

**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIERFORENINGEN ELVIRIA DEL SOL**

**Revidert på årsmøtet 7. april 2004**

**I. GENERELT.**

§ 1. I tillegg til vedtektene finnes det husordensregler (Reglamento de Regimen Interior) for regulering av samboformen og naboforhold, samt tilbørlig bruk av fellesanlegg og felles fasiliteter.

**II. EKSKLUSIV OG FELLES EIENDOMSRETT.**

§ 2. 1) De bygninger som er oppført på Elviria del Sol er fysisk og juridisk blitt oppdelt i selveierseksjoner med eksklusiv bruksrett og medeierrett til eiendommens fellesanlegg, og dermed til urbanisasjonens øvrige felles installasjoner og fasiliteter.

2) Hver eier av leilighet eller lokale har enerett over de byggearbeider utført innvendig i vedkommende leilighet eller lokale, beregnet fra inngangsdøren, det vil si: vinduer, skillevegg, gulvbelegg, hvitkalking, utsmykking, snekkerarbeid, sanitæranlegg, ledninger fra tilslutningspunktet til eiendommens fellesnett, samt alt som dette inneholder, med mindre det motsatte er bevist.

3) Dersom det oppføres garasjer på felleseiet, vil disse underlegges de ordensregler som Sameierforeningen Elviria del Sol er bemyndiget til å fastsette. Disse regler vil angi de rettigheter og plikter som følger med garasjeplassene.

§ 3. 1) Når det gjelder den enkelte bygning, er følgende felles eiendom: tomt, fremspring, grunnmur og bygningens struktur, bærevegger, fellesvegger til nabobygg, tak og terrasser, fasade og yttersider av indre gårdsrom (patio) i hele sin høyde, herunder ornamentering, maling og utsmykkings- gjenstander, inngangsdøren til bygningen, portrom og trapperom med alt tilbehør og samtlige ganger, korridorer og lignende som brukes til innvendig ferdsel i eiendommen, måleapparatrommet, motorer for felles installasjoner, regnvann-drikkevann, og avløpsvann-nett, ledninger og tilslutningspunkter til lysnett og telefonnett, skorsteiner, lynavleder og fellesantennener for radio og fjernsyn med tilbehør, samt installasjoner og utstyr i bygningen til felles bruk og avbenyttelse.

Med hver seksjon i første etasje i hver blokk følger bruksrett til tilstøtende område ved leilighetens forside i en bredde av 3 meter, med mindre dette utelukkende er til felles bruk. Enhver form for avsperring av område er forbudt.

nevnte

- 2) Følgene anlegg og arealer i urbanisasjonen på parsell K (Elviria del Sol) er felles eiendom: ferdselsveier, promenader, fortauer og plasser på nevnte parsell; hageanlegg og arealer utpekt som friområder; parkeringsplasser på overflaten som ikke er privat eiendom; felles sanitæranlegg beregnet fra enden av sanitæranlegget tilhørende hovedurbanisasjonen (Cerrado de Elviria) inntil koblingspunktene i boksene ved hver blokk: vannledningsanlegg fra enden av hovedurbanisasjonens anlegg til vannmålere ved hver blokk eller, i mangel av dette, til koblingspunktene til vannledningsnettet for hver blokk; lavspenningsanlegg for strømforsyning fra sideledning eller koblingspunkt til hovedurbanisasjonens strømmnett inntil koblingspunktene eller strømmålerboksene ved hver blokk; offentlig lysnett og lampepunkter og lampepunkter innenfor urbanisasjonens Elviria del Sol; telefonledninger innenfor parsellen; vanningsanlegg installert på parsellen; idrettsanlegg og fritidsområder ved svømmebassenger, tennisbaner og omkringliggende friarealer; ethvert element i denne urbanisasjon som det er nærliggende å anse som felleseie.

3) Huseiere i Elviria del Sol har medeierrett til fellesanlegg og fasiliteter i hovedurbanisasjonen Cerrado de Elviria, som urbanisasjonen på K er en del av. Sameierbrøk vedrørende nevnte fordeling av sameierbrøkene for parsell K.

parsell

fasiliteter vil svare til

parsell K.

4) Fellesanlegg og fasiliteter kan ikke deles og tilhører derfor udelt alle sameiere. De kan kun overdras eller belånes sammen med den (leilighet) vedkommende har eksklusiv eiendomsrett over.

seksjon

over.

