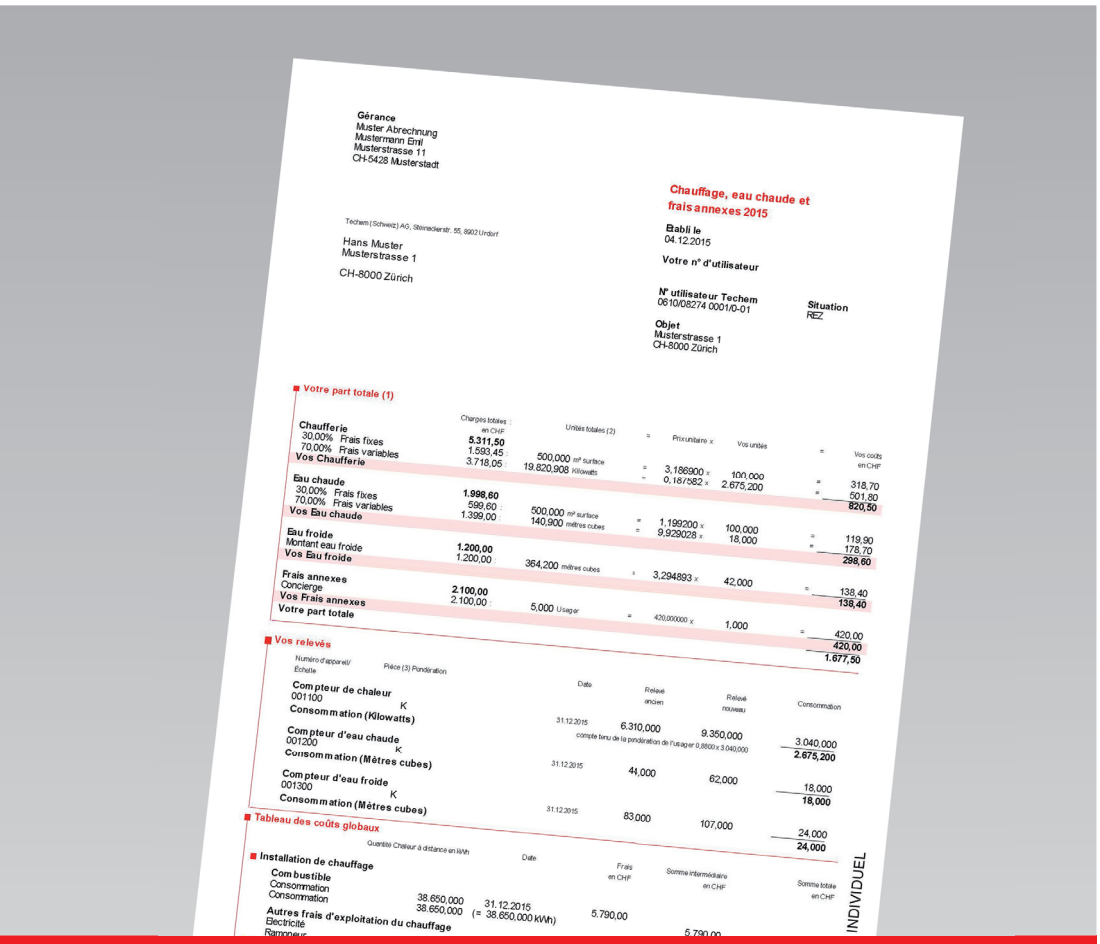


Gérance
Muster Abrechnung
Mustermann Emil
Musterstrasse 11
CH-5428 Musterstadt

Techem (Schweiz) AG, Steinackerstr. 55, 8902 Urdorf

Hans Muster
Musterstrasse 1

CH-8000 Zürich

Chauffage, eau chaude et frais annexes 2015

Établi le
04.12.2015

Votre n° d'utilisateur

N° utilisateur Techem
0610/08274 0001/0-01

Situation
REZ

Objet
Musterstrasse 1
CH-8000 Zürich

Votre part totale (1)

