



# Prisforvirring i andelsboligsektoren

Mange års prisstigninger på ejendomsmarkedet har sat sit præg på andelsboligmarkedet. Størstedelen af andelsboligforeningerne herhjemme har siden 2005 oplevet gevaldige hop i andelskronen. Prisbevægelsen bunder i flere forhold. Eksempelvis har en række foreninger ladet andelskronen vokse i takt med de kraftige stigninger i ejendomsværdierne. Samtidig lader flere andelshavere til – i højere grad end tidligere – at fokusere på mulighederne for at sætte en høj maksimalpris, efter at det i 2005 blev muligt at belåne sit andelsbevis.

Stemningen på ejendomsmarkedet er imidlertid vendt, og i Region Hovedstaden er priserne på ejerboliger mange steder faldet med mere end 30 %. Udviklingen har imidlertid ikke forplantet sig fuldt ud til andelsboligsektoren, hvor maksimalpriserne nogen steder er højere, end markedet ser ud til at kunne bære. De høje priser opvejes delvist af, at det er blevet mere almindeligt at give et nedslag i prisen – i stedet for som tidligere – at kræve penge under bordet. De høje andelspriser gør imidlertid markedet vanskeligt at gennemskue for køberne.

I denne analyse har vi på baggrund af Realkredit Danmarks egne data belyst den aktuelle prissætning i den danske andelsboligsektor. Vores konklusioner er, at

- hovedparten af alle andelsboligforeninger vælger en værdiansættelsesmetode, som giver andelshaverne den højest mulige maksimalværdi for deres andelsbolig. I Region Hovedstaden benytter 80% af foreningerne enten den offentlige vurdering eller en valuervurdering
- den nuværende lovgivning for andelsboligsektoren, hvor foreningerne i høj grad selv har mulighed for at påvirke andelsværdierne, medfører en uigennemsigtig prissætning
- prisniveauet i andelsboligsektoren er generelt for højt, blandt andet fordi andelskronen kun justeres en gang om året. Men der er ingen tommelfingerregler for, hvornår man køber for dyrt. Vores data viser, at køber betaler mere end det beløb, som RD vurderer er den aktuelle værdi af andelen her og nu i to ud af tre handler
- en gennemsnitlig andelsbolig i Region Hovedstaden har en maksimalpris på 1.265.000 kroner, men sælges til 900.000 kroner, hvilket svarer til et nedslag på 365.000 kroner – eller ca. 30 %
- det er fortsat muligt at gøre en rigtig god handel på andelsboligmarkedet. Vores beregninger viser, at hver tredje andelsbolig i Region Hovedstaden handles til en pris, som ligger under Realkredit Danmarks vurdering af boligens aktuelle værdi.

## Forskel mellem købspris og RD værdi

Mindre end 0 %	Mellem 0 – 25 %	Mellem 25 – 50 %	Mellem 50 – 75 %	Mellem 75 – 100 %	Mellem 100 – 200 %	Over 200 %
33 %	29 %	12 %	7 %	2 %	5 %	12 %

Kilde: Egne data og beregninger

**Udgiver**  
Realkredit Danmark  
Parallelvej 17  
2800 Kgs. Lyngby  
Finans

**Redaktion**  
Elisabeth Toftmann  
Asmussen  
elas@rd.dk

Philip Oldorf  
old@rd.dk

**Ansvarshavende**  
Cheføkonom  
Elisabeth Toftmann  
Asmussen

## Priserne er eksploderet på andelsboligmarkedet

Den nuværende lovgivning på andelsboligområdet betyder, at en andelsboligforening frit kan vælge mellem tre prisfastsættelsesmetoder, når de skal værdiansætte andelsboligforeningens ejendom. De tre metoder er oplistet i bilag 1.

