

PROTOKOLL FRA DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLINGEN
AVHOLDT DEN 22 MAYO 2021 I CALLE GRECO (IDRETTSPLASSENE TIL
EIERFORENINGEN LOS CAÍDEROS).

Møtet begynner kl. **10.30 den 22 mai 2021** til **ANNEN INNKALLINGSTID** i calle Greco i selve bebyggelsen, på sted og dato som indikert,. I samsvar med de helsemessige anbefalinger som følge av alarmsituasjon, ble møtet holdt på **eierforeningens idrettsplass**. Følgende personer møter for å avholde den ordinære generalforsamlingen til **"CCPP LOS CAÍDEROS"**.

Før møtet settes, blir det informert om de som ikke har stemmerett grunnet manglende innbetaling av sine økonomiske forpliktelser til eierforeningen. Dette blir gjort for å unngå konflikter under selve møtet, noe alle de tilstedeværende er enige i.

President Inmaculada Sáez Arnaiz, visepresident Javier Mangas Moreno, regnskapsfører Ana Cristina López Santana, styremedlemmene María Isabel Perera Díaz, Soraya Herrera Sarmiento og sekretæren som signerer protokollen, Agustin Perera Díaz. Orlando del Toro Vega er tilstede som gjest. Han er advokat og har samarbeidet med styret i den hensikt å forklare saker som er gjennomført.

Likeledes møter følgende eiere:

TILSTEDE: 28 / REPRESENTERTE: 73 / TOTALT: 101
--

KOEFFISIENT: TILSTEDEVÆRENDE: 8,4240% REPRESENTERTE: 23,2710%

Presidenten tar ordet og erklærer møtet for åpnet, og ønsker først og fremst alle de tilstedeværende velkommen og takker for at de har tatt seg besværet med å komme til møtet. For å kunne avholde møtet, forklarer hun at alle er blitt bedt om å overholde sikkerhetstiltakene gitt av helsemyndighetene for å forebygge smitte av Covid-19, og minner om viktigheten av at alle overholder disse.

Det protokollføres at dette møtet holdes i friluft og at sikkerhetsavstanden overholdes. Stolene er plassert med minimum 2 meters avstand fra hverandre.

Da dette er sagt, fortsetter hun med dagsordenen:

1. OPPLESNING OG EVT. GODKJENNELSE AV PROTOKOLLEN FRA DET FORRIGE MØTET.

Etter at protokollen er lest opp, og da ingen har klaget på den, holdes det avstemning med følgende resultat:

STEMMER FOR: ENSTEMMIG

2. EVENTUELL GODKJENNING AV REGNSKAPET FOR 2020 OG BUDSJETTET FOR 2021.

Presidenten gir deretter en generell redegjørelse for de utførte sakene etter at hun ble innsatt i vervet sitt og spesielt etter siste generalforsamling. Hun redegjør for **UTFØRTE ARBEIDER BÅDE NÅR DET GJELDER VEDLIKEHOLD I EIERFORENINGEN SAMT EKSTRAORDINÆRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER** som ble vedtatt på forrige generalforsamling. Disse vil bli forklart i detalj under møtet, hovedsakelig de som gjelder arbeidene i gangen i Calle Isla de Lobos, samt gangen i Isla de la Graciosa.

Regnskapsføreren leser opp et sammendrag av utgiftene i 2020, samt budsjettet for 2021. Begge er sendt ut sammen med innkallingen til dette møtet. Det bekreftes at kopi av denne dokumentasjonen (utgifter 2020 og budsjett 2021) er blitt sendt ut til alle eierne sammen med innkallingen til denne generalforsamlingen.

Det gis et kort sammendrag av de utførte arbeidene, hvilket vil bli nærmere redegjort for under punkt fire på dagsordenen.

Da dette er sagt og kort oppsummert, ble det i **2020** opparbeidet et underskudd på **5008,04 €**.

