
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