Den nyeste undersøgelse af andelssektoren fra Erhvervs- og Byggestyrelsen fra 2006 viser, at der over de seneste 15 år har været en stigende tendens til, at flere og flere foreninger anvender den offentlige værdi eller en valuarvurdering i stedet for anskaffelsesprisen. Især for de traditionelle – og tidligere meget billige – andelsboligforeninger, som hovedsageligt er placeret i Region Hovedstaden, er denne tendens særdeles mærkbar. Her benyttede 84% af foreningerne enten den offentlige vurdering eller en valuarvurdering i 2005, jævnfør tabel 1. Fordi anskaffelsesprisen på disse ejendomme generelt ligger på et meget lavt niveau, har foreningerne opnået store værdistigninger ved at ændre vurderingsprincip.

**Tabel 1: Ændring af vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien – efter boligtype**

År	Traditionelle		Støttede		Nye	
	1993	2005	1993	2005	1993	2005
Anskaffelsespris	14 %	12 %	71 %	39 %	0 %	59 %
Valuarvurdering	18 %	26 %	1 %	7 %	0 %	4 %
Offentlig værdi	46 %	58 %	19%	47 %	0 %	23 %
Ved ikke/anden	22 %	4 %	9 %	7 %	0 %	14 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	0 %	100 %

Kilde: Erhvervs og Byggestyrelsen 2006 samt spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

Note: Nye andelsboliger var ikke bygget i 1993, hvorfor denne kolonne er sat til 0.

Definition: Traditionelle andelsboliger er opført før 1981, støttede andelsboliger er opført mellem 1981 og 2004 med offentlig støtte og nye andelsboliger er opført fra og med 2000 uden offentlig støtte.

Af tabel 1 fremgår det desuden, at især de nybyggede andelsboligforeninger i høj grad vælger den oprindelige anskaffelsespris, da opførelsesomkostningerne – og dermed anskaffelsesprisen – ofte giver dem den højest mulige værdi. En typisk årsag kan være, at foreningens ejendom er faldet i værdi. Ved fortsat at beregne andelskronen med udgangspunkt i anskaffelsesprisen fastholdes andelskronen og dermed den lovlige maksimalpris imidlertid på et niveau, der ligger over den aktuelle markedspris.

Der findes ikke nyere tal for valg af vurderingsprincip; men vores vurdering er, at der siden 2006 fortsat har været tendens til at vælge det vurderingsprincip, som sikrer den højeste andelsværdi. Konsekvensen har været, at andelsværdierne i mange foreninger med et snuptag er steget kraftigt. Resultatet er, at prisen på andelsboliger, ligesom prisen på ejerboliger, har været på himmelflugt siden 2005. Den store forskel er imidlertid, at kurven for maksimalpriserne ikke for alvor er knækket, mens boligpriserne er faldet markant de seneste år. Derfor er det særlig vigtigt at huske på, at andelspriserne også kan falde igen med et snuptag, hvis valuarvurderingen eller den offentlige vurdering igen falder.

## Stor uigennemsigtighed i prissætningen

Den andelsværdi, som bliver fastsat af generalforsamlingen med udgangspunkt i én af de tre prisfastsættelsesmetoder, er den lovlige maksimalpris, som en andelsbolig må handles til. Lovgivningen medfører altså, at andelshavere – i modsætning til boligejere – har et loft over, hvad deres bolig må koste. Til gengæld må andelsboliger gerne sælges til en pris, der ligger under maksimalprisen. Køber og sælger kan altså forhandle om prisen, så længe de husker på, at der er et loft for, hvor meget andelsboligen må koste.

For blot fem år siden betød reglerne, at andelshaverne fik en relativt lav pris for deres andel, når de solgte den, sammenlignet med den kontantpris en boligejer kunne få for sin ”identiske” ejerbolig. Dette betød, at mange andelsboliger uofficielt blev solgt med et betydeligt beløb under bordet.

I takt med at mange andelsboliger har skiftet vurderingsprincip til en valuar- eller offentlig vurdering, samt at vurderingerne er steget voldsomt de seneste år, har dette billede ændret sig. Eksempelvis steg de offentlige vurderinger i København i 2007 med op til 130 % i ét hug. Samtidig har

markedet for udlejningsejendomme i en årrække været præget af spekulation i stigende priser. Det har til en hvis grad smittet af på valuarvurderingerne, da en valuar fastsætter værdien af andelsboligforeningens ejendom som udlejningsejendom.

