

Tomträttsupplåtelse

Lathund, Vitec Hyra



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Skapa tomträtt för upplåtelse.....	4
Inställningar/upsättning.....	4
Skapa objektstyp.....	4
Skapa avgiftstyp.....	4
Skapa objekt.....	5
Skapa kontrakt.....	6
Ändrad andel.....	7
Kontrolluppgift (KU26).....	8

Skapa tomträtt för upplåtelse

INSTÄLLNINGAR/UPPSÄTTNING

För att skapa en tomträtt i systemet som ni kan upplåta så är det vissa saker som behöver sättas upp.

SKAPA OBJEKTSTYP

För att kunna göra inställningar på kontraktet, bland annat vad gäller andelstal, så måste det finnas en objektstyp för tomträter.

Denna objektstyp måste ha 'tomträtt' vald som 'upplåtelseform'.

The screenshot shows the 'Redigera objektstyper' (Edit object types) window. On the left, a tree view lists various object types, with 'Tomträtt' selected. The main area is divided into two tabs: 'Standard' and 'Kontovärden'. The 'Standard' tab is active, showing the following configuration for the 'Tomträtt' object type:

- Nummer: KUJ26
- Namn: Tomträtt
- Uthymningsbar
- Felanmälningsbar
- Egen förhandling
- Nya kontrakt preliminärmarkerade
- Underobjekt
- Använd inhyrda kontrakt
- Betalningsperiod: Ingen
- Uppplåtelseform: Tomträtt
- Fastighetsskatt: Övrig
- Verksamhet: (empty)
- SFI-kategori: (empty)
- Standardenhetsstyp: (empty)
- Kontrakt section:
 - Uppsägning hyresvärd: 24
 - Uppsägning hyresgäst: (empty)
 - Förlängning: (empty)

Buttons at the bottom include 'Ny', 'Ta bort', 'Spara', and 'Stäng'.

SKAPA AVGIFTSTYP

Ni behöver inte skapa en särskild avgiftstyp, men det är att rekommendera då ni kanske vill ha andra kontovärden kopplade till denna avgift än för vanlig hyra. Avgiften kan ju med fördel väljas så att den bara används för objektstypen 'tomträtt'.

Redigera avgiftstyper

Nummer	Namn
812	Tillval spis
811	Tillval spisfäkt
815	Tillval säkerhets
814	Tillval torkskåp
805	Tillval torkslinga
817	Tillval trygghets
801	Tillval trågolv
809	Tillval tvättmask
856	Tillval vitvaror
S230	Tillägg
S230B	Tillägg (ej moms)
133	Tillägg fritidsme
855	Tillägg Kyl/frys-
KU26	Tomträtsavgäld
850	Torktumlare - B
849	Tvättmaskin - B
S303	U-hållsrabatt
314	Underhållsrabat
U001	Utgående lokall
160	Välfritt lägenhet
S124	Välfritt lägenhet
116	Varmvatten - Bc
S121	Varmvatten - Bc
112	Vatten - Lokall
S125	Vatten - Lokall
S125B	Vatten - Lokall
128	Värme
66677	Överlåtelseavgif
219	Övriga hyrestillä

Standard | Kontovärden | Koddelsvärden

Almänt

Nummer: KU26

Namn: Tomträtsavgäld

Avvikande namn (Faktura):

Belopp (förvalt): 0 (kr)

Typ av belopp: Års/engångsbelopp

Hyra
 Rabatt

Moms

Alltid moms Momstyp:
 Aldrig moms
 Styr av momsregistrering på objekt eller kontrakt

Summering

Summeras på: Ingen

Summerar: Nr Namn

Avgifter

Påminnelse-/kravavgift
 Inkassoavgift
 Dröjningsränta

Mojliga avgiftsjusteringar

Uppräkningsbar
 Kan procentbaseras
 Kan indexbaseras

Övrigt

Vakansdebiteras
 Kan inte delas
 Tillgänglig för direktfakturering
 Tillgänglig för objektbundna avgifter
 Objektbunden förvald

Grund för kvarboende-rabatt
 Personbunden
 Omsättningshyra
 Specificeras på kontrakt
 Retroaktiv
 Fastighetsskatt

Visa mediadebitering på faktura

Förbrukning
 Mätargällning
 Förbrukning och mätargällning

Omsättningsstillägg

Används endast på objektstyp(er)

Tomträtt

Kategori

Ingen

Ny | Ta bort | Spara

Stäng

SKAPA OBJKT

När du skapar ett objekt gör du det som vanligt.

