

REFERAT FRA DEN EKSTRAORDINÆRE GENERALFORSAMLINGEN TIL
EIERFORENINGEN
“LOS CAIDROS”

I calle El Greco den 14 juli 2018, møtes eierne i eierforeningen Los Caíderos kl. 10.30, til **annen innkallingstid**, i forsamlingslokalet i calle El Greco i Arguineguin (35129) for å avholde **den ekstraordinære generalforsamlingen**, med frammøte og representasjon av eierne av eiendommene, med de respektive sameierbrøker, slik oppført i vedlegget til dette referatet.

Eierforeningens president, Inmaculada Sáenz Arnaiz, leder møtet og Teresa Elsa Szachrajczuk Bezchlibiak er sekretær.

Likeledes møter følgende personer personlig eller ved fullmakt: 29 eiere som utgjør 12.45% av eierne og 6.73% av sameierbrøken, 3 av disse har ikke stemmerett og utgjør 1.42% av sameierbrøken. Representerte eiere: 55 som utgjør 6.65% av sameierbrøken og 1 uten stemmerett.

Totalt tilstedeværende: 29

Representerte: 55

Total sameierbrøk representert: 13.29%

Etter at presidenten setter møtet, behandles **første punkt på dagsordenen**.

Før man begynner med første punkt på dagsordenen, tar presidenten ordet og takker de tilstedeværende for frammøtet, samtidig som hun minner de eierne som ikke er à jour med innbetalingene om at de kan delta i drøftelsene, men ikke stemme.

1. OPPLESING OG EVENTUELT GODKJENNING AV FORRIGE MØTETREFERAT.

Forrige møtereferat blir opplest, og det bes om godkjenning eller ei av denne.

Først tar **MARÍA ISABEL PERERA DÍAZ** ordet og leser opp forrige møtereferat. Hun sier at, når det gjelder reparasjonene av Guacimara-bassenget, må det igjen stemmes over om reparasjonene godkjennes eller ei iht. de retningslinjer som ble behandlet på forrige generalforsamling. Likeledes forklarer hun hvorfor det holdes ny avstemming over dette.

ORLANDO DEL TORO VEGA, advokaten som er invitert til møtet, tar ordet og sier at dette dessverre ikke er øyeblikket for å bestemme om noen av vedtakene som er nedfelt i det forrige møtereferatet skal vedtas eller ikke, ettersom det iht.

dagsordenen, kun er rom for en GODKJENNING ELLER EI av det nevnte møtereferatet, en situasjon som er omhandlet i ley de división horizontal (*eierseksjonsloven*).

Da dette er sagt, holdes det avstemming med følgende resultat:

STEMMER FOR: 33 / STEMMER IMOT: 3: Eierne av Calle Picasso 8, Picasso 30 og Picasso 4 / AVSTÅTTE STEMMER: 48: Dalí 30, El Greco 42 og 46 representerte

Iht. dette RESULTATET, GODKJENNER DE TILSTEDEVÆRENDE INNHOLDET I DET FORRIGE MØTEREFERATET.

ANDRE.- VEDTAK UTSTEDT AV ARGUINEGUIN KOMMUNE DER EIERFORENINGEN PÅLEGGES Å UTFØRE ARBEIDER, ifm. jordraset (skrenten). Alternativer og evt. godkjenning av vedtakene.

Presidenten tar ordet og forklarer hvor saken med skrenten står, samt om vedtaket utstedt av kommunen.

Hele pålegget leses opp.

Deretter får den inviterte advokaten, ORLANDO DEL TORO VEGA, ordet. Han redegjør nøye for innholdet og konsekvensene av dette vedtaket.

Først og fremst forklarer han at pålegget kommer som en konsekvens av det som startet med en anmeldelse innlevert av det tidligere styret, hvorpå han leser opp navnene på de som leverte inn anmeldelsen.

Blandt andre forhold, fremhever kommunen tilstanden til en skrent som berører et stort antall beboere og der årsaken, i flg. teknikere fra kommunen, ikke er avklart, men kommunen gir eierforeningen klare retningslinjer om hvordan problemet skal løses, ettersom et ras i dette området vil kunne skade fellesområder, boliger og også personer som måtte befinne seg i det berørte området.

