

**Fra:** Brian Vaz Nedergaard [brkn@danskebank.dk]  
**Til:** Bettina Mailind [bmail@ishoj.dk]  
**Cc:** Hans Anton Nygaard (HAN) [han@aab.dk]; Maibritt Larsen [maibl@rd.dk]  
**Sendt dato:** 24-02-2021 16:00  
**Modtaget Dato:** 24-02-2021 16:00  
**Vedrørende:** Boligforeningen AAB, afd. 55 (etape 2), jeres journalnr.: 03.02.00-P20-2-15

---

Kære Bettina,

Tak for en god snak tidligere i dag.

**Sagen kan kort beskrives som herunder:**

Ishøj Kommune sælger ejendommen, der omfatter matr. nr. 124, og 125, Ishøj By, Ishøj. (ejendommen er en ubebygget grund) til Boligforeningen AAB, afd. 55 (nybyg) i januar 2016.

På grunden skulle Boligforeningen AAB opføre 58 nye rækkehuse i en ny afdeling, der ligger i forlængelse af den eksisterende afdeling 55. Det er hensigten, at afdelingerne skal sammenlægges, når byggeriet er opført, i øvrigt i overensstemmelse med reglerne i Almenboliglovens §16.

Boligforeningen AAB udbyder byggesagens bygge- og realkreditfinansiering, som vindes i konkurrence af Danske Bank / Realkredit Danmark.

Byggeriet er nu afsluttet og byggelånet skal afløses af et støttet realkreditlån.

I forbindelse med vores udarbejdelse af lånedokumenter, kan vi konstatere, at de 2 ovennævnte matrikler som vi skulle have pant i, ikke længere eksisterer.

Ved kontakt med Boligforeningen AAB får vi oplyst, at der er sket en arealoverførsel af de 2 matrikler til afdeling 55's matr. nr. 16a, Ishøj By, Ishøj.

Vi er umiddelbart uforstående overfor arealoverførslen, idet afdelingerne fint ville kunne sammenlægges uden en arealoverførsel, hvis det er årsagen til arealoverførslen.

Boligforeningen AAB oplyser os imidlertid, at arealoverførslen er en forudsætning for at der kan gives byggetilladelse. Der henvises til Lokalplan 1.73, §3:

*” Udstykning 3.1 De dele af matriklerne 124, Ishøj By, Ishøj og 125, Ishøj By, Ishøj, som lokalplanen omfatter, skal arealoverføres til matrikel 16a, Ishøj By, Ishøj forinden, der kan meddeles byggetilladelse.”*

**Udfordring:**

Ovennævnte giver naturligvis store udfordringer i forbindelse med tinglysning og udbetaling af de støttede realkreditlån, idet de matr.nr. der skulle noteres pant i, ikke eksisterer længere. Der henvises i øvrigt til Støttebekendtgørelsens §21 ”Tilsagnsmotageren skal have skøde på ejendommen og skal stå som debitor for de lån der optages til finansiering af byggeriet.”

**Løsning:**

Umiddelbart ser vi reelt kun 2 mulige løsninger for udbetaling af realkreditlånene.

1. Matriklerne udmatriculeres (tilbageførelse af arealerne). Dette forudsætter, at samtlige panthavere i afdeling 55, som nu også (rent pant-/sikkerhedsmæssigt) omfatter de nye boliger, accepterer og meddeler relaxation for deres lån. Når udmatriculeringen er foretaget kan vi udbetale det støttede realkredit, jf. skema B. Afdelingen vil herefter kunne sammenlægges på ny. Bemærk, evt. skema C belåning også vil skulle foretage i de ”nye” matrikler. Løsningen vil forventelig kræve en del omkostninger, bl.a. til Landinspektører, tinglysning, relaxationer m.m.
2. Det støttede realkreditlån udbetales med pant i matr. nr. 16a, Ishøj By, Ishøj, afdeling 55 (den sammenlagte afdeling). Dette forudsætter, at Ishøj Kommune stiller 100% kommunal regaranti for det støttede lån og at tilsyns- og støttemyndighederne bekræfter at støtten til det nye lån fastholdes.

Jeg håber, at ovennævnte beskriver udfordringerne på tilstrækkelig vis. Hvis I har spørgsmål eller bemærkninger er I naturligvis meget velkommen til at kontakte mig.

Boligforeningen AAB v/Byggechef Hans Anton Nygaard er c.c. på denne mail, tillige med Maibritt Larsen, Kundedirektør Almen i Danske Bank/Realkredit Danmark

Med venlig hilsen  
Brian Nedergaard  
Senior Kundechef

Realkredit Danmark | Danske Bank  
Storkunder Ejendomme  
Lersø Parkallé 100 | 2100 København Ø

Telefon +45 45 13 21 97  
Mobil + 45 31 50 30 00  
Mail [BRKN@danskebank.dk](mailto:BRKN@danskebank.dk)

[www.rd.dk](http://www.rd.dk)  
[www.danskebank.dk](http://www.danskebank.dk)

---

Danske Bank A/S CVR-nr. 61126228 – København

Denne mail kan indeholde fortrolig information. Har du modtaget mailen ved en fejl, beder vi dig derfor informere afsender om fejlen – og efterfølgende slette mailen i dit system uden at videresende eller kopiere den. Selv om mailen og vedhæftede bilag efter vores overbevisning er fri for virus og andre fejl, som kan påvirke computeren eller it-systemet, hvor den modtages og læses, åbnes den på modtagerens eget ansvar. Vi påtager os ikke noget ansvar for tab og skade, som er opstået i forbindelse med at modtage og bruge mailen.

Please note that this message may contain confidential information. If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake, then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it. Although we believe that the message and any attachments are free from viruses and other errors that might affect the computer or IT system where it is received and read, the recipient opens the message at his or her own risk. We assume no responsibility for any loss or damage arising from the receipt or use of this message.