

Bestyrelsen og administrator bedes på generalforsamlingen maj d.å. forholde sig begrundet til, og flertallet skal træffe nye beslutninger om, nedennævnte forhold:

- Fysisk og retlig lovliggørelse af lofter og kældre, specielt loftet, matr.nr. 2441, herunder retablere åben mellemgang mellem bitrapperne og tørreloft og placere mig i mit gamle loftrum, for bestyrelsen og administrators egen regning, herunder afløsning af de ulovlige tinglysninger, alternativt ligestille mig med Borrits/Schou
  - Vedtægtsændringerne af 2001 og deklaration af 3/10-01 på loftet af matr.nr. 2441 er ulovligt sendt til tinglysning uden mit samtykke, hvorfor bestyrelsen og administrator for egen regning skal lovliggøre forholdet, alternativt oprette og på alle lejligheder lade tinglyse en allonge, hvoraf det fremgår, at jeg og fremtidige ejere af ejerlejlighed nr. 9 ejer loftet, matr.nr. 2441, anpartsvist med fordelingstallet 4,01, og erstatte vedtægtsændringen i § 14-15 med fristen i den oprindelige vedtægt. Eller foranledige vedtægtsændringerne 2001 og deklaration af 3/10-01 aflyst i det hele.
  - Byggetilladelse af 22/3 og 7/8 2002 og af 16/3-09 til tagterrasse på matr.nr. 2441's loft, og generalforsamlingsprotokol af 29/5-01, 21/8-07, 29/5-08 og 19/2-09, skal tilsidesættes som ugyldige, eller som uforbindende for mig, da jeg protesterede og mit samtykke er nødvendigt.
  - Bestyrelsen, flertallet og administrator har krænkede både min særejendom og individualretten til arealer, der vedrører såvel fælles- som særejendom, hvorfor byggetilladelse og vedtægtsændringerne 2001 er uforbindende for mig.
  - Borrits/Schous ejerråden over loftet matr.nr. 2441 tilsidesættes og 0-ejere fjernes fra vedtægten af 2001.
  - Fordelingstallet 0,78 for loftet tilsidesættes som ugyldigt, det udsletter min ret, og jeg protesterede.
  - Bestyrelsen og administrator skal undersøge og orientere om konsekvensen af ejerlejlighedslovens præceptive bestemmelse i § 2, stk. 3, og lighedsprincippet, og er loven overtrådt, skal bestyrelsen og administrator for egen regning sørge for retlig og faktisk lovliggørelse af loftet, matr.nr., samt tilbagebetale foreningen købesummen betalt til Deth/TFF for fællesarealer med fordelingstallet 0, da der er handlet i vanhjemmel.
  - Flertallet og bestyrelsen handler for egen regning og risiko ved ugyldige beslutninger.
  - Inhabile stemmer skal tilsidesættes: disse er Borrits/Schou, TFF/Deth, Packness/Iannone, Moll/Elsborg, jf. deres ulovlige begunstigelser og råden som bestyrelsesmedlemmer for egen vinding og i åbentlyst misforhold til min ret. Aftlelovens § 36 skal også vurderes begrundet, ligesom Dets dominand, jf. ejerll. § 2, stk. 4.
  - Byggeriets forstadier i 2000-2001, iværksat culpøst uden byggetilladelse og trods protest, er forsømt drøftet på en generalforsamling – disse indgreb skal påtales og erklæres ugyldige og må ikke danne grundlag for flere krænkelse af min ret, hvorfor jeg ikke bindes af flertallets accept af denne råden.
  - Administrator skal med kopi til mig rådgive flertallet og bestyrelsen om, hvorfor loftkøbers råden over loftet og ovennævnte byggetilladelse binder mig og i generalforsamlingsprotokollen d.å. forholde sig begrundet til ovennævnte spørgsmål.
  - Flertallet skal, hvis de er i tvivl om min ret, udtage stævning mod mig til anerkendelse af loftkøbers råden over loftet matr.nr. 2441 og anden råden over fællesarealer med fordelingstallet 0 og Moll/Elsborgs råden over kælder nr. 13, matr.nr. 2441.
  - Min entredør, smadret af Borrits/Schou, skal foreningen betale, da den ansvarspådragende gav ulovlig decharge og nægtede beskyttelse. Det samme gælder min cykel og mit dørskilt, der stjæles jævnlige af nogen fra ejendommen.
- Enhver disposition over loftet i strid med min ret er i strid med præceptiv lov.

## SAGENS OMSTÆNDIGHEDER

Tofte Family Foundation (TFF) ejede to etageejendomme på matr.nr. 2388 og 2441, Udenbys Klædebo Kvarter (UKK), der er opført 1895 med søudsigt.

De to ejendomme indeholder 20 beboelseslejligheder i alt: 10 i Helgesensgade 1 (små lejligheder), matr.nr. 2441, og 5 på Sortedam Doss. 65B og 5 på Sortedam Doss. 65A (store lejligheder), matr.nr. 2388. Gården og lofter og kældre er opdelt på hver sit matrikelnummer. 5. sal eksisterer ikke.

