Grundejerforeningen Emilsgave
Vejledning til grundejerne

Bestyrelsen har besluttet at vi ikke vil udarbejde et ***REGELSÆT*** for Grundejerforeningen, da det er vores opfattelse, at vi i forvejen er underlagt og reguleret af de eksisterende love, regler og retningslinjer, som er udgivet at myndighederne.

Denne ***vejledning*** er derfor ment som et hjælpeværktøj / opslagsværk med en kort beskrivelse af forskellige forhold og med henvisning til de gældende love, regler mv.

Alle henvisninger til gældende love m.v., kan findes på internettet, da vi har valgt *ikke* at ville vedligeholde gældende regler, lovgivning m.v. på vores hjemmeside.

På vores hjemmeside, www.emilsgave.dk, kan du under punktet Download finde følgende dokumenter:

- (*Deklaration af 15. marts 1976, tinglyst den 6. april 1976)*
- *Deklarationskort, bilag A og B til Deklaration af 15. marts 1976, tinglyst den 6. april 1976*
- *Vedtægter for Grundejerforeningen Emilsgave*
- *Referat fra generalforsamling*
- *Godkendt regnskab*
- *Budget*

Bestyrelsen opfordrer alle til at man udviser godt naboskab og tager gensidig hensyn til hinanden, uanset hvad gældende regler siger.
For os er det godt naboskab at give besked til de nærmeste naboer, hvis man forventer at komme til at støje eller støve i en periode.

Vi kan også se at der er mange som anvender vores lukkede Facebookgruppe, ***Emilsgave***, til at informere om sådanne forhold.

Ligeledes opfordrer vi til at man tager godt imod en nabo, som henvender sig med en *klage*, således at konflikter kan tages i opløbet og ikke eskalerer.

Bestyrelsen har ikke hjemmel til at træffe beslutninger i konflikter, men vil til enhver tid gerne hjælpe i en mægling med det formål at vi kan bibeholde et godt naboskab.

Vi håber at I vil tage godt imod denne lille vejledning.

Bestyrelsen 2026

Indholdsfortegnelse

Affald og sortering	3
Asbest / asbestholdigt affald	3
Fortove og stier	3
Fælles arealer	4
Genbrug	4
Grundejerforeningen	4
Græsslåning	4
Have	4
Hegn	4
Hegn mod naboer	4
Hegn mod vej	4
Hegn mod stier og fælles arealer	5
Husdyr	5
Hund	5
Kat	5
Høns	5
Brevduer	6
Indkørsler	6
Kloak og kloakering	6
Miljøforurening	6
Ombygning og renovering	6
Parkering	6
Post / postkasse	7
Rotter	7
Snerydning	7
Storskrald	8
Støj	8
Udstykning	9
Vandforsyning	9
Varmepumper	9
Vedtægter for Grundejerforeningen Emilsgave	9

Affald og sortering

https://www.roskilde.dk/da-dk/service-og-selvbetjening/borger/affald-og-genbrug/
www.argo.dk

Affald afhendtes jfr. Roskilde Kommunes affaldskalender, som kan findes på deres hjemmeside under affald og genbrug.

Man kan også downloade app'en Perfect Waste, hvor man kan finde oplysninger, og få notifikationer om afhentningstidspunkter for de forskellige affaldstyper.

Sortering sker i henhold til Roskilde Kommunes vejledninger.

Hvis man har ekstra affald som man ønsker afhentet, tilbyder Roskilde Kommune dette som en tillægsydelse. Priser og ekstra information kan findes på deres hjemmeside, under affald og genbrug.

Storskrald - se under **storskrald**

Asbest / asbestholdigt affald

www.roskilde.dk
www.argo.dk

Håndtering af asbest og asbestholdigt affald SKAL hånteres i henhold til gældende regler. Hvis du har asbestholdigt affald, som privatperson (grundejer) skal du undersøge håndteringsregler og afleveringsreglerne hos hhv. Roskilde Kommune samt ARGO.

