# Kan jeres andele sælges – når de skal?

Omsættelighed set fra foreningens perspektiv

# Hvorfor skal foreningen interessere sig for omsættelighed?

Når andele er svære at sælge, kan det påvirke hele foreningen:

- Risiko for tomme boliger og restancer.
- Pressede priser kan påvirke opfattelsen af hele foreningen.
- Vanskelig omsættelighed kan gøre banker mere tilbageholdende
- Rekrutteringen af nye andelshavere bliver vanskeligere

**En sund  andelsboligforening skal ikke alene kunne betale sine regninger. Dens boliger skal også kunne sælges.**

# Foreningen har faktisk nogle håndtag

Robust finansiering

Fornuftig udvikling i boligafgiften

Fornuftig udvikling i andelsværdier

Langsigtet vedligeholdelsesplan

Gennemskuelig økonomi

Gode oplysninger til køber, evt. mægler, bank

# Hvad ser køber – og banken – på?

Ikke kun maksimalprisen:

Andelspris - boligafgift - foreningens gæld - vedligeholdelsesbehov - finansieringsmulighed

Og især forholdet mellem teknisk pris og alternativet på ejerboligmarkedet

# Teknisk pris for en andelsbolig

10 andele

**Aktiver:**

12.000.000

**Passiver:**

4.500.000

Egenkapital:

7.500.000

Andel maxpris: 750.000/andel

Udbudspris: 750.000/andel

**Teknisk pris:**

| | |
|---|---|
| Udbudspris: | 750.000 |
| Plus andel af gæld: | 450.000 |
| Teknisk pris | 1.200.000 |

# Den højeste andelsværdi er ikke nødvendigvis den bedste

**Eksempel:**

**Maksimalpris: 750.000**

**Teknisk pris: 1,2 mio.**

**Sammenlignelig ejerbolig: 1,2 mio.**