

Vigtigt at vide som medlem af Grundejerforeningen Brønshøjgaards Haveby

Grundejerforeningen omfatter ejendommene på følgende veje og vejstrækninger i Brønshøj: Basnæsvej, Beldringevej, Bellahøjvej 172-184, Borrebyvej, Broksøvej 1-7 og 4, Brønshøjvej 18-64, Bækkeskovvej 4-34, Elmelundevej 28, Fuglsang Alle 90-116 og 107-115, Gaunøvej 26-42 og 23-45, Lystrupvej 1-13 og 4-12, Mullerupvej 2-4B og 3A-B, Spanagervej, Valløvej 10-14 og 3-25B.

På de private fællesveje i foreningen er vejen og fortovet ind til skel foreningens ejendom. Det er foreningen, der står for vedligeholdelsen af fortov og vej, mens medlemmerne har pligt til at renholde fortov og vej. Foreningen skal godkende bygningsændringer og kan træffe andre beslutninger af fælles interesse for foreningens medlemmer.

Nedenfor finder du en gennemgang af en række retningslinjer og forhold, der gælder i foreningen, herunder en række beslutninger fra tidligere generalforsamlinger, som stadig udgør rammerne for bestyrelsens arbejde. Der henvises herudover til foreningens vedtægter og hjemmeside, www.bghaveby.dk.

Grundejerforeningen ejer og vedligeholder veje og fortove

Grundejerforeningen har i mange år arbejdet målrettet på at genoprette veje og fortove i foreningen. De sidste år har genopretningen været sat i bero, idet aktiviteten afventer ombygningen af Borrebyvej til skybrudsvej og yderligere ombygningen en række veje til klimaveje med nedsivningsanlæg til regnvand. Det giver ingen mening at lægge ny asfalt på kørebanerne, før disse store gravearbejder er gennemført.

Byggeriet på Brønshøj skole de seneste år har medført skader på kørebanerne på Gaunøvej, Lystrupvej, Broksøvej og Valløvej, og disse kørebaner vil have første prioritet, når det bliver muligt at genoptage genopretningsarbejderne.

Grundejerforeningen varetager også den løbende vedligeholdelse af vejene, f.eks. reparation af pludseligt opståede huller i vejen eller skæve fortovsfliser. Hvis man som grundejer får en partshøring eller et påbud fra kommunen om f.eks. istandsættelse eller vedligeholdelse af vej eller fortov, skal man derfor straks informere grundejerforeningens vejudvalg herom på vejudvalg@bghaveby.dk.

Når foreningen istandsætter eller vedligeholder et fortov, sker det efter en fast standard, hvor kantsten sættes i beton, hvor forkanten mellem kantsten og fortovsfliser asfalteres, og hvor der lægges slotsgrus i bagkanten mellem fliser og skel. Slotsgruset lægges for at skabe et ensartet helhedsindtryk, og for at sikre mulighed for nedsivning af regnvand. Man må ikke som grundejer uden tilladelse fra foreningen foretage ændringer i bagkanten mellem fliser og skel, f.eks. ved at etablere fast belægning, udlægge skærver eller så græs i arealet. Dog må man gerne lægge fliser eller sten i arealet i det omfang, man herved forbinder belægningen på adgangsvejene (indkørsel, gangsti) på egen grund med fortovsfliserne.

Ledningsejere (firmaer, der leverer vand, varme, el, gas, kloak, fastnettelefoni, kabel-tv og fibernet) har efter det såkaldte gæsteprincip lov at etablere og vedligeholde ledninger i foreningens veje. Efter endt gravearbejde skal ledningsejeren aflevere fortove og veje i samme stand som før. Kommunen skal partshøre berørte grundejere, før de udsteder gravetilladelser, men selv om grundejerforeningen ejer vejen og betaler for vejens vedligeholdelse, betragter kommunen ikke i øjeblikket grundejerforeningen som part i sager om gravetilladelse eller vejvedligeholdelse. Når bestyrelsen ikke på forhånd er informeret om gravearbejder på foreningens veje, er mulighederne for at sikre, at vejen bliver reetableret korrekt, væsentligt reduceret – da vi f.eks. ikke kan dokumentere vejens oprindelige stand ved fotos mv. Derfor

opfordres alle grundejere i foreningen om at sende sådanne partshøringer videre til bestyrelsen på vejudvalg@bghaveby.dk.

Også hvis man er vidne til, at et køretøj ødelægger foreningens ejendom – f.eks. ved at påkøre en pullert på et af fartbumpene eller ved at knække fortovsfliser under en svingmanøvre eller i forbindelse med aflæsning af gods – vil vejudvalget rigtig gerne have besked, så foreningen kan få erstatning for skaderne.

Ovennævnte gennemgang af foreningens opgaver gælder den del af vejene i foreningen, der er private fællesveje, men ikke de offentlige veje, Brønshøjvej og Bellahøjvej.

Grundejerforeningen påtager sig heller ikke vedligeholdelsen af de små private veje, der opstår, når en grund i foreningen udstykkes i to, og hvor der derfor etableres en privat vej, der udelukkende tjener som adgangsvej til den bagved liggende matrikel.