Loft- og kælderlokalerne har siden opførelsen 1895 været ligeligt brugt som fælleslokaler.

Loftet, matr.nr. 2441, var opdelt i pulterrum ved hjælp af løse bræddeskillevægge med tårnværelse og fællesgang i midten mellem stort tørreloft i hver ende ud mod køkkentrapperne, en snoet 'hønsstige' ca. 1 m bred og næsten uden afsats. Der er ingen 5. sal, uhyre lavt til loftet og ingen installationer (2006 indlægges lys); vinduerne er små lemme.

Ejerforeningen omfatter de 2 adskilte matr.nr., 2441 og 2388, UKK. Den oprettes den 14. november 1969, jf. den oprindelige vedtægt (bilag 1), der lyses endeligt den 8. oktober 1970, da fordelingstallene er meddelt af den oprindelige ejer, bilag 2-2b.

**Dominans:** Fordelingstallene udgør i alt 100 (bilag 2). Matr.nr. 2388 får flertal på 56,98, kvalificeret flertal på 2/3 udgør 66,666. TFF danner med blot 3 lejelejligheder kvalificeret flertal sammen med matr.nr. 2388 til dato, og sad efter opdelingen på et massivt flertal i årevis. TFF's advokat administrerede samtidigt ejerforeningen.

Beboelseslejlighederne fik fordelingstallene fra 4-7 efter størrelse og beliggenhed, mens loft- og kælderlokalerne fik fordelingstallet 0. Kun kælder nr. 13, matr.nr. 2441, fik fordelingstal, 1,07.

I Stamoplysninger og BBR betegnes loftet som tørreloft, loflokale, fritidsaktiviteter, det er uden grundværdi og selvstændig skattefastsættelse.

Den oprindelige, tinglyste vedtægt af 1969, bilag 1, lyder bl.a.

§ 2: **formål:** "er at administrere alle fællesanliggender for ejerlejligheder..."

§ 3: "Enhver lejlighedsejer er forpligtet til at være medlem af foreningen, og medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed skal stedse være samhørende."

§ 5, fællesydelse: "... fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal".

§ 11: grov hensynsløshed påtales.

§ 12: generalforsamlingsbeslutninger træffes efter fordelingstal. Ved "væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse... kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor..."

§ 15, dagsorden skal indlevere mindst 15 dage inden generalforsamling.

§ 17: Valgbare til bestyrelsen er medlemmer.

§ 18: bestyrelsens kompetence: "ledelsen af ejerlejlighedsforeningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, derunder betaling af fællesudgifter..."

**1983. Sagsøgers skøde efter ejendomsmægler Høj Andersens slutseddel, tinglyst ved advokat.**

Ejerlejlighed nr. 9, matr.nr. 2441, med tidsubegrænset loftret og fordelingstallet 4,01, bilag 3:

S. 2, § 1: "ejerlejligheden sælges endvidere med den til ejerlejligheden hørende andel i hovedejendommens grund, fælles bygning(er) og bygningsdele med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder loftsrum... og alt ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende. Køberen alene har brugsret til 1 stk. pulterrum.

Endvidere bemærkes:

at det for køber er en afgørende forudsætning for nærværende handel, at de på ejendommen lyste servitutter ikke er særligt byrdefulde eller særligt usædvanlige."

Loftets brug/retsforhold, der ved besigtigelsen var indrettet som ovenfor beskrevet, og lyste servitutter må ikke være usædvanlige eller særlig byrdefulde, og det er tillagt væsentlig betydning.

Fra 1985-99 var Schou formand for foreningen, jf. generalforsamlingsprotokol 30/5-85 til 26/5-99, i flere år sammen med Deth, repræsentant for TFF, gift med arving i TFF Elise Tofte. De bor Helgesensg. 1, 2. I stuen bor datteren (genuklejet efter viceværtens død), i 2010 flyttede et andet barn ind i genuklejet lejemålet på 3. sal.

**1986 underskrev Borrits Schou Administrationsaftalen** med advokatfirmaet Valdal (bilag 4), der også overtog administrationen af TFF's lejelejligheder.

Lofter og kældre er undtaget fra honorar og fællesydelse, også kælder nr. 13 af matr.nr. 2441, der har fordelingstallet 1,07. Administrator har pligt til at søge ejendommens forhold klarlagt og bl.a.:

- holde sig orienteret om ejendommens forhold og om nødvendigt skaffe tinglysningsattester, s. 1.
- føre tilsyn med ejendommen, s. 2 nr. 2,
- holde møder med medlemmer og svare på henvendelser, s. 2 nr. 5,
- varetage generalforsamlinger og udfærdige referat, s. 3.

**29/5 1986 Generalforsamlingsprotokol** Der opkræves store beløb til renoveringer, loftet og taget. Ejendommens forsikring var opsagt på grund af misligholdt stand (som den oprindelige ejer nægtes gjort ansvarlig for ved dominans).

Gårdanlægget: Alle andre fik tilskud fra kommunen. loftkøber forklarede, at det skyldes, at kommunen ikke ville 'byforny' denne gård. Kort efter satte kommunen et projekt i gang, som medlemmerne betalte, kort efter købte Borrits/Schou loftet.