	Charges totales : en CHF	Unités totales (2)		Prix unitaire x	Vos unités		Vos coûts en CHF
Chaufferie							
30,00% Frais fixes	**5.311,50**						
70,00% Frais variables	1.593,45 :	500,000 m² surface	=	3,186900 x	100,000	=	318,70
Vos Chaufferie	3.718,05 :	19,820,908 Kilowatts	=	0,187582 x	2.675,200	=	501,80
							820,50
Eau chaude							
30,00% Frais fixes	**1.998,60**						
70,00% Frais variables	599,60 :	500,000 m² surface	=	1,199200 x	100,000	=	119,90
Vos Eau chaude	1.399,00 :	140,900 mètres cubes	=	9,929028 x	18,000	=	178,70
							298,60
Eau froide							
Montant eau froide	**1.200,00**						
Vos Eau froide	1.200,00 :	364,200 mètres cubes	=	3,294893 x	42,000	=	138,40
							138,40
Frais annexes							
Concierge	**2.100,00**						
Vos Frais annexes	2.100,00 :	5,000 Usager	=	420,000000 x	1,000	=	420,00
							420,00
Votre part totale							**1.677,50**

Vos relevés

Numéro d'appareil/ Échelle	Pièce (3) Pondération	Date	Relevé ancien	Relevé nouveau	Consommation
Compteur de chaleur					
001100	K	31.12.2015	6.310,000	9.350,000	3.040,000
Consommation (Kilowatts)		compte brut de la pondération de l'usager 0,8800 x 3.040,000			**2.675,200**
Compteur d'eau chaude					
001200	K	31.12.2015	44,000	62,000	18,000
Consommation (Mètres cubes)					**18,000**
Compteur d'eau froide					
001300	K	31.12.2015	83,000	107,000	24,000
Consommation (Mètres cubes)					**24,000**

Tableau des coûts globaux

	Quantité Chaleur à distance en kWh	Date	Frais en CHF	Somme intermédiaire en CHF	Somme totale en CHF
Installation de chauffage					
Combustible					
Consommation	38.650,000	31.12.2015	5.790,00		
Consommation	38.650,000	(= 38.650,000 kWh)			
Autres frais d'exploitation du chauffage					
Electricité				5.790,00	
Ramoneur					

INDIVIDUEL

Une vue d'ensemble instantanée de tous les coûts.

Information relative
à la facture individuelle

La facturation individuelle Techem vous indique exactement combien d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude vous avez consommé dans l'année écoulée. Ainsi, vous pouvez vérifier rapidement et facilement votre facture de frais de chauffage et des frais accessoires.

techem
Servir aujourd'hui. Inventer demain.

Votre quotepart aux coûts globaux.

1 Votre période d'utilisation

Cette information est importante si vous avez emménagé ou déménagé au cours de la période comptable. Vous trouverez dans la position "Explications 21" ou dans la lettre d'accompagnement, la période comptable et éventuellement une période d'utilisation divergente.

2 Période comptable

Pour la période mentionnée ici, Techem établit la facturation pour l'ensemble de l'immeuble.

3 Votre quotepart aux coûts globaux

Les coûts globaux peuvent inclure, selon le type et l'étendue de facturation, les frais de chauffage, d'eau chaude, d'eau froide, les coûts d'exploitation et les coûts directs. La façon dont votre quotepart est déterminée, nous vous l'indiquons du point 4 à 9.

4 Coûts globaux

Dans cette colonne, tous les coûts concernant l'ensemble de l'immeuble sont répertoriés. Ces coûts globaux sont répartis sur les locataires individuels (voir point 5). Pour un relevé détaillé, voir "Relevé des coûts de l'ensemble de l'immeuble" (à partir de point 11).

5 Nombre total d'unités

Vous apprenez ici, d'une part comment les coûts sont répartis - par exemple selon la surface de l'appartement en m² habitables, ou selon la consommation en unités/kilowattheures. D'autre part, le total des unités de l'immeuble vous est indiqué (pour plus de détails, voir l'exemple de calcul des coûts de chauffage à la page suivante).

6 Prix par unité

Pour déterminer les coûts *d'une unité individuelle*, les *coûts globaux* doivent être divisés par le *nombre total* (voir exemple coûts de chauffage, page suivante).

7 Vos unités

Les unités qui concernent votre appartement sont représentées dans cette colonne. La consommation a déjà été réduite par le facteur de compensation selon l'exposition.

