
Andelsboligen på Fyn

| ABF | september 2026



Udfordringer for andelsboligen

- Andelsboligen presset på omsætteligheden
- Budgetter skal tænkes mere langsigtet
- Der stilles større krav til rådgivning, kompetencer og arbejdsdeling i bestyrelsen.



Fyn - et boligmarked med store lokale forskelle

Odense har et væsentligt højere og mere omsat boligmarked end mange af de mindre fynske byer.

Det gør sammenligningen mellem andelsbolig og ejerbolig særlig interessant på Fyn.

Det afgørende er ikke kun andelens kontante pris (udbudspris) - men den tekniske pris og den lokale ejerboligpris.



Udbudspris og teknisk pris er to forskellige ting

Udbudsprisen er det beløb, køberen betaler for selve andelen.

Den tekniske pris medregner køberens forholdsmæssige andel af foreningens gæld.



Teknisk pris for en andelsbolig

10 andele

Aktiver:

8.000.000

Passiver:

3.000.000

Egenkapital:

5.000.000

Andel maxpris: 500.000/andel

Udbudspris: 500.000/andel

Teknisk pris:

Udbudspris: 500.000

Plus andel af gæld: 300.000

Teknisk pris 800.000



Teknisk pris for en andelsbolig

Bedste tal når der skal sammenlignes med ejerboliger

Når køber går i bank for at få finansiering til køb af andelsbolig - anvender banken den tekniske pris:

- Egenopsparing 5 % af den tekniske pris
- Krav til husstandsindkomst tager også udgangspunkt i den tekniske pris



Udbud af andelsboliger



Område	Adresse	m ²	Udbudspris	Teknisk pris	Teknisk kr./m ²	Boligafgift
Odense NV	Rådyrløkken 13D	107	910.589 kr.	1.228.187 kr.	11.478	3.602 kr.
Svendborg/Tåsinge	Thorsvang 18	65	711.172 kr.	711.172 kr.	10.941	3.268 kr.
Ullerslev	Degneløkken 89	101	695.000 kr.	705.096 kr.	6.981	2.179 kr.

The background of the slide is a teal-colored photograph of an empty hallway. On the left, there is a large window with multiple panes. In the center, there are two dark doors set into the wall. To the right, a portion of a third door is visible. The floor appears to be made of wood or a similar material.

