



# Garaiorem Schnittstelle zu egonline-Webportal



In diesem Dokument wird beschrieben, wie Sie Daten wie Mieterdaten oder Rechnungsbeträge aus Garaiorem ins egonline-Webportal in- und exportieren können.

#### Was sind die Vorteile?

- Alle Mieterdaten sowie Mieterwechsel werden von egonline-Webportal automatisch übernommen und müssen nicht mühsam von Hand eingetragen werden
- Die Rechnungsbeträge für die einzelnen Mieter oder Eigentümer können nach der Erstellung der Abrechnung von egonline via VHKA-File einfach ins Garaiorem importiert werden.

#### Ablauf

- ✓ Sie informieren Egon AG darüber, dass Sie eine externe Immobiliensoftware benutzen
- ✓ Wir von Egon AG schalten Ihnen die Schnittstelle zu Garaiorem im egonline-Webportal frei
- Sie pr
  üfen in Garaiorem die Mieter- und Eigent
  ümerdaten auf Aktualit
  ät vor allem das Einzugs- und ggf. Auszugsdatum
- Lesen Sie das VHKA-File im <u>egonline-Webportal</u> beschrieben und kontrollieren Sie die <u>Mieter-</u> <u>und Eigentümerdaten</u>
- Erstellen Sie die Energiekostenabrechnung im egonline-Webportal wie im <u>Video-Tutorial</u> beschrieben
- <u>Exportieren</u> Sie das ergänzte VHKA-File aus dem egonline-Webportal
- Lesen Sie die Verbrauchswerte nun ins <u>Garaiorem</u> ein.
- Sie wiederholen den Vorgang vom <u>Exportieren</u> und <u>Importieren</u> in egonline- Webportal und Garaiorem bei jeder neuen Abrechnungsperiode.



# Inhaltsverzeichnis

1	Datenexport aus Garaiorem		
	1.1	Einrichtung Hauptkostenstellen im Garaiorem	4
2	VHKA	-Files Import ins egonline-Webportal	5
	2.1	Kontrolle	5
	2.2	Export des VHKA-Files aus egonline-Webportal	7
3	Verbr	rauchswerte in Garaiorem einlesen	8
	3.1	Bekannte Probleme	8



# **1** Datenexport aus Garaiorem

Die von uns benötigte Exportdatei von Garaiorem zu der betroffenen Liegenschaft für die benötigte Abrechnungsperiode erhalten Sie von den Immobilienverwaltung. Es handelt sich um eine XML-Datei und sieht ungefähr so aus:

<pre></pre> (>vml version="1.0" encoding=TUTF-8">>
<pre><dta_rem xmlns="http://ITA_REM.org" xmlns:xsd="http://www.w3.org/2001/XMLSchema" xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"></dta_rem></pre>
<pre><header author="GARAIO REN" date="2023-03-06" types"dta_inport"="" version="1.0"></header></pre>
<pre>     Cliggenschaft LiggenschaftID="10756" LiggenschaftBezeichnung1="Teststrasse 11" LiggenschaftBezeichnung2="" LiggenschaftDt="LiggenschaftOrt="Lizern" PeriodellebenkostenAbrechnungVon="2022-01-01" PeriodellebenkostenAbrechnungVon="2022-01" PeriodellebenkostenAbrechnungVon="2022-01" PeriodellebenkostenAbrechnungVon="2022-01" PeriodellebenkostenAbrec</pre>
<pre>(Hauptkostenstelle HauptkostenstelleID="100" KostenstelleVonBezeichnung="Heizung ohne Warmwasser" AnlageNummerExtern=""&gt;</pre>
<pre><sammelkostenstelle promileanteil="000.0" verbrauchsart="01" verbrauchskostenstelleanbereichnung="Heizung ohne Warmwasser" verbrauchskostenstelleand="101"></sammelkostenstelle></pre>
<pre><sammelkostenstelle verbrauchskostenstell="200.0" verbrauchskostenstelleanbezeichnung="Heizkosten Grundkosten" verbrauchskostenstelleand="102"></sammelkostenstelle></pre>
<pre><haus hausbezeichnung1="Teststrasse 11" hausid="01" hausort="Luzern" hausplz="6005" liegenschaftidvt="10758"></haus></pre>
<objekt objektantbereichnung="Büroraum" objektanzahlzimmer="" objektflaechegesant="48.88" objektid="101003"></objekt>
<pre>(Nietverhaelthis ObjektverhaelthisID="128611" NutzerID="1046628" BeginNutzungPeriode="2022-01-01" EndeNutzungPeriode="2022-12-31" Nieter1Name="Nüller" Nieter1Name="Nüller" NieterIStrasse="Auf Weinbergli 11" Nieter1PLZ="6005" NieterIOrt="Luzern"&gt;</pre>
<pre></pre> <pre>&lt;</pre>
<pre><objekt objektanzahlzimmer="2.5" objektart8ezeichnung="Wohnung" objektflaechegesamt="74.82" objektid="101004"></objekt></pre>
(Hietverhaeltnis ObjektverhaeltnisID="128612" NutzerID="1047289" BeginNutzungPeriode="2022-01-01" EndeNutzungPeriode="2022-12-31" NieterINme="Nuster" NieterINme=""Ust" NieterIStrasse="Auf Weinbergli 11" NieterIPIZ="6605" MieterIOrt="Luzern">
<pre></pre>
/ideverbaeltnis
<objekt objektantbezeichnung="Volonung" objektanzahlzimmer="4.5" objektflaechegesamt="118.91" objektid="300001"></objekt>
<pre></pre>
<verbrauchskostenstelle kostenstellebezeichnung="Heizung ohne Warmwassen" kostenstelleid="101" promilleanteil="" verbrauchsart="01"></verbrauchskostenstelle>
/iiitverhaeltnis

