



By&Bolig nyhedsbrev

By & Bolig Ejendomsadministration ApS - Falkoner Allé 3, 5. sal - 2000 Frederiksberg - 3324 2111 - post@bygogbolig.com - www.byogbolig.com

Januar 2026

Velkommen til et nyt år med nye muligheder for din ejendom og alle dens beboere. Her hos By&Bolig har det forgangne år budt på både store og små forandringer, som peger i retning af et aktivt og stabilt 2026, som vi glæder os til at dele med jer.

Her bringer vi en række indslag, som kan have relevans for din forening. God læselyst.

Bliv klar til generalforsamlingen

For de fleste af de foreninger, vi administrerer, er årsskiftet lig med forberedelse til generalforsamling. Regnskaber, budgetter, vedtægtsændringer og vedligeholdelse af ejendommen er nogle af ingredienserne for at sikre en sund drift til glæde for alle beboere.

Og gode råd er ikke altid dyre: Måske har jeres vedtægter eller vedligeholdelsesplan brug for et eftersyn? Her er nogle punkter, som kunne være relevante at gennemgå forud for det årlige møde i ejendommens højeste myndighed: Generalforsamlingen.

- **Vedligeholdelse:** Er der større projekter, du skal tage højde for de næste par år? Er jeres energimærke stadig gyldigt? Har foreningen en opdateret vedligeholdelsesplan eller skal bestyrelsen overveje at få en?
- **Vedtægter:** Er jeres fælles regelsæt stadig optimalt, eller skal der ændres noget? Det kan være, I har ejerpantebreve med løbende forhøjelser som grundlag for de enkeltes sikkerhed til foreningen, som med fordel kan ændres, eller regler for vedligeholdelsespligt af f.eks. altaner. Er jeres husorden stadig retvisende? Skal I indføre regler for korttids-udlejning?
- **Bestyrelsen:** Har du overblik over, hvem der er på valg til bestyrelsen og hvem der stiller op, så der kan findes mulige kandidater til ledige poster?



- **Beboerdemokrati:** Spred budskabet om generalforsamlingen i opgange, porte (såfremt de er aflåste), blandt naboer, i jeres Facebook-gruppe o.lign., så flest muligt føler sig hørt og inddraget i det lokale demokrati.
- **Aktiviteter:** Er der gode idéer til aktiviteter, som kan styrke ejendommens fællesskab i årets løb? Arbejdsdage, sommerfest, fastelavn, kaffe-hygge, loppemarked eller noget helt andet?

Din administrator sidder klar

Har du idéer til forslag og emner, der skal tages op på generalforsamlingen - hvordan skal det formuleres, så der kan stemmes om det, og hvilken type flertal kræver det at få det vedtaget? Så tøv ikke med at kontakte din daglige administrator.

Ejendomsvurderinger: Vær opmærksom på fejl og klagefrister

De nye ejendomsvurderinger fra Skat er nok engang forsinkede - og ofte fejlagtige. Ejendomsrådgiver Mikkell Scheel fra Scheel & Co. forklarer situationen og mulighederne for at klage:

For andelsboligforeninger er de nye offentlige vurderinger først og fremmest relevante, fordi de danner grundlag for grundskylden, og dermed den (ofte stigende) skat, foreningen fremover skal betale. Den ændrede skattemæssige belastning bliver hurtigt en driftsøkonomisk problemstilling, der kan påvirke boligafgift, likviditet og ejendommens vurdering.



Kort historisk rids – hvorfor vi står her nu

Efter mange års kritik og politisk reformarbejde er den offentlige ejendomsvurdering blevet lagt om til et nyt system, men udrulningen er sket etapevist og med betydelige forsinkelser. Konsekvensen har været, at en del ejendomsskatter i perioder er opkrævet på foreløbige grundlag og senere skal genberegnes, når de endelige vurderinger foreligger. Vurderingerne har også lidt under

manglende data. Blandt andet derfor har Folketingets Ombudsmand udtrykt kritik af SKAT og sagsbehandlingen hos Vurderingsstyrelsen.

Hvad skal bestyrelsen holde øje med i 2026?

Vurderingsstyrelsen udsender en deklaration før den endelige grundvurdering, hvor foreningen kan kontrollere datagrundlaget. Herefter har foreningen fire uger til at gøre indsigelse, hvis oplysningerne er forkerte (arealer, anvendelse, bebyggelse, planforhold mv.). Det er ofte her, fejl kan rettes hurtigst og med størst effekt - dog er nogle andelsboligforeninger allerede deklareret. Fordi vurderingerne har været forsinkede, betaler mange andelsboligforeninger i første omgang skat på et foreløbigt grundlag med efterregulering for skatteårene 2024–2026, når de endelige vurderinger foreligger. For andelsboligforeninger og erhvervsejendomme er de endelige 2021-vurderinger nu på vej ud i puljer.

I 2026 ventes de endelige vurderinger for 2023 og 2025, og herefter reguleres skatten. Resultater den nye vurdering i en stigning, indføres den nye vurdering og beskatning over en 20-årig periode – samlet kan det blive til store beløb, som det er værd at være opmærksom på.



Det betyder også, at selvom vurderingen øjeblikkeligt falder, så er det ikke ensbetydende med, at alt er i orden – regningen kan komme snigende.