**1995 købte Borrits/Schou loftet**, matr.nr. 2441, af medlemmet TFF ved Deth, uden foreningens vi-den (bilag 5), uden at andre medlemmer fik tilbud om køb af pulterrum, og parterne søgte ikke den ordret dubiøse adkomst klarlagt, heller ikke at grunden nu skilles fra lokalet. Loftet dækker sagsøgers og Borrits/Schous 4.salslejligheder og hovedtrappens areal, da 5. sal ikke eksisterer. I skødet benævnes loftet ejerlejlighed nr. 11, Helgesensgade 1, 5. sal, med 'matrikuleret' fordelingstal 0,0.

TFF betales kr. 50.000 for 244 kvm. Skødet lyses som adkomst den 31. oktober 1995, der oprettes nyt blad i tingbogen. De fortav handlen og dens tinglysning.

Loftekøbers skøde på loftet fastslår,

§ 2: 20/11-69 lyst *servitut*, den oprindelige vedtægt, bilag 1.

§ 4: de er *"pligtige at være medlem af ejerforeningen...respekttere foreningens vedtægter, som køberne, der i forvejen bebor ejendommen, og som Geert Schou er formand for, er nøje bekendt med"*, og som de skrev under på at ville respektere.

§ 5: "ingen refusionsopgørelse", fiktive forbrugsmålere nævnes. 5. sal eksisterer ikke.

§ 6: sælger fraskriver sig ansvar for enhver ret "andre lejlighedsejere... måtte have brugsret eller andre rettigheder ..., hvad enten disse er tinglyste eller ej."

Ad § 1: stadsconductøren har ikke kompetence til at fastsætte fordelingstal, så loftet er ikke 'udmatrikuleret' med fordelingstallet 0,0, bilag 2-2b.

Formand Schou overtrådte vedtægten og præceptiv lov og misbrugte sit tillidshverv for at begunstige sig og sine på sagsøgers bekostning; han er vidende om loftets fællesbrug, stod for renovering, betalt af medlem-merne, er ved sin underskrift på Administrationsaftalen 1986 vidende om, at *alle* udgifter betales af med-lemmerne.

**Dominans.** 1995 dominerede TFF foreningen med 6 lejligheder, dvs. havde kvalificeret flertal sam-men med matr.nr. 2388. Med Borrits/Schou og bestyrelsesmedlem Møller har de 7 af matr.nr. 2441's 10 lejligheders stemmer.

Fra 16/11-95 til 26/5-99 nævnes loftkøbet ikke i generalforsamlingsprotokoller, og i rundskrivelser kalder formand Schou lofter og kældre fællesarealer.

26/5 1999 **Generalforsamlingsprotokol** Bestyrelse: formand Schou, TFF/Deth, suppleant Packness/Iannone (egeninteresse i hele bestyrelsen). Loftekøbet nævnes ikke.

Først i slutningen af generalforsamlingen uden for dagsorden nævnes loftkøbet.

Enstemmigt besluttet at indhente responsum om medlemmernes ret, for administrator vil ikke oplyse medlemmernes retlige status og vil ikke begrunde dette.

3/6-99: Administrator: Deth/TFF og Borrits/Schou trak sig. Nu vælger Iannone/Packness selv bestyrelsen – alle bor på matr.nr. 2388.

18/6-99, Sept.-99+15/11-99: Bestyrelsens Meddelelse: Moll skriver: "Det er ikke i foreningens interesse, at arealerne bliver solgt... til enkeltpersoner, som bor i ejendommen." Sagen sættes i bero i afventen på adv. Lauridsens responsum. Alle skøder indsamles.

Adv. Lauridsen meddelte Moll "at de enkelte ejerlejlighedsejere har brugsret til de pågældende loftslokaler...at tidsbegrænsning på brugsretten til loftrum ikke skal accepteres, medlemmerne kan ikke tvinges til at flytte loftrum." Bestyrelsen ønsker en fordeling "som tilgodeser alle... typisk for en ejerforening...".

**Relsters** rundskrivelse, udateret: professionel dårlig administration, egeninteresse tilgodeses mv.

Nyhedsbrev marts 2000: "Bestyrelsen er foreløbig i besiddelse af 2 af de oprindelige skøder... Ingen har haft det indtryk, eller har læst i deres skøder, at brugsretten til pulterrummene var midlertidig."

29/5-00 **Generalforsamlingsprotokol**

Formand Moll's rundsendelse: "Bestyrelsen skal... indtrængende bede om ikke at indgå individu-elle forhandlinger... Diskussionen om brugsret verserer fortsat..."

Ejendomsmægler Høj Andersen udtalte, at han for et par år siden vurderede lofter og kældre til handels-værdien 0 på grund af medlemmernes ret, og "og det ved du jo godt Deth". Til Packness/Iannone sagde han: "det gælder også jeres kælder". Administrator førte ikke hans udtalelser til protokols.



