

Sagsresume

Denne sag vedrører eksklusion af en andelsforening og erstatningsansvar for tingsskade.

Andelshaveren Sarah V. Isaksen har i nogle år haft en andelslejlighed i andelsforeningen A/B Johansons Plads 1-5 i Rødovre. Hun bor der sammen med sin amerikanske kæreste.

På et tidspunkt får foreningen mistanke om, at lejligheden bebos af flere personer end tilladt efter vedtægten, og der indhentes en folkeregisteroplysning, hvoraf fremgår, at 4 personer er tilmeldt. Administrator gør Sarah opmærksom på, at der er for mange tilmeldt i forhold til vedtægten. Sarah meddeler, at det straks vil blive bragt i orden, og en person bliver frmeldt folkeregisteret.

Foreningen har fortsat mistanke om, at der i realiteten bor for mange og spørger Sarah om oplysning om de reelle forhold. Det oplyses, at der kun bor de 3 personer, som er tilmeldt folkeregisteret, men at den tredje beboer en gang i mellem har besøg af en kæreste. Ved et tilfælde bliver foreningen opmærksom på, at den person, som blev afmeldt folkeregisteret, sandsynligvis er identisk med den pågældende kæreste.

Foreningen fornemmer derefter, at Sarah selv var fraflyttet lejligheden, og at der herefter i realiteten var tre beboere, men altså ikke Sarah selv. Det oplyses, at hun er der "on and off" på grund af et kortvarigt studieophold i Aarhus. Hun har ikke tænkt over, om det skulle være i strid med en pligt til at bo i lejligheden, og hun fremsender derfor en anmodning om tilladelse til i en specifik periode at fremleje lejligheden, hvilket imødekommes.

Ved fremlejeperiodens udløb hører bestyrelsen ikke fra Sarah og antager derfor, at hun på ny bor i lejligheden. Man kan imidlertid konstatere, at den "ikke-tilmeldte" person ofte ses i opgangen, mens man ikke synes, at man ser Sarah. Foreningen har indtryk af, at vedtægten ikke overholdes ved fortsat og vedtægtsstridig fremleje, og at der muligvis også sker værelsesudlejning. Der afgives påbud om at bringe forholdene til ophør. Da fristen ikke overholdes, beslutter bestyrelsen at ekskludere Sarah. Hun bestrider, at der er grundlag for det. Hendes fravær fra lejligheden skyldes almindelig rejseaktivitet, som ikke udgør brud på vedtægten. Hun mener ikke, at der er ført bevis for ulovlig fremleje, og hun nægter at fraflytte. Sagen indbringes derfor for retten af foreningen.

I sit svarskrift nedlægger Sarah V. Isaksen påstand om erstatning efter et falduheld på grund af glat føre. Det er ubestridt, at der ikke blev ryddet den pågældende dag, og at dette kan tilregnes foreningen som culpøst. Der er imidlertid tvist om, der er sket et fald, og om der foreligger egen skyld. Tabet, der alene angår tingsskade, bestrides. Blandt de ødelagte ting er et terrarium, hvilket giver anledning for foreningen til at antage, at Sarah V. Isaksen har holdt et "eksotisk dyr" i strid med vedtægten. Der gives derfor – i tillæg til de allerede foretagne skridt – påbud om at bringe dyrehold til ophør, og da man ikke hører fra Sarah V. Isaksen inden en frist, ekskluderes hun også på dette grundlag. Der er tvist, om dyret er omfattet af vedtægtens forbud. Efter forberedelsens afslutning fremlægger foreningens advokat en mail fra en dyrlæge, der vurderer, at det holdte dyr kan betegnes som et "eksotisk dyr". Sarah V. Isaksens advokat protesterer mod bilaget.

Beviserne vil ud over skriftligt materiale bestå af forklaringer fra bestyrelsesformanden, en nabo, Sarah V. Isaksen, hendes kæreste og en veninde, der efter det oplyste overværede faldet.

I nogle sager om lejligheder er begrebet "husstand" centralt. Det er i denne sag ikke et tema, hverken bevismæssigt eller juridisk. Der er ikke processuelle spørgsmål om, hvorvidt sagen kan behandles af byretten eller af boligretten. Sagen er i den forstand en traditionel retssag.

Stævning

26. august 2021

Som advokat for A/B Johansons Plads 1-5
 v/ BB Ejendomsadministration ApS
 Birkeparken 2
 3400 Hillerød

indstævner jeg herved Sarah V. Isaksen
 Johansons Plads 1, 2. tv.
 2610 Rødovre

til at give møde på det af Retten i Glostrup fastsatte tidspunkt og sted og svare på følgende

Påstand:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende den af sagsøgerens bestyrelse truffe beslutning om eksklusion og skal derfor omgående fraflytte andelslejligheden beliggende Johansons Plads, 1. 2. tv., 2610 Rødovre.

Sagsfremstilling:

Indledning:

Denne sag vedrører eksklusion af en andelsforening på grund af ulovlig fremleje og manglende opfyldelse af andelshavers vedtægtsbestemte pligt til at bebo en andelslejlighed.

Sagsøgerens vedtægt fremlægges som **bilag 1**.

Sarah V. Isaksen har siden 2014 ejet en andelslejlighed i den sagsøgende andelsforening. Lejligheden har 3 værelser.

På et tidspunkt i løbet af foråret 2020 fik nogle andelshavere mistanke om, at lejligheden blev beboet af flere personer. Administrator indhentede en folkeregisteroplysning, jf. **bilag 2**, hvoraf fremgår, at der på daværende tidspunkt var tilmeldt 4 personer (sagsøgte, Inés Gonzáles, Pedro Montolíu og Ernestine Fitzgerald), hvilket oversteg antallet af beboelsesrum med en person.

Administrator gjorde Sarah V. Isaksen opmærksom på, at der havde været for mange tilmeldt, og at forholdet skulle bringes til ophør. Sarah V. Isaksen meddelte, at det straks ville blive bragt i orden, og Pedro Montolíu blev frmeldt folkeregisteret. Mailkorrespondance fremlægges som **bilag 3**. Det fremgår heraf, at Sarah V. Isaksen og Ernestine Fitzgerald, der er amerikaner, er kærester. Der er ikke oplysninger om de to øvrige, men det er er bestyrelsens indtryk, at de er argentinerne eller chilenerne. Efter omstændighederne besluttede bestyrelsen sig for ikke at anfægte Inés Gonzáles' ophold i lejligheden.

Efterfølgende havde bestyrelsen fortsat mistanke om, at der i realiteten boede 4 personer i lejligheden, og andre andelshavere i opgangen begyndte at foretage optegnelser over "trafikken" i opgangen. Der dannede sig et billede af, at der boede 3 personer, Sarah V. Isaksen, Ernestine Fitzgerald og en spansktalende pige, som var den samme som hidtil, og derfor efter bestyrelsens umiddelbare opfattelse må være identisk med Inés Gonzáles. En spansktalende mand blev ifølge optegnelserne tit set på trappen og ofte med gøremål, der havde præg af hverdagsmæssige aktiviteter.

Bestyrelsen fik adgang til oplysninger om strøm- og vandforbrug og kunne ved sammenligning med andre andelshaveres forbrug konstatere, at forbruget klart oversteg gennemsnittet, og administrator spurgte derfor Sarah V. Isaksen om oplysning om de reelle forhold, jf. mails fremlagt som **bilag 4**. Sarah V. Isaksen oplyste, at der kun boede de tre personer, som var tilmeldt folkeregisteret, men at Inés Gonzáles en gang i mellem havde besøg af en kæreste. Ved et tilfælde blev bestyrelsen opmærksom på, at den person, som blev afmeldt folkeregisteret, sandsynligvis er identisk med den pågældende kæreste, idet et postkort, der blev fundet på trappen, var adresseret til "Pedro Montolíu c/o Inés Gonzáles".

Øvrige andelshaveres iagttagelser pegede i løbet af foråret 2020 i retning af, at Sarah V. Isaksen var fraflyttet lejligheden, idet hun meget sjældent blev set. Administrator spurgte nu, om Sarah V. Isaksen boede i lejligheden og fik oplyst, at hun kun var der "on and off" på grund af et kortvarigt studieophold i Aarhus, hvor hun lånte et værelse hos en onkel. Hun havde tilsyneladende ikke

tænkt over, om det skulle være i strid med en pligt til at bo i lejligheden. Der henvises til mails fremlagt som **bilag 5**, hvoraf fremgår, at administrator meddelte, at der efter omstændighederne burde ske en formaliseret fremleje, at der fortsat ikke måtte være mere end tre beboere, og at tilmeldinger til folkeregisteret skulle afspejle de reelle forhold.

En anmodning om tilladelse til indtil 31.01.2021 at fremleje lejligheden til Ernestine Fitzgerald, jf. **bilag 6**, blev imødekommet. Ved forespørgsler til folkeregisteret i efteråret, jf. **bilag 7**, kunne administrator konstatere, at Pedro Montíliu ikke var tilmeldt, men henset til at lejligheden nu sås beboet af tre personer, og at der var tale om en tidsbegrænset fremlejeperiode, foretog administrator sig efter drøftelse med bestyrelsen ikke yderligere. Det indgik i beslutningen, at corona havde forhindret Inés Gonzáles og Pedro Montíliu i at færdiggøre studier i København i sommeren 2020, og at det var oplyst, at de ville færdiggøre studieopholdet i løbet af januar 2021, hvorefter de ville forlade lejligheden.

Ved fremlejeperiodens udløb ultimo januar 2021 hørte bestyrelsen ikke fra Sarah V. Isaksen og antog derfor, at hun på ny boede i lejligheden. Man kunne imidlertid også i februar og marts 2021 konstatere, at Pedro Montíliu fortsat ofte befandt sig i opgangen, og at han ikke var tilmeldt folkeregisteret, jf. **bilag 7**. Derudover sås hverken Sarah V. Isaksen eller kæresten Ernestine Fitzgerald i opgangen.

Der var livlig trafik på trappen af unge, der talte både tysk og spansk. På ny fandt andre beboere efterladt post på trappen, hvor der var angivet navne, som ikke er bestyrelsen bekendt. Sarah V. Isaksen oplyste telefonisk over for en andelshaver, at hun og kæresten var taget til USA. På grund af corona i kærestens familie var de blevet forhindret i at rejse tilbage til Danmark som planlagt. Sarah V. Isaksen oplyste, at Inés Gonzáles er aktiv i en international studenterforening, som tit holder møder. Deri ligger ikke, at gæsterne overnatter, da de har egne boliger.

I slutningen af marts 2021 så nogle andelshavere Pedro Montíliu bære store pakker op. Af emballagen kunne andelshaverne se, at der var tale om en køjeseng, og der udbrød en vis uro blandt de øvrige andelshavere.

