

# Betingelser for leje af fjernvarmeunit

Version 24-06-2021

## Indhold

1. Omkostninger .....	3
2. Installation, drift og vedligeholdelse af anlægget .....	3
3. Risikoovergang og erstatning .....	4
4. Betaling .....	5
5. Rettigheder over fjernvarmeunit .....	6
6. Betalingsmisligholdelse .....	6
7. Forsikring .....	6
8. Skifte i ejendomsretten til kundens ejendom .....	7
9. Aftaleperioden .....	7
Bilag 1: Beskrivelse af, hvad der er indeholdt i lejeaftalen .....	8
Bilag 2: Eksempler på installationsarbejde, der ikke er indeholdt i aftalen....	9

Ved underskrevet 'Aftale om tilslutning og levering af fjernvarme' gælder følgende betingelser for leje af fjernvarmeunit, og på de beskrevne betingelser overlader Odsherred Varme A/S brugsretten af fjernvarmeuniten til kunden.

## 1. Omkostninger

- 1.1 Kundens omkostninger til fjernvarmeuniten består af at betale leje af unit i aftalens løbetid.
- 1.2 Omkostninger til vedligeholdelse og service på fjernvarmeuniten i aftalens løbetid påhviler Odsherred Varme A/S.
- 1.3 Betingelserne her sikrer også, at kunden kan få udskiftet sin fjernvarmeinstallation.

## 2. Installation, drift og vedligeholdelse af anlægget

- 2.1 Odsherred Varme A/S, eller dennes samarbejdspartnere, påtager sig at nedtage og bortskaffe eventuelt anlæg, som skal erstattes af en fjernvarmeunit, der leveres, opsættes og efterfølgende vedligeholdes af Odsherred Varme A/S eller dennes samarbejdspartnere. Undtaget er fjernelse af olietank, skorsten og isolering med asbest<sup>1,2</sup>.
- 2.2 Installationsarbejdet skal udføres af en autoriseret VVS-installatør, som Odsherred Varme A/S har indgået rammeaftale med på installationsarbejdet knyttet til denne ordning.
- 2.3 I forbindelse med installation og/eller udskiftning skal installationsstedet være frit tilgængeligt og ryddet for forhindringer, så arbejdet kan udføres.
- 2.4 Placeringen af fjernvarmeuniten aftales med ejer inden opsætning. Placering skal dog være i umiddelbar nærhed af eksisterende installationer. Ethvert arbejde skal udføres efter de gældende byggetekniske regler, vejledninger og Odsherred Varme A/S' 'Tekniske bestemmelser for fjernvarmelevering'<sup>3</sup>.
- 2.5 Kunden er forpligtet til at følge Odsherred Varme A/S' anvisninger og herunder til ikke at forvolde skade, ændre ved, udskifte eller på anden måde at lave om på fjernvarmeuniten.

---

<sup>1</sup> Se Bilag 1 for beskrivelse af, hvad der er indeholdt i installationsarbejdet på udskiftning til fjernvarmeunit.

<sup>2</sup> Se Bilag 2 for eksempler på installationsarbejde, der ikke er indeholdt i betingelserne.

<sup>3</sup> Tekniske bestemmelser for fjernvarmelevering er tilgængelige på hjemmesiden [www.odsherredforsyning.dk/regulativer](http://www.odsherredforsyning.dk/regulativer)

- 2.6 Odsherred Varme A/S sørger for udskiftning, ombytning eller anden form for tilretning af fjernvarmeunitten, såfremt dette skønnes nødvendigt, og kunden er forpligtet til at acceptere dette.
- 2.7 Odsherred Varme A/S har til enhver tid ret til at besigtige fjernvarmeunitten. Odsherred Varme A/S vil bestræbe sig på at varsle kunden forinden besigtigelse og i så god tid som muligt.
- 2.8 Ved fejl på fjernvarmeunitten skal kunden alle ugens dage anmode om service og/eller vedligeholdelse til Odsherred Forsyning på tlf. 70 12 00 49.
- 2.9 Inden kunden anmoder om service og/eller vedligeholdelse, opfordres kunden til selv at kontrollere, hvorvidt strømforsyningen til fjernvarmeunitten er i orden, samt om anlægsdele uden for fjernvarmeunitten, f.eks. radiatortermostaterne, virker korrekt.
- 2.10 Kunden skal desuden orientere sig om, hvorvidt der eventuelt er driftsforstyrrelser hos Odsherred Varme A/S i det område, hvor fjernvarmeunitten er installeret. Dette vil fremgå af hjemmesiden [www.odsherredforsyning.dk](http://www.odsherredforsyning.dk)
- 2.11 Såfremt kunden over for Odsherred Varme A/S, eller dennes servicepartnere, anmoder om service og/eller vedligeholdelse, der ikke er omfattet af nærværende aftale, skal kunden selv stå for denne udgift.
- 2.12 Eksempler på forhold, der ikke er omfattet af nærværende aftale ift. service og vedligeholdelse:
- Fjernvarmeunitten er mangelfuld, beskadiget eller defekt pga. forhold, som kan tilskrives kunden. Kunden skal i dette tilfælde tillige svare erstatning, jf. pkt. 3 nedenfor.
  - Det konstateres ved besigtigelsen, at der ikke er mangler, beskadigede eller defekte forhold på fjernvarmeunitten.
  - Anmodningen omfatter forhold, som i øvrigt ikke er dækket af Odsherred Varme A/S' pligt til at vedligeholde og yde service.