27/7-00: Tinglysningssdommeren svarer sagsøger: "for så vidt angår spørgsmål om ejerforeningens fællesarealer, herunder køb og salg eller anden form for overdragelse/overførsel af fællesarealer, ikke herfra vil tinglyse ændringer medmindre der er enstemmighed. Dette vil blive påset, såfremt man modtager vedtægtsændringer eller andere dokumenter omhandlende fællesarealer eller omkostningsfordelingen i form af ændring af fordelingstal."

16/9-00. Kl. 16.40 udsættes sagsøger for vold på loftet, derpå spærres adgang hertil (fælleslåsen udskiftes), kl. 16.45: Borris/Schou begår frihedsberøvelse og indbrud ved at bryde låsen op, sagsøgers ting fjernes, det er en politisag.

Loftekøber truer med vold på loftet, og skubber sagsøger 10 meter hen ad mellemgangen og ned ad køkken-trappen; frihedsberøvelsen varer 1 år, (set af arkt. Werner fra 2.Bygningsinspektorat).

8/11-00. Sagsøgers telefonopkald til administrator og politiet er påført med klokkeslæt.

14/11-00: Formand Moll citerer adv. Lauridsens svar på Borrits/Schous loftråden: det kræver nuværende brugers accept og: "det klart tilkendegives, at der ikke er tidsbegrænsning på og heller ikke adgang til opsigelse af brugsretten."

November 2000. Tvangsauktion over kælder nr. 13. Elsborg, ejer af lejlighed på matr.nr. 2388, købte kælderen. Hans samlever, formand Moll, opfordrede alle til ikke at byde, da foreningen bør eje den.

30/11-00 Ekstraord. generalforsaml. Foreningens forkøbsret til kælder nr. 13 tabes, for stemte 53,29.

S. 4: Administrator godkendte Elsborg 1,07-stemme på kælder nr. 13, matr.nr. 2388 har nu 58,05%. "Dirigenten oplyste, at han betragtede ejerforeningens køb af kælderlokalet som en væsentlig forandring af fælles bestanddele, hvorfor en beslutning om købet skulle vedtages med 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal, jf. således ejerforeningens vedtægter § 12". (tillader salg, men se forkøbsretten). Loftekøbers adkomst til loftet krævede sagsøger dokumenteret, det nægtes ført til protokols.

## 2001

6/1-01. Rundskrivelse: Møller/Henriksens skitse over brugen af fælleslokalerne. Begünstiget er: Loftekøber, Iannone/Packness, Moll/Elsborg, den oprindelige ejer.

6/2-01. Ekstraordinær Generalforsamling 2001. Foreningens forkøbsret til kælder nr. 13, matr.nr. 2441. S. 3 administrator udtalte, at kælderen var udlagt til fællesformål, og at bestyrelsen ikke kan beslutte køb uden udtrykkelig vedtægtshjemmel, da køb af fast ejendom falder uden for foreningens formål, og væsentlighedskriteriet rammer forholdet.

Ole Stig Andersen udtalte: "Jeg kan da konstatere, at bestyrelsesmedlemmer ikke er underforsynede med fællesareal."

6-7/3+10/3-01: Sagsøger kræver af bestyrelse/administrator nøgle til sine ting på loftet.

12/3-01: Administrator vil ikke vejlede vedr. overgrebene, men ophæve frihedsberøvelsen i løbet af 14 dage, når lofbyggeriet er færdigt. Møde med sagsøger nægtes.

Sagsøger betalte fællesydelse ved check, der kan indløses mod administrators underskrift på, at administrationen af ejendommen var lovlig: det nægtede administrator. Så sættes sagsøgers ejendom på tvangsauktion.

Sagsøgers klager besvares ikke eller besvares vildledende, naboretten gælder, se administrators brev af 1/5-01, lovbrud og vold er ej foreningens opgave, jf. administrators breve af 20/4+24/4-01: sikkerhed på loftet er ham uvedkommende, da det er en selvstændig ejerlejlighed. Sagsøger har brugsret til loftet, men loftekøber er ejer. 14/3-01: administrator vil ikke vejlede i vedtægten, og ansvaret for lovbrud er bestyrelsens. Mange klager "har givet mig anledning til en gang for alle at slå fast, at Deres problemer ikke kan eller skal løses af ejerforeningen eller dennes administrator. Loftet

er...et problem, der kun vedrører ejeren og rettighedshaveren." "Loftet er indrettet til flere pulterrum, men er en selvstændig ejerlejlighed".

2/5-01: 2.Bygningsinspektorat besigtiger ejendommen, arkitekt Peter Werner, konstaterer friheds-berøvelse og udskiftet fælleslås.

2/5-01: Skat: Michael Haurytz meddeler, loftet med fordelingstal 0 ikke kan selvstændigt beskattes, dvs. lofter og kældre er legalt sameje. Indenrigsministeriet, Koch Hansen, 33923718: loftet med fordelingstal 0 med fællesbrug kan ikke selvstændigt beskattes, en enkelt ejer kan ikke råde.