Etter disse forklaringene holdes det avstemning over godkjenningen av **UTGIFTENE I 2020**, med følgende resultat:

STEMMER FOR: ENSTEMMIG

Likeledes leses **DET PLANLAGTE BUDSJETTET FOR 2021** opp, noe som bekreftes her.

Etter at budsjettet for denne perioden er opplest, stemmes det over godkjenningen av dette med følgende resultat:

BUDSJETTET FOR 2020.-

STEMMER FOR: ENSTEMMIG

3. GODKJENNELSE AV GJELDSOPPGJØRET TIL EIERE SLIK DET ER FRAMLAGT I VEDLEGG I, SAMT BEMYNDIGELSE AV PRESIDENTEN TIL Å KUNNE TA DE NØDVENDIGE RETTSLIGE SKRITT VI IHT. LOVEN HAR TILGJENGELIGE MOT DISSE EIERNE, I DEN HENSIKT Å INNKREVE GJELDSBELØPENE.

Regnskapsføreren forklarer at det sammen med innkallingen ble sendt ut en oversikt over skyldnere i eierforeningen pr. dags dato. Likeledes informeres det om tiltakene styret har gjort for å løse gjeldssituasjonen.

Tatt i betraktning denne situasjonen, henstilles det til forsamlingen om å gi personen som fungerer som eierforeningens president, autorisasjon til å innlede rettslige skritt i så

henseende. I den forbindelse henstiller presidenten også til å gi autorisasjon til hr. Toro de Vega, advokaten som er tilstede her og som har ytt styret hjelp og vært juridisk rådgiver for eierforeningens anliggender, til å innlevere de nødvendige søksmål.

Etter denne informasjonen, holdes det avstemning med følgende resultat:

STEMMER FOR: ENSTEMMIG

4. RAPPORT OVER DE UTFØRTE ARBEIDENE I BEBYGGELSEN I LØPET AV 2020 I GANGENE ISLA DE LOBO - GANGEN LA GRACIOSA - GRECO-GATEN.

Etter opplesingen, blir det hovedsakelig gitt forklaringer på de største utgiftene, hvilke er de tilhørende arbeidene i eierforeningen, samt økningen i prisen på arbeidene som ble utført i gangene til ISLA DE LOBO - GANGEN LA GRACIOSA - GRECO-GATEN. Arbeidene er ferdigstilte, bortsett fra de i Greco-gaten. Det understrekes at de sistnevnte arbeidene ikke vil bli fullt ut betalt før de er helt ferdige.

Arbeidene i La Graciosa var nødvendige fordi dette området var i en særdeles dårlig forfatning. Etter anbefaling fra arkitekten som fungerer som rådgiver under arbeidene, måtte de forsterke strukturen med støttestolper i jern pga. faren for utglidning. Dette utgjorde en ekstrakostnad på ca. 10.000€.

En annen årsak til ekstrakostnadene var at firmaet som i utgangspunktet skulle utføre disse arbeidene, frasa seg jobben (uten å ha fått noe betalt). Firmaet som til slutt utførte arbeidene hadde i utgangspunktet lagt inn et dyrere pristilbud.

5. RAPPORT OVER PLANLAGTE ARBEIDER I CALLE DALÍ (ROQUE DEL ESTE-GANGEN), REPARASJON AV FLISLAGT MUR I CALLE GRECO, STØTTEMUR I ENDEN AV GRAN CANARIA-GANGEN. VEDTAKSAVGJØRELSE.

Presidenten tar på nytt ordet og informerer om at styret forsøker å få reparert alle de større behovene i eierforeningen, men ettersom de må holde seg innenfor grensene til budsjettet og fellesinnbetalingene ikke har økt på flere år, er det en grense for hvilke behov som kan dekkes. Vedlikeholdsfirmaet har tatt seg av det nødvendige daglige vedlikeholdet, mens det er innleid spesialistfirmaer til å ta seg av de større renoverings- og rehabiliteringsarbeidene i eierforeningen. Litt etter litt vil de ha rukket over alle de nødvendige områdene.

