 2024 givet forhåndstilsagn til Fællesbyg Søndre Fasanvej ApS om at yde kommunal garanti for en maksimal realkreditbelåning på ca. 52,5 mio. kr. Kommunen yder 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. 7,5 – 10 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).

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 100% 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. Risikoeerklæringen 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 30 pct. af den samlede finansieringssum (belåningsgrundlaget) finansieres via beboerindskud.

- Der kan maksimalt optages et 30-årigt afdragsfrit lån på de første 0 - 40% af den samlede finansieringssum med fast rente og uden kommunal garanti (dette lån har 1. prioritet).
  - Der optages et 30-årigt annuitetslån til dækning af fra 40%-60% af den samlede finansieringssum, med fast 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% - 70% af den samlede finansieringssum. Lånet afdrages over maksimalt 30 år. Dette lån har 3. prioritet, og det er for dette realkreditlån, at garantien stilles.
- Hvis det garanterede realkreditlån hjemtages som forhåndslån, henledes opmærksomheden på, at kommunens garanti afgives under forudsætning af, at garantien først bliver effektiv, når sidste bolig er solgt, og dette er godkendt af Frederiksberg Kommune.
  - Konvertering af de ovenfor oplyste realkreditlån med prioritet 1-3 kan alene omlægges efter kommunalbestyrelsens godkendelse. Dette kan dog ikke ske, såfremt det medfører forlængelse af løbetid eller andet, som medfører en forhøjelse af garantien eller, at det garanterede lån får en forringet sikkerhed.
  - Frederiksberg Kommune skal godkende eventuel ny lånoptagelse med sikkerhed i ejendommen i garantiens løbetid.
  - Frederiksberg Kommune skal endvidere godkende frasalg af ejendommen.

#### 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 byggeregnskab til Frederiksberg Kommune, hvor opgørelse af andelsboligforeningens endelige anskaffelsessum fremgår. Byggeregnskabet opgøres pr. skæringsdag, det vil sige sidste boligs færdiggørelse tillagt indtil 2 måneder til færdiggørelse af udearealerne. Byggeregnskabet fremsendes senest 6 måneder efter denne skæringsdag.
- Byggeregnskabet revideres af en statsautoriseret eller registeret revisor. Byggeregnskabet 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 100% 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](mailto:BBE@frederiksberg.dk) eller undertegnede på [hekn02@frederiksberg.dk](mailto:hekn02@frederiksberg.dk)

Med venlig hilsen

Helene Hjort Knudsen,  
Boligstrategisk medarbejder, koordinator Støttet Byggeri  
Frederiksberg Kommune Byudvikling