
Andelsboligen i Østjylland

Hvor står vi - og hvad kommer til at påvirke os? | ABF
2026



Østjylland er ikke ét boligmarked

Aarhus og de nære vækstkommuner har et markant andet prisniveau end Randers og dele af Horsensområdet.

Det gør andelsboligens rolle forskellig fra kommune til kommune.

Det interessante spørgsmål er derfor ikke kun: Hvad koster andelen?

Men: Hvad er den samlede økonomiske pris - og hvad får man for den?



Pris, gæld og den tekniske pris

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.

Derfor kan to andelsboliger med samme udbudspris have meget forskellig økonomi.

Den tekniske pris er særlig nyttig, når andelsboligen sammenlignes med ejerboliger.



Tre konkrete østjyske eksempler

Aarhus N - Lisbjerg: 102 m² | udbudspris 499.000 kr. | teknisk pris ca. 2,34 mio. kr. | ca. 22.900 kr./m².

Randers NØ - Dronningborg: 99 m² | udbudspris 895.000 kr. | teknisk pris ca. 2,02 mio. kr. | ca. 20.400 kr./m².

Horsens: 74 m² | udbudspris 795.000 kr. | teknisk pris ca. 928.000 kr. | ca. 12.500 kr./m².



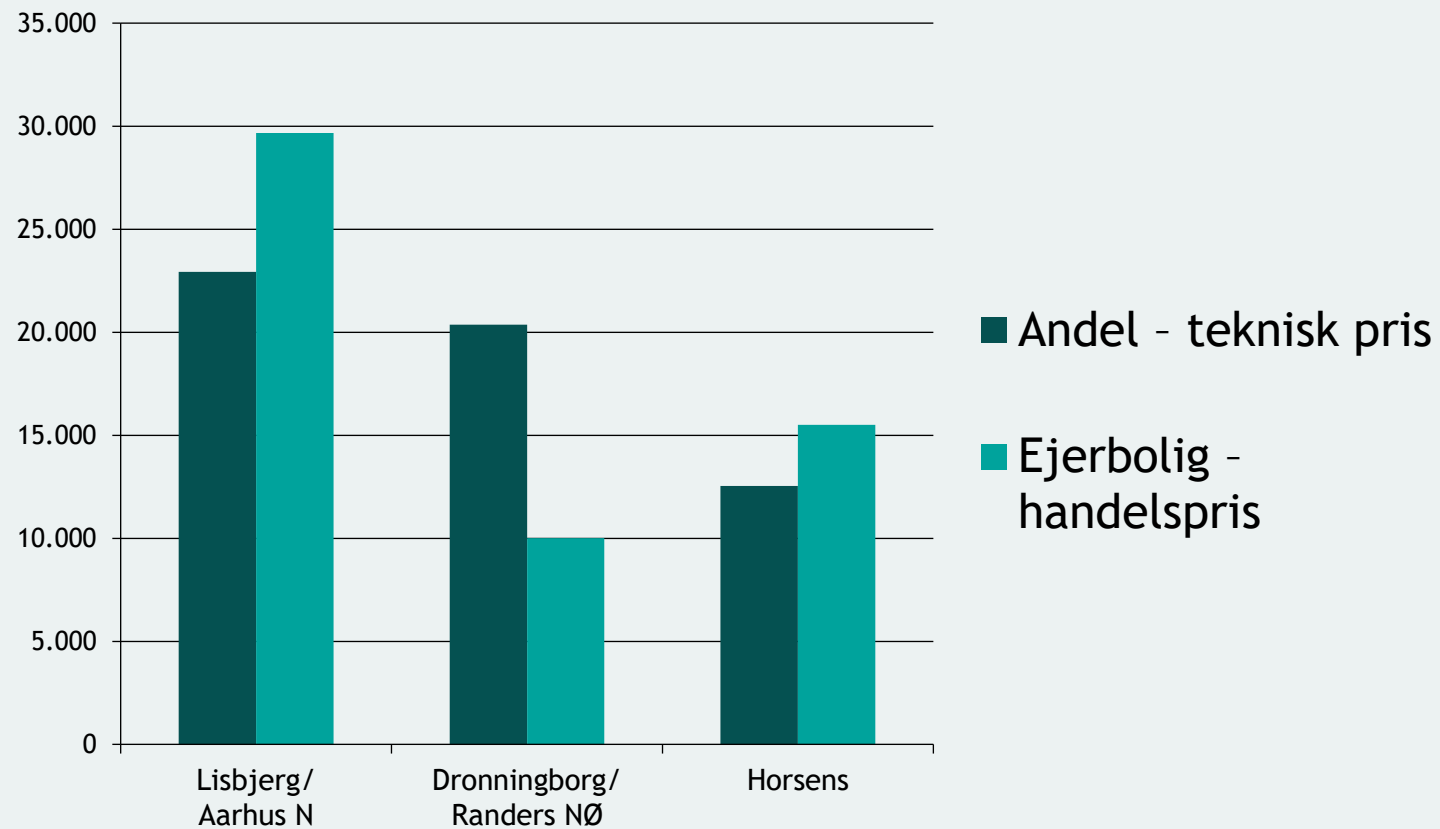
Sammenlign med ejerboligen

Den relevante sammenligning er teknisk pris pr. m² over for handelspris pr. m² for en tilsvarende ejerbolig.

Men pris er ikke nok: boligafgift, finansiering, vedligeholdelse og foreningens låneprofil skal også med.

Det kan vise, hvor andelsmodellen giver en reel adgang til boligmarkedet - og hvor prisforskellen er lille.

Teknisk pris vs. ejerboligens handelspris





Er andelsboligen altid den billige bolig?

Nej. En lav andelspris kan dække over en stor andel af foreningens gæld.

I Lisbjerg ligger den tekniske pris i vores eksempel ca. 23 % under en nylig ejer-rækkehushandel.

I Randers NØ ligger den tekniske pris derimod markant over områdets ejerboligniveau i den valgte sammenligning.

Horsens-eksemplet ligger omkring 19 % under et illustrativt niveau for nyere frie rækkehushandler.



De store spørgsmål for foreningerne



Grundvurderinger - en aktuel joker

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

Bestyrelsen bør kontrollere vurderingsgrundlaget og forstå overgangsreglerne.

Konsekvensen bør og indarbejdes i budgetter.

Det centrale andelshaver spørgsmål er enkelt: Hvad kan det betyde for min boligafgift?



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 skal kunne forklare både den aktuelle boligafgift og de forventede investeringer de næste 10-20 år.

Kunne forklare forskellen på at købe en ejerbolig og en andelsbolig



Fællesskabet og tryghed

De store vedligeholdelsesarbejder påhviler ikke den enkelte andelshaver men foreningen

Her i foreningen deles vi om ting...

Mere synlighed om foreningens værdier



Bestyrelsen anno 2026

Frivilligt arbejde - stadig mere professionelt



Bestyrelser skal forholde sig til økonomi, finansiering, vurderinger, digital bogføring, GDPR, energi og store byggeprojekter.

Kravene til dokumentation og kommunikation med medlemmerne vokser.

Det stiller større krav til rådgivning, kompetencer og arbejdsdeling i bestyrelsen.

Spørgsmålet er, hvordan vi bevarer den medlemsdemokratiske model uden at gøre bestyrelsesarbejdet til et fuldtidsjob.



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.



Til diskussion

Er jeres andelsboliger reelt billigere end tilsvarende ejerboliger?

Hvilken økonomisk risiko bekymrer jeres bestyrelse mest de næste fem år?

Er det blevet for kompliceret at drive en andelsboligforening?