

Klostervænget afd. 3

Ejendommens værdi:

Ejendommen er værdiansat til 197.000.000 kr. Værdiansættelsen sker efter rentabilitetsprincippet. Rentabilitetsprincippet betyder, at huslejeindtægter fratrasket ejendommens udgifter kapitaliseres med en faktor som fastsættes af realkreditinstituttet. Nærværende ejendom kapitaliseres med en faktor på 17,35.

Ansøgte lån:

Boligselskabet Sct. Jørgen har søgt om optagelse af følgende realkreditlån med pant i ejendommen

Ustøttet realkreditlån	kr. 17.450.000
------------------------	----------------

Støttet realkreditlån	kr. 65.400.000
-----------------------	----------------

Ejendommen er efter renoveringen belånt med 71,4%

Kommunens garanti:

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens og Nykredits tilsagn, at kommunen garanterer for det støttede realkreditlån. Garantien omfatter den del af lånet som har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi.

Garantibeløbet er beregnet til 22.511.000 kr. og beregnes således:

Ejendommens værdi	kr. 197.000.000
-------------------	-----------------

heraf 60%	kr. 118.200.000
-----------	-----------------

- Foranstående tinglyste lån	kr. -57.863.000
------------------------------	-----------------

- Nyt ustøttet lån (uden garanti fra kommunen)	kr. -17.450.000
--	-----------------

Maximal nyt ugaranteret lån indenfor 60% pantsikkerhed	kr. 42.887.000
--	----------------

Nyt støttet låns hovedstol	kr. 65.400.000
----------------------------	----------------

Nødvendig kommunegaranti	kr. 22.513.000
--------------------------	----------------

svarende til 34,42% af lånets hovedstol.

Landsbyggefonden yder 50% regaranti på støttede realkreditlån, hvilket reducerer kommunens risiko til 11.256.500 kr. En sådan regaranti ydes ikke til ustøttet realkreditlån. Derfor tinglyses det ustøttede realkreditlån prioritetsmæssigt forud det støttede realkreditlån.

Hvis de to realkreditlån blev tinglyst i modsat prioritetsrækkefølge, ville kommunen fortsat skulle stille garanti for 22.513.000 kr. men risikoen kan så beregnes til 19.981.500 kr.

Samlet risiko på ny garantistillelse er således 11.256.500 kr.