Dette forholdet har også ført til at det, sammen med vedtaket, følger en meddelelse om **Midlertidige tiltak konkret rettet mot beboerne og eierne i de tilstøtende områdene til skrenten, for at de ikke skal bevege seg i skrentområdet grunnet rasfare.**

Som en følge av dette ber kommunen om at det berørte området blir utbedret/ reparert. Dersom de nevnte arbeidene ikke blir gjennomført, kan kommunen stenge av området inntil kommunen selv utfører arbeidene. Kostnadene for disse arbeidene vil bli belastet eierforeningen.

Etter at det er redegjort for denne situasjonen, informeres det om at det i tillegg foreligger et vedtak mot Cornelio Gavaneanu, eier av boligen som grenser til

eierforeningens område og som ligger i enden av calle Dalí, nettopp nr. 92, der han også pålegges å utføre visse arbeider.

Da dette er sagt, ønsker styret i eierforeningen å informere eierne om at de har vært i forhandlinger med Cornelio om dette forholdet. Cornelio Gavaneau er selv villig til å bekoste samtlige utgifter ifb. reparasjonen og utbedringen av skrenten, samt innbetale opptil 12.500 € for diverse utgifter, mot at eierforeningen tillater han å plassere, på hans bekostning, vann- og strømmålere i området der eierforeningens målere står. Disse målerne vil aldri bli bekostet av eierforeningen og Cornelio må selv innhente de nødvendige tillatelser (fra kommunen og vann- og strømlleverandører) for å kunne installere målerne.

Hele tilbudet fra Cornelio Gavaneau leses opp, oversatt av hans kontaktperson med eierforeningen.

Deretter redegjøres det for situasjonen slik den står som følge av kommunevedtaket, samt for mulige løsninger, som f.eks. at eierforeningen bekoster samtlige arbeider og deretter saksøke Cornelio Gavaneau som en mulig ansvarlig for de oppståtte skadene, eller at Cornelio betaler for arbeidene mot å gi han tillatelse til å installere målerne i området der eierforeningens målere står, slik forklart ovenfor.

Det oppstår en debatt der det gjøres klart at eierforeningen ikke under noen omstendigheter vil påta seg kostnadene hverken for behandlingen av vedtaket fra kommunen, arbeidene med installasjonen av målerne eller forbruket som følge av kontraktsinngåelser (*m/leverandører?*) Det understrekes at dersom han gis tillatelse, vil eiendommen til Cornelio Gavaneau ALDRI få rettigheter til å bli en del av eierforeningen.

Advokaten forklarer videre at, for at et fellesområde skal kunne benyttes til individuelt bruk, krever "ley de división horizontal" (*eierseksjonsloven*) et enstemmig vedtak i generalforsamlingen. Men slik situasjonen er, finnes det ikke mange muligheter å velge mellom. I den hensikt å kunne avgi stemme med kjennskap til innholdet i loven, og for at omstendighetene skal nedfelles i møtereferatet, blir alt behørig forklart. Dette gjøres særlig fordi, som man kan se, alle eierne som utgjør eierforeningen ikke er tilstede her i dag. Dersom en eier ønsker det, kan vedkommende innlede søksmål mot dette vedtaket og det vil være store muligheter for at en dommer vil ta et slikt søksmål til følge. Alle de tilstedeværende blir nok en gang informert om dette.

Etter at disse omstendighetene er framlagt, bes forsamlingen om å stemme over hvilken avgjørelse som skal vedtas; om eierforeningen skal benytte sine egne midler til å bekoste arbeidene med reparasjonen av SKRENTEN, eller at det, gjennom et vedtak, bestemmes at CORNELIO GAVANEAU skal gjennomføre disse arbeidene. Skulle det sistnevnte bli forsamlingens avgjørelse, vil det i så fall allikevel være nødvendig å autorisere presidenten til å kunne opprette de nødvendige juridiske dokumentene (offentlige eller private) med CORNELIO GAVANEAU for at han skal kunne gjennomføre arbeidene og for at eierforeningen kan tilby han en plass til å installere målerne.

Presidenten forklarer også nødvendigheten av å kontrahere et advokatkontor for å hjelpe til både med dette og andre problemer som eksisterer i eierforeningen. Medlemmene i styret har ikke juridisk kunnskap og sakene som må behandles er

omfattende. Advokat ORLANDO DEL TORRE VEGA, som er tilstede her, er blitt bedt om å komme med et prisanslag for disse tjenestene. Han har framlagt et tilbud på 325 € pr. mnd.