I påsken 2021 (primo april) var det dejligt vejr, og der samledes 5-6 mennesker i gården. Der blev talt spansk og tysk. Det var de øvrige andelshaveres indtryk, at de opførte sig som beboere med kendskab til affaldsspande og til nøgler til kælderrum. Derimod lod det ikke til, at de indbyrdes kendte hinanden særlig godt, og ingen viste interesse for at tale med de øvrige andelshavere. Da andre andelshavere kunne konstatere, at der stod mange gamle cykler ved opgangen, samt at personerne ofte bar budtasker fra et firma, der bringer mad ud. Dette forhold bestyrkedes en mistanke om, at der uden tilladelse blev udlejet værelser i Sarah V. Isaksens lejlighed. Det stod

bestyrelsen uklart, om Sarah V. Isaksen var bekendt med disse forhold, da hun netop ikke var til stede, men opholdt sig i USA.

Det er bestyrelsens klare opfattelse, at Sarah V. Isaksen tilsidesatte vedtægten, idet hun dels ikke opfyldte sin forpligtelse til som andelshaver at bebo lejligheden, dels foretog ulovlig fremleje på en sådan måde, at der efter alt at dømme var tale om værelsesudlejning. Samlet set var der tale om groft brud på vedtægten

Der blev derfor den 6. april 2021 afgivet påbud om at bringe forholdene til ophør senest den 13. april 2021, jf. **bilag 8**. Da fristen ikke blev overholdt, besluttede bestyrelsen at ekskludere Sarah V. Isaksen, jf. **bilag 9**.

I den følgende uge var Sarah V. Isaksen tilbage fra USA sammen med sin kæreste Ernestine Fitzgerald, og de øvrige andelshavere kunne konstatere, at aktivitetsniveauet fra lejligheden faldt drastisk. Cykler ved fordøren forsvandt. Sarah V. Isaksen anmodede bestyrelsen om at annullere eksklusionen og anførte i øvrigt, at den var ulovlig. Bestyrelsen ønskede ikke at annullere eksklusionen, og da Sarah V. Isaksen ikke er flyttet, er det nødvendigt at anlægge denne sag

Anbringender:

Det gøres gældende, at Sarah V. Isaksen ikke har overholdt den for andelsforeningen gældende vedtægt. Ved vurderingen må man se på forholdene i foråret 2021 i lyset af det samlede forløb med gentagne manglende respekt af vedtægten. Hun har ikke rettet op de påtalte forhold inden fristudløb i påbuddet, og foreningen er herefter berettiget til at ekskludere hende i henhold til vedtægten. Som følge heraf har Sarah V. Isaksen pligt til at fraflytte andelslejligheden, da hendes foreningsmedlemskab og den deraf flydende brugsret til lejligheden er ophørt.

Bevisførelse:

Bestyrelsesformanden Signe Brønnum vil afgive partsforklaring. Derudover vil sagsøger foretage vidneafhøring af Tina Brooks, der som beboer Johansons Plads 1, 2. th. har været nabo.

Yderligere bevisførelse forbeholdes.

--oo0oo--

Moms:

Sagsøgeren er ikke momsregistreret.

Processuelle spørgsmål og værning:

Sagen kan efter sagsøgerens opfattelse behandles af byretten under medvirken af en dommer. Sagsøgte opfordres til at oplyse, om man ønsker sagen behandlet af boligretten, idet det er sagsøgerens udgangspunkt, at sagen blot behandles som almindelig byretssag

Bilag:

- Bilag 1 Andelsforeningens vedtægt
- Bilag 2 Folkeregisteroplysning af 16. april 2020
- Bilag 3 E-mailkorrespondance af 21.-24. april 2020
- Bilag 4 E-mailkorrespondance af 11.-15. maj 2020
- Bilag 5 E-mailkorrespondance af 25. maj-2. juni 2020
- Bilag 6 Ansøgning om fremleje
- Bilag 7 Folkeregisteroplysning af 11. september 2020 og 22. marts 2021
- Bilag 8 Påbud af 6. april 2021
- Bilag 9 Eksklusion af 16. april 2021

Processuelle meddelelser i sagen kan sendes til advokat Birgitte Bøgh, Birkeparken 2, 3400 Hillerød.

Hillerød, den 26. august 2021

Birgitte Bøgh

Navn, hjemsted og formål

§ 1.

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Johansons Plads 1-5. Foreningens hjemsted er i Rødovre Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. 3400 Grøndalsholm Kvarter, beliggende Rødovre.

Medlemmer

§ 3.

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i andelsboligforeningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud eller den aftalte overdragelsessum.

Stk. 2. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 3. Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i andelsboligforeningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, militærtjeneste, studieophold eller hvis andelshaveren har fået bestyrelsens tilladelse til at fremleje boligen efter vedtægtens § 11.

Indskud

§ 4.

Indskud udgør et beløb svarende til:

Kr. 164.333 for boligtype A	13 stk =	2.136.329/4.179.813 kr
Kr. 184.944 for boligtype B	10 stk =	1.849.440/4.179.813 kr
Kr. 194.044 for boligtype C	1 stk =	194.044/4.179.813 kr

Stk. 2.

Ved senere overtagelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

Hæftelse

§ 5.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. For de lån i realkredit- eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejer- pantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel

§ 6.

Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes værdi.

Stk.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i denne vedtægt. Tvangssalg skal dog ske med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

Stk. 3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen

anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af tilgodehavendet efter en overdragelse. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

Stk. 4. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træ der i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale

§ 7.

Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

Boligafgift

§ 8.

Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Stk. 2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6.

Stk. 3. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves et gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Vedligeholdelse

§ 9.

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af udvendige hoved- og bagdøre samt vinduer og andre udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Stk. 3. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Stk. 5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Forandringer

§ 10.

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan

gøre indsigelse inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 2. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 3. En andelshaver har uanset indholdet af § 10, stk. 1 og 2, ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i lov om social service. Andelshaveren skal underrette bestyrelsen, før indretningen finder sted. Bestyrelsen kan betinge indretningen af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan andelsboligforeningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.

Stk. 4. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 5. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. I de tilfælde, hvor der efter arbejdets udførelse gives tilladelse til ibrugtagning, skal denne ligeledes forevises bestyrelsen.

Fremleje

§ 11.

En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre andelshaveren er berettiget dertil efter stk. 2 eller stk. 3.

Stk. 2. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når

andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetager og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for, at lejelovgivningen overholdes. Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. En andelshaver må ikke uden ægtefællens/registreret partners samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at andelsboligen ikke længere kan tjene til fælles bolig. Er ægtefællen/den registrerede partner umyndig, meddeler værgeren samtykke. Bestyrelsen skal godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.

Hvis en andelshaver har haft sin andelslejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden i minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes.

Stk. 3. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser. Lejelovens § 69, stk. 1, finder anvendelse. Heraf følger bl.a., at det samlede antal personer, der bor i lejligheden, ikke ved fremleje må overstige antallet af beboelsesrum.

Husorden

§ 12.

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Hunde og eksotiske dyr kan ikke holdes, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan imidlertid kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Stk. 3. En andelshaver har altid ret til at holde førerhund, selv om øvrige andelshavere er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 13.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. En andelshaver må ikke uden ægtefællens/registreret partners samtykke overdrage andelen, såfremt dette vil medføre, at andelsboligen ikke længere kan tjene til fælles bolig. Er ægtefællen/den registrerede partner umyndig, meddeler værgeren samtykke. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig efter stk. 1 skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- b. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den først tilbydes de personer, som er indtegnet på ventelister i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra b og c, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der fraflytter andelsboligforeningen, jf. denne paragrafs stk. 2, litra d.
- c. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- d. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3. En andelshaver er dog uden at fraflytte boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med medlemmet. Stk. 1, 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn

for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.

Stk. 5. Boligsøgende, som er indtegnet på venteliste, kan efter anmodning få tilsendt ventelisten. Dette kan efter foreningens nærmere bestemmelse enten ske mod fremsendelse af frankeret svarkuvert eller ved oplysning om den boligsøgendes e-mailadresse.

§ 14. Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 18.

Dødsfald

§ 15.

I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

- a. Samlever, som ind til dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 1 år.
- b. Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- c. Andre personer, som ind til dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- d. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 18, stk. 3-6 om

indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

Stk. 4. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 18.

Samlivsophævelse

§ 16.

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

Stk.3. Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 16, stk. 2, finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 18, stk. 3-6, om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen.

Overdragelsessum

§ 17.

Prisen for (bolig)andelen, forbedringer, inventar m.v. skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en

rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne prisen for andelen i overensstemmelse med reglerne i § 5, stk. 7-9, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
- b. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført. Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- c. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2. Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget herfor sættes til værdien i fri handel. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 3. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af

boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både overdrageren, erhververen og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parterne. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåde

§ 18.

Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan endvidere forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet standardformular.

Stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal overdrageren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, protokollatet for andelsboligforeningens seneste generalforsamling, herunder seneste ordinære general- forsamling, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer, inventar, løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, til erhververen. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til i særlige tilfælde at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelsen om straf.

Stk. 3. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Hvis afregning sker inden fraflytning,

er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 5. Snarest muligt og senest 2 uger efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelsindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Forlanger erhververen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Stk. 6. Udbetaling til sælgeren af restbeløbet, jf. ovenfor, skal ske senest 4 uger efter overtagelsesdagen.

Opsigelse

§ 19.

En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overførsel af andelen.

Eksklusion

§ 20.

I følgende tilfælde kan bestyrelsen på foreningens vegne ekskludere en andelshaver og bringe brugsretten til ophør:

- a. Når en andelshaver ikke betaler eventuelt skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- b. Hvis en andelshaver trods skriftligt påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti.
- c. Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt

- og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- d. Hvis en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder gentagne gange gør sig skyldig i overtrædelse af bestemmelser i foreningens husorden.
- e. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- f. Når en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 14.

Generalforsamling

§ 21.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen af andelene i andelsboligforeningen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter.
7. Valg af administrator, hvis foreningen har besluttet at overlade administrationen af andelsboligforeningen til en sådan.
8. Valg af revisor, herunder en eventuel suppleant.
9. Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 22.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der

dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Stk. 3. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det en-ten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle/registreret partner eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 5. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuld- magt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmed- lem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra beslutninger som nævnt i stk. 2 og 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

Stk. 2. Vedtagelse af forslag om:

- a. Nyt indskud,
- b. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
- c. Iværksættelsen af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 pct., eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 pct. af den hidtidige boligafgift,

- d. Frigivelse af henlæggelser efter vedtægtens § 31, stk. 4, i det omfang beløbet ikke anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser,
- e. Optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, og
- f. Vedtægtsændringer, jf. dog § 23, stk. 4,

kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Stk. 3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaverne hæfter personligt.

Stk. 4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret. Ændring af vedtægtens § 23, stk. 4, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 4/5 af mulige ja- og nejstemmer.

§ 24.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretøren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal sendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

§ 25.

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 26.

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 2. Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

Stk. 3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Stk. 4. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Stk. 5. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/registrerede partnere samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 6. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.

Stk. 7. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som bestyrelsesmedlemmet er beslægtet eller besvogret med eller har

lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2. Der skrives protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes fravær af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Tegningsret

§ 29.

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 30.

Generalforsamlingen kan vælge en professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration. Reglerne i stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Fra kontoen skal der kun kunne foretages hævning ved check eller brug af homebank/netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

Stk. 4. Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

Stk. 5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

Regnskab

§ 31.

Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1/8-31/7.

Stk. 2. I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 18. Forslaget anføres som note til årsrapporten.