Fortove og stier

https://www.roskilde.dk/da-dk/service-og-selvbetjening/borger/trafik-veje-og-parkering/snerydning/

På fortov og sti har du, som grundejer, pligt til, at:
· fjerne ukrudt og lignende,
· renholde fortove eller stier, der er asfalterede, brolagte, flisebelagte eller på anden måde overfladebehandlede færdselsarealer,
· fjerne affald og andet, der er særligt forurenende eller til ulempe for færdslen, og
· renholde grøfter, rendestene, nedløbsriste, rørgennemløb og udløbsrender, som ligger i fortov og sti, for alt, hvad der kan hindre vandets frie løb.

Grundejer har altid pligt til at renholde trapper fra fortov til deres ejendomme.
Renholdelsen udføres ved:
·at fortove fejes efter behov
·at grundejer dagligt fjerner affald og andet, der er særlig forurenende eller til fare for færdslen
·at grundejer straks fjerner det sammenfejede og oprensede.

Affald må ikke fejes ned i rendestenen eller i de langs kantstenen anbragte rendestensbrønde.

På deres hjemmeside kan du tillige finde link til *Roskilde Kommune, Vinter -og Renholdelsesregulativ fra 2017*

Fælles arealer

(*Deklaration af 15. marts 1976, tinglyst den 6. april 1976)*

Grundejerforeningen, og dermed grundejerne i Emilsgave har pligt til at beplante og vedligeholde fælles arealerne. Alle udgifter fordeles med lige store beløb på hver parcel.
Eventuel ejendomsskat af fælles arealer fordeles på samme måde.

Genbrug

Se affald og sortering samt storskrald

Grundejerforeningen

(Deklaration af 15. marts 1976, tinglyst den 6. april 1976)

Alle grundejere i Emilsgave er forpligtet til at være medlemmer af grundejerforeningen. Der opkræves et årligt kontingent, i februar måned. Kontingent godkendes hvert år på generalforsamlingen.

Græsslåning

Brug af støjende plæneklipper falder ind under emnet **STØJ**.
Generelt opfordres til almindelig omtanke, når der anvendes støjende plæneklippere.

Have

(Deklaration af 15. marts 1976, tinglyst den 6. april 1976)

Af deklarationen fremgår at haven skal holdes fri for ukrudt og andre skæmmende beplantninger. Der må ikke sættes beplantning, der ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne. Det er tillige forbudt at plante poppel og bævreasp

Med disse forbehold kan grundejere beplante og indrette haver, som de ønsker det.

Brug af støjende maskiner (plæneklipper, mv.) falder ind under emnet STØJ.
Generelt opfordres til almindelig omtanke, når der anvendes støjende maskiner.

Hegn

(Deklaration af 15. marts 1976, tinglyst den 6. april 1976)
Hegnsloven (lovbekendtgørelse nr. 1040 af 10/07/2023)

Hegn mod naboer

Der er ingen krav om hegnstyper, dette aftales imellem naboer.

Hegn mod vej

Fast hegn mod vej må maksimalt være 1 meter højt. Herudover er der ingen krav.

Hegn mod stier og fælles arealer

Hegn mod stier og fælles arealer skal være levende hegn
Grundejere som bor ud til stier og/eller fælles arealer har fuld hegnspligt

Alle hegn er omfattet af Hegnsloven som kan findes på www.retsinformation.dk samt www.borger.dk
I loven kan man læse om rejsning, ombytning og vedligeholdelse af hegn.
Hvis der skulle opstå en tvist imellem naboer, kan man også hér finde oplysninger om hegnssyn og hegnssynsforetninger.

