

## Bilag A

### Indhold

Spørgeskemaundersøgelsen blandt andelshaverne om penge under bordet (2018) .....	3
Undersøgelsens baggrund.....	3
Demografi og geografi for andelshaverne i undersøgelsen.....	3
Tabel 1: Demografi - Køn.....	3
Figur 1: Aldersfordeling for de adspurgte andelshavere .....	4
Figur 2: Demografi - Område fordeling blandt andelshaverne .....	4
Resultater fra undersøgelsen blandt andelshaverne .....	5
Tabel 2: Var du hovedansvarlig for købet og betalingen af andelsboligen? (Spørgsmål 2).....	5
Tabel 3: Hvilket årstal købte du/I den første andelsbolig i den forening du/I bor i nu? (Spørgsmål 3).....	5
Tabel 4: Det er forskelligt fra andelsboligforening til andelsboligforening, hvem man må overdrage sin andel til. Hvordan fik du/I fat i den første andelsbolig i den forening som du/I bor i nu? (Spørgsmål 4) .....	6
Tabel 5: Hvor længe har du ca. stået på denne eksterne venteliste? (Antal år) (Spørgsmål 5) .....	7
Tabel 6: Andelsboligforeninger har nogle gange regler for, hvordan man kommer på venteliste/deltager i lodtrækning. Hvordan kom du/I på venteliste/ deltog i lodtrækning til den andelsbolig, hvor du/I bor/boede? (Spørgsmål 6) .....	7
Tabel 7: Var der tale om? (Familie) (Spørgsmål 6a).....	8
Figur 3: Hvor meget betalte du ca. for andelen inkl. forbedringer? (Spørgsmål 7).....	8
Figur 4: Spørgsmål 7 sammenholdt med købsår .....	9
Tabel 8: Måtte du derudover betale for? (Spørgsmål 7a).....	9
Tabel 9: Dusør (spørgsmål 7a) fordelt efter købsår (spørgsmål 3).....	10
Tabel 10: Dusør (spørgsmål 7a) fordelt efter geografi.....	10
Tabel 11: Dusør (spørgsmål 7a) fordelt efter spørgsmål 4 .....	11
Tabel 12: Betalte du den reelle pris eller en overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer? (Spørgsmål 7b) .....	12
Tabel 13: Overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer (spørgsmål 7b) fordelt efter købsår (spørgsmål 3).....	12
Tabel 14: Overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer (spørgsmål 7b) fordelt efter geografi ..	13
Tabel 15: Overpris for løsøre (spørgsmål 7b) fordelt på adgang til andelsboligen (spørgsmål 4) ..	13
Figur 5: Hvor stor var overprisen du betalte (Spørgsmål 7c) .....	14
Figur 6: Hvor stor var beløbet du betalte i dusør, penge under bordet eller lignende (Spørgsmål 7d) .....	15
Tabel 16: Hvilket af nedenstående vurderingsprincipper anvendte foreningen, da du købte den første andelsbolig i den forening som du/I bor i nu? (Spørgsmål 8) .....	15
Tabel 17: Hvor mange kvadratmeter er din andelsbolig? (Spørgsmål 9).....	16
Spørgeskemaundersøgelsen blandt andelsboligforeningerne om penge under bordet (2018) .....	17
Undersøgelsens baggrund.....	17

Undersøgelsens population.....	17
Figur 7: Population – Geografisk fordeling blandt andelsforeningerne .....	18
Figur 8: Population – Andelsboligforeninger fordelt efter stiftelses år.....	18
Resultater fra undersøgelsen blandt andelsboligforeningerne.....	19
Tabel 18: Hvilke af følgende muligheder har 1. prioritet ved salg af andele i jeres forening? (Spørgsmål 1A) .....	19
Tabel 19: Hvilke af følgende muligheder har 2. prioritet ved salg af andele i jeres forening? (Spørgsmål 1B).....	20
Tabel 20: Hvilke af følgende muligheder har 3. prioritet ved salg af andele i jeres forening? (Spørgsmål 1C).....	20
Tabel 21: Hvor mange andele blev der overdraget til personer udefra i 2017? (Spørgsmål 3).....	21
Tabel 22: Hvor mange af disse blev overdraget til personer med fortrinsret? (Spørgsmål 4).....	21
Tabel 23: I tilfælde af at foreningen har en ekstern venteliste, er der så nogen regler om, hvordan og hvem der kan komme på listen? (Spørgsmål 5) .....	22
Tabel 24: Efter andelsboliglovens § 5 kan foreningerne ved beregning af andelsværdien/andelskronen i det årlige regnskab for foreningen vælge mellem tre vurderingsprincipper ved værdiansættelse af foreningens ejendom. Hvilket af nedenstående vurderingsprincip. (Spørgsmål 6) .....	22
Figur 9: Har foreningen ændret vurderingsprincip for beregning af andelsværdi/andelskronen indenfor de seneste 5 år. (Spørgsmål 7a) .....	23
Figur 10: Hvilket princip blev anvendt før det? (Spørgsmål 7b).....	23
Figur 11: Hvad er værdien af ejendommen efter den offentlige vurdering i 2017? (Spørgsmål 8a) .....	24
Figur 12: Hvilken værdi blev ejendommen senest vurderet til af en valuar? (Spørgsmål 8ab) .....	24
Tabel 25: Har der indenfor de seneste 5 år været eksempler i jeres forening, hvor bestyrelsen har blokeret for et salg af en andelsbolig? (Spørgsmål 9).....	25
Tabel 26: Blokerede bestyrelsen for salget, fordi der var mistanke om ”penge under bordet”? (Spørgsmål 9a).....	25
Tabel 27: Har foreningen en vedtaget beslutning el.lign. om at fastsætte andelsværdien/andelskronen lavere end det højst mulige efter andelsboligloven? (Spørgsmål 10) .....	25
Sammenligning af resultater fra 2005-undersøgelsen og 2018-undersøgelsen.....	26
Sammenligning med kapitel 7 i 2006-rapport fra Erhvervs- og Byggestyrelsen: Adgang til andelsboliger, herunder brugen af ventelister, nepotisme og penge under bordet.....	27
Sammenligning med kapitel 8 i 2006-rapport fra Erhvervs- og Byggestyrelsen: Prisen på andelsboliger og brugen af maksimalpriser .....	34

# Spørgeskemaundersøgelsen blandt andelshaverne om penge under bordet (2018)

## Undersøgelsens baggrund

Dette afsnit indeholder de overordnede resultater fra spørgeskemaundersøgelsen blandt de eksisterende andelshavere. Spørgeskemaet fokuserer særligt på forhold omkring købet af andelsboligen, herunder eventuel betaling af dusør eller penge under bordet samt eventuel betaling af overpris for forbedringer. Undersøgelsen er udført af Wilke A/S på vegne af Erhvervsstyrelsen. I praksis er undersøgelsen foretaget blandt andelshavere over 18 år som en onlineundersøgelse i Wilkes Webpanel. Interviews er gennemført i perioden 13. april til 6. maj 2018 med i alt 1.023 respondenter. Wilke A/S har oplyst, at med en sådan stikprøvestørrelse, kan det med 95% sandsynlighed fastslås, at det målte er korrekt med en maksimal usikkerhed på +/- 3,06%-point på totaler. Undersøgelsens resultater er blevet vejret på regioner og kvadratmeterstørrelse, så disse er nationalt repræsentative. Nærværende afsnit beskriver de vejede resultater.

## Demografi og geografi for andelshaverne i undersøgelsen

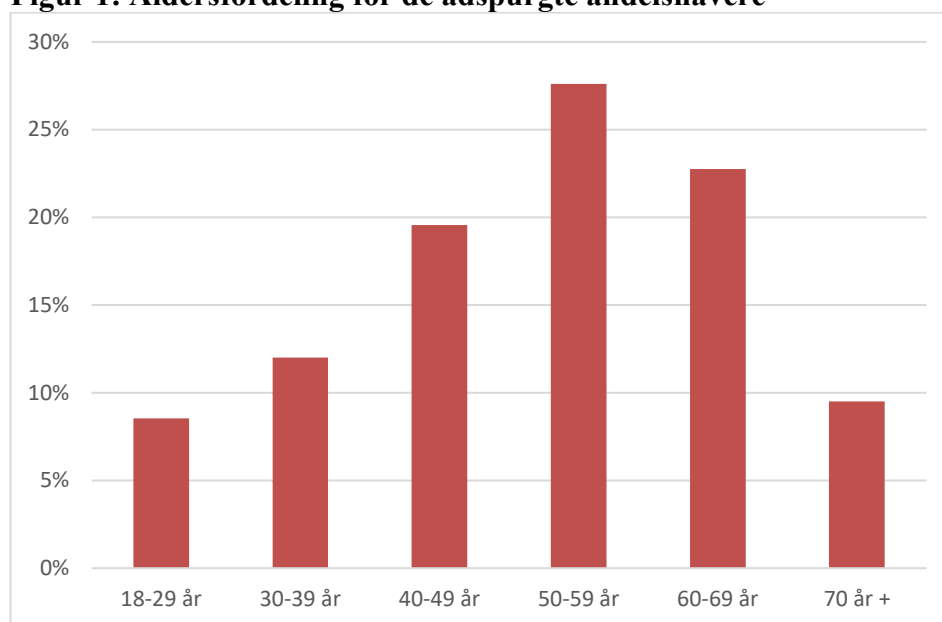
**Tabel 1: Demografi - Køn**

	Procent	Antal Respondenter
Mand	38,3%	392
Kvinde	61,7%	631
Total	100,0%	1.023

Det ses ud fra undersøgelsen, at andelen af mænd der svarede udgør 38,3% og andelen af kvinder der svarede udgør 61,7%.

I figur 1 ses aldersfordelingen fra de adspurgte andelshavere, opdelt på intervaller på 10 år.

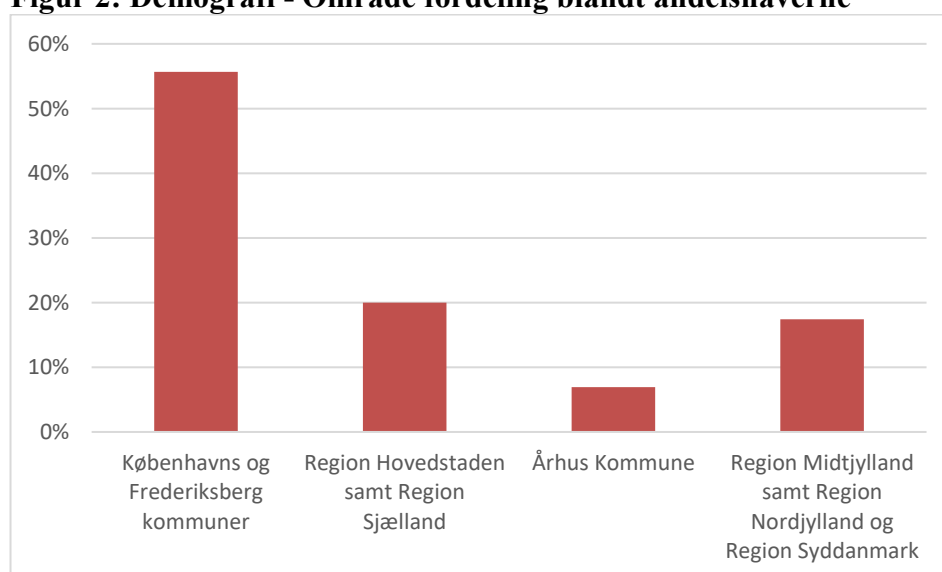
**Figur 1: Aldersfordeling for de adspurgte andelshavere**



Det ses, at fordelingen af andelshavere er højreskæv, hvor der er flest i alderen 50-59 år som udgør 27,6% af alle de udspurgte. Herefter fordeler de resterende grupper sig rundt om denne gruppe. Ud af de udspurgte andelshavere, så udgør den aggregerede gruppe 18-40 år mindre end 20% af de samlede udspurgte.

I figur 2 ses den geografiske fordeling af andelshavere, opdelt efter placering af andelsbolig. De forskellige grupper er valgt for at give bedst muligt overblik over fordelingen, hvorved Københavns og Frederiksberg kommuner ikke er sammen med Region Hovedstaden og Århus Kommune også vises separat.

**Figur 2: Demografi - Område fordeling blandt andelshaverne**



Det fremgår af figur 2, at over halvdelen af de udspurgte andelshavere er bosiddende i Københavns- og Frederiksberg kommune, hvorefter de resterende fordeler sig jævnt ud i resten af de danske regioner.

## Resultater fra undersøgelsen blandt andelshaverne

Undersøgelsen indledes med et spørgsmål om hvorvidt respondenterne bor i en andelsbolig, såfremt respondenterne har svaret nej til dette spørgsmål er spørgeskemaet afsluttet, således er samtlige respondenter i denne undersøgelse bosiddende i en andelsbolig.

**Tabel 2: Var du hovedansvarlig for købet og betalingen af andelsboligen? (Spørgsmål 2)**

	Procent	Antal respondenter
Ja	88,4%	904
Nej	11,6%	119
Total	100,0%	1.023

Ud fra spørgsmål 2 vides det, at 88,4% af respondenterne selv var ansvarlig for selve købet og betaling ved køb af andelsboligen.

**Tabel 3: Hvilket årstal købte du/I den første andelsbolig i den forening du/I bor i nu? (Spørgsmål 3)**

	Procent	Antal respondenter
før 2005	44,1%	451
2005-2007	12,6%	129
2008-2010	12,5%	128
2011-2014	17,7%	181
2015-2018	12,8%	131
Ved ikke	0,3%	3
Total	100,0%	1.023

I besvarelserne til spørgsmål 3, fremkommer hvilke år de forskellige andelshavere har købt deres andelsbolig. Det ses, at næsten halvdelen har købt deres andelsbolig før 2005, hvorefter der ses en næsten konstant procentsats på omkring 12-13% de andre perioder, med 2011-2014 som undtagelse.

**Tabel 4: Det er forskelligt fra andelsboligforening til andelsboligforening, hvem man må overdrage sin andel til. Hvordan fik du/I fat i den første andelsbolig i den forening som du/I bor i nu? (Spørgsmål 4)**

	Procent	Antal respondenter
Via arv	2,6%	27
Via ekstern venteliste	15,8%	162
Via lodtrækning	1,5%	15
Via køb af familie	5,7%	59
Via køb af ven/bekendt	14,2%	145
Via opslag i f.eks. aviser fra privat person	14,0%	143
Via opslag i f.eks. aviser fra andelsboligforeningen	2,3%	23
Via opslag i f.eks. aviser fra ejendomsmægler/bygherrer	19,6%	201
Lejebolig omgjort til andelsbolig	7,7%	79
Bytte	1,6%	16
Andet, noter:	14,8%	152
Ved ikke	0,2%	2
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.023</b>
<b>SPM 4A - Var der tale om? (Familie)</b>	<b>Procent</b>	<b>Antal respondenter</b>
Nær familie (børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende).	74,6%	44
Anden familie (kusine/fætter, nevø/niece osv.).	25,4%	15
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>59</b>

I spørgsmål 4 belyses, hvordan de adspurgte andelshavere har tilegnet sig deres andel og fra hvem. Det ses, at størstedelen af købene, omkring 35,9%, kom som følge af opslag i aviser/medier, mens 15,8 % har fået adgang via en ekstern venteliste. Hvis købet af andelsboligen kom fra et familiemedlem, ses et uddybende svar til dette i spørgsmål 4a.