Stk. 3. Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet i henhold til tidligere regler i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 4. Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 32.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 33.

Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 34.

Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 1. november 2003 og med ændringer vedtaget på generalforsamlinger den 5. maj 2009 og 18. september 2015

I bestyrelsen:

BILAG 2

16. april 2020

BB Ejendomsadministration ApS

Birkeparken 2,

3400 Hillerød

Oplysning om beboere på samme adresse

Som svar på Deres henvendelse kan det oplyses, at følgende personer tilmeldt adressen:

Johansons Plads 1, 2. tv

2610 Rødovre

Ernestine Fitzgerald

Inés González

Sarah Ulla Vornn Isaksen

Pedro Montíliu

Med venlig hilsen

Lars Birger Kroll

Fra: Birthe Dahl [bd@bb-ejdadm.dk]
Dato: 24. april 2020 08.34.19
Til: Sarah V. Isaksen [sisak99@rk-mail.dk]

Emne: SV: SV: antal beboere i Johansons Plads 1, 2. tv.

Kære Sarah,

Bestyrelsen forstår godt at corona giver en særlig situation, og at det kan være svært for mange, men bestyrelsen ønsker holder fast i, at vedtægterne skal overholdes. Bestyrelsen vil for god ordens skyld og efter de helt særlige omstændigheder godkende, at du udlåner et værelse til Inés. På nuværende tidspunkt behøver du ikke redegøre for det nærmere indhold af jeres aftale, da alt tyder på, at det er et helt kortvarigt forhold.

Det var godt, du fik ordnet det med folkeregistreringen.

Med venlig hilsen

Birthe Dahl
Sagsbehandler
BB Ejendomsadministration ApS
Birkeparken 2
3400 Hillerød
Tlf 48 26 26 03 - bd@bb-ejdadm.dk

Fra: Sarah V. Isaksen [sisak99@rk-mail.dk]
Dato: 23. april 2020 16.29.31
Til: Birthe Dahl [bd@bb-ejdadm.dk]

Emne: SV: antal beboere i Johansons Plads 1, 2. tv.

Hej Birthe

Det er en fejl, som jeg ikke vidste noget om. Jeg tror måske at Ines, som jeg kender fra studiet, har sagt til en ven, at han kunne få post på min adresse. Der er jo en del rod med om udenlandske studerende kan gøre deres studieophold færdig og kommer hjem, nu når landet er lukket ned, og alle flyvninger nærmest er stoppet. Vi er kun mig, min kæreste Ernestine og så altså Ines, som lige har brug for en håndsækning.

Det skulle være ordnet nu. Sorry.

De bedste hilsener
Sarah

Fra: Birthe Dahl [bd@bb-ejdadm.dk]
Dato: 21. april 2020 13.11.22
Til: Sarah V. Isaksen [sisak99@rk-mail.dk]

Emne: antal beboere i Johansons Plads 1, 2. tv.

Kære Sarah,

Som administrator af andelsforeningen har jeg fra Folkeregisteret modtaget besked om, at der er tilmeldt i 4 personer din lejligheds adresse. Jeg går ud fra, at personerne ikke alle er familie eller på anden måde en del af din husstand.

Fremleje kræver godkendelse, og efter vedtægtens § 11, stk. 3, må det samlede antal personer, der bor i lejligheden ikke overstige antallet af lejlighedens beboelsesrum.

På foreningens vegne skal jeg derfor bede om straks at få bragt forholdene i orden. Det ligger bestyrelsen på sinde, at reglerne overholdes.

Derudover skal jeg høre, hvad relationen er til de øvrige beboere, idet jeg henleder din opmærksomhed på, at der ikke efter vedtægten kan ske udlejning af værelser.

Med venlig hilsen

Birthe Dahl
Sagsbehandler
BB Ejendomsadministration ApS
Birkeparken 2
3400 Hillerød
Tlf 48 26 26 03 - bd@bb-ejdadm.dk

Fra: Sarah V. Isaksen [sisak99@rk-mail.dk]
Dato: 15. maj 2020 23.21.24
Til: Birthe Dahl [bd@bb-ejdadm.dk]
Emne: SV: SV: SV: SV: antal beboere i Johansons Plads 1, 2. tv.

Hej Birthe.

Nu må I altså lige slappe af. Overvåger I mig med elmåleraflysning m.v. Hvordan har I overhovedet adgang til de målere? Og kontrol af post? Det lyder som DDR, og jeg overvejer at henvende mig til politiet eller Datatilsynet, for det er ved at stikke af.

Vi bor tre i lejligheden. Punktum. En gang i mellem har Inés sin kæreste på besøg. Det kan være, at det er ham, som mine naboer overvåger? Som det er med kærester, overnatter han en gang i mellem. Det hverken kan eller vil jeg påtale. Og ja, det kan være at vi bruger mere strøm end andre – men vi lever måske også et mere moderne liv?? Pedro har sin egen bopæl på Nørrebro, og det sker også at Inés er hos ham, så Ernestine og jeg har lejligheden for os selv.

Jeg tror de andre rejser hjem, når studiesemesteret slutter i midten af juni. Så skulle I ikke lige klappe hesten?

De bedste hilsener
Sarah

Fra: Birthe Dahl [bd@bb-ejdadm.dk]
Dato: 13. maj 2020 15.46.57
Til: Sarah V. Isaksen [sisak99@rk-mail.dk]
Emne: SV: SV: SV: antal beboere i Johansons Plads 1, 2. tv.

Kære Sarah,

Du har ikke svaret på min mail fra i forgårs.

Jeg mener, det må være enkelt at forholde sig til. I mellemtiden har jeg fået oplyst, at en af de andre andelshavere har set et postkort ligge nede ved døren, hvor en "Pedro" er anført med en co-adresse hos Inés. Den pågældende andelshaver har ikke læst kortet og også fundet det upassende at tage et billede af det, men derimod blot smidt kortet i din postkasse i opgangen. **Men det gør det nødvendigt, at du meget hurtigt vender tilbage.** For det er ikke nok, at han er frameldt folkeregisteret, hvis han stadig bor der. Bestyrelsen er meget klar i sin holdning om, at man ikke ønsker at ejendommen skal udvikle sig til et kollegium for udenlandske studerende på gennemrejse.

Med venlig hilsen

Birthe Dahl
Sagsbehandler
BB Ejendomsadministration ApS
Birkeparken 2
3400 Hillerød
Tlf 48 26 26 03 - bd@bb-ejdadm.dk

Fra: Birthe Dahl [bd@bb-ejdadm.dk]
Dato: 11. maj 2020 16.31.26
Til: Sarah V. Isaksen [sisak99@rk-mail.dk]

Emne: SV: SV: SV: antal beboere i Johansons Plads 1, 2. tv.

Kære Sarah,

Bestyrelsen har bedt mig om at få oplyst, hvor mange der bor i din lejlighed.

I mail af 21. april 2020 spurgte jeg om relationerne til de øvrige, der var tilmeldt folkeregisteret, men det ser ikke ud som om, du for alvor har svaret. Som jeg forstår det, er du kæreste med Ernestine, der er amerikaner. Baggrunden er, at vi kan se på el-måler og vandmåler m.v. at din lejlighed skiller sig ret meget ud i forhold til de øvrige lejligheder. Og flere beboere giver udtryk for at de ofte møder en spansktalende mand på trappen, som enten bærer indkøbsposer op eller bærer almindeligt husholdningsaffald ned. Bestyrelsen ønsker holder fast i, at vedtægten skal overholdes og har ikke lyst til at "overvåge" eller udtrykke mistillid. Men forhåbentlig forstår du, at det vækker undren, at der, efter at en mand med et spansk klingende navn ikke længere er tilmeldt folkeregisteret ofte ses og høres en spansktalende mand i opgangen.

Er du sød at svare lidt hurtigt, så vi kan få en eventuel misforståelse ryddet af vejen?

Med venlig hilsen

Birthe Dahl
Sagsbehandler
BB Ejendomsadministration ApS
Birkeparken 2
3400 Hillerød
Tlf 48 26 26 03 - bd@bb-ejdadm.dk

Fra: Sarah V. Isaksen [sisak99@rk-mail.dk]
Dato: 2. juni 2020 23.21.24
Til: Birthe Dahl [bd@bb-ejdadm.dk]

Emne: SV: Re : SV: SV: SV: SV: antal beboere i Johansons Plads 1, 2. tv.

Hej Birthe.

Fair nok. Jeg sender den til dig med almindelig post.

Min (og Ernestines) USA tur bliver nok udskudt til efteråret. Og Inés og hendes kæreste bliver efter alt at dømme ikke færdige med deres studier her til sommer, og de har fået lov til at tage en eksamen her i DK til jul. Så slutdatoen bliver 31.01.2021. Som jeg læser vedtægten, er det vel OK. Jeg håber, at der nu kan blive ro. Jeg har aldrig ønsket dårlige vibes, men synes det er lidt intimiderende, sådan som det er foregået.

Sarah

Fra: Birthe Dahl [bd@bb-ejdadm.dk]
Dato: 26. maj 2020 11.33.21
Til: Sarah V. Isaksen [sisak99@rk-mail.dk]

Emne: SV: SV: SV: SV: antal beboere i Johansons Plads 1, 2. tv.
Vedhæftet: anmodning om fremleje – 26.5.2020.pdf

Kære Sarah,

Tak for din mail.

Efter vedtægten har du ret til at udlåne eller fremleje lejligheden ved et studieophold. Der skal bare være orden i sagerne.

Jeg opfatter dit svar som en anmodning om tilladelse til fremleje med den begrundelse, at du er bortrejst i studieøjemed. Medmindre jeg hører andet, vil jeg derfor sende dig en blanket, som du kan udfylde og returnere til mig, så der ikke er tvivl. Det er vigtigt, at du nøje læser den igennem og får udfyldt alle felter, ikke mindst om periodens længde og om lejens størrelse. Det ligger bestyrelsen på sinde, at andelshavere ikke kan lave privat business på at fremleje med stor fortjeneste.

Når jeg har modtaget den, og når bestyrelsen har godkendt din anmodning, vil jeg som administrator lave en fremlejekontrakt.

Det gælder fortsat at der ikke må være mere end 3 beboere og at der ikke må være værelsesudlejning.

Med venlig hilsen

Birthe Dahl
Sagsbehandler
BB Ejendomsadministration ApS
Birkeparken 2
3400 Hillerød
Tlf 48 26 26 03 - bd@bb-ejidadm.dk

Fra: Sarah V. Isaksen [sisak99@rk-mail.dk]
Dato: 25. maj 2020 23.02.54
Til: Birthe Dahl [bd@bb-ejidadm.dk]

Emne: Re : SV: SV: SV: SV: antal beboere i Johansons Plads 1, 2. tv.

Hej Birthe.

Jeg gentager: Nu må I altså lige slappe af. Overvåger I mig nu ved at afhøre min kæreste, der nok kan dansk, men trods alt ikke er flydende? Ved at stille helt personlige spørgsmål?