Husdyr

(www.husdyrvejledningen.dk)
I husdyrvejledningen kan du finde mange oplysninger om dét at holde husdyr, når du bor i en byzone (Emilsgave)

Hund

(Bekendtgørelse af lov om hunde (Lovbekendtgørelse nr. 329 af 02/03/2021) §§ 1, 3, 4 & 6 (www.husdyrvejledningen.dk)

Hunden skal være mærket og registreret. Hunden skal bære halsbånd med skilt som angiver ejerens navn og adresse.
Der forefindes en liste over hunderacer som er forbudt i Danmark.
Hunde skal holdes i snor, når de færdes på områder som er åbne for almindelig færdsel. Ejeren er ansvarlig for at en hund ikke forvolder andre skade, og er tillige erstatningspligtig, hvis dette sker.
Der findes også regler for hvor mange hunde man må holde, hvilket findes på husdyrvejledningens hjemmeside.

Kat

Mark- vejfredningsloven

I mark- og vejfredningsloven er der et afsnit omkring katte som bl.a. oplyser at:
Hvis en kat har en besidder (ejer), er den som udgangspunkt omfattet af mark- og vejfredsloven En kat, der har en besidder, betegnes som en ejerkat. Det er frivilligt, om man vil mærke sin kat med ejer oplysninger, men mærkningen har betydning for, om man kan få sin kat tilbage, hvis den løber væk.
Katteejere har pligt til at gøre, hvad de kan for at holde katten på egen grund og hindre, at den er til gene for andre. Egen grund omfatter de arealer, som man har rådighed over - altså de arealer man ejer eller har eksklusive brugsret til
Ved fællesarealer er det alene ejendommens ejer (ved bebyggelser f.eks. andels-, ejer- eller boligforeningen), der har ejerrettigheder efter loven.

Høns

(www.foedevarestyrelsen.dk)
(www.roskilde.dk Regler for at holde høns)

Hvis du overvejer du at holde høns eller andre fugle (gæs, ænder, vagtler m.m.) som hobbydyr, er der et par regler og retningslinjer, som du skal overholde, hvilket kan findes på fødevarestyrelsens

hjemmeside. Som udgangspunkt så er grænsen maksimalt 30 høns.

På Roskilde Kommunes hjemmeside kan du finde de kommunale regler for a holde høns i byzone.

Brevduer

(www.foedevarestyrelsen.dk Registrering af fugle og fjerkræ i fangenskab)
(www.husdyrvejledningen.dk)

Her kan man finde oplysninger om de krav der stilles til registrering, antal mv. når man bor i en byzone.

Indkørsler

(Deklaration af 15. marts 1976, tinglyst den 6. april 1976)

Indkørsler er markeret på deklarationskort og skal bibeholdes som de er markeret.
Deklarationskort kan findes på vores hjemmeside, www.emilsgave.dk under »Download«

Kloak og kloakering

(Deklaration af 15. marts 1976, tinglyst den 6. april 1976)

Kloaksystemet uden for matriklen er kommunens og vedligeholdes af kommunen
Kloaksystemer, brønde mv. som ligger på matriklerne er grundejerenes ansvar.

Miljøforurening

Miljøbeskyttelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 1742 af 22/12/2025) §21

Hvis man konstaterer forurening af jorden skal man straks underrette kommunen, jfr. §21 i Miljøbeskytelsesloven.

Ombygning og renovering

Ordensbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 511 af 20/06/2005) §13

Hvis der er fare for at forbipasserende kan udsættes for fare, skal der opsættes passende afspærringer, jfr. 13 i Ordensbekendtgørelsen. Ved større opgaver bør der tillige tages hensyn til **STØJ**

Parkering

(Deklaration af 15. marts 1976, tinglyst den 6. april 1976)

Der må ikke foretages parkering udenfor parkeringsarealer.
Der må ikke parkeres lastbiler, busser mv. uden for parcellerne

På stamvejen er der **parkering forbudt** da der ikke er parkeringsarealer på stamvejen.
Der er 2 parkeringsplader for enden af stamvejen.

Post / postkasse

(Bekendtgørelse om postbefordring og postvirksomheder nr. 727, §§ 9 & 12)

Det er lovpligtigt at have en brevkasse på sin ejendom
Brevkassen skal opstilles ved indgangen til den enkelte parcel
Hvis man ikke er i stand til at hente sin post i en brevkasse, ved vejen, kan man få den bragt til døren, men dette kræver at der er et brevindkast i huset.