**Tabel 5: Hvor længe har du ca. stået på denne eksterne venteliste? (Antal år) (Spørgsmål 5)**

	Procent	Antal respondenter
0	26,4%	43
1	23,3%	38
2	15,5%	25
3	5,7%	9
4	8,8%	14
5	3,3%	5
6	2,3%	4
7	0,6%	1
8	1,7%	3
9	0,8%	1
10	4,0%	6
12	1,2%	2
13	3,0%	5
15	1,7%	3
25	2,0%	3
Total	100,0%	162

Af spørgsmål 5 ses det, hvor længe folk har stået på en ekstern venteliste. Omkring 65% blev tilbudt og købte deres andelsbolig inden for de første 2 år jf. ovenstående tabel. Der skal gøres opmærksom på, at denne andel udgør 15,8% af den samlede besvarelse på hvordan folk har erhvervet sig en andelsbolig.

**Tabel 6: Andelsboligforeninger har nogle gange regler for, hvordan man kommer på venteliste/deltager i lodtrækning. Hvordan kom du/I på venteliste/ deltog i lodtrækning til den andelsbolig, hvor du/I bor/boede? (Spørgsmål 6)**

	Procent	Antal respondenter
Rettede uopfordret henvendelse til formanden/foreningen	26,8%	47
Rettede, på baggrund af opslag/annonce, henvendelse til formanden/foreningen	6,4%	11
Blev indstillet af et familiemedlem, der bor i andelsboligforeningen	19,6%	35
Blev indstillet af en ven eller bekendt, der bor i andelsboligforeningen	40,1%	71
Andet	6,4%	11
Ved ikke	0,7%	1
Total	100,0%	177

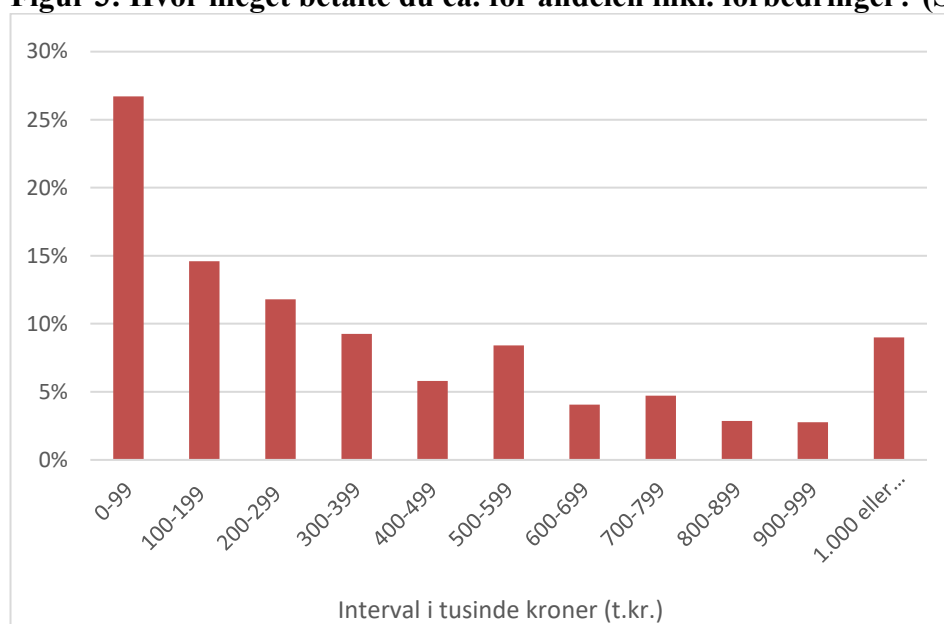
Omkring 59,7% kom på venteliste/lodtrækning via en relation, enten bekendt eller familie, mens 33,2% har henvendt sig til formanden/foreningen og på denne måde fik sin andelsbolig.

**Tabel 7: Var der tale om? (Familie) (Spørgsmål 6a)**

	Procent	Antal respondenter
Nær familie (børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende).	93,5%	32
Anden familie (kusine/fætter, nevø/niece osv.).	6,5%	2
Total	100,0%	35

Hvis man blev indstillet af et familiemedlem, ses et uddybende svar til dette i spørgsmål 6a jf. ovenfor.

**Figur 3: Hvor meget betalte du ca. for andelen inkl. forbedringer? (Spørgsmål 7)**

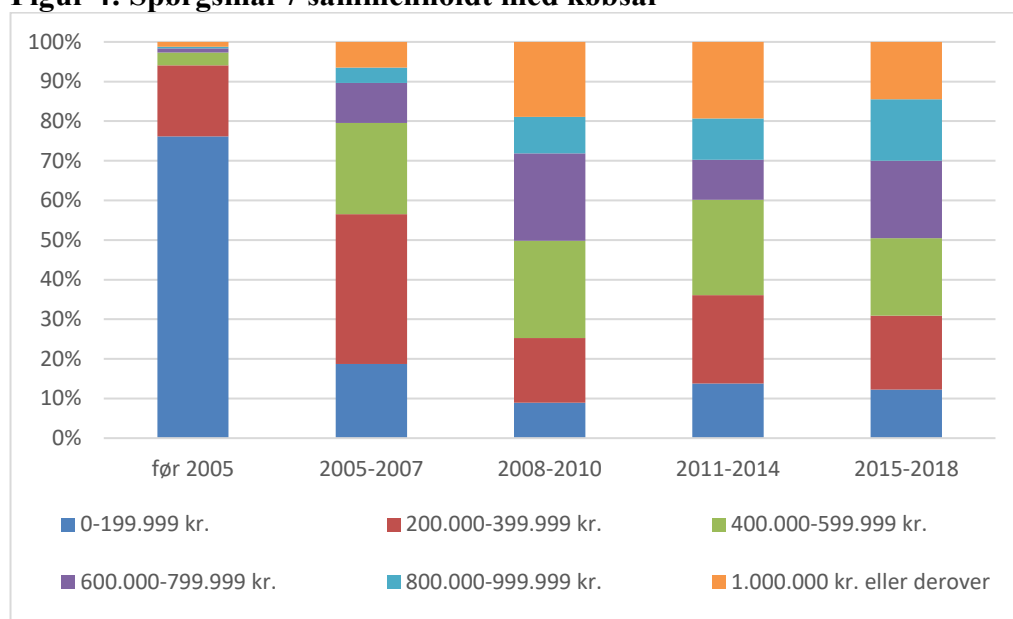


I ovenstående figur ses andelshavernes besvarelser vist i et søjlediagram. Figuren opdeler besvarelserne i intervaller på 100.000 kroner. Det fremgår af figuren, at 26,7% af alle de udspurgte har betalt mellem 0-99.999 kroner for andelen. Herefter er andelen i de forskellige intervaller stort set faldende. I intervallet 1 million eller derover findes dog 9% af de udspurgte.

Ovenstående figur kan desuden fordeles efter købsår for andelsboligen som i nedenstående figur. Af hensyn til overskueligheden er beløbsintervallerne slået sammen. Figuren viser, hvor stor en andel af andelsboligerne købt i et bestemt tidsinterval som har en pris i de valgte beløbsintervaller.



**Figur 4: Spørgsmål 7 sammenholdt med købsår**



Heraf ses det, at hoveddelen af andelsboligerne købt før 2005 har kostet under 200.000 kr. For andelsboliger købt mellem 2005 og 2007 udgør gruppen mellem 200.000 kr. og 399.999 kr. en stor andel, mens andelsboliger købt efter 2008 oftest har kostet over 400.000 kr. Der lader således til at være sket en stigning i prisen på de omsatte andelsboliger over tid, forudsat at de øvrige faktorer omkring de solgte andelsboliger er uændrede over tid således at de omsatte andelsboliger kan sammenlignes.

**Tabel 8: Måtte du derudover betale for? (Spørgsmål 7a)**

	Procent	Antal besvarelser
Løsøre eller yderligere forbedringer	15,8%	162
Dusør, "penge under bordet" eller tilsvarende	2,8%	28
Andet	1,7%	18
Ved ikke	1,6%	16
Nej intet derudover	79,2%	810
Total	100 %	1.035

Her ses, hvad der skulle betales udover andelens værdi, hvis der skulle betales noget. Der skal gøres opmærksom på, at der er 1.035 besvarelser i dette spørgsmål. Dette skyldes at en mindre gruppe af respondenter både har betalt en dusør (penge under bordet) samt betalt for løsøre eller yderligere forbedringer.

De 28 respondenter som har svaret, at de har betalt en dusør (penge under bordet) for boligen fordeler sig på købsår (spørgsmål 3) jf. nedenstående tabel. Heraf ses det, at blandt andelshavere som har købt boligen i årene 2005-2007 samt 2015-2018 har omkring 6 procent betalt en dusør (penge under bordet), mens det kun gør sig gældende blandt 2 procent af andelshaverne i de øvrige perioder.

**Tabel 9: Dusør (spørgsmål 7a) fordelt efter købsår (spørgsmål 3)**

Købsår (spørgsmål 3)	før 2005	2005-2007	2008-2010	2011-2014	2015-2018	Ved ikke	I alt
Dusør, "penge under bordet" eller tilsvarende (spørgsmål 7a)	7	8	2	3	7		28
Respondenter i alt	451	129	128	181	131	3	1.023
Andel respondenter som har betalt dusør	2%	6%	2%	2%	6%	0%	3%

De 28 respondenter som har svaret, at de har betalt en dusør (penge under bordet) for boligen fordeler sig geografisk jf. nedenstående tabel. Heraf ses det, at blandt andelshavere i Københavns og Frederiksberg kommuner har 4 procent betalt en dusør mens ingen respondenter i det øvrige Region Hovedstaden samt i Region Sjælland har betalt en dusør. I Region Midtjylland samt Region Nordjylland og Region Syddanmark har 2 procent af respondenterne betalt en dusør, mens 5 procent af respondenterne i Århus Kommune har betalt en dusør.

**Tabel 10: Dusør (spørgsmål 7a) fordelt efter geografi**

Geografi	Dusør, "penge under bordet" eller tilsvarende (spørgsmål 7a)	Respondenter i alt	Andel respondenter som har betalt dusør
Københavns og Frederiksberg kommuner	20	569	4%
Region Hovedstaden samt Region Sjælland	0	204	0%
Region Midtjylland samt Region Nordjylland og Region Syddanmark	4	178	2%
Århus Kommune	4	71	5%
Hele landet	28	1.023	3%

NB: Københavns og Frederiksberg kommune er ikke indeholdt i Region Hovedstaden og Århus Kommune vises ligeledes separat fra Region Midtjylland.

Spørgsmålet om hvorvidt der er betalt dusør eller ej kan også krydses med hvordan andelshaveren har fået adgang til andelsboligen jf. spørgsmål 4. Det fremgår af nedenstående tabel, af blandt de 145 respondenter som har købt andelsboligen via en ven eller bekendt har 14 respondenter betalt dusør, svarende til 10 procent.

**Tabel 11: Dusør (spørgsmål 7a) fordelt efter spørgsmål 4**

Adgang til andelsboligen (spørgsmål 4)	Dusør, "penge under bordet" eller tilsvarende (spørgsmål 7a)	Respondenter i alt	Andel respondenter som har betalt dusør
Via arv	3	27	10%
Via ekstern venteliste	4	162	3%
Via lodtrækning	2	15	16%
Via køb af familie	1	59	1%
Via køb af ven/bekendt	14	145	10%
Via opslag i f.eks. aviser fra privat person	2	143	2%
Via opslag i f.eks. aviser fra andelsboligforeningen	0	23	2%
Via opslag i f.eks. aviser fra ejendomsmægler/bygherrer	0	201	0%
Lejebolig omgjort til andelsbolig	1	79	2%
Bytte	0	16	0%
Andet, noter:	0	152	0%
Ved ikke	0	2	0%
I alt	28	1.023	3%

Ud fra de 28 respondenter der har svaret i spørgsmål 7a, at de har måtte betale en dusør for at få adgang til en andelsbolig, ses en tendens til, at man har haft en personlig relation til den sælger man har betalt dusør til. At der formentlig har været en personlig relation, ses ud fra fordelingen af svarene, hvor der bemærkes en højere andel af svarene, hvor dusør er udbetalt hvis man har fået adgang til andelsboligen gennem arv eller ved køb af en ven/bekendt. Hvis man har fået adgang til andelsboligen gennem arv eller køb af ven/bekendt, har henholdsvis 10% for begge grupper af respondenter, måtte betale en dusør. For disse svar ligger andelen således over det gennemsnitlige niveau på 3%.

At det kun er respondenter med personlige relationer til sælgeren der har betalt en dusør, ses dog ikke at være retvisende, da det bemærkes, at adgang til en andelsbolig gennem lodtrækning ses at have en højere andel af respondenter som har måtte betale dusør. Her har 16% af dem der har fået adgang til en andelsbolig gennem lodtrækning måtte betale dusør. Der kan derfor ikke umiddelbart drages den konklusion, at det primært er ved køb gennem en personlig relation, at køberen har måtte betale dusør.

**Tabel 12: Betalte du den reelle pris eller en overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer? (Spørgsmål 7b)**

	Procent	Antal respondenter
Jeg betalte en overpris	17,8%	29
Jeg betalte den reelle pris	76,9%	125
Ved ikke	5,4%	9
Total	100,0%	162

Hvis de adspurgte har betalt for løsøre eller yderlige forbedringer, ses her om de har betalt en overpris eller ej. De 29 respondenter som svarer, at de har betalt en overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer fordeler sig på købsår for andelsboligen jf. nedenstående tabel. Heraf ses det, at blandt andelshavere som har købt boligen i årene 2015-2018 har omkring 7 procent betalt en overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer, mens det samme gør sig gældende for 1-3 procent i de øvrige perioder.

**Tabel 13: Overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer (spørgsmål 7b) fordelt efter købsår (spørgsmål 3)**

Købsår (spørgsmål 3)	før 2005	2005-2007	2008-2010	2011-2014	2015-2018	Ved ikke	I alt
Jeg betalte en overpris	9	2	3	6	9		29
Respondenter i alt	451	129	128	181	131	3	1023
Andel respondenter som har betalt en overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer	2%	1%	2%	3%	7%	0%	3%

De 29 respondenter som har svaret, at de har betalt en overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer fordeler sig på købsår (spørgsmål 3) jf. ovenstående tabel. Heraf ses det, at blandt andelshavere som har købt boligen i årene 2015-2018 har omkring 7 procent betalt en overpris for løsøret eller forbedringerne, mens det kun gør sig gældende blandt 1-3 procent af andelshaverne i de øvrige perioder.