Det redegjøres for arbeidene som skal gjennomføres i: **CALLE DALÍ, FLISLAGT MUR I ROQUE DEL ESTE-GANGEN:** Ved siden av boligen som ligger her, har det oppstått en "boble" på det som tilhører fellesområdet. Dette må repareres ettersom det utgjør et faremoment. **STØTTEMUR I ENDEN AV GRAN CANARIA-GANGEN:** Reparasjon av sprekker i muren.

Deretter informeres det om **PRISTILBUDENE** for utførelsen av de nevnte arbeidene. Det holdes avstemning over disse, med følgende resultat:

STEMMER FOR: ENSTEMMIG

6. OPPHØR AV KONTRAKTEN MED FIRMAET "DAYFA" FOR VEDLIKEHOLDSTJENESTEN.

Presidenten informerer om at "DAYFA CANARIAS", firmaet vi har hatt en kontrakt for vedlikeholdstjenester med, i slutten av februar i år (2021) ga oss beskjed om at kontrakten ville opphøre og at de, f.o.m. den 1 mars, ville begynne å arbeide med et annet firma i den hensikt å utføre vedlikeholdstjenesten i eierforeningen.

Vi forklarte at denne situasjonen måtte godkjennes på generalforsamlingen. Derfor, i den hensikt å dekke det nødvendige vedlikeholdet, informerte "DAYFA CANARIAS" om at de sa opp kontrakten, for deretter å formalisere en kontrakt med firmaet "VENALTA CANARIAS S.L." for å ta vare på vedlikeholdet av eierforeningens fellesområder. Det ble bestemt å inngå en avtale på 15 dager med mulighet for forlengelser på hver 15 dager om gangen, med mindre en av partene sier opp kontrakten. Det skulle ikke være noen økning i tjenestene i forhold til den forrige kontrakten inntil et vedtak ble tatt på generalforsamlingen. Dette ble ratifisert i avtalen av 1 mars 2021, noe de tilstedeværende nå blir informert om.

I så måte er det viktig å informere generalforsamlingen om det som er blitt gjort, samt om kontrakten som ble inngått, i den hensikt at generalforsamlingen kan ratifisere den. Det holdes avstemning med følgende resultat:

STEMMER FOR: ENSTEMMIG

De tilstedeværende godkjenner gyldigheten av signeringen av kontrakten som Eierforeningen inngikk med firmaet "Venalta Canarias S.L." med de betingelsene som er nevnt ovenfor.

7.- FORSLAG OM Å INNGÅ KONTRAKT FOR VEDLIKEHOLDSTJENESTER PÅ FELLESOMRÅDENE MED ARBEIDERE UNDER "ALMINNELIG ORDNING" (ANSATT I EIERFORENINGEN) ELLER MED ET EKSTERNT FIRMA INNEN SEKTOREN FOR Å UTFØRE VEDLIKEHOLDSTJENESTENE PÅ FELLESOMRÅDENE I EIERFORENINGEN. VEDTAKSAVGJØRELSE.

Presidenten forklarer at de har undersøkt situasjonen til de ansatte i det eksterne firmaet som utfører vedlikeholdstjenestene i eierforeningen. Etter å ha vurdert den økonomiske delen, foreslås det for generalforsamlingen at eierforeningen ansetter disse arbeiderne (3) direkte.

Det redegjøres mer detaljert: pr. idag har eierforeningen én ansatt på halvtid som tar seg av administrative funksjoner. Dette utgjør en årlig kostnad på 12.398 €, inkludert trygdeordninger.

Det foreslås å ansette vedlikeholdspersonale (3 arbeidere), hvilket vil koste 69.856,00 € og inkluderer arbeidsrådgivertjeneste, tjenester for forebyggelse av arbeidulykker, forsikring, etc.

Advokaten som er tilstede informerer dessuten om de juridiske omstendigheter rundt overføring av virksomhet og overtakelse av arbeidere, og forklarer at disse arbeiderne faller under den anvendbare kollektivavtalen.

