



Din genvej til
**GRØNNE, SMARTE &
SUNDE BYGNINGER**

Samarbejde om digitale fordelingsregnskaber

techem

Fokus på ressourcer

Velkommen til Techem Danmark A/S

Tak fordi du har valgt at samarbejde med en af branchens mest erfarne og kompetente udbydere inden for systeminstallationer, udarbejdelse af fordelingsregnskaber og visualiseringer.

Service og erfaring der gør en forskel

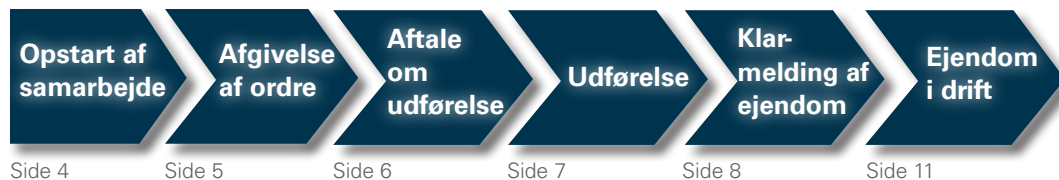
Med valget af Techem som din samarbejdspartner får du adgang til stor erfaring, kompetente medarbejdere og et fuldt digitalt univers.

Vi understøtter en professionel administration med høj kvalitet og et udbygget servicekoncept, der udnytter den nyeste teknologi.

Vi giver dig meget mere end fordelingsregnskaber.

Du kan holde fokus på ressourcer og gældende lovgivning med Techem som din rådgiver. Læs mere om lovgivningen på www.techem.com/dk/da/info-og-service/vigtig-viden-om-lovgivningen.

Indholdsfortegnelse: Workflow



Techems Digitale Univers

Brugervenlige digitale systemer letter dit daglige arbejde. Integration med forskellige boligadministrationssystemer speeder processen op. Du kan tildele opgaver til dine kollegaer med individuelle brugeradgange til udvalgte ejendomme og arbejdsopgaver i [Techem Administrator Portal](#).

I portalens driftsovervågning kan du opsætte alarmer ved u hensigtsmæssigt forbrug eller lækager.

Via [Techem Beboer App](#) kan beboeren tilgå egne data digitalt.

Du får den bedste kundeoplevelse i hele det digitale univers med høj indsigt i brugeroplevelser. Det skal være nemt og intuitivt.



Det vi samarbejder om

Følg workflowet - det giver indblik i, hvad der kræves i samarbejdet for at kunne levere lovmæssige korrekte fordelingsregnskaber, forbrugsopgørelser og månedlige EED forbrugsoplysninger til beboere/lejere.

Vi ser frem til samarbejdet.

Opstart af samarbejde

Vi samler på data, og har også brug for data omkring dig som kunde og ejendommen, vi skal servicere.

Oplys os venligst følgende:

- Ejerforhold, firmanavn, adresse og navn på den der afgiver ordre, CVR nr., EAN nr., evt. referencenr. og faktureringsmail-adresse
 - Korrekt ejendomsadresse
 - Fremsend kopi af det seneste fordelingsregnskab, hvis det er tilgængeligt
 - Antal lejemål og radiatorer/energimålere i ejendommen
 - Evt. gulvvarme i ejendommen
 - Antal vandmålere
 - Ejendommens opvarmningsform fx fjernvarme
 - Skæringsdato for varme, køl, vand og evt. el
 - Gerne billeder af installationerne og info om de er nemt tilgængelige, eller er der målere gemt væk i skabe eller skakter
- ! Datablade og vejledninger på målerne finder du i [Techem Online Shop](#) eller på vores hjemmeside: www.techem.dk.
- ! Du finder vores salgs- og leveringsbetingelser under service og info på vores hjemmeside - følg linket her: www.techem.dk.

Hvad er en skæringsdato?

” Forsyningsvirksomheden, som leverer energi og vand til ejendommen, udarbejder som regel en afsluttende afregning for årets forbrug. På den regning finder du datoen, hvor opgørelsen går til og med - det er skæringsdatoen. Skæringsdatoen vil således også være den dato, hvor vi afslutter det årlige fordelingsregnskab.