I dag er det derfor meget let at finde andelsboliger med meget høje andelsværdier. Udfordringen er imidlertid, at de høje vurderinger, som andelsværdierne er baserede på, ikke er faldet i samme takt som priserne på ejerboligmarkedet. De offentlige vurderinger bliver nemlig kun foretaget i ulige år, mens valuarvurderingerne foretages én gang om året.

Det betyder, at der findes rigtig mange andelsboliger, som er mindre værd end maksimalprisen. Andelshaverne har imidlertid en god grund til at holde andelskronen høj, fordi andelsboligen jo altid kan sælges til under maksimalprisen – men ikke over.

Endelig skal man også tage højde for, at det – til trods for maksimalprisreglerne – i høj grad er foreningerne selv, som i sidste ende fastsætter andelskronen. Andelskronen kan i forhold til de reelle markedspriser blive urealistisk høj, hvis foreningen eksempelvis benytter en valuar, som stadig er meget positiv over for udviklingen på ejendomsmarkedet – og derfor sætter en ”frisk” pris på ejendommen. Prisen kan også holdes lav, hvis foreningen foretager hensættelser, eksempelvis ved at sætte penge til side i regnskabet til at imødegå fald i andelskronen, eller hvis foreningen ønsker, at deres boliger skal være prismæssigt tilgængelige for alle. Prisen på en andelsbolig afhænger altså i sidste ende i høj grad af, om foreningens medlemmer ønsker en høj værdi eller ej. Bilag 2 viser eksempler på, hvordan andelsværdien kan udvikle sig over tid.

Foreningernes mulighed for selv at påvirke andelskronen, samt det faktum at andelsboligmarkedet er præget af en træg prissætning, fordi andelskronen kun bliver ændret ved den årlige generalforsamling på baggrund af en op til seks måneder gammel valuarvurdering og en potentielt endnu ældre offentlig vurdering, gør det meget svært for potentielle købere at gennemskue om andelskronen er fair.

Konsekvensen er, at der findes rigtig mange andelsboliger, som er mindre værd end maksimalprisen. Det store spørgsmål, som står tilbage, er derfor, hvad er den rigtige pris for en andelsbolig?

### **Analyse af prissætningen i andelsboligsektoren**

Grundet den uigennemsigthed, der findes i forbindelse med værdiansættelsen af andelsboliger, samt en formodning om mange andelsboliger fremadrettet vil falde i værdi, har Danske Bank og Realkredit Danmark (RD) udviklet et rådgivningskoncept for andelsboliger. Rådgivningskonceptet er beskrevet i bilag 3.

Rådgivningskonceptet medfører, at vi opererer med tre forskellige andelsværdier, når vi belåner en andelsbolig, nemlig

- maksimalprisen, det vil sige den værdi som andelsforeningerne vedtager på den årlige generalforsamling, og som er opgivet i regnskabet
- købsprisen, det vil sige den værdi som køber og sælger efter forhandling er enedes om. Købsprisen kan ikke være højere end maksimalprisen
- RD værdi, det vil sige en aktuel vurdering af værdien her-og-nu.

Med udgangspunkt i de vurderinger, som RD har foretaget for Danske Banks kunder i 2. kvartal 2009, samt de tilhørende maksimalpriser og købspriser, har vi analyseret prissætningen af andelsboliger i Region Hovedstaden her og nu.

Årsagen, til at vi alene har valgt at fokusere på Region Hovedstaden, er, at 68 % af andelsboligmassen netop er placeret i Region Hovedstaden. Rådgivningskonceptet gælder imidlertid for kunder i hele Danmark, men vores datagrundlag er indtil videre for spinkelt til håndfaste konklusioner i resten af landet.

