



Boligadministratorerne informerer

Dette nyhedsbrev deles med alle bestyrelsesmedlemmer i foreninger i vores administration via ProBo. Nyhedsbrevet findes typisk tillige på vores hjemmeside. Har du spørgsmål og kommentarer til nyhedsbrevet, eller ønskes noget eller hele nyhedsbrevet delt med foreningens beboere, kan du som altid henvende dig hos din sædvanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne.

Hvis du har ideer til emner i fremtidige nyhedsbreve, eller ønsker nyhedsbrevet modtaget på anden vis, kan du kontakte Allan Rigelsø via mail til ar@boadm.dk.

Indhold

Skattefri godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer.....	2
Ladestandere i boligforeninger	4
Grundskyld for andelsboligforeninger	6



Skattefri godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer

Ifølge BDO, en af Danmarks største revisionsvirksomheder, vil reglerne for udbetaling af skattefri godtgørelse til ulønnede bestyrelsesmedlemmer og frivillige hjælpere i landets mange foreninger blive forenklet fra 2026. Grænsen for hvor meget der kan udbetales, hæves formentlig samtidig markant.

BDO oplyser, at folketinget til februar vil 2. behandle et lovforslag, der forenkler reglerne for udbetaling af de skattefrie godtgørelser og forhøjer beløbsgrænsen til 10.000 kr. - et beløb, der forventeligt i øvrigt fremover vil blive reguleret årligt med udviklingen i forbrugerpriserne. Hidtil er satserne ellers kun blevet reguleret ca. hvert tredje år.

Efter de gældende regler kan foreninger udbetale skattefrie godtgørelser til dækning af specifikke typer af udgifter – nemlig til (1) mødeomkostninger og

kontorartikler, (2) telefon og internet, og (3) særlig beklædning (sportstøj mv.). Forenklingen består i, at det hele slås sammen, så der kan udbetales et samlet beløb jf. denne oversigt:

	2025	2026
(1) Mødeomk. mm.	1.700 kr.	
(2) Telefoni- og internet	2.800 kr.	
(3) Særlig beklædning	2.300 kr.	
I alt	6.800 kr.	10.000 kr.

Udbetalingen af skattefrie godtgørelser gælder for alle foreninger og klubber. Altså ikke kun for idrætsforeninger, men også grundejer-, gårdlaug, ejer- og andelsboligforeninger.

Det er normen i dag, at der i de fleste boligforeninger udbetales skattefri godtgørelse til enkelte eller alle foreningens bestyrelsesmedlemmer.



Godtgørelse til dækning af udgifter til særlig beklædning har **kun** kunnet udbetales i foreninger, hvor sådan beklædning har været påkrævet – typisk sportsklubber. Forenklingen og lovændringen er derfor særligt til glæde for foreninger, hvor en særlig beklædning ikke er påkrævet.

Ingen dokumentation

Udbetalingen af den skattefrie godtgørelse kan ske uden dokumentation for de faktiske udgifter, og satserne udgør et maksimum. Skattefriheden gælder derfor også, hvis der udbetales et lavere beløb.

Det er heller ikke et krav, at der skal udbetales en skattefri godtgørelse til alle. Der er altså intet til hinder for, at en forening kan vælge kun at udbetale skattefri godtgørelse til formanden, sekretæren og/eller kassereren, da det ofte er dem, der er hårdest belastet, mens øvrige bestyrelsesmedlemmer

evt. ikke får udbetalt noget eller får udbetalt et lavere beløb.

Det er i øvrigt en forudsætning for skattefriheden, at bestyrelsesmedlemmet eller den frivillige hjælper, som modtaget godtgørelse, ikke tillige modtager honorar for indsatsen eller får betalt telefoni og/eller internet af foreningen.

Det er generalforsamlingen, der beslutter, om der skal udbetales godtgørelse eller honorar til bestyrelsesmedlemmer. Udgiften godkendes årligt som en del af budgettet.

Med så stor en stigning skal det forinden behandles af en generalforsamling, førend de nye satser kan anvendes - enten som et særskilt forslag eller som en forhøjet post i et godkendt driftsbudget.

Vi følger op og vender tilbage, når forslaget er behandlet.



Ladestandere i boligforeninger

Der bliver solgt el-biler i Danmark som aldrig før, og ved årsskiftet 2025/2026 fandtes over 500.000 elbiler og over 100.000 hybridbiler på de danske veje.

De mange el-biler øger massivt efterspørgsel efter ladepunkter også i landets boligforeninger. Mange foreninger med eget parkeringsareal har allerede fået opsat forskellige former for ladeløsninger ligesom EU og Danmark vedtager love og tilbyder tilskudsløsninger for at motivere for yderligere etablering af ladestandere.

Ifølge ladestanderbekendtgørelsen gælder det, at beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser, som hovedregel er forpligtede til at forberede alle ombyggede parkeringspladser til ladestandere, når parkeringsarealet gennemgår eller er en del af en større ombygning.

