

Grundejerforeningen Boghvedemarken
v/fmd. Michael Johansen
Boghvedevej 49
2680 Solrød Strand

Sagsnummer
067382

29. juli 2025

Side 1 af 4

Ret&Råd Køge

Advokatanpartsselskabet
D. Westerdahl
Sdr. Alle 43C
4600 Køge

CVR.: 26376629

Tlf.: (+45) 33117725

www.ret-raad.dk/koege

En del af kontorfællesskabet
Ret&Råd Bredgade

Sparekassen Kronjylland
konto nr. 6686-0021196428
BIC/SWIFT: KRONDK22
IBAN No: DK9766860021196428

Advokat (L)
Dorthe Westerdahl
dwe@ret-raad.dk
(+45) 24611920

Solrød Fjernvarme a.m.b.a.

Jeg er blevet kontaktet af Michael Johansen, fmd. for GF Boghvedemarken.

Fra Michael Johansen har jeg modtaget kopi af GF Boghvedemarken brev af 10. juni og svar fra Solrød Fjernvarme af 19. juni 2025.

Baggrund:

GF Boghvedemarken består af 44 matrikler.

Bebyggelsen varmforsynes af Solrød Fjernvarme a.m.b.a. Installationen kører på en streng under alle rækkehusene.

Solrød Fjernvarme har konstateret brud på fjernvarmeledningen til en enkelt husrække (rækkehuse nr. 25-39). Grundet det en-strengtet ledningssystem, kan det ikke repareres.

Fjernvarme Solrød har meddelt, at den er nødt til at ændre ledningssystemet. Det betyder, at der nu skal etableres stikledninger til hver enkel matrikel fra den nye fordelingsledning og afsluttes med hovedhane i et udvendigt skab som placeres på højre side af hver hoveddør (standardløsning).

Ydermere meddeler Solrød Fjernvarme, at man også vil forestå og bekoste udførelse af den indvendig rørføring fra skabet og ind til teknikrum, hvor de nye rør vil blive tilsluttet den eksisterende unit. For at skjule indvendige nye rør tilbyder Solrød Fjernvarme at skjule de indvendige rør med en rørkasse.

Solrød Fjernvarme tilbyder samtidig 3-4 alternative løsningsmuligheder.

I første omgang vil arbejdet blive udført på den husrække med konstateret ledningsbrud. Efterfølgende skal resten af bebyggelsen have ændret ledningssystemet.

De implicerede ejere/aftagere er naturligvis usikker på deres rettigheder og pligter i forhold til det kommende arbejde og Solrød Fjernvarmes løsningsforslag.

Historik:

I 1970 tinglyses den første deklaration om fjernvarme.

Den oprindelige developer og ejer af området, Arkitekt Verner Harrig underskriver en deklaration, hvor det fremgår, *at ejeren og efterfølgende ejere er underkastet de for Solrød Strand Fjernvarme selskab a.m.b.a. til enhver tid gældende vedtægter.*

I 1974 tinglyses en ny deklaration, der omfatter rettigheder og pligter for de kommende ejere i området efter udstykning og bebyggelse af området. Der skal bla. stiftes en grundejerforening.

Deklarationen indeholder i pkt. 11 varmelevering via Solrød Fjernvarme. Indholdet er kopieret ind nedenfor:

11

Opvarmning.

Fjernvarmeforsyning til de i indledningen nævnte ejendomme skal ske fra Solrød Fjernvarmeværk a.m.b.a., og de til enhver tid værende ejere af ejendomme omfattet af nærværende deklaration er underkastet de for Solrød Fjernvarmeværk a.m.b.a. til enhver tid gældende vedtægter.

Forsyningen etableres efter nærmere aftale med fremføring af fælles forsyningsledninger gennem de enkelte ejendomme.

De samlede fælles forsyningsledninger, ekspansioner, ventilbrønde samt alle rørinstallationer i og udenfor husene til og med afspærringsventiller i de enkelte huse tilhører fjernvarmeværket og vedligeholdes af dette.

Over varmekanaler udenfor boligerne må ikke plantes træer og større vækster i en afstand af 1,5 meter fra hver side fra midten at regne.

Fjernvarmeværket er berettiget til når som helst at skaffe sig adgang til at kontrollere og reparere ledninger, også selv om dette fordrer, at der skaffes adgang til de enkelte huse. Men varmeværket er forpligtet til at udføre sådanne tilsyns- og vedligeholdelsesarbejder på den for forbrugeren mindst generende måde, og skal der for så vidt muligt med rimeligt varsel underrette beboerne forud om kommende kontrol- eller reparationsbesøg. Fjernvarmeværket er forpligtet til efter arbejdets udførelse at bringe ejendommene i samme stand, som før udførelsen af de pågældende arbejder.