Hvad er målerkontrol/turnusudskiftning/stikprøvekontrol af målere?

” Det er ejer/administrators ansvar, at lovgivningen bliver overholdt. Turnusudskiftning/stikprøvekontrol af opsatte vand- og energimålere er lovpligtige. Vand- og energimålere, der har været i brug i mange år, bliver slidte og smuds kan med tiden samle sig, så det forringer målenøjagtigheden. De skal derfor udskiftes eller efterses /kontrolleres hvert 9. år. For el-målere er det hvert 6. år.



Afgivelse af ordre

Vi fremsender en ordrebekræftelse og afventer din accept. Den indeholder vigtige informationer, som skal videregives, for at vi kan udføre arbejdet tilfredsstillende. Alt efter opgave beder vi dig kontrollere diverse oplysninger.

Kontrollér og oplys følgende:

- Den første periode fordelingsregnskabet skal udarbejdes
 - Den oplyste skæringsdato
 - Følger koldtvandsregnskabet skæringsdatoen for varme
 - Kontaktdata for adgang til ejendommens målere inkl. hovedmåler
 - Aftale omkring varsling af arbejdet til beboerne
 - Evt. opsigelse af nuværende leverandør
 - Ved VVS-arbejde oplyses VVS-kontakt og slutdato for arbejdet
 - Beboerliste forsynet med beboernr.
 - Oplysning om de enkelte lejligheders m²
 - Målfast plantegning af ejendommen
 - At der er fremsendt et tidligere fordelingsregnskab og kontrolmanual
 - Evt. administrationssystem til filudveksling
 - En mailadresse til oprettelse i Techem Administrator Portal for modtagelse af relevante mails
- ! Husk at sende ordrebekræftelsen retur i underskrevet stand til salg@techem.dk.
- ! Stamdata på ejendommen oprettes, og du vil efter noget tid høre fra os igen, når arbejdet skal planlægges. Du vil først modtage en aktiveringsmail til portalen et par måneder efter arbejdet er afsluttet.

Hvorfor skal jeg opgive en mail-adresse?

” Vi kommunikerer digitalt om ejendommene og beboerne via Techem Administrator Portal: www.techemadmin.dk. Du vil blandt andet modtage mails fra os, når fordelingsregnskabet er klar til godkendelse.

Hvad skal oplysninger om lejlighedernes m² bruges til?

” Udover det faktiske forbrug udgør de faste udgifter også en del af afregningen til varmeværket. De faste udgifter fordeles efter de enkelte lejemåls m². Oplysningerne bruger vi også til sammenligning af forbrug.



Aftale om udførelse

Aftale om udførelse af arbejdet træffer du i samarbejde med vores planlægningsteam. Vi skal registrere forholdene i ejendommen og eventuelt installere eller udskifte målere.

Vi kontakter dig for nærmere info omkring:

- Dato for udførelse af arbejde
- Varsling hos beboerne
- Evt. adgang til specielle lejemål
- Kontaktperson for adgang til ejendom og hovedmåler
- Navn og tlf. nr. på tekniker, der skal udføre arbejdet
- Besigtigelse af ejendom inden udførelse kan forekomme for at planlægge arbejdet bedst muligt
- Skal der udføres arbejde af ekstern VVS'er skal arbejdet være afsluttet, inden vi udfører vores arbejde

! Er der stophaner i forbindelse med målerne, er det en god idé at tjekke dem inden arbejdet, og gerne "motionere" dem mindst 1 gang om året.

! Du bliver kontaktet omkring 14 dage, før arbejdet skal udføres for aftale angående varsling af beboerne.

! Installationsteknikeren ringer typisk 3 dage før arbejdet udføres. Det gør vi for at sikre at alt er klart til vores besøg.



Hvilke muligheder har vi for at varsle beboerne?

” Når der skal udføres arbejde i ejendommen, skal vi typisk have adgang til alle lejemål. Er der en beboer, der ikke kan være hjemme i det varslede tidsrum, opfordrer vi til at sørge for, at en anden person kan give adgang til lejemålet, fx vicevært. Techem udarbejder varslingsedler som kan sættes op eller sendes til administrator/ beboer.