Rotter

Miljøbeskyttelsesloven §§16, 17, 18

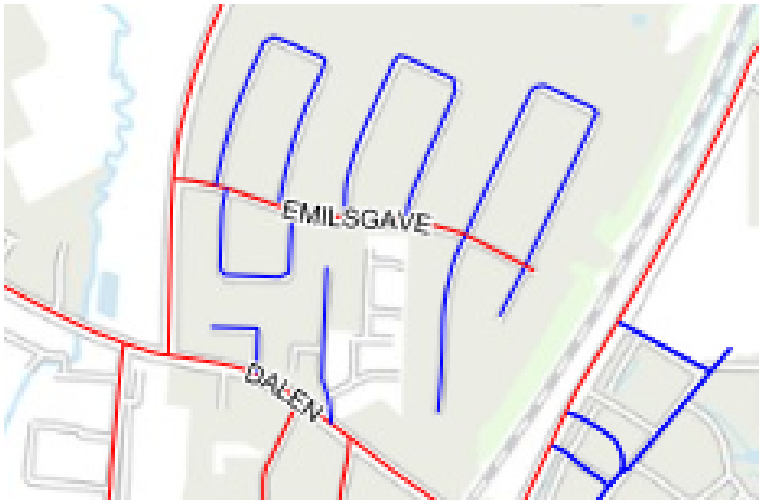
Hvis man konstaterer rotter, skal dette straks anmeldes til kommunen.

Snerydning

https://www.roskilde.dk/da-dk/service-og-selvbetjening/borger/trafik-veje-og-parkering/snerydning/

Snerydning af vejarealer udføres jfr. Roskilde Kommunes oplysninger:

På deres hjemmeside kan du tillige finde link til *Roskilde Kommune, Vinter -og Renholdelsesregulativ fra 2017*



Sådan rydder kommunen sne og salter
Kommunen rydder sne og salter veje, stier og p-pladser i prioriteret rækkefølge.
Vejene er inddelt i A-, B- og C-veje (vinterklasse).

A-veje (røde):
Det overordnede vejnet, som kaldes A-veje**, vinterbekæmpes hele døgnet og alle dage.** Stierne vinterbekæmpes alle dage i tidsrummet kl. 03-22.

B-veje (blå):
Som 2. prioritet kommer de kommunale boligveje, som kaldes B-veje. Der udføres kun vintertjeneste på B-vejene på hverdage inden for normal arbejdstid og først når A-vejene er farbare. B-vejene vil kun blive vinterbekæmpet, hvis kommunen vurderer, at det er nødvendigt for trafiksikkerheden.

Hvad har du som grundejer ansvar for:
Som grundejer er det dit ansvar at sikre, at der ikke er glat på fortove og stier langs din grund. Du har pligt til at rydde sne og glatførebekæmpe snarest muligt efter snefald eller hvis det er glat.

I praksis betyder det, at kommunen forventer, at **du har ryddet sne og saltet inden du kører på arbejde, og at du gør det igen, når du kommer hjem, hvis det er nødvendigt.**

Når du rydder sne på fortovet, skal du være opmærksom på, at der skal være en passage på mindst 1,5 meter. Hvis der ikke er plads til sneen langs skel, kan sneen lægges i kanten af kørebanen. I ekstreme vintre med meget sne kan det være nødvendigt at køre sneen ind på egen grund. Hvis nogen kommer til skade på fortovet, hvor du har rydningspligten, kan du drages til ansvar.
Når kommunen rydder sne på kørebaner og cykelstier, kan det ikke undgås, at der opstår snevolde ved indkørsler. Disse har grundejeren selv pligt til at fjerne.

For personer, der modtager hjemmehjælp eller anden service fra kommunen, er det ikke længere muligt at få praktisk hjælp udenfor selve huset.
Snerydning ved fx fortov er således ikke en del af serviceniveauet i det, som på fagsprog hedder ”personlig pleje og praktisk hjælp”.
Snerydning skal man som husejer således selv stå for eller hyre hjælp til at få udført.

