

Vitec§Ejendom

6-Omkostningsbestemt leje

Indholdsfortegnelse

Omkostningsbestemt leje (grundlæggende)	3
Hvad skal udfyldes før et lejemål er omfattet af OMK-leje.	4
Moderniseringer - 5.1-7.....	7
"Seneste varslet/godkendte leje"	7
Liste med budgettal - 5.6.4.2-1 per beboer	8
5-6-4-2-1 liste pr. lejemål.....	9
Opdater OMK-regulering – 5.6.4.4.....	10
Varslingsskrivelser via Word - 5.8.8.....	11
Budgetliste - 5.8.4.1-1	12
Afrundnr (0-9)	13
Nulstil regulering på lejemålet - 5.6.7-1.....	13
Slet beboerydelser (depositum m.m.) - 5.6.8-2	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Menupunkt	Forklaring
Omkostningsbestemt leje (grundlæggende)	De grundlæggende regler i Vitec er, at lejen opkræves som et samlet beløb over for den enkelte beboer. Beløbet står som ydelse-1 på lejemålet. Specifikationen kan man altid se på lejemålet under fane-5. En liste med disse oplysninger findes i menu 5.6.4. Lejen består af: <i>Budgetlejen, som dækker alle driftsudgifter, lovpligtigt afkast til ejer, og evt. administrationsbidrag.</i> <i>Hertil kommer hensættelse til vedligeholdelse - §117 - §119 - §120</i> <i>Og yderligere hertil kan der være eventuelle moderniseringsforhøjelser - fordelt på hele ejendommen eller på det enkelte lejemål (individuet).</i> Totalen af disse beløb udgør Lejen på lejemålet (ydelse-1). Uddrag fra internettet: Omkostningsbestemt husleje Huslejen bliver i de fleste private udlejningsejendomme fastsat på baggrund af de driftsudgifter og det afkast, der er på den enkelte ejendom. Hvad dækker driftsudgifterne? Driftsudgifterne er f.eks. skatter og afgifter til det offentlige, renovation, administration, udgifter til vand, fællesbelysning, forsikringer, vicevært og anden rengøring. Driftsudgifter er også penge, som udlejer ifølge loven skal sætte til side til vedligeholdelse o.l. (hensættelser). Varsling af huslejestigning Når ejendommens driftsudgifter stiger, kan udlejer forhøje huslejen med 3 måneders varsel. Denne forhøjelse af huslejen varsles som regel i september. Derefter gælder huslejestigningen fra den efterfølgende 1. januar. Udlejer kan dog varsle lejeforhøjelse på et hvilket som helst tidspunkt af året, hvis driftsudgifterne stiger. Udlejer kan også varsle huslejestigning flere gange om året. Lejereduktion I nyere ejendomme kan lejen, som er udregnet på baggrund af reglerne om omkostninger, være urealistisk høj. Her giver udlejer en lejereduktion, så lejen kommer til at svare til 'det lejedes værdi'. Loven begrænser også, hvor meget lejen kan stige fra gang til gang.

13-04-2023

Hvad skal udfyldes før et lejemål er omfattet af OMK-leje.

På ejendommen skal der være sat JA i feltet Omk.leje.

Hvis systemet skal hensætte §119, §120, skal der ligeledes svares JA i feltet U.vedl.

Ejendomme (Menu: 1 / Mid: BEB)

EJENDOM | Lejemål | Beboer | Per/Saldi[1] | Vedligehold[2] | BBR/Skat[3] | Foreningen[4] | Omk.leje[5] | Kontrakt[6] | Integration[8] | Journal[9]

Ejendom: 109
Firma: 109, Navn: A/B Engen
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019
A/c varme: 01.10.2018 - 30.09.2019
A/c vand: 01.10.2017 - 30.09.2019

Adm. 1: FDN, Adm. 2: BEB, Adm. 3: 12
Notat: , Notat titel:
Oprettet d.: , af: , Rettet d.: 01.08.2019, af: BEB
☒ U.vedl. ☒ Omk.leje ☒ Internet ☒ Bilag ☐ B-Box

PBS-nr.: 4049039, Deb.gruppe: 109, Reg.nr.: 3001, Konto: 3345212973
Terminer: 12, Start: 1, Forfald: 1, Rettidig: 1
Opkrævningsform: 3, Nets/PBS (total)

Fl-kreditor: 87219615, Varmetil: 0, Vandtil: 0, Vaskertil: 0
Areal: 1.974,00, Andele: 0,00, Grundlag: 0,00