Grundejerne har ansvaret for at renholde veje og fortove

I henhold til vedtægterne (§ 34) og privatvejsloven har grundejerne pligt til at renholde fortov og vej ud til midten af vejen. Dette gælder renholdelse i bred forstand: for ukrudt, for affald og for sne og is.

Bestyrelsen henstiller særligt til, at græs og ukrudt mellem fliserne og i bagkanten mellem fliser og skel fjernes, dels fordi dette fremgår af den "udkrudtspolitik", der opnåede bred tilslutning på generalforsamlingen i 2007, dels fordi græs og ukrudt, der breder sig mellem fortovsfliserne, kan nedsætte fortovets levetid.

Kantstenene og riste over rendestensbrønde skal holdes rene for blade m.v. for at undgå, at rendestensbrøndene stopper til, og for at sikre, at vejen afvandes bedst muligt. Vær særlig opmærksom på dette, hvis der er varsel om skybrud. Grundejerforeningen har en aftale med et firma, der sørger for, at sandfanget i vejbrøndene renses to gange årligt.

Som grundejer har man desuden pligt til at holde hække og træer på egen grund tilbageskåret, så det til enhver tid er muligt at passere uhindret i hele fortovets bredde. Fritrumsprofilet gælder også i højden: her skal der være en fri højde til blade og grene på minimum 2,75 m.

Grundejerne har som nævnt pligt til at holde fortov og kørebane fri for sne og is. Frem til 2016 havde foreningen aftaler med skiftende entreprenører om snerydning på kørebanerne, men disse aftaler har altid kun været et supplement til grundejernes snerydning og har ikke fritaget grundejerne for ansvaret for snerydning og glatførebekæmpelse. Som følge af de seneste års mange milde vintre abonnerer foreningen ikke længere på et sneberedskab.

Foreningen kan – i grelle tilfælde og med behørigt varsel – foranledige manglende renholdelse udført for grundejerens regning.

Ovennævnte gennemgang gælder de private fællesveje. For ejendomme, der ligger ud til offentlig vej, gælder pligten til renholdelse alene fortovet.

Kommunen sørger for vejbelysningen

Københavns Kommune dækker udgifter til drift, vedligeholdelse og fornyelse af vejbelysningen i kommunen, herunder også – med hjemmel i privatvejsloven - på private fællesveje. Hvis man som grundejer har en lysmast stående i skel ved sin grund, opfordres man til at beskære træer og buske, der skygger for, at lyset fra lampen rammer kørebane og fortov.

Byggesager

I henhold til § 36 i foreningens vedtægter skal bestyrelsen godkende byggesager før påbegyndelse.

Af hensyn til det gode naboskab foreslår bestyrelsen følgende proces i forbindelse med nybyggeri/tilbygning/ombygning mv:

- Orientér berørte naboer forud for din ansøgning
- Orientér bestyrelsen om planerne ved at sende mail til byggeudvalg@bghaveby.dk
- Afvent feedback fra naboer og godkendelsen fra byggeudvalget
- Ansøg om eventuel byggetilladelse hos kommunen.
- Først når grundejerforeningens godkendelse og en eventuel byggetilladelse foreligger, kan byggeri påbegyndes.

Der er tinglyst en række servitutter på ejendommene i foreningen, der fastlægger visse begrænsninger også i forhold til kommunens generelle retningslinjer for byggetilladelser m.v. Man kan læse mere om disse byggeregulerende servitutter på foreningens hjemmeside.

Der henstilles til, at bygherre registrerer tilstanden af fortovej og vej inden byggeriet påbegyndes. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem naboer, grundejerforening, leverandører mv. og forsikringsselskab vil en sådan registrering være til stor hjælp for alle parter.

Der henstilles også til, at byggemateriale ikke opbevares på vej eller fortovej længere tid end højst nødvendigt.

Hegn mod vej

Vi ønsker, at foreningen skal have et grønt helhedsindtryk. På generalforsamlingen den 23. april 2018 blev følgende retningslinjer for hegn mod vej derfor vedtaget:

”Der må kun opsættes levende hegn mod vej, og hegnet må være max 1,80 m højt. Ønsker man at opsætte stakit eller træhegn, må dette højst være 1,20 m højt. Ved renovering/udskiftning af et eksisterende plankeværk, må plankeværket renoveres/udskiftes til max samme højde.”

Der blev desuden på samme generalforsamling vedtaget, at *”affaldsbeholdere mv. skal placeres, så de er afskærmet fra skel mod vej”*.

Den grønne trekant på Valløvej

Det er Centralkommunernes Transmissionsselskab (CTR), der er ansvarlig for vedligeholdelse af det grønne areal. De omkringliggende grundejere skal dog varetage renholdelsen af vejarealet i fuld bredde. Vores naboforening, Grundejerforeningen af 11. februar 1931, repræsenterer størstedelen af naboerne til arealet, og står for kontakten til CTR. En repræsentant for Brønshøjgaards Havebys bestyrelse deltager med mellemrum i møderne med CTR om vedligeholdelsen af arealet.

Parkering

Parkering på private fællesveje reguleres efter færdselslovens almindelige regler. Således må påhængskøretøjer, f.eks. lettere trailere og campingvogne, kun holde parkeret i indtil 24 timer.

August 2020