

Forslag til den ordinære generalforsamling 32 oktober 2018.

Fordeling af fællesarealer og regler for etablering af direkte adgang fra boligen til tildelte eller forøgede andele af fælles arealerne.

- 1) Foreningen har via bestyrelsen, fortrinsret til at anvende fælles arealerne (arealer der ikke indgår i boligarealet) til at dække foreningens behov for opbevaring af udstyr og materialer. Ligeledes disponerer bestyrelsen over arealer der ikke er indrettet til pulterrum fx tørrelofter, garageanlæg mm.
- 2) Beboerne har brugsret over en andel af fællesarealerne der er indrettet som pulterrum, svarerende til deres boligs andel af boligarealet.
- 3) Bestyrelsen beregner hvilket areal der tilkommer hver enkelt bolig, og kan når der sker ændringer i foreningens behov lave en genberegning af dette. Beregningen godkendes af generalforsamlingen.

- 4) Bestyrelsen kan udleje ubenyttede fællesarealer til beboere der ønsker at anvende en større del af fællesarealerne, end de som udgangspunkt er berettiget til jvn deres boligareal.
- 5) Ønsker en beboer en forøget andel af fællesarealerne til opbevaring, skal der ske betaling for dette areal, svarende til den samme pris som der betales for boligarealet. Dette beløb opkræves via den månedlige boligafgift. Arealer hvor loftshøjden er under 1 m indgår ikke i arealopgørelsen.
- 6) En tildelt adgang til en forhøjet del af fællesarealerne kan opsiges fra foreningens side med 12 måneders varsel til den første i en måned.
- 7) Beboeren kan opsiges lejemålet af det forøgede fællesareal med tre måneders varsel til den første i en måned.
- 8) Beboeren skal genetablere forholdene omkring det udskilte areal, såfremt der er sket sammenlægninger af andele af fællesarealer - uanset om det er foreningen der opsiges lejemålet. Sker dette ikke kan bestyrelsen få udført arbejdet på beboerens bekostning.

- 9) Beboerne har med tilladelse fra bestyrelsen mulighed for at etablere direkte adgang fra boligen til den del af fællesarealerne der er knyttet til boligen. Ibrugtagning af disse forudsætter at beboerne har indhentet de fornødne tilladelser fra myndighederne mm. og at kopi fremsendes til bestyrelsen.
- 10) Etableres der varme i det inddragede areal betales der varmeandele efter de gældende regler.
- 11) Boligforbedringer udført i fællesarealerne indgår ikke vurdering af boligforbedringer ved salg.
- 12) Der beregnes ikke fradrag i boligens forbedringerne ved etablering af adgang til fællesarealer uanset at dette påvirker boligarealet.

- 13) Ved overdragelse af boligen kan den nye beboer ikke pålægges at overtage forøgede andele af fællesarealerne og den forøgede husleje. Den fraflyttende kan derfor blive pålagt at reetablere det oprindelige eller at et beløb til dette fradrages forbedringerne/deposita.
- 14) Den nye beboer skal dog overtage eventuel direkte adgang til fællesarealerne og skal selv bære evt. fjernelse af den direkte adgang.

- 15) Ved implementeringen af disse regler kan bestyrelsen lave overgangsbestemmelser for boliger hvor der allerede er etableret adgange og endvidere pålægge beboere at dokumentere at de byggede er lovligt.