Jeg har et projekt på mit studium, som gør at jeg indtil videre skal være på en virksomhed ikke langt fra Aarhus. Så jeg bor midlertidigt hos min onkel herovre. Det må jeg vel for pokker da godt? Det er dyrt at rejse frem og tilbage til København, så detektiverne i foreningen har helt ret i at jeg ikke har været hjemme i et par uger nu. Det bliver "on-and-off". Og det fortsætter nok hen over sommeren, hvor jeg tillader mig at tage på ferie med Ernestine og besøge hendes familie i USA. Hvis det kan lade sig gøre. Jeg er jo ikke amerikansk statsborger. Nu har jeg fortalt det, så behøver man ikke udspionere på det punkt ☹ ØV!

Sarah

Fra: Birthe Dahl [bd@bb-ejidadm.dk]
Dato: 25. maj 2020 11.33.21
Til: Sarah V. Isaksen [sisak99@rk-mail.dk]

Emne: SV: SV: SV: SV: antal beboere i Johansons Plads 1, 2. tv.

Kære Sarah,

Tak for din mail af 15. ds. Jeg tager indtil videre dit svar om Pedros tilknytning til lejligheden til efterretning, om end andre andelshavere synes at se ham komme og gå fra lejligheden på nærmest daglig basis. Det forbeholdes at vende tilbage til dette spørgsmål.

Derimod har jeg nu fået oplyst, at man ikke har set dig i lang tid. Du mødte ikke op til den traditionelle arbejdsdag fredag efter Kristi Himmelfart (22/5) og meldte heller ikke afbud. Derimod var Ernestine der, og bestyrelsen har oplyst, at det var hyggeligt at lære hende at kende. Man fik imidlertid indtryk af, at du var flyttet til Jylland uden at dette blev konkretiseret.

Bestyrelsen har bedt mig om at få oplyst, om du bebor lejligheden selv?

Er du sød at svare lidt hurtigt, så vi kan få en eventuel misforståelse ryddet af vejen?

Med venlig hilsen

Birthe Dahl
Sagsbehandler
BB Ejendomsadministration ApS
Birkeparken 2
3400 Hillerød
Tlf 48 26 26 03 - bd@bb-egdadm.dk

Ansøgning om fremleje af andelsbolig i A/B Johansons Plads 1-5

Andelshavers navn: Sarah V. Isaksen

Email: sisak99@hotmail.com

Adresse: Johansons Plads 1, 2. tv. 2010 Rødovre TLF: 40616257

Ny Adresse: BEN WEBSTERS GÅDE 28, 1th

ønsker at fremleje til:

Navn: ERNESTINE FITZGERALD

Email: ERNEFITZ@GMAIL.COM

Adresse: JOHANSSONS PLADS 1^{2TV} Tlf. 61210672

I perioden fra den 1/6-20 til den 31/1-21

Begrundelse for fremleje: andelshavers midlertidige fraflytning på grund af studieophold i Jylland.

Ansøgningen skal godkendes af Bestyrelsen og man må forvente en behandlingstid på ca. 4 uger. Herudover kræver en endelig godkendelse af aftalen, at både fremlejer og fremlejetager. Det er til enhver tid andelshaver som er ansvarlig for at fremlejetager overholder foreningens regler. Desuden er andelshaver ansvarlig for evt. påførte skader, lejer måtte forvolde på ejendommen og dens faste installationer. Andelshaver hæfter for boligafgifter og alle øvrige yderligere til andelsforeningen i fremleje-/lejeperioden. Andelshaveren er bekendt med, at fremlejetagers overtrædelse af vedtægter/husorden m.v. har samme virkning som andelshaverens egen overtrædelse af retglerne. Der henvises til vedtægternes regler om eksklusion. Hundehold er ikke tilladt. Såfremt bestyrelsen godkender ansøgningen, udarbejder administrator en fremlejekontrakt. Honorar herfor er 800,00, som betales af andelshaver.

Den aktuelle leje er aftalt til følgende beløb: 3.000

Acontovarme 600 Antenne / A conto vand / bredbånd: 200

Depositum: 9.000

Hvis lejer flytter **før** den påførte dato, **skal** andelshaver melde dette til administrator.

Andelshavers underskrift: Sarah V. Isaksen

Kontrolleret af administrator: Dato: 10-6-2020 Underskrift:

Bubber Dull Godkendt af bestyrelsesformand

Dato: 11/6 20 Underskrift: Sigrid Brønne

Udfyldes kun, hvis fremlejeperioden afbrydes før ovennævnte datoer.

Faktiske fremlejeperiode: fra den ___/___ - ___ til den ___/___ - ___

BILAG 7

11. september 2020

BB Ejendomsadministration ApS

Birkeparken 2,

3400 Hillerød

Oplysning om beboere på samme adresse

Som svar på Deres henvendelse kan det oplyses, at følgende personer er tilmeldt adressen:

Johansons Plads 1, 2. tv

2610 Rødovre

Ernestine Fitzgerald

Inés González

Sarah Ulla Vorrn Isaksen

Med venlig hilsen

Sanne Iilm-Larsen

Rødovre Torv 3, 2610 Rødovre

www.rk.dk * Tlf 36 37 70 00

22. marts 2021

BB Ejendomsadministration ApS

Birkeparken 2,

3400 Hillerød

Oplysning om beboere på samme adresse

Som svar på Deres henvendelse kan det oplyses, at følgende personer er tilmeldt adressen:

Johansons Plads 1, 2. tv

2610 Rødovre

Ernestine Fitzgerald

Inés González

Sarah Ulla Vorrn Isaksen

Med venlig hilsen

Sanne Ilm-Larsen

Sarah V. Isaksen
Johansons Plads 1, 2. tv.
2610 Rødovre

6. april 2021

PÅBUD

ANBEFALET

Bestyrelsen har godkendt fremleje af din andelslejlighed indtil udgangen af januar 2021. Der er ikke hverken ansøgt om eller indgået ny eller forlænget fremlejeaftale.

Da du ikke bebor lejligheden, må jeg gå ud fra, at du fortsat fremlejer lejligheden, og at dette fra d. 1. februar 2021 er sket uden bestyrelsens godkendelse. Det bemærkes, at bestyrelsen har bragt godkendelse af værelsesudlejning til Inés Gonzáles til ophør, således at den udløb 31. marts 2021. Ikke desto mindre bor Inés Gonzáles fortsat i lejligheden. Da bestyrelsen har fået oplyst, at du er kæreste med Ernestine Fitzgerald, og at Inés Gonzáles er en international studerende, som er på midlertidigt ophold i Danmark, betragtes Inés Gonzáles ikke som en del af din husstand.

Du bedes senest 13. april 2021 have bragt fremlejeforhold og eventuel værelsesudlejning til ophør og i øvrigt sørge for, at lejligheden ikke bebos af andre end dig og din husstand.

Hvis dette ikke sker, må du forvente, at bestyrelsen uden yderligere varsel vil ekskludere dig som medlem. Du vil derefter skulle fraflytte lejligheden, og andelen vil blive afhændet i overensstemmelse med vedtægtens bestemmelser.

Såfremt der er spørgsmål eller bemærkninger til ovenstående, er du velkommen til at kontakte mig. Jeg beder om at dette i givet fald sker skriftligt.

Dette brev sendes både anbefalet og med almindelig post.

Bestyrelsen modtager kopi.

Med venlig hilsen

Birthe Dahl
Sagsbehandler

Sarah V. Isaksen
Johansons Plads 1, 2. tv.
2610 Rødovre

16. april 2021

Eksklusion

ANBEFALET

Som administrator skal jeg på vegne af bestyrelsen meddele dig, at bestyrelsen på et møde afholdt d. 15. april 2021 har besluttet at ekskludere dig som medlem af A/B Johansons Plads 1-5.

Bestyrelsen gennemgik påbuddet af 6. april 2021, hvor det er anført, at såfremt du ikke straks og senest d. 13. april 2021 havde bragt et fremlejeforhold til ophør og i øvrigt sørget for, at lejligheden ikke bebos af andre end dig og din husstand, kunne du bestyrelsen uden yderligere varsel vil ekskludere dig som medlem.

Det er bestyrelsens klare opfattelse, at du ikke har efterkommet påbuddet inden fristen.

Derfor har bestyrelsen efter vedtægtens § 20, stk. 1, litra f, besluttet at ekskludere dig fra foreningen.

Det betyder, at bestyrelsen nu bortsælger din andel og at bestyrelsen ved eventuelle restancer og omkostninger ved salget vil søge sig fyldestgjort i et eventuelt provenu.

Du skal fraflytte og ryddeliggøre lejligheden samt aflevere nøgler til bestyrelsesformanden eller administrator senest inden 8 dage, dvs. senest mandag d. 26. april kl. 12.00.

Overskydende beløb ved salg vil blive afregnet til dig. Du bedes oplyse kontonummer og ny adresse.

Dette brev sendes både anbefalet og med almindelig post.
Bestyrelsen modtager kopi.

Med venlig hilsen

Birthe Dahl
Sagsbehandler

Svarskrift

4. oktober 2021

Retten i Glostrup,

444/2021-GLO

A/B Johansons Plads 1-5

(advokat Birgitte Bøgh)

mod

Sarah V. Isaksen

(advokat Frederik Bryde)

I ovennævnte sag giver jeg møde for sagsøgte og nedlægger over for sagsøgerens påstand følgende

Påstand:

Frifindelse

Derudover nedlægges følgende selvstændige

Påstand:

A/B Johansons Plads tilpligtes til Sarah V. Isaksen at betale kr. 34.950,00 med tillæg af sædvanlig procesrente fra 4. oktober 2021 til betaling sker.

Bryde & Andersen

Advokater

Supplerende sagsfremstilling:

Den i stævningen anførte sagsfremstilling er på lange strækninger irrelevant for det spørgsmål, der skal pådømmes. Selv om dette afsnit angår sagens faktum, er rammen for sagen vigtig at få fastslået, selv om det kan have karakter af anbringender. Andelsforeningen har utvivlsomt godkendt fremleje ind til udgangen af januar, og hvad der måtte være sket i løbet af 2020 er - uanset om man måtte finde, at Sarah V. Isaksen formelt set ikke i alle henseender har overholdt vedtægten fuldt ud - uden betydning for bedømmelsen af, om der er grundlag for den meget indgribende beslutning at ekskludere et medlem med den virkning, at en bolig, som har været beboet i adskillige år, skal fraflyttes.

Som anført i mailkorrespondancen har Sarah V. Isaksen boet i lejligheden sammen med sin kæreste Ernestine Fitzgerald. De har begge haft et godt forhold til de øvrige andelshavere. I forbindelse med corona i foråret 2020 blev en argentinsk studiekammerat, Inés Gonzáles, opsagt fra et værelse, som hendes udlejer skulle bruge til et akut opstået problem. Hun fik derfor lov at låne et værelse i andelslejligheden, hvilket bestyrelsen har accepteret, jf. mailkorrespondancen.

Inés Gonzáles har en kæreste, Pedro Montíliu som aldrig har haft bopæl hos Sarah V. Isaksen. Han har – som det er naturligt – haft sporadisk ophold sammen med Inés Gonzáles. Som **bilag A** fremlægges en e-mail fra Inés Gonzáles, som beskriver forholdene. Det fremgår klart, at der ikke har været tale om værelsesudlejning, og at Sarah V. Isaksens manglende ophold i foråret 2021 skyldes almindeligt ferieophold i USA. Det fremgår ligeledes, at der ikke skulle være tilført ekstra senge til lejligheden. Bilag A fremlægges både i sin originale form på engelsk og i en dansk oversættelse baseret på Google Translate.

