



EBC products

Erik Brandt Consult ApS · Nordkrog 15 · DK-2900 Hellerup · Tlf 39 62 78 30 · Fax 39 62 78 50 · E-mail ebc@strato.dk

STRATO BULLETIN for 2. halvår 2011

Bulletinen beskriver de nyheder og forbedringer fra 2. halvår 2011, som er indeholdt i den nyeste STRATO v.3.40.10.0. Opdateringen kan downloades fra internettet.

Fra STRATO vælges menupunktet:

Hjælp

Download

Tryk på Check version

Tryk på Download

Download kan også udføres fra www.strato.dk ved valg af Support - Downloads. Tryk på **NetUpdate**.

Opdateringen skal udføres på hver enkelt STRATO arbejdsstation. I TerminalServer-installationer udføres opdateringen af den systemansvarlige. Opdateringen vil udskifte **Strato3.exe**, **Strato3.chm**, **InternetSupport.exe** og **Forum.exe**.

Excel: Følgende reviderede regneark kan downloades (Menupunkt: Hjælp - Download):

Driftsbudget97.xls

Driftsbudget, specificeret97.xls

Vedligeholdelsessatser areal97.xls

Vedligeholdelsessatser bolig97.xls

Vedligeholdelsessatser vurd97.xls

Bemærk at oplysning om de ovenfor nævnte regneark med nye vedligeholdelsessatser allerede er udsendt i september.

Word: Følgende nye wordskabeloner er tilgængelige til indvendig vedligeholdelse og til test af udskrift til kreditorer (Menupunkt: Hjælp - Download):

Indv vedligehold udgifter ny.dot

Etiketter, kreditorer AE (2x8)97.dot

KreditorSkabelon.dot

ALLE påkravsskabeloner har fået makroen justeret og er dermed blevet mere robuste ved redigering.

I menuer til udskrivning af individuelt brev er der tilføjet en afkrydsning til fjernelse af dokumentbeskyttelse. Dermed kan hele brevet redigeres.

Den interne rapportgenerator er udvidet med et xml-filter, således at rapporter kan gemmes i xml-format.

Webservice-1: Vi har nu for første gang etableret adgang fra internetbrowsere til data i STRATOs database. Vi har etableret en demo, som skal ses som et eksempel på, hvorledes administrator kan give klienter adgang til rapporter, som administrator normalt sender som email eller almindelig post. Demoen findes på vores hjemmeside www.strato.dk, hvor man vælger **Programindhold** og **Webservice**. I loginbilledet indtastes

Brugernavn: test
Adgangskode: test

I demoen indgår følgende 4 lister/rapporter:

- Liste over lejere og tomgangslejemål
- Huslejespecifikation
- Saldobalance fra selskabet
- Kontospecifikation fra selskabet

Da adgangen er via en internetbrowser, kan demoen også ses på en mobiltelefon.

Webservicen indgår IKKE i det nuværende STRATO abonnement men skal tilkøbes som et ekstra modul. Prisen afhænger af den eksisterende STRATO installation og kan indhentes pr. telefon. Der gives tilbud på yderligere ønsker til webservicefunktionen.

Webservice-2: Vi har planer om at understøtte **Easy2net**'s webserviceløsning. Hvis en administrator finder denne løsning attraktiv vil vi udvikle et dataudtræk, der gør data fra Strato tilgængelige i **Easy2net**'s system. **Easy2net** udtaler følgende:

”**Easy2net** har udviklet et web-baseret kommunikationsværktøj dedikeret til kommunikation mellem ejendomsadministratorer, kunder og andre aktører. **Easy2net Ejendom** er integreret med STRATO og håndterer al kommunikation på alle ønskede niveauer direkte til den relevante ejendom, bestyrelse eller beboere m.fl. Tilsvarende let kommunikerer til alle – eller – udvalgte grupper af ejendomme, bestyrelser eller beboere. Det betyder, at administrator i én operation kan foretage masseudsendelser med individuelt indhold f.eks. med udtræk fra STRATO. **Easy2net Ejendom** skaber mulighed for, at De som Administrator kan udbygge dialogen med Deres kunder uden at sende breve eller foretage/modtage telefonopkald. Kunderne får automatisk skabt et arkiv og kan sagsbehandle, når det passer dem.”

