

**Best practice – Kundeguide**

# **Autoregulering**

**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>Processen i overordnede træk .....</b>	<b>3</b>
<b>Autoreguleringer på lejerniveau .....</b>	<b>4</b>
01   Fast beløb - Gældende leje .....	4
Regulering .....	4
Opkr.type .....	5
Vælg Opret .....	5
Avanceret - Varsling .....	5
Avanceret - Autoregulering .....	6
Fast beløb .....	6
Tilknytning .....	6
Hændelser .....	6
Trappeleje .....	6
Tekst .....	6
02   Procent - Gældende leje .....	6
Regulering .....	6
Opkr.type .....	7
Vælg Opret .....	7
Avanceret - Varsling .....	8
Avanceret - Autoregulering .....	8
Periodisk reg. - procent .....	9
Tilknytning .....	9
Hændelser .....	9
Pct. Angivelser .....	9
Trappeleje .....	9
Tekst .....	9
03   Pristal - Procent gældende leje .....	9
Regulering .....	9
Opkr.type .....	10
Vælg Opret .....	10
Avanceret - Varsling .....	10
Avanceret - Autoregulering .....	11
Periodisk reg. - pristal .....	11
Tilknytning .....	12
Hændelser .....	12
Pct. Angivelser .....	12
Trappeleje .....	12
Tekst .....	12
<b>Autoreguleringsguiden .....</b>	<b>12</b>
Afgrænsning .....	13
Periode .....	13
Beregn .....	13

Udskrift og brev .....	13
Slut info.....	13

# Processen i overordnede træk

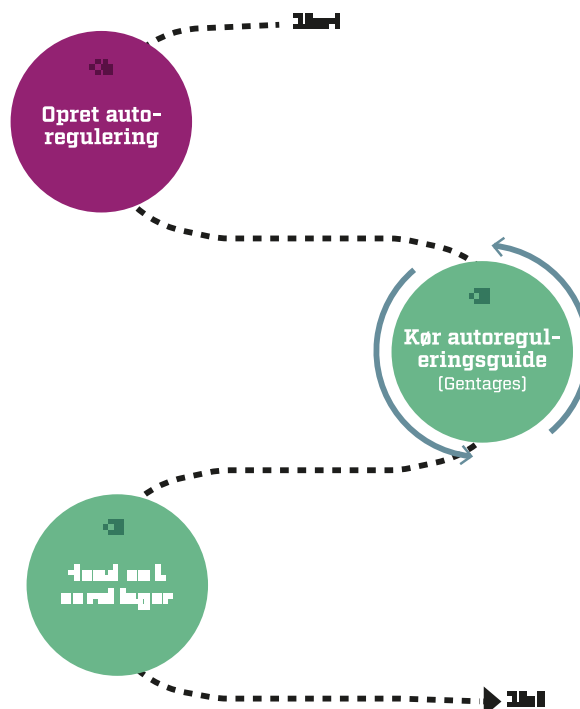
Autoregulering bruges ved automatisk regulering af lejen i henhold til lejekontrakten. Det kan være efter nettoprisindeks, en bestemt procentsats eller noget helt tredje.

Når en lejer flytter ind i et lejemål, oprettes autoreguleringsskabelonen på lejeren. Hver måned inden huslejeopkrævningen køres autoreguleringsguiden. Denne guide kigger på, om der er nogle lejere der skal reguleres i den kommende måned.

Fra guiden er det også muligt at sende et varslingsbrev til lejeren.

## Processoverskrift

- 01 |** Opret autoregulering på lejere som enten
  - fast beløb
  - procent
  - pristalsreguleret
- 02 |** Kør autoreguleringsguiden en gang hver måned
  - inden huslejeopkrævning
- 03 |** Send eventuelt varslingsbreve via guide



# Autoreguleringer på lejerniveau

Det er en forudsætning for at regulering vil ske, at der på ALLE lejere, hvor der skal ske regulering er opsat en autoregulering. Denne autoregulering skal opsættes efter de regler der fremgår i lejekontrakten.

Nedenfor er angivet de mest anvendte reguleringstyper.