## Analysens resultater

Vores data giver for første gang nogensinde et overblik over priserne på andelsboligmarkedet. Det betyder også, at vi kan aflive myten om, at alle andelsboliger er for dyre. Desværre er vi også nødt til at erkende, at vi ikke kan komme med nogen tommelfingerregler for, hvor meget en andelsbolig skal koste. Vores tal viser nemlig, at der både findes meget billige og ekstremt dyre andelsboliger – og spredningen i priserne er stor.

Tabel 2 giver i første omgang et overblik over den procentvise fordeling af andelsboligerne i Region Hovedstaden efter henholdsvis maksimalpris, købspris og RD værdi.

**Tabel 2: Procentvis fordeling af andelsboliger efter andelsværdi i Region Hovedstaden**

	Op til 500.000 kr.	500.000 kr. – 1.000.000 kr.	1.000.000 kr. – 1.500.000 kr.	1.500.000 kr. – 2.000.000 kr.	Over 2.000.000 kr.
Maksimalpris	11%	43%	26%	12%	8%
Købspris	23%	51%	18%	6%	3%
RD værdi	31%	46%	17%	4%	2%

Kilde: Egne data og beregninger

Bemærk: Kategorien ”Op til 500.000 kr.” indeholder også lejligheder, hvor RD værdien er negativ, idet gælden i foreningerne overstiger Realkredit Danmarks vurdering af ejendommenes værdi.

Tabel 2 viser, at 11% af andelsboligerne har en maksimalpris, der er lavere end 500.000 kroner, mens 20 % har en maksimalpris, der er højere end 1.500.000 kroner. Størstedelen af andelsboligerne – altså mere end 2/3 – har en andelsværdi på mellem 500.000 og 1.500.000 kroner. Samtidig viser vores beregninger, at maksimalprisen for en andelsbolig i Region Hovedstaden i gennemsnit er på 1.265.000 kroner.

Tager vi udgangspunkt i RD værdien, tegner der sig et lidt andet billede. Ifølge vores vurdering burde 31 % af andelsboligerne i Region Hovedstaden ikke koste mere end 500.000 kroner, og kun 6 % koste mere end 1.500.000 kroner. I gennemsnit burde prisen ligge på omkring 890.000 kroner, hvilket er 375.000 kroner – eller 30 % – under maksimalprisen.

At mange andelsboligforeninger i Region Hovedstaden har sat en for høj værdi på deres ejendomme bliver bekræftet ved at se på de priser, som andelsboligerne rent faktisk bliver handlet til. Ifølge vores data for købspriserne bliver 23 % af andelsboligerne i Region Hovedstaden handlet til under 500.000 kroner, og kun i 9 % af alle handler enes køber og sælger om en pris, der ligger over 1.500.000 kroner. Det betyder, at 75 % af boligerne handles til mellem 500.000 og 1.500.000 mio. kroner. Den gennemsnitlige pris er på ca. 900.000 kroner og er dermed godt i tråd med den aktuelle værdi, som RD i gennemsnit sætter på en andelsbolig i Region Hovedstaden til.

På trods af den uigennemsigtige prissætning, viser vores data altså, at andelskøberne – ud fra en gennemsnitsbetragtning – alligevel får forhandlet sig til en købspris, der ligger pænt under maksimalprisen. Men vores data viser samtidig, at der stadig er alt for mange, der køber for dyrt. På den anden side er der også en del, som gør en rigtig god handel.

## Næsten 20 % betaler dobbelt pris for deres andel

Til trods for nedslaget i maksimalprisen viser vores beregninger, at to ud af tre andelsboliger handles til en købspris, der overstiger RD værdien, jævnfør tabel 3. I gennemsnit handles disse dyrere andele til 280.000 kroner over RD værdien, men prisspændet varierer fra få tusinde kroner op til mere end 1.650.000 kroner. Tabel 3 viser også, at 17 % af andelsboligerne i Region hovedstaden handles til mere end det dobbelte af RD værdien – heraf handles 12 % til tre gange RD værdien.