### **III. SAMEIERBRØKER.**

§ 4. 1) Hver seksjon er tildelt en sameierbrøk i den eiendom leiligheten hører til, etter nærmere bestemmelse i oppdelingsbegjæring og dennes tinglyste beskrivelse.

2) Utgiftene til hver eiendom fordeles etter sameierbrøk. Utgiftene til fellesområder og installasjoner på parsell K, herunder andelen i eierforeningen for urbanisasjonen Cerrado de Elviria, fordeles etter samme prinsipp.

3) Den andel som er tilkjent hver eiendom for områder og installasjoner, tilsvarer den andel angitt i den tinglyste oppdelingsbegjæring.

#### **IV. SAMEIERFORENINGER.**

- § 5. 1) Hver enkel selveier har rett til å møte på generalforsamlingen i Sameierforeningen Elviria del Sol og har stemmerett i alle saker som skal behandles av generalforsamlingen.
- 2) De selveiere som ikke har betalt forfalt fellesbidrag innen møtet settes har rett til å møte, men de har ikke stemmerett i saker som skal behandles av generalforsamlingen.

#### **V. SAMEIETS GENERALFORSAMLING.**

- § 6. Det påligger sameiets generalforsamling bl.a. følgende oppgaver:
- a) Valg av styre.
  - b) Valg av president og visepresident.
  - c) Godkjenning av budsjett for inntekter og utgifter, samt revisjon av bankkontoer opprettet av president og/eller forretningsføreren i sameiets navn.
  - d) Godkjenning av utførelse av ekstraordinære eller ikke preserende utbedringer og reparasjoner, samt anskaffelse av midler dertil.
  - e) Behandle og treffe beslutninger om saker av allmenn interesse, verksette tiltak for bedre drift og behørig vedlikehold av hver eiendom.
  - f) Andre funksjoner som måtte bestemmes i vedtektene eller fremgår av vedtektenes innhold.
- § 7. 1) Generalforsamlingen er Sameierforeningens øverste organ. Ordinær generalforsamling holdes minst en gang hvert år. På den ordinære generalforsamling behandles årsoppgjør og budsjett for neste års inntekter og utgifter, samt eventuelt valg av nye tillitsmenn.
- 2) Ekstraordinær generalforsamling innkalles:
- a) Når presidenten finner det nødvendig.
  - b) På forlangende av en fjerdedel av sameierne eller av minst 25 % av sameierbrøkene.

- § 8. 1)** Generalforsamling innkalles av presidenten. Saker som skal behandles på generalforsamlingen, samt sted og dato, skal nevnes i innkallelsen.

Innkallelse til generalforsamling skal skje med minst 6 dagers skriftlig varsel til den adresse som er innført i sameiets register eller den som hører til vedkommendes leilighet.

- 2)** Sameieren kan møte i generalforsamlingen personlig eller ved fullmektig. Fullmektigen må fremlegge skriftlig fullmakt med fullmaktgiverens navn. Fullmektigen har således samme stemmerett som fullmaktsgiveren.

- 3)** Ordinær eller ekstraordinær generalforsamling er beslutningsdyktig når det ved det 1. gangs opprop møter, personlig eller ved fullmektig, over halvparten av sameierne som representerer flertallet av sameierbrøkene. Ved 2. gangs opprop er generalforsamlingen beslutningsdyktig uansett antall tilstedeværende.

## **VI. GENERALFORSAMLINGENS VEDTAK.**

- § 9. 1)** Generalforsamlingens vedtak er gyldige når følgende betingelser oppfylles:

- a) Vedtak må fattes enstemmig, både av fremmøtte og fraværende, når det gjelder godkjenning av eller endringer i stiftelsesdokumentet eller vedtektene, eller endring i fordeling av sameierbrøker, eller tilfeller nevnt i vedtektene.
- b) Innkalte sameiere som ikke møter i generalforsamlingen, blir ved notariatskriv eller rekommandert brev rettsgyldig informert om vedtaket de fremmøtte har fattet, og dersom vedkommende ikke gir skriftlig og tydelig uttrykk for uenighet innen 3 måneder, anses han som bundet av vedtaket.
- c) Andre saker som ikke nevnes i punkt a), kan avgjøres etter 1. gangs opprop med alminnelig flertall av avgitte stemmer som representerer flertallet av sameierbrøker.

Dersom generalforsamlingen avholdes etter 2. gangs opprop på grunn av utilstrekkelig fremmøte 1. gangs opprop, kan beslutninger fattes med alminnelig flertall, forutsatt at de avgitte stemmer representerer over halvparten av verdien av de fremmøttes sameierbrøker.