Kategorier og Årsbeløb

Kategori	Lejemålskategori	Antal	Areal	Årlig ydelse
2	Leje bolig my/indv.vedl.	20	1.745,00	1.785.054,11
1	Leje bolig u/indv.vedl.	2	172,00	196.758,16
20	Andel bolig	6	57,00	42.435,67

Frte tekster
Stiftet pr. 01.02.2004

Husk Opgaver

Dato	Med	Aktivitet
06.06.2019	BEB	Fødselsdag

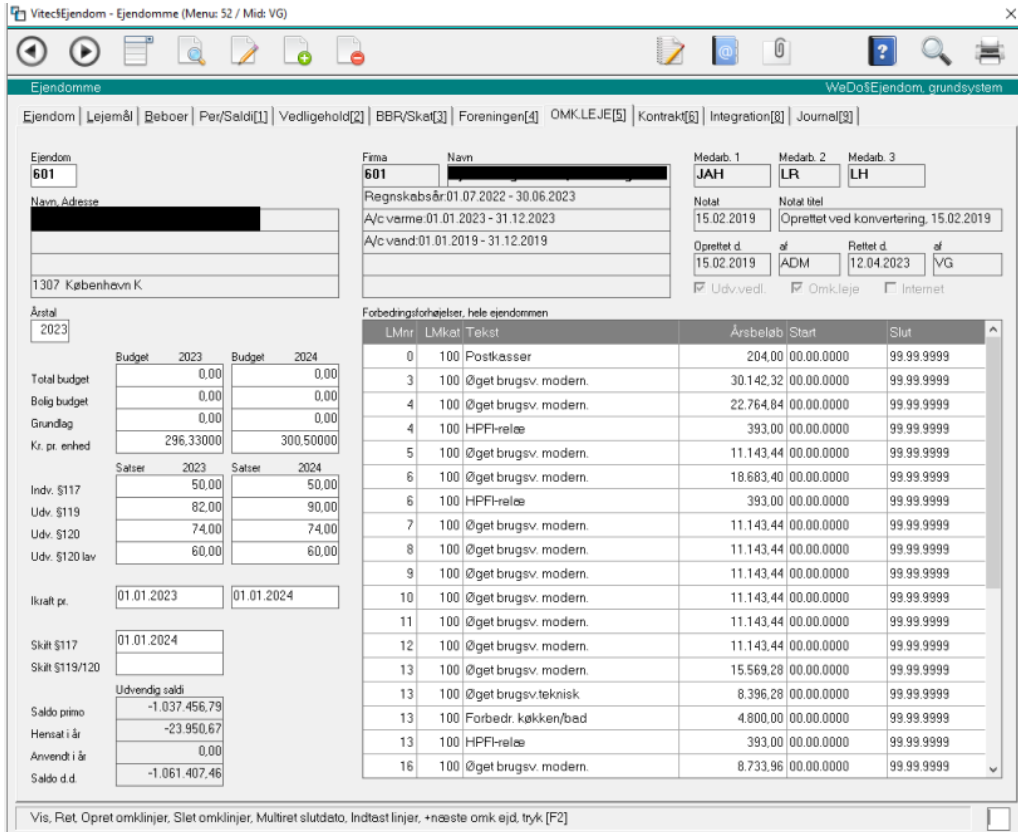
Skal der henlægges månedlig udvendig vedligeholdelse? ☐

På lejekortet skal der være sat JA i feltet Omk.leje.