Udførelse

Projektstyringen sikrer professionel udførelse af opgaverne. I samarbejde med dig tilrettelægges vi arbejdet og udfører det med så få gener for beboerne som muligt.

Arbejdet i ejendommen:

- Vi monterer, registrerer, plomberer og koder fordelingsmålerne/bimålerne/dataopsamlingsudstyret
- Vores tekniker skal have adgang til hovedmåler med mulighed for at lukke for vandet i ejendommen, hvis opgaven kræver det
- Vi gennemgår ejendommen mht. evt. reduktioner for udsat beliggenhed, der kræves evt. plantegninger
- Vi tjekker, at der er opsat målere på alle varmekilder/tappesteder, vi er oplyst om
- Efter at installationen i ejendommen er udført, tilknyttes der ofte en fast service tekniker til ejendommen - det giver et godt kendskab til ejendommen og samarbejde med ejer/administrator og lejerne /beboerne i ejendommen
- ! Det er vigtigt, at vi ved registrering af ejendommen får adgang til alle områder med energiforsyning.
- ! Fra målerne er monteret, og du kan se ejendommen i Techem Administrator Portal, kan der i visse tilfælde gå op til et par måneder, hvor vi sørger for sikring af data.

Hvornår skal vi have adgang til lejemålene?

” Vi skal have adgang ved opsætning, registrering, plombering og kodning af målere. Det er vigtigt, at både varme- og evt. vandmålere kodes på samme tid. Er der ikke opsat fjernaflæsningsmålere i ejendommen, skal vi have adgang ved årsaflysning og flytninger.

Hvad er udsat beliggenhed?

” Lejemålet kan have udsat beliggenhed, fx en lejlighed på 1. sal over en port i stueetagen. Det vil alt andet lige give et større varmetab. Efter loven skal der tages højde for dette. Plantegninger kan være nødvendige.

Kan tekniker fra Techem udskifte en vand-/energimåler?

” I de fleste tilfælde vil vi kunne foretage udskiftningen forudsat funktionsdygtige stophaner ved tappestedet.



Klarmelding af ejendom

Ejendommen er klar til daglig drift og vedligeholdelse. Når ejendommen er registreret internt hos Techem og meldt klar til drift, vil du modtage et færdigbrev.

Mailen indeholder følgende emner:

- Hvilket stykke arbejde der er udført, fx montering, registrering og kodning af fordelingsmålerne/bimålere
- Evt. oplysning om manglende adgang til lejemål/måler
- Evt. oplysning om beregningsgebyr, hvis vi ikke opnår adgang
- Evt. oplysning om manglende målere på tappesteder/varmekilder

Arbejdet inden klarmelding:

- Kontrol af om vi har haft adgang til alle lejemål
- Test af målere og dataopsamlingsudstyr efter opsætning af alle enheder

! Nu kan du...

- forvente at modtage aktiveringsmailen til Techem Administrator Portal
- forvente at målerne sender data
- invitere dine beboere til Techem Beboer App (tilkøb- se mere på side 8 og 9).

! Som kunde har du altid via Techem Connect Basis adgang til Techems Digitale Univers.

! Har du tilkøbt Techem Connect Plus og har fjernaflæsningsmålere med TSS/dataopsamlingsudstyr i ejendommen, vil beboerne automatisk blive inviteret til beboer appen via de månedlige udsendelser af EED forbrugsoplysninger.




Hvad vil det sige, at et forbrug skal beregnes?

” Hvis der ikke er fjernaflæsningsmålere, sker det, trods flere forgæves forsøg, at vi ikke får adgang til lejemålet. Her mangler vi data til fordelingsregnskabet og er nødt til at beregne et forbrug. Vi vil derfor opkræve et gebyr for beregning af forbrug, indtil vi har opnået adgang til lejemålet og foretaget den manglende montage.



Klarmelding af ejendom

Du har mulighed for fuld adgang til Techems Digitale Univers med fjernaflæsningsmålere/TSS. Som kunde har du altid adgang til Techem Connect Basis. Øvrige connect-adgange kan tilvælges.