Advokaten redegjør også for eierforeningens plikter og ansvar som arbeidsgiver slik det er fastsatt i statuttene for arbeidstakere, samt om det direkte ansvaret den har i forhold til forpliktelser hva gjelder ytelser, trygdeordninger og innen sivil ansvar for overholdelse av f.eks. forskriftene for forebyggelse av arbeidsulykker og annet lovverk. Han informerer også om de tilstedeværendes rettigheter og forpliktelser i forhold til disse arbeiderne.

ETTERSOM FORSLAGET OM AT EIERFORENINGEN ANSETTER DIREKTE, OG IKKE SLIK DET ER BLITT GJORT HITTIL NEMLIG GJENNOM ET FIRMA OG MED GODKJENNING PÅ GENERALFORSAMLINGENE, SAMT AT DET I TILLEGG VIRKER SOM OM EIERFORENINGENS REGLEMENT TAR HØYDE FOR EN SLIK SITUASJON, TAR PRESIDENTEN ORDET OG FORKLARER NÆRMERE.

Det forklares at det med forsiktighet, etter å ha respektert alle kollektivavtaler og anvendbart regelverk samt inkludert arbeidsrådgivertjeneste, etc., kan beregnes en differanse på 15.000 € i eierforeningens favør dersom arbeiderne ansettes direkte. Det vil derfor være en billigere løsning å ansette arbeiderne direkte i eierforeningen. Regnskapsføreren vil sette av et beløp til eventuelle oppsigelser.

EIEREN AV PICASSO 4 OG EIEREN AV PICASSO 30 TAR ORDET OG SIER AT, MED TANKE PÅ DET ANSVARET EIEREFORNINGEN PÅDRAR SEG VED Å ANSETTE ARBEIDERE DIREKTE, BØR AVSTEMNINGEN UTSETTES TIL EN GENERALFORSAMLING DER DET ER FLERE EIERE TILSTEDE SLIK AT ALLE SAMMEN KAN VÆRE MED Å TA EN AVGJØRELSE.

EIEREN AV GOYA 99 FORESLÅR AT EIERNE INFORMERES OM KOSTNADENE FOR EIERFORENINGEN VED DIREKTE ANSETTELSE, I PROTOKOLLEN SOM SENDES UT MED RESULTATET AV AVSTEMNINGEN.

JAVIER MANGAS MORENO FORESLÅR ALTERNATIVT MULIGHETEN AV Å ANSETTE EN SELVSTENDIG NÆRINGSDRIVENDE SOM FAST ANSATT. ADVOKATEN SIER DETTE JURIDISK SETT ER EN LOVLIG MULIGHET, MEN DERSOM EN SLIK KONTRAKT SKULLE BLI VURDERT

I EN RETTSSAK, VIL DEN BLI ANSETT SOM EN "FALSK SELVSTENDIG NÆRINGDRIVENDE" OG PERSONEN VIL ERGO BLI VURDERT SOM EN ANSATT SOM MAN MÅ BETALE OPPSIGELSESERSTATNING FOR OG REGULERE PLIKTENE OVERFOR TRYGDEFORSIKRINGER.

FOR AT EIERNE SKAL VITE HVA FORSLAGET GÅR UT PÅ, FORESLÅR STYRET AT EIERFORENINGEN SELV ANSETTER 3 VEDLIKEHOLDSPERSONER DIREKTE OG IHT. KOLLEKTIVAVTALEN FOR FULLTIDSKONTRAKT.

STEMMER FOR: 71

STEMMER IMOT: 27 (INKLUDERT REPRESENTERTE)

AVSTÅTTE STEMME: 4

DET VEDTAS Å ANSETTE VEDLIKEHOLDSPERSONALE DIREKTE I EIERFORENINGEN. DET DETALJERTE PRISOVERSLAGET VEDLEGGES, SLIK EIEREN AV GOYA 99 BA OM.

