

**PROTOKOLL FRA DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLINGEN AVHOLDT
DEN 12 JUNI 2020 UTENFOR FORSAMLINGSROMMET TIL EIERFORENINGEN
LOS CAÍDEROS I CALLE GRECO.**

Møtet begynner kl. **18.30** til annen innkallingstid på sted og dato som indikert i calle Greco i selve bebyggelsen. På grunnlag av 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, sekretær Teresa Szachrajczuk Bezchlibiak og styremedlemmene María Isabel Perera Díaz, Soraya Herrera Sarmiento og Agustin Perera Díaz.

Orlando del Toro er tilstede som gjest for å forklare saker som er gjennomført. Han er advokat og har samarbeidet med styret.

Likeledes møter følgende eiere:

Tilstede: 21 / Representerte: 41 Med stemmerett: 58 / Uten stemmerett: 4

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. godkjenning av protokollen fra det forrige møtet.

Protokollen leses opp, og ettersom det ikke er noen av de tilstedeværende som har klaget på den, og heller ingen som er uenige i innholdet i protokollen, holdes det avstemning med følgende resultat:

STEMMER FOR: ENSTEMMIG

Følgelig blir presidenten og sekretæren **ENSTEMMIG GODKJENT AV ALLE DE TILSTEDEVÆRENDE** til å signere den.

Deretter gir hun en generell redegjørelse for de utførte sakene etter at hun ble innsatt i vervet sitt, og spesielt etter siste generalforsamling. Hun redegjør for **ARBEIDENE SOM ER UTFØRT BÅDE HVA GJELDER VEDLIKEHOLD OG DE EKSTRAORDINÆRE ARBEIDENE AV I EIERFORENINGEN**, hvilke ble vedtatt på forrige generalforsamling.

.- Videre informerer hun om møtene de har hatt med **AGUAS DE ARGUINEGUIN** om det manglende vedlikeholdet av de interne installasjonene i eierforeningen. Som et resultat av møtene, har Aguas de Arguineguin lagt fram en ufullstendig kontrakt fordi det mangler en del av et vedlegg som det refereres til i selve kontrakten, og der det står at kontrakten for vannforsyningen gjelder til hovedmåleren som er koblet til ved inngangen til eierforeningen. Aguas de Arguineguin har aldri gitt et pristilbud på vedlikehold i eierforeningen, ettersom dette tilsynelatende ble avslått av eierforeningen. Dette er en av årsakene til at vannregningen blir fordelt på alle eierne iht. vannforbruket i hver av leilighetene, sammen med forbruket til eierforeningen.

Avhengig av utviklingen i forhandlingene med Aguas de Arguineguin, vil vi utdype denne informasjonen.

.- MØTE MED KOMMUNEN VEDR. VANNSITUASJONEN.

På samme vilkår har styret hatt flere møter med kommunen der borgermesteren personlig har vært tilstede. Hun sier at dette er en veldig viktig sak for kommunen, og at de i løpet av valgperioden vil finne løsninger.

Det faktiske resultatet er at det ikke er noen nyheter, og vi fortsetter med å forsøke å avklare vannsituasjonen.

.- MØTE MED KOMMUNEN VEDR. STRØMMÅLERNE OG INNBETALING AV UTESTÅENDE FAKTURAER.

Det er holdt flere møter uten resultat.

I forkant av dette møtet er det framsatt krav mot kommunen om de forfalte og ubetalte fakturaene. Alt tyder på at vi havner i retten med dette kravet. Dette ble godkjent på den forrige generalforsamlingen, og det bes derfor ikke om autorisasjon til å ta disse skrittene mot kommunen.

Dersom pengene kommer inn, vil vi informere alle eierne.

.- BUROFAX TIL EIERE VEDR. FUKTSKADER PÅ FELLESOMRÅDENE.

Presidenten sier at, til tross for de skrittene som er tatt, er det fremdeles eiere som fremdeles vanner terrassene sine. Vedr. dette, er det flere omstendigheter som her forklares:

a) Først og fremst; det dreier seg ikke om mange eiere, ettersom de fleste har innsett situasjonen.

b) Derimot er det fremdeles et lite antall eiere som fortsatt heller mye vann over terrassene. Da disse mangler vanntett dekke, filtreres vannet ned til tunellene og eierforeningens fellesområder. Det er derfor sendt ut burofaxer med informasjon om dette, både for at de skal legge vanntett dekke på terrassene, samt for å informere om at, dersom det blir nødvendig å reparere fellesområder som følge av vanningen, vil de bli saksøkt for disse skadene.

På dette punktet leses hele punkt syv i protokollen fra forrige møte opp: **"INFORMASJON OM FUKTIGHET OG SKADER PÅ FELLESOMRÅDENE PÅ EIERFORENINGENS OVERBYGG. EVENTUELLT AUTORISERING AV EIERFORENINGENS PRESIDENT TIL Å INNLEDE RETTSLIGE SKRITT (ADMINISTRATIVE – JURIDISKE) MOT DE EIERNE SOM FORÅRSAKER DISSE SKADENE"**.