Techems Digitale Univers 		
Connect Basis	Connect Plus	Connect Prof
Fordelingsregnskaber	Connect Basis	
Indberetning af data	EED Forbrugsoplysninger	Drift monitorering for den professionelle ejendomsadministration/-drift
Måleroversigt	Techem Beboer App	
Arkiv Online	Aflæsningsværdier	
Fuld integration med udvalgte boligadministrationssystemer	Forbrugsalarmer	
Filudveksling		

Hvordan skal jeg forholde mig ved online adgang og GDPR?

” Overholdelse af databeskyttelsesforordningen (GDPR)- overdrag ikke personlige adgange og data til 3. part. I beboer appen er det kun den nuværende beboer/administrator, vi har givet adgang til data.

Opstart af samarbejde

Afgivelse af ordre

Aftale om udførelse

Udførelse

Klarmelding af ejendom

Ejendom i drift

Ejendom i drift

Sammen sørger vi for en velfungerende drift af ejendommen.

Ejendommen henter data

Når vi sætter ejendommen i drift betyder det, at der automatisk hvert år vil blive foretaget en års aflæsning af alle fordelingsmålere i ejendommen, som ligger til grund for udarbejdelse af fordelingsregnskabet. Desuden registreres/aflæses indberettede flytninger.

Hvert år og ca. en måned før skæringsdatoen for ejendommen åbnes portalen op for indberetning af ejendoms- og beboerinfo. 14 dage før skæringsdatoen modtager du automatisk en mail med en påmindelse om indberetning i portalen.

Bruger du et boligadministrationssystem som EG eller Unik- kan du læse videre på side 11 om fuld integration til Techem.

Indberetningen via Techem Adm. Portal

- Ejendommens udgifter til fordeling
- Aconto betalinger for hver beboer/lejer

Fordelingsregnskab / Forbrugsopgørelser

Du vil modtage en mail, når fordelingsregnskabet og de tilhørende forbrugsopgørelser er klar til din godkendelse i portalen. Efter din frigivelse er de tilgængelige i Techem Beboer App, og du kan vise det som en service over for dine beboere, hvis du har tilkøbt Techem Connect Plus. Se mere her: www.techem.dk/beboerapp.

De digitale forbrugsopgørelser kan også nemt sendes videre som pdf filer via portalen.

Hvornår skal du indberette oplysningerne?

” Ejendommens udgifter og beboerliste skal indberettes hurtigst muligt efter skæringsdatoen for ejendommen. Techem Administrator Portal er typisk åben for indberetning en måned før skæringsdatoen.

Hvornår er forbrugsopgørelserne fremsendt rettidigt til beboerne?

” Senest 4 mdr. efter skæringsdato. Overskrides denne frist, kan beboerne undlade at betale evt. efterbetalinger. Fristen kan udsættes, hvis du ikke modtager opgørelserne fra forsyningsselskabet inden for den første måned efter skæringsdatoen. I det tilfælde, er fristen 3 mdr. fra datoen for modtagelsen af opgørelsen fra forsyningsselskaberne.

Hvorfor skal dato for din modtagelse af udgifterne oplyses?

” Det er lovpligtigt at oplyse datoen. Den bruges til at vurdere, om forbrugsopgørelserne modtages rettidigt af beboerne.



Ejendom i drift

Filudveksling eller fuld integration med boligadministrationssystemer som EG, Unik, KTP, WeDo m.fl.

Filudveksling

Beboerinfo

Hent nemt acontofilen fra dit boligadministrationssystem og send den til Techem på indberetning@techem.dk.

Efter udarbejdelsen af fordelingsregnskabet modtager du en mail. Her er det muligt at downloade dokumenter, bl.a. en afregningsfil. Afregningsfilen kan bruges til afstemning i dit boligadministrationssystem.

Ejendommens udgifter

Udgifterne kan indberettes via Techem Administrator Portal, og du vil modtage en e-mail-påmindelse, når det er tid.

Send mail til info@techem.dk, hvis du ønsker filudveksling.

Fuld integration

Automatisk overførsel af data

- Løbende udveksling af data om beboerne, herunder flytninger, navneændringer og e-mailadresser
- Løbende informationer om lejemålene, herunder evt. nye lejemål m.m.
- Automatisk indberetning til fordelingsregnskabet, herunder ejendommens udgifter og beboernes aconto indbetalinger m.m.
- Samtidig med at du modtager mailen fra Techem om, at fordelingsregnskabet er udarbejdet og klar til frigivelse, er det tilgængeligt i dit boligadministrationssystem



Hvad skal jeg gøre, hvis der er nye lejemål eller andre ændringer?