Benyt følgende link til **Easy2net** www.ejendom.easy2net.dk eller ring direkte til Christian Brandrup på 21 46 42 07 for yderligere oplysninger.

Webservicen indgår IKKE i det nuværende STRATO abonnement.

Tabelopslag: I tabeller med søgefunktion er Home-tasten taget i brug til nulstilling af søgefunktionen.

Søg post: Navnene på vedhæftede bilag vises automatisk i vinduet med de fundne poster. Bilagene kan vises med dobbeltklik.

Administrator, Selskab og Ejendom: På kartotekskortet er der indført en søgning på kontonr. og kontonavn.

E-Faktura (huslejeopkrævning til offentlig myndighed): E-fakturaformatet er ændret fra OIOXML til OIOUBL. E-fakturaerne dannes i menupunktet **Funktion - Husleje - E faktura**. Man kan selv sende fakturaerne med NemHandel-klienten, som skal installeres særskilt.

(F)Bogholderi - (F)Posterings og (F)Bogholderi - Kontoudtog: På alle kartotekskort er kolonnen Saldo tilføjet i den venstrestillede tabel. Hvis kolonnen ikke kan ses, skal funktionen 'Vælg standard skærmopsætning' udføres fra menupunktet Opsætning - System - Skærmopsætning.

Funktion - Husleje - E-mail: Menupunktet er nyt og gør det nu muligt at sende huslejeopkrævninger som vedhæftede pdf-filer til lejerens e-mailadresse. Når funktionen udføres, skal man vælge blandt de formularer, som også anvendes, når man printer indbetalingskort. Hvis der vælges en Word-formular, kræves Word-version 2007 eller senere. Udfør E-mailopsætningen som vist herunder.

Funktion - Varmeregnskab/Vandregnskab/Elregnskab: Der er etableret dataudveksling med Techem Danmark A/S. Se opsætning herunder.

Funktion - Indflytningsinfo - Indflytningsliste: Man kan vælge, om der skal søges på begyndelsesdato eller indflytningsdato.

Funktion - Fraflytningsinfo - Fraflytningsliste: Man kan vælge, om der skal søges på frigørelsesdato eller fraflytningsdato.

Funktion - Breve regneark - Udskriv til kreditor: Menupunktet er nyt. Se wordskabeloner ovenfor til download og testudskrift.

Opsætning - System - E-mail: For nogle PC'er kan det være nødvendigt at krydse af ved TLS support (Transport Layer Security). Selv for PC'er på samme lokalnetværk kan denne support variere. Som test sendes en mail til en given adresse. Hvis mailen ikke når frem, eller hvis STRATO hænger under afsendelse af mailen, ændres TLS support afkrydsningen.

(F)Lejer - (F)Navn - Begyndelsesdato: Kravet om at begyndelsesdatoen skal være den 1. i måneden er ophævet. Den automatiske opkrævning vil nu medtage en lejer i den måned, som begyndelsesdatoen angiver. Brug Startdatoen i opkrævningsspecifikationen, hvis der f.eks. skal beregnes en halv måneds leje.

Lejemål - Opkrævning - E-mail: Dette menupunkt er nyt og gør det muligt at sende opkrævninger som vedhæftede pdf-filer til lejerens e-mailadresse. Der findes 3 underpunkter, hvoraf Almindelig opkrævning og Individuel opkrævning er en parallel til de øvrige opkrævningsmetoder. Menupunktet Kopi af opkrævning er derimod anderledes, idet der søges efter pdf-filer, som tidligere er blevet registreret som e-mailfremsendte opkrævninger. Udfør E-mailopsætningen som vist herunder.