Objektinformation 2016

Standard | Nämnare | Enheter | Beskrivningar | Värdenycklar | Noteringar | Detaljer | Nycklar | Avgifter | Koddelsvärden | Taxeringsenhet | Koppla kontraktspdokument

Nummer: 2016 Namn: 2016 TR

Fastighet: 2016 Bananen 2016 (2016) Byggnad: -Ej kopplad-

Adress:
Postnr:
Postort:
Obj typ: Tomträtt (Övrigt)

Fr o m: 2017-09-01 To m: Momsregdatum:
 Spärrad

Verksamhet:

Avordning: Rit. nr: Nyckelnr:
Rel h-tal 1/2:
Kategori: Lgh.nr:
 Bofond
 Gemensamt kök

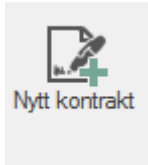
Anteckning:

Logg... | Spara | Stäng

Lägg in alla uppgifter ni har, det går alltid att lägga till eller ändra senare.

SKAPA KONTRAKT

Du skapar kontrakt som vanligt genom att markera kontraktet och välja 'nytt kontrakt'



Sök fram eller lägg upp den/de personer som ska stå på kontraktet och koppla dem. För kontrakt som är tomträtt så har det tillkommit ett val och det är 'andel'. Fyll i andel på varje person. Summan måste vara 100 innan du kan klicka på 'nästa'.

Skapa kontrakt på 2016, Adress: Ramels väg 105, Klass: Tomträtt (1/3)

Koppla person till kontrakt

Lägg till en eller flera hyresgäster till kontraktet du håller på att skapa.

Sök efter person: Ny person

Personnummer	Namn	Anstånd t o m	Inkassospärr t o m	Objekt	Gatuadress	Postnummer	Postort
•							
•							
•							
•							
•							
•							
•							
•							
•							
•							

Personnummer*

Svenskt personnummer* Ja Nej ⓘ

Fönamn Telefon hem Lösenord

Efternamn* Telefon mobil

E-postadress Telefon arbete

ⓘ

Kopplade hyresgäster

Perso...	Namn	Saldo	Anstånd t o m	Inkassospär...	Fr o m	T o m	Skrivs...	Utskick	Autog...	Tomträtt
•		532 711			Inget datum	Tills vidare	X	X		50
•		0			Inget datum	Tills vidare	X	X		50

Omfattas av utskick Skrivs ut på avi

Du fyller i kontraktets detaljer som vanligt, det är dock viktigt att avtalstypen blir 'tomträtt'.

Skapa kontrakt på 2016, Adress: Ramels väg 105, Klass: Tomträtt (2/3)

Kontraktsdetaljer

Här kan du välja olika attribut för kontraktet.

Generellt | Betalning | Adresser | Övrigt | Huvudkontrakt | Dokument | Intressenter | Beskrivningar | Villkor

Objekt Ägare: 355 AB 355 Ledigt fr o m: 2017-09-01
2016 Ramels väg 105, Tomträtt
Ramels väg 105, 214 03 Malmö
2016 Bananen 2016

Fr o m: 2017-09-01 Preliminärt
T o m: Tills vidare Faktureras ej (i)
Inflytt: Kontraktsdatum
Hyresperiod t o m: Tills vidare
Registrerat: 2017-09-07
Ej besittningsskydd fr o m:
Inflytningstyp:
Uppsägningstid hyresvärd: 24 mån
Avvikande upps hyresgäst: mån
Förfängning: 0 mån
Extern kundnr:
Avtalstyp: Tomträtt

Fastighetsskatt
Per taxeringsenhet:
 För summan av all fastighetsskatt
 För aktuell objektstyp
Alla taxeringsenheter på fastigheten:
 För summan av all fastighetsskatt
 För aktuell objektstyp

Avbryt << Bakåt Nästa >> Klar Hjäl

I nästa steg lägger du till avgiften.

Skapa kontrakt på 2016, Adress: Ramels väg 105, Klass: Tomträtt (3/3)

Avgifter

Här kan du koppla avgifter till kontraktet.