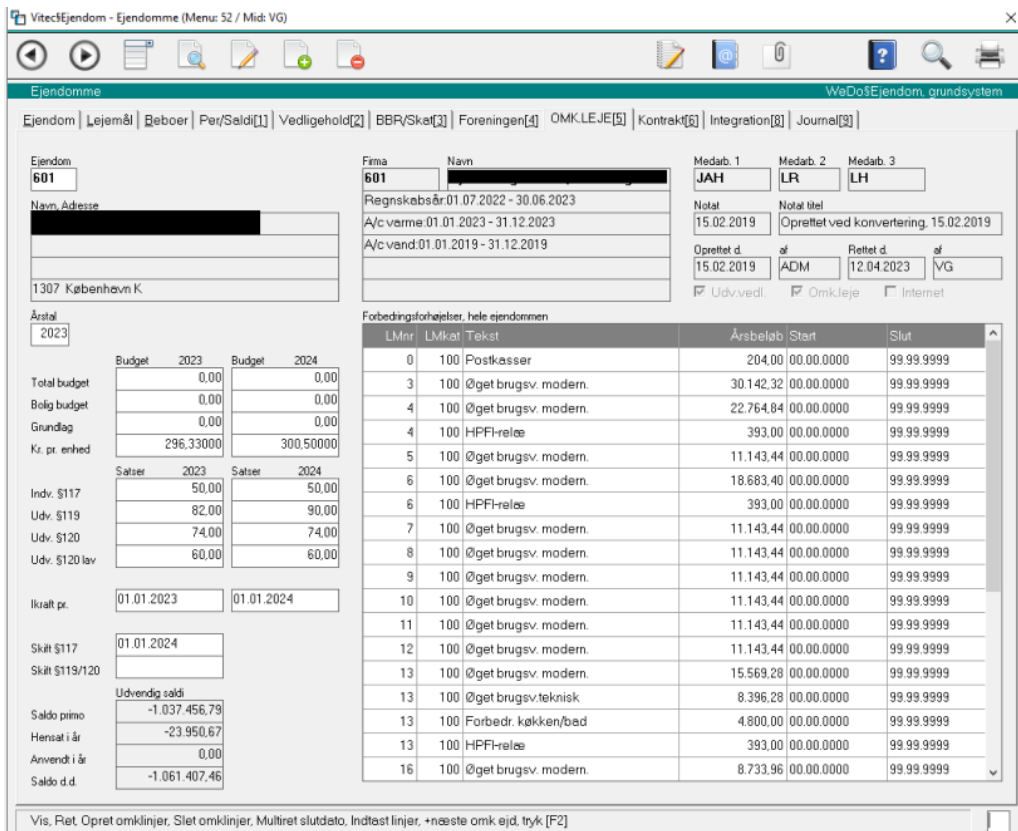
Er der hensættelse af §117 på lejemålet, skal der ligeledes være JA i feltet Indv.vedligehold.

