



# Individuell nedbetaling (IN-ordning)

## **Hva er individuell nedbetaling?**

Både i borettslag og sameier er det mange som ønsker å nedbetale hele eller deler av eksisterende fellesgjeld, for dermed å få lavere månedlige felleskostnader. Mange foretrekker å betale nye prosjekter kontant, mens for mange andre passer det svært dårlig. For å imøtekomme begge grupper er det mulig å etablere *Individuell Nedbetaling av fellesgjeld* – forkortet som *IN-ordning*.

## **Hvordan skjer innbetaling?**

Innbetalinger kan gjøres inntil fire ganger i året, normalt 1.3, 1.6, 1.9 og 1.12 (innbetalingsdato avhenger av termindato), dog ikke oftere enn lånet har terminer. Restsaldo fås opplyst ved henvendelse OBF og innbetaling må være mottatt senest 10 dager før termindato på konto 5083.06.85356. Innbetalingen må være godt merket med fornavn, etternavn, boligselskap og enhetsnummer. Tjenesten er gebyrbelagt.

OBF har ikke satt begrensninger på beløpet som nedbetales pr gang, imidlertid reserverer enkelte banker seg mot beløp under kr 30 000 og/eller tar et særskilt gebyr.

## **Hva skjer etter innbetaling?**

Etter innbetaling vil månedlige felleskostnader bli omberegnet og den delen som går til betjening av fellesgjeld blir redusert tilsvarende.

På ligningsoppgaven og ved utsendelse av boliginfo vil andel fellesgjeld være redusert.

## **Hvor sikker er innbetalingen?**

I borettslag garanterer banken at innbetalingene sikres ved likestilt pant innenfor bankens obligasjon.

I sameier har banken normalt ikke pant i eiendommen og kan dermed heller ikke gi innbetaler bedre pant enn det den selv har.

For boligselskap med normalt god økonomi er konkursrisikoen tilnærmet lik null og felleskostnadene er sikret med legalpant. Størrelsen på pantet

er knyttet opp mot Folketrygdens grunnbeløp. I borettslag er legalpantet 2G, i sameier 1G. I tillegg kan boligselskapet tegne forsikring mot tap som følge av misligholdte felleskostnader. Forsikringen dekker den delen av felleskostnadene som ikke dekkes ved tvangssalg av boligen.

Det er likevel viktig å merke seg at ved en konkurs regnes innbetaler som en av borettslagets kreditorer, på lik linje med banken. Dersom pantet realiseres med tap, altså at salgssummen for hele borettslaget ikke dekker pantegjelden, så deles tapet forholdsmessig mellom kreditorene. Selv om avhendingen gir full dekning, kan prosessen ta tid og midlene vil være frosset i denne perioden. IN-ordning frarådes i selskap med mer enn 70% lånefinansiering.

### **Verd å vite**

En innbetaling er endelig. Det er ikke mulig å øke fellesgjelden igjen, dersom du skulle få bruk for pengene. Leiligheten er imidlertid et bedre panteobjekt for et banklån.

Det er boligselskapet som helhet som har ansvar for løpende betjening overfor banken. Innbetaling av andel fellesgjeld fritar ikke for dette. Det er derfor viktig at boligselskapet har god nok likviditet til å kunne betjene lånet også dersom det i en periode skulle forekomme mislighold av felleskostnadene.

En borettslagsleilighet blir ikke en eierseksjon / selveierleilighet selv om fellesgjelden innfris.

Nedbetaling av fellesgjeld bidrar til å gjøre boligselskapet mer økonomisk robust.