HUSK
Hvis du er ejer af en hjørnegrund eller har en gennemgangssti som nabo, har du forpligtelse til at rydde fortov foran huset, på stien ud til vejen samt på fortovet langs vejen.

For grundejere i Emilsgave, er dette aktuelt for de grundejere som bor op ad Vibyvejen.

Det samme gør sig gældende for de grundejere som bor ud til en sti til fælles områderne.
Disse grundejere har pligt at foretage snerydning af disse stier.

Oplysninger og skitser findes i *Roskilde Kommune, Vinter -og Renholdelsesregulativ fra 2017*

Storskrald

https://www.roskilde.dk/da-dk/service-og-selvbetjening/borger/affald-og-genbrug/
www.argo.dk

Storskrald, haveaffald mv. kan afleveres på ARGO’s genbrugsstationer.
Genbrugsstationen i Viby Sjælland har døgnåbent, hvis man er tilmeldt. Tilmelding kan ske via ARGO’s hjemmeside.

Hvis du har storskrald og ikke selv kan (eller ønsker) at bortskaffe dette, tilbyder Roskilde Kommune en tilkøbsordning. Priser og ekstra information kan findes på Roskilde Kommunes hjemmeside, under affald og genbrug, hvor man også kan finde tidspunkter for afhentning.

Støj

Ordensbekendtgørelsen, (bekendtgørelse nr. 511 af 20/06/2005) §§ 3 og 8
Miljøaktivitetsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 844 af 23/06/2027) §§18 og 19,
Bygningsreglementet afsnit 17, §§ 368 - 376

Ovenstående henvisninger er regulerende for støj og støjende adfærd.
Heraf fremgår at kommunen kan udstede forskrifter som begrænser ikke-erhvervsmæssig anven-

delse af støjende motordrevne redskaber, værktøjer etc.
Politiet kan give påbud ved støjende og upassende opførsel
Bygninger skal lydisoleres således at støj ikke forplanter sig til omgivelserne. Bemærk at det kan være særlig relevant i forhold til ventilationsudstyr mv.

På borger.dk fremhæves følgende, for at begrænse egen støj:

- *overholde husordenen i boligforeningen eller reglerne i grundejerforeningen*
- *lydisolere din bolig*
- *begrænse støjen til dagtimerne*
- *lukke vinduer og døre*
- *varsle naboerne i god tid, fx når du skal holde fest, afhøvle gulve og lignende.*

Grundejerforeningen har ingen yderligere regler for støj og støjende adfærd, men opfordrer til at man udviser gensidig hensyn til hinanden, og meddeler naboerne hvis man skal afholde arrangementer som kan støje.

Udstykning

(Deklaration af 15. marts 1976, tinglyst den 6. april 1976)

Der kan ikke udføres yderlige udstykning, og fælles arealer kan ikke udstykkes.

Vandforsyning

(Deklaration af 15. marts 1976, tinglyst den 6. april 1976)

Vandforsyning sker fra Viby Dals Vandværk, https://www.vdv-vand.dk/

Alle installationer på de enkelte matrikler skal vedligeholdes af den enkelte grundejer, dvs. både stikledning og ventiler. Dog er vandmåleren vandværkets ejendom.

Varmepumper

Opsætning af varmepumper kræver som udgangspunkt, ingen godkendelse fra kommunen.

Dog skal bygningsreglementet (BR18) overholdes, og man skal være opmærksom på eventuelle støjgener over for sine naboer.
Vejledende støjgrænser er typisk omkring 35 dB ved nærmeste skel om natten.
Installation af varmepumpe vil ofte kræve brug af autoriserede fagfolk.

Vedtægter for Grundejerforeningen Emilsgave

Vedtægterne findes på vores hjemmeside www.emilsgave.dk under Download, og beskriver foreningens formål, bestyrelsens sammensætning, regnskab m.v.