5

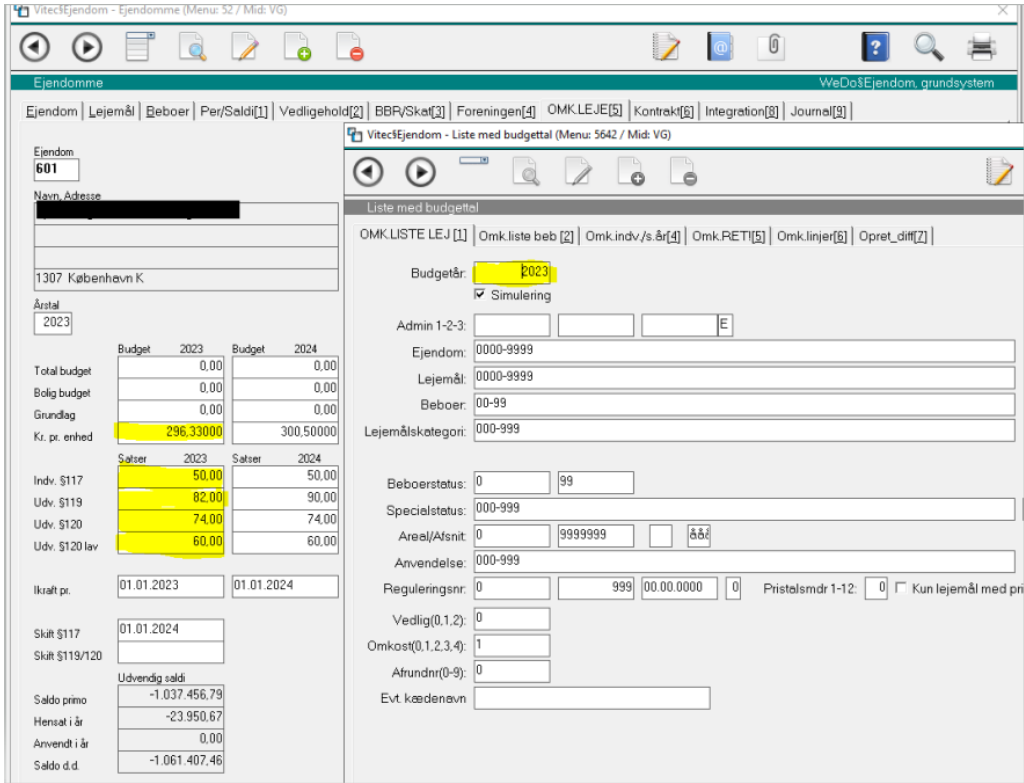
13-04-2023

Menupunkt	Forklaring
Omkostningsbestemt leje (Budgettal) – 5-1-5	Her indtaster du de nye budgettal og satser. Du skal oprette budgettal med boligernes andel og beregningsgrundlag og eventuelle moderniseringer. Systemet kan herefter udskrive afstemningslister, varslinger og opdatering af den nye leje samt §§ 119,120 og 117. Bemærk, at selve specifikationen af budgettet udformer du i Excel/Word og disse tal er grundlag for indtastning i nedenstående billede. Dette ark vedlægges varslingerne. Budgettal ajourføres under fane-5 på ejendommen.  Ovenstående felter danner grundlag for varslingen og beregningen af den nye leje. Et lejemåls "Budgetleje" = "Grundlag" x "kr.pr.enhed"! Selve budgettet laves i et regneark og vedlægges varslingen som bilag. <i>Boligernes budget</i> indeholder alle omkostninger inkl. eventuel andel af administrationsbidrag. Hertil kommer §§ 117, 119 og 120 og eventuelle moderniseringer. For at en beboer medtages i omk. leje, skal der være Ja i feltet "Omk. leje" på lejemålet.

13-04-2023

Menupunkt	Forklaring
Moderniseringer - 5.1-7	Moderniseringslinjer oprettes her. De kan oprettes på det enkelte lejemål, eller generelt for alle under en bestemt lejemålskategori. Skal det gælde for alle lejemål, taster du 0 i kolonne Lejl. og lejemålskategori skal udfyldes. Eksempel herunder er postkasser, hvis der er flere kategorier der skal pålignes postkasse, skal disse oprettes separat. Dette betyder, at hvert lejemål inden for ejendommen med samme kategori pålignes det indtastede beløb (årligt). Bemærk, at der er start og slut (måned/år) for, om ydelsen skal med i beregningen. Det anbefales, at man IKKE sletter en linje, men blot angiver en slutdato og i stedet bruger "Tilføj" for at oprette en ny. På denne måde bibeholdes "historikken". Begge datoer er inklusiv i beregningen. Hvis startdato er større end ikrafttrædelsesdato, medtages linjen ikke i beregningen. Ligeledes, hvis slutdato er før ikrafttrædelse dato, medtages linjen heller ikke. Eksempel start/slut: 01.07.2022-99.99.9999 medtages linje IKKE, hvis ikrafttrædelse er 01.01.2022.  Vis, Ret, Opret omklinjer, Slet omklinjer, Multiret slutdato, Indtast linjer, +næste omk ejd, tryk [F2]
"Seneste varslet/godkendte leje"	Det er vigtigt, at man i varslingskrivelsen laver en så korrekt formulering som muligt - specielt i forbindelse med hvad den "gamle" leje er. Man skal være opmærksom på, at der <u>kan</u> ligge kommende reguleringer (eks: skatter og afgifter), som træder i kraft før omk-varslingen, og som derfor vil være indeholdt i "Nuværende leje".

13-04-2023

Menupunkt	Forklaring
Liste med budgettal - 5.6.4.2-1 per beboer	Listen indeholder en specifikation af budgetlejen, moderniseringer, §§ 117,119 og 120. Tillige indeholder listen gammel årsleje (inkl. evt. kommende reguleringer) og ny årsleje samt stigningen. Bemærk ligeledes "Budgetår" bestemmer hvilke satser der anvendes til beregning. 1 = Sidste års budgettal og satser  I ovennævnte eksempel anvendes gældende satser for: "kr. pr. enhed" vedligeholdelse satser og moderniseringer. Dette giver en årlig stigning/regulering på 0,00 kroner.

