

I N F O R M A S J O N S S K R I V

Nr. 4 - 2005

August 2005

Refinansiering av lån:

På den ekstraordinære generalforsamlingen (XGF) 9. august ble det med stort flertall vedtatt å refinansiere borettslagets lån for å kunne senke og stabilisere husleien. Refinansieringen medfører at felleslånet øker med 2,2 mill, men det skal nedbetales over lengre tid (40 år), og gir derfor lavere månedlige utgifter for den enkelte husstand.

Det var også stor tilfredshet med at styret vil innkalle til nok en XGF som skal ta stilling til prinsippet om individuell nedbetaling av fellesgjelden, slik det nå er åpnet for. IN-avtale for borettslagets andelseiere må vedtas med 2/3 flertall på en generalforsamling.

Nå viser det seg at ting ikke var så enkle som vi hadde fått inntrykk av. Vi hadde nemlig ikke fått all den informasjonen som trengtes for å kunne ta riktige beslutninger om individuell nedbetaling. Først i etterkant av den ekstraordinære generalforsamlingen fikk vi informasjon fra NIT-BO om at **avtale om individuell nedbetaling (IN) bare kan inngås for serielån** og ikke for annuitetslån. Fordi beregningene av renteandel i et annuitetslån er meget kompliserte, kan vi ikke få IN-avtale på annen måte enn ved å gå over til serielån. Spørsmålet vi skal ta stilling til på neste XGF er derfor mer sammensatt enn vi hadde regnet med. Blant annet vil en IN-avtale gjøre at låneavtalen overhodet ikke kan endres i lånets løpetid.

Annuitetslån har den fordelen at det gir en jevn belastning i hele låneperioden. Dette var en vesentlig del av styrets motivasjon i forbindelse med refinansieringen. Ved å øke lånets løpetid får vi lavere årlige utgifter enn hva prognosene lå an til for husbanklånet. Samtidig gir økt avdragsfrihet mulighet til å sette av et fond for fremtidig vedlikehold av for eksempel dører, vinduer og tak. Det er vi nødt til i lys av beregnet materiallevetid i bygningene.

Serielån har den fordelen at innbetalingene synker etter hvert som gjelden minsker. Totalt er et serielån også noe rimeligere enn tilsvarende annuitetslån. Men ulempen ved serielån er at det er dyrt i førstningen. En overgang til serielån for å innfri ønsket om individuell nedbetaling, vil føre til at husleien fortsatt må økes i en periode før den igjen kan falle. På den måten vil vi måtte vente 10-15 år før vi får mulighet til å gjøre nevneverdige avsetninger.

Nedenfor har vi satt opp tall for månedlige bankkostnader med de to typene lån sammenlignet med prognosen for nedbetaling av husbanklånet. Tallene gjelder alle boliger utenom 4-mannsboligene, som har en noe lavere låneandel enn de andre boligtypene og dermed forholdsvis mindre bankkostnader. I tillegg til disse tallene kommer de øvrige fellesutgiftene.

	2006	2008	2010	2012	2016	2019	2023
Husbank	4712	5658	5650	5650	5650	5650	5650
BN annuitet	2402	3198	3655	4112	4725 *	4725	4725
BN serie 1	2402	3198	3655	4112	6037 *	5676	5196
BN serie 2	3961	4541	4969	5430	4984	4649	4204

BN annuitet og BN serie 1 har 10 års avdragsfrihet, BN serie 2 starter nedbetaling med en gang

* Her begynner full nedbetaling.

Vi varsler herved om ekstraordinær generalforsamling onsdag 14. september kl.20.00

Sak til behandling: Avtale om individuell nedbetaling av borettslagets felleslån.

Forslag A: Borettslaget vil beholde annuitetslån og ønsker derfor ikke å inngå avtale om individuell nedbetaling.

Forslag B: Borettslaget vil ha avtale om individuell nedbetaling, og ber derfor styret gjøre om lånet til serielån.

Forslag B må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Trenger dere mer informasjon, ta gjerne kontakt med sekretæren!

Formell innkalling med sakspapirer deles ut senere.

Våril Bendiksen (sign) nestleder

Anfinn Kolberg (sign) sekretær