

Motivasjon for nedbetaling av gjeld

- Sameierne bestemte på årsmøtet i 2023 at styret og sameiet skulle finne en felles løsning på betjening av gjelden vår.
- Målet hele tiden var å nedbetale gjelden vår når takarbeidene var i mål.
- Lånet har en høyere rente hos sameiet enn hos et likt lån for privatpersoner. Over lånets løpetid vil dette gi stort utslag i rentekostnader.
- Sameiets inntekter er for små til å betjene lånet på en god måte, noe som senker avdragene våre og øker kostnadene ved lånet. Dette er dyrt. Vi har holdt fellesutgiftene lavere enn hva vi måtte ha gjort skulle lånet bli nedbetalt via fellesutgiftene alene.
- Sameiet trenger å stå bedre rustet for framtidig usikkerhet og være klare til å betale for utbedringer som kommer. Det handler om trygghet og forutsigbarhet for sameiernes økonomi slik at vi slipper å be om store beløp med korte frister i framtiden, men også at vi sikrer verdiene våre i boligmassen og kan drifte sameiet i det daglige. En bolig er som regel den største enkeltinvesteringen til nordmenn og vi er bevisste på å sikre denne investeringen ved å drifte sameiet på en god måte.

Hva er riktig beløp å nedbetale og over hvor lang tid?

Vi må nedbetale 100% av gjelden vår på 52 millioner kroner over lånets løpetid. Det er slik gjeld fungerer. Derimot er det flere veier til mål og styret ønsket å legge fram en løsning som kunne delvis møte begge 'campene' i sameiet som har uttalt seg. Altså de som vil la sameierne nedbetale 100% i dag og de som vil la sameiet nedbetale lånet alene. Å la være å håndtere gjelden er ikke et alternativ.

Styret har besluttet at vi bør nedbetale minst 50% av gjelden vår innen senest 2 år for å oppnå ønsket handlingsrom for framtidige uforutsette kostnader. Da sitter vi fremdeles igjen med 26 millioner i gjeld, men dette kan håndteres via fellesutgiftene på dagens nivå slik vi foreløpig ser det. Endringer kan forekomme skulle noe uforutsett skje.

Å være et sameie av vår størrelse skaper problemer når mange skal eniges om nedbetaling av felles gjeld. Grunnen er enkel: Alle sameierne hefter for sameiets gjeld etter sameiebrøken og den må nedbetales samtidig. Kanskje eieformen borettslag ville vært bedre? Det hadde løst finansieringsbiten da Borettslagsloven tillater mer rundt individuell nedbetaling enn hva Eierseksjonsloven gjør. Som et sameie ligger vi under sistnevnte. Det finnes ingen perfekt løsning som gjør alle glad og det vil være smertefullt å nedbetale gjeld uansett hvordan vi vrir og vender på det. Håndtering av gjelden har vært kjent for alle i ti år (markert med årsmøtet da takrenovasjonen ble vedtatt) og dagen har nå kommet for å håndtere den på en konkret og realistisk måte.

Noen punkter om de ulike alternativene vi diskuterte på årsmøtet og som styret har vurdert:

1. Individuell nedbetalingsplan
 - a. Dette er kun et tilbud bankene gir til borettslag. Sameier ligger under Eierseksjonsloven og ulike regler blokkerer dette som mulighet for oss (se over).
2. Administrasjonsavtale
 - a. Dette er det kun Obos som tilbyr og ingen banker. Ikke heller Obos banken (Obos består av mange forskjellige selskaper).
 - b. Det simulerer Individuell nedbetalingsplan, men har noen viktige forskjeller. Lånet står hos Obos Banken, men det er Obos som håndterer det som et mellomledd. Å være mellomledd er det de tar betalt for. Obos Banken gir oss fremdeles kun ett lån på papiret, men Obos 'splitter' opp lånet vårt i 318 'individuelle lån' i deres regnskap og innkreving, slik at det i praksis er slik at hver sameier kan velge når de nedbetaler sin andel av felles gjeld. Merk at Eierseksjonsloven §30 enda gjelder og at hver

sameier som har nedbetalt enda hefter for gjeld de andre ikke har nedbetalt enda. På grunn av dette er man tvunget til å 'låse' denne avtalen fram til siste sameier har nedbetalt sin andel. Det betyr at vi ikke kan reforhandle lånet eller flytte det vekk fra Obos banken i perioden. Vi kan heller ikke nedbetale ekstra på lånet eller 'tvinge' sistemann til å betale inn sin andel. Lånet er derfor låst i 30 år. Og det er ganske dyrt å bruke Obos til å håndtere dette for oss. Styret ser derfor ikke dette som en god løsning.