13-04-2023

5-6-4-2-1 liste pr. lejemål

Forklaring

VitecsEjendom - Liste med budgettal (Menu: 5642 / Mid: VG)

Liste med budgettal

OMKLISTE LEJ [1] | Omk.liste beb [2] | Omk.indv./s.år[4] | Omk.RET! [5] | Omk.linjer[6] | Opret_diff [Z]

Budgetår: 2024

☒ Simulering

Admin 1-2-3:

E

Ejendom: 601

Lejemål: 0000-9999

Beboer: 00-99

Lejemålskategori: 000-999

Beboerstatus:

0

99

Specialstatus: 000-999

1

Areal/Afsnit:

0

9999999

ååå

Anvendelse: 000-999

Reguleringsnr:

0

999

00.00.0000

0

 Pristalsmdr 1-12:

0

☐ Kun lejemål med pristalsregulering

Vedlig(0,1,2):

0

Omkost(0,1,2,3,4):

1

Afrundnr(0-9):

0

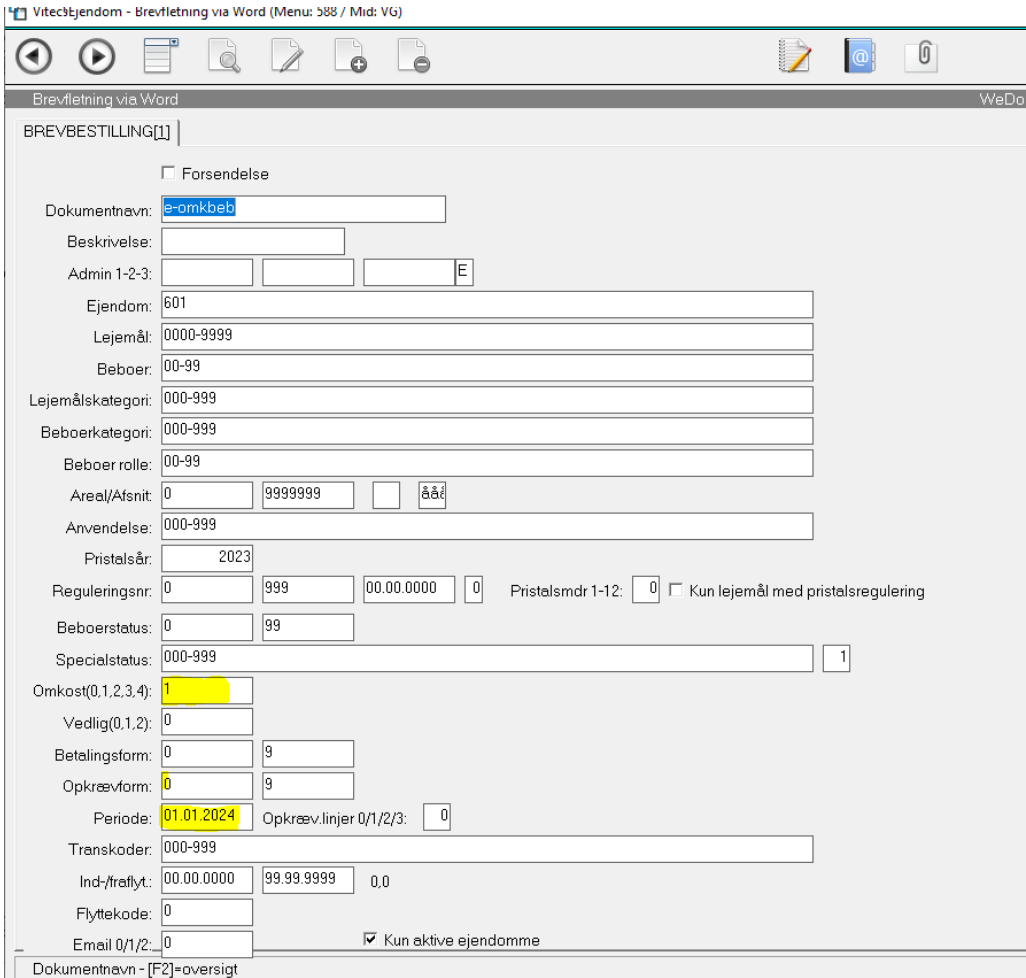
Evt. kædenavn

Omkost bestemt leje(t)				Budgetår: 2024 Ikraft: 01.01.2024				Menu 5642-1				12.04.2023	13:19	Side 1 VG
Ejd	Lej	Adresse og Kat evt. modernisering	Kr.pr.enhed	Grundlag	Budgetleje	I alt forbedring	\$22	\$18	\$18b HL	I alt vedt \$22 \$18 og \$18b	Gammel årsleje	Ny årsleje	Årlig stigning	Ny termins-leje
601	3	100 [REDACTED]	300,50	78,00	23.439,00	30.346,32	3.900,00	7.020,00	4.680,00	15.600,00	68.436,06	69.385,32	949,26	5.782,11
601	3	100 Postkasser			204,00									
601	3	100 Øget brugsv. modern.			30.142,32									
601	4	100 [REDACTED]	300,50	117,00	35.158,50	23.361,84	5.850,00	10.530,00	7.020,00	23.400,00	80.496,45	81.920,34	1.423,89	6.826,70
601	4	100 Postkasser			204,00									
601	4	100 Øget brugsv. modern.			22.764,84									
601	4	100 HPFI-reise			393,00									
601	5	100 [REDACTED]	300,50	117,00	35.158,50	11.347,44	5.850,00	10.530,00	7.020,00	23.400,00	68.482,05	69.905,94	1.423,89	5.825,50
601	5	100 Postkasser			204,00									
601	5	100 Øget brugsv. modern.			11.143,44									
601	6	100 [REDACTED]	300,50	117,00	35.158,50	19.280,40	5.850,00	10.530,00	7.020,00	23.400,00	76.415,01	77.838,90	1.423,89	6.486,58
601	6	100 Postkasser			204,00									
601	6	100 Øget brugsv. modern.			18.663,40									
601	6	100 HPFI-reise			393,00									
601	7	100 [REDACTED]	300,50	117,00	35.158,50	11.347,44	5.850,00	10.530,00	7.020,00	23.400,00	68.482,05	69.905,94	1.423,89	5.825,50
601	7	100 Postkasser			204,00									
601	7	100 Øget brugsv. modern.			11.143,44									
