

**Best practice - kundeguide**

# **Varsling af hensættelser**

**til indvendig vedligeholdelse overfor lejer  
§117 (tidl. §22)**

**Unik System Design A/S**

T +45 76 42 11 00  
@ unik@unik.dk

Boulevarden 19E  
7100 Vejle

Lersø Park Allé 101  
2100 København

**UNIK  
BOLIG**

# Indhold

<b>Varsling af hensættelser til indvendig vedligeholdelse overfor lejer §117 (tidl. §22) .....</b>	<b>2</b>
01   Opdatering af satser på ejendomsniveau .....	2
02   Kør varslingsguiden.....	4
03   Varsling hensættelser på lejemål .....	7

# Varsling af hensættelser til indvendig vedligeholdelse overfor lejer §117 (tidl. §22)

For at kunne varsle den nye sats for indvendig vedligeholdelse, kan du følge denne guide. Guiden tager udgangspunkt i vores best practice opsætning.

## 01 | Opdatering af satser på ejendomsniveau

Du opdaterer satsen via menuen:

→ **Bolig / Ejendom** (Stamdata 2 | Satser | Indvendigvedligeholdelse)

The screenshot shows the UNIK BOLIG software interface. The left sidebar contains a tree view with the following structure:

- Stamdata
  - Stamdata 2
    - Lejer
      - Venteliste
        - Satser

The main window displays a table of rates for 'Indvendig vedligeholdelse' (Indoor maintenance) for the period 17-06-2022 to 17-06-2022. The table has three columns: Type, Startdato, and Sats.

Type	Startdato	Sats
Indvendig vedligeholdelse	01-01-2022	46,0000
Udv. vedl. §18	01-01-2022	55,0000
Udv. vedl. §18b (høj)	01-01-2022	52,0000
OMK nyt budget	01-06-2022	614.280,0000
OMK gl. budget	01-06-2022	587.400,0000
OMK stigning	01-06-2022	26.880,0000
OMK ford faktor	01-06-2022	698,0455
OMK stigningsfaktor	01-06-2022	30,5455
Indvendig vedligeholdelse uafundet	01-01-2022	31,7500
Udv. vedl. §18 uafundet	01-01-2022	55,1800
Udv. vedl. §18b (høj) uafundet	01-01-2022	51,9200
Tilbageholdelse til varmeregnskab	01-01-2020	1.500,0000
Tilbageholdelse til vandregnskab	01-01-2020	1.000,0000

At the bottom of the window, there are buttons for 'Opret', 'Rediger', and 'Slet'. The status bar at the very bottom shows navigation options like '<< Selskab', '<< Ejendom', and 'Ejendomsstreng'.

Klik *Opret*, så får du følgende frem:

- Vælg indvendig vedligeholdelse
- Startdato 01-07-2022
- Sats = 47 kr.
- Klik OK

Gentag for startdato 01-10-2022 (sats 47 kroner) – og find så brevskebelonen for varsling af OMK – satser (14050) og tilføj teksten / *lejelovens* § 31, så både nuværende og ny lovgivning fremgår af varslingsbrevet.

Der skal også laves en sats pr. 30-09-2022 på 46 kroner. Det er af hensyn til brevskebelonen, som beregner stigningen i forhold til satsen før 01-10-2022.

→ **Generelt | Breve | Skabelon**

## 02 | Kør varslingsguiden

—> **Bolig** / **Varslinger** / **Varsling** (Varsling §13a satser)

Afgræns til de ejendomme du vil varsle og klik **Næste**:

Guiden Varsling § 13 a - satser - Ejendom 008-001 Dyssegården (OMK B&E)

**På hvilket niveau skal der varsles**

☐ Alt ☐ Bygning  
☐ Selskab ☐ Lejemål  
☒ Ejendom ☐ Lejer

**Angiv ejendom:**

Selskabsnr.    
Ejendomsnr.

Annuller < Tilbage **Næste >** Pause Udfør

Nu vælger du varslingsdefinitionen *Varsling §13a-satser* og klikker **Næste**. Og en gang til **Næste**.