### 3. Risikoovergang og erstatning

- 3.1 Kunden bærer risikoen for tilintetgørelse, bortkomst, beskadigelse, fejl eller mangler, som kan henføres til hændelige begivenheder, så snart fjernvarmeunitten er installeret på kundens adresse. I disse anførte situationer udfører Odsherred Varme A/S reparation for kundens regning.

- 3.2 Såfremt kunden konstaterer fejl eller mangler ved fjernvarmeenheden, skal kunden straks kontakte Odsherred Varme A/S med henblik på udbedring af fejlen eller manglen.
- 3.3 Såfremt kunden, en person fra kundens husstand eller en anden person, som med kundens tilladelse opholder sig på kundens ejendom, ved uagtsomhed eller forsæt forvolder skade på fjernvarmeenheden, kan Odsherred Varme A/S kræve, at kunden afholder Odsherred Varme A/S' udgifter til udbedring af skaden.
- 3.4 Odsherred Varme A/S kan i intet tilfælde blive gjort ansvarlig for kundens eller andres eventuelle driftstab, avancetab eller for andet indirekte tab, der måtte opstå.
- 3.5 Odsherred Varme A/S og dennes samarbejdspartnere kan i intet tilfælde blive gjort ansvarlig for skader på radiatorer eller rørsystem eller skader ved vandspild på inventar eller i lokaler, der måtte opstå ifm. trykprøvning af fjernvarmeanlæg, der ombygges fra indirekte anlæg til direkte anlæg.
- 3.6 I øvrigt gælder dansk rets almindelige erstatningsregler.

## 4. Betaling

- 4.1 Kunden betaler via sin leje for brugsretten til fjernvarmeenheden og til dækning af vedligeholdelse og service på enheden.
- 4.2 Den til enhver tid fastlagte størrelse af unitlejen fremgår af det til enhver tid gyldige takstblad, der gælder for Odsherred Varme A/S, hvorfor det til enhver tid værende takstblad gøres til en del af disse betingelser. Der er således tale om variabel ydelse. Aktuell takst fremgår af Odsherreds Forsynings hjemmeside.
- 4.3 Den årlige unitleje fordeles ligeligt på det antal aconto-rater, som Odsherred Varme A/S til en hver tid anvender for opkrævning af de almindelige varmeaconto-betalinger.
- 4.4 Ved forsinket betaling af unitleje beregnes en rente fra forfaldstidspunkt i overensstemmelse med Odsherred Varme A/S' 'Almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering' og takstblad, der dermed er en del af disse betingelser, og som fremgår af Odsherred Forsynings hjemmeside<sup>4</sup>.
- 4.5 Unitleje betales fra det tidspunkt, hvor anlægget er idriftsat og færdigmeldt.

---

<sup>4</sup> Almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering er tilgængelige på hjemmesiden [www.odsherredforsyning.dk/regulativer](http://www.odsherredforsyning.dk/regulativer)

4.6 Kunden er forpligtet til at betale unitlejen, omtalt i pkt. 4.1, selvom der konstateres beskadigelse, fejl eller mangler, medmindre kunden godtgør, at forholdet kan henføres til Odsherred Varme A/S. Det samme gælder ved ødelæggelse eller bortkomst af fjernvarmeuniten.

## 5. Rettigheder over fjernvarmeunit

- 5.1 Odsherred Varme A/S er ejer af fjernvarmeuniten og derfor indehaver af ejendomsretten. Kunden kan ikke pantsætte, sælge, fremleje, udlåne, overlade eller på anden måde faktisk eller juridisk disponere særskilt over fjernvarmeuniten.
- 5.2 Kunden accepterer, at det lejede mærkes på en sådan måde, at det udtrykkeligt fremgår, at det lejede er Odsherred Varme A/S' ejendom. Odsherred Varme A/S har den fulde ejendomsret til genstande, der indføres i eller erstatter dele af det lejede.
- 5.3 Såfremt ejendommen frakobles fjernvarmenettet, skal kunden opsiges nærværende aftale jf. pkt. 9.3 og øvrige regler under pkt. 9.3 vil være gældende.