Som en konsekvens av foregående punkt, **autoriseres presidenten til IKKE Å FORNYE KONTRAKTEN MED FIRMAET "VENALTA CANARIAS"**, og autoriseres herved også til å ta alle nødvendige skritt overfor de kompetente myndigheter for å behandle eierforeningens ansettelse av vedlikeholdsarbeidere.

8.- GJELDSOPPGJØR

Dette punktet faller bort da saken ble behandlet under punkt tre på denne generalforsamlingen. Det henvises derfor til de nevnte vedtakene beskrevet der.

9.- REDEGJØRELSE FOR DEN ELEKTRISKE INSPEKSJONEN (OCA) TIL DET KANARISKE INDUSTRIDEPARTEMENTET VED DEN KANARISKE REGJERINGEN .

Presidenten redegjør for meddelelsen de har mottatt fra industridepartementet etter oppdateringer fra OCA-inspeksjonen. Som følge av denne er det allerede avsatt 14.000 € til kontroll og oppdateringer av det elektriske systemet. Dette blir **ENSTEMMIG** vedtatt av de tilstedeværende.

10.- UTLØP AV MANDATPERIODEN TIL EIERFORENINGENS REPRESENTASJONSORGANER. VALG AV VERV TIL Å REPRESENTERE EIERFORENINGEN. VEDTAKSAVGJØRELSE.

Ettersom styremandatet er utgått, en situasjon som er beskrevet i enhetens statutter, utskriver styret herved vervet som president for eierforeningen til nyvalg, iht **art. 13.2 i Eierreseksjonsloven**. Alle eierne inviteres til å stille, også de som ikke er a jour med

sine økonomiske forpliktelser overfor eierforeningen, så lenge de oppfyller både de legale og de vedtektsmessige kravene for å stille til valg.

Alle de tilstedeværende avslår å stille som kandidater til styrevervene. Derfor tar Inmaculada, som har innehatt vervet som eierforeningens president, ordet og sier hun vil stille til gjenvalg med de samme personene som har fulgt henne gjennom dette mandatet.

President fru Inmaculada Sáez Arnaiz, visepresident hr. Javier Mangas Moreno, regnskapsfører fru Ana Cristina López Santana, styremedlemmene fru María Isabel Perera Díaz, fru Soraya Herrera Sarmiento og sekretær hr. Agustín Perera Díaz. Etter at kandidatene er presentert, holdes det avstemning med følgende resultat:

STEMMER FOR KANDIDATURET LEDET AV FRU INMACULADA SÁEZ ARNAIZ:

STEMMER FOR: ENSTEMMIG

11.- OVERSIKT OVER STYRETS UTGIFTER. VEDTAKSAVGJØRELSE.

Presidenten informerer de tilstedeværende om de påløpte utgiftene for styremedlemmene som følge av forvaltningen av eierforeningen. Utgiftene beløper seg til **150 €**. Det bes om at dette beløpet blir tilbakebetalt til styremedlemmene.

Dette blir **ENSTEMMIG VEDTATT AV DE TILSTEDEVÆRENDE.**

12.- TILSTAND: LOKALER OG GARASJER.

Presidenten minner alle de tilstedeværende om plikten alle eiere har til å respektere bruken disse er bestemt for, og ikke forandre dette. Garasjer blir brukt som boliger, noe som er forbudt og fører med seg problemer i samholdet mellom eierne.

13.- TILSTAND: ÅPNING AV BASSENGEN.

Presidenten leser opp forskriftene i **HELSEPROTOKOLLEN** om forebyggende tiltak mot overførsel av SARS-CoV-2 i OFFENTLIGE BASSENG på KANARIØYENE (inkluderer oppdateringene fra Vedtak i Den Kanariske Regjeringen, offentliggjort den 20 mars 2021), som kommer til anvendelse i eierforeninger.