Det blir også informert om nødvendigheten av at eierforeningen innhenter en tekniker som kan kontrollere både prosjektet som må innleveres og arbeidene som skal utføres. Dette er en garanti for at ikke det samme skal gjenta seg i framtiden.

Ana Rial tilbyr seg å gi oss telefonnummeret til en tekniker hun kjenner til.

Med bakgrunn i de nevnte omstendighetene avgir eierne sine stemmer, med følgende resultat:

STEMMER FOR AT EIERFORENINGEN SKAL BENYTT E GNE MIDLER TIL Å BETALE FOR REPARASJONEN FOR Å OPPFYLLE KRAVET I KOMMUNEVEDTAKET:

STEMMER FOR: 0, AVSTÅTTE STEMME R: 0 ; STEMME R IMOT: 0; ENSTEMMIG BLANDT DE TILSTEDEVÆRENDE.
--

Som en konsekvens av dette avgir eierne sin stemme for å autorisere styret til følgende:

.- Kontrahere advokat Orlando del Toro for et månedlig beløp på 325 euro brutto for rådgiving i eierforeningens problemer.

.- Kontrahere en tekniker for å følge opp arbeidene med skrenten, både i prosjektfasen og under selve utførelsen av arbeidene.

.- Autorisasjon til å kunne forhandle med Cornelio Gavaneanu om at han betaler den tidligere nevnte summen på 12.500 € til eierforeningen, en sum som ikke vil bli tilbakebetalt, samt at han utfører arbeidene som inngår i pålegget fra kommunen. Som gjenytelse får han tillatelse til å plassere vann- og strømmålere i området der eierforeningens målere står. Disse arbeidene bekostes utelukkende av han og gir han ingen rettigheter til å bli en del av eierforeningen eller å kunne benytte eierforeningens fellesområder, men kun ha adgang til dette området i den hensikt å kunne kontrollere og følge opp de installerte målerne.

Basert på disse forholdene, holdes det avstemming:

Stemmer for: ENSTEMMIG.- / Stemmer imot: 0 / Avståtte stemmer: 0

Denne avtalen vedtas iht. beskrivelsen og presidenten blir spesielt autorisert til å kunne inngå de offentlige og private dokumenter som måtte være nødvendige for at Cornelio Gavaneanu skal kunne utføre arbeidene og som motytelse kunne installere målere i området der eierforeningens målere står.

TREDJE.- STATUS I SAKSPROESSEN OM TILLEGGSGBYR PÅ SOSIALSTØNAD SOM FØRES I DOMSTOLEN FOR SOSIALSAKER N° 8 I LAS PALMAS, KJENNELSE 927/2014, SOM KONSEKVENS AV EN ARBEIDSULYKKE I FIRMAET CRESAR S.L. VEDTAK OM NØDVENDIGE TILTAK.

Presidenten gir advokaten ordet, hvorpå Orlando del Toro redegjør for situasjonen slik den står juridisk.

Han viser hvordan ulykken skjedde samt konsekvensene iht. dokumentasjonen som foreligger i de forskjellige saksmappene hos arbeidstilsynet, hvilke utgjør totalt 3 stykker; én for selve ulykken, en annen som førte til permanent arbeidsuførhet og en tredje om tilleggsgebyret på sosialstønaden, som er den vi er bekymret for.

Når man går igjennom dokumentasjonen i saksprosessen om tilleggsgebyr på sosialstønad, inneholder den en forklaring på både den administrative og den rettslige behandlingen. Advokaten forklarer hvor saken står nå, hvordan saken behandles, mangelen på samarbeid fra eierforeningen (det forrige styret) som aldri, til tross for forsøkene på å få de til å møte i rettssaken, ALDRI, har møtt opp i domstolen, ikke engang for å avgi forklaring, da de hadde direkte kjennskap til hendelsene.

Han opplyser også om at de medvirkende advokatene er byttet ut og at han er takknemlig for at det nye styret har invitert han hit idag for å kunne forklare sakens nåværende situasjon, problemene som har oppstått og til slutt, årsaken til ankesaken der saksprosessen befinner seg nå, samt eventuelle skader denne kan påføre.

Likeledes sier han at han i forrige uke ble kjent med at søsteren til arbeideren som var utsatt for ulykken har innlevert en anmeldelse der det står at ulykken er falsk. Eierforeningen har pr. i dag ikke kjennskap til hvor denne prosessen står.