Lejemål - Individuelt brev - Indv. vedligeholdelse: Dette nye menupunkt bruges til udskrift af udgifter, der er bogført på kontoen for indvendig vedligeholdelse. Word-skabelonen 'Indv vedligehold udgifter ny.dot' er tilpasset dette menupunkt og kan downloades.

Kreditor - Individuelt brev: Menupunktet er nyt. Se wordskabeloner ovenfor til download og testudskrift.

Opsætning - Administration - Generelt: For at gøre det muligt at sende huslejeopkrævninger som e-mail bør administrator indtaste følgende linie 7 i fanebladet **Opkrævning**.

7 E-mail

Endvidere bør følgende linie 30 indtastes i fanebladet **Posttype**.

30 Opkræv., masse- (E-mail)

Opsætning - Administration - Automatisk opkrævning: For at gøre det muligt at sende huslejeopkrævninger som e-mail bør administrator indtaste følgende linie 6 i tabellen.

6 E-mail

Som Metode vælges E-mail. Sørg for at oprette Mappe for Opkrævning og Mappe for Brugte filer.

Opsætning - Administration - Forbrug - (F)Energi: For at etablere dataudveksling med Techem Danmark A/S skal følgende linie 5 indtastes i tabellen.

5 Techem

Udfyld herefter 'Sti og fil ud' og 'Sti og fil ind' med passende filnavne.

Opsætning - Udskrifter - (F)Dokumenter: For at STRATO kan foreslå brevet til udskrift af udgifter til indvendig vedligeholdelse, skal administrator indsætte linie 68 i denne tabel (der må ikke overspringes linienumre). Indtast følgende oplysninger:

Kode:	Beskrivelse:	Navn:
68	Udgifter - indv. vedligeholdelse	Indv vedligehold udgifter ny.dot

Ejendomsforeningen Danmark har meddelt følgende satser for 2012. Satserne er fremkommet som en 2,8% regulering af satserne for 2011:

Satser i lejeloven (LL), boligreguleringsloven (ML) og erhvervslejeloven (ELL)	År 2011 Kr.	År 2012 Kr.
Indvendig vedligeholdelse (LL § 22, stk. 1)	41	42
Gebyr for kommunens udlæg vedr. el, vand og varme (LL §§ 45, stk. 5, 46 b, stk. 2 og 46 q, stk. 2)	141	145
Godtgørelse ved råderet: (LL § 62 a, stk. 5)		
Egenbetaling	14.147	14.543
Maksimal godtgørelse	42.441	43.629
Minimal godtgørelse	2.829	2.909
LL § 63 a - Konto for forbedring (LL § 63 a, stk. 1)	21	22
Beb.rep. godkendelse af forbedringsarbejder maksimalt (LL § 66 a)	91	93
Påkravsgebyr beboelseslejemål (LL § 93, stk. 2)	259	266
Beløbsgrænse for gennemgribende forbedringer: (ML § 5, stk. 2)		
pr. kvm.	2.054	2112
pr. lejemål	234.928	241.506
Erstatningsboligpligt (ML § 7, stk. 4)	87	89
Beløbsgrænse for iværksættelse af forbedringsarbejder (ML § 23, stk. 1)	91	93
Erstatningsboligpligt (ML § 26, stk. 1)	180	185
Gebyr pr. huslejenævns sag (ML § 39, stk. 1)	133	136
Ankenævnsgebyr pr. lejemål omfattet af sagen (ML § 44, stk. 4)	150	154
Maksimalt beboerrepræsentationskontingent	319	328
Påkravsgebyr erhvervslejemål (ELL § 69, stk. 3)	141	145

FOR ALLE NYHEDER I DENNE BULLETIN GÆLDER, AT DER FINDES YDERLIGERE FORKLARING I SKÆRMHJÆLPEN, DER AKTIVERES MED **F1**.

Forslag til forbedringer af STRATO er velkomne. Send venligst forslagene skriftligt (e-mail: ebc@strato.dk). Forslag, der fremsættes telefonisk, kan vi desværre ikke behandle.