**Tabel 14: Overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer (spørgsmål 7b) fordelt efter geografi**

Adgang til andelsboligen (spørgsmål 4)	Jeg betalte en overpris	Respondenter i alt	Andel respondenter som har betalt en overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer
Københavns og Frederiksberg kommuner	17	569	3%
Region Hovedstaden samt Region Sjælland	4	204	2%
Region Midtjylland samt Region Nordjylland og Region Syddanmark	7	178	4%
Århus Kommune	1	71	1%
I alt	29	1.023	3%

De 29 respondenter som har svaret, at de har betalt en overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer fordeler sig geografisk jf. nedenstående tabel. Heraf ses det, at blandt andelshavere i Københavns og Frederiksberg kommuner har 3 procent betalt en overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer, mens 4 procent af respondenterne i Region Midtjylland samt Region Nordjylland og Region Syddanmark har betalt en overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer.

**Tabel 15: Overpris for løsøre (spørgsmål 7b) fordelt på adgang til andelsboligen (spørgsmål 4)**

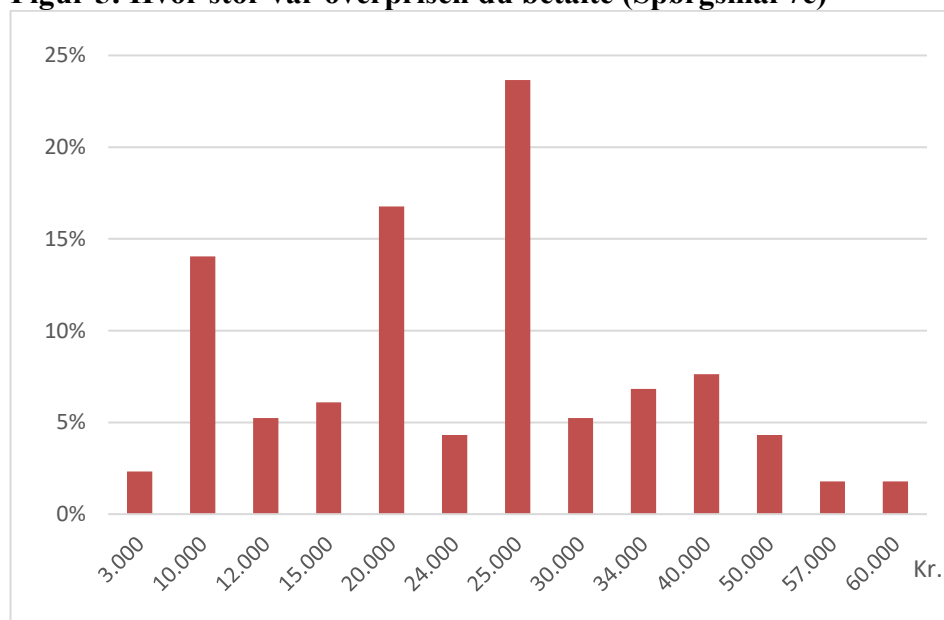
Adgang til andelsboligen (spørgsmål 4)	Jeg betalte en overpris	Respondenter i alt	Andel respondenter som har betalt en overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer
Via arv	0	27	0%
Via ekstern venteliste	8	162	5%
Via lodtrækning	0	15	0%
Via køb af familie	3	59	5%
Via køb af ven/bekendt	4	145	3%
Via opslag i f.eks. aviser fra privat person	8	143	6%
Via opslag i f.eks. aviser fra andelsboligforeningen	1	23	6%
Via opslag i f.eks. aviser fra ejendomsmægler/bygherrer	2	201	1%
Lejebolig omgjort til andelsbolig	1	79	2%
Bytte	0	16	0%
Andet, noter:	1	152	1%
Ved ikke	0	2	0%
I alt	29	1.023	3%

De 29 respondenter som svarer, at de har betalt en overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer fordeler sig på adgangen til andelsboligen jf. ovenstående tabel. Heraf ses det, at 8 respondenter ud af 143 som har købt andelsboligen via et opslag i f.eks. aviser fra en privat person har betalt en overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer, svarende til 6 procent.

Ud fra de 29 respondenter der har svaret i spørgsmål 7b, ses en tendens til, at man her ikke har haft en personlig relation til sælgeren af andelsboligen. Dette ses ved, at fordelingen af svarene for hvem der har måtte betale en overpris for løsøre, hvor hvis adgangen er kommet via ekstern venteliste, opslag i aviser- fra privat person, fra andelsboligforeningen, og fra ejendomsmægler/bygherrer her udgør en andel over gennemsnitlig udbetalt overpris for løsøre på 3%. Hvis man har fået adgang til andelsboligen gennem ekstern venteliste eller opslag i aviser, har respondenterne måtte betale overpris på løsøre med en andel på henholdsvis 5% for ekstern venteliste, 6% for opslag i avis fra privat person, 6% for opslag i aviser fra andelsboligforeningen, eller 1% for opslag i aviser for ejendomsmægler/bygherrer.

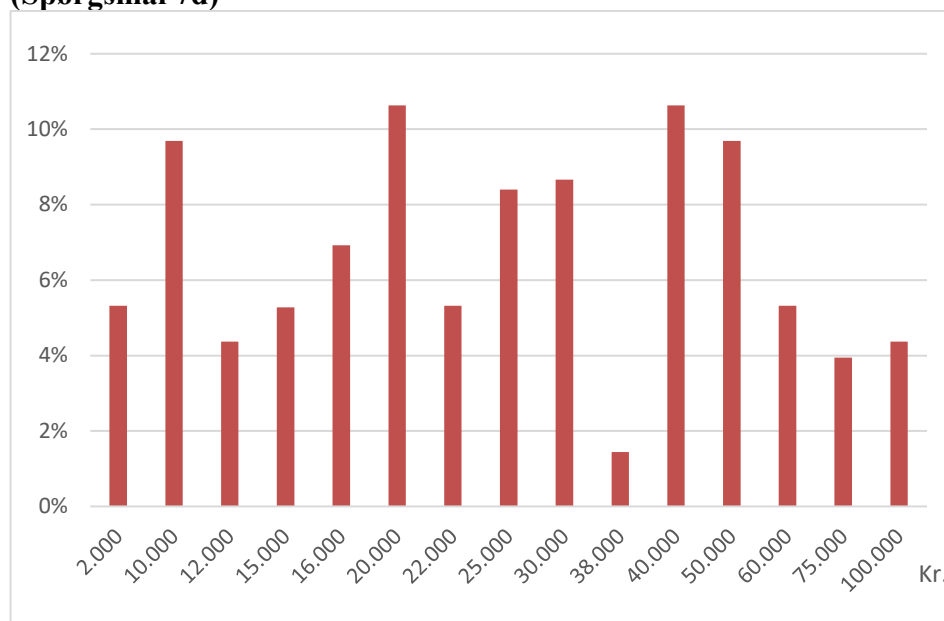
At det kun er respondenter hvilke ikke har personlige relationer der har betalt en overpris for løsøre, ses dog ikke at være retvisende, da man bemærker, at adgang til en andelsbolig gennem køb af familie og køb af ven/bekendt også oplever en andel, ud fra de samlede svar fra spørgsmål 4, der ligger over den gennemsnitlige. Her har de respondenter der har fået adgang til en andelsbolig via køb af familie en andel på 5% som har betalt overpris for løsøre, hvor det for respondenter med adgang gennem køb af ven/bekendt har en andel på 3%. Der kan derfor ikke umildbart drages ovenstående konklusion på baggrund af denne undersøgelse.

**Figur 5: Hvor stor var overprisen du betalte (Spørgsmål 7c)**



I spørgsmål 7c ses den overpris andelshaverne måtte betale, såfremt de skulle betale for løsøre eller yderlige forbedringer til en overpris. Samlet set udgør denne gruppe 2,8 % af alle salg af andelsboliger.

**Figur 6: Hvor stor var beløbet du betalte i dusør, penge under bordet eller lignende (Spørgsmål 7d)**



I spørgsmål 7d ses den dusør eller penge under bordet som andelshaverne måtte betale for at købe andelsboligen. Samlet set udgør denne gruppe 2,74% af alle salg af andelsboliger.

**Tabel 16: Hvilket af nedenstående vurderingsprincipper anvendte foreningen, da du købte den første andelsbolig i den forening som du/I bor i nu? (Spørgsmål 8)**

	Procent	Antal Respondenter
Ejendommens oprindelige anskaffelsespris	16,9%	172
Handelsprisen som udlejningsejendom (valuarvurdering)	16,3%	167
Den seneste offentlige vurdering af ejendommen	42,6%	436
Ved ikke	24,3%	248
Total	100,0%	1.023

Ovenfor ses hvilke vurderingsprincipper som foreningen anvendte, da andelshaverne skulle købe deres andelsbolig. Det fremgår, at de fleste brugte den sidste offentlige vurdering, mens omkring ¼ ikke ved hvilken vurderingsmetode som blev anvendt.

**Tabel 17: Hvor mange kvadratmeter er din andelsbolig? (Spørgsmål 9)**

	Procent	Antal Respondenter
26-40 kvm	2,0%	20
41-60 kvm	27,0%	276
61-80 kvm	31,7%	325
81-100 kvm	21,0%	215
101-120 kvm	10,3%	105
Over 120 kvm	8,1%	82
Total	100,0%	1.023

Her ses størrelsen på andelshavernes andelsboliger, opdelt i intervaller ad 20 kvm. Det ses, at størstedelen fordeler sig omkring de 61-80 kvm.



# **Spørgeskemaundersøgelsen blandt andelsboligforeningerne om penge under bordet (2018)**

## **Undersøgelsens baggrund**

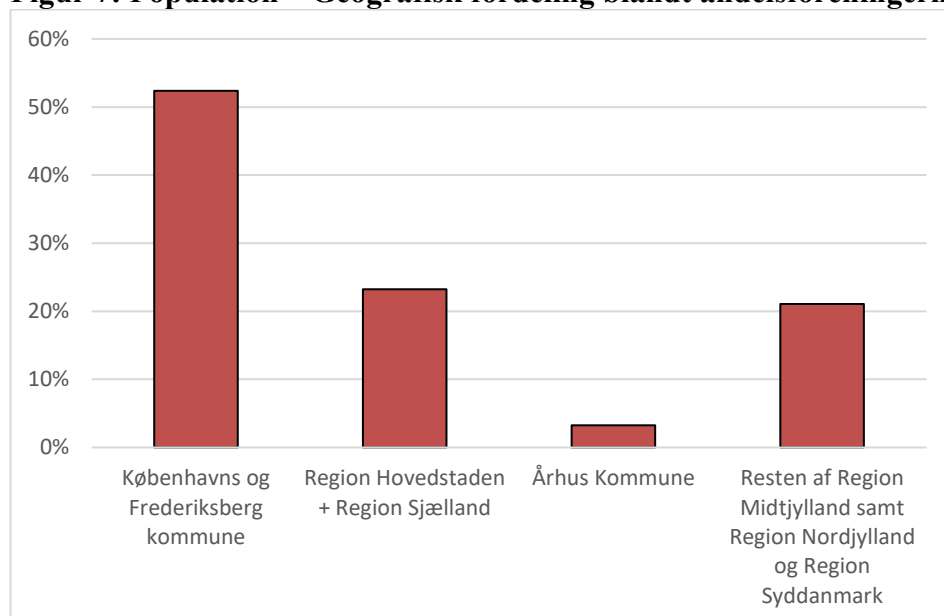
Dette afsnit indeholder de overordnede resultater fra spørgeskemaundersøgelsen blandt andelsboligforeningerne. Spørgsmålene fokuserer særligt på foreningens regler for overdragelse af andele i foreningen og på foreningens økonomiske forhold. Undersøgelsen er udført af Wilke A/S på vegne af Erhvervsstyrelsen. I praksis er undersøgelsen foretaget blandt andelsboligforeninger eller administratorer heraf, og gennemført som onlineinterviews eller telefoninterviews. Respondenterne er udtrukket tilfældigt i de geografiske afgrænsninger som er benyttet. For de store administrationsselskaber er den ansvarshavende medarbejder så vidt muligt kontaktet, dog med den begrænsning at den samme medarbejder højst har svaret for fem forskellige andelsboligforeninger som denne administrerer.

Interviews er gennemført i perioden 13. april til 24. maj 2018 med i alt 1.163 respondenter. Wilke A/S har oplyst, at med en sådan stikprøvestørrelse, kan det med 95% sandsynlighed fastslås, at det målte er korrekt med en maksimal usikkerhed på +/- 2,87%-point på totaler. Undersøgelsens resultater er blevet vejret på regioner og kvadratmeterstørrelse, så disse er nationalt repræsentative. Nærværende afsnit beskriver de vejede resultater.

## **Undersøgelsens population**

I undersøgelsen er der 1.163 respondenter som fordeler sig geografisk som vist i figuren nedenfor. Her er andelsforeningerne opdelt efter deres geografiske placering. De forskellige grupper er valgt for at give bedst muligt overblik over fordelingen, hvorved Københavns- og Frederiksberg kommune ikke er sammen med Region Hovedstaden og Århus kommune også vises separat.

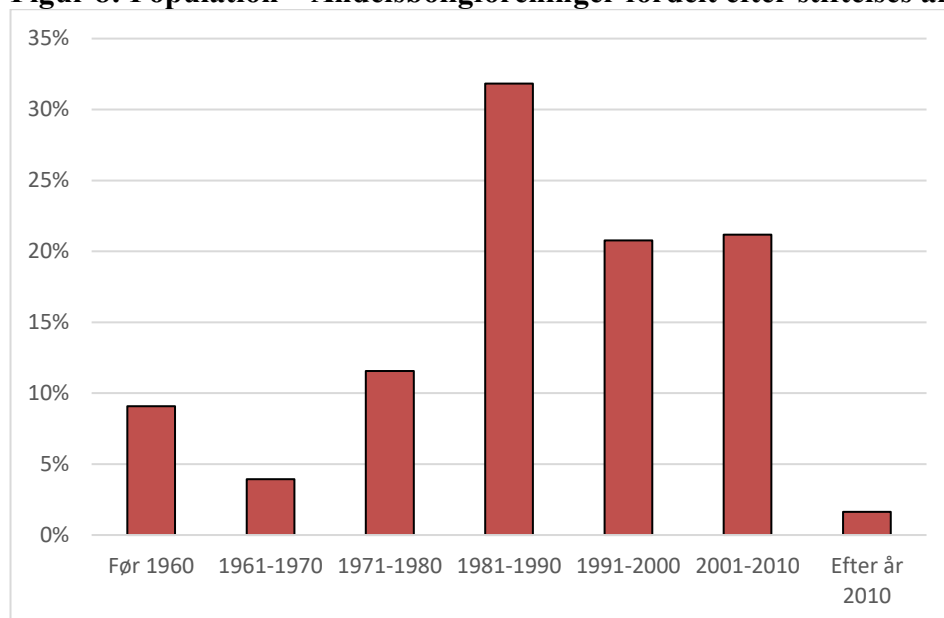
**Figur 7: Population – Geografisk fordeling blandt andelsforeningerne**



Det fremgår af figur ovenfor, at over halvdelen af de udspurgte andelsforeninger er beliggende i Københavns- og Frederiksberg kommune, hvorefter de resterne fordeler sig jævnt ud i resten af de danske regioner.

Figuren nedenfor viser i hvilket år foreningen er stiftet.

**Figur 8: Population – Andelsboligforeninger fordelt efter stiftelses år.**



Det ses, at størstedelen af respondenternes forening er fra 1981-1990.