Advokaten forklarer innholdet i forskriften, samt eierforeningens forpliktelser i forhold til vedlikehold av bassenget, og i særdeleshet eierforeningens plikter overfor vedlikehold av installasjonene og antall brukere om gangen - både i selve bassenget og i bassengområdet. I flg. innholdet i forskriftene skal eierforeningen avsette et ekstra beløp til dette og i spesielt til å garantere kontroll av antall brukere av bassenget og deres overholdelse av forskriftene. Som en konsekvens av dette må rengjøringskostnadene

også økes da det må innleies et vaktelskap for å kontrollere antall brukere og deres opphold i bassenget. Derfor og som følge av pandemien og de helsemessige kravene som er fastsatt i forskriftene, foreslår styret å ikke åpne bassengene inntil pandemien forbedrer seg, eller til det blir lettelse i forskriftene.

DET HOLDES AVSTEMNING OM ÅPNING AV BASSENGET MED KONTRAHERING AV VAKTPERSONALE I ÅPNINGSTIDEN FOR Å KONTROLLERE ANTALL BRUKERE OM GANGEN I BASSENGET, I DEN PERIODEN TILTAKENE UNDER COVID 19 GJELDER, med følgende resultat:

- .- STEMMER FOR Å ÅPNE BASSENGENE: 12 (inkludert representerte)**
- .- STEMMER IMOT Å ÅPNE BASSENGENE: 87 (inkludert representerte)**
- .- AVSTÅTTE STEMMER: 2**

DET VEDTAS HERVED AT BASSENGENE FORBLIR STENGT INNTIL PANDEMIEN FORBEDRER SEG, ELLER TIL DET FORELIGGER EN MINDRE STRENG HELSEFORSKRIFT.

14.- SPØRSMÅL

Ordet blir gitt til de tilstedeværende for å kunne stille spørsmål:

SPØRSMÅL.- om status for antennene og installasjonene. Presidenten svarer at de har fått telefonselskapet til å fjerne alle overflødige ledninger i denne eierforeningen.

SPØRSMÅL.- om idrettsbanene er åpne. Det svares at **JA**, men med kontroll på antall brukere av gangen, men dersom reglene ikke overholdes, vil de bli stengt igjen.

SPØRSMÅL.- eieren av C/GOYA 168 tar ordet og informerer om at HUSDØRENE som vender ut mot veien i denne gaten, rekker over fortauet. Når dørene åpnes dunker de inn i bilene.....eieren ber om at de blir skiftet ut. Presidenten svarer at det er eierne som må skifte de ut.

Et ønske fra boligen i Calle Picasso 65: at den optiske fiberkabelen blir behandlet som en felles interessesak og at det er eiere som vil at saken skal behandles på en generalforsamling.

Presidenten henstiller til resten av de tilstedeværende om å stille spørsmål, noe ingen gjør. Da det ikke er flere saker til behandling, hever presidenten møtet da klokken er 12.50.

BRUTTOLØNN IHT. GJELDENE LOV I SPANIA

ÅRLIG BRUTTOLØNN	43400,00
TRYGDEFORSIKRING = 34% AV 43400 =	14756,00
DIVERSE (FOREBYGGELSE AV	<u>8200,00</u>
ARBEIDULYKKER/RDGIVNINGSTJENESTE/ UNIFORMSEFFEKTER	66356,00
FERIEVIKARER	3500,00
TOTALT ÅRLIGE KOSTNADER ANSATTE	<u>69856,00</u>

KOSTNADER "VENALTA"	
2251,19 X 6 MND X 3	40521,42
2476,31 X 6 MND X 3	<u>44573,58</u>
	80095,00

VENALTA CANARIAS ØKER MED 10% ETTER VEDTAK
PÅ GENERALFORSAMLINGEN

GJENNOMSNITTS INNSPARING VED EGEN ANSETTELSE AV PERSONALE

85095,00
- <u>69856,00</u>
<u>15239,00</u>

LOVEN SIER AT DERSOM EN **EIER** (arbeider? komm. oversetter) BLIR OPPSAGT
MÅ MAN BETALE VEDKOMMENDE 32 DAGER PR. ÅR
BELØP = **1182,21**