## 1.1 Einrichtung Hauptkostenstellen im Garaiorem

Es gibt verschiedene Abrechnungsarten wie Strom, Wasser und Wärme. Damit die benötigten Daten ins egonline-Webportal importiert und nach der Abrechnung korrekt in das Garaiorem wieder eingelesen werden kann, müssen vorgängig die Kostenstellen im Garaiorem angelegt werden. Hierzu haben Sie die nachfolgende Auswahl:

- Heizung ohne Warmwasser
- Warmwasser ohne Heizung
- Heizkosten
- Stromkosten PV
- Stromkosten Niedertarif
- Stromkosten Hochtarif
- Kaltwasser individuell



# 2 VHKA-Files Import ins egonline-Webportal

- 1. Gehen Sie unter  $\rightarrow$  «ZEV» auf  $\rightarrow$  «Gebäudeeinheiten»
- 2. Klicken Sie auf den Button *«Datei auswählen»* und wählen Sie anschliessend *«Datei importieren»*

R			Immotop Import		
<ul> <li>₩ Anlagenübersicht</li> <li>✓ ZEV</li> </ul>	2		Datei (.xml) Datei Importieren	Datei auswählen	
Einstellungen	1.				
Anlagen	Gebäudeeinheiter z.B. Wohnung, Büro, Geschäft etc.)				
Verwalter	Einheit 9 Bezugsfläche in m <sup>2</sup> 9 Wertquote 9	Mieter ‡ O Eigentümer ‡ O Verlau	af≑O Sensoren ≎ O	Löschen	0
Gebäudeeinheiten	Wärnepumpe	≜leer ≜Egon AG ூ	♥(2) <u>Strom:DK8C 2117/T1</u> DK8C 2117/T2	0	
(신)Rechnungen · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Algemein ohne Heizung	≜leer ≜Egon AG ூ	(2) Strom:DK8C 2118/T1 DK8C 2118/T2	0	

## 2.1 Kontrolle

Kontrollieren Sie, nachdem Sie das VHKA-File im egonline-Webportal eingelesen haben ob die nachfolgenden Daten korrekt erfasst wurden:

#### Gebäudeeinheit

Unter  $\rightarrow$  «*ZEV*»  $\rightarrow$  «*Gebäudeeinheiten*» können Sie die Einheiten wie z.B eine Wohnung öffnen, indem Sie auf den mit blau gekennzeichneten Namen der Einheit klicken.

 $\rightarrow$ Kontrollieren Sie, ob die korrekte ObjektID hinterlegt ist.