Guiden Varsling § 13 a - satser - Ejendom 008-001 Dyssegården (OMK B&E)

**Vælg varslingsdefinition**

Varslingsdefinition

**Definition**

Opkr.type	Varslingstype	Tilknætnings	Type	Formel
* 11020		Lejemål	Ord	SatsEjendom(Ejendom.EjendomiD; 2748 ;OpkrDef...
* 11030		Lejemål	Ord	SatsEjendom(Ejendom.EjendomiD; 2750 ;OpkrDef...
* 11040		Lejemål	Ord	SatsEjendom(Ejendom.EjendomiD; 67;OpkrDef.St...
* 11032		Lejemål	Ord	SatsEjendom(Ejendom.EjendomiD; 2749;OpkrDef...
* 11045		Lejemål	Ord	-(Hvis(LejemålOpkrTypePrDato( Lejemaal.Lejema...

\* = arver fra en opkrævningsdefinition

Annuller < Tilbage **Næste >** Pause Udfør

Indtast startdato som 1-10-2022. Du skal ikke sætte andet ind, øvrige datoer og terminer pr. år hentes automatisk fra lejer. Så klik bare *Næste*.

Guiden Varsling § 13 a - satser - Ejendom 008-001 Dyssegården (OMK B&E)

- Afgrænsning ✓
- Definition ✓
- Start info ✓
- Datoer og niveau**
- Udvalgte lejere
- Varsling
- Varslingslinjer
- Godkend varsling
- Slut info

**Datoer**

Start dato: 01-10-2022

Startdato 2:

Slut dato:

1. ordinære opkrævning:

Gældende pr.:

**Varslings tilknytning og bogføring**

Tilknytning: Lejemål

Bogføring: Lejer

Terminer pr. år:

Annuller < Tilbage Næste > Pause Udfør

Nu skal du oprette definitioner og gå videre ved at klikke *Næste*:

Guiden Varsling § 13 a - satser - Ejendom 008-001 Dyssegården (OMK B&E)

- Afgrænsning ✓
- Definition ✓
- Start info ✓
- Datoer og niveau ✓
- Varsling**
- Varslingslinjer
- Godkend varsling
- Slut info

**Varslingsdefinition**

Opret definitioner Slet Kontroller Rediger

**Rediger varsling**

Opkrævning	Navn	Realiseret	Start dato	Varslingstype	Id

Opret Rediger Slet

Annuller < Tilbage Næste > Pause Udfør

## Opret opkrævningslinjer:

Guiden Varsling § 13 a - satser - Ejendom 008-001 Dyssegården (OMK B&E)

**Varslingslinjer**

**Opret opkrævningslinjer**

Slet opkrævningslinjer

**Varslingsliste**

Udskriv <Varslingsliste - standard>

☐ Total pr. ejendom

Varslet/Gældende Leje

**Eksisterende varslinger i konflikt med denne varsling**

Dækkerliste

**Enheder der ikke bliver ramt ved denne varsling**

Enheder der ikke rammes

Annuler < Tilbage Næste > Pause Udign

Tjek varslingslisten, luk listen og klik **Næste**.

