

Søkjar

Burettslaget sitt namn	Føretaksnr.
Adresse	
Forretningsfører	
Adresse	
Kontaktperson	Telefon

Eigedom

Kommunenr.	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
Om det er fleire gnr./bnr.					

Låneopplysningar

Husbankens lånenr.	
Andre långjevarar	

Vedlegg som må følgje med søknaden

<input type="checkbox"/> Rekneskap for dei 2 siste år inkl. melding frå styre og revisor	<input type="checkbox"/> Firmaattest
<input type="checkbox"/> Protokoll for generalforsamlinga sist år og eventuell ekstraordinær generalforsamling med vedtak om IN	<input type="checkbox"/> Utgreiing om burettslaget sin økonomi
<input type="checkbox"/> Førebels halvårsrekneskap for inneværande år	<input type="checkbox"/> Stadfesting på innmelding i sikringsfond for husleigetap
<input type="checkbox"/> Budsjett for inneværande år	<input type="checkbox"/> Anna

Underskrift

Stad og dato	Forpliktande underskrift for BRL ifølgje firmaattest
--------------	--

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld – IN - , gir andelseigarane i eit burettslag moglegheit til å nedbetale si del av fellesgjelda raskare enn kva gjeldande betalingsplan for fellesutgiftene skulle tilseie.

Føresetnader for IN

Som hovudregel kan alle burettslag med lån i Husbanken søkje om å få IN.

Burettslaget må kunne syne til god økonomi og forretningsførsel, og ha eigen forretningsfører og revisor.

Lånet må ha serie- eller annuitetsvilkår, og være sikra ved eit gjort pantedokument. Evt. tinglysingskostnader ved å gjere om på dette, må burettslaget betale.

Det må framvisast eit generalforsamlingsvedtak på at burettslaget ønskjer IN. For nye burettslag er det nok at IN er vedtektsfesta.

Gyldig firmaattest, ikkje eldre enn eitt år, og stadfesting på innmelding i sikringsfond for husleigetap, må også leggjast ved søknaden.

NBBL har utarbeidd malar til IN-avtalar, godkjende av Husbanken, og desse må burettslaget v/ forretningsfører sjølv skaffe og leggje ved søknaden.

Når kan andelseigar foreta ei IN-innbetaling?

- Innbetalingar kan berre skje på ordinære terminforfall, med minimumsbeløp iht. IN-avtalen.
- Innbetalingar kan berre skje på lån med flytande rente.
- Alle innbetalingar skal skje gjennom forretningsfører, som har eigne fristar for når innbetalinga må ha kome fram til dei, for at dei skal klare å betale til Husbanken på forfallsdato.

Verknader av IN-avtala

Når avtala er godkjend av Husbanken, returnerast eitt underteikna eksemplar av avtala til forretningsfører. Andelseigar kan då nedbetale si fellesgjeld heilt eller delvis. Ved motteke innbetaling, sender Husbanken ei kvittering for beløpet til forretningsfører, som må ha eit system for å halde orden på kven av andelseigarane som har nedbetalt, og med kva for beløp. Betalinga går til direkte nedbetaling av burettslagets lån i Husbanken, og andelseigar får med dette eit regresskrav mot burettslaget, tilsvarande innbetalt beløp. Regresskravet får rett til å tre inn i Husbankens krav og tilhøyrande pantedokument, med jamstilt prioritet. Ver merksam på at når eit burettslag inngår IN-avtale med Husbanken, kan Husbanken ikkje ta i mot ekstraordinære innbetalingar på lånet i fastrenteperiode, hverken frå andelseigar eller burettslaget.

Fordeler og risiko

Fordelen ved å nedbetale andel fellesgjeld, ligg fyrst og framst i at dette gir lågare husleige for andelseigar. Føresetnaden er då at andelseigar ikkje har lånt pengar til IN-innbetalinga. Gevinsten ved lågare husleige vil då lett kunne bli lågare enn lånekostnadane.

Ein kjøpar av ein andel med nedbetalt fellesgjeld, vil måtte finansiera meir av totalkostnaden ved kjøpet sjølv. For kjøparar med god eigakapital tykkjest det meir attraktivt å kjøpe andelar med låg eller inga fellesgjeld, og difor lågare felleskostnader, enn å kjøpe andelar knytte til høg fellesgjeld. For dei som har låg eigakapital eller begrensa moglegheiter for å få personleg lån, vil det verke motsatt. Desse vil ofte ikkje ha moglegheit til å by på ein andel med låg eller inga fellesgjeld, då dette inneber at dei må framskaffe ein større del av, kanskje heile, kjøpesummen på eigahand. Den sist nemde gruppa vil difor ofte falle frå som potensielle kjøparar ved eit sal av burettslagsleiligheitar med nedbetalt fellesgjeld.

Ein skal og vere merksam på at det ikkje er risikofritt for andelseigar å nedbetale si andel av fellesgjeld. Dette gjeld særstilt for burettslag med høg belåning, samanlikna med eigeidoms verdi. Ein andelseigars risiko for tap er begrensa til det beløpet vedkommande har skote inn som eigakapital. Ved å nedbetale andel fellesgjeld, aukar derved eigakapitalen. Om burettslaget går konkurs, vil andelseigarane risikera å tape si eigakapital, og den som har nedbetalt mest, vil då også tape mest. Tilsvarande gjeld tap ved sal av andel etter prisnedgang.

Det er viktig å være medveten om at ein andelseigar som har nedbetalt si andel av fellesgjeld, framleis hefter for anna gjeld burettslagets har, og andre andelseigarars manglande husleigeinnbetalingar.

Ein andelseigars risiko for å måtte dekkje manglande husleigeinnbetaling frå andre andelseigarar, begrensast av at burettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsfond eller tilsvarande ordningar, men berre i den grad fondets storleik er stort nok til å dekkje krava. Då innbetalingar gjer at andelseigars regresskrav mot burettslaget får tre inn i Husbankens pantedokument, vil også dette gjere at moglegheiten for tap for andelseigar begrensast. Men om burettslaget må selje til ein pris under pantekreditoranes krav, vil heller ikkje den jamstilte pantesikkerheten gi full tryggleik mot å tape si eigakapital.

Ytterligere informasjon

Husbanken ber om at burettslag som vurderer IN, tek kontakt med forretningsfører for meir informasjon om vilkår og verknader av å inngå IN-avtale.