	ZEV Einheit Ansicht	×	
	Bezeichnung *		
	5.5-ZI-Wohnung 6. Obergeschoss WO (00000024)		
	Bezeichnung 2 (z.B. aus Plan Architekt)		
	Bezeichnung 2 (z.B. aus Plan Architekt) 2		
	Bezeichnung 3 (z.B. von Planer, Grundstückplan)		
	Bezeichnung 3 (z.B. von Planer, Grundstückplan) 3		
onnung, Buro, Geschaft etc.)	Bezugsfläche in m <sup>2</sup>		
	Bezugsfläche in qm		
Bezugsfläche in m <sup>2</sup> f	Wertquote	Eigentümer <b>‡ 0</b>	
0 (00000240620)	1	👗 ABZ Allgemeine Bauge	nosser
Q (00000240610)	allgemeiner Teil des Gebäudes     Diese Einheit erhält keinen Solarstrom	AB2 Aligemeine Bauge	nósser
0 (000008240520)	Abacus ID 000000010102	🛦 ABZ Aßgemeine Bauge	nosser
0 (00000240510)	54 - 544 m	ABZ Aligemeine Bauge	nosser
G (000000240420)	Schliessen spek	ABZ Algemeine Bauge	nosser
0 (000000240410)	1 🌲 test Besnik: Seimi	ABZ Aligemeine Bauge	nosser



#### Mieter

Vor der allerersten Anwendung sollten Sie prüfen, ob bereits Mieter in ihrem ZEV angelegt sind. Ist das der Fall, so löschen Sie bitte zuerst alle Mieter bevor Sie das VHKA-File ins egonline-Webportal erneut importieren.

Q

WICHTIG! Ändern Sie keinesfalls die Mieterdaten direkt im egonline-Webportal. Diese Änderungen sollten immer zuerst in Garaiorem gemacht werden und dann mittels dem Exportfile in egonline importiert werden!

 $\rightarrow$  Kontrollieren Sie, ob die Mieter korrekt erfasst sind, und keine doppelten Mieter erfasst sind.

### Eigentümer

Falls noch nicht vorhanden, sollen die Eigentümer für jede Gebäudeeinheit hinterlegt werden.



Bitte achten Sie darauf, dass jede Wohnungseinheit und jeder Mieter und jeder Leerstand korrekt eingetragen sind. Achten Sie auch bitte darauf, dass Beginn und Ende der Nutzungsperiode korrekt sind



## 2.2 Export des VHKA-Files aus egonline-Webportal

Nachdem Sie die Abrechnungen erstellt, haben können Sie nun das mit den Rechnungsbeträgen ergänzte VHKA- File exportieren, um es anschliessend in Garaiorem zu importieren.

- 1. Gehen Sie unter «*Rechnungen*» auf «*Abrechnungen*»
- 2. Wählen Sie die gewünschte Abrechnung aus und klicken Sie auf 🛛 Rechnungen Ansicht

		Abrechnungen Neue Abrechnung erstellen
# Anlagenübersicht		n i li l
		Test
4 Verbrauch		
2 Rechnungen		Abrechnungsperiode 01.01.2023 - 30.06.2023
EW Rechnungen Rechnungssuche		Rechnungen     1.       - Stromabrechnung     1.       - Wasser-/Heinungsabrechnung     1.
Abrechnungen		- Nebenkostenabrechnung
Lad Visualisierung		Status Rechnungen erstellt
O Hilfe		Letzte Änderung 2. 12.09.2023 16:02
(+ Logout		Erstellungsdatum
© Egon AG 2018 - 2023		29.08.2023

3. Klicken Sie auf den blauen Button «Export für z.B Garaiorem»

< zurück Rechnungen	3. Export for Immotop
Rechnungsperiode 19.08.2021 bis 31.12.2021	Rechnungen drucken Rechnungen versenden

 Wenn Sie mehrere VKH-Files importiert haben, exportiert es immer das letzte File. Das bedeutet, damit Sie alle importieren Files wieder exportieren können müssen Sie den Vorgang wie im Abschnitt «Importieren des VKH-Files» und anschliessend «Exportieren des VKH-Files» für jedes einzelne File wiederholen.



# **3** Verbrauchswerte in Garaiorem einlesen

Nachdem Sie nun die Abrechnung im egonline-Webportal erstellt haben und das mit den Rechnungsbeträgen ergänzte VHKA-File exportieren, können Sie es in Garaiorem einlesen.

Nun sollten die zu verrechnenden Beträge den Mietern zugeordnet sein.

## 3.1 Bekannte Probleme

In wenigen Ausnahmefällen kann es sein, dass Garaiorem die Datei nicht oder nicht richtig importiert. Vergewissern Sie sich in diesem Fall, dass es keine Leerzeile am Anfang und am Ende des Dokumentes gibt. (falls doch, so löschen Sie diese bitte, und probieren Sie es erneut.)