3. Ekstraordinær innbetaling av kapital fra sameierne
 - a. Vi minner om at fellesgjelden allerede står direkte på hver sameier i deres skattemeldinger selv om sameiet står som eier av gjelden på lånet hos Obos Banken. Grunnen er naturligvis Eierseksjonsloven §30 og at hver sameier hefter for sin andel av gjelden fordelt etter sameiebrøken. Ved å innbetale kapital kan sameierne overføre gjelden på seg selv og dermed velge hvilken løsning de selv mener er best for dem for å nedbetale dette. I praksis gir vi sameierne mer kontroll over gjelden sin og mer valgfrihet.
4. Nedbetale lånet over fellesutgiftene
 - a. For å betjene lånet over fellesutgiftene retter vi oppmerksomheten til dagens situasjon: Vi har i skrivende stund 52 millioner i gjeld, ~7% rente, og 30 års løpetid. Det betyr at vi betaler ~ 3,5 millioner i renter i året og kun ~600.000 i avdrag. Det eneste vi kan kontrollere er størrelsen på avdragene våre. Å betale 600.000 er det eneste vi har råd til med dagens nivå på fellesutgiftene.
 - b. For å nedbetale en betydelig del av gjelden på kort tid har vi regnet ut følgende: Å nedbetale 50% over 2 år vil kreve at fellesutgiftene stiger med 100% fra dagens nivå. Dette er kraftig for alle og en upraktisk løsning. Vi er også redd en slik økning vil gi utslag i salgsprisen for de som selger leilighetene sine i River'n i denne perioden.

Løsningen vi landet på og som årsmøtet stemte gjennom:

Det ble på årsmøtet bestemt at alle sameiere skal nedbetale halvparten av sin andel av fellesgjelden over en periode på to år. Det vil si at det i løpet av 2025 og 2026 vil komme åtte innbetalinger som alle sameiere må betale. Pengene går utelukkende til nedbetaling av lån. Felleskostnadene betales som vanlig. Hvor stort lån man har, avhenger av hvor stor leilighet man har, og det er lånets størrelse ved årsskiftet som teller.

Hva betyr dette i praksis?

- Fellesutgiftene blir ikke påvirket av innbetalingen. Innbetalingen kommer som en separat faktura hvert kvartal. Siden dette er et bindende årsmøtevedtak må de som selger leiligheten sin opplyse om dette i salgsrapporten, men fellesutgiftene føres med samme beløp som tidligere.
- Dere får en egen faktura fra Obos hvert kvartal i to år, totalt 8 fakturaer. Det er slik innbetalingen skjer i praksis. Pengene er da øremerket nedbetaling av gjelden og ingenting annet i sameiet.
- Verdien av leiligheten din vil være upåvirket av nedbetalingen av gjeld. Gjelden opplyses i salgsmeldingen og er noe neste eier tar over. Derfor vil en gjeldfri leilighet og en leilighet med gjeld ha samme verdi for deg som selger.
- Et regneeksempel: Du selger en leilighet verdt kr 4.000.000 i River'n.
 - Leiligheten din er fri for fellesgjeld. Kjøper gir deg full pris for leiligheten, altså kr 4.000.000.
 - Leiligheten din har kr 200.000 i fellesgjeld. Kjøper gir deg kr 200.000 mindre for leiligheten, men han/hun tar over gjeldsforpliktelsen din. Du får derfor kr 3.800.000 for leiligheten.

