

Afgift: kr. 1.400,00

Matr.nr.: 7, 51, 52 og 113 Snarens kv.
Ejerl. nr. 1-7, 1-5, 1-6 og 1-8
Beliggende: Kompagnistræde 17-19
1208 København K
Knabrostræde 19, 21 og 25
1210 København K

Anmelder:
Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43
2200 København N
Tlf. 35 35 43 00

VEDTÆGTER

ORIGINAL 233993 09 0000.0010 16.01.2006 TA
1.400,00 K

for

EJERFORENINGEN SNAREGÅRDSHUSENE Kompagnistræde 17-19, Knabrostræde 19, 21 og 25.

§ 1.

- 1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen Snaregårdshusene", Kompagnistræde 17-19, Knabrostræde 19, 21 og 25.

§ 2.

- 2.1 Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 3.

- 3.1 Foreningens formål er at administrere ejendommene matr.nr.:

- A. 7, Snarens Kvarter, beliggende Knabrostræde 25
- B. 51, Snarens Kvarter, beliggende Kompagnistræde 19, Knabrostræde 19
- C. 52, Snarens Kvarter, beliggende Kompagnistræde 17
- D. 113, Snarens Kvarter, beliggende Knabrostræde 21

og at varetage medlemmernes fællesinteresser, derunder sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommene, og at ejendommenes vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

- 3.2 Specifikation af de enkelte lejligheders andel i de enkelte ejendomme og fællesudgifter er anført bagest i vedtægterne.

§ 4.

FORENINGENS KAPITALFORHOLD:

- 4.1 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle ejerlejlighedsforpligtelser overfor foreningen, selvom forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid, med undtagelse af den oprindelige ejers - grundejers - forpligtelser.

- 4.2 Til dækning af foreningens udgifter, jf. stk. 3, betaler medlemmerne en ydelse i forhold til de i nærværende vedtægter nævnte fordelingstal/varmefordelingstal.

Såfremt bestyrelsen skønner, at en ejerlejlighed har et ekstraordinært stort erhvervsbetinget forbrug af ydelser så som vand, varme, renovation, kan bestyrelsen i samråd med foreningens administrator kræve måling af det konkrete forbrug for den pågældende ejerlejlighed, herunder opsætning af eventuelle bimålere, og udover den faste ydelse opkræve betaling for det faktiske forbrug, der ligger udover det gennemsnitlige forbrug for foreningens øvrige medlemmer.

- 4.3 Ydelsens størrelse fastsættes af administrator på grundlag af et af ham udarbejdet driftsbudget, der forelægges generalforsamlingen til godkendelse. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal administrator i samråd med bestyrelsen være berettiget til at opkræve ekstraordinær ydelse.
- 4.4 Den ordinære ydelse erlægges månedsvis eller kvartalsvis forud efter administrators bestemmelse.
- 4.5 Til sikkerhed for ethvert krav ejerforeningen har eller må få mod en ejer, skal en ny ejer ved ejerskifte efter den 1. maj 2004 tinglyse og pantsætte et ejerpantebrev med 1. prioritet i ejerlejligheden til ejerforeningen. Ejerpantebrevet skal have en størrelse, således at det dækker minimum 2 års ydelse af fællesudgifter og varme, dog minimum det beløb kreditforeninger respekterer uden låneafkorting. Bestyrelsen kan eventuelt forlange ejerpantebrevet yderligere forhøjet.
- 4.6 Ejerforeningen kan ved simpelt stemmeflertal beslutte, at foreningens sikkerheder skal forhøjes som følge af foreningens forøgede udgifter.

§ 5.

FORENINGENS MEDLEMMER:

- 5.1 Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejlighederne i ovennævnte ejendomme. Medlemsskab er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til lysning. Den tidligere ejers medlemsskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger.

§ 6.

- 6.1 Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i forhold til nærværende vedtægts fordelingstal/varmefordelingstal.

§ 7.