Til yderligere belysning af hændelsesforløbet vedlægges yderligere mails som **bilag B**, hvoraf fremgår, at sagsøgeren nægter at finde en mindelig løsning på et problem, som på stævningstidspunktet må anses for ikke-eksisterende.

Falduheld 30. december 2020

Den 30. december 2020 mistede Sarah V. Isaksen fodfæstet uden for hoveddøren, idet der ikke var udført glatførebekæmpelse. Efter det oplyste, havde bestyrelsen/administrator meddelt det ejendomsservicefirma, som normalt foretager glatførebekæmpelse, at det ikke var nødvendigt med glatførebekæmpelse mellem jul og nytår. Det holdt imidlertid ikke stik, da der natten til 30. december var nattefrost med deraf følgende glatte trappetrin. Sarah V. Isaksen bar sin violin på ryggen i en specialsyet violintaske. Tasken gik i stykker. Violinen blev svagt beskadiget, idet hagebrættet flækkede. Reparationsudgifterne dokumenteres ved den som **bilag C** fremlagte faktura. Derudover tabte Sarah V. Isaksen et terrarie med en skildpadde. Der var tale om en julegave, hun havde fået af sin far. Skildpadden var heldigvis uskadt. Faktura udstedt til Johan Isaksen fremlægges som **bilag D**.

Bryde & Andersen

Advokater

Kravet kan opgøres således.

Skader på violin og violinkasse	30.000,00
Terrarie med planter	<u>4.950,00</u>
I alt	<u>34.950,00</u>

Sagsøgeren opfordres til at oplyse om ansvar og kravets opgørelse bestrides.

Anbringender:

Eksklusionen:

Det gøres gældende, at andelsforeningen bærer bevisbyrden for at der er grundlag for at foretage eksklusion.

Bevistemaerne er alene, om Sarah V. Isaksen ikke har boet i lejligheden, jf. vedtægtens § 3 på tidspunktet for påbuddet af 6. april 2021, og om der foreligger en vedtægtsstridig overladelse af boligen på dette tidspunkt. Hvad der måtte være passeret forud herfor er irrelevant.

Det er ikke godtgjort, at Sarah V. Isaksen ikke kan anses for at have boet i lejligheden i vedtægtens forstand. I april 2021 var hun på ferie. Det forhold, at Inés Gonzáles beboede lejligheden på det pågældende tidspunkt, er uden relevans for bedømmelsen af det relevante bevistema, nemlig om Sarah V. Isaksen kan anses for at have boet i lejligheden.

Det er ligeledes ikke godtgjort, at der foreligger vedtægtsstridige forhold af en sådan alvor ved, at Inés Gonzáles har opholdt sig i lejligheden. Sarah V. Isaksen havde klart det indtryk, at det var accepteret af bestyrelsen, da der var tale om et midlertidigt forhold begrundet i corona, jf. herved tillige det i stævningen anførte om "*Efter omstændighederne beslutter bestyrelsen sig for ikke at anfægte Inés Gonzáles' ophold i lejligheden.*"

Erstatning – faldulykke:

For så vidt angår modkravet gøres det gældende, at andelsforeningen ikke har iagttaget sin pligt til glatførebekæmpelse, idet man aktivt fravalgte dette i dagene mellem jul og nytår, hvor der viste sig at være behov. Foreningen er som følge heraf erstatningsansvarlig for det tab, som Sarah V. Isaksen har lidt.

Det forbeholdes at fremsætte yderligere anbringender.

Bryde & Andersen

Advokater

Moms:

Sagsøgte er ikke momsregistreret.

Bevisførelse:

Sarah V. Isaksen agter at afgive partsforklaring. Derudover vil sagsøgte afhøre Ernestine Fitzgerald (der vurderes at tale et tilstrækkeligt sikkert dansk).

Sagens bilag påberåbes.

Med dette svarskrift er der fremlagt følgende

Bilag:

- Bilag A E-mail af 9. september 2021 fra Inés Gonzáles
- Bilag B E-mailkorrespondance af 22.-23. april 2021
- Bilag C Faktura af 11. januar 2021, asmussen | ziegler violinbygger/reparatør
- Bilag D Faktura af 12. december 2020, Exotic Animals of Our Time

Yderligere bevisførelse og anbringender forbeholdes.

Processuelt:

Sagen kan behandles af byretten under medvirken af en dommer. Der er intet ønske om syn og skøn eller andre særlige bevissikringskridt. Sagsøgte kan tiltræde, at sagen behandles som en almindelig byretssag og ikke som en boligretssag

Frederik Bryde

From: Inés Gonzáles [inegonz96@hotmail.com]
Date: 9 September 2021 : 11.32.29
Til: Sarah V. Isaksen [sisak99@rk-mail.dk]

Emne: To whom it may concern

Dear Sarah

I am soooooo sorry to learn that you have got into trouble with your landlord.

As requested, I will try to state the facts.

Spring 2020

Because of Covid-19 my landlord at Osterbro kicked me out, because she needed my room for a friend that came back from the US before schedule. You were so kind to offer me a room in your apartment until summer. Then I could finalize my exams at the University. I really liked the other people in the building, and I think they liked me as well

I met my boyfriend Pedro – now my fiancée – at the hilarious racketsport you guys are crazy about, badminton. He is from Chile and through the whole period of my stay in DK, he had his own room in an apartment in Norrebro.

Because of problems for Pedro receiving standard letters by mail, (Chilean authorities doesn't like e-mail) I suggested that he could get his mail at my place. I never asked you about it, and I deeply regret if it got you into trouble.

At some point you told me the Pedro should not be registered in your apartment and he went to the kommune and everything was fine. Neither Pedro nor me know the Danish rules. You are making registrations like crazy.

From time to time Pedro visits me in Rodovre. And I visit him in Norrebro.

It is fair to say that when you went to Aarhus we had some more space in your apartment. Because Ernestine was not always home in Rodovre. So maybe Pedro was there a lot. Nobody seemed to care (apart from all your friends in the mini zoo, including my namebrother Speedy Gonzáles☺). I have no idea what arrangements you made with the landlord

Fall 2020

I finished my exams in December, but because of lockdown, it was difficult to go home to Argentina. Pedro faced the same

problem, and we wanted to stay together, maybe in Denmark. Nobody told me that I should leave the apartment or that Pedro could not visit me. I do not understand why somebody would control that a couple in love can not be together in an empty apartment. Shame on them

Spring 2021

When you left for the US with Ernestine on a vacation to visit her family it was just me and sometimes Pedro in the apartment. Because we had a lot of space, we got visits from other Latinamerican students. And some crazy Germans. It was strange times, and we international students enjoyed company of each other. When restrictions were lifted in spring most of us left Copenhagen. We celebrated it in your Easter Time in the beginning in April. A lot of people went to your apartment and we had a nice time in the backyard. We had visitors from Spain and Mexico too. Some of the people slept in the apartment. That does not mean that they lived in the apartment. I was the only person living there. With Pedro visiting sometimes.

I have no memory of any additional beds being taken to our apartment.

I left Denmark in April 2021 and I am now settled in Barcelona, Spain, with Pedro.

I hope you can use this statement to prove your innocence. Please let me know if you want Pedro to confirm all of it.

Love and hugs

Inés

DANSK OVERSÆTTELSE GOOGLE TRANSLATE

Kære Sarah

Jeg er sååååå ked af at høre, at du er kommet i problemer med din udlejer.

Som anmodet vil jeg forsøge at angive fakta.

Forår 2020

På grund af Covid-19 smed min udlejer på Østerbro mig ud, fordi hun havde brug for mit værelse til en veninde, der kom tilbage fra USA før tidsplanen. Du var så venlig at tilbyde mig et værelse i din lejlighed indtil sommer. Så kunne jeg afslutte mine eksamener på universitetet. Jeg kunne virkelig godt lide de andre mennesker i bygningen, og jeg tror også, de kunne lide mig

Jeg mødte min kæreste Pedro - nu min forlovede - til den sjove ketchersport, I er vilde med, badminton. Han er fra Chile og gennem hele mit ophold i DK havde han sit eget værelse i en lejlighed på Nørrebro.

På grund af problemer for Pedro med at modtage standardbreve med post (chilenske myndigheder kan ikke lide e-mail) foreslog jeg, at han kunne få sin post hos mig. Jeg har aldrig spurgt dig om det, og jeg beklager dybt, hvis det fik dig i problemer.

På et tidspunkt fortalte du mig, at Pedro ikke skulle være registreret i din lejlighed, og han tog til kommunen, og alt var fint. Hverken Pedro eller jeg kender de danske regler. Du laver registreringer som en sindssyg.

Fra tid til anden besøger Pedro mig i Rodovre. Og jeg besøger ham på Nørrebro.

Det er rimeligt at sige, at da du tog til Aarhus, havde vi lidt mere plads i din lejlighed. For Ernestine var ikke altid hjemme i Rodovre. Så måske var Pedro der meget. Ingen syntes at bryde sig (bortset fra alle dine venner i minizoo, inklusive min navnebror Speedy Gonzáles☺). Jeg aner ikke, hvilke aftaler du har lavet med udlejeren

Efteråret 2020

afsluttede jeg mine eksamener i december, men på grund af lockdown var det svært at tage hjem til Argentina. Pedro stod over for det samme problem, og vi ønskede at blive sammen, måske i Danmark. Ingen fortalte mig, at jeg skulle forlade lejligheden, eller at Pedro ikke kunne besøge mig. Jeg forstår ikke, hvorfor nogen ville kontrollere, at et forelsket par ikke kan være sammen i en tom lejlighed. Skam dem

Forår 2021

Da du tog afsted til USA med Ernestine på ferie for at besøge hendes familie, var det bare mig og nogle gange Pedro i lejligheden. Fordi vi havde meget plads, fik vi besøg af andre latinamerikanske studerende. Og nogle skøre tyskere. Det var mærkelige tider, og vi internationale studerende nød selskabet med hinanden. Da restriktionerne blev ophævet i foråret, forlod de fleste af os København. Vi fejrede det i din påsketid i begyndelsen af april. En masse mennesker gik til din lejlighed, og vi hyggede os i baghaven. Vi havde også besøg fra Spanien og Mexico. Nogle af personerne sov i lejligheden. Det betyder ikke, at de boede i lejligheden. Jeg var den eneste, der boede der. Med Pedro på besøg nogle gange.

Jeg kan ikke huske, at der er blevet taget ekstra senge til vores lejlighed.

Jeg forlod Danmark i april 2021, og jeg er nu bosat i Barcelona, Spanien, med Pedro.

Jeg håber du kan bruge denne udtalelse til at bevise din uskyld. Fortæl mig venligst, hvis du vil have Pedro til at bekræfte det hele.

Kærlighed og kram

Inés

Fra: Birthe Dahl [bd@bb-ejdadm.dk]
Dato: 23. april 2021 08.34.19
Til: Sarah V. Isaksen [sisak99@rk-mail.dk]
Emne: SV: SV: antal beboere i Johansons Plads 1, 2. tv.