## Resultater fra undersøgelsen blandt andelsboligforeningerne

Undersøgelsen indledes med et spørgsmål om hvorvidt respondenterne har nogle af de i spørgsmålet nævnte prioriteter i forhold til salg af andele i deres forening. Svarene til dette spørgsmål er vist i tabel 1 nedenfor.

**Tabel 18: Hvilke af følgende muligheder har 1. prioritet ved salg af andele i jeres forening? (Spørgsmål 1A)**

	Procent	Antal Respondenter
Andelshaveren kan indstille køberen, hvis overdragelsen sker i forbindelse med bytning eller salg til familiemedlem	38,0%	442
Personer på den interne venteliste	16,3%	190
Personer på den eksterne venteliste	2,6%	30
Lodtrækning blandt ansøgere.	0,4%	5
Den fraflyttende andelshaver indstiller selv køber	23,0%	267
Køber findes via ansøgninger/opslag, fx i aviser	5,0%	59
Andelsforeningen har ikke en 1. prioritet ved salg af andele i foreningen	8,7%	101
Andet	5,8%	67
Ved ikke	0,2%	3
Total	100,0%	1.163

Det ses ud fra figuren, at andelshaverne selv har mulighed for at indstille en køber, hvis overdragelse sker i forbindelse med bytning eller salg til familiemedlem, hvor 38 % af alle de adspurgte andelsforeninger benytter sig af denne mulighed som 1. prioritet. Derudover, benytter 23 % sig af muligheden af, at den fraflyttende andelshaver indstiller selv køberen.

Der bliver også spurgt om 2., 3., og 4. prioritet ved salg af andele i forening, hvor det ses, at 72,8 % af alle foreninger har en anden prioritet, hvor fordelingen af svarende er næsten identiske med 1. prioriteten. Det er 55,0 % og 35,3 % af foreningerne som gør brug af henholdsvis en 3. og 4. prioritet ved salg af deres andele.

**Tabel 19: Hvilke af følgende muligheder har 2. prioritet ved salg af andele i jeres forening? (Spørgsmål 1B)**

	Procent	Antal Respondenter
Andelshaveren kan indstille køberen, hvis overdragelsen sker i forbindelse med bytning eller salg til familiemedlem	4,5%	52
Personer på den interne venteliste	30,6%	356
Personer på den eksterne venteliste	12,5%	145
Lodtrækning blandt ansøgere.	0,6%	7
Den fraflyttende andelshaver indstiller selv køber	9,8%	114
Køber findes via ansøgninger/opslag, fx i aviser	5,4%	62
Andelsforeningen har ikke en 2. prioritet ved salg af andele i foreningen	27,2%	316
Andet	7,9%	92
Ved ikke	1,5%	18
Total	100,0%	1.163

**Tabel 20: Hvilke af følgende muligheder har 3. prioritet ved salg af andele i jeres forening? (Spørgsmål 1C)**

	Procent	Antal Respondenter
Andelshaveren kan indstille køberen, hvis overdragelsen sker i forbindelse med bytning eller salg til familiemedlem	2,5%	29
Personer på den interne venteliste	3,1%	36
Personer på den eksterne venteliste	21,2%	247
Lodtrækning blandt ansøgere.	0,6%	7
Den fraflyttende andelshaver indstiller selv køber	11,7%	136
Køber findes via ansøgninger/opslag, fx i aviser	5,6%	65
Andelsforeningen har ikke en 3. prioritet ved salg af andele i foreningen	45,0%	523
Andet	7,0%	81
Ved ikke	3,3%	38
Total	100,0%	1.163

Af spørgsmål 3 fremgår det, at 34,4 % af foreningerne ikke har overdraget nogen andele til personer udefra. 26,9 % af foreningerne har overdraget én andel til folk udefra. Det ses, at andelen af det samlede antal overdragede andele til personer udefra foreningerne er faldende for jo flere andele der er tale om.

**Tabel 21: Hvor mange andele blev der overdraget til personer udefra i 2017?  
(Spørgsmål 3)**

	Procent	Antal Respondenter
0	34,4%	401
1	26,9%	313
2	16,7%	195
3	8,6%	100
4	3,6%	42
5	2,5%	30
6 eller flere	7,1%	83
Total	100,0%	1.163

**Tabel 22: Hvor mange af disse blev overdraget til personer med fortrinsret?  
(Spørgsmål 4)**

	Procent	Antal Respondenter
0	71,6%	377
1	15,0%	79
2	4,7%	25
3	2,3%	12
4	1,6%	8
5	1,6%	8
6 eller flere	0,8%	4
Total	100,0%	527

Det ses, at 71,6 % af alle andelsboliger ikke blev overdraget til personer med fortrinsret. De resterende fordels med faldende hyppighed i forhold til antallet overdragelser.

**Tabel 23: I tilfælde af at foreningen har en ekstern venteliste, er der så nogen regler om, hvordan og hvem der kan komme på listen? (Spørgsmål 5)**

	Antal	
	Procent	Respondenter
Ingen ekstern venteliste	49,3%	573
Ingen regler, alle kan komme på listen efter anmodning	32,6%	380
Man skal indstilles af en eller flere andelshavere, før man kan komme på listen	8,4%	98
Man skal godkendes af bestyrelsen, inden man kan komme på venteliste	4,2%	49
Der er en aldersmæssig el.lign. begrænsning for, hvem der kan komme på listen	2,9%	34
Andet	1,5%	18
Ved ikke	0,9%	11
Total	100,0%	1.163

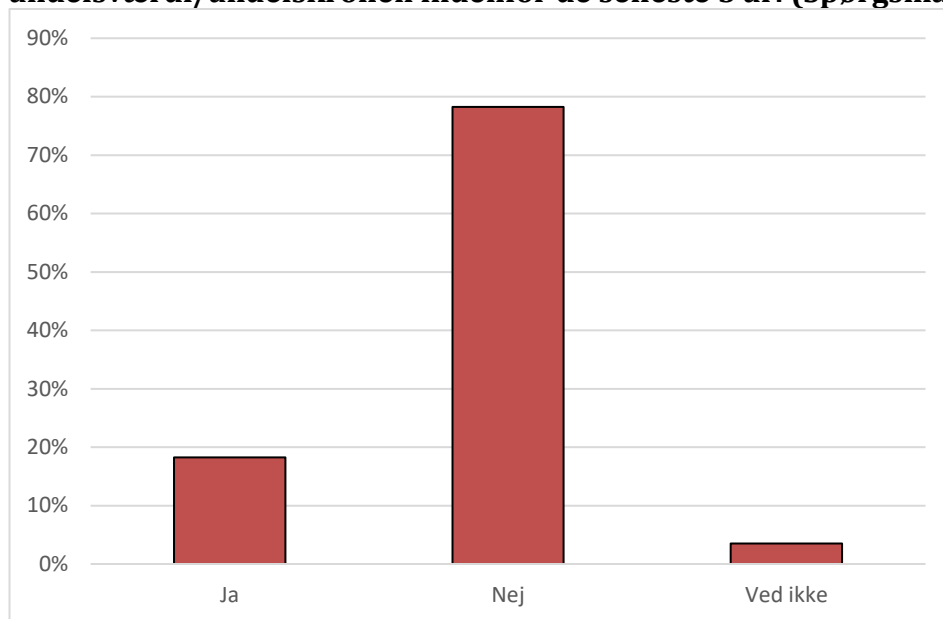
Det ses i tabellen ovenfor, at 49,3 % af alle andelsforeningerne ikke har en ekstern venteliste som man kan skrive sig op på. 32,6 % af foreningerne har en ekstern venteliste, hvor der ingen regler er for at blive optaget på denne. De sidste foreninger kræver en hvis godkendelse eller opfyldelsen af visse kriterier for at man kan komme på deres eksterne venteliste.

**Tabel 24: Efter andelsboliglovens § 5 kan foreningerne ved beregning af andelsværdien/andelskronen i det årlige regnskab for foreningen vælge mellem tre vurderingsprincipper ved værdiansættelse af foreningens ejendom. Hvilket af nedenstående vurderingsprincip. (Spørgsmål 6)**

	Antal	
	Procent	Respondenter
Den seneste offentlige vurdering af ejendommen	41,0%	477
Handelsprisen som udlejningsejendom (valuarvurdering)	38,8%	451
Ejendommens oprindelige anskaffelsespris	17,6%	205
Ved ikke	2,5%	30
Total	100,0%	1.163

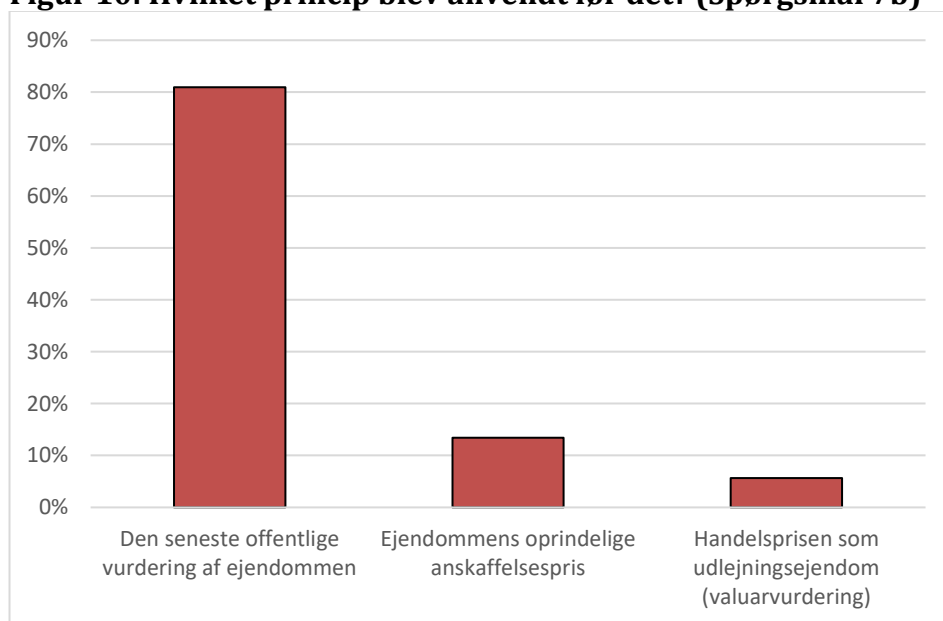
Spørgsmål 6 omhandler om hvilke værdiansættelsesprincip foreningerne har gjort brug af. Det ses, at 41,0 % har gjort brug af den seneste offentlige vurdering af ejendommen, 38,8 % bruger en valuarvurdering, og 17,6 % bruger ejendommens oprindelige anskaffelsespris.

**Figur 9: Har foreningen ændret vurderingsprincip for beregning af andelsværdi/andelskronen indenfor de seneste 5 år. (Spørgsmål 7a)**



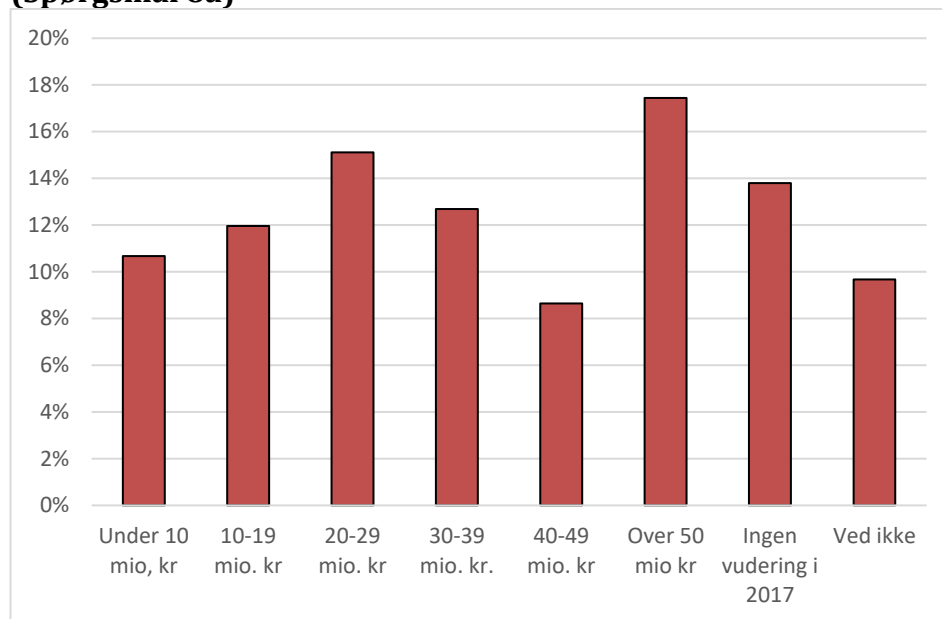
I spørgsmål 7a ses for andelsforeningerne, om de har skiftet fra et vurderingsprincip til et andet inden for de seneste 5 år. Af de adspurgte foreninger, har 18,2 % valgt at skifte vurderingsprincip, 78,2 % har valgt ikke at skifte vurderingsprincip.

**Figur 10: Hvilket princip blev anvendt før det? (Spørgsmål 7b)**



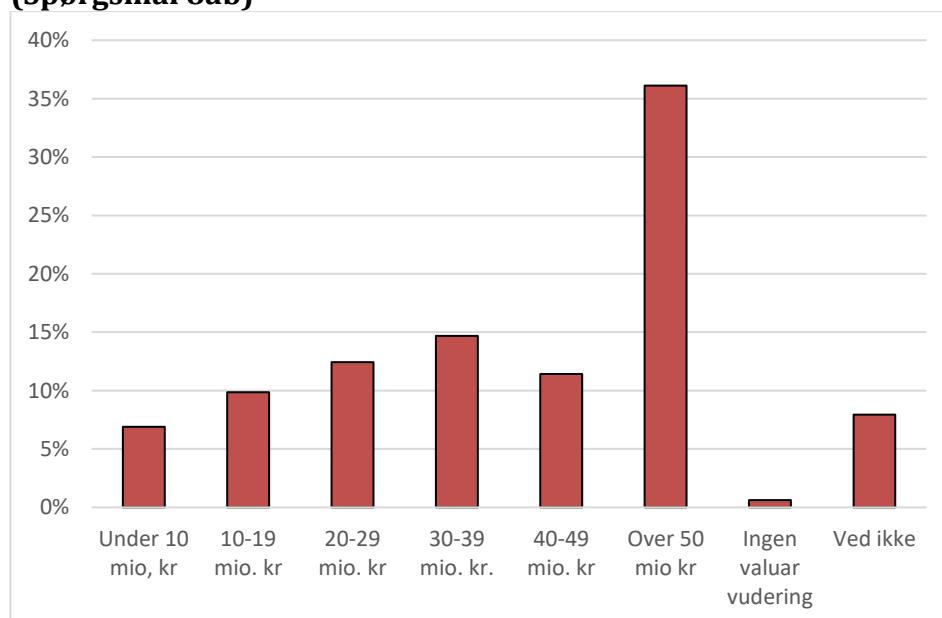
Ud fra de foreninger der valgte at skifte vurderingsprincip inden for de seneste 5 år, jf. spørgsmål 7a, er i spørgsmål 7b præsenteret hvilket vurderingsprincip foreningerne havde. Det ses, at 80,9 % af dem der har valgt at skifte vurderingsprincip før gjorde brug af den seneste offentlige vurdering af ejendommen. 13,4 % skiftede fra ejendommens oprindelige anskaffelsespris og 5,6 % fra en valuarvurdering.

