



Søker

Borettslagets navn	Foretaksnr.
Adresse	
Forretningsfører	
Adresse	
Kontaktperson	Telefon

Eiendom

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
Hvis flere gnr./bnr.					

Låneopplysninger

Husbankens lånenr.	
Andre långivere	

Vedlegg som må følge med søknaden

<input type="checkbox"/> Regnskap for 2 siste år inkl. styrets og revisors beretning	<input type="checkbox"/> Firmaattest
<input type="checkbox"/> Protokoll for siste års generalforsamling og eventuell ekstraordinær generalforsamling med vedtak om IN	<input type="checkbox"/> Redegjørelse for borettslagets økonomi
<input type="checkbox"/> Foreløpig halvårsregnskap for inneværende år	<input type="checkbox"/> Bekreftelse på innmelding i sikringsfond for husleietap
<input type="checkbox"/> Budsjett for inneværende år	<input type="checkbox"/> Annet

Underskrift

Sted og dato	Forpliktende underskrift for BRL iht. firmaattest
--------------	---

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld - IN - gir andelshaverne i et borettslag mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden raskere enn hva som ville vært tilfelle ved å følge ordinær betalingsplan for fellesutgiftene.

Forutsetninger for IN

I utgangspunktet kan alle borettslag med lån i Husbanken søke om å få IN.

Borettslaget må dokumentere god økonomi og forretningsførsel, og ha egen forretningsfører og revisor.

Lånet må ha serie- eller annuitetsvilkår, og være sikret ved et gjort pantedokument. Evt. tinglysingsomkostninger ved å gjøre om på dette, vil måtte belastes borettslaget.

Det må foreligge generalforsamlingsvedtak på at borettslaget ønsker IN. For nye borettslag er det tilstrekkelig at IN er vedtektsfestet.

Gyldig firmaattest, ikke eldre enn ett år, og bekreftelse på innmelding i sikringsfond for husleietap, må også vedlegges søknaden.

NBBL har utarbeidet maler til IN-avtaler, godkjent av Husbanken, og disse må borettslaget v/ forretningsfører selv fremskaffe og legge ved søknaden.

Når kan andelshaver foreta en IN-innbetaling?

- Innbetalinger kan kun skje på ordinære terminforfall, med minimumsbeløp iht. IN-avtalen.
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente.
- Alle innbetalinger skal skje via forretningsfører, som har egne frister for når innbetalingen må være dem i hende.

Virkninger av IN-avtalen

Når avtalen er godkjent av Husbanken, returneres ett undertegnet eksemplar av avtalen til forretningsfører. Andelseier kan da nedbetale sin fellesgjeld helt eller delvis. Ved mottatt innbetaling, utsteder Husbanken en kvittering for beløpet til forretningsfører, som må ha et system for å holde orden på hvilke andelshavere som har nedbetalt, og med hvilket beløp. Betalingen går til direkte nedbetaling av borettslagets lån i Husbanken, og andelshaver får dermed et regresskrav mot borettslaget, tilsvarende innbetalt beløp. Regresskravet får inntrederett i Husbankens krav og tilhørende pantedokument, med sideordnet prioritet. Vær oppmerksom på at når et borettslag inngår IN-avtale med Husbanken, kan Husbanken ikke ta i mot ekstraordinære innbetalinger på lånet i fastrenteperiode, hverken fra andelshaver eller borettslaget.

Fordeler og risiko

Fordelen ved å nedbetale sin andel fellesgjeld, ligger først og fremst i at dette medfører lavere husleie for andelshaver. Det forutsettes da at andelshaver ikke har lånt penger til å foreta IN-innbetalingen. Gevinsten ved lavere husleie vil da lett kunne bli spist opp av lånekostnadene.

En kjøper av en andel med nedbetalt fellesgjeld, vil måtte finansiere mer av totalkostnaden ved kjøpet selv. For kjøpere med god egenkapital anses det som mer attraktivt å kjøpe andeler med lav eller ingen fellesgjeld, og dermed lavere felleskostnader, enn å kjøpe andeler tilknyttet høy fellesgjeld. For de som har lav egenkapital eller begrensede muligheter for å få personlig lån, vil det derimot virke motsatt. Disse vil ofte ikke ha mulighet til å by på en andel med lav eller ingen fellesgjeld, fordi dette innebærer at de må fremskaffe en større del av, kanskje hele, kjøpesummen på egenhånd. Den sistnevnte gruppen vil derfor ofte falle fra som potensielle kjøpere ved et salg av borettslagsleiligheter med nedbetalt fellesgjeld.

Det er også grunn til å gjøre oppmerksom på at det ikke er risikofritt for andelshavere å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Dette gjelder særlig for borettslag hvor belåningen er høy, sammenlignet med eiendommens verdi. En andelshavers risiko for tap er begrenset til det beløpet vedkommende har skutt inn som egenkapital. Ved å nedbetale andel fellesgjeld, økes derved egenkapitalen. Om borettslaget går konkurs, vil andelshaverne risikere å tape sin egenkapital, og den som har nedbetalt mest, risikerer da også å tape mest. Tilsvarende gjelder tap ved salg av andel etter prisnedgang.

Det er viktig å være klar over at en andelseier som har nedbetalt sin andel av fellesgjelden, fortsatt hefter for borettslagets øvrige gjeld og øvrige andelshaveres manglende husleieinnbetalinger. En andelseiers risiko for å måtte dekke manglende husleieinnbetaling fra andre andelshavere, begrenses av at borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsfond eller tilsvarende ordninger, men bare i den grad fondets størrelse er tilstrekkelig til å dekke kravene. Da innbetalinger medfører at andelshavers regresskrav mot borettslaget får inntreden i Husbankens pantedokument, begrenser også dette muligheten for tap for andelshaver. Men om borettslaget må selges til en pris under panthavernes krav, vil heller ikke den sidestilte pantesikkerheten gi full trygghet mot å tape sin egenkapital.

Ytterligere informasjon

Husbanken ber om at borettslag som vurderer IN, tar kontakt med forretningsfører for ytterligere informasjon om vilkår og konsekvenser av å inngå IN-avtale.