Fra 1. januar 2026 er der tillige sket en ændring af hhv. leje-, ejerlejligheds- og andelsboligloven, som giver en lejer, ejer og andelshaver lige ret til etablering af egen ladestander, hvis vedkommende har eksklusiv ret til en specifik parkeringsplads på ejendommen, altså hvis beboeren har adgang til herunder lejer en parkeringsplads/carport/garage som kun vedkommende må bruge.

Har vedkommende derimod alene parkeringsret til ejendommens fælles parkeringsplads, ligesom alle andre beboere, er vedkommende berettiget til at opsætte en ladestander til fælles brug, et sted på parkeringsarealet udpeget af udlejer/foreningens bestyrelse.

Lovændringerne medfører kort fortalt:

- En beboer i en eksisterende beboelsesejendom får en lovbestemt ret til at etablere en ladestander.



- Udlejer/foreningen kan kun sige nej, hvis ejendommens status som fredet forhindrer dette, hvis der er væsentlige arkitektoniske/byggetekniske årsager, eller hvis der allerede er ladestanderer på mindst 10% af de fælles p-pladser.
- Beboeren afholder alle omkostninger til etablering, drift, vedligeholdelse og reetablering, og kan blive bedt om sikkerhedsstillelse, ligesom det kan kræves, at ladestanderen fjernes med fuld reetablering ved beboerens fraflytning.
- Reglerne gælder også for ladestanderer på ejendommens fælles parkeringspladser.

I mange boligforeninger går der noget på kompromis med fællesskabet og ligheden, hvis der etableres mange meget individuelle løsninger, så det kan ofte være at foretrække, at ladeløsning-

ger tænkes ind i en større og mere kollektiv samt hensigtsmæssig sammenhæng.

Vi opfordrer derfor alle foreninger med egne parkeringsarealer til at overveje mulighederne for fælles ladeløsninger til el-biler, eventuelt organiseret/finansieret på en måde, så det kun er beboere med el-biler, der betaler for etablering og drift over tid.

I foreninger med et begrænset parkeringsareal, der er fuldt "udlejet", kan det være svært at finde plads til fælles ladepunkter, hvorfor det da kan blive aktuelt at imødekomme individuelle løsninger jf. nævnte lovændringer. I disse tilfælde anbefaler vi, at der indgås en skriftlig aftale om etablering, brug m.v., hvilket vi selvfølgelig gerne bistår med.



Grundskyld for andelsboligforeninger

Den 1. januar 2024 trådte de nye bolig-skatte regler i kraft, hvilket for landets andelsboligforeninger medførte en ny model for beregning af den såkaldte grundskyld, som er en beskatning af grunden i ubebygget stand.

Dengang blev det meddelt, at grundskylden for 2024 og 2025 i første omgang skulle beregnes på baggrund af en foreløbig vurdering for 2023. Den endelige 2023-vurdering blev lovet udsendt i 2025, men allerede i 2023 varlede vi, at det sikkert ville blive udsendt, ganske som det nu, med en forsinkelse i sig selv, endelig er blevet officielt meddelt.

Det forlyder dog samtidig, at der snart sker noget, da det ventes, at der til landets andelsboligforeninger vil blive udsendt nogle deklarationsmeddelelser, der indeholder de oplysninger, den

kommende endelige vurdering af grunden vil blive baseret på, med tilbagevirkende kraft.

Når den lander i en forenings digitale postkasse, har bestyrelsen kun fire uger til at reagere, hvis noget ikke stemmer. Det er ikke lang tid, men det er allerede nu muligt at forberede sig på og sætte sig ind i hvilke data deklarationen indeholder. Vurderingsportalen har nemlig udgivet en vejledning, der forklarer, hvilke punkter, der indgår i deklarationen, og hvordan de skal forstås. Vejledningen kan ses via dette link: www.vurderingsportalen.dk/erhverv/vurdering/forstaa-vurderingen/deklarationen/

Vejledningen giver overblik over:

- Datagrundlag, herunder om BBR-oplysninger og servitutter. Er der fejl i BBR-oplysninger, er der også



hjælp at hente i en anden vejledning hos vurderingsstyrelsen:

www.vurderingsportalen.dk/erhverv/vurdering/forstaa-vurderingen/bbr-oplysninger-erhverv/.

- Ejendommens anvendelse og udnyttelse, herunder ejendommens faktiske anvendelse, og hvad det er muligt at bruge ejendommen til ifølge plangrundlaget.

- Referenceejendomme, der afspejler prisniveauet i området.
- Hvordan man reagerer: Hvornår og hvordan man sender en indsigelse, hvis oplysningerne ikke stemmer.

Så snart vi modtager en deklarationsmeddelelse via en andelsboligforenings digitale postmodtagelse, vil den blive delt med foreningens bestyrelse.