17-06-2022 13:37 CBS Side 4

**%Varslingsliste - med reguleringsbeløb**

Type	Tekst	Start dato	Reg. dato	Reg. beløb	Engangsbeløb	Ops. beløb	Difference	Nyt beløb
Lejer §-1-7-2	Christian Gaard				Dyssegårdsvej 6, 4. tv.			
85010	Depositum	01-12-2022			62,50		0,00	0,00
85010	Depositum	01-11-2022			62,50		0,00	0,00
85010	Depositum	01-10-2022			62,50		0,00	0,00
86010	Fordbetalt leje	01-12-2022			62,50		0,00	0,00
86010	Fordbetalt leje	01-11-2022			62,50		0,00	0,00
86010	Fordbetalt leje	01-10-2022			62,50		0,00	0,00
					<b>375,00</b>			
Lejemål §-1-8					Dyssegårdsvej 6, 4. th.			
11020	Udv. vedl. § 18	01-10-2022			0,00	3.300,00		3.300,00
11030	Udv. vedl. § 18b (leje)	01-10-2022			0,00	3.120,00		3.120,00
11040	Indvendig vedl., opkræves	01-10-2022			0,00	2.750,00	120,00	2.870,00
						<b>9.170,00</b>	<b>120,00</b>	<b>9.290,00</b>
Lejer §-1-8-2	Tasne Abildgaard				Dyssegårdsvej 6, 4. th.			
85010	Depositum	01-12-2022			75,00		0,00	0,00
85010	Depositum	01-11-2022			75,00		0,00	0,00
85010	Depositum	01-10-2022			75,00		0,00	0,00
86010	Fordbetalt leje	01-12-2022			75,00		0,00	0,00
86010	Fordbetalt leje	01-11-2022			75,00		0,00	0,00
86010	Fordbetalt leje	01-10-2022			75,00		0,00	0,00
					<b>450,00</b>			
Lejemål §-1-9					Dyssegårdsvej 8, 1. tv.			
11020	Udv. vedl. § 18	01-10-2022			0,00	2.750,00		2.750,00
11030	Udv. vedl. § 18b (leje)	01-10-2022			0,00	2.600,00		2.600,00
11040	Indvendig vedl., opkræves	01-10-2022			0,00	2.250,00	100,00	2.350,00
						<b>7.600,00</b>	<b>100,00</b>	<b>7.700,00</b>
Lejer §-1-9-2	Malene Pedersen				Dyssegårdsvej 8, 1. tv.			
85010	Depositum	01-12-2022			62,50		0,00	0,00
85010	Depositum	01-11-2022			62,50		0,00	0,00
85010	Depositum	01-10-2022			62,50		0,00	0,00

Godkend varsling, udskriv breve og udfør guiden.

Guiden Varsling § 13 a - satser - Ejendom 008-001 Dyssegården (OMK B&E)

**Godkend varsling**

Godkend

Annuller

**Varslingsbrev**

Brevnr. 14050 Varsling OMK - satser

Breve varslat i guiden

Breve efter varslingsdato

Slet gamle breve

**Indsigelse**

Indsigelsesfrist

Annuller < Tilbage Næste > Pause Udign

### 03 | Varsling hensættelser på lejemål

Når satserne er varslat overfor lejerne, skal du også have ændret hensættelsesbeløb på lejemålet. Det gør du i varslingsguiden:

→ **Bolig | Varslinger | Varsling**

Vælg ejendom, klik **Næste**.

Guiden Indvendig vedligehold, hensættelse - Ejendom 008-001 Dyssegården (OMK B&E)

**På hvilket niveau skal der varsles**

☐ Alt ☐ Bygning

☐ Selskab ☐ Lejemål

☒ Ejendom ☐ Lejer

**Angiv ejendom:**

Selskabsnr. 8 Enkelt ejet ejendom

Ejendomsnr. 1 Dyssegården (OMK B&E)

Annuller < Tilbage Næste > Pause Udign



## Vælg Indvendig vedligehold, hensættelse

**Vælg varslingsdefinition**

Varslingsdefinition:

**Definition**

Opkr.type	Varslingsstype	Tilknytning	Type	Formel	Hændelse	pkf.definition	Startdato 2
82020	Lejemål	Ord		SatsEjendom(Ejendom.EjendomID:67;OpkrDef.Sta...	452		

\* = arver fra en opkrævningsdefinition

Buttons: Annuller, < Tilbage, Næste >, Pause, Udgr.

Klik **Næste**. Og igen **Næste**. Så får du dette skærm billede, hvor du udfylder med startdatoen 1-07-2022:

**Datoer**

Start dato:

Startdato 2:

Slut dato:

1. ordinære opkrævning:

Gældende pr.:

**Varslingsens tilknytning og bogføring**

Tilknytning:

Bogføring:

Terminer pr. år:

Buttons: Annuller, < Tilbage, Næste >, Pause, Udgr.

Felterne *Tilknytning* og *Bogføring* skal begge være på lejemål. Klik **Næste**.

I de næste par skærm billeder skal du som det sidste:

- Klikke på *Opret definitioner*
- Klikke *Rediger* på varslingsdefinitionen
- Gå til **Næste**
- Klikke *Opret opkrævningslinjer*
- Danne varslingsliste og kontrollere kolonnen *Difference*
- Lukke varslingslisten efter tjek og klikke **Næste**.
- Godkende varslingen og udføre guiden.