VEDLIGEHOJDELSE OG ORDEN:

- 7.1 Forsvarlig udvendig vedligeholdelse af ejendommene foretages af foreningen, mens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.
- 7.2 Udvendig maling, udvendig kitning samt nødvendig udskiftning af rammer anses for udvendig vedligeholdelse. Reparationer på varme- og vandinstallationer anses tillige for udvendig vedligeholdelse.
- 7.3 Hver enkelt af de fire ejendomme (idet der ved ejendom forstås særskilt matr.nr.) er berettiget til at beslutte gennemførelse af ekstraordinære vedligeholdelses- eller genopretningsforanstaltninger af ejendommen, mod at de i ejendommen værende ejerlejlighedsejere selv afholder udgiften hertil efter et forholdsmæssigt beregnet fordelingstal af ejendommenes samlede fordelingstal.
- 7.4 Beslutning om vedligeholdelse efter §7.3 kan alene træffes af hver enkelt ejendoms ejerlejlighedsejere med 2/3 af et forholdsmæssigt beregnet fordelingstal af ejendommens samlede fordelingstal.
- 7.5 Indkaldelse, der kan forlanges af en enkelt ejerlejlighedsejer, skal ske med 14 dages varsel. Indkaldelsen skal indeholde nøjagtige oplysninger om de foreslåede foranstaltninger samt specifikation over omkostningerne ved gennemførelsen af disse. Indkaldelsen skal tillige ske overfor ejerforeningsadministrator og bestyrelse, der protokollerer mødets resultat i ejerforeningens protokol. Såfremt det fremlagte forslag ikke opnår 2/3 flertal af ejendommenes ejere efter fordelingstal, beregnet som ovenfor anført, er forslaget bortfaldet.

§ 8.

- 8.1 Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige beboere, kan foreningens bestyrelse kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en derfor fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for ejerens regning på foreningens vegne, og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

§ 9.

HUSORDEN:

- 9.1 Lejlighedsejerne og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler.

- 9.2 Ejerlejlighedsejerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, herunder udvendige døre eller ydersiden af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer, udvendige antenner mv. uden bestyrelsens samtykke. Der er dog tillagt de til enhver tid værende ejere af erhvervs-ejerlejlighederne ret til at disponere over den del af facaden, der hører til de pågældende lejligheder.

§ 10.

- 10.1 Intet lokale i ejendommen må anvendes til pornobutik, massageklinik eller lignende aktiviteter.
- 10.2 Intet erhvervslokale må holde åbent længere end til kl. 1.00. Bestyrelsen kan desuden give tilladelse til særarrangementer med åbningstid til kl. 5.00 efter forudgående ansøgning.

§ 11.

FÆLLESAREALER INDENDØRS OG UDENDØRS:

- 11.1 Ejerforeningens bestyrelse disponerer over de i bebyggelsen udlagte fællesarealer og forestår disses rengøring og vedligeholdelse. Der tinglyses separat servitut m.h.t. benyttelse af faciliteter på matr.nr. 8 Snarens kv. t.
- 11.2 Med hensyn til pulterrum og lignende, som tilkommer hver enkelt lejlighedsejer, er ejerforeningen berettiget til at disponere over disse rum i andre matrikelnumre end lejligheden evt. er beliggende, men samtidig forpligtet til at drage omsorg for, at der altid til enhver ejerlejlighed med beboelse er et tilhørende pulterrum af lovbealet størrelse.
- 11.3 Over alle fællesarealer, såvel indendørs som udendørs, hvorom der ikke er truffet speciel beslutning om benyttelse, disponerer ejerforeningens bestyrelse.

§ 12.

MISLIGHOLDELSE:

- 12.1 Såfremt et medlem ikke betaler de i § 4 nævnte ydelser, eller i øvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser overfor foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren - og i tilfælde af at lejligheden er udlejet - lejeren, uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

§ 13.

ANKE:

- 13.1 Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.
- 13.2 Bestyrelsen og generalforsamlingens beslutninger kan indbringes for de ordinære domstole. Sag anlægges ved Københavns Byret.
- 13.3 Med hensyn til bestyrelsens beslutninger i henhold til § 12 har anke ikke opsættende virkning, hvilket tillige gælder bestyrelsens beslutninger som ikke tåler udsættelse.

§ 14.

ADMINISTRATION:

- 14.1 Ejendommenes almindelige og økonomiske juridiske forvaltning foretages af en ejendomskyndig administrator.
- 14.2 Såfremt der skulle ske grov misligholdelse fra en af parternes side, er den forurettede part berettiget til at kræve forholdet bragt til ophør uden varsel.
- 14.3 Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedr. den daglige drift.
- 14.4 Administrator kan - efter forud indhentet godkendelse i bestyrelsen - anvende juridisk og teknisk bistand.
- 14.5 Administrator er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder.
- 14.6 Administrators honorar fastsættes i overensstemmelse med de normale honorarer for professionelle ejendomsadministratorer.