9/5-01: dagsorden: Borrits/Schous 'taglejlighed' med vådrum og terrasse over sagsøgers lejlighed i hendes loftrum, tilegnet ved vold mv., vedlagt byggeansøgning med tegninger: nr. 1: nedlagt tørreloft og gennemgang, nr. 2: groft ulige fordeling, nr. 3: cykelkælder opdeles.

11/5-01: Sagsøgers kritik til alle nægtes sat på dagsorden. Kopi til 2.Bygningsinspektorat.

I 2001 nægter formand Iannone fortsat at udlevere nøgler til loftet. 3/4-01: sagsøger kræver møde med administrator og pligtigt tilsyn. Intet svar.

29/5-01 Generalforsamlingsprotokol Et kvalificeret flertal vedtog vedtægtsændringer med det formål at acceptere TFF's handler med lofter og kældre og give bestyrelsen mandat til retlig råden ved køb af fælleslokaler (den oprindelige vedtægt tillod foreningen salg) uden om generalforsamlingen, og administrator godkendte Elsborgs stemme for kælder nr. 13 og 12. De begunstigede afgør vedtagelsen: Deth/TFF, Moll/Elsborg, loftkøber, Packness/Iannone, >28%. For stemte 74,34; matr.nr. 2388 har 58,05 (incl. Elsborgs 1,07). Sagsøgers klager afvises ubegrundet. Stemmer: 13 fuldmagter af i alt 20 beboere (plus kælder nr. 13), heraf 7 til TFF/Deth, 1 til Høj Andersen, 1 til administrator, 2 til Møller/Henriksen fra Postma/Rolev og fra Relster (der erklærer stemmen på 4,27 ugyldigt brugt som ja-stemme). De begunstigede har sikret sig flertallet til et kup. Anført, at 19 lejligheder er til stede af i alt 26, med forkerte numre og 0-ejere af fællesarealer. Udgifter: råden over fælleslokaler har kostet foreningen 48.000 kr., i alt ca. 200.000 kr., mest til advokater.

S. 4: "Dirigenten gjorde opmærksom på, at spørgsmålet om eventuelt strafferetligt overgreb ikke var et spørgsmål, der burde drøftes på ejerforeningens generalforsamling, men at det var et problem, sagsøger skulle tage sig af". Sagsøger protesterede.

Loftkøbers loftplan s. 10: byggetilladelse er søgt 9/5-01 til tagbolig (kuppet er aftalt). Et ikke defineret areal af loftet skal vederlagsfrit overdrages foreningen - den ikke fremlagte skitse herover viste sig siden at være deklaration af 3/10-01 - foreningen skal betale omkostningerne herved, incl. ombygninger pga. loftkøbers hærværk. Tagterrassen: s. 11, pkt. 6.1.b, placeres over sagsøgers lejlighed, i rum tilegnet ved vold. Décharge gives Borrits/Schou for overgreb på sagsøgers person og ejendom, ligesom krænkelse af hendes ret accepteres, trods protest.

"Dirigenten foreslog, at bestyrelsen bemyndiges til at fortsætte forhandlingerne med Geert Schou om etablering af en tagterrasse." Derfor gives bestyrelsen mandat til køb af fast ejendom (fællesarealer med fordelingstal 0, se § 12 s. 13), og til at forhandle med 0-ejere af loft/kældre. Sagsøger protesterede.

"Dirigenten gjorde opmærksom på, at vedtagelsen af de stillede forslag implicit indebar en accept af, at loftarealet på nuværende tidspunkt lovligt tilhørte Geert Schou." S. 11.

S. 13. Administrator afviste at drøfte lovlig adkomst til loftet og kældre og fastslår, at ejerretten ikke betyder, at 0-ejere også er medlemmer! Sagsøger nægtes at læse indlæg om præceptiv lov mv. op. Administrator påstod, loftkøbers vanhjemmel og loven var irrelevant!

Fordelingstal kan ej ændres uden enighed, siger administrator. Alligevel optages 0-medlemmer med urimelig brug af loft/kældre, der forrykker retsforholdet. S. 3 og 4, i overskriften og § 22 opregnes 0-ejere.

Administrator fastslår s. 7, hvor sagsøger protesterede:

"uanset, at fordelingstal var indeholdt i det fremlagte vedtægtsforslag, indebar dette ikke fravigelse fra de sædvanligt gældende regler ved afstemning om vedtægtsforslag, idet fordelingstallet ikke blev ændret i

forhold til de hidtil gældende. Vedtægterne vil således kunne vedtages med kvalificeret majoritet."

Bestyrelsen begunstiges (dvs. flertallet) ulige med kortere frist til indsendelse af dagsorden i forhold til andre medlemmer, jf. § 13 (og § 14-15), og gives ret til at nægte udlejning af lejlighederne, se § 10. Administrator bemyndiges til på foreningens vegne at ekspedere ny vedtægt og køb af fast ejendom. Kim Bloksbo og Brian Hansen kritiserer administrator, pkt. 6.3, s. 12 [også de flyttede i protest]. Først nu ophæves frihedsberøvelsen: Pkt. 10, s. 14: formand Iannone gav sagsøger nye nøgler til loftet. Bestyrelsens beretning tages ikke til efterretning, sagsøger protesterede, s. 5 og 6, også over for regnskabet.