Klagemuligheder: Frister og realiteter

Selve klagen over vurderingen sker via SKAT og derefter Vurderingsankenævnet, men man kan først klage, når klagemuligheden åbner, og herefter gælder typisk en 90-dages frist. Klagen skal være skriftlig og begrundet, så det kan kun anbefales hurtigst muligt at søge bistand.

I praksis er de stærkeste klagepunkter for andelsforeninger typisk:

- Fejl i faktiske registreringer (arealer, anvendelseskoder, bygning/grund-data)
- Plan- og rådighedsbegrænsninger (lokalplanbindinger, servitutter, byggelinjer, fredning mv.), som modellen ikke har indregnet korrekt
- Markedsmæssig skævhed i referencegrundlag, særligt ved atypiske ejendomme eller særlige byrder.

Hvordan Scheel & Co. kan hjælpe

Vi kan bistå med at udarbejde klage overfor SKAT og kender både til ejendomme og markedet. I praksis samarbejder vi med Realia Advokatfirma, der indgiver klagen på foreningens vegne og sørger for den efterfølgende proces. Realia er et specialiseret advokatfirma med fokus på fast ejendom, herunder vurderings- og skatteforhold, ejendomstransaktioner, erhvervslejeret, projektudvikling samt tvister og forhandling. Et sådant klageforløb vil typisk koste en forening 10.000-25.000 kr.



SCHEEL & CO
EJENDOMSRÅDGIVNING

Mikkel Scheel, diplomvaluar

Mail: ms@scheelco.dk

Telefon: 5350 3077

Korttids-udlejning: Ny aftale skal stoppe 'skyggethoteller'

Mange københavnere har i den seneste tid klaget over, at visse kvarterer er ved at udvikle sig til spøgelsesbyer - eller områder helt uden lokalmiljø - på grund af de mange private udlejninger af helårsboliger via platforme som Airbnb og Booking.com.

Et nyt lovforslag skal nu dæmme op for denne udvikling. Siden 2019 har antallet af dage, man må korttidsudleje en helårsbolig, været maksimum 70 dage om året - vel at mærke, hvis udlejningen foregår gennem en platform, der indberetter lejeindtægten til SKAT. Ellers er grænsen 30 dage om året, skriver By-, Land- og Kirkeministeriet i en pressemeddelelse. Kommunerne har



mulighed for at sætte tallet op til 100, men blandt andet Københavns Kommune har meldt ud, at de ikke vil bruge den mulighed.

Reglerne for korttidsudlejning er meget forskellige, men som udgangspunkt er det lovligt i en ejerforening og ulovligt i en andelsboligforening, med mindre der står noget konkret om korttidsudlejning i din forenings vedtægt.

Bøder op til 100.000 kroner

Med den nye aftale vanker der bøder helt op til 100.000 kroner, hvis man ikke overholder reglerne. Det vejledende bødeniveau for en person, som lejer sin bolig ud i 71-74 dage om året, ligger på 5.000 kroner. Forslaget lægger også op til et skærpet tilsyn med udlejninger, ligesom udlejningsplatformene kan påbydes at udlevere konkrete oplysninger til myndighederne. Platformene kan også pålægges at fjerne annoncer eller blokere for bookinger i et lejemål.

"Deleøkonomi er fantastisk, men alle skal selvfølgelig følge reglerne. Det går ikke, at boliger bliver brugt til ulovlig hoteldrift, og derfor er jeg glad for, at vi kan samle et så bredt politisk flertal bag, at vi nu slår hårdere ned på dem, der snyder og omgår reglerne," siger minister for byer og landdistrikter Morten Dahlin (V).



Der er tale om en bred politisk aftale mellem regeringen, Danmarksdemokraterne, SF, Liberal Alliance, De Konservative, Enhedslisten, Dansk Folkeparti, De Radikale og Alternativet.

Fra vores verden: Nyt navn og bedre forhold

10. oktober 2025 holdt vi flyttedag fra vores hovedkvarter i Sydhavnen gennem 30 år, og samtidig skiftede vi navn fra SJELDANI til By&Bolig. Vi er stadig den ejendomsadministration, du kender, men de nye rammer giver os endnu bedre muligheder for at betjene dig optimalt.

Torsdag den 30. oktober indviede vi lokalerne med en festlig reception. Der kom godt 200 gæster og klokken blev mange, før de sidste gik hjem. Det var en rigtig rar dag. Tak.

Lån et gratis mødelokale

Navnet er nyt, men vores værdier er præcis de samme. Vi er de samme mennesker med den samme måde at drive ejendomsadministration på: med nærvær, hjælpsomhed og faglig stolthed.



Vi har elsket vores tid i den gamle bankbygning i Sydhavnen, men vi voksede ud af rammerne. I de nye lokaler i Rialto bygningen på Frederiksberg har vi skabt et moderne og imødekommende kontor, der matcher vores måde at arbejde på: effektivt, personligt og med plads til både fordybelse og dialog.





Vores dør vil stadig altid stå åben for dig, og din forening er meget velkommen til at holde generalforsamlinger, bestyrelses- og beboermøder hos os. Ganske gratis med kaffe og te på kanderne.

Lad os høre din mening

Vi samler på tilfredse kunder og hører gerne om jeres succeser. Men vi er også bevidste om, at vi altid kan blive bedre i vores daglige arbejde. Derfor har vi oprettet en 'ris og ros'-sektion på vores hjemmeside, hvor du nemt og hurtigt kan fortælle om din oplevelse af os som din ejendomsadministration: [Klik her](#).

