

Norddjurs Kommune  
Torvet 3  
8500 Grenaa

Advokat:  
Jørgen Steffensen  
Mail: jls@lsalaw.dk  
Direkte: +45 8833 4640

Bogholder:  
Malene Landt  
Mail: MLA@lsalaw.dk

Grenå, den 30. december 2024

### Sagsnr.: 4113 – Ansøgning om videreførsel af kommunegaranti

Som administrator for Andelsboligforeningen Dystrupparken, Vestermarken, 8586 Ørum ansøges Norddjurs kommune om vedståelse af den eksisterende kommunale garanti i forbindelse med omlægning af kreditforeningslån i ejendommen pr. 1. april 2025 samt accept af kommende prioritetsstilling.

Fristen for opsigelse af de omhandlede lån er den 31. januar 2025, hvorfor jeg anmoder om en hastebehandling af denne henvendelse.

Der vil i forbindelse med den forstående låneomlægning ske løbetidsforlængelse samt forlængelse af afdragsfrihed.

Da størrelsen af kommunegarantien beregnes af obligationsrestgælden, vil endelig kommunegaranteret beløb først kunne beregnes når omprioriteringen er gennemført.

Realkredit Danmark stiller krav om tilsagn fra Norddjurs kommune om vedståelse af kommunegarantierne for de 5 lån i forbindelse med omprioritering af de 3 lån. Endvidere stilles krav om Norddjurs kommunes accept af fremtidig prioritetsstilling.

Den samlede ejendom er fordelt på 3 matr.nr., hvor 3 af de nuværende 5 lån udskiftes med 3 nye lån, som følge af udløb af afdragsfrihed.

#### Foreningens nuværende 5 lån er tinglyst som følger:

5 ø Overbroen By, Ørum	5 n Overbroen By, Ørum	5 v Overbroen By, Ørum
2.346 tkr (eks. lån nr. 009)	2.792 tkr. (eks. lån nr. 008)	3.500 tkr (eks. lån nr. 011)
2.341 tkr (eks. lån nr. 010)	3.902 tkr (eks. lån nr. 012)	3.902 tkr (eks. lån nr. 012)
3.902 tkr (eks. lån nr. 012)		

Lån oprindelig 3.902 tkr. og 2.346 tkr. fortsætter uændret.



**Nedenstående 3 lån ønskes omlagt pr. 01.04.2025 til 3 nye lån.**

Hovedstol kr. 2.341.000, FlexLån@F10, restløbetid 20 år og 5 måneder – omlægges til kr. 2.368.000 FlexLån@F5, løbetid 30 år med 5 års afdragsfrihed.

Hovedstol kr. 2.792.000, FlexLån@F10, restløbetid 20 år og 5 måneder – omlægges til kr. 2.318.000 FlexLån@F5, løbetid 30 år med 5 års afdragsfrihed.

Hovedstol kr. 3.500.000, FlexLån@F10, restløbetid 20 år og 5 måneder - omlægges til kr. 3.533.000 FlexLån@F5, løbetid 30 år med afdrag.

**Den fremtidige prioritetsstilling vil ud fra beregning af 18.10.2024 være**

5 ø Overbroen By, Ørum	5 n Overbroen By, Ørum	5 v Overbroen By, Ørum
2.346 tkr. (eks. lån 009)	2.318 tkr. (nyt lån )	3.533 tkr (nyt lån )
2.368 tkr (nyt lån)	3.902 tkr (eks. lån nr. 012)	3.902 tkr (eks. lån nr. 012)
3.902 tkr (eks. lån nr. 012)		

Med udgangspunkt i obligationsrestgældene fra "Oversigt over lån" af 18.10.2024 vil anslået kommunegaranteret beløb pr. 1.4.2025 udgøre samlet 745.000 kr. for de 5 lån.

Endelig kommunegaranteret beløb afhænger af endelig obligationsrestgæld på udbetalings-tidspunktet, hvorfor det først vil kunne beregnes når omprioriteringen er gennemført.

Kopi af beregning der tager udgangspunkt i kurser den 18.10.2024 vedlægges.

Realkredit Danmark har vurderet ejendommen til kr. 12.345.000.

Foreningen består primært af pensionister, og de kan ikke stige væsentligt i boligafgift, da deres indtægter er begrænsede.

Såfremt lånene ikke omprioriteres vil den månedlige stigning i boligafgiften ud fra dagens ren-teniveau udgøre 1.710 kr. pr. måned pr. andelshaver i gennemsnit.

På nuværende tidspunkt indebærer denne kommende låneomlægning i sig selv en stigning i boligafgiften der på nuværende tidspunkt skønsmæssigt kan opgøres til kr. 538 pr. måned pr. andelshaver i gennemsnit. Endelig stigning afhænger af renteniveau på udbetalingstidspunk-tet.

Andelsboligforeningen har forhandlet med Realkredit Danmark om en løsning af låneomlæg-ningen der er baseret på fortsat afdragsfrihed i yderligere 5 år for to af de tre lån, og således at der indledes afvikling af det sidste lån kombineret med at Andelsboligforeningen ekstraor-dinært afdrager kr. 500.000 der trækkes fra foreningens vedligeholdelseskonto. Det bemær-kes at det ekstraordinære afdrag ikke er indregnet i den ovenfor anslåede månedlige boligaf-gift, der således i sagens natur vil blive reduceret til en skønsmæssig månedlig stigning på kr.



Østerbrogade 45  
8500 Grenaa

Sønderskovvej 7  
8520 Lystrup

Tel.: +45 8833 4646

CVR.nr.: 39383047

www.lsalaw.dk

450,00. Da afdragsfriheden således ophører på de 3 eksisterende lån i 1.4.2025 er det nødvendigt med en låneomlægning som beskrevet.

Det bemærkes, at der ikke udbetales provenu til andelsboligforeningen ved låneomlægningen, og at låneomlægningen alene vil blive gennemført, hvis Norddjurs kommune vil vedstå kommunegarantien og acceptere den fremtidige prioritetsstilling.

Ligeledes er låneomlægningen fra Realkredit Danmarks side betinget af, at Andelsboligforeningen ekstraordinært afdrager kr. 500.000, hvilket er vedtaget enstemmigt på en ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen. Referat af generalforsamlingen vedlægges.

Regnskab for 2023 samt budget for 2025 vedlægges.

Der er seneste opsigelsesfrist for lånene pr. 31.01.2025 kl. 16, hvorfor Norddjurs kommune anmodes om at tage stilling til ansøgningen inden da.

Norddjurs kommune bedes bekræfte, at kommunegaranti for de 5 lån vedstås og at kommunegarantien videreføres til den nye finansiering bestående af 5 lån. Endvidere bedes kommunen bekræfte, at kommende prioritetsstilling accepteres.

Jeg håber kommunen vil se velvilligt på en vedståelse af kommunegarantien samt kommende prioritetsstilling.

Med venlig hilsen

  
Jørgen Steffensen  
Advokat (H)



Østerbrogade 45  
8500 Grenaa

Sønderskovvej 7  
8520 Lystrup

Tel.: +45 8833 4646

CVR.nr.: 39383047

[www.lsalaw.dk](http://www.lsalaw.dk)