Sagsøgers protester førtes ikke til protokols, hun vildledes i gældende ret, forsamlingens ugyldige beslutninger ekspederes, og overgreb på sagsøgers person og ejendom nægtes drøftet. Formålet: at begave loftkøber med 244 kvm. og tagterrasse-mv. over sagsøgers lejlighed og lade TFF modtage købesum for fælleslokaler. Det er den reelle grund til vedtægtsændringer. Protokollen skal bruges til at skabe legitimitet for byggetilladelser, offentlige registreringer, så 0-ejernes tilegnelser fastholdes. Den anvendes over for tinglysningskontoret og kommunen.

31/5-01: Tinglysningsdommeren noterer sagsøgers klager og protest.

1/10-01: Kommunens påbud til Borrits/Schou. Pulterrum skal findes inden for matrikelnummeret.

3/10-01: Deklaration på loftet af matr.nr. 2441 oprettes af bestyrelsen og administrator, ca. 4 måneder efter vedtægtsændringer af 29/5 2001 (der endnu ikke er lyst). Deklarationen er ikke drøftet på generalforsamlingen, den forties for sagsøger, så kære hindres. Vedhæftet tegning viser grov, ulige begunstigelse af loftkøber.

Sagsøgers medejendomsret til loftet udraderes og gøres til en tidsbegrænset brugsret i 30 år.

Deklarationen lyder: Borrits/Schou erklærer bindende for dem selv og fremtidige ejere... "at brugsretten frem til 1. juli 2031 til de på bilag 1 med "E/F" mærkede arealer overdrages til ejerforeningen Sortedams-hus, således at arealerne kan anvendes som pulterrum for ejendommens beboere." Ejerforeningen "afholder samtlige udgifter til de markerede arealers vedligeholdelse og renholdelse." "Såfremt ejeren af lejligheden bliver pålagt udgifter vedr. lejligheden, som ikke kan henføres til hverken ejerens eller ejerforeningens brug af lejligheden, skal ejerforeningen refundere ejeren 1/3 af denne udgift."

"Påtaleberettiget iht. nærværende deklARATION er ejerforeningen Sortedamshus."

15/11-01: Adv. Lauridsen påpeger beboernes brugsret til loft/kælder, der skal være uden tidsbegrænsning.

Bestyrelsen standsede uden om generalforsamlingen adv. Lauridsens respons, og fortav det.

Bestyrelsen købte år 2002 af TFF med 'hjemmel' i vedtægtsændringer af 2001 uden om generalforsamlingen matr.nr. 2388's loft/kælder, undtagen Iannone/Packness' kælder – begunstigelse fastholdes.

## 2002

1/2-02: Relster samler underskrifter mod loftkøbers byggeri. 11/2-02: klage over forholdene på fællesarealerne, administrator burde kende loven. Relsters fuldmagt til Møller/Henriksen er brugt ugyldigt: de stemte udtrykkelig imod loftkøbers råden:

18/2-02: Skatte- og Registerforvaltning, Musvågevej: lofter og kælder er ikke selvstændigt beskattet, de beskattes på medlemmernes fordelingstal, bortset fra kælder nr. 13, matr.nr. 2441 med fordelingstallet 1,07.

28/2-02: 2. Bygningsinspektorat besigtiger loftet matr.nr. 2441 v/ arkitekt Werner.

1/3-02: Inspektoratet varsler bødeforlæg til loftkøber med krav om genopretning, "loftetagen som er fællesareal", s. 1, kontorchef Kofoed.

Ejeren i byggelovgivningen forstås "i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens bestemmelser om særejeendomsret til lejligheden og medejendomsret til fælles bestanddele af ejendommen...", s. 3 i kommunens brev af 13/11-02, og prøvelse sker "når sagen giver anledning dertil", vedrørende byggetilladelse til 'ejers' flytning af løse bræddeskillevægge.

13/3+14/3-02: Relsters mail til kommunen: flertallet er imod Borrits/Schous byggeri ved underskriftindsamling.

22/3-02: Byggetilladelse til loftkøber lyder på "flytning af løse bræddeskillevægge og sammenlægning af 8 loftsrum" og betinges af: stk. 1: fortsat åben mellemgang. Stk. 8: "uændret brug", "arbejdets udførelse kan forudsætte samtykke fra ejerforeningen og/eller enkelte medlemmer..." Sagsøgers samtykke søges ikke indhentet. Betingelserne følges ikke op. 22/3-02 eksisterer ingen tinglyst 'legitimitet'.

Loftkøber fortæller kommunen, de behøver opmagasineringsplads/pulterrum og "forandrer intet hvad angår anvendelsen." Se modsat tagbolig-dagsordener, alrum med køleskab, vaskemaskine mv. Tegning og bygge-ansøgning viser ikke de reelle og lovlige forhold: s. 1. vaske-/tørretrum har aldrig ligget i kælderen matr.nr. 2441.