Typ	Objekt	Objektstyp	Objektstypsgrupp	Fr o m	T o m	Årsbelopp	Periodbel...	Periodmoms	Totalt peri...	Kr/m ²	Engångsbel
-----	--------	------------	------------------	--------	-------	-----------	--------------	------------	----------------	-------------------	------------

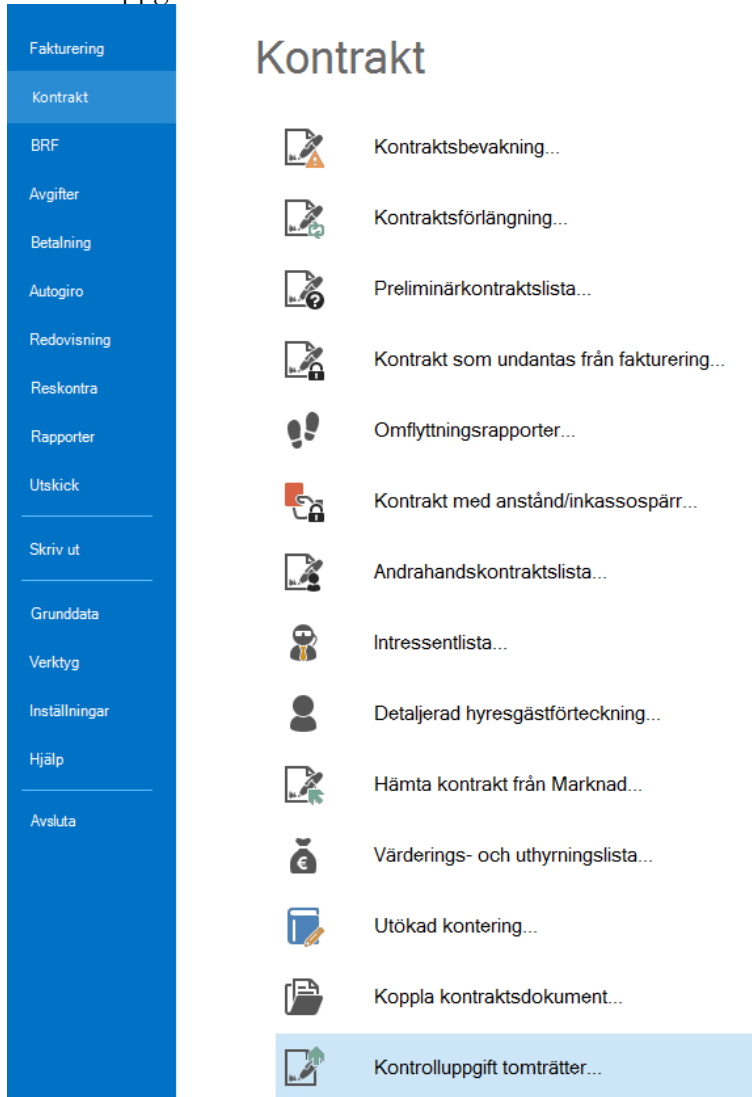
Nu är det bara att klicka på 'klar'.

ÄNDRAD ANDEL

Om innehavarna ska ändra andel mellan sig *måste* du skapa ett nytt kontrakt med samma innehavare och med de nya andelsvärdena. Om du inte gör detta så kommer kontrolluppgiften att bli fel.

KONTROLLUPPGIFT (KU26)