**Figur 11: Hvad er værdien af ejendommen efter den offentlige vurdering i 2017? (Spørgsmål 8a)**



I spørgsmål 8a, ses fordelingen af den offentlige vurdering af de forskellige foreningers ejendom for dem der har oplyst, at de gør brug af en valuar vurdering, jf. spørgsmål 6. Det ses, at fordelingen af den offentlige vurdering er forholdsvis jævnt fordelt i alle intervaller, med flest i intervallet over 50 mio. kr. med en andel på 17,4 % og mindst i intervallet 40-49 mio. kr. med en andel på 8,7 %.

**Figur 12: Hvilken værdi blev ejendommen senest vurderet til af en valuar? (Spørgsmål 8ab)**



Spørgsmål 8ab er et udvidet spørgsmål til de samme respondenter fra 8a. Her spørges om den seneste værdi som deres ejendom blev vurderet til ved brug af en valuarvurdering. Det ses her, at der klart er flest vurderinger i intervallet over 50 mio. kr., hvor 36,1 % af alle valuarvurderingerne befinder sig. Disse svar kan sammenlignes med svarende fra 8a.



**Tabel 25: Har der indenfor de seneste 5 år været eksempler i jeres forening, hvor bestyrelsen har blokeret for et salg af en andelsbolig? (Spørgsmål 9)**

	Procent	Antal Respondenter
Ja	1,6%	18
Nej	95,1%	1.106
Ved ikke	3,4%	39
Total	100,0%	1.163

I spørgsmål 9 besvares, hvorvidt foreningerne indenfor de seneste 5 år har blokeret for et salg af en andelsbolig. Det ses, at 95,1 % har ikke blokeret noget salg, mens 1,6 % har blokeret for et salg. Restgruppen har svaret "ved ikke" til spørgsmålet.

**Tabel 26: Blokerede bestyrelsen for salget, fordi der var mistanke om "penge under bordet"? (Spørgsmål 9a)**

	Procent	Antal Respondenter
Ja	0%	0
Nej	100,0%	18
Total	100,0%	18

Spørgsmål 9a er et udvidet spørgsmål til 9a hvis de adspurgte har svaret ja til at de inden for de seneste 5 år har blokeret et salg af andelsbolig. Det ses her, at der er entydigt svaret nej fra de 18 respondenter.

**Tabel 27: Har foreningen en vedtaget beslutning el.lign. om at fastsætte andelsværdien/andelskronen lavere end det højst mulige efter andelsboligloven? (Spørgsmål 10)**

	Procent	Antal Respondenter
Ja	35,6%	414
Nej	61,6%	716
Ved ikke	2,9%	33
Total	100,0%	1.163

Det ses, at 35,6 % har vedtaget en beslutning el.lign. om at fastsætte andelsværdien/andelskronen lavere end det højst mulige efter andelsboligloven. 61,6 % har ikke en sådan beslutning el.lign. vedtaget.

## Sammenligning af resultater fra 2005-undersøgelsen og 2018-undersøgelsen

Undersøgelsen gennemført i foråret 2018 af Wilke A/S benytter i videst mulig grad den samme fremgangsmåde som undersøgelsen gennemført i 2005 af Vilstrup. Dog er interviewene med andelshaverne i undersøgelsen fra 2005 foretaget som webbaserede interview. Wilke A/S har i den forbindelse oplyst til Erhvervsstyrelsen, at det er Wilkes opfattelse, at interviewene med andelshavere med fordel kan foretages ved hjælp af webbaserede interview (cawi-interview, computer-assisted web interviewing). Dette skyldes, at den teknologiske og kommunikationsmæssige udvikling siden 2005 har betydet, at det er betydeligt vanskeligere at foretage repræsentative telefoniske interview:

En større og større del af befolkningen kan ikke slås op på deres telefonnummer. Blandt den yngre del af befolkningen, er det størstedelen, hvor det ikke er muligt at finde frem til telefonnummeret (ikke engang, hvis både navn og adresse haves).

Telefoninterview opleves af mange som en mere belastende interviewform end webinterview i en tid, hvor der er mange gøremål (job, indkøb, familie, fritidsaktiviteter mv).

Webbaserede interview indebærer en højere kvalitet af resultaterne, især blandt yngre andelshavere, det er samtidig Wilkes klare vurdering, at det ikke vil have nogle konsekvenser for sammenligneligheden med undersøgelsen fra 2005, at dataindsamlingen med andelshavere foretages ved hjælp af webbaserede interview.

Undersøgelsen blandt andelsboligforeningerne er foretaget på samme måde som det var tilfældet i 2005. Der er således blevet foretaget et udtræk af andelsboligforeninger, der beriges med telefonnummer, hvorefter der foretages et telefonisk interview med formand eller administrator. Dette er sket ud fra en liste med kontaktinformationer fra Andelsboliginform.dk drevet af Erhvervsstyrelsen.

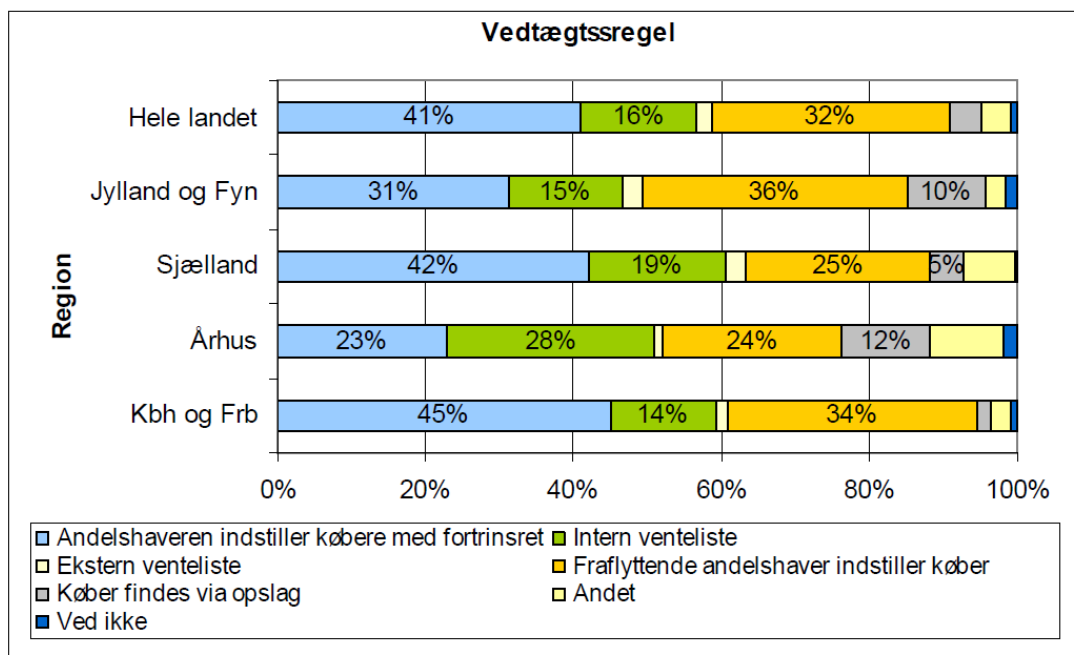
I følgende sammenligning af undersøgelser, er de originale figurers navne fra rapporten udgivet af Erhvervs- og Byggestyrelsen i 2006 beholdt, så man med fordel kan finde figurerne og læse den tidligere undersøgelses resultater. Figurerne, der er forsøgt genskabt med data fra undersøgelsen fra 2018, er opstillet efter figurerne fra 2005 undersøgelsen, så sammenligning mellem disse er mulig.

## Sammenligning med kapitel 7 i 2006-rapport fra Erhvervs- og Byggestyrelsen: Adgang til andelsboliger, herunder brugen af ventelister, nepotisme og penge under bordet

I de følgende figurer, figur 1-2-3, ses hvordan andelsforeningers prioritet ved salg af andelsboliger fordeles sig. Disse figurer er gennemskabt ud fra spørgeskemaet fra andelsforeningerne.

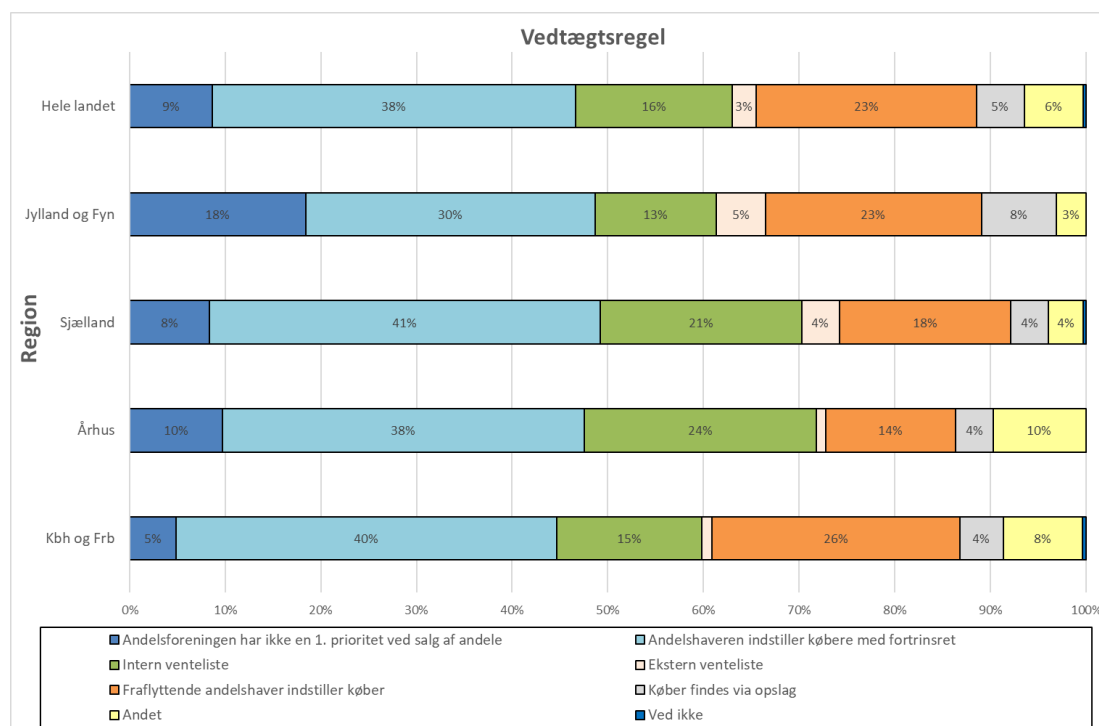
**Figur 7.1**

### *Vedtægtsregler - 1. prioritet ved salg af andelsboliger*



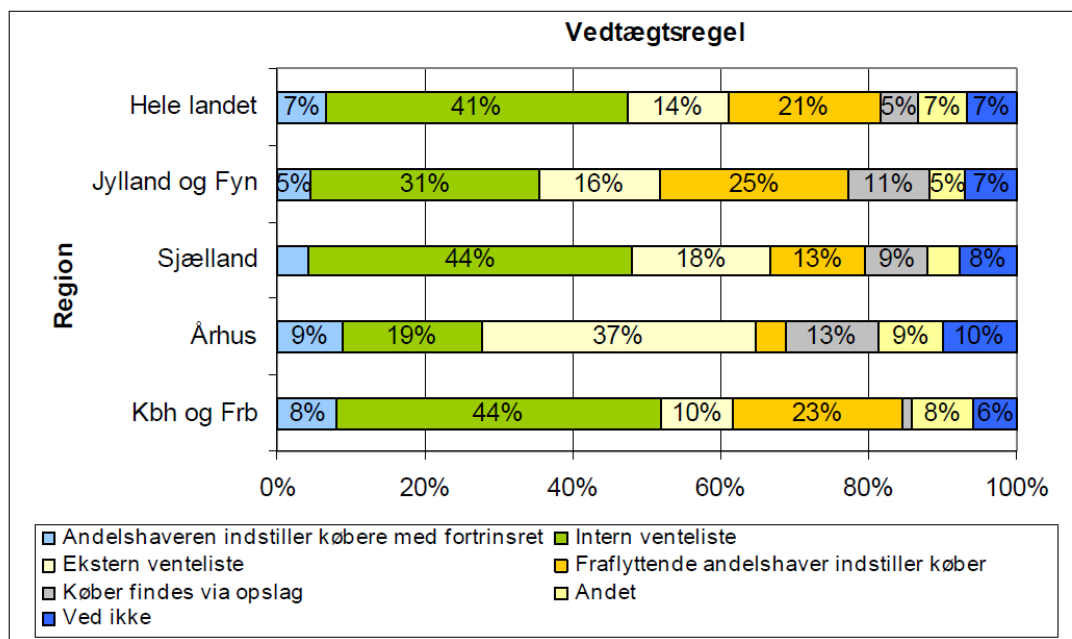
Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

Note: 'Andet' omfatter bl.a. lodtrækning blandt ansøgere.



Det ses, at i undersøge i undersøgelsen fra Wilke, er der kommet et ekstra svarmulighed i form af ingen prioritet. Ud over denne mulighed, ser fordelingen stort set ens ud, hvor dog en ændring i Århus vedtægtsreglers andel skal bemærkes. Det ses for Århus, hvordan andelen af andelshavere der indstiller købere med fortrinsret, er steget på bekostning af fraflyttende andelshaver indstiller køber.

