

REFERAT FRA GENERALFORSAMLINGEN
DEN 2 JUNI 2018 OG
INTERNT REGELVERK

BOLIGOMRÅDET
LOS CAÍDEROS
EIERFORENING

REFERAT FRA EIERFORENINGSMØTET DEN 12 MAI 2018

DAGSORDEN

2. Godkjenning av regnskapet for 2017. Oppgjør av eieres gjeld det er tvilsomt å få innkassert. Godkjenning av budsjettet for 2018 (Vedlegg I. Rapport om eierforeningens økonomisk status). 3. Godkjenning av gjeldsoppgjøret for eiere med gjeld (vedlegg II). Autorisering av presidenten til å kunne ta de nødvendige rettslige skritt vi måtte ha anledning til iht. lovverket for å kunne innkreve gjeld fra eiere, samt å kunne engasjere advokater og prosessfullmektige til dette formålet. 4. Evt. autorisasjon av presidenten til å bemektige advokater og prosessfullmektige. 5. Evt. Godkjenning av endringer i det interne regelverket. 6. Ny pris på dørkortene pga. mye unødvendig tap. 7. Omgjøring av bassenget "Guacimara" til en annen idrettsbruk. 8. Valg av nytt styre. 9. Spørsmål

OVERSIKT OVER TILSTEDEVÆRENDE OG REPRESENTERTE EIERE

(Se vedlagt liste i den spanske originalen)

Klokken elleve tretti den tolvte mai totusenogatten, samles GENERALFORSAMLINGEN I EIERFORENINGEN LOS CAÍDEROS seg i boligområdets forsamlingslokale for å behandle punktene som er oppgitt på dagsordenen og som ikke ble behandlet da at møtet den 10 mars 2018 ble utsatt. Presidenten, hr. Guerra Izquierdo åpner møtet og gir ordet til regnskapsføreren, hr. Martínez Peque, som starter sitt innlegg med punktnr. to på dagsordenen, dvs. GODKJENNING AV REGNSKAPET FOR 2017. OPPGJØR AV KONTOEN TIL EIERE MED GJELD. DET ØKONOMISKE BUDSJETTET FOR 2018 (RAPPORT OM EIERFORENINGENS ØKONOMISK STATUS). Regnskapsfører, hr. Martínez Peque:....

2. Regnskapsføreren takker revisorene for arbeidet og tiden de har nedlagt, og spør om det er noen innvendinger mot revisorrapporten som alle de tilstedeværende har mottatt. Javier Mangas spør vedr. overskridelsene i kostnadene i forhold til pristilbudet for arbeidene i c/Picasso. Presidenten forklarer årsakene til differansen, hvorpå hr. Mangas sier dette er entreprenørens ansvar, ellers burde det legges fram på en ekstraordinær generalforsamling til godkjenning. Cristina (...ber om... ? – *det mangler et ord i originalteksten – oversetters kommentar*) at gjelden til skyldnerne for 2002 til 2017 blir innkrevd, da den er oppe i 53309,89. Presidenten sier at gjelden for 2002 til 2009 ble tatt opp på en generalforsamling og ble av et flertall bestemt ettergitt. Teresa spør om en gjeld det er tvilsomt om kan innkreves, kan registreres i Eiendomsregisteret. Goya 10 og 14 interesserer seg også for dette temaet. Carolina, som representant for den norske gruppen, samt som advokat, informerer om at det nylig er blitt mulig å innføre gjeld i eiendomsregisteret. Regnskapsføreren foreslår for forsamlingen å holde avstemming over godkjenningen av regnskapet iht. rettelsene revisorrapporten anbefaler. Resultatet er som følger:

Stemmer for 17.451%

Stemmer imot Goya nr. 98 (0.123%) ("bevarer sin stemme", *dvs. forbeholder seg retten til å kunne stevne saken for retten - oversetters kommentar*)

Avståtte stemmer Picasso nr.4 (0.316%), Picasso nr.30 (0.436%), Picasso nr.32 (0.343%) og Picasso nr.25 (0.286%).

Regnskapet for 2017, inkludert rettelsene som må gjøres iht. revisorrapporten, blir derfor godkjent ved et flertall.

Budsjett for 2018.- Regnskapsføreren informerer om at rettelsene som må gjøres i regnskapet for 2017 har innflytelse på det budsjettet som ble lagt fram den 10 mars 2018, og vil gi det nye budsjettet et resultat på 872,57€ i overskudd. Pga. hastverket revisorene har hatt, overleveres det her en kopi til alle de tilstedeværende. Under posten for "Finansielle kostnader" står det 300€, mens denne kostnaden i 2017 var på 6290,66. Cristina foreslår å si opp kontoen i BANKIA, og forklarer for de tilstedeværende at, dersom vi fjerner systemet med bankanvisningene, kan vi spare 6000€ pr. år. Hun foreslår å ikke sende ut bankanvisning til noen eiere, og at eierne selv legger inn et automattrekk fra sin egen konto på den månedlige innbetalingen. Det er ikke alle eiere det sendes bankanvisning til, og de som betaler inn direkte til eierforeningens konto blir derfor belastet andres utgifter.