Juan Domingo Carrillo Rodríguez tar ordet og forklarer hvordan arbeidsulykken skjedde og hvorfor den har endt opp slik.

Advokaten takker for forklaringen, og sier at det de snakker om her er det som står i dokumentasjonen fra tilsynet og som omfatter ulykken og tilleggsgebyret på sosialstønaden på 30 %. Han sier han mener det er nødvendig at eierne er klar over at det er "liv i" prosessen, og at muligheten for å bli dømt er tilstede. Etter å ha sett hvor rettsprosessen står, vil vi måtte deponere minimum 40.000 € i domstolen innen 9 - 12 måneder fra i dag. Det vil derfor være hensiktsmessig å innhente dette beløpet for å unngå at eierforeningen blir gjenstand for utleggspant e.l.

Rosalía Fernández Alonso fra Greco 12 spør om Cresar S.L. sørget for korrekt utstyr til arbeideren. Advokaten svarer at iht. dokumentene, sørget eierforeningen for malingen og Cresar S.L. for individuelt sikkerhetsutstyr (E.P.I.).

Før det tas noen avgjørelse, informeres det om at José Arbel, juridisk representant for eierforeningens vedlikeholdsfirma og tidligere administrator for Cresar S.L. som er firmaet arbeideren som var utsatt for ulykken var ansatt i, er blitt invitert til møtet for å kunne gi en forklaring sett fra hans synspunkt og samtidig få forklart hva som har skjedd.

José Arbelo, som for tiden yter generell vedlikeholdstjeneste til eierforeningen og som tidligere var administrator i CRESAR S.L., tar ordet.

Han forklarer omstendighetene rundt ulykken og hvordan den skjedde sett fra hans synspunkt. Selskapet ble i rapporten fra arbeidstilsynet ilagt en bot på 2.500 € for disse forholdene. Hele boten ble betalt av selskapet.

Men, når det gjelder saksprosessen om tilleggsgebyret for sosialstønad, så hadde de kjennskap til den, og han hevder han kom til en avtale med det tidligere styret om at de skulle betale halvparten av boten. Det ble fastsatt at eierforeningen skulle betale 20.000 € og at det nevnte selskapet skulle betale det samme beløpet. Betalingen skulle gjøres ved at selskapet skulle arbeide for eierforeningen en viss periode uten å fakturere den for disse arbeidene. Dvs. at fakturaene ville bli utstedt, men ikke betalt. Slik skulle det fortsette måned etter måned inntil totalt 20.000 €. Han legger fram et stort antall dokumenter som skal bevise dette forholdet.

Eierforeningens styre takker han for innlegget og sier de ikke er i stand til å ta noen avgjørelse eller uttale seg før eierforeningens regnskap er gjennomgått.

Advokaten tar ordet og sier han har bedt om en utvidelse av søksmålet og at han har stilling som saksøkt, men at han aldri har opptredt som part i saken. Han minner om at tilleggsgebyret for sosialstønad har karakter av å ha et solidarisk ansvar mellom firmaet og eierforeningen, men etter å ha blitt kjent med situasjonen, spør han om dette firmaet fremdeles er i virksomhet. Firmaets representant svarer at firmaet hans er stengt og ikke lenger utfører noen tjenester.

Gitt situasjonen vi befinner oss i, spør advokaten firmaets administrator om han, dersom det iht. en fellende dom i rettssaken vil bli nødvendig å innbetale et beløp, er villig til å signere et dokument der han erkjenner gjelden og påtar seg ansvaret for 50% av dommen dersom det kan bevises at Cresar S.L. ikke selv har innbetalt gjelden. Han sier ja til dette.

Monica Palmieri i Picasso 7 og 31, den eneste personen fra styret det her er snakk om som er tilstede, forklarer at dette temaet bør være tatt med i møtereferatene fra den tiden.

Ana Cristina fra Goya 23 sier at hun har lest de aktuelle referatene og at et sammendrag av temaet er tatt med, men at det ikke nevnes noe beløp.

På bakgrunn av disse omstendighetene, bes forsamlingen om å autorisere presidenten til å innbetale tilleggsgebyret for sosialstønad solidarisk mellom eierforeningens nåværende vedlikeholdsfirma og eierforeningen, dersom det til slutt blir nødvendig å innbetale dette beløpet.