**Tabel 3: Forskel mellem købspris og RD værdi**

Mindre end 0 %	Mellem 0 – 25 %	Mellem 25 – 50 %	Mellem 50 – 75 %	Mellem 75 – 100 %	Mellem 100 – 200 %	Over 200 %
33 %	29 %	12 %	7 %	2 %	5 %	12 %

Kilde: Egne data og beregninger

Selv for en andelsbolig hvor RD har sat en værdi på 200.000 kroner, giver en købspris på 600.000 kroner den ellers lykkelige nybagte andelshaver en reel mulighed for at komme til at tabe 400.000 kroner i takt med at andelspriserne falder til et niveau, der afspejler de aktuelle markedsforhold.

Tallene bliver kun værre, hvis vi sammenligner RD værdien med maksimalpriserne, jævnfør tabel 4. Her er konklusionen, at op mod 85% af andelsboligerne har en maksimalpris, der ligger over RD værdien, mens kun 16 % har en maksimalpris, der er mere konservativ end RD værdien.

**Tabel 4: Forskel mellem maksimalpris og RD værdi**

Mindre end 0 %	Mellem 0 – 25 %	Mellem 25 – 50 %	Mellem 50 – 75 %	Mellem 75 – 100 %	Mellem 100 – 200 %	Over 200 %
16 %	24 %	17 %	14 %	7 %	8 %	14 %

Kilde: Egne data og beregninger

Den gode nyhed er imidlertid, at hver tredje andelsbolig handles til en købspris, der ligger under RD værdien jævnfør tabel 3. Det er altså fortsat muligt at gøre et godt køb.

Samtidig handles næsten hver tredje andelsbolig maksimalt 25 % over RD værdien, jævnfør tabel 3. Afvigelser i den størrelsesorden kan ofte være helt acceptable, da der jo ikke findes en facitliste for, hvad en andelsbolig skal koste. RD værdien skal således ses som et udtryk for den værdi, som vi vurderer at boligen har her og nu – baseret på at alle kvadratmeter i ejendommen har samme værdi. RD værdien medregner altså ikke herlighedsværdier i form af fx etage, lysindfald eller udsigt. Der kan altså for den enkelte andelskøber være personlige præferencer på spil, som gør, at man er villig til at betale lidt ekstra for netop den bolig, som man har valgt.

### Søg rådgivning

Konklusionen på vores analyse er, at der i høj grad hersker prisforvirring på andelsboligmarkedet. Konsekvensen er, at det som potentiel andelshaver er utrolig svært at gennemskue, om man køber katten i sækken, eller om man gør en rigtig god handel.

Der er som hovedregel personlige følelser på spil, når man skal købe bolig. Derfor kan det være svært at være realistisk omkring prisen, når man endelig har fundet drømmeboligen. Samtidig er der ingen tommelfingerregler for, hvornår man kommer til at købe for dyrt – eller hvornår man har mulighed for at gøre en god handel. Det gør markedet for andelsboliger svært at gennemskue.

I denne analyse har vi udelukkende fokuseret på andelsindskuddet. Men når man køber andelsbolig, bør man også være opmærksom på, om foreningen er finansieret med lån med fast eller variabel rente. Det kan nemlig have stor betydning for den fremtidige boligafgift, hvis foreningen har lån med variabel rente, hvis renten stiger. Hvis foreningen skal have skiftet vinduer eller renoveret taget, kan det også få betydning for både boligafgiften og andelsværdien. Det er derfor vigtigt at undersøge, hvad der er for en ejendom, man køber en bolig i – og hvilke tanker foreningen har gjort sig om ejendommens fremtid. Samtidig anbefaler vi alle købere at søge rådgivning hos deres bank eller hos en advokat, inden de køber en andelsbolig.

### Bilag 1

Lovgivningen giver andelsboligforeningerne mulighed for at benytte tre prisfastsættelsesmetoder, når det skal værdiansætte deres ejendomme. De tre metoder, som er opgivet i andelsboliglovens § 5, stk. 2., er følgende

- anskaffelsesprisen
- den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)
- den senest ansatte offentlige ejendomsværdi.