Kære Sarah,

Bestyrelsen forstår godt at corona giver en særlig situation. Det har jeg tidligere skrevet til dig. Bestyrelsen har også strakt sig langt, da man sagde OK til at Ines kunne bo på et værelse hos dig. Men det har været så kaotisk, at bestyrelsen fastholder sin eksklusion.

Det er din risiko, om du bliver bekendt med indholdet af de breve, der bliver sendt til dig. Det er jo netop problemet, når du er væk i lang tid.

Du har helt åbenbart ikke boet i lejligheden. Dit ophold i USA er ikke bare en kort ferie. Det er ligeledes helt åbenbart, at fremlejen fortsatte efter udløb i januar 2021, og at Ines har boet der efter 1. april, uden at du fik tilladelse.

Du skal aflevere nøglen til enten Signe eller mig.

Jeg kan henholde mig til eksklusionsbrevet, som jeg kan forstå, at du nu har modtaget.

Med venlig hilsen

Birthe Dahl
Sagsbehandler
BB Ejendomsadministration ApS
Birkeparken 2
3400 Hillerød
Tlf 48 26 26 03 - bd@bb-ejdadm.dk

Fra: Sarah V. Isaksen [sisak99@rk-mail.dk]
Dato: 20. april 2021 16.29.31
Til: Birthe Dahl [bd@bb-ejdadm.dk]

Emne: En løsning?

Hej Birthe

Jeg er lige kommet hjem fra USA (i går). Min kæreste bliver derovre, da corona har ramt hendes familie hårdt. Inés, som har boet i min lejlighed, har lagt et uåbnet brev til mig, hvor der står "Påbud". Ines har kvitteret for modtagelsen, og hun har sendt mig en mail om at der var kommet brev. Desværre har hun lavet en trykfejl i mailadressen, så jeg har ikke hørt

noget om det før nu. Du kunne godt have sendt en mail, når nu alt det andet er kørt via mail, og når du ved at jeg er i USA.

Derudover har jeg netop været på posthuset og hente et andet anbefalet brev, hvor der står, at I smider mig ud af lejligheden. Jeg er et stort spørgsmålstegn? Alle er rejst – end ikke Ernestine er her endnu – og nu vil I af med mig. Det giver ingen mening. Kan I ikke annullere det? Desuden mener jeg ikke det er lovligt, det I gør, men jeg går da ud fra, at vi kan finde en stille og rolig løsning.

Jeg er ked af, at det hele har været lidt rodet. Men covid har ramt os alle – også mit liv.

Ringer du snart?

De bedste hilsener
Sarah

asmussen | ziegler * violinbygger / reparator

BILAG C

Sarah V. Isaksen

Sendt pr. email til sisak99@rk-mail.dk

Dato: 11. januar 2021

Faktura 1342

Reparation af violin m.v.

Udskiftning af hagebræt	3.000,00
Udskiftning af stemmeskruer og justering af sadel og stol	14.500,00
Omlakering af kribebræt	1.500,00
Ny taske, model Cremona Light DeLuxe	5.000,00
Moms	<u>4.000,00</u>
I alt	30.000,00

Med venlig hilsen

Poul Olsen

Exotic Animals of Our Time

BILAG D

Johan Isaksen

Egelyet 11

2610 Rødovre

12. december 2020

Faktura 42299

Alligator snapskildpadde "Macrochelys temminckii"	3.995,00
Terrarie med lampe	4.195,00
Planter, diverse	755,00
Total	8.945,00
Heraf moms	1.789,00

Betalt kontant

Afhentes efter aftale i butik.

Replik

10. november 2021

Retten i Glostrup

444/2021- GLO

A/B Johansons Plads (adv. Birgitte Bøgh)

mod

Sarah V. Isaksen (adv. Frederik Bryde)

Det i stævningen anførte fastholdes, idet sagsøgtes svarskrift giver anledning til nogle supplerende bemærkninger. Der nedlægges korrigeret

Påstand:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende de af sagsøgerens bestyrelse truffe beslutninger af henholdsvis 16. april 2021 og 26. oktober 2021 om eksklusion og skal derfor inden 8 dage fra domsafsigelsen fraflytte andelslejligheden beliggende Johansons Plads, 1. 2. tv., 2610 Rødovre.

Over for sagsøgtes selvstændige påstand nedlægges følgende

PÅSTAND:

Frifindelse

Supplerende sagsfremstilling og anbringender:

Eksklusionen:

Som **bilag 10** fremlægges mailkorrespondance primo februar 2021, hvoraf fremgår, at bestyrelsens godkendelse af værelsesudlån til Inés Gonzáles blev bragt til ophør ved udgangen af marts 2021. Det fremgår tillige af mailkorrespondancen, at Sarah V. Isaksen forstod betydningen heraf, idet hun anmodede om en forlængelse ind til medio april, hvilket ikke er imødekommet.

Det gøres gældende, at Inés Gonzáles ikke er en del af Sarah V. Isaksens husstand. Det, at Sarah V. Isaksen har ladet hende bo i lejligheden efter 31. marts 2021, og dermed ikke efter påbuddet af 6. april 2021 rettede op på forholdene, udgør et sikkert grundlag for eksklusion.

Derimod kan det efter det rejste krav konstateres, at Sarah V. Isaksen har holdt eksotiske dyr i lejligheden. Dette er i direkte strid med vedtægtens § 12, stk. 1, og indgår i det samlede billede af Sarah V. Isaksens respekt for vedtægterne. Det forhold, at andelsforeningen ikke på tidspunktet for påbud og eksklusion ikke var bekendt med forholdet, kan ikke føre til, at det ikke kan påberåbes som supplerende eksklusionsgrund. Administrator har, efter at være blevet bekendt med forholdet, der kom frem ved svarskriftets indgivelse 4. oktober 2021, sendt påbud til Sarah V. Isaksen, jf. **bilag 11**. Da der ikke er modtaget nogen reaktion herpå, har bestyrelsen i henhold til vedtægten truffet beslutning om, at der også på grund af hold af eksotisk dyr skal ske eksklusion, jf. **bilag 12**. Det gøres derfor gældende, at Sarah V. Isaksens hold af "alligator snapskildpadde" også berettiger til eksklusion, da hun ikke inden for udløbet af fristen i et lovligt påbud har bragt forholdet til ophør og bekræftet dette skriftligt.

Erstatning for faldulykke.

Det bestrides ikke, at andelsforeningen er erstatningsansvarlig for mangelfuld glatførebekæmpelse. Det bestrides imidlertid, at det er godtgjort, at der er sket en faldulykke som hævdet. Sarah V. Isaksen bærer bevisbyrden herfor. Det bestrides, at der er ført bevis for den hævdede episode med de angivne følger. Som anført i bilag 9 har der på et sent tidspunkt været nævnt noget om et uheld, men det er nyt for andelsforeningen, at der skulle være skader.

Henset til at det hævdede uheld fremstår helt udokumenteret og ikke beskrevet med præcision, gøres det for en sikkerhed skyld og på det foreliggende grundlag gældende, at Sarah V. Isaksen har udvist egen skyld eller har accepteret risikoen ved at færdes som sket. Efter bevisførelsen under hovedforhandlingen er det muligt at disse anbringender frafalder helt eller delvist.

Kravets opgørelse bestrides, idet det er udokumenteret, at den beskadigede violinkasse modsvarer den "DeLuxe"-model, der fremgår af den fremlagte faktura.

Processuelt:

Der protesteres mod fremlæggelse af bilag A, der er en erklæring, der er indhentet efter sagens anlæg og som i al væsentlighed udgør en form for skriftlig vidneforklaring, hvor sagsøgeren som modpart ikke har mulighed for at stille modspørgsmål. Retten til kontradiktion er dermed sat ud af kraft. Det fremgår direkte af erklæringen, at den er afgivet med det formål at ”state the facts”. Dertil kommer, at retssproget er dansk. Hvis sagsøgte ønsker, at Inés Gonzáles (eller andre) bidrager til sagens oplysning, må man foretage sædvanlig vidneindkaldelse og om nødvendigt sørge for tolkning under et retsmøde.

Bilag:

- Bilag 10 E-mailkorrespondance af 3. – 26. februar 2021
- Bilag 11 Påbud af 15. oktober 2021
- Bilag 12 Eksklusion af 26. oktober 2021

Hillerød den 10. november 2021

Birgitte Bøgh

Fra: Sarah V. Isaksen [sisak99@rk-mail.dk]
Dato: 26. februar 2021 23.25.02
Til: Birthe Dahl [bd@bb-ejdadm.dk]

Emne: Sv. Om fremleje

Hej Birthe

I er lidt formalistiske. Og hvordan kan I sige, at jeg ikke bor i lejligheden nu? Jeg er jo bare på ferie. Jeg kommer hjem om et par uger, om alt går vel. Ernestines far er indlagt med corona, og det ser ikke godt ud.

Jeg synes, at Ines må anses for en del af min husstand, så jeg synes det lyder mærkeligt at beskrive det som udlejning af et værelse. Men jeg gider ikke slås om det og beder hende om at være ude snart. Kan vi strække den til medio april? Det passer helt klart bedst.

Og så forstod jeg, at der ikke blev ryddet sne mellem jul og nytår, hvor jeg var forbi, fordi bestyrelsen havde sendt viceværten på juleferie, da man ikke troede, det ville blive vinter. Jeg slog mig heldigvis ikke alvorligt, men jeg har bl.a. fået beskadiget min violin og noget andet. Har foreningen ikke en forsikring?

De bedste hilsener
Sarah

Fra: Birthe Dahl [bd@bb-ejdadm.dk]
Dato: 3. februar 2021 09.44.40
Til: Sarah V. Isaksen [sisak99@rk-mail.dk]

Emne: Om fremleje

Kære Sarah,

Tak for dit opkald trods den lidt dårlige forbindelse. Det var spændende at høre om balladen i Washington i januar.

Det var også ærgerligt at høre om dit fald på fortovet mellem jul og nytår. Det har jeg altså ikke hørt om før nu. Jeg forstår ikke, hvis ikke der har været ryddet, men jeg undersøger det gerne med det ejendomsserviceselskab, som foreningen har hyret.

Du spurgte om du kunne forlænge fremlejen til sommer. Men fremlejen er jo til Ernestine og hun er vel med i USA? Men det lyder lidt forvirrende. Bestyrelsen forstår godt, at corona giver en særlig situation. Det har jeg tidligere skrevet til dig,

Som jeg sagde til dig i telefonen, kan det ikke lade sig gøre, hverken til Ernestine eller andre.

Der har været et fremlejeforhold, som udløb ved udgangen af januar 2021. Det følger af vedtægten, at du skal bo i lejligheden i mindst 1 år før der igen kan ske fremleje. Bestyrelsen ønsker ikke at udfordre den regel.