STEMMER FOR: ALLE DE TILSTEDEVÆRENDE UNNTATT 1 / STEMMER IMOT: 0 / AVSTÅTTE STEMMER: 1 (Calle Picasso 1)
--

Presidenten gis fullmakt til å formalisere den nødvendige dokumentasjon, dersom den nevnte administrator anser det som hensiktsmessig, for å kunne innbetale tilleggsgebyret for sosialstønad solidarisk eller i hvert fall at det nevnte firmaet betaler 50%.

FJERDE.- OPPGJØR AV EIERES GJELD TIL EIERFORENINGEN. AUTORISERING AV PRESIDENTEN TIL Å KUNNE TA RETTSLIGE SKRITT MOT EIERE MED GJELD TIL EIERFORENINGEN, SAMT GI HENNE FULLMAKT TIL Å INNLEDE DE RETTSLIGE HANDLINGENE PÅ EGEN HÅND ELLER EVT. UTSTEDE FULLMAKTER TIL ADVOKATER OG PROSESSFULLMEKTIGE.

Det blir enstemmig vedtatt av de tilstedeværende å autorisere presidenten til å kunne innlede de nødvendige rettslige eller utenomrettslige skritt for å få de eiere som har gjeld til eierforeningen å innbetale sine utestående beløp, samt etter eget ønske velge ut advokat og prosessfullmektig. Likeledes autoriseres hun til å kunne opprette notarialfullmakt til disse hos den notar hun selv måtte ønske.

FEMTE.- SPØRSMÅL.

.- **SØPPEL**, området for søppelcontainerne er blitt flyttet. I flg. kommunen var det det forrige styret som tok denne beslutningen.

De tilstedeværende blir spurt om noen vet hvem som bestemte å flytte området for søppelcontainerne, resirkuleringsobjekter, samt avstengning av områdene for henstilling av skrot. De svarer at det var Mogán kommune.

Teresa fra Goya 55 sier at tidlig om morgenen mandag 12 mars i år, bare to dager etter at den ordinære generalforsamlingen ble holdt den 10 mars, kom ansatte i kommunen og rev ned skilleveggen for området bestemt til å henstille skrot og hageavfall. Inngangen til søppelområdet i calle Greco ble blokkert samme morgen og containerne ble plassert utenfor. Hun forhørte seg med en vedlikeholdsarbeider som sa at alt dette var bestemt av kommunen.

Deretter tar Ana Cristina López Santana fra Goya 23 ordet, og forklarer at det i denne uken traff hun på en gruppe arbeidere fra kommunen som gjorde det samme i calle Goya. Hun snakket med den ansvarlige i gruppen som forklarte henne at alle endringene ble gjort iht. ordre fra styret i eierforeningen.

Teresa sier videre at, selv om den første generalforsamlingen ble avbrutt etter bare én time, burde styret i hvert fall ha informert eierne om denne avgjørelsen og innhentet deres tillatelse til å gjennomføre det.

Det blir foreslått å bemyndige styret til å holde et møte med kommunen for å behandle denne saken og endre den generelle situasjonen mellom kommunen og eierforeningen, for i det minste forsøke å få de plassert der de sto før.

Maria Isabel Perera Díaz fra Picasso 4 ber om at det nedfelles i møtereferatet at punkt 7 i møtereferatet fra 12 mai 2018 blir behandlet på neste generalforsamling.

DET EUROPEISKE PERSONVERNREGELVERKET

"I overensstemmelse med artikkel 5 og 6 i den organiske lov 15/1999 av 13 desember om personvern, autoriserer eierne eierforeningen til å kunne opprette et arkiv bestående av personopplysninger i den hensikt å administrere eierforeningen.

Eierene kan benytte seg av sin rett til tilgang, rettelser, kansellering og innvendinger ved å rette et skriv til eierforeningens president.

Dersom en eier vil innlevere informasjon om en leietaker eller en tredjeperson, forplikter eieren seg til, på eget ansvar, på forhånd å ha innhentet informert samtykke fra tredjepersonen om at vedkommendes data kan innlemmes i det opprettede arkivet”.

Da det ikke er mer å legge til, takkes de tilstedeværende for frammøtet og generalforsamlingsmøtet heves kl. **12.41 den 14 juli 2018.**

SEKRETÆREN

GODKJENT AV PRESIDENTEN