Regnskapsføreren sier forslaget hennes er rettferdig, men at det innebærer en fare for at gjelden øker.

Etter å ha hørt forskjellige meninger om denne saken fra de tilstedeværende, og ettersom det ikke er inkludert i dagsordenen, blir det enighet om å inkludere det i dagsordenen på den neste ordinære generalforsamlingen.

Det holdes avstemming om godkjennelse av det framlagte budsjettet for 2018 med følgende resultat:

Stemmer for 10.644%

Stemmer imot Goya nr. 98 (0.123%)

Avståtte stemmer Carolina, som representant for den norske gruppen, ettersom hun ikke har rukket å ta opp dette med sine fullmaktsgivere. Totalt 11,266% (*se liste over disse på side 3 i det spanske originalreferatet – oversetters kommentar*).

Budsjettet for 2018 blir derfor godkjent ved et flertall.

Hr. Martínez Peques fortsetter med tredje punkt på dagsordenen, GODKJENNELSE AV GJELDSOPPGJØRET FOR EIERE MED GJELD (VEDLEGG II). AUTORISERING AV PRESIDENTEN TIL Å KUNNE TA DE NØDVENDIGE RETTSLIGE SKRITT VI MÅTTE HA ANLEDNING TIL IHT. LOVVERKET FOR Å KUNNE INNKREVE GJELD FRA EIERE, SAMT Å KUNNE ENGASJERE ADVOKATER OG PROSESSFULLMEKTIGE TIL DETTE FORMÅLET ...;

3.- Godkjennelse av gjeldsoppgjøret for eiere med gjeld og autorisering av presidenten til å kunne ta de nødvendige rettslige skritt vi måtte ha anledning til iht. lovverket for å kunne innkreve gjeld fra eiere, samt å kunne engasjere advokater og prosessfullmektige til dette formålet. Vedlegg II.

Dette punktet godkjennes av samtlige tilstedeværende.

Han avslutter sitt innlegg med punkt fire på dagsordenen, EVT. AUTORISASJON AV PRESIDENTEN TIL Å BEMYNDIGE ADVOKATER OG PROSESSFULLMEKTIGE.

Hr. Mangas gjentar at det bør innhentes pristilbud fra andre advokater. Regnskapsføreren tilbyr seg sammen med hr. Mangas å innhente disse tilbudene. Da det ikke er flere kommentarer til dette punktet, blir dette enstemmig vedtatt av de tilstedeværende.

Da regnskapsføreren er ferdig med sine innlegg, legger presidenten fram punkt seks på dagsordenen som er forslaget om en NY PRIS PÅ DØRKORTENE PGA. MYE UNØDVENDIG TAP F.o.m. tredje gangs tap vil bassengkortene koste 20€ pr. stk. og f.o.m. det sjette 30€. Dette punktet ble enstemmig vedtatt.

Deretter framlegger hr. Ríos Martin punkt fem på dagsordenen, EVT. GODKJENNING AV ENDRINGER I DET INTERNE REGELVERKET. Han starter sitt innlegg med å informere om de punktene han anser som de viktigste, og nevner spesielt nødvendigheten av å fornye regelverket som er fra 1996. F. eks har vi behov for at vedlikeholdsfirmaet tar mer hensyn til realitetene i boligområdet vårt. De bør legge fram en ARBEIDPLAN som gir oss muligheten til å gjennomføre og kontrollere arbeidene, at behovet for at i hvert fall én arbeider er tilstede på ettermiddagene tas i betraktning, sommertiden for bassengarbeider og særlig tilførselen av MASKINERI som er tilpasset de fysiske behovene når det gjelder kosting og rengjøring. Videre er det gjentatte behovet for at det skal foreligge OFFISIELLE BØKER for å holde kontroll på administrasjonens aktiviteter, kravet om, som et minimum, å innlemme følgende punkt på DAGSORDENEN til generalforsamlingen: Opplesing og eventuelt godkjenning av referatet fra forrige møte, eventuelt godkjenning av regnskapet fra forrige regnskapsår og eventuelt godkjenning av budsjettet for neste regnskapsår, forslag og eventuelt godkjenning av årlige framdriftsplaner, valg av president og styremedlemmer til styret, utdeling av IDENTIFIKASJONSKORT til de tilstedeværende, både til bruk ved stemmeavgivning og for å identifisere fullmaktsinnehavere, innføring av en god forvaltningsform i denne eierforeningen samt å ha RETNINGSLINJER FOR GOD STYREPRAKSIS i eierforeningen, opprettelsen av en økonomisk kommisjon som, bl.a., skal utarbeide FORSLAG TIL DE ÅRLIGE ARBEIDSPLANENE som skal legges fram for generalforsamlingen, at det heretter skal være styrets plikt, når deres mandat er over, å informere det nye styret om alle viktige og særlige hastesaker som må behandles, og tilslutt, at mandatet til presidenten og dennes styre er på ETT ÅR, i samsvar med artikkel 13.7 i Ley de Propiedad Horizontal (tilsvarende norsk eierseksjonslov – oversettets kommentar). Da hr. Ríos er ferdig med sitt innlegg, ber Soraya Herrera om ordet for å foreslå at eierne pålegges å legge fram prosjekter for de arbeidene de har til hensikt å gjøre i boligen de eier i denne eierforeningen. Dette er det enighet om blandt de tilstedeværende og det vil bli innlemmet som et vedlegg til regelverket. Hun overleverer sitt forslag skriftlig. Etter en kort debatt holdes det avstemming, forslaget om endringer i DET INTERNE REGELVERKET blir vedtatt med to stemmer imot. Deretter, og for å redegjøre for punkt syv, gir presidenten på nytt ordet til hr. Ríos Martín. Punktet er OMGJØRING AV BASSENGET "GUACIMARA" TIL EN ANNEN IDRETTSBRUK. Hr. Ríos Martín sier her at, for å kunne gjøre noen som helst endringer med bassenget, må det gjøres gjennom dialog og ved å be alle eiere om å samarbeide fram til det blir tatt en avgjørelse vedr. den endelige bruksformen, om dette er tillatt innenfor loven, samt med godkjennelsen av det definitive prosjektet. I mellomtiden, han gjentar; etter avtale med alle eierne, kan det benyttes til annet bruk; idrettsbruk, parkeringsplass, etc. Det må