Jeg er med på at du lige nu er på ferie, og det er lidt usikkert, hvor hurtigt du er tilbage. På den anden side, har du sådan set ikke været reelt i lejligheden siden sidste forår, hvor du tog til Aarhus, så du skal ikke regne med, at bestyrelsen – sådan som tingene har været – vil se velvilligt på en meget lang ferie, hvor det i realiteten er Ines, der bebor lejligheden. Det er ikke det, som er meningen med en andelsforening. Som bestyrelsesformanden udtrykte det over for mig: ”Ines er en rar person, men hun maler ikke plankeværk i gården. Hun deltog ikke i halloween for børnene. Og hun deltager ikke i vores fredagshygge i kælderen. Kort sagt, hun bidrager ikke til det fællesskab, der er en del af det at være i en andelsforening. Det er et problem, når foreningen er så lille som vores.”

Som bestyrelsen ser det, bor du ikke i lejligheden for tiden.

For god ordens skyld og efter instruktion fra bestyrelsen bringer jeg derfor godkendelsen af, at du udlåner/udlejer et værelse til Ines, til ophør med et passende varsel. Jeg kan se på de gamle mails, at det jo ikke var en uendelig godkendelse, der blev givet. Hun skal være fraflyttet 31. marts 2021. Jeg henviser til vedtægtens § 11, stk. 3.

Med venlig hilsen

Birthe Dahl
Sagsbehandler
BB Ejendomsadministration ApS
Birkeparken 2
3400 Hillerød
Tlf 48 26 26 03 - bd@bb-ejdadm.dk

Sarah V. Isaksen
Johansons Plads 1, 2. tv.
2610 Rødovre

15. oktober 2021

PÅBUD

ANBEFALET

Bestyrelsen har konstateret, at du holder eksotiske dyr i lejligheden, i hvert fald i form af en alligator skildpadde. Dette er i strid med vedtægten, som bestyrelsen ikke finder grundlag at se bort fra.

Du bedes senest 25. oktober 2021 have fjernet samtlige dyr, som ikke er tilladt i henhold til vedtægten. Du bedes inden samme frist bekræfte skriftligt over bestyrelsesformanden og/eller administrator, at alligatorskildpadden og andre eksotiske dyr ikke forefindes i lejligheden.

Hvis dette ikke sker, må du forvente, at bestyrelsen uden yderligere varsel vil ekskludere dig som medlem. Du vil derefter skulle fraflytte lejligheden, og andelen vil blive afhændet i overensstemmelse med vedtægtens bestemmelser.

Såfremt der er spørgsmål eller bemærkninger til ovenstående, er du velkommen til at kontakte mig. Jeg beder om at dette i givet fald sker skriftligt.

Dette brev sendes både anbefalet og med almindelig post. Bestyrelsen modtager kopi.

Med venlig hilsen

Birthe Dahl
Sagsbehandler

Sarah V. Isaksen
Johansons Plads 1, 2. tv.
2610 Rødovre

26. oktober 2021

Eksklusion

ANBEFALET

Som administrator skal jeg på vegne af bestyrelsen meddele dig, at bestyrelsen på et møde afholdt d. 26. oktober 2021 har besluttet at ekskludere dig som medlem af A/B Johansons Plads 1-5.

Bestyrelsen gennemgik påbuddet af 16. oktober 2021, hvor det er anført, at såfremt du ikke straks og senest d. 25. oktober 2021 havde fjernet eksotiske dyr og bekræftet dette skriftligt, kunne bestyrelsen uden yderligere varsel vil ekskludere dig som medlem.

Det er bestyrelsens klare opfattelse, at du ikke har efterkommet påbuddet inden fristen.

Derfor har bestyrelsen besluttet også af denne grund at ekskludere dig fra foreningen. Denne eksklusion er et supplement til den allerede foretagne eksklusion, som fortsat står ved magt.

Det betyder, at bestyrelsen bortsælger din andel og at bestyrelsen ved eventuelle restancer og omkostninger ved salget vil søge sig fyldestgjort i et eventuelt provenu.

Du skal fraflytte og ryddeliggøre lejligheden samt aflevere nøgler til bestyrelsesformanden eller administrator senest inden 8 dage, dvs. senest onsdag d. 1. december 2021 kl. 12.00.

Overskydende beløb ved salg vil blive afregnet til dig. Du bedes oplyse kontonummer og ny adresse.

Dette brev sendes både anbefalet og med almindelig post.

Bestyrelsen modtager kopi.

Med venlig hilsen

Birthe Dahl
Sagsbehandler

Duplik

15. december 2021

Retten i Glostrup,

444/2021-GLO

A/B Johansons Plads 1-5

(advokat Birgitte Bøgh)

mod

Sarah V. Isaksen

(advokat Frederik Bryde)

Det tidligere anførte fastholdes. Over for den nu nedlagte påstand nedlægges der fortsat påstand om frifindelse.

Sagsøgerens replik giver anledning til enkelte bemærkninger:

Eksklusionen:

Det anerkendes, at Inés Gonzáles som en bekendt, der forbigående bor i Danmark, ikke er en del af Sarah V. Isaksens husstand, og at hun ikke uden hjemmel i aftale afleder nogle rettigheder i forhold til beboelse af lejligheden.

Det bestrides, at Sarah V. Isaksens skildpadde kan karakteriseres som et eksotisk dyr. Der er tale om et helt harmløst dyr, som – når det befinder sig i et terrarium, hvad det ALTID gør – ikke på nogen måde er til fare. Når det som bilag 10 fremlagte påbud er ikke besvaret inden for fristen, skyldes det, at Sarah V. Isaksen tog på efterårsferie i uge 42, hvilket formanden var bekendt med. Hun blev ikke efterladt en chance for at reagere inden den korte frist, der udløb i mandag i uge 43. Forløbet har karakter af chikane og kan ikke danne grundlag for et så alvorligt indgreb som eksklusion. Indtil forholdet er afklaret, har Sarah V. Isaksen dog valgt at flytte skildpadden til sine forældre.

Erstatningskravet

Sarah V. Isaksen agter at indkalde sin veninde Belinda Holm, som overværede episoden og kort efter hjalp med oprydning af knust glas fra det smadrede terrarium.

Bryde & Andersen
Advokater

Bilag A:

Sarah V. Isaksen er indforstået med, at bilaget ikke fremlægges. Det bedes slettet fra portalen af retten.

Frederik Bryde

Udskrift af retsbogen

Den 27. januar 2022, kl. 14.30 blev der foretaget retsmøde i sag nr. 444/2021-GLO af retsass. Kirsten Augusta Gentle

A/B Johansons Plads 1-5

mod

Sarah V. Isaksen

Telefonmøde

Advokat Birgitte Bøgh var mødt for sagsøgeren

Advokat Frederik Bryde var mødt for sagsøgte.

Der fremlagdes:

Stævning med bilag 1-9

Svarskrift med bilag A-D

Replik med bilag 10-12

Duplik

Retten tilkendegav, at parterne var indkaldt til telefonisk retsmøde, fordi der var opstået mulighed for en hurtig berømmelse, men at der ud fra duplikken at dømme fortsat var udestående spørgsmål.

Advokat Frederik Bryde bad om, at bilag A udgik af sagen og blev fjernet fra portalen. Advokat Birgitte Bøgh tilkendegav, at hun nu frafaldt sin protest mod bilag A og anførte, at et fremlagt bilag ikke ensidigt kunne tilbagekaldes. Hvis det udgik af sagen, ville hun på ny fremlægge det, da hun nu havde modtaget det. Retten tilkendegav, at bilaget forblev som en del af sagen. Der blev ikke afsagt kendelse om dette spørgsmål.

Parterne var på rettens forespørgsel enig i, at den engelske og danske version indholdsmæssigt var ens. Retten tilkendegav herefter, at det er valgfrit at anvende den engelske eller danske udgave, hvis dele af dokumentet skal oplæses under en forelæggelse. Advokat Frederik Bryde forbeholdt sig at indkalde Inés Gonzáles som vidne, eventuelt via video, eller stille supplerende spørgsmål på skriftligt grundlag.

Advokat Birgitte Bøgh meddelte, at hun i givet fald ville protestere mod supplerende skriftlige spørgsmål.

Sagen drøftedes. Retten tilkendegav at man umiddelbart anså det for vanskeligt at vurdere, om en alligator skildpadde er et eksotisk dyr i vedtægtens forstand og opfordrede parterne til at belyse spørgsmålet yderligere.

Der var enighed om, at advokat Birgitte Bøgh kan rette uformel henvendelse til en dyrlæge, eventuelt fra Veterinærskolen under Københavns Universitet.

Adspurgt herom oplyste advokat Birgitte Bøgh, at sagsøgerens påstand skal forstås således, at de to eksklusionsbeslutninger både sammen og set hver for sig udgør grundlag for, at sagsøgte ekskluderes og skal fraflytte lejligheden. For det tilfælde at retten finder, at den ene af de to eksklusionsbeslutninger er gyldig, er det ikke nødvendigt at tage stilling til den anden. Stævningspåstanden er korrigeret, så sagsøgte får et rimeligt varsel til at effektuere flytning. Advokat Frederik Bryde tog det anførte til efterretning og ville ikke protestere mod påstanden, idet han anførte, at eventuel anke inden 14 dage som udgangspunkt har opsættende virkning, hvilket advokat Bøgh var enig i.

Sagen blev herefter berammet til foretagelse den 4. april 2022.

Retten bemærkede, at parterne kan udveksle eventuelle yderligere processtof uden fastsættelse af yderligere frister. Forberedelsen afsluttes 4 uger før tidspunktet for hovedforhandlingens begyndelse, jf. retsplejelovens § 356, stk. 1.

Retten bestemte, at parterne skal indlevere endeligt påstandsdokument. Det præcise tidspunkt meddeles senere. Manglende efterkommelse kan medføre udeblivelsesvirkning, jf. retsplejelovens § 360.

Berammelsesafgift vil blive opkrævet ved særskilt meddelelse til sagsøgers advokat.

Sagen udsat.

Retten hævet.

Kirsten Augusta Gentle
Retsassessor

Meddelelse

af 28. marts 2022

Fra Birgitte Bøgh
Til Retten

Om udsagn fra dyrlæge

Sagsnummer BS-444/2021-GLO

Til retten,

Jeg har i fredags modtaget en mail fra en dyrlæge om eksotiske dyr, jf. herved retsmødet d. 27. januar 2022. Dyrlægen beklager den sene besvarelse.

Jeg vedhæfter kopi af dyrlægens brev, som jeg går ud fra kan fremlægges selv om sagens forberedelse må anses for afsluttet.

mvh

Adv. Birgitte Bøgh

Tina Jensen - dyrlæge

Adv. Birgitte Bøgh

Sendt pr. email

25. marts 2022

Kære Birgitte Bøgh,

Du har spurgt, om en alligator snapskildpadde "Macrochelys temminckii" må anses for et eksotisk dyr. Beklager at jeg svarer så sent, men jeg har haft umådeligt travlt.

Jeg kan ikke se, at der findes en officiel definition af "eksotisk dyr.". Begrebet anvendes inden for branchen til at betegne ikke hjemmehørende dyr. Alligator snapskildpadden (Macrochelys temminckii) findes kun i flodsystemer i USA, der løber ud i den Mexicanske Golf og er i den forstand ikke hjemmehørende. Det er de største flodskildpadder i Nordamerika, og de kaldes ofte "skildpaddeverdenens dinosaurer." Ny forskning viser, at der faktisk er tre separate arter. Derfor er der nu færre skildpadder af hver art, og hver af disse betragtes internationalt som truet. Med de bjørnelignende kløer og de kraftige kæber af næb, har disse forhistorisk udseende skildpadder på 90 kg ingen naturlige fjender og de kan leve i næsten et århundrede.