8 Facteur temps

Lors d'un changement de locataire au cours de la période comptable, les coûts sont répartis sur la base d'une lecture intermédiaire et/ou à travers le facteur temps. Le facteur temps est appliqué pour tous les coûts non liés à la consommation, tels que le coût de base du système de chauffage ou la taxe foncière. Si une lecture intermédiaire n'a pas eu lieu, il est également appliqué pour les coûts liés à la consommation. Il est exprimé en jours calendaires ou en degrés-jours.

Gérance
Muster Abrechnung
Mustermann Emil
Musterstrasse 11
CH-5428 Musterstadt

Chauffage, eau chaude et frais annexes 2015

Etabli le
04.12.2015

Votre n° d'utilisateur

Techem (Schweiz) AG, Steinackerstr. 55, 8902 Urdorf

Hans Muster
Musterstrasse 1

CH-8000 Zürich

N° utilisateur Techem
0610/08274 0001/0-01

Situation
REZ

Objet
Musterstrasse 1
CH-8000 Zürich

3 **Votre part totale (1)**

	4 Charges totales : en CHF	5 Unités totales (2)	=	6 Prix unitaire	x	7 Vos unités	=	9 Vos coûts en CHF
Chaufferie	5.311,50							
30,00% Frais fixes	1.593,45 :	500,000 m² surface	=	3,186900	x	100,000	=	318,70
70,00% Frais variables	3.718,05 :	19.820,908 Kilowatts	=	0,187582	x	2.675,200	=	501,80
Vos Chaufferie								**820,50**
Eau chaude	1.998,60							
30,00% Frais fixes	599,60 :	500,000 m² surface	=	1,199200	x	100,000	=	119,90
70,00% Frais variables	1.399,00 :	140,900 mètres cubes	=	9,929028	x	18,000	=	178,70
Vos Eau chaude								**298,60**
Eau froide	1.200,00							
Montant eau froide	1.200,00 :	364,200 mètres cubes	=	3,294893	x	42,000	=	138,40
Vos Eau froide								**138,40**
Frais annexes	2.100,00							
Concierge	2.100,00 :	5,000 Usager	=	420,000000	x	1,000	=	420,00
Vos Frais annexes								**420,00**
Votre part totale								**1.677,50**

10 **Vos relevés**

Numéro d'appareil/ Échelle	Pièce (3) Pondération	Date	Relevé ancien	Relevé nouveau	Consommation
Compteur de chaleur					
001100	K	31.12.2015	6.310,000	9.350,000	3.040,000
Consommation (Kilowatts)		compte tenu de la pondération de l'usager 0,8800 x 3.040,000			**2.675,200**
Compteur d'eau chaude					
001200	K	31.12.2015	44,000	62,000	18,000
Consommation (Mètres cubes)					**18,000**
Compteur d'eau froide					
001300	K	31.12.2015	83,000	107,000	24,000
Consommation (Mètres cubes)					**24,000**

11 **Tableau des coûts globaux**

	Quantité Chaleur à distance en kWh	Date	Frais en CHF	Somme intermédiaire en CHF	Somme totale en CHF
Installation de chauffage					
12 **Combustible**					
Consommation	38.650,000	31.12.2015	5.790,00		
Consommation	38.650,000	(= 38.650,000 kWh)		5.790,00	
13 **Autres frais d'exploitation du chauffage**					
Electricité			200,00		
Ramoneur			400,00		

Suite à la page suivante

(1) Les charges globales sont mentionnées dans le tableau des coûts globaux ci-dessous
(2) Unités totales de l'objet
(3) voir explications

DÉCOMPTE INDIVIDUEL

Votre quotepart aux coûts globaux.

Les coûts indépendants des saisons sont répartis suivant le facteur temps **jours calendaires**. En raison de la différence de consommation entre hiver et été, les coûts de chauffage sont répartis sur les **degrés-jours**, qui représentent la demande de chauffage moyenne statistiquement déterminée par mois. L'année dans son ensemble est fixée à 1000 degrés-jours. Janvier, par exemple, compte 170 degrés-jours, mai, qui est par contre nettement plus chaud, avec une plus petite demande de chauffage, ne compte que 40 degrés-jours. Les degrés-jours sont pris en compte avec une pondération régionale.

Exemple: Mme Martin a déménagé fin mai, elle a donc occupé l'appartement au cours de cette année pendant 152 jours calendaires de 366, soit pendant 570 degrés-jours de 1000. Pour d'autres informations au sujet du facteur temps, veuillez consulter le paragraphe "Explications" (voir illustration, point 21, facteur temps).