understrekes at, for definitivt å kunne endre bruksmåten, må eierne i annen fase (dvs. av boligområdet- oversetters kommentar) innkalles for å innhente deres endelige godkjennelse. Etter å ha vurdert diverse alternativer, og med tanke på at forslaget var å benytte det til "annen idrettsbruk", blir det enighet om å at før noe gjøres i saken skal det foretas en forundersøkelse i Mogán kommune. Vedtaket om hva som er det mest hensiktsmessige skal tas på neste generalforsamling. Dette vedtas med syv stemmer imot og en avstått. Da innlegget til dette punktet er ferdig, framlegger presidenten det åttende punktet på dagsordenen, som er VALG AV NYTT STYRE. Da det ikke er kandidater, foreslår presidenten en pause på ti minutter for at de tilstedeværende skal få muligheten til å utveksle synspunkter og komme fram til et kandidatur. Da tiden er gått, gjenopptas møtet. Da det fremdeles ikke stilles et kandidatur, foreslås det for de tilstedeværende å innkalle til en ny GENERALFORSAMLING den 2 juni 2018 kl. 11.00 til første innkallingstid og kl. 11.30 til annen, med kun ett punkt på dagsordenen: VALG AV NYTT STYRE. Dette møtet holdes i samsvar med artikkel 19 i DET INTERNE REGELVERKET: VALG AV PRESIDENT OG MEDLEMMER TIL DET NYE STYRET. Hvert år skal det nest siste punktet på generalforsamlingens dagsorden være valg av president og styremedlemmer til det nye STYRET. Disse skal utnevnes ved valg, eventuelt på omgang eller ved loddtrekning blandt eierne. Desom det av en eller annen grunn skulle vise seg umulig å utnevne en ny president for styret, skal man søke domstolen om å få en oppnevnt. Presidentkandidaten og vedkommendes valgte styremedlemmer utropes og innsettes i sine verv i samme øyeblikk. Vervene og sammensetningen slik det er opprettet i artikkel 17, skal fastsettes på styrets første møte". Etter avstemming blir dette enstemmig vedtatt.....

Spørsmål:

Goya 23 sier: Hvordan er det mulig at idrettsplassen hadde en kostnad på 2812.95€ når arbeidet ble utført gratis. Presidenten svarer det er riktig at arbeidet ble utført gratis, men materialene for å sette i stand plassen ble bekostet av eierforeningen.

Goya 55 sier: Ettersom Mogán kommunes borgermester og en gruppe fra det urbanistiske rådet var på befarig i Alegranza-gangen, så de med egne øyne tilstanden til skrenten og bestemte å innlevere et pålegg om utføring av arbeider til eieren av chaleten som ligger i calle Dalí (som ikke tilhører vår eierforening). Jeg ber om at denne saksbehandlingen blir fulgt opp. Eieren ba også om at det, i de gangene der det ikke allerede er gjort, blir reparert og lagt mosaikk. Likeledes å jevne ut høydeforskjellene på de fellesområdene der det blir vannansamlinger etter regnværsdager ettersom det er umulig å komme forbi pga. vannpytter.

Goya 10 og 14: De ber om at presidenten og styremedlemmen følger opp Goya nr.12 slik at boligen blir gjenoppført til sin opprinnelige tilstand.

Da det ikke er flere saker til behandling, hever presidenten møtet da klokken er fjorten tretti på sted og tid som nevnt ovenfor.

Godkjent av

PRESIDENTEN

José Guerra Izquierdo

SEKRETÆREN

José A. Saavedra Díaz