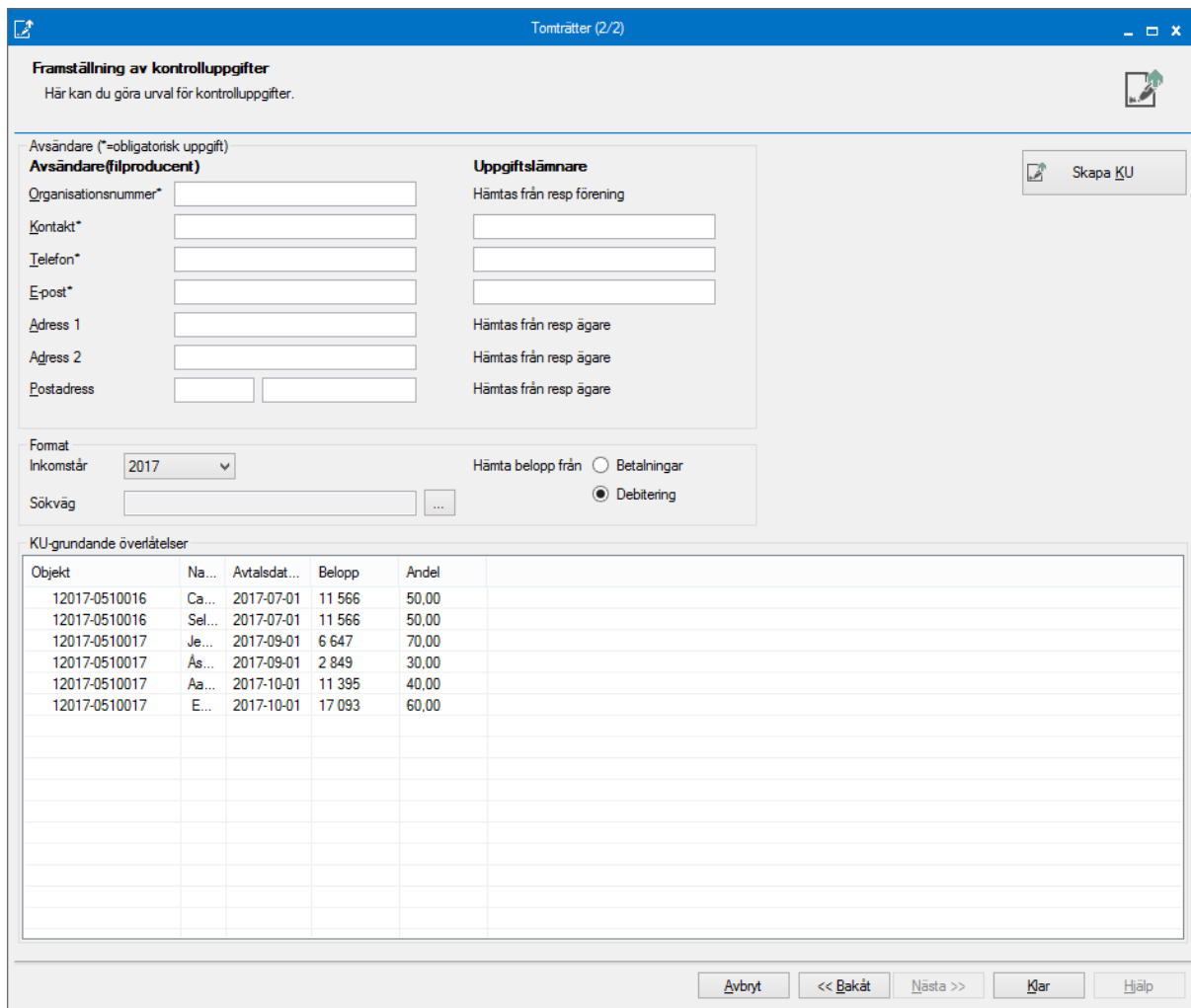
Under Meny->Kontrakt->Kontrolluppgift tomträtter hittar du möjligheten att skapa en fil med kontrolluppgifter.



I första steget väljer du objekt från fastigheter, värdenycklar eller ägare. Observera att bara objekt som är 'tomträtter' och deras fastigheter, värdenycklar eller ägare är valbara.

Klicka på 'nästa'.

Nu ska du fylla i uppgifterna som behövs, samt göra val vilket inkomstår som avses, vilken sökväg som ska användas samt från var beloppen ska hämtas. Sedan klickar du på knappen 'skapa KU' så kommer ett XML-dokument att skapas som du sedan kan läsa in hos Skatteverket som blankett KU26.



The screenshot shows a web application window titled 'Tomträter (2/2)'. The main heading is 'Framställning av kontrolluppgifter' with the subtitle 'Här kan du göra urval för kontrolluppgifter.' Below this, there are two main sections: 'Avsändare (=obligatorisk uppgift)' and 'Uppgiftslämnare'. The 'Avsändare' section includes fields for 'Organisationsnummer*', 'Kontakt*', 'Telefon*', 'E-post*', 'Adress 1', 'Adress 2', and 'Postadress'. The 'Uppgiftslämnare' section includes a 'Hämtas från resp förening' field and three 'Hämtas från resp ägare' fields. Below these sections, there are 'Format' and 'Inkomstår' (set to 2017) dropdowns, a 'Sökväg' field, and radio buttons for 'Hämta belopp från' with options 'Betalingar' and 'Debitering' (selected). At the bottom, there is a table titled 'KU-grundande överlåtelse' with columns 'Objekt', 'Na...', 'Avtalsdat...', 'Belopp', and 'Andel'. The table contains six rows of data. At the bottom of the window, there are buttons for 'Avbryt', '<< Bakåt', 'Nästa >>', 'Klar', and 'Hjälp'.

Objekt	Na...	Avtalsdat...	Belopp	Andel
12017-0510016	Ca...	2017-07-01	11 566	50,00
12017-0510016	Sel...	2017-07-01	11 566	50,00
12017-0510017	Je...	2017-09-01	6 647	70,00
12017-0510017	Ås...	2017-09-01	2 849	30,00
12017-0510017	Aa...	2017-10-01	11 395	40,00
12017-0510017	E...	2017-10-01	17 093	60,00