## 01 | Fast beløb - Gældende leje

Benyttes når du vil regulere lejen med et bestemt beløb. Vælg menuen:

→ [Bolig | Lejer](#)

I mappestrukturen til venstre vælger du Mapperne til venstre [Erhverv](#) | [Varsling](#) | [Autoreguleringer](#) og klikker *Opret*

Regulering	Regulering	Start dato	Seneste varslede dato eller indflytningsdato
		Slut dato	
		Reguleringsinterval (mdr)	12 (ved årlig regulering)
		Næste regulering	Dato for næste regulering
		Slut regulering	
		Trappeleje, næste reg.	
	Reguleringstype	Formel	
		Fast beløb - gældende leje	
		Procent - gældende leje	
		Procent - Basisleje	
		Pristal - Procent gældende leje	✓
		Pristal - Point gældende leje	
		Pristal - Formel	
		Pristal - Procent basisleje	
		Pristal - Point basisleje	

		Omsætningsbestemt leje		
		Kun trappeleje		
	Formel	Manuel		
	Brevnr	Brevnr.		
	Beregningsorden	Nummer		
Opkr.type Vælg Opret	Opkrævningstype	Vælg den (eller de) opkrævningstype(r) der skal reguleres.		
	Tekst, opkrævning			
	KontoTekst			
Avanceret - Varsling	Ordinære terminer	Måneder pr. beløb	Udfyldes automatisk	
		Terminer pr. år		
		Opkrævning v/flytning		
		Betalingsdag moms		
		Betalingsdag		
		1.ordinære opkrævning		
		Forudsætninger	Opkrævningstype er gældende i tilknyttet kartotek	
	Opret kun linje hvis varslingsstiger			
	Opret kun linje hvis varslingsfalder			
	Reguler afledte varslinger			
	Må opkrævningslinjer reberegnes		Arves fra opkrævningstypen	
	Beregnet beløb skal være forskelligt fra nul			
	Opret kun linje hvis nyt beløb er positivt			
	Opret kun linje hvis nyt beløb er negativt			
	Afrunding		Afrundingstype	
			Afrunding til	
	Forholdsregler	Indskudt varslings		

		Skæv termin, stigning	Reguleres næste termin
		Skæv termin, nedsættelse	Reguleres næste termin
		Gældende pr. (reg.)	
Avanceret - Autoregulering	Opret autoregulering når pristal er indtastet	Afvent pristal	
	Opret autoregulering når omsætning er indtastet	Afvent omsætning	
	Opret autoregulering når formel er sand		
	Diverse	Beregn trappeleje før regulering	
Fast beløb	Reguleringsprocent	Fast beløb	Indtast det beløb der ønskes reguleret med pr. termin
Tilknytning	Definitionsniveau	Selskabsnr.	Automatisk udfyldt
		Diverse	Automatisk udfyldt
		Lejemål	Automatisk udfyldt
		Lejernr.:	
	Tilknytning - Hvilket kartotek gemmes varsling i	Tilknytning	Lejemål (hvis varslingen der skal reguleres har tilknytning på lejemålsniveau)
	Kontokort - Hvor bogføres varsling	Bogføring	Lejer
Hændelser	Valgte	Huslejeændring (ved boliglejemål) Erhvervslejeændring (ved erhvervslejemål)	
Trappeleje			
Tekst	Dannelse af tekst	Genereres automatisk	✓
		Manuelt indtastet	

## 02 | Procent - Gældende leje

Benyttes når du vil regulere lejen med en procentsats. Vælg menuen:

→ [Bolig | Lejer](#)

I mappestrukturen til venstre vælger du Mapperne til venstre [Erhverv | Varsling | Autoreguleringer](#) og klikker *Opret*