601	9	100 [REDACTED]	300,50	117,00	35.158,50	11.347,44	5.850,00	10.530,00	7.020,00	23.400,00	68.482,05	69.905,94	1.423,89	5.825,50
601	9	100 Postkasser			204,00									
601	9	100 Øget brugsv. modern.			11.143,44									
601	10	100 [REDACTED]	300,50	117,00	35.158,50	11.347,44	5.850,00	10.530,00	7.020,00	23.400,00	68.482,05	69.905,94	1.423,89	5.825,50
601	10	100 Postkasser			204,00									
601	10	100 Øget brugsv. modern.			11.143,44									
601	11	100 [REDACTED]	300,50	117,00	35.158,50	11.347,44	5.850,00	10.530,00	7.020,00	23.400,00	68.482,05	69.905,94	1.423,89	5.825,50
601	11	100 Postkasser			204,00									
601	11	100 Øget brugsv. modern.			11.143,44									
601	12	100 [REDACTED]	300,50	117,00	35.158,50	11.347,44	5.850,00	10.530,00	7.020,00	23.400,00	68.482,05	69.905,94	1.423,89	5.825,50
601	12	100 Postkasser			204,00									
601	12	100 Øget brugsv. modern.			11.143,44									
601	13	100 [REDACTED]	300,50	80,00	24.040,00	29.362,56	0,00	7.200,00	4.800,00	12.000,00	64.428,96	65.402,56	973,60	5.450,21
601	13	100 Postkasser			204,00									
601	13	100 Øget brugsv. modern.			15.569,28									
601	13	100 Øget brugsv teknisk			8.396,28									
601	13	100 Forbedr. køkkenbad			4.800,00									
601	13	100 HPFI-reise			393,00									

13-04-2023

[illegible]

13-04-2023

Menupunkt	Forklaring
Varslingsskrivelser via Word - 5.8.8	Brevbestillingen foretages herunder: Der er p.t. dannet 3 varslingsbreve. 0-omk-18-22, anvendes, hvis der kun er satsregulering, d.v.s. budgettet er uændret (eller falder). 0-omk-mbeb, varsling med fuld omk, til ejendomme MED beboerrepræsentation. 0-omk-ubeb, varsling med fuld omk, til ejendomme UDEN beboerrepræsentation. Eksempel:  Det er vigtigt, at man her indtaster korrekt "Fra/Til valg. Specielt "Omkost 0/1/2" = 1 og "Periode" = ikrafttrædelsesdato.

13-04-2023

[illegible]

13-04-2023

Menupunkt	Forklaring
Afrundnr (0-9)	Det er selve reguleringsbeløbet (den årlige stigning/nedsættelse) og ikke den ny leje, der afrundes. 0 = Ingen afrunding 1 = Afrunding 25 øre 2 = Afrunding 1,00 kr. 3 = Afrunding 10,00 kr. osv. Tryk <F2> i feltet for at se alle muligheder.
Nulstil regulering på lejemålet - 5.6.7-1.	Herunder procedure for at slette en kommende regulering. 