” Vi har stadig brug for, at du kontakter os, hvis der oprettes nye lejemål i regnskabsåret. Det er ikke nok, at de overføres fra boligadministrationssystemet, da det hurtigst muligt skal afklares, hvordan måling af varmen m.m. skal foregå for ikke at forsinke fordelingsregnskabet.



Ejendom i drift

Lovgivning om ejendomme med fjernaflæsningsmålere.

Energieffektivitetsdirektivet fra EU

EU's Energieffektivitetsdirektiv (EED) er indført i Danmark.

Det betyder, at ejendomme med fjernaflæsningsmålere skal levere aflæsninger på alle fjernaflæsningsmålere minimum en gang om måneden. Lejer/beboer skal kunne tilgå de månedligt opdaterede forbrugsdata og have besked herom hver måned.

EED forbrugsoplysninger

De lovpligtige EED forbrugsoplysninger stilles til rådighed via et link, der hver måned udsendes til beboeren. Derfor er det afgørende, at ejer/administrator holder beboernes e-mailadresser opdateret i Techem Administrator Portal.

Vigtige lovkrav

Det er ejendommens ejer/administrator, der har ansvaret for at overholde lovgivningen.

- Ved alle nyinstallationer og renoveringer skal der monteres fjernaflæsningsmålere
- Pr. 1. januar 2027 skal alle forbrugsmålere i bygninger være udskiftet til fjernaflæsningsmålere

Se mere her: www.techem.dk/eed

Her finder du også [lovteksten](#) om, at det er tilladt at videreføre udgifter til beboer app til beboerne.

Hvor finder jeg hjælp til at bruge Techem Administrator Portal

” På www.techem.dk finder du mere info om vores online løsninger. I Techem Administrator Portal har du adgang til en guide, der bl.a. viser dig, hvordan du hurtigt og nemt vedligeholder beboernes e-mailadresser.

Hvad er målene for EED?

” Med energieffektivitetsdirektivet er vi forpligtet til at reducere energiforbruget i ejendomme. Målet er blandt andet at skabe mere bevidsthed om vores forbrug. Det gør vi ved at skabe gennemsigtighed i forbruget og udnytte teknologi til at effektivisere driften.

Opstart af samarbejde

Afgivelse af ordre

Aftale om udførelse

Udførelse

Klar-melding af ejendom

Ejendom i drift

Ejendom i drift

I den daglige drift skal du være opmærksom på ændringer, der kan have indflydelse på systeminstallationer og andre forhold, der har indvirkning på fordelingsregnskabet.

Vi beder dig være opmærksom på:

Skæringsændringer

- Oplyses straks, da målere evt. skal omkodes for et korrekt regnskab

Ejerskifte/Ny formand/kvinde

- Vigtigt: Send en mail til info@techem.dk, bl.a. navn på ny ejer, dato for salg, hvem står for det afsluttende regnskab osv.

Varme

- Ejendommens samlede årsudgift gøres op - sammentæl evt. flere afregninger, fx hvis du modtager kvartalsafregning

Vand

- Vandværksregningen både vedr. vand og spildevand kommer ikke nødvendigvis fra samme selskab

- Udgifter til spildevand skal opgøres i samme periode som vandudgifterne

Beboerliste

- Flytninger er opdelt i fra- og indflytninger med navn og dato på den, som hæfter for lejemålet i perioden
- Gennemgå hvert beløb - tilret aconto beløb om nødvendigt

Ombygninger/opdelinger/renoveringer

- Det er afgørende, at vi hurtigst muligt, og inden arbejdet går i gang, får besked - det kan have indflydelse på det efterfølgende fordelingsregnskab

- ! Målerne skal aflæses inden afmontering og evt. omkodes.