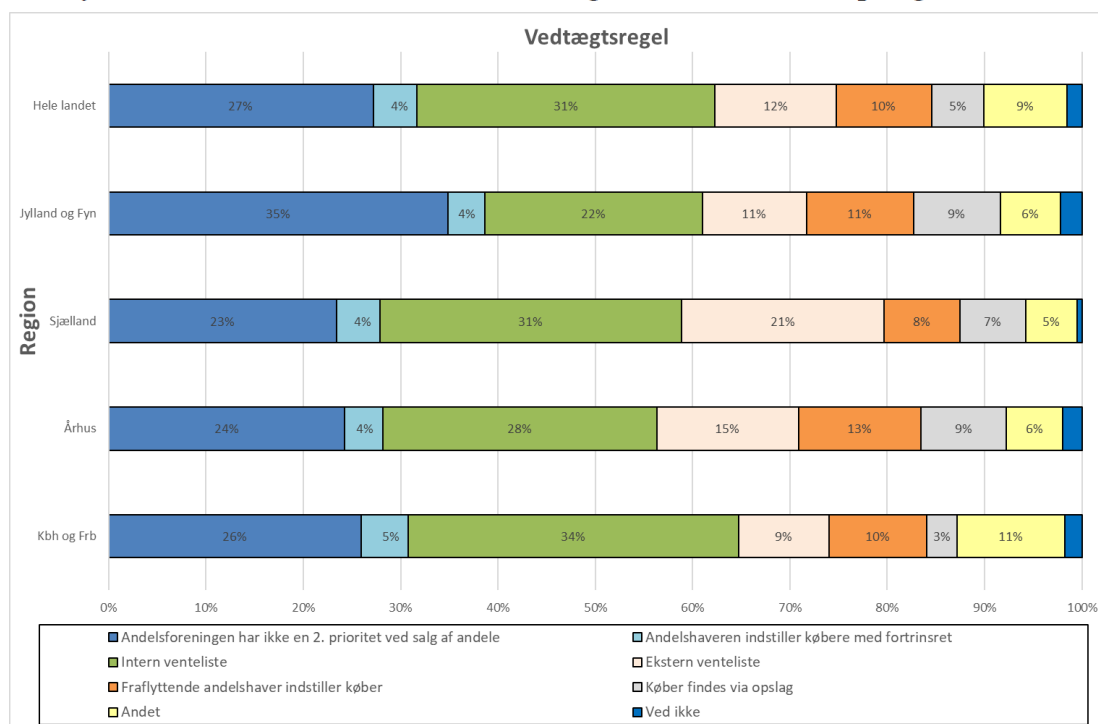
**Figur 7.2**  
*Vedtægtsregler - 2. prioritet ved salg af andelsboliger*



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

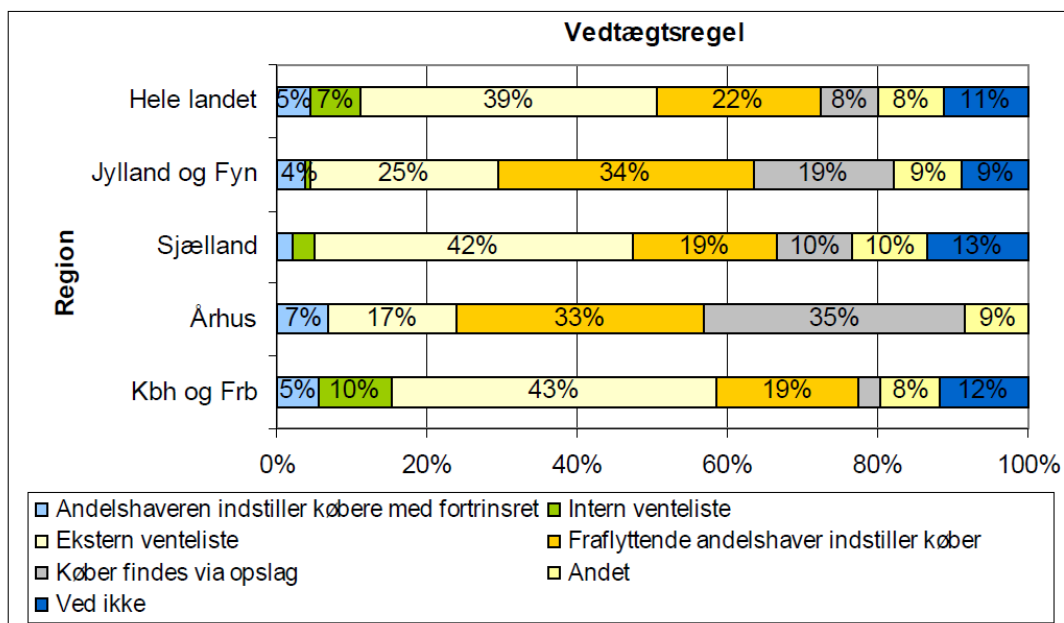
Note: 'Andet' omfatter bl.a. lodtrækning blandt ansøgere.

Note: Figuren er renset for andelsboligforeninger, der ved 1. prioritet har svaret 'fraflyttende andelshaver indstiller køber' og 'køber findes via opslag'.



Ovenfor, i de to figurer, ses fordelingen af 2. prioritet ved salg af andelsboliger. Der er ingen nævneværdige ændringer, da størstedelen af ændringerne fra 2005 til 2018, skyldes muligheden for at svare, at de ingen anden prioritet har.

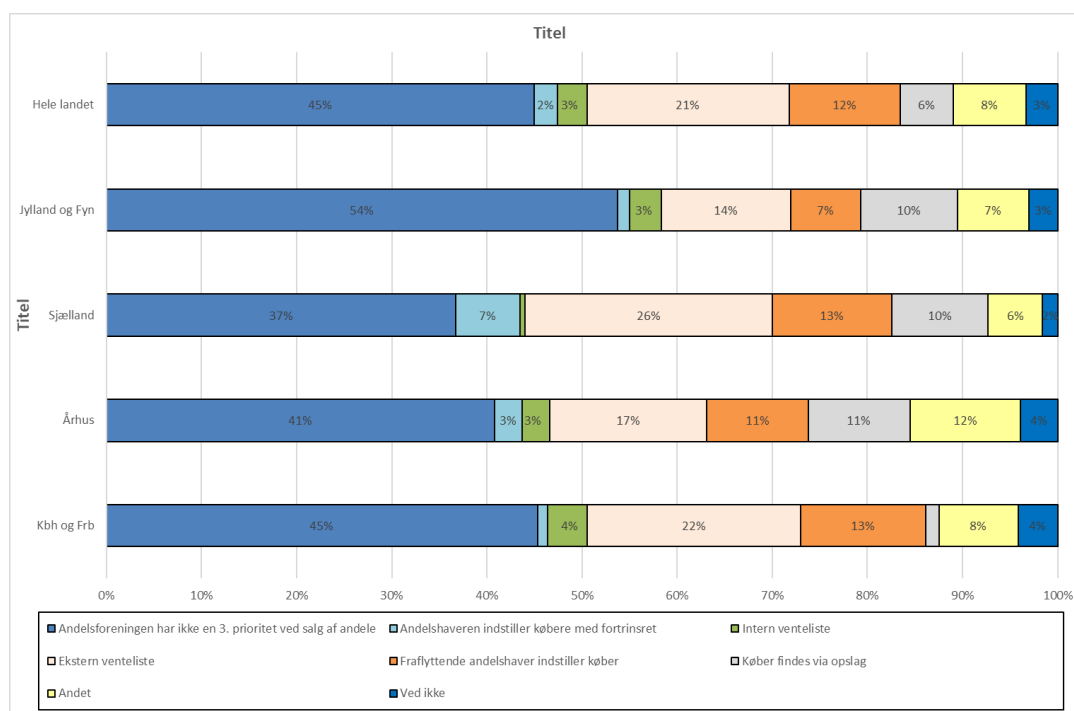
**Figur 7.3**  
*Vedtægtsregler - 3. prioritet ved salg af andelsboliger*



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

Note: 'Andet' omfatter bl.a. lodtrækning blandt ansøgere.

Note: Figuren er renset for andelsboligforeninger, der ved 1. eller 2. prioritet har svaret 'fraflyttende andelshaver indstiller køber' og 'køber findes via opslag'.

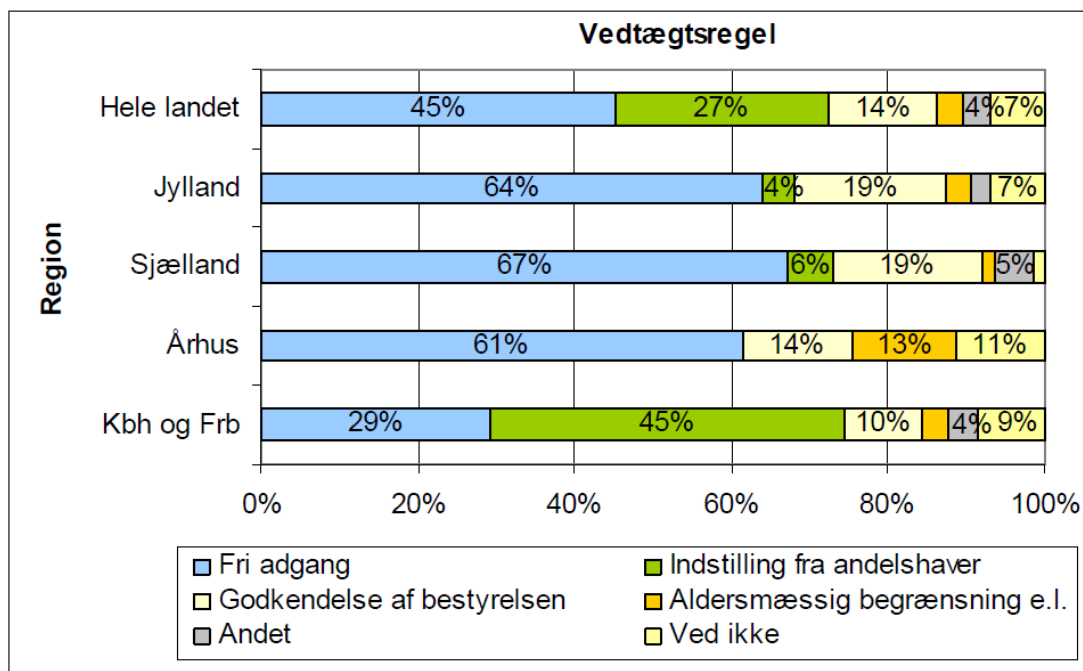


Det ses, at andelene er igen forvrænget i forhold til det ny tilføjede svar, jf. de to andre figurer. Dog ses en udvikling i Århus, hvor andelen af købere der findes via opslag er faldet. Der ses også en ændring i andelene af brugen af eksterne ventelister og at den fraflyttende andelshaver indstiller købere.

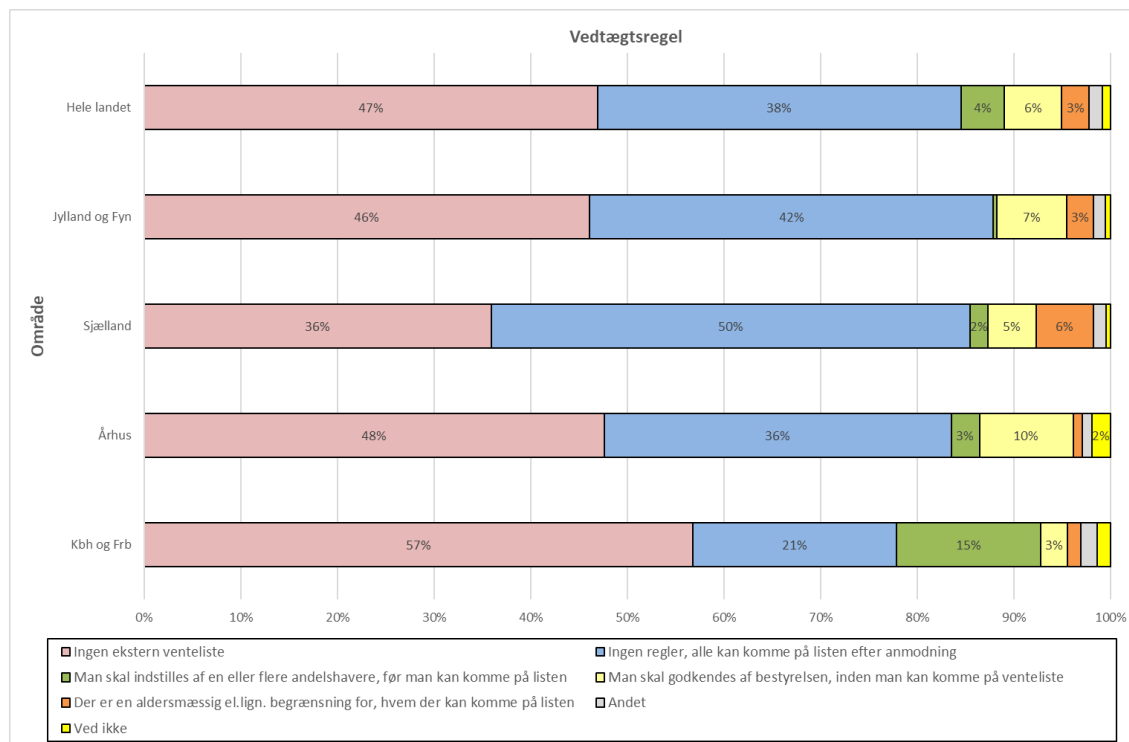
I den nedenstående figur ses de optagelses krav andelsforeningerne stiller til personer der vil på deres ventelister. Figur 7.8 er gennemskabt ud fra spørgeskemaet fra andelsforeningerne.

**Figur 7.8**

***Vedtægtsregler – krav for at komme på venteliste fordelt på regioner***



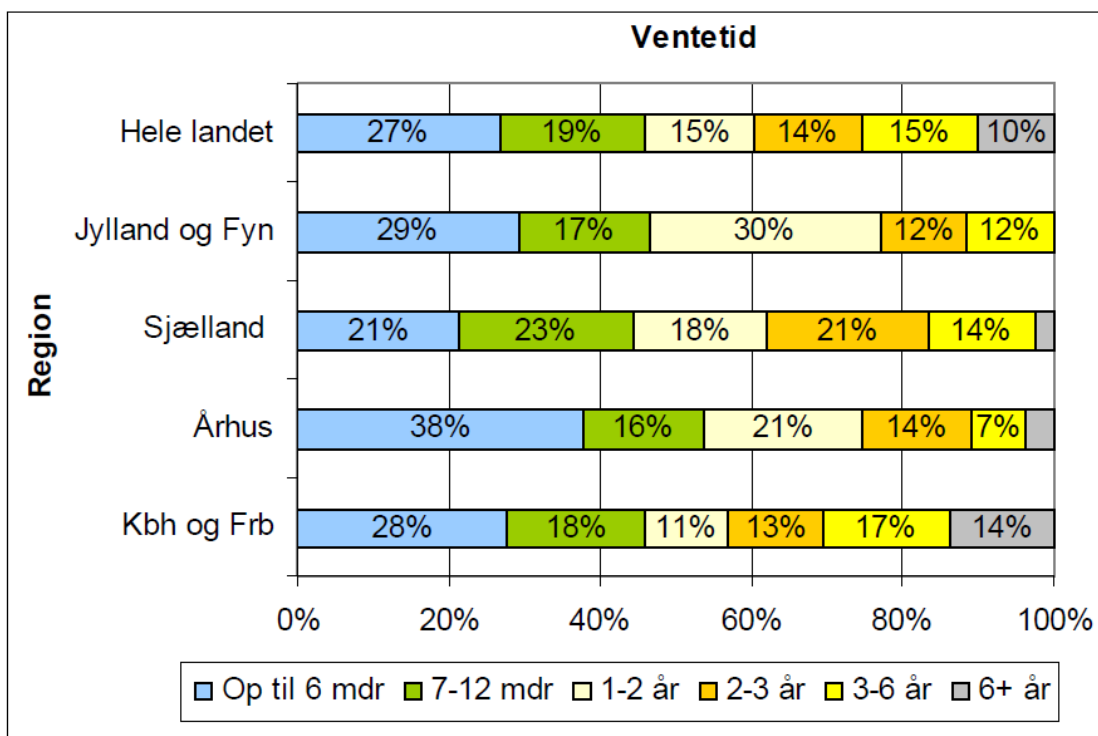
Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.