De tilstedeværende informeres om at de eierne som forårsaker skader i eierforeningen, vil bli saksøkt i samsvar med dette vedtaket og de vil bli krevd for samtlige kostnader som følge av rettssakene (saksomkostninger, renter, utgifter til sakkyndige og notardokumenter). I iht. dagsordenen skal det ikke stemmes over dette punktet i.o.m. at det allerede er nedfelt som et vedtatt punkt i generalforsamlingsboken. Dette er derfor for å informere eierne om at alle skader som påføres fellesområder, i framtiden vil bli løst i rettssalen, der disse eierne vil bli avkrevd reparasjonskostnadene.

Alle de tilstedeværende samtykker.

2. INFORMASJON OM INNTEKTER OG UTGIFTER I 2019. EVENTUELL GODKJENNING AV REGNSKAPET FOR 2019 OG BUDSJETTET FOR 2020.

Regnskapsføreren leser opp sammendraget av utgifter for 2019, samt budsjettet for 2020. Begge er sendt ut sammen med innkallingen til møtet.

Etter opplesingen, redegjøres det for de største postene, som hovedsakelig utgjør kostnadene for byggearbeidene i eierforeningen.

Det holdes avstemning over godkjenningen av regnskapet for 2019.

STEMMER FOR: ENSTEMMIG

Det holdes avstemning over godkjenningen av **BUDSJETTET FOR 2020**

STEMMER FOR: ENSTEMMIG

UTGIFTENE FOR 2019 OG BUDSJETTET FOR 2020 BLIR SÅLEDES VEDTATT.

3. GODKJENNELSE AV GJELDSOPPGJØRET TIL EIERE SLIK FRAMLagt I VEDLEGG I, SAMT BEMYNDIGELSE AV PRESIDENTEN TIL Å KUNNE TA DE NØDVENDIGE RETTSLIGE SKRITT VI HAR TILGJENGELIGE IHT. LOVEN, 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 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. SITUASJONSSRAPPORT, TILSTANDEN PÅ FELLESOMRÅDET I GANGEN "ISLA DE LOBOS", "PASILLO LA GRACIOSA" OG "ENDEN AV GRECO-GATEN". FORSLAG TIL REPARASJONER. VEDTAKSAVGJØRELSE.

Presidenten tar på nytt ordet og informerer om pristilbudene for reparasjonsarbeidene som er innhentet. Hun redegjør for tilbudene i den hensikt å få arbeidene utført. Det stemmes over både arbeidene som må utføres og pristilbudene for disse, med følgende resultat:

AVSTEMNING OVER ARBEIDER SOM SKAL UTFØRES I GANGEN ISLA DE LOBOS - PASILLO LA GRACIOSA - OG CALLE GRACO I EIERFORENINGEN LOS CAIDROS.

STEMMER FOR: ENSTEMMIG

5. STYRETS REGNSKAPSAVLEGGELSE. VEDTAKSAVGJØRELSE.

Presidenten informerer de tilstedeværende om de påløpte utgiftene for styremedlemmene som følge av forvaltningen av eierforeningen. Utgiftene beløper seg til 100€. Det bes om at dette beløpet blir tilbakebetalt til styremedlemmene.

Det blir **ENSTEMMIG VEDTATT AV DE TILSTEDEVÆRENDE**, bortsett fra de uten stemmerett, **Å UTBETALE 100€** til styret som følge av forvaltningen av eierforeningen.

6. STATUS FOR CHALETEN I CALLE DALÍ. SANITÆRANLEGGET FOR AVLØPSSYSTEMET I EIERFORENINGENS TUNELL. VEDTAKSAVGJØRELSE.

Presidenten tar ordet og informerer om at, i forbindelse med gjennomføringen av vedlikeholdsarbeidene, oppdaget de at chaleten, som ligger utenfor bebyggelsen, har sine sanitærrør tilkoblet eierforeningens rørsystem.

Dersom vi ikke tar feil, foreligger det ingen dokumentasjon som forklarer hvorfor en tredjeperson utenfor denne eierforeningen skulle ha disse instalasjonene koblet til eierforeningens system.

Vi var ikke klar over dette da vi behandlet situasjonen med fjellskrenten med eieren av chaleten. Hadde vi visst det, hadde vi tatt opp dette temaet samtidig.

Vi legger derfor fram denne saken for generalforsamlingen, først og fremst for å informere eierne, og for det andre for å be om **AUTORISASJON** til å innlede undersøkelser og forhandlinger med eieren av chaleten, i den hensikt å belyse situasjonen.

Advokaten som er tilstede tar ordet, og sier at dette er en svært kompleks situasjon, ettersom eiendommen kan sitte på rettigheter til opprettelsen av disse rørledningene, noe vi er uvitende om. Vi må derfor først og fremst innhente en faglig rapport, samt en notarialbekreftelse over

situasjonen. Deretter må vi ta kontakt med eiendommen og informere om situasjonen, både for å innlede en "informasjonsrunde" om situasjonen, samt forsøke å komme til en vennskapelig løsning.