Uanset hvilket metode, der vælges, så er princippet for beregning af andelsindskuddet det samme. Lidt forsimplet kan man nemlig sige, at indskuddet til en andelsbolig svarer til andelens andel af friværdien i ejendommen eller

$$\text{andelsindskud} = \text{andel af ejendommens værdi} \div \text{andel af foreningens gæld}$$

hvor ejendommens værdi bestemmes ved en af de tre ovenstående værdiansættelsesmetoder.

Hvis indskuddet er højt, er det fordi der er en stor friværdi i ejendommen, eksempelvis fordi ejendommen er meget værd, eller fordi gælden i ejendommen er lav. Hvis indskuddet derimod er lavt, er friværdien det også, enten fordi ejendommen ikke er så meget værd, eller fordi gælden i ejendommen er høj i forhold til ejendommens værdi.

Andelsindskuddet er derfor meget følsomt over for ændringer i ejendommens værdi. Stigninger i valuarvurderingen eller den offentlige vurdering giver således anledning til stigninger i andelsindskuddet. På samme måde giver lavere en valuar- og offentlig vurdering anledning til fald i andelskronen, hvis der ikke er foretaget hensættelser i regnskabet til at imødegå faldende andelsværdier.

### Bilag 2

#### Eksempel 1: Traditionel andelsboligforening uden hensættelser

100 andelshavere har i 1998 stiftet en andelsboligforening i en tidligere udlejningsejendom med identiske lejligheder i København, som de har købt for 30 mio. kroner. Købet er finansieringen med 24 mio. kroner i lån via realkredit og 6 mio. kroner i kontant andelsindskud. Det giver en andelsværdi i 1998 på 60.000 kroner per lejlighed. Siden 1998 har foreningen imidlertid skiftet vurderingsprincip til at benytte den offentlige vurdering, der i 2009 er på 120 mio. kroner. Samtidig er gælden i foreningen som følge af afdrag reduceret til 20 mio. kroner. Det giver en andelsværdi på 1 mio. kroner per andel, da foreningen på sin generalforsamling har valgt at fastsætte den højest mulige lovlige maksimalpris.

Nu er priserne på ejendommen i København imidlertid faldet siden den offentlige vurdering for 2009 blev foretaget i sommeren 2008 og RD vurderer ejendommens værdi her og nu til 90 mio. kroner. Det betyder, at den aktuelle værdi af andelslejlighederne – efter vores opfattelse – er 700.000 kroner. RD sætter altså en værdi, der er 300.000 kroner lavere end den lovlige maksimalværdi.

#### Andelsværdien ved foreningens stiftelse, samt maksimalpris og RD værdi i 2009

Andelsværdi over tid	1998 Anskaffelsespris	2009 Offentlig vurdering	2009 RD værdi
Ejendommens værdi	30.000.000	120.000.000	90.000.000
Gæld	24.000.000	20.000.000	20.000.000
Foreningens friværdi	6.000.000	100.000.000	70.000.000
Andelsværdi per andel	60.000	1.000.000	700.000

Kilde: Egne beregninger

## Eksempel 2: Traditionel andelsboligforening med hensættelser

Ejendommen er stiftet i 1998 på samme vilkår som i eksempel 1. Men da den offentlige vurdering begynder at stige, vælger andelshaverne af hensætte et beløb i regnskabet til at imødegå fremtidige fald i andelskronen. Det betyder, at foreningen vælger en andelskrone, der er lavere end den højst mulige lovligt maksimalpris.

Det betyder, at RD værdien for den enkelte andel i dette eksempel er 100.000 kroner højere end andelsværdien i foreningens regnskab.

