
Andelsboligen i Sydjylland

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



Udfordringer for andelsboligen

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



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.



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

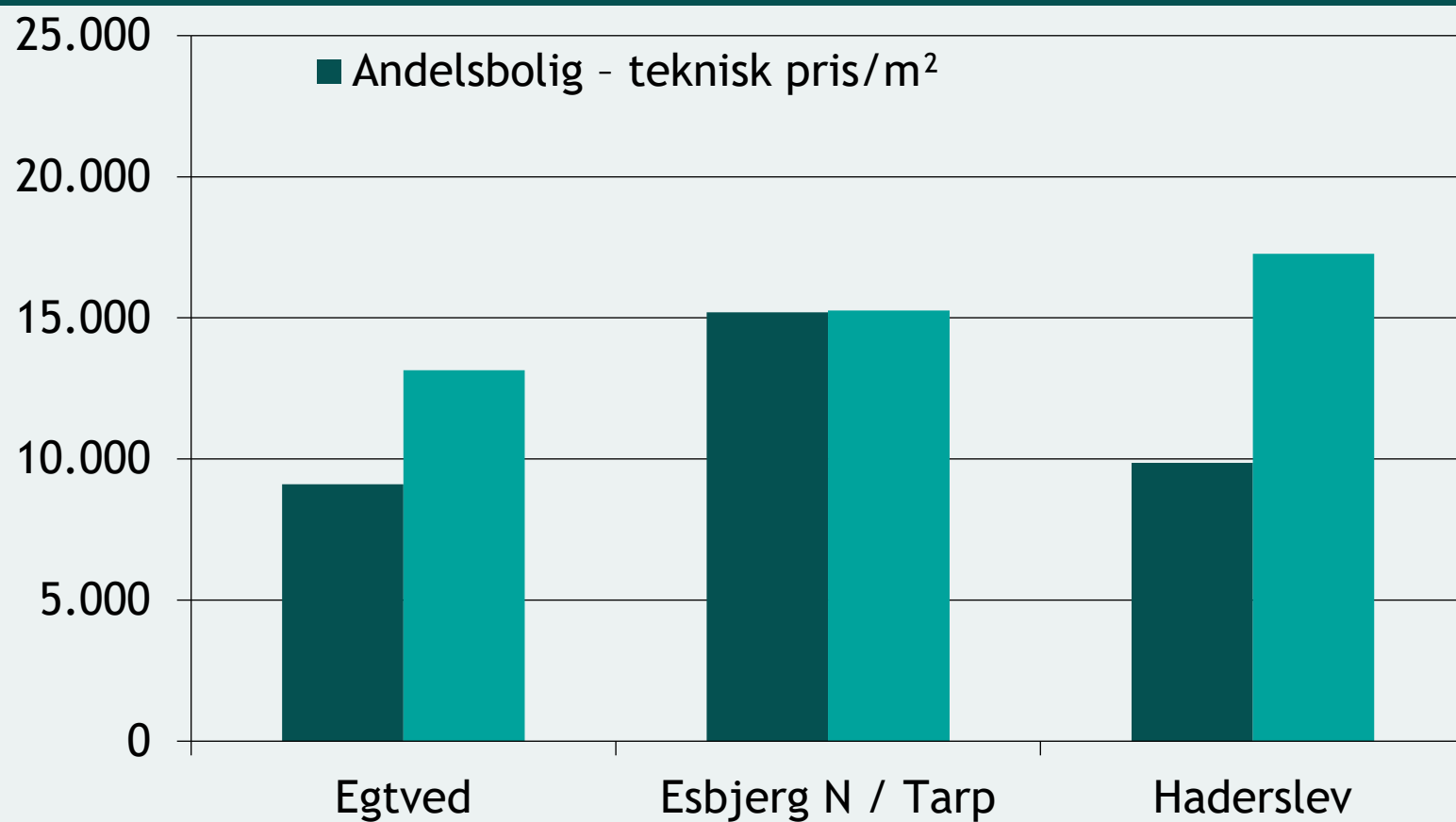
Teknisk pris 800.000



Område	m ²	Købspris	Teknisk pris	Teknisk kr./m ²	Boligaft	Adresse
Egtved (Vejle Kommune)	95	575.000 kr.	865.399 kr.	9.109	4.000 kr.	Solsikkehaven 16
Tarp (Esbjerg N)	95	797.197 kr.	1.443.107 kr.	15.191	4.371 kr.	Stenten 36
Haderslev	95	932.155 kr.	936.835 kr.	9.861	2.400 kr.	Skovbrynet 42



Område	Udvalgte frie handler, kr./m ²	Median kr./m ²	Spænd	
Egtved	13.286 · 13.000	13.143	13.000-13.286	
Esbjerg N	12.361 · 12.676 · 15.244 · 15.263 · 15.427 · 18.931 · 20.528	15.263	12.361-20.528	
Haderslev	11.588 · 12.272 · 17.275 · 21.667 · 22.400	17.275	11.588-22.400	





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



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.