Flytninger

- Bestilling af flytteaflysninger sker i Techem Administrator Portal, hvor alle data er fortrykte
- Vær venligst ekstra opmærksom på:
 - Hvilken lejlighed drejer det sig om?
 - Hvad er den præcise adresse?
 - Hvem flytter ud?
 - Hvem flytter ind?
 - Hvornår sker flytningen - dato/år?
 - Hvem giver adgang til lejemålet?
 - Er der en ekstra kontakt/mobil nr.?
 - Ny mailadresse til beboer app
- Har vi fuld integration med dit boligadministrationssystem sker ovenstående automatisk
- Meddelelse om flytning skal ske senest 14 dage før fra- og indflytning



Et godt samarbejde betyder meget

Vi har mange års erfaring med et optimeret og effektivt workflow, der tilgodeser vores kunder og medarbejdere.

Ejendommen overgår til daglig drift

Det er nu, at arbejdet tager sin daglige form, og de digitale processer betaler sig.

Høj service og kvalitet er din sikkerhed

Vi er ISO 9001 certificeret, som er lovpligtigt for en målerleverandør. Du vil løbende blive opdateret omkring de lovmæssige aspekter i vores branche fra bl.a. lejeloven, målerbekendtgørelser og persondataloven.

Du har mulighed for at tilbyde brugere af ejendommen viden om forbrug og indeklimate med henblik på optimering af driften og reducere af ressourcer og omkostninger.

Vi er først i mål, når du er tilfreds

Vi har fokus på kundetilfredsheden og gennemfører jævnligt kundetilfredshedsundersøgelser.

Du er altid velkommen til at kontakte os, ligesom vi gerne hjælper med vejledning i brugen af Techem Online Univers.

Tak fordi du har valgt os som din samarbejdspartner.

Med venlig hilsen
Techem Danmark A/S



techem

Fokus på ressourcer

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



Meget mere end fordelingsregnskaber

Din genvej til Grønne, Smarte & Sunde Bygninger.

Fokus på ressourcer

Sammen skaber vi **GRØNNE** bygninger med fokus på vand- og energiforbruget.

Vores målere og sensorer giver data til **SMART** ejendomsdrift.

Sensorer, der er med til at sikre, at der ikke opstår skimmelsvamp, giver **SUNDE** bygninger.

Vi tager ansvar og arbejder sammen med vores kunder for FN's Verdensmål.



techem

Fokus på ressourcer



www.techem.dk/verdensmaalene

VERDENSMÅL
for bæredygtig udvikling

Kort og godt



” Hvad skal jeg som kunde være opmærksom på?

- Oplys i opstartsfasen om **ejerforhold, lejemål, skæringsdato** m.m (se mere på s. 4) og sker der ændringer i løbet af regnskabsåret, er det **vigtigt, vi får besked hurtigst muligt**.
- Du kender ejendommen bedst - gør os opmærksom på, hvis der er **rørføringer** af meget ældre dato, **stophaner** der ikke virker, eller **målere** der er gemt i skakter/skabe (s.6).
- **Ombygninger og renoveringer** kan have indflydelse på et korrekt fordelingsregnskab, og vi skal have besked hurtigst muligt, da **målerdata** skal sikres og målerne evt. omkodes (s.13).
- Udnyt Techem Beboer App og hold **mailadresser** opdateret, så sikrer du digital kommunikation (s.8).
- Brug Techems Digitale Univers til **indberetning** af data, **frigivelse** af fordelingsregnskabet og **ejendomsdrift** (s.9), og undersøg om dit boligadministrationssystem har **integration** med Techem (s.11).
- Meld flytninger i god tid og senest 14 dage før **fra- og indflytning** - husk **mailadresse** på ny beboer (s.13).

” Hvornår er jeg online med Techem?

- **Aktiveringsmailen** til Techem Administrator Portal modtager du, når ejendommens stamdata er registreret, og du har modtaget et færdigbrev. Arbejdet skal normalvis være afsluttet i ejendommen med en test af målere og dataopsamlingsudstyr.
- Mails om **indberetning** af ejendommens udgifter og beboerinfo bliver afsendt automatisk, typisk en måned før skæringsdato.
- Du modtager mail om **frigivelse** af fordelingsregnskabet, og efter din godkendelse er forbrugsopgørelserne tilgængelige, bl.a. i beboer appen.
- Hvis du ønsker det, vil invitationer til **beboer appen** ske via portalen eller et link fra de månedlige EED forbrugsuplysninger.