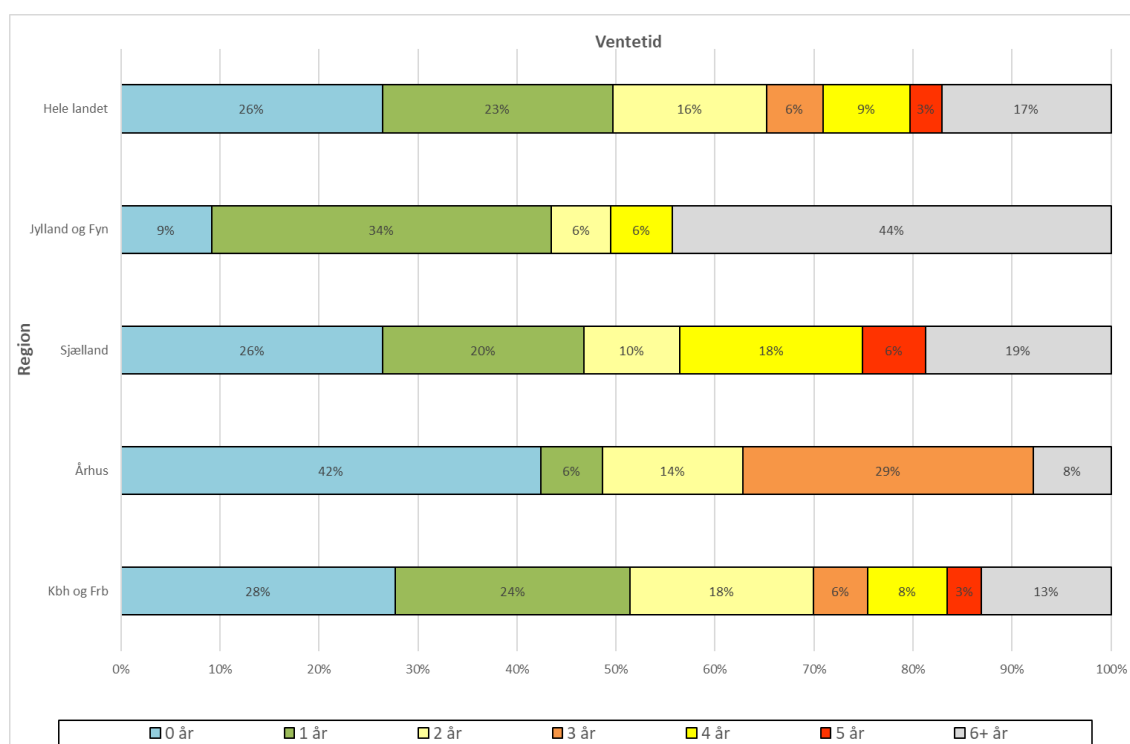
I de to overstående figurer, ses andelene af svarene fra henholdsvis undersøgelsen i 2005 og 2018. Der skal gøres opmærksom på, at i undersøgelsen fra 2018, er det muligt at svare, at andelsforeningen ingen ekstern venteliste har. At denne mulighed nu er at finde, reducerer dermed de resterende svares andele. En helt tydelig ændring, er den i København og Frederiksberg, hvor indstillinger fra andelshaver er faldet markant. Den samme trend ses også på landsplan, men ikke i samme omfang.

De to nedenstående figurer viser ventetiden for andelshavere på andelsforeningernes venteliste inden de blev tilbudt en andel. Figur 7.11 er blevet er gennemskabt ud fra spørgeskemaet fra andelshaverne.

**Figur 7.11**  
*Ventetid på ventelister fordelt på regioner*



Kilde: Telefoninterviewundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.



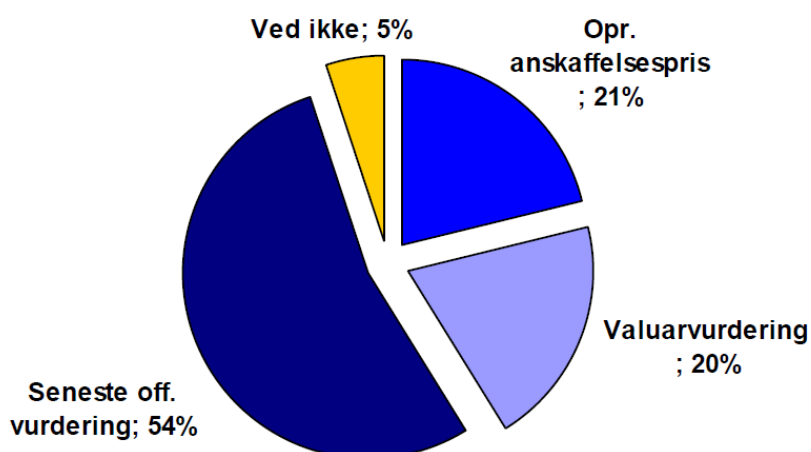


Figurene viser forskellen på ventetid på ventelister, fordelt på regioner. Det skal her bemærkes, at intervallerne er forskellige fra hinanden. Dog ses det ud fra trenden, at flere står på venteliste i længere tid. Den andel som ventetid på under et år udgør, er blevet langt mindre end fra undersøgelsen i 2005.

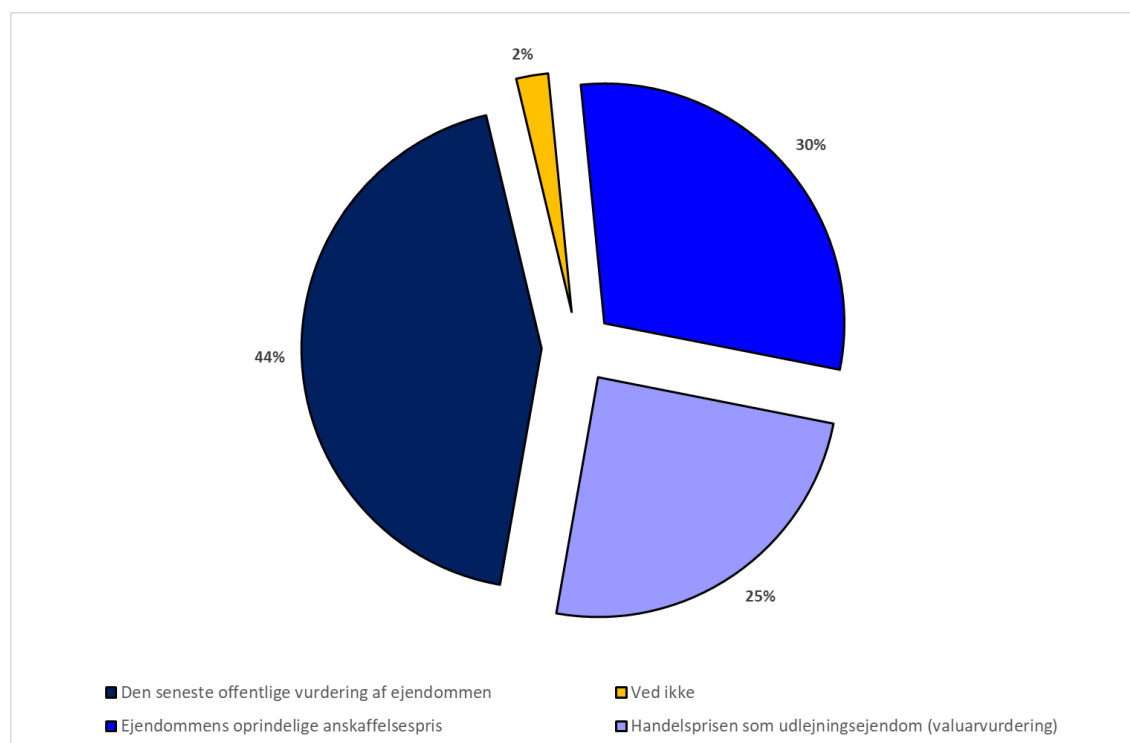
## Sammenligning med kapitel 8 i 2006-rapport fra Erhvervs- og Byggestyrelsen: Prisen på andelsboliger og brugen af maksimalpriser

Nedenfor er figur 8.1 genskabt for 2018 undersøgelsen og belyser det anvendte vurderingsprincip. Figur 8.1 er gennemskabt ud fra spørgeskemaet fra andelsforeningerne.

**Figur 8.1**  
*Anvendt vurderingsprincip ved sidste regnskabsafslæggelse*



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

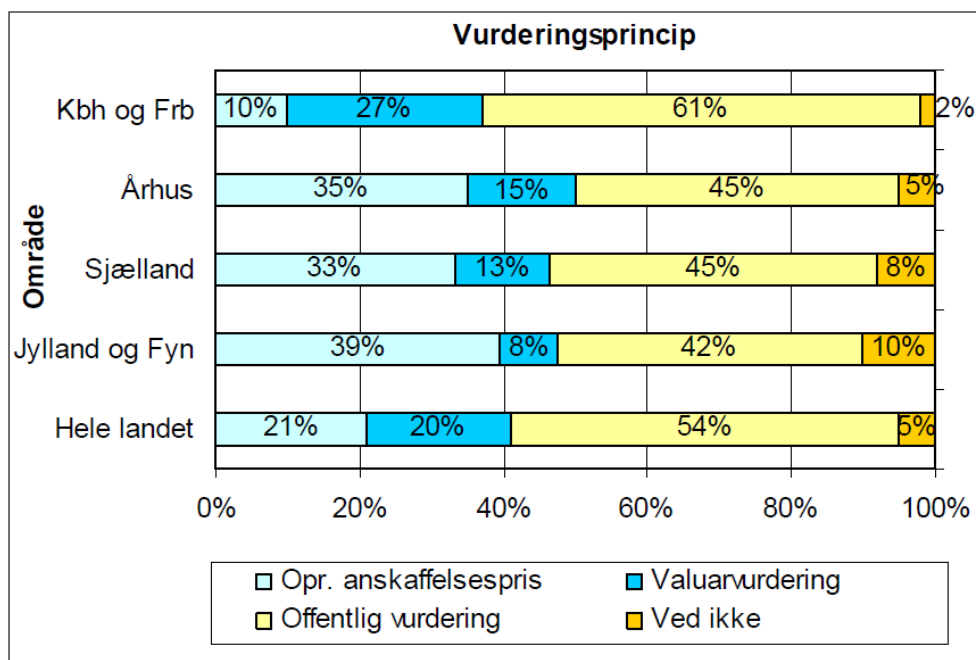


Det ses ud fra de to cirkeldiagrammer, at der er sket en forskydning fra at gøre brug af den seneste offentlige vurdering af ejendommen til at foreningerne mere gør brug af den oprindelige anskaffelsespris og valuarvurderinger.

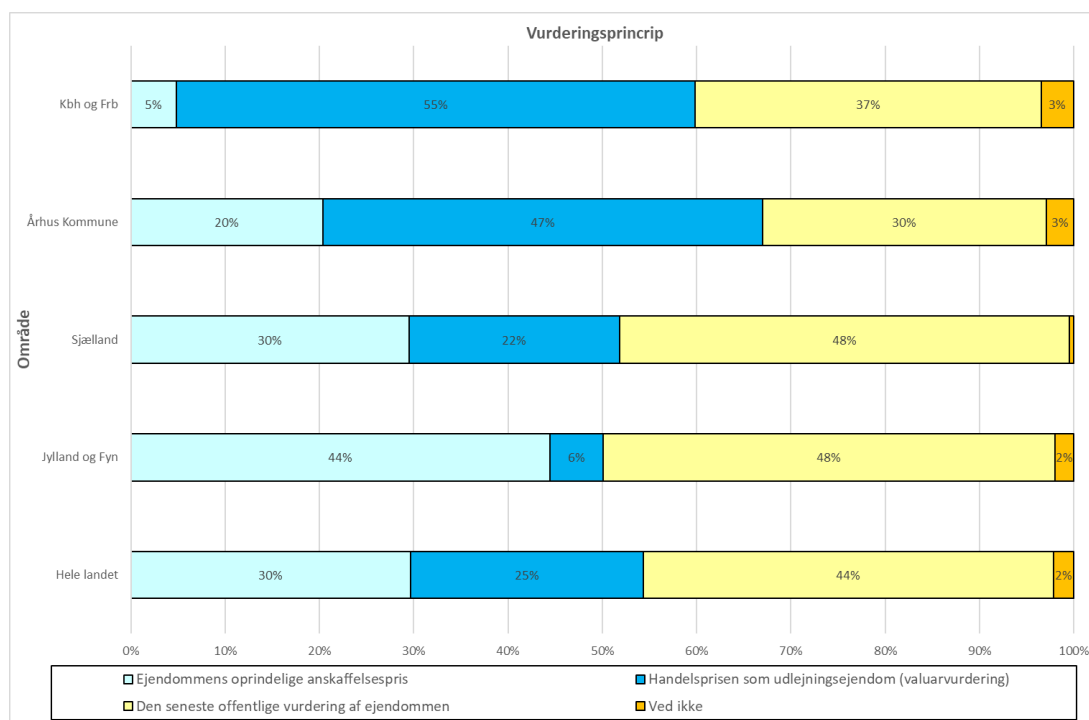
I den to nedenstående figurer er det anvendte vurderingsprincip nu vist krydset med hvilket område andelsforeningen befinder sig i. Figur 8.2 er gennemskabt ud fra spørgeskemaet fra andelsforeningerne.

**Figur 8.2**

*Anvendt vurderingsprincip i forhold til andelsboligforeningens placering i landet*



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

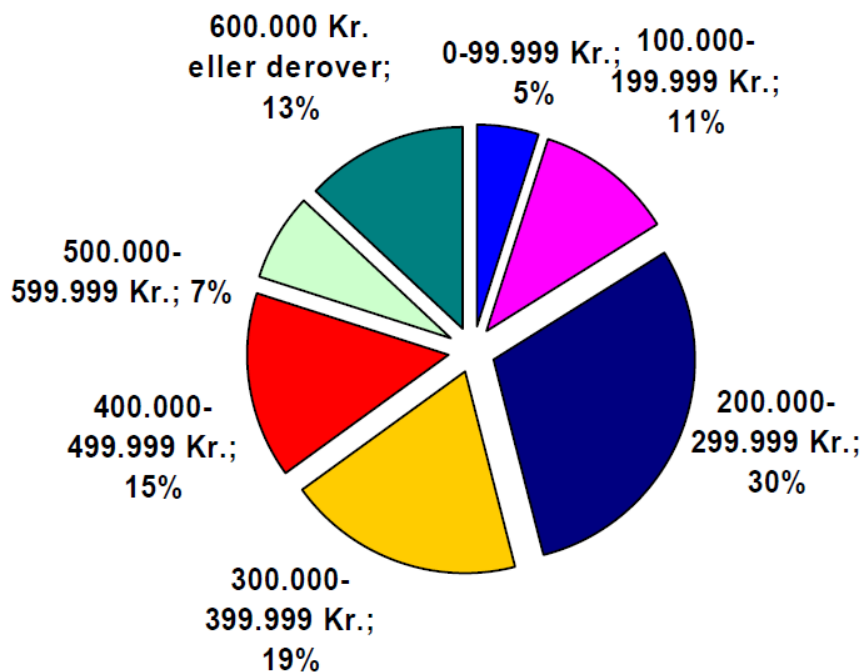


I de to ovenstående figurer, ses valget af anvendt vurderingsprincip, holdt op mod andelsforeningernes geografiske placering. Det ses her, hvordan særligt de større byer nu mere gør brug af valuar vurderinger end tidligere. Samtidig ses udviklingen i de resterne områder, at foreningerne der gør mere brug af den oprindelige anskaffelsespris.