Regulering	Regulering	Start dato	Seneste varslede dato
------------	------------	------------	-----------------------

		eller indflytningsdato
		Slut dato
	Reguleringsinterval (mdr)	12 (ved årlig regulering)
	Næste regulering	Dato for næste regulering
		Slut regulering
		Trappeleje, næste reg.
	Reguleringstype	Formel
		Fast beløb - gældende leje
		Procent - gældende leje ✓
		Procent - Basisleje
		Pristal - Procent gældende leje
		Pristal - Point gældende leje
		Pristal - Formel
		Pristal - Procent basisleje
		Pristal - Point basisleje
	Omsætningsbestemt leje	
	Kun trappeleje	
	Formel	Manuel
	Brevnr	Brevnr.
	Beregningsorden	Nummer
Opkr.type Vælg Opret	Opkrævningstype	Vælg den (eller de) opkrævningstype(r) der skal reguleres.
	Tekst, opkrævning	
	KontoTekst	



<b>Avanceret - Varsling</b>	Ordinære terminer	Måneder pr. beløb	Udfyldes automatisk
		Terminer pr. år	
		Opkrævning v/flytning	
		Betalingsdag moms	
		Betalingsdag	
		1.ordinære opkrævning	
	Forudsætninger	Opkrævningstype er gældende i tilknyttet kartotek	
		Opret kun linje hvis varsling stiger	
		Opret kun linje hvis varsling falder	
		Reguler afledte varslinger	
		Må opkrævningslinjer reberegnes	Arves fra opkrævningstypen
		Beregnet beløb skal være forskelligt fra nul	
		Opret kun linje hvis nyt beløb er positivt	
		Opret kun linje hvis nyt beløb er negativt	
	Afrunding	Afrundingstype	
		Afrunding til	
	Forholdsregler	Indskudt varsling	
		Skæv termin, stigning	Reguleres næste termin
		Skæv termin, nedsættelse	Reguleres næste termin
		Gældende pr. (reg.)	
<b>Avanceret - Autoregulering</b>	Opret autoregulering når pristal er indtastet	Afvent pristal	
	Opret autoregulering når omsætning er indtastet	Afvent omsætning	
	Opret autoregulering når formel er sand		
	Diverse	Beregn trappeleje før regulering	

<b>Periodisk reg. - procent</b>	Reguleringsprocent	Reguleringsprocent	Udfyld den procentsats lejen skal reguleres med. F.eks. 5, hvis lejen skal reguleres med 5%
<b>Tilknytning</b>	Definitionsniveau	Selskabsnr.	Automatisk udfyldt
		Diverse	Automatisk udfyldt
		Lejemål	Automatisk udfyldt
		Lejernr.:	
	Tilknytning - Hvilket kartotek gemmes varsling i	Tilknytning	Lejemål (hvis varslingen, der skal reguleres, har tilknytning på lejemålsniveau)
	Kontokort - Hvor bogføres varsling	Bogføring	Lejer
<b>Hændelser</b>	Valgte	Huslejeændring (ved boliglejemål) Erhvervslejeændring (ved erhvervslejemål)	
<b>Pct. Angivelser</b>		Ønskes hele lejestigningen lagt på samme opkrævningstype anvendes <i>Pct. Angivelser</i>	
<b>Trappeleje</b>			
<b>Tekst</b>	Dannelse af tekst	Genereres automatisk	✓
		Manuelt indtastet	

### 03 | Pristal - Procent gældende leje

Benyttes når du vil regulere lejen på baggrund af et pristal fx nettoprisindeks. Det er en forudsætning for beregningen, at pristallet er oprettet, se vejledning til dette nedenfor.

→ [Bolig | Lejer](#)

I mappestrukturen til venstre vælger du Mapperne til venstre [Erhverv | Varsling | Autoreguleringer](#) og klikker *Opret*

<b>Regulering</b>	Regulering	Start dato	Seneste varslede dato eller indflytningsdato
		Slut dato	
		Reguleringsinterval (mdr)	12 (ved årlig regulering)
		Næste regulering	Dato for næste regulering
		Slut regulering	