- Forskjellen kommer fra at en leilighet med nytt tak og uten gjeld er verdt kr 200.000 mer. En leilighet med kr 200.000 i gjeld er naturligvis verdt samme beløp mindre for nestemann.
- En leilighet i River'n uten nytt tak der utskifting kommer i framtiden vil være verdt kr 3.800.000 siden kjøper vet han må betale kr 200.000 for nytt tak. En leilighet i River'n med nytt tak er verdt kr 4.000.000 fordi taket er allerede utbedret og det hever verdien av boligen.
- Sameiets gjeld synker med 50% over to år. Det betyr at vi står igjen med cirka kr 26.000.000 i gjeld som sameiet vil nedbetale via fellesutgiftene. Fellesutgiftene vil derfor ikke synke på grunn av innbetalingen, men vil forhåpentligvis ikke stige på en stund. Vi arbeider alltid for å ha lavest mulige fellesutgifter siden det er attraktivt for sameierne og nye kjøpere av leiligheter i sameiet.
- Sameiets likviditet forbedres når mer av inntektene frigjøres til andre formål enn gjeldsnedbetaling. Det betyr i praksis at vi øker sjansene våre for å betjene løpende vedlikehold over fellesutgiftene framfor å ta opp mer lån i framtiden. I år hvor vi har lite utgifter vil vi sende mer penger til nedbetaling av gjeld og i år med høye utgifter mindre. Pengene til sameierne vil derfor alltid brukes der det er smartest.
- Vi kommer ikke til å bygge opp en større cash buffer enn vi har i dag. Bufferen brukes som arbeidskapital siden regningene våre forfaller ulikt gjennom året, mens inntektene våre kommer månedlig.
- Skulle ting endre seg i framtiden og det er forsvarlig økonomistyring å senke fellesutgiftene så vil vi gjøre det. Håpet er at sunn økonomistyring og god likviditet gjør at vi ikke trenger å hente inn kapital fra sameierne skulle uforutsette ting dukke opp i framtiden.
- Sameiet er godt rustet for videre drift slik at vi kan fortsette å ivareta boligmassen og gjøre tiltak som hever eiendomsverdiene og sikrer trivsel.

Så hvor mye vil dette konkret koste hver sameier?

Regnestykker for nedbetaling for de ulike leilighetsstørrelsene:

Størrelse	Fellesgjeld	50% innbetalt	2 år/8 kvartaler	Ekstra per måned
47 kvm leilighet	135.000 i gjeld	50% er 67.500 kr	1/8 er 8.500kr	2.800 kr
60 kvm leilighet	175.000 i gjeld	50% er 87.500 kr	1/8 er 11.000kr	3.700 kr
67 kvm leilighet	195.000 i gjeld	50% er 97.500 kr	1/8 er 12.000 kr	4.000 kr
74 kvm leilighet	215.000 i gjeld	50% 107.500 kr	1/8 er 13.500 kr	4.500 kr

Merk: Om du har en annen størrelse på leiligheten din vil du ha en litt annen gjeld. Sjekk på Vibbo hvor stor din andel er. Del dette på to og du har totalbeløpet. Del det deretter på åtte og du har termin beløpet. Om du deler på tre igjen vil du ha månedsbeløpet.

Noen refleksjoner hvordan man kan finansiere dette

Vi fikk inntrykk at flere hadde spørsmål om finansiering av innbetalingen. Her er noen tanker om hvordan man kan gjøre dette.

Merk: Det er ikke en utømmelig liste og er ikke ment som profesjonelt råd. Ta kontakt med bank eller andre rådgivere for hjelp for akkurat din økonomi.

- Lønn
 - Man spare dette opp månedlig fra lønn og legger av penger fram til man skal betale det inn én gang i kvartalet.

- Sparepenger
 - Har man pengene oppspart fra før så kan dette brukes.
- Boliglån
 - Det sannsynligvis enkleste og beste for de fleste sameierne er å ringe banken og øke boliglånet sitt med det fulle beløpet. Da har man full kontroll over perioden man nedbetaler, størrelsen på avdragene, og renten på lånet.
 - Et rammelån vil antakelig være fordelaktig og gjøre at den enkelte sameier slipper ekstra rentebelastning ved kun å kunne ta ut beløp tilsvarende termininnbetalingen for de 8 innbetalingene.
- En kombinasjon av de overstående alternative
 - Dette kan være praktisk for de som ønsker å nedbetale via lønn at de delvis bruker sparepenger.