26/3-02: Vedtægtsændringer lyses efter afvisning, næsten et år efter den ugyldige vedtagelse 2001, trods protester til tinglysningsdommeren og dennes løfte om at granske dokumenter fra ejerforeningen, se foran.

Sagsøger informeres om tinglysningen så sent, at hun berøves kæreadgang. Søgsmål blev afvist.

Vedtægtsændringerne er ikke lyst ved bestyrelsens oprettelse af deklaration af 3/10-01, der lyses 26/7-02. Tinglysning har ingen virkning over for foreningen og krænkede medlemmer.

15/5-02: Administrator. Sagsøgers forslag nægtes sat på dagsorden.

16/5-02: Aktdato 11/6-02, udskrift 13/9-02, kommunen: Borrits/Schou har haft til hensigt at bygge taglejlighed fra starten med hjemmel i "Byfornyelsesloven". 'Uændret brug' i deres ansøgning er vildledning.

Herefter møder sagsøger og Sten Relster Deth på hjørnet af Sortedam Doss. Deths svar på Relsters kritik af loftsælget 1995: "Jeg vidste, der ville komme en masse vrøvl ud af det, da jeg sagde ja til købet af loftet på fondens vegne."

19/4+24/5-02: Relsters rundskrivelse, klager over loftkøbers råden, at tagterrasseprojekt er sat på dagsordenen, køb af fællesarealer mv., at 2.Bygningsinspektorat har erkendt, at der før Borrits/Schous indgreb var lige stort loftsrum til alle mv. Arkitekt Kant/loftkøber gav urigtige oplysninger.

28/5-02. Generalforsamlingsprotokol. Administrator nægter at drøfte vedtægtsændringernes og 0-ejeres gyldighed. Aktindsigt nægtes. Kritik nægtes sat til afstemning og læst og udelades fra protokollen og tilføjelser sker efter mødets hævelse; sagsøger nægtes at læse loftskødet op. Administrators misligholdelse: kun sagsøger vil gøre ansvar gældende. S. 8, pkt. 5.3.

Ejerforeningen betaler administrators ydelser ved køb af fælleslokaler med fordelingstallet 0, s. 9. Loftproblemet: loftkøber vil inddrage 1/2 af cykelkælderen til pulterrum for at få 'taglejlighed'.

S. 6: Iannone har afsat kr. 55.000 til istandsættelse af loftet, matr.nr. 2441. Foreningen har haft advokatud-gifter på ca. 200.000 kr. pga. råden over fællesarealer.

Iannone/Packness nævnes for første gang som 0-ejer af kælderen på matr.nr. 2388, egeninteressen er klar.

1/8+5/8-02: Sagsøgers kritik af protokol for år 2002, med krav om sandfærdig og lovlig protokol.

26/7-02 lyses deklaration af 3/10-01 på loftet, matr.nr. 2441, 'ejerlejlighed' nr. 11.



7/8-02: betinget byggetilladelse til Borrits/Schou med krav om rettede tegninger med rumbetegnelse og respekt for betingelserne i tilladelse af 22/3-02, bl.a. åben mellemgang og enkelte ejeres samtykke, før iværksættelsen. Tilladelsen lyder på at "flytte løse bræddeskillevægge" og slå 8 pulterrum sammen, loftet må fortsat kun benyttes til pulterrum, tørreloft ol., s. 2. Resultatet er grov ulighed.

Betingelserne følges ikke op. I ansøgningen af 9/7-02, vedlagt forkerte tegninger, kalder loftkøber 'ejerretten' "atypisk".

Den oprindelige vedtægt gælder: loftkøber skrev i skødet af 1995 under på at ville respektere den.

Kommunen udstyrede ugyldigt loftkøber med legitimitet til ejerråden over loftet bl.a. ved indførsel i offentlige registre, hvorfor politiet lagde byggetilladelsen til grund, da Schou smadrede sagsøgerss entredør (næven var rettet mod hendes ansigt) i rasen over hendes klager.

Hverken Byggelovens § 2 eller BR hjemler kommunen at meddele byggetilladelsen.

Det nægtes undersøgt, om loftet er 'en selvstændig ejerlejlighed', og hvem der har råderetten.

Loftkøber støtter sin ejerråden på ugyldigforklarede vedtægtsændringer og protokol og den ulovlige og ugyldige deklaration af 3/10-01, og henviser til tinglyst 'legitimitet', der ikke giver ham materiel ret.

13/8+21/8 -02: Administrator kræver ekstra bidrag for bestyrelsens køb af fællesarealer på matr.nr. 2388 af TFF, og henviser til protokol af 2001. Det forties, at fordelingstallet er ændret i skøde af 22/8-02. Straffelo-ven er på tale.

Udkast til skøde af 22/8-02 på bestyrelsens køb af fællesarealer med fordelingstal 0: - udelades her --

§ 1: Fiktiv fordelingstal, jf. Skats brev af 18/2-02. § 1: "Ejerlejlighederne er udmatrikuleret som henholdsvis lofts- og kælderlokaler med fordelingstal hhv. 0/5698 (ejerlejlighed nr. 11), 0/5698 (ejerlejlighed nr. 13) og 0/4302 (ejerlejlighed nr. 14)". Det er vildledning. Svig.