Ejerboligmarkedet - nyere handler

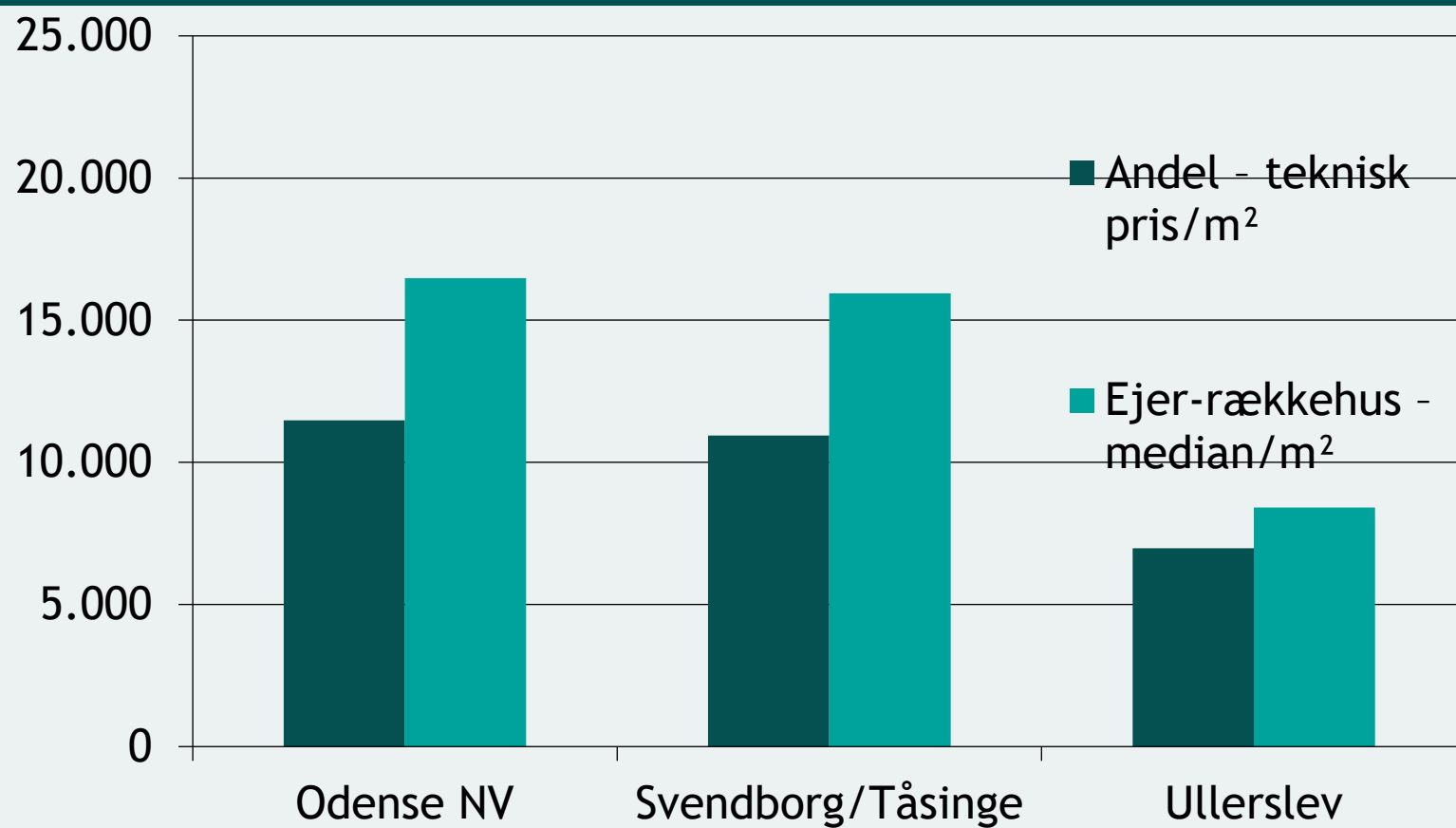


Ejerboliger

Område	Nyere frie handler, kr./m ²	Median	Spænd	Datagrundlag
Odense NV	12.472 · 14.677 · 15.965 · 15.988 · 16.970 · 18.194 · 23.702 · 24.000	16.479	12.472-24.000	8 handler
Svendborg/Tåsinge	15.230 · 16.654	15.942	15.230-16.654	2 nyere handler
Ullerslev	8.187 · 8.411 · 12.542	8.411	8.187-12.542	3 nyere handler



Andelsbolig vs. ejerbolig





De store spørgsmål for foreningerne



Grundværdier

De nye vurderinger kan få betydning for grundskyld og dermed foreningens løbende økonomi.

Bestyrelsen bør kontrollere vurderingsgrundlaget og forstå overgangsreglerne.

Konsekvensen bør indarbejdes i budgetter og langtidsplaner.



Energi og vedligeholdelse

Varmeforsyning, energirenovering, solceller og ladestandere bliver stadig vigtigere investeringsbeslutninger.

Vedligeholdelsesplanen bør ses sammen med finansieringen - ikke som to adskilte dokumenter.

En lav boligafgift i dag er ikke nødvendigvis et sundhedstegn, hvis store arbejder er skubbet foran foreningen.



Bestyrelsen anno 2026



3 budskaber at tage med hjem

1. Se på den tekniske pris - ikke kun salgsprisen.
2. Kend foreningens gæld, vedligeholdelsesbehov og fremtidige boligafgift.
3. Grundvurderinger og energi kan flytte økonomien mærkbart de kommende år.