Inden for cirkusverdenen skelner man mellem

Domesticerede dyrearter: Dyr, der lever sammen med mennesker, og som gennem flere generationer via naturlig selektion eller målrettet avl er genetisk tilpasset til menneskelige formål og

Vilde dyrearter: Dyr, der ikke er domesticerede

Jeg vil mene, at alligatorskildpadden må anses som en vild dyreart.

Hvis det, der i realiteten spørges til, er om skildpadden er farlig, vil jeg mene, at det ikke er tilfældet, hvis blot man lader være med at stikke sin hånd ned i terrariet foran dens hoved. For den kan godt bide, så det gør ondt. Men hvis man tænker sig lidt om, og måske holder øje med mindre børn med nysgerrige fingre, tror jeg ikke, at skildpadden er andet end fint og hyggeligt selskab.

Du må endelig tage kontakt, hvis du har behov.

Mvh

Tina Jensen

Meddelelse

af 30. marts 2022

Fra Frederik Bryde
Til Retten

Om udsagn fra dyrlæge

Sagsnummer BS-444/2021-GLO

Til retten,

Jeg har i forgårs - en uge inden hovedforhandlingen - modtaget en dyrlæges besvarelse af det spørgsmål, som blev drøftet på retsmødet d. 27. januar 2022. Jeg noterer mig, at dyrlægen beklager den sene besvarelse. Uanset baggrunden herfor skal jeg protestere mod at det fremlægges på dette sene tidspunkt. Dyrslægen må indkaldes som sagkyndigt vidne, så jeg har mulighed for at stille spørgsmål.

Det kan i øvrigt oplyses, at Inés Gonzáles efter det oplyste opholder sig i Argentina og at det ikke skønnes muligt eller holdbart at indkalde hende til at afgive forklaring i Danmark, og at det ej heller skønnes muligt at etablere en videoafhøring.

mvh

Adv. Frederik Bryde

Meddelelse

af 31. marts 2022

Fra Birgitte Bøgh
Til Retten

Om udsagn fra dyrlæge

Sagsnummer BS-444/2021-GLO

Til retten,

Jeg har i går modtaget adv. Frederik Brydes meddelelse, hvorved han protesterer mod fremlæggelse af dyrlæge Tina Jensens brev. Jeg kan oplyse, at jeg kort efter retsmødet den 27/1-2022 rettede henvendelse til Københavns Universitet, der den 18/2 foreslog, at jeg rettede henvendelse til dyrlæge Tina Jensen. Jeg ringede kort til hende den 23/2. Sagens forberedelse afsluttedes den 7/3, hvilket skyldtes muligheden for en hurtig berømmelse på grund af et hul i rettens kalender. Under disse omstændigheder forekommer det ikke rimeligt, at bilaget afskæres. Jeg kan oplyse, at jeg har kontaktet Tina Jensen, der oplyser, at hun ikke har mulighed for at afgive forklaring d. 4/4 og i øvrigt oplyser, at hun ikke ser sig selv som skildpaddeekspert. Jeg antager at spørgsmålet kan drøftes i forbindelse med selve retsmødet d. 4. april.

Mvh

Birgitte Bøgh, adv.

Påstandsdokument

(sagsøger)

4. april 2022

Retten i Glostrup

444/2021- GLO

A/B Johansons Plads (adv. Birgitte Bøgh)

mod

Sarah V. Isaksen (adv. Frederik Bryde)

Som i replikken nedlægges følgende

Påstand:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende de af sagsøgerens bestyrelse truffe beslutninger af henholdsvis 16. april 2021 og 26. oktober 2021 om eksklusion og skal derfor inden 8 dage fra domsafsigelsen fraflytte andelslejligheden beliggende Johansons Plads, 1. 2. tv., 2610 Rødovre.

Over for sagsøgte selvstændige påstand nedlægges følgende

Påstand:

Frifindelse

Indledning:

Denne sag har to overordnede temaer

- 1) Eksklusion af en andelsforening på grund af manglende opfyldelse af andelshavers vedtægtsbestemte pligt til at bebo en andelslejlighed, ulovlig fremleje, og andelshavers vedtægtsstridige hold af dyr.
- 2) Erstatningsansvar for et muligt fald d. 30. december 2020.

Anbringender:

Eksklusionen:

Det gøres gældende, at Sarah V. Isaksen ikke har overholdt den for andelsforeningen gældende vedtægt. Ved vurderingen må man se på forholdene i foråret 2021 i lyset af det samlede forløb med gentagne manglende respekt af vedtægten.

Det gøres gældende, at Sarah V. Isaksen efter udløb af en godkendt fremleje i strid med vedtægten ikke har beboet lejligheden og uden godkendelse opretholdt et udløbet fremlejeforhold, hvorfor bestyrelsen efter påbud har været berettiget til at ekskludere hende. Endvidere gøres det gældende, at Sarah V. Isaksen i strid med vedtægten har holdt eksotisk dyr i lejligheden i strid med vedtægten, og at bestyrelsen efter påbud har været berettiget til at ekskludere Sarah V. Isaksen. De to anførte begrundelser kan både sammen og hver for sig udgøre lovligt grundlag for eksklusionen.

Som følge heraf har Sarah V. Isaksen pligt til at fraflytte andelslejligheden, da hendes foreningsmedlemskab og den deraf flydende brugsret til lejligheden er ophørt.

Fraflytning skal efter den nedlagte påstand ske senest 8 dage efter dom.

Erstatning for faldulykke.

Det bestrides ikke, at andelsforeningen er erstatningsansvarlig for mangelfuld glatførebekæmpelse. Det bestrides imidlertid, at det er godtgjort, at der er sket en faldulykke som hævdet. Sarah V. Isaksen bærer bevisbyrden herfor. Det bestrides, at der er ført bevis for den hævdede episode med de angivne følger.

Henset til at det hævdede uheld fremstår helt udokumenteret og ikke beskrevet med præcision, gøres det for en sikkerhed skyld og på det foreliggende grundlag gældende, at Sarah V. Isaksen har udvist egen skyld ved at færdes som sket. Efter bevisførelsen under hovedforhandlingen er det muligt at disse anbringender frafalder helt eller delvist.

Kravets opgørelse bestrides, idet det er udokumenteret, at den beskadigede violinkasse modsvarer den "DeLuxe"-model, der fremgår af den fremlagte faktura.

Bevisførelse:

Bestyrelsesformanden Signe Brønnum vil afgive partsforklaring. Derudover vil sagsøger foretage vidneafhøring af Tina Brooks, der som beboer Johansons Plads 1, 2. th. har været nabo til sagsøgte.

Der tages forbehold for kontraafhøring af sagsøgeren og dennes vidner.

Herudover påberåbes de i sagen fremlagte bilag.

For så vidt angår erklæring af 25. marts 2022 fra Dyr læge Tina Jensen, som blev uploadet til portalen de, 28. marts 2022 fastholdes det, at erklæringen kan fremlægges. Der henvises til de i meddelelse af 31 marts 2022 anførte grunde.

Hillerød den 4. april 2022

Birgitte Bøgh

Påstandsdocument

4. april 2022

Retten i Glostrup,

444/2021-GLO

A/B Johansons Plads 1-5

(advokat Birgitte Bøgh)

mod

Sarah V. Isaksen

(advokat Frederik Bryde)

Over for sagsøgerens påstand nedlægges der følgende

Påstand:

Frifindelse

Derudover nedlægges følgende selvstændige

Påstand:

A/B Johansons Plads tilpligtes til Sarah V. Isaksen at betale kr. 34.950,00 med tillæg af sædvanlig procesrente fra 4. oktober 2021 til betaling sker.

Anbringender:

Eksklusionen:

Det gøres gældende, at andelsforeningen bærer bevisbyrden for, at der er grundlag for at foretage eksklusion.

Bevistemaerne er i første række alene, om Sarah V. Isaksen ikke har boet i lejligheden, jf. vedtægtens § 3 på tidspunktet for påbuddet af 6. april 2021, og om der foreligger en vedtægtsstridig overladelse af boligen på dette tidspunkt. Hvad er måtte være passeret forud herfor er irrelevant.

Det er ikke godtgjort, at Sarah V. Isaksen ikke kan anses for at have boet i lejligheden i vedtægtens forstand. I april 2021 var hun på ferie. Det forhold, at Inés Gonzáles beboede

Bryde & Andersen

Advokater

lejligheden på det pågældende tidspunkt, er uden relevans for bedømmelsen af det relevante bevistema, nemlig om Sarah V. Isaksen kan anses for at have boet i lejligheden.

Det er ligeledes ikke godtgjort, at der foreligger vedtægtsstridige forhold af en sådan alvor ved, at Inés Gonzáles har opholdt sig i lejligheden. Sarah V. Isaksen havde klart det indtryk, at det var accepteret af bestyrelsen, da der var tale om et midlertidigt forhold begrundet i corona, jf. herved tillige det i stævningen anførte om "Efter omstændighederne besluttede bestyrelsen sig for ikke at anfægte Inés Gonzáles' ophold i lejligheden."

Det bestrides i anden række, at Sarah V. Isaksens skildpadde kan karakteriseres som et eksotisk dyr. Der er tale om et helt harmløst dyr, som – når det befinder sig i et terrarium, hvad det ALTID gør – ikke på nogen måde er til fare. Påbuddet, jf. bilag 10, er derfor uden virkning. Når det som bilag 10 fremlagte påbud er ikke besvaret inden for fristen, skyldes det i øvrigt, at Sarah V. Isaksen tog på efterårsferie i uge 42, hvilket formanden var bekendt med. Hun blev ikke efterladt en chance for at reagere inden den korte frist, der udløb i mandag i uge 43. Forløbet har karakter af chikane og kan ikke danne grundlag for et så alvorligt indgreb som eksklusion. Skildpadden er - indtil forholdet er afklaret - ikke i lejligheden.

Erstatning – faldulykke:

For så vidt angår modkravet gøres det gældende, at andelsforeningen ikke har iagttaget sin pligt til glatførebekæmpelse, idet man aktivt fravalgte dette i dagene mellem jul og nytår, hvor der viste sig at være behov. Foreningen er som følge heraf erstatningsansvarlig for det tab, som Sarah V. Isaksen har lidt. Der er ikke grundlag for at antage, at der foreligger egen skyld.

Tabet er veldokumenteret.

Bevisførelse:

Ud over partsforklaring fra Sarah V. Isaksen vil bevisførelsen fra hendes side bestå i afhøring af vidnerne Ernestine Fitzgerald og Belinda Holm.

Herudover påberåbes de i sagen fremlagte bilag.

For så vidt angår Dyrlæge Tina Jensens erklæring af 25. marts 2022, som blev uploadet til portalen den 28. marts 2022 og således længe efter at forberedelsen var afsluttet, protesteres der mod bilagets fremlæggelse. Dyrlægen må indkaldes som sagkyndigt vidne, så jeg har mulighed for at stille spørgsmål.

Frederik Bryde