Varmeinstallationerne i de enkelte huse fra afspærringsventiler tilhører den enkelte parcelejer og vedligeholdelse af denne del af installationen påhviler ham.

De af varmeværket givne forskrifter og anvisninger vedr. vedligeholdelsesarbejder for den del af anlægget, der tilhører den enkelte parcelejer, er denne forpligtet til at efterkomme, ligesom parcelejeren er forpligtet til at benytte en af varmeværket autoriseret reparatør til at udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder.

Såfremt givne pålæg ikke efterkommes, er varmeværket berettiget til varetagelse af andelshavernes fællesinteresser at lade vedligeholdelsesarbejderne udføre for den pågældende ejers regning. Varmeværkets eventuelle plomber på ventiler må ingensinde brydes. Stikledninger, hovedstopventiler og hovedmålere ejes af varmeværket, men det påhviler den enkelte parcelejer at holde sådanne installationer, der findes indenfor ejendommens område, forsikret mod brand, vandskade m.v.

I det tilfælde, at varmforsyningen til en enkelt ejendom ophører, har varmeværket ret til at lade fælles forsyningsledninger forblive liggende under ejendommen.

Varmeforbruget beregnes efter i hver enkelt ejendom opsat kaloriemåler, og varmeværket opkræver a/c bidrag på grundlag af dette forbrug hos den enkelte ejer. Beregning af a/c bidrag for varmeforbrug indtil ejendommen har været tilsluttet varmeværket et helt driftsår, sker efter en på basis af graddage foretaget beregning over normalforbruget i et enkelt hus. Herefter opkræves a/c bidrag på basis af tidligere forbrug i tidligere driftsår og i øvrigt efter de i vedtægterne fastsatte regler.

I tilfælde af salg, arveudlæg eller anden overdragelse af ejendomsretten, er nærværende bestemmelse bindende for den nye ejer, og denne hæfter for eventuel gæld til varmeværket.

Nærværende bestemmelse skal ikke være til hinder for ejendommens prioritering med lån i kredit- og reallåneinstitutioner med statutmæssige og solidariske forpligtelser, sparekasse- og banklån uden kaution eller belåning med andre midler, udlånt efter reglerne for lån af umyndiges midler, samt lån til dækning af tilslutningsafgift og omkostninger ved varmeinstallation.

Påtaleberettiget efter nærværende paragraf er bestyrelsen for Solrød Fjernvarmeværk a.m,b.a.

Da ovennævnte bestemmelse er tinglyst på alle ejendomme, vil det være de til enhver tid gældende vedtægter hos Solrød Fjernvarme samt denne deklaration, der regulerer forholdet mellem Solrød Fjernvarme og aftagerne.

Konklusion:

1974-Deklarationen angiver hvem, der har vedligeholdelsespligten.

Solrød Fjernvarme ejer og vedligeholder (herunder fornyer) ledninger, rørinstallationer m.m. i og udenfor huset til og med hver ejendoms afspærringsventil. Skal der foretages ændringer skal dette arbejdet bekostet af Solrød Fjernvarme. Det vil også gælde retablering af haveanlæg, fliseareal, fællesarealer m.m. efter eventuel opgravning.

Den enkelte aftager skal selv bekoste vedligeholdelse (herunder fornyelse) af installationen efter afspærringsventilen.

Det er min vurdering, at Solrød Fjernvarme med hjemmel i deklarationen er berettiget til at få adgang til hver aftagers bolig for tilsyn og udførelse af arbejde.

Der er tilbudt forskellige løsningsmodeller fra Solrød Fjernvarmes side.

Så længe det tilbudte løsningsforslag er rimeligt, vil det ikke kunne tilsiddesættes.

Det betyder også, at vælger en ejer en af de alternative løsningsforslag, kan dette valg medføre egenbetaling f.eks. opbankning og retablering af gulv, retablering af loftskonstruktion, ændring af belysning (spot-lys) etc.

Det er vigtigt, at hver ejer/aftager får præciseret sit valg, herunder nedskrevet hvilke arbejder og dermed udgifter, Solrød Fjernvarme skal afholde, og hvilke arbejder ejeren selv skal betale.

Endelig bør ejeren sørge for at sikre sig fotodokumentation for kvaliteten af arbejdets udførelse. Dette i tilfælde af mangler ved det udførte arbejde og/eller følgeskader på boligen, som Solrød Fjernvarme er ansvarlig for.

Med venlig hilsen

Dorthe Westerdahl