### Andelsværdien ved foreningens stiftelse, samt maksimalpris og RD værdi i 2009

Andelsværdi over tid	1998 Anskaffelsespris	2009 Offentlig vurdering	2009 RD værdi
Ejendommens værdi	30.000.000	120.000.000	90.000.000
Gæld	24.000.000	20.000.000	20.000.000
Hensættelser	-	40.000.000	-
Foreningens friværdi	6.000.000	60.000.000	70.000.000
Andelsværdi per andel	60.000	600.000	700.000

Kilde: Egne beregninger

## Eksempel 3: Nybygget andelsboligforening

Her kigger vi på en nybygget andelsboligforening i København med 10 lejligheder, der er stiftet i 2005. Anskaffelsesprisen var 50 mio. kroner, der er finansieringen med 40 mio. kroner i afdragsfrit lån via realkredit og 10 mio. kroner i kontant andelsindskud. Det giver en andelsværdi i 2005 på 1 mio. kroner per lejlighed.

Nu er priserne på ejendommen i København imidlertid faldet siden 2005 og RD vurderer ejendommens værdi til 35 mio. kroner i 2009, mens den offentlige vurdering er 40 mio. kroner. Altså har andelen – efter vores opfattelse – en negativ værdi. Det svarer til en ejerbolig, der er købt da priserne toppede og belånt 100 %, og hvor ejeren i dag er teknisk insolvent på grund af faldende ejendomspriser.

Andelsboligforeningen fastholder imidlertid den oprindelige andelsværdi ved at benytte anskaffelsessummen i regnskabet. Ved at skifte vurderingsprincip til den offentlige vurdering ville andelsværdien for den enkelte andel være nul og det oprindelige indskud vil således være tabt.

### Andelsværdien ved foreningens stiftelse og 2009 samt offentlig vurdering og RD værdi i 2009

Andelsværdi over tid	2005 og 2009 Anskaffelsespris	2009 Offentlig vurdering	2009 RD værdi
Ejendommens værdi	50.000.000	40.000.000	35.000.000
Gæld	40.000.000	40.000.000	40.000.000
Foreningens friværdi	10.000.000	-	-5.000.000
Andelsværdi per andel	1.000.000	-	-500.000

Kilde: Egne beregninger

## Bilag 3

### Faktaboks: Danske Bank og Realkredit Danmarks andelsboligkoncept

Danske Bank og Realkredit Danmark har sammen udviklet et rådgivningskoncept til brug for ejerskiftesager og tillægslån med pant i andelsboliger. Konceptet er bygget på Realkredit Danmarks ekspertise i at værdiansætte mursten med henblik på belåning.

Første trin er, at Realkredit Danmark foretager en aktuel værdiansættelse af andelsboligforeningens ejendom. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i de samme principper som ligger til grund for den offentlige vurdering og en valuarvurdering - nemlig en værdiansættelse af ejendommens værdi som udlejningsejendom. Forskellen består imidlertid i, at RD fastsætter en værdi, der baseres på de aktuelle markedsforhold her og nu, mens den lovlige maksimalpris kan være baseret på vurderinger, der er foretaget op til 2 år tidligere. Værdien for den enkelte andel fastsættes derefter ud fra fordelings-tallet.

Ud fra værdiansættelsen foretaget af RD bliver kundens finansieringsmuligheder i Danske Bank fastsat. Hvis RD værdien ligger tæt på maksimalværdien i regnskabet, bliver kunden tilbudt at finansiere købet udelukkende med andelsboligprodukter og Danske Bank tager samtidig pant i andelen.

Hvis maksimalprisen overstiger RD værdien, kan kunden fortsat tilbydes andelsboligfinansiering med pant i andelen op til RD værdien. Resten af finansieringen kan ske med et almindeligt banklån.

RD vurderer også risikoen for rentestigninger på andelsboligforeningens finansiering. Hvis foreningen er finansieret med variabelt forrentede lån og/eller med afdragsfrihed, kan boligafgiften komme til at stige markant. Danske Bank tager højde for disse forhold, når kundens økonomi gennemgås. Det betyder, at kunden skal have økonomisk råderum til at boligafgiften kan stige.

*Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.*