## 6. Betalingsmisligholdelse

- 6.1 Såfremt kunden ikke betaler rettidigt, jf. pkt. 4, udgør dette væsentlig misligholdelse af aftalen.
- 6.2 Betalingsmisligholdelse vil blive håndteret jf. Odsherred Varme A/S' Almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering. Derudover har Odsherred Varme A/S også følgende reaktionsmulighed, såfremt betalingsmisligholdelsen medfører, at varmforsyningen til ejendommen afbrydes:
- Lejeaftalen kan opsiges, og Odsherred Varme A/S har ret til at fjerne den leverede fjernvarmeunit.
- 6.3 Ved betalingsmisligholdelse er Odsherred Varme A/S i øvrigt berettiget til at opkræve renter og gebyrer i overensstemmelse med Odsherred Varme A/S' til enhver tid gældende 'Almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering'<sup>5</sup>.

## 7. Forsikring

- 7.1 Det påhviler kunden at sikre, at fjernvarmeuniten er omfattet af de forsikringer, som er tegnet for kundens ejendom. Kunden kan med fordel få

---

<sup>5</sup> Almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering er tilgængelige på hjemmesiden [www.odsherredforsyning.dk/regulativer](http://www.odsherredforsyning.dk/regulativer)

tilsagn fra eget forsikringssselskab om, at anlægget er dækket af forsikringen.

7.2 Herudover gælder følgende betingelser i forsikringsøjemed:

- Kunden hæfter for anlægget til fuld pris og nyværdi.
- Odsherred Varme A/S hæfter ikke for kundens selvrisiko vedrørende forsikringskader.

## 8. Skifte i ejendomsretten til kundens ejendom

- 8.1 Såfremt kunden sælger eller på anden måde overdrager ejendomsretten til sin ejendom, er kunden forpligtet til skriftligt at anmelde dette til Odsherred Varme A/S.
- 8.2 Ved indtræden af ejerskifte skal ny ejer tage stilling til, om denne vil indtræde i lejeaftalen og overtage kundens forpligtelser.
- 8.3 Vil ny ejer ikke indtræde i lejeaftalen, anses aftalen for opsagt af kunden, og regelsættet beskrevet i pkt. 9 træder i kraft.

## 9. Aftaleperioden

- 9.1 Der er ingen tidsbegrænsning på aftalen.
- 9.2 Aftalen er uopsigelig fra Odsherred Varme A/S' side, dog undtaget manglende betaling, jf. pkt. 6.
- 9.3 Kunden kan opsige aftalen med 6 måneders varsel til en måneds udgang.
- 9.4 Såfremt kunden opsiger aftalen, er kunden forpligtet til på kontraktens ophørsdato at købe og overtage den af Odsherreds Varmes A/S' ejede fjernvarmeunit i den stand, som denne måtte være i på ophørsdatoen og til den værdi, inkl. det dertilhørende installationsarbejde, som fjernvarmeuniten er afskrevet til pr. kontraktens ophørsdato.
- 9.5 Indbetalt unitleje modregnes eller godtgøres ikke ved hverken kundens eller Odsherred Varme A/S' opsigelse af aftalen.
- 9.6 Kunden kan, ved skriftlig henvendelse, få oplyst, restværdien på summen af fjernvarmeuniten og det dertilhørende installationsarbejde.

## Bilag 1: Beskrivelse af, hvad der er indeholdt i lejeaftalen

Nedenstående er indeholdt i lejeaftale mht. installationsarbejdet på udskiftning til fjernvarmeunit.

- Demontering af eksisterende brugsvandsveksler, fjernvarmeunit eller varmtvandsbeholder.
- Montering af 1 stk. ny fjernvarmeunit til direkte eller indirekte anlæg.
- Ny fjernvarmeunit placeres, hvor eksisterende anlæg var monteret.
- Ønsker kunden en anden placering af unitten, og medfører dette meromkostning, aftales en fast pris, og afregning sker direkte med installatøren.
- Nye rør tilkobles nærmeste rørinstallation, hvor eksisterende brugsvandsveksler, fjernvarme-unit eller varmtvandsbeholder var monteret.
- El-tilslutning til nærmeste stikudtag (inkl. eventuel forlængerledning). Stikket skal være lovligt og med jord.
- Montering/installering af udeføler inkl. 10 meter ledning/kabel.
- Udeføler trækkes til nordsiden. Udførelse vil ske via mest tilgængelig og direkte vej. Ønsker kunden en anden løsning, aftales en fast pris, og afregning sker direkte med installatøren.
- Nedtagning af eksisterende differenstrykventil og montering af passtykke.
- Nye rør på primær og sekundær side isoleres.
- Ønsker kunden yderligere isolering, aftales dette med isolatøren.
- Efterspænding af samtlige omløbere i fjernvarmeunitten.
- Påfyldning af vand på varmeanlæg samt udluftning af varmeanlægget.
- Opstart af fjernvarmeunitten samt indregulering.
- Instruktion af kunden i brug af fjernvarmeunit.
- Udarbejdelse af teknisk dokumentationsmateriale, kvalitetssikring og indreguleringsrapport.