§ 15.

REGNSKAB OG REVISION:

- 15.1 Foreningens regnskabsår følger kalenderåret. Administrator udfærdiger regnskab og budget.
- 15.2 Foreningen antager en statsaut. revisor til at revidere foreningens regnskaber og varmeregnskab. Det reviderede regnskab forsynet med revisors påtegning samt bilagene, skal være fremlagt for medlemmerne til eftersyn hos administrator 14 dage inden den ordinære generalforsamling.

§ 16.

GENERALFORSAMLING:

- 16.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes senest den 1. maj i året efter regnskabsårets udløb med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til medlemmerne. Med indkaldelsen skal medfølge revideret regnskab samt forslag til budget.
- 16.2 Generalforsamlingen vælger dirigent ved simpel stemmeflerhed. Dirigenten afgør om generalforsamlingen er lovlig, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedr. sagernes behandlingsmåde, stemmegivningen og dennes resultat.
- 16.3 Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
 2. Formandens beretning.
 3. Godkendelse af revideret årsregnskab samt forelæggelse og godkendelse af budget.
 4. Bestyrelsens og medlemmers forslag.
 5. Valg af 4 medlemmer til bestyrelsen.
 6. Valg af revisor.
 7. Eventuelt.

§ 17.

- 17.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller en fjerdedel af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.
- 17.2 Indkaldelse skal ske skriftligt med 14 dages varsel.

§ 18.

- 18.1 Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt administrator, advokat, revisor og disses repræsentanter. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Hvert medlem har det antal stemmer, som tælleren i hans fordelingstal angiver.
- 18.2 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpel stemmeflerhed, undtagen i tilfælde, hvor der til afstemning foreligger forslag til vedtægtsændringer.
- 18.3 Forslag om vedtægtsændringer eller foreningens opløsning kan alene vedtages på generalforsamling, hvor mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal.
- 18.4 Er på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal stemmer-

repræsenteret, skal der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til en ny generalforsamling, der skal afholdes senest seks uger efter den første generalforsamling, og på denne kan da forslag, som har været behandlet på den første generalforsamling, vedtages med todriedeles flertal, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

- 18.5 Stemmeret kan udøves ved skriftlig fuldmagt til et myndigt ikke-medlem, der da i kraft af fuldmagten har adgang til generalforsamlingen.
- 18.6 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest 14 dage forud for generalforsamlingens afholdelse.
- 18.7 Over det på en generalforsamling passerede føres en protokol, som underskrives af dirigenten.

§ 19.

BESTYRELSE:

- 19.1 Foreningen ledes af en bestyrelse, der består af 4 medlemmer. Bestyrelsen vælger selv sin formand.
- 19.2 Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 4, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.
- 19.3 Bestyrelsen vælges for et år ad gangen. Genvalg kan ske.
- 19.4 Bestyrelsen antager administrator .
- 19.5 Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed, og i tilfælde af stemmelighed er formandens - og i hans forfald - næstformandens stemme udslagsgivende.
- 19.6 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst to medlemmer er til stede.
- 19.7 Over bestyrelsens møder føres en protokol, som underskrives af de tilstedeværende medlemmer.
- 19.8 Bestyrelsen har krav på at få dækket positive udlæg og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsesmedlemmerne et vederlag.

§ 20.

- 20.1 Foreningen tegnes af to medlemmer af bestyrelsen i forening. Bestyrelsen kan overdrage administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

§ 21.

- 21.1 Bestyrelsen holder møde, når et medlem af bestyrelsen kræver det.

- 21.2 Indkaldelse til bestyrelsesmøde sker ved formandens foranstaltning med angivelse af tid, sted og dagsorden.

§ 22.

- 22.1 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed har foreningen overfor lejereren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den pågældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejereren, eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren.

§ 23.

- 23.1 I det omfang ejendommene på de enkelte matr.nr. som nærværende vedtægter er gældende for, er omfattet af fredningsbestemmelser, bestemmes følgende

At bygningsfredningsmyndigheden ved administration af fredningsloven udover at kunne rette henvendelse til de enkelte ejerlejlighedsejere, også kan rette henvendelse til ejerforeningens bestyrelse eller administrator med bindende virkning for enhver ejerlejlighedshaver .