§ 2 anføres, at TFF har tinglyst adkomst, for kælder af matr.nr. 2441 står Obbekjær's bo af matr.nr. 2388 for solgt! § 2: Alle har grundværdi 0.

§ 4: "Køber er pligtig at være medlem af ejerforeningen ...".

§ 5: overtagelsesdagen er 1. april 2002, dvs. efter lysning af ugyldigforklarede vedtægtsændringer 26/3-02. Stk. 2: Oplyste installationer er fiktive.

§ 6: vanhjemmel. Sælger friholder sig for mangelsansvar. 'Prisen' er sat herefter. § 8: administrator betales af foreningen, for overtrædelse af lov og ret.

17/9+25/9-02: Stadsconductøren har ikke været involveret i sagen siden opdelingen 27/7-70. Han fastsætter ikke fordelingstallet, det gør den oprindelige ejer, og påstår nu, han ikke kender de tinglyste fordelingstal.

13/11-02: kommunens brev s. 3 midt: Ejeren i byggelovgivningen forstås "i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens bestemmelser om særejendomsret til lejligheden og medejendomsret til fælles bestanddele af ejendommen...", og prøvelse sker "når sagen giver anledning dertil".

15/11 2002 sagsøger klager til 2.bygningsinspektorat og kræver byggeriet standset.

17/12 2002 Ombudsmanden anbefaler civilt søgsmål [det afvises som uforståeligt].

## 2004

26/1+7/2-04 Administrator nægter aktindsigt, vil ej undersøge registre. 7/2-04 Sagsøgers dagsorden og kritik. Regnskabet år 2004 viste manko på 75.000 kr., der først rettes, da sagsøger klager til revisor.

Til dato klages. For overskuelighedens skyld er sagsøgers mange klager ikke medtaget endnu.

## 21/8-07. Ekstraordinær generalforsamling

afholdes alene for at begunstige loftkøber med byggeri af tagterrasse til privat brug over sagsøgers lejlighed. Trods forudgående protest.

Tegninger viser, at intet af terrassen tænkes placeret over loftkøbers egen lejlighed, men alene over sagsøgers lejlighed, i det ved overgreb tilegnede loftrum, hvor taget fjernes; alene sagsøger generes varigt med støj fra oven fra køkken-alrum mv. og fra ny indvendig trappe op ad hendes stuevæg, klima- og værdiforringelse, se loftkøbers vinding og friholdelse for gener, og loftkøbers adkomst er stadig bestridt.

Loftkøbers overgreb drøftes ikke, og byggetilladelsen af 16/3-09 er ikke forelagt forsamlingen. Sagsøger vil ikke afstå sin lofret, og hun kræver lighed, hvilket forinden er meddelt alle.

Et kvalificeret flertal accepterede byggeriet begrundet med, at det er til 'beboelse', hvorfor hjemlen er ejerlejlighedsloven § 7a, og en 'byttehandel' med flertallet matr.nr. 2388, der så får altan, og loftkøber påstår urigtigt, at de ikke har plads til altan – og at loftet er lagt ind under hans

lejlighed.

Sagsøgers protest afvises ubegrundet.

9/5-08 mail: sagsøger protesterer mod ændret fordelingstal. Formålet er at begunstige Borrits/Schou og matr.nr. 2388, hvor terrassen alene generer og medfører tab for sagsøger.

29/5-08 tillades loftets fordelingstal ubegrundet ændret, uden angivelse af et tal, for at forsyne loftkøber med lovlig ejerråden hertil, arealudvidelse og loftbyggeri, trods sagsøgers protest. 19/2-09 accepteres et latterligt lavt fordelingstal – 0,78 - uden drøftelse på generalforsamlingen og trods sagsøgers protest.

19/8-08: Center for Byggeri: ”det er betænkeligt, at afvanding sker til indvendig faldstamme...”, hvilket ikke drøftes på generalforsamlingen.

6/5-09 indkaldes til ordinær generalforsamling, der udsættes til 17/6-09 for at Moll kan sidde i bestyrelsen uden at være medlem, trods protest. Sagsøgers forslag til dagsorden af 2/2-09 og 19/2-09 udelades. Moll/Elsborg volder fortsat skade og er fortsat inhabil, se foran.

19/2-09 vedtager flertallet *uden for dagsorden* et fordelingstal for loftet, 0,78, trods protest.

16/3-09 udstedte kommunen byggetilladelse, påstod dispensationsret efter forvaltningsloven[!] og ignorerede sagsøgers indsigelser og samme byggeansøgning.

Sagsøgte nægter at forholde sig til sagsøgers ret til loftet og loven, der hindrer loftkøbers og flertallets råden. Gentagne klager og forsøg på forlig har været forgæves og er besvaret vildledende, kritik nægtes sat på generalforsamlingens dagsorden, og flertallets lovbrud og magtmisbrug, inhabile stemmer mv. nægtes bedømt.

Jeg står til rådighed for yderligere information.

Christensen, H1