9 Vos coûts

Dans cette colonne vous voyez, quels coûts concernent en fin de compte votre appartement.

Exemple de calcul Coûts de chauffage

Pour les coûts de chauffage et d'eau chaude, une distinction est faite entre les coûts de base et de consommation: *les coûts de base* résultent de la disponibilité opérationnelle du système de chauffage et de la fourniture de chaleur continue. *Les coûts de consommation* sont la quotepart de la consommation saisie pour votre appartement.

Dans l'exemple, les *coûts globaux* sont tout d'abord divisés en coûts de base et de consommation. Ensuite, le prix par unité est déterminé en fonction des *unités totales* de l'immeuble. De la lecture des kilowattheures dans votre appartement résultent alors *vos coûts*.

	4 Coûts globaux	:	5 Unités totales	=	6 Prix par unité	x	7 votre unité	x	8 facteur temps	=	9 vos coûts
Coûts de base	1'593.45 CHF surface habitable	:	500.000 m2	=	3.186900	x	100.00	x	1'000/1'000	=	**318.70**
	3.186900						318.70				
Coûts de consommation	3'718.05 CHF	:	19'820.908 kWh	=	0.187582	x	2'675.200			=	**501.80**
	0.187582						501.80				

Vos données de relevés et les coûts y relatifs.

10 Vos valeurs de lecture

Ici toutes les valeurs de consommation de tous les compteurs de votre unité d'utilisation sont répertoriées. En général, en cas de répartiteurs de frais de chauffage, votre consommation correspond à la "nouvelle valeur de lecture", sauf si vous avez emménagé au cours de la période de facturation. Alors la consommation est déterminée comme pour les compteurs d'eau ou de chaleur, en déduisant l' "ancienne valeur de lecture" de la "nouvelle valeur de lecture", puis le résultat est multiplié par le facteur de compensation selon l'exposition.

11 Relevé des coûts de l'immeuble entier

Les points 12 à 15 comprennent tous les coûts que votre gérance ou votre loueur a transmis à Techem, qui ont été saisis pour la totalité de l'immeuble (et donc pas seulement pour votre unité d'utilisation). Ils sont indiqués de façon claire, séparés selon les différentes catégories de coûts.

12 Combustible

Ici figurent la consommation de combustible et les coûts.

13 Autres coûts d'exploitation de chauffage

D'autres coûts d'exploitation de chauffage sont par ex. le ramonage.

Cela inclut tous les coûts qui peuvent être directement attribués aux coûts de chauffage ou d'eau chaude.