Fredningsstyrelsen skal således holdes løbende underrettet om, hvem der kan tegne foreningen.

- 23.2 At den fredede bygning principielt betragtes som en helhed, hvorfor f.eks. betingelser, der må knyttes til en tilladelse kan vedrøre andre forhold på den fredede ejendom end de forhold, som tilladelsen i øvrigt vedrører.
- 23.3 At der umiddelbart etableres en grundfond for hver enkelt matr.nr., således at fondens midler alene kan anvendes for pågældende individuelle matr.nr. under nærværende vedtægt. Enhver ejerlejlighedshaver skal årligt til grundfonden bidrage med et beløb, der svarer til ½% af den til enhver tid fastsatte ejendomsværdi for den pågældende ejerlejlighed. Indbetalingen til grundfonden skal for alle ejerlejligheder påbegyndes senest i januar 1987. De enkelte grundfondsmidler for hver enkelt anført matr.nr. kan alene anvendes til vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder efter Kulturarvsstyrelsens anvisninger og godkendelser. I denne forbindelse henvises til bestemmelserne i bygningsfredningsloven § 10, hvorefter alle bygningsarbejder vedrørende en fredet bygning kræver tilladelse fra bygningsmyndighederne. Det samme gælder opsætning af lysinstallation og lignende samt skiltning på facaden, herunder tagflader. Således måder ikke uden tilladelse i henhold til bygningsfredningslovens § 10 foretages ændringer indvendigt såvel som udvendigt, hvorved bebyggelsens stil, karakter eller udseende efter fredningsstyrelsens skøn ændres.

§ 24.

- 24.1 Med hensyn til de ejendommene nu påhvilende pantehæftelser, servitutter med videre, henvises til ejendommenes blad i tingbogen.
- 24.2 Nærværende vedtægter respekterer til enhver tid størst mulige lån i almindelig og særlig realkredit, herunder kontantlån med særlige indfrielsesvilkår samt sparekassamidler uden forsikringsgaranti til forhøjet variabel rente og med statutmæssige forpligtelser.

Ejerforeningens bestyrelse har påtaleret overfor samtlige bestemmelser i nærværende vedtægter og endvidere er ~~fredningsstyrelsen, Amaliegade 13, 1256 København K,~~ x) påtaleberettiget over for bestemmelserne i nærværende vedtægters § 23, hvilke §-bestemmelser ikke kan ændres uden fredningsstyrelsens samtykke og nævnte vedtægtsbestemmelser begæres tinglyst særskilt.

x) Kulturarvsstyrelsen, Slotsholmsgade 1, 1216 København K.

---ooOoo---

Foranstående vedtægter for "Ejerforeningen Snaregårdshusene, Kompagnistræde 17 - 19, Knarbrostræde 19, 21 og 25 begæres for nærværende tinglyst på matr.nr. 7, 51, 52 og 113 Snarens Kvarter, ejerlejlighed nr. 1-7, 1-5, 1-6 og 1-8.

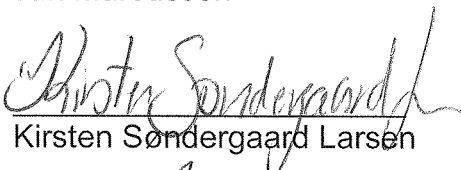
København, den ³⁰16 2004

Således vedtaget på generalforsamling den 18. maj 1994 med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 15. april 2004.



Bestyrelsen:


Lars Anderskov


Jan Marcussen


Kirsten Søndergaard Larsen


Per Raith

 den 19/12 05
..... den

.....
Påtaleberettiget Fredningsstyrelsen
nu Kulturarvstyrelsen

Kulturarvsstyrelsen
Slotsholmsgade 1
1216 København K

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 7 Ejerlej. 1, Snarens Kvarter, København

Dagbogsdato: 16.01.2006

Dagbogsnr. : 9459

Afvist fra tingbogen den 24.01.2006

Da ændringen kræver tilslutning fra de berørte erhvervsejerlejligheds-
ejere

.

Retten i København den 24.01.2006


Marianne Sørensen