## Bilag 2: Eksempler på installationsarbejde, der ikke er indeholdt i aftalen

Følgende er eksempler på installationsarbejde, der ikke er indeholdt i aftalen, og som dermed skal betales af kunden til VVS-installatøren.

- Forskrninger på centralvarmen kobles på nærmeste mulige rør. I tilfælde af, at ejer ønsker yderligere rørændringer, sker dette for kundens egen regning, og dette aftales og afregnes med VVS-installatøren.
- Udskiftning af rør, inkl. isolering og rørbæringer, fra hovedhaner frem til ny unit ved "ulovlig" rørinstallation. "Ulovlig" defineres som udført i almindelig PEX-slange.
- Udskiftning af rør, inkl. isolering og rørbæringer, fra hovedhaner frem til ny unit, såfremt rørinstallationen er underdimensioneret.
- Ønsker kunden anden placering af unitten, og medfører dette meromkostning, aftaler installatøren en fast pris på dette med kunden og afregner dette direkte med kunden.
- Ønsker kunden etablering af nyt el-stikudtag ved fjernvarmeunitten, afregner installatøren dette direkte med kunden.
- Lovliggørelse af elinstallation.
- Flytning af elinstallationer.
- På installationer med varm brugsvandscirkulation, hvor der monteres en 10 bars sikkerhedsventil, og der ingen gulvafløb er i rummet, hvor unitten monteres, aftaler og afregner VVS-installatøren nødvendigt installationsarbejde direkte med kunden.
- Lovliggørelse af afløb for sikkerhedsventil eller fremføring eller ombygning af denne.
- Hvis der er tegn på asbest på de gamle rør, skal det aftales, at vvs-installatøren tager en prøve af fibrene for at tjekke dette.
- Konstateres det, at der er asbest, PCB eller andre sundheds- og/eller miljøskadelige stoffer, skal kunden selv få det fjernet efter gældende lovkrav.
- I tilfælde af, at den gamle varmtvandscirkulationspumpe ikke virker/larmer efter installationen af nyt anlæg, aftales og afregnes dette direkte med smeden om udskiftning til nyere model. Pumpens defekt eller larm kan skyldes rust/slid i pumpehjul/lejer eller kalkaflejringer, der river sig løs, når vandet tappes af anlægget.
- Ved manglende isolering af rør mellem hovedhaner og fjernvarmemåler aftaler og afregner VVS-installatøren det nødvendige isoleringsarbejde direkte med kunden.

- Fjernelse af skalaventiler og isætning af passtykke eller ventil, såfremt der er behov for ventil.
- Fjernelse af trevejsventiler, hvor der er risiko for kortslutning af anlægget, aftaler og afregner VVS-installatøren direkte med kunden.
- Fjernelse af vinter-/sommeromløb aftaler og afregner VVS-installatøren direkte med kunden.
- Demontering/montering af skabe og hylde mv. for trækning af rørføring/opsætning af fjernvarmeunit.
- Isolering af rør efter forskruninger på fjernvarmeunit.
- Ændring af fjernvarmeinstallation fra direkte til indirekte fjernvarme.
- Sammenbygning med andre varmekilder (solvarme, varmepumpe mv.).
- Malerarbejde efter endt installation.

Listen med eksempler på installationsarbejde, der ikke er indeholdt i aftalen, er ikke udtømmende, hvorfor der kan være særlige forhold omkring eksisterende fjernvarmeinstallation, som kræver ekstraarbejde.

Generelt er al arbejde ud over det beskrevne i Bilag 1, arbejde som VVS-installatøren aftaler og afregner direkte med kunden.

I forbindelse med besigtigelsen af fjernvarmeinstallationen udfærdiger VVS-installatøren et tilbud på det installationsarbejde, der ikke er indeholdt i aftalen og dermed skal betales af kunden. Tilbuddet på ekstraarbejde sendes af VVS-installatøren til kunden og aftale omkring udførelse af dette, skal være indgået inden nærværende lejeaftale på fjernvarmeunit er gyldig og arbejdet igangsættes.