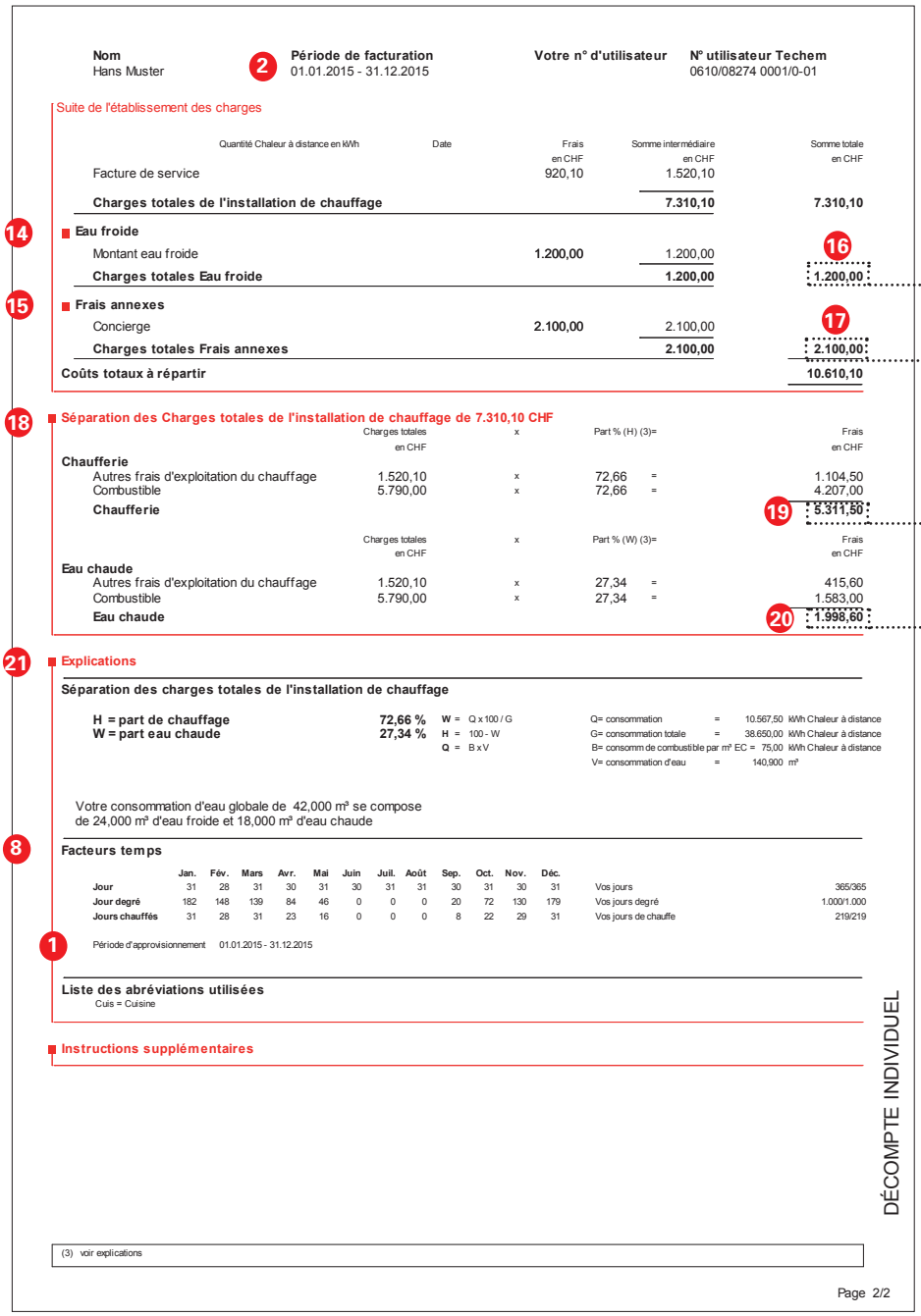
14 Coûts d'eau froide

Vous trouverez tous les frais pour la consommation d'eau froide dans cette section.

15 Coûts d'exploitation

Ce sont tous les coûts d'exploitation ultérieurs qui doivent être répartis entre les locataires.

16 + 17 L'exemple des coûts d'eau froide et d'exploitation montre que le montant total est important pour la répartition des coûts aux locataires individuels. Sous point 4 - coûts globaux en CHF - ils constituent la base pour le calcul de votre quotepart des coûts globaux.



Nom	2 Période de facturation	Votre n° d'utilisateur	N° utilisateur Techem
Hans Muster	01.01.2015 - 31.12.2015		0610/08274 0001/0-01

Suite de l'établissement des charges

	Quantité Chaleur à distance en kWh	Date	Frais en CHF	Somme intermédiaire en CHF	Somme totale en CHF
Facture de service			920,10	1.520,10	
Charges totales de l'installation de chauffage				**7.310,10**	**7.310,10**
14 **Eau froide**					
Montant eau froide			**1.200,00**	1.200,00	16
Charges totales Eau froide				**1.200,00**	**1.200,00**
15 **Frais annexes**					
Concierge			**2.100,00**	2.100,00	17
Charges totales Frais annexes				**2.100,00**	**2.100,00**
Coûts totaux à répartir					**10.610,10**

18 **Séparation des Charges totales de l'installation de chauffage de 7.310,10 CHF**

	Charges totales en CHF	x	Part % (H) (3)=		Frais en CHF
Chaufferie					
Autres frais d'exploitation du chauffage	1.520,10	x	72,66	=	1.104,50
Combustible	5.790,00	x	72,66	=	4.207,00
Chaufferie					19 **5.311,50**

	Charges totales en CHF	x	Part % (W) (3)=		Frais en CHF
Eau chaude					
Autres frais d'exploitation du chauffage	1.520,10	x	27,34	=	415,60
Combustible	5.790,00	x	27,34	=	1.583,00
Eau chaude					20 **1.998,60**