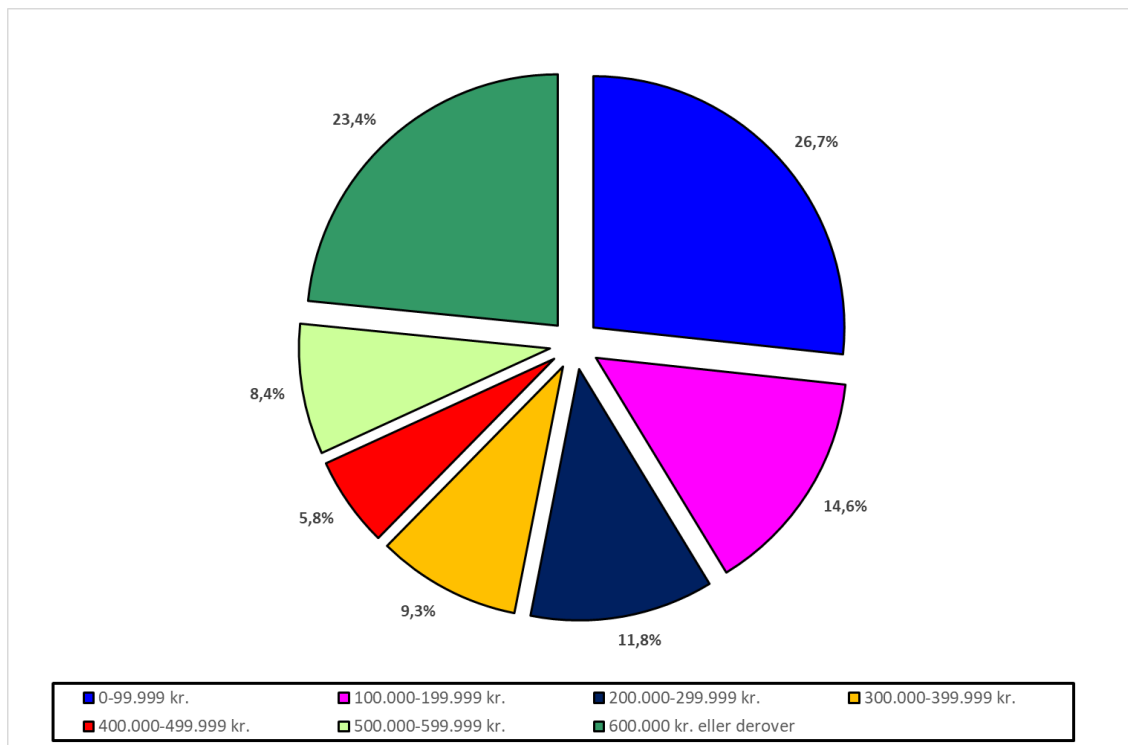
I de to nedenstående figurer, ses fordelingen af salgspriser af andele i andelsforeninger. Figur 8.7 er blevet er gennemskabt ud fra spørgeskemaet fra andelshaverne.

### Figur 8.7

#### *Fordeling af salgspriser på andelsboliger, 2005*



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005



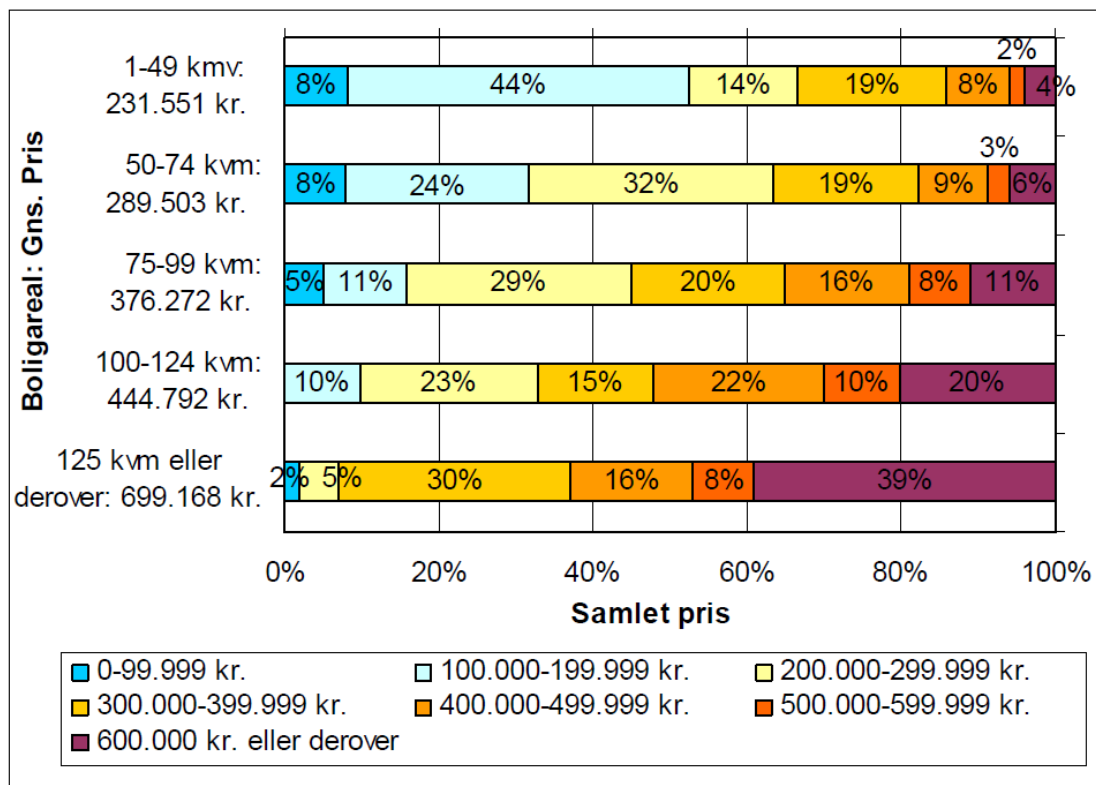
Som det ses i ovenstående cirkeldiagrammer, så udgør intervallerne 0-99.99 kr. og 600.000 kr. eller derover nu cirka halvdelen af salgspriserne ved de adspurgte andelshavere. Det er især

intervallerne 200-299 t.kr. og 300-399 t.kr. fra 2005 der har oplevet et fald i andel i forhold til den andre intervaller.

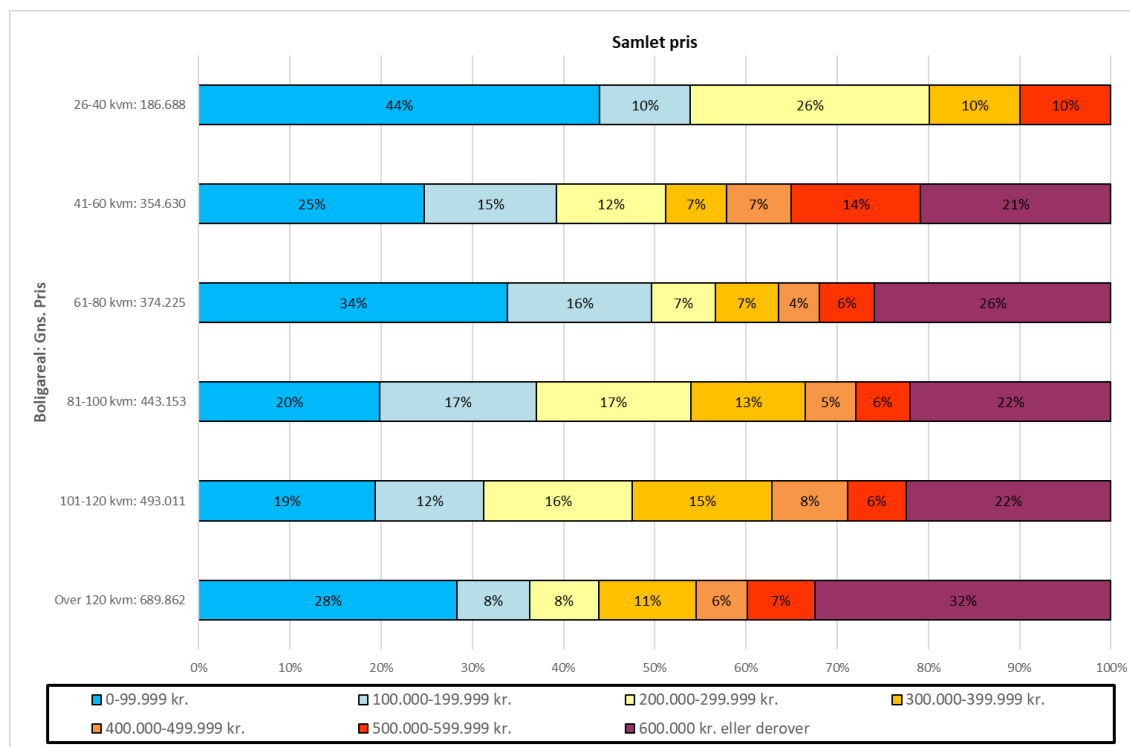
De to nedenstående figurer er salgspriserne på andelsboliger fordelt på boligernes størrelse vist. Figur 8.8 er blevet er gennemskabt ud fra spørgeskemaet fra andelshaverne.

**Figur 8.8**

*Salgspriser på andelsboliger fordelt på boligens størrelse, 2003-2005*



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

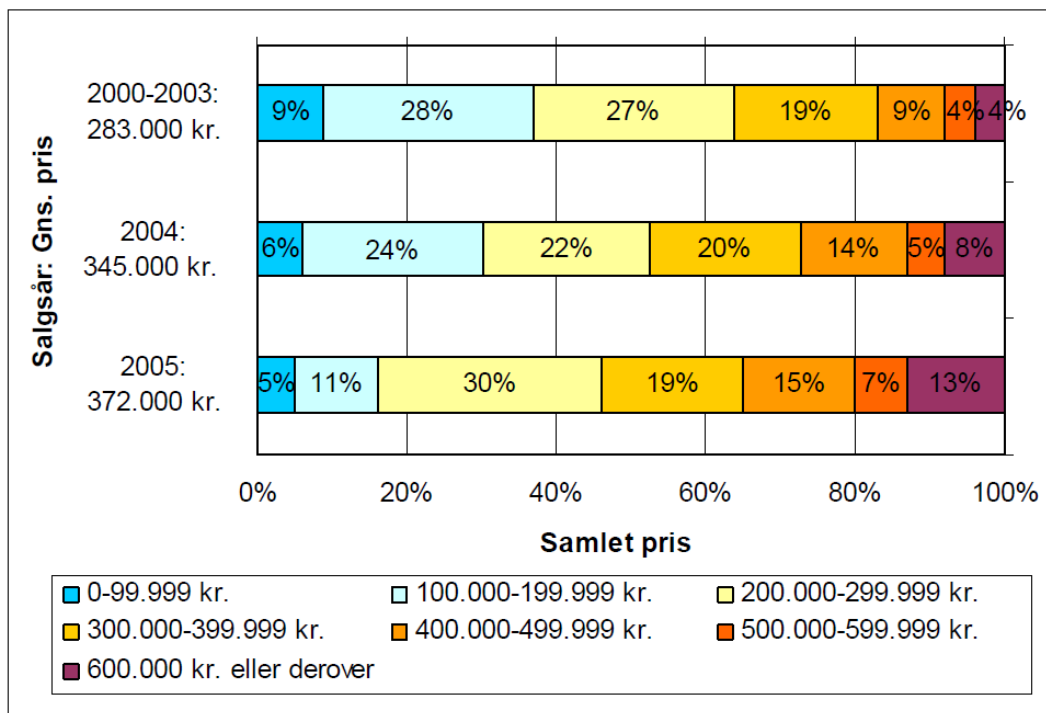


Det bemærkes, at der er brugt forskellige intervaller for boligernes størrelse i undersøgelserne. Det ses tydeligt, at gennemsnitspriserne for intervallerne er steget. Derudover, ses at intervallet for salgspriser på 600 t.kr. eller derover er steget i andel i forhold til andre intervaller.

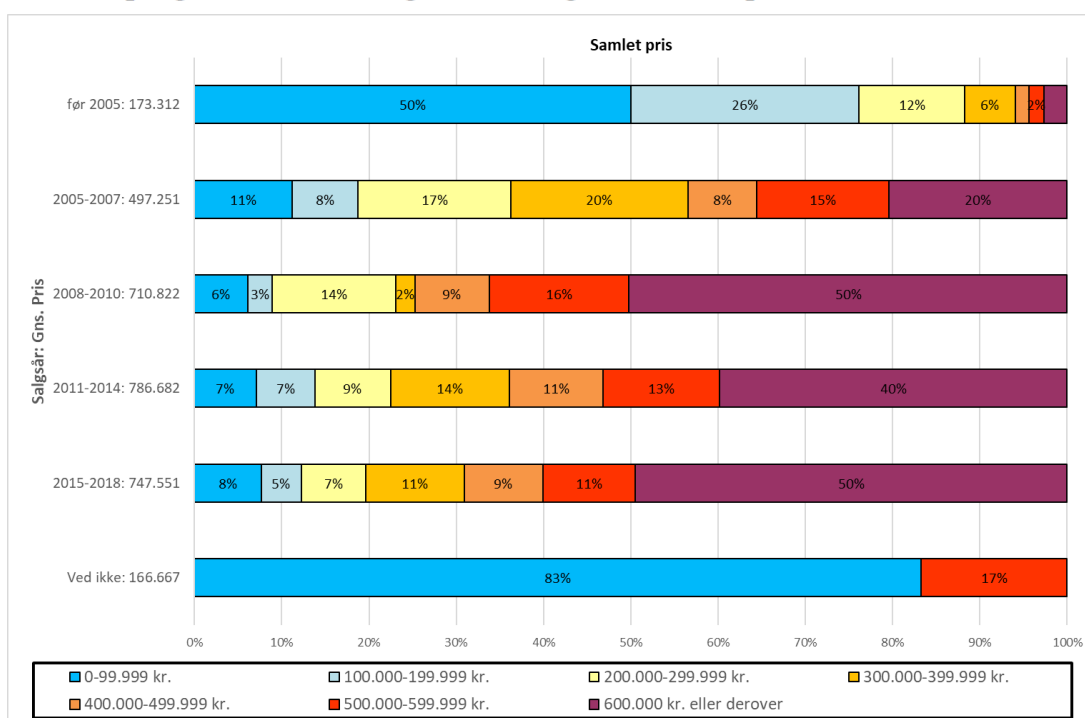
I de to nedenstående figurer ses, hvordan salgspriserne, som andelshaverne har givet for deres andele, fordeler sig ud fra købsårene som andelshaverne også oplyser. Figur 8.12 er blevet er gennemskabt ud fra spørgeskemaet fra andelshaverne.

**Figur 8.12**

***Salgspriser på andelsboliger fordelt på dato for salg***



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005





Det bemærkes, at de to undersøgelser gør brug af forskellige intervaller for købsår. Det er derfor ikke muligt direkte at sammenligne de to figurer, men man kan her følge den efterfølgende udvikling fra undersøgelsen i 2005 til undersøgelsen i 2018. Derudover, er det blevet muligt at svare ved ikke, selvom andelshaverne ved hvilken pris de har betalt for andelen.