Dersom dette ikke er mulig, bes det om autorisasjon til å innlede rettslige skritt for å få disse installasjonene fjernet og at de for framtiden ikke tillates å koble seg til eierforeningens installasjoner.

Deretter holdes det avstemning og det blir **ENSTEMMIG VEDTATT AV DE TILSTEDEVÆRENDE**, bortsett fra de som ikke har stemmerett, å **AUTORISERE** presidenten til å ta de nødvendige skritt gjeldende disse tilkoblingene, og særlig til å fritt velge en kompetent notar og fagmann til å utstede hhv. tilstandsprotokoll og fagmannsrapport i saken.

Så snart det forligger en reell sammensetning i saken, vil det bli informert om dette på en generalforsamlingen for å fatte vedtak i saken.

7.- VALG AV STYRE.

Ettersom mandatet til styret går ut, er vervet som eierforeningens president på valg, iht. art.13.2 i Ley de Propiedad Horizontal. Alle eiere, inkludert de som ikke er ajour med innbetalingene til eierforeningen, inviteres til å stille, så lenge de oppfyller både de legale og de vedtektsmessige kravene for dette.

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.

Inmaculada Sáez Arnaiz stiller som kandidat til presidentvervet, Ana Cristina López Santana til regnskapsfører, Francisco Javier Mangas Moreno til visepresident, María Isabel Perera Diaz og Soraya Herrera Sarmiento til styremedlemmer og Agustin Perera Díaz til sekretær for eierforeningen.

Etter at kandidaturene er presentert, holdes det avstemning med følgende resultat:

STEMMER FOR: ENSTEMMIG

Gruppekandidaturet til Inmaculada Sáez Arnaiz, godkjennes.

Både hun og alle de som utgjør gruppekandidaturet, **AKSEPTERER VERVENE.**

8.- SPØRSMÅL

Eieren av boligen i calle **Greco 42** tar ordet, og spør om det skal gjøres noen arbeider i tunellene, ettersom det har vært mange vannlekkasjer der. Presidenten sier de undersøker saken og at arbeidene er blitt vurdert, men for øyeblikket inngår det ikke i de budsjetterte arbeidene for dette året. Det vil bli vurdert i forbindelse med budsjettet for neste år.

Eieren av **Greco 82** spør om arbeidene i calle Greco, og mer eksakt i den nest siste gangen der det er sprekker og hvor det er problemer med rørene i bakken. Hun ber om at installasjonene i dette området blir undersøkt med tanke på arbeidene som skal utføres.

Eierne av **Greco 2** og **Greco 12** spør vedr. søppelcontainerne som ikke har lokk, noe som medfører mye problemer med fluer o.l..... De får til svar at containerne er plassert slik at det ikke er mulig å lukke de lokkene som er påmontert.

Presidenten sier det ikke er mulig å stenge takene der søppelcontainerne står, men at de vil jobbe for å forbedre søppelområdet.

Det stilles spørsmål om **åpningen av bassengene, tennisbanen, parken og generellt alle fellesområdene** som er stengt som følge av alarmtilstanden grunnet helsekrisen. Det svares at det foreløpig ikke er mulig å åpne de, grunnet helsesituasjonen som ble iverksatt som følge av alarmtilstanden. Vi må derfor avvente til helsemyndighetene endrer de lovlige betingelsene, ettersom kostnadene for å oppfylle de pålagte kravene for sikkerhet og hygiene, gjør det umulig å åpne de. Etter å ha undersøkt mulighetene, innebærer åpningen av bassengene forhåndsbestilling av tidspunkt for bruk, samt bruk på skift, begrenset antall brukere pr. skift, ekstra rengjøringsprodukter og ansettelse av vakter for å sikre at alt dette blir overholdt iht. de lovlige fastsatte vilkår. Det er derfor nesten umulig å overholde de legale instruksene.

Eieren av **Goya 142**, Gloria Suárez Santana, tar ordet, og forklarer at hun representerer et strømfirma, og presenterer produktet for eierne for å høre om noen er interessert i å inngå strømkontrakt med henne. Likeledes spør hun om eierforeningen vil kontrahere det framlagte produktet.

Hun sier dessuten at det i dette produktet inngår en forsikring som dekker alt som har med det kontraherte strømproduktet å gjøre.

Presidenten sier de vil gå igjennom produktet for å vurdere muligheten for kontrahering iht. eierforeningens behov.

Presidenten oppfordrer resten av de tilstedeværende til å stille spørsmål, noe ingen gjør. I lys av at det ikke er flere punkter til behandling, hever presidenten møtet da klokken er 19.50.

Presidenten:

Inmaculada Sáez Arnaiz

Sekretæren:

Teresa Szachrajczuk Bezchlibiak