21 **Explications**

Séparation des charges totales de l'installation de chauffage

H = part de chauffage **72,66 %**
W = part eau chaude **27,34 %**

W = Q x 100 / G
H = 100 - W
Q = B x V

Q= consommation = 10.567,50 kWh Chaleur à distance
G= consommation totale = 38.650,00 kWh Chaleur à distance
B= consomm de combustible par m³ EC = 75,00 kWh Chaleur à distance
V= consommation d'eau = 140,900 m³

Votre consommation d'eau globale de 42,000 m³ se compose de 24,000 m³ d'eau froide et 18,000 m³ d'eau chaude

8 **Facteurs temps**

	Jan.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sep.	Oct.	Nov.	Déc.		
Jour	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	Vos jours	365/365
Jour degré	182	148	139	84	46	0	0	0	20	72	130	179	Vos jours degré	1.000/1.000
Jours chauffés	31	28	31	23	16	0	0	0	8	22	29	31	Vos jours de chauffe	219/219

1 Période d'approvisionnement 01.01.2015 - 31.12.2015

Liste des abréviations utilisées
Cuis = Cuisine

Instructions supplémentaires

DÉCOMPTE INDIVIDUEL

(3) voir explications

Page 2/2

Votre part sur les coûts globaux: autres exemples de calculs.

18 **Répartition des coûts globaux du système de chauffage**

Les coûts globaux du système de chauffage sont divisés selon les spécifications de l'Office fédéral de l'énergie OFEN entre coûts de chauffage et d'eau chaude:

- Si l'approvisionnement en chauffage et la production d'eau chaude sont effectués sur le système central, les coûts du combustible et les autres coûts d'exploitation de chauffage seront répartis: une part est attribuée aux coûts de chauffage (quotepart % Ch), l'autre aux coûts d''eau chaude (quotepart % Ec).
- Les coûts peuvent également être attribués directement aux coûts de chauffage ou d'eau chaude.

Pour la répartition des "quoteparts en % Ch" et "quoteparts en % Ec" voir section Explications (voir illustration, point 21).

19 + 20 Encore une fois: les coûts de chauffage et d'eau chaude relevés sous le point 18 constituent la base pour la répartition des coûts sur vous et les autres locataires, présentée précédemment sous point 4.

21 **Explications**

Ici sont présentées les méthodes de calcul individuelles et des notes supplémentaires.

Définition

Compensation selon l'exposition

Principe de la compensation selon l'exposition:

La compensation doit tenir compte de la situation thermiquement défavorable d'un appartement dans un immeuble (par exemple partie externe de surface plus grande). Un confort de vie accru, tel que le large vitrage des logements en attique ou des aménagements utilisés à des fins commerciales ne devraient pas être compensés. Si les unités résidentielles constituent des ailes de bâtiments entiers, tels que des maisons mitoyennes ou en terrasse, il conviendrait également de renoncer à une compensation selon l'exposition de position.

Méthode de réduction:
La méthode de réduction est basée sur de nombreuses données issues de l'expérience relative à la consommation d'énergie dans les «zones exposées».
Un facteur de réduction est attribué aux relevés du compteur de la pièce "exposée" et est clairement indiqué sur la fiche de lecture. La facture tient compte de la consommation réduite.
En cas de compteurs de chaleur par appartement, le facteur moyen de compensation selon l'exposition est utilisé. Le facteur de pondération est calculé par pièce et multiplié par la taille de la pièce. En divisant ce total par la somme de toutes les dimensions des pièces, le résultat est le facteur de correction pour le compteur de chaleur.

Consommation de chaleur forcée

Il s'agit de l'émission passive de chaleur qui ne peut pas être détectée par la mesure et qui ne peut pas être influencée par les utilisateurs, par exemple par des tuyaux émettant de la chaleur des répartiteurs de frais de chauffage. La consommation de chaleur forcée est un élément des coûts de chauffage liés à la consommation.

Si vous avez des questions au sujet de votre facturation, veuillez vous adresser à votre gérance ou à votre loueur. Ils répondront à vos questions ou nous les soumettront.

Techem (Schweiz) AG
Steinackerstrasse 55
8952 Urdorf
www.techem.ch

84179.03.0913 · Sous réserve d'erreurs et de modifications techniques. · 08.03.2016

techem

Servir aujourd'hui. Inventer demain.