		Trappeleje, næste reg.	
	Reguleringstype	Formel	
		Fast beløb - gældende leje	
		Procent - gældende leje	
		Procent - Basisleje	
		Pristal - Procent gældende leje	✓
		Pristal - Point gældende leje	
		Pristal - Formel	
		Pristal - Procent basisleje	
		Pristal - Point basisleje	
		Omsætningsbestemt leje	
	Kun trappeleje		
	Formel	Manuel	
Brevnr	Brevnr.		
Beregningsorden	Nummer		
Opkr.type Vælg <i>Opret</i>	Opkrævningstype	Vælg den (eller de) opkrævningstype(r) der skal reguleres.	
	Tekst, opkrævning		
	KontoTekst		
Avanceret - Varsling	Ordinære terminer	Måneder pr. beløb	Udfyldes automatisk
		Terminer pr. år	
		Opkrævning v/flytning	
		Betalingsdag moms	
		Betalingsdag	
		1.ordinære opkrævning	

	Forudsætninger	Opkrævningstype er gældende i tilknyttet kartotek	
		Opret kun linje hvis varsling stiger	
		Opret kun linje hvis varsling falder	
		Reguler afledte varslinger	
		Må opkrævningslinjer reberegnes	Arves fra opkrævningstypen
		Beregnet beløb skal være forskelligt fra nul	
		Opret kun linje hvis nyt beløb er positivt	
		Opret kun linje hvis nyt beløb er negativt	
	Afrunding	Afrundingstype	
		Afrunding til	
	Forholdsregler	Indskudt varsling	
		Skæv termin, stigning	Reguleres næste termin
		Skæv termin, nedsættelse	Reguleres næste termin
		Gældende pr. (reg.)	
Avanceret - Autoregulering	Opret autoregulering når pristal er indtastet	Afvent pristal	
	Opret autoregulering når omsætning er indtastet	Afvent omsætning	
	Opret autoregulering når formel er sand		
	Diverse	Beregn trappeleje før regulering	
Periodisk reg. - pristal	Pristal	Pristalstype	Vælg det pristal, du ønsker at regulere på baggrund af.
		Pristal - (?) mdr.	Skal regulering ske i januar på baggrund af pristallet i oktober vælges -3.
	Procent	Fast %	100

		Afrunding til	
		Min. procentsats	Udfyldes hvis der i lejekontrakten er aftalt en minimum procentsats for regulering.
		Maks. procentsats	Udfyldes hvis der i lejekontrakten er aftalt en maksimum procentsats for regulering.
	Overførsel af rester	Ingen	✓
	Overfør rest procent		
	Omsætningsinterval	Omsætningsintervaller pristalsreguleres	
Tilknytning	Definitionsniveau	Selskabsnr.	Automatisk udfyldt
		Diverse	Automatisk udfyldt
		Lejemål	Automatisk udfyldt
		Lejernr.:	
	Tilknytning - Hvilket kartotek gemmes varsling i	Tilknytning	Lejemål (hvis varslingen der skal reguleres har tilknytning på lejemålsniveau)
	Kontokort - Hvor bogføres varsling	Bogføring	Lejer
Hændelser	Valgte	Huslejeændring (ved boliglejemål) Erhvervslejeændring (ved erhvervslejemål)	
Pct. Angivelser		Ønskes hele lejestigningen lagt på samme opkrævningstype anvendes <i>Pct. Angivelser</i>	
Trappeleje			
Tekst	Dannelse af tekst	Genereres automatisk	✓
		Manuelt indtastet	

## Autoreguleringsguiden

Guiden køres en gang pr. måned inden opkrævning.

Denne guide benyttes til at danne varslingsbreve til lejerne på baggrund af deres autoreguleringer.

Afgrænsning	Sæt markering i <b>Alt</b> og vælg <b>Næste</b>		
Periode	Fra dato	Udfyld første dag i den kommende måned, f.eks. 01.01.XXXX	
	Til dato	Udfyld sidste dag i den kommende måned, f.eks. 31.01.XXXX	
Beregn	Vælg <b>Opret</b>		
Udskrift og brev	Sortering af lister og breve	Sortering	Anvendes ikke
	Varslingsliste	Varslingsliste	Her er det muligt at udskrive en liste der viser, hvilke lejere der reguleres.
	Varslingsbrev	Varslingsbrev	Her kan varslingsbreve til lejerne udskrives.
Slut info	Her vælges <b>Udfør</b>		