- d) Dersom nødvendig flertall for å treffe gyldig vedtak ikke oppnås etter ovennevnte fremgangsmåter, skal dommer på

begjæring av  
etter at møtet fant  
og idømme  
begjæringens dato.

den som er uenig, fremsatt senest 3 måneder  
sted, treffe avgjørelse etter partenes forklaring  
saksomkostninger innen 20 dager etter

- e) Sameiere som anser flertallets vedtak som meget skadelig for sine interesser, kan oppsøke dommer.
- 2) Dommerens avgjørelse kan bare påankes ved hjelp av de rettsmidler loven (Ley General) foreskriver.

## **VII. PRESIDENT**

§ 10. 1) Generalforsamlingen velger en president blant sameierne. Om nødvendig velges en eller flere visepresidenter, alle med et års funksjonstid som kan fornyes med en tilsvarende periode på den ordinære generalforsamling.

- 2) I presidentens fravær tiltrer visepresidenten med samme funksjoner som førstnevnte.

Presidenten er Sameierforeningens lovlige representant overfor enhver myndighet, instans eller organisasjon i saker som angår foreningen. Presidenten kan delegere sine bemyndigelser til prosessfullmektig dersom dette skulle være nødvendig for å forsvare sameierforeningens interesser eller bestride eventuelle krav.

- 3) Presidenten innkaller til generalforsamling, leder møtet, bringer debatter inn i det rette spor og avgjør ved stemmelikhet. Likeledes er han bemyndiget til å opptre overfor sameier som misligholder sine forpliktelser i henhold til vedtekter og husordensregler, og i alminnelighet til å utføre det han måtte bli betrodd til av generalforsamlingen eller det som fremgår av tekstens samtlige paragrafer.

- 4) Presidenten kan utsette iverksettelse av generalforsamlingens vedtak når han anser at disse strider mot vedtektene eller er til skade for Sameierforeningen, med henblikk på ny behandling av saken og endelig avgjørelse i neste generalforsamling. Han kan ellers utsette saken på ubestemt tid og samtidig innkalle til ny generalforsamling innen en måned.

## **VIII. SEKRETÆR - FORRETNINGSFØRER**

§ 11, 1) Sameierforeningen kan oppnevne en sekretær-administrator, som skal være yrkesmann og lønnes etter takster fastsatt av Den spanske

forening for eiendomsforvaltere (Colegio Nacional de Administradores de Finca).

**2)** Administrator er bemyndiget til:

- a) Utarbeide og forelegge for generalforsamlingen utgiftsbudsjett med forslag om anskaffelse av de nødvendige midler.
- b) Sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen, felles anlegg og fasiliteter på grunnlag av generalforsamlingens vedtak.
- c) Sørge for at vanlige eller påtrengende reparasjoner utføres, og treffe de tiltak som måtte være nødvendige for å forebygge eventuelle skader. Ved skader skal forretningsfører straks melde fra til presidenten om skadenes omfang, slik at man umiddelbart kan ta de nødvendige forholdsregler og utbedre skadene.
- d) Iverksette de vedtak som er truffet angående byggearbeider og utbedringer, og betale eller innkassere de påløpne beløp.
- e) Føre regnskapsbok og regnskaper over inntekter og utgifter med tilhørende bilag og kvitteringer.
- f) Kvittere for regning av sameierne for betaling av fellesutgifter direkte eller gjennom bank.
- g) Foreta nødvendige skritt overfor offentlige instanser med henblikk på betaling av skatter og avgifter pålagt eiendommen.
- h) Møte i og informere generalforsamlingen, men uten stemmerett, med mindre vedkommende også er sameier.

Administrator gis for øvrig de bemyndigelser som generalforsamlingen måtte bestemme.

## **IX. RETTIGHETER, FORPLIKTELSER OG FORBUD**

**§ 12. 1)** Boligseksjonen skal brukes bare til bolig, og det er forbudt å drive næringsvirksomhet i den, eller risikabel, sjenerende, helsefarlig, umoralsk, uskikkelig eller ordensforstyrrende aktivitet, eller virksomhet som er til ulempe for beboernes ro og fred, eller i strid med kommunale forskrifter.

**§ 13. 1)** Seksjonene kan være gjenstand for fysisk deling, utskillelse eller sammenslåing etter behørig melding til sameierforeningen om disse forhold, med den hensikt å treffe enstemmig vedtak om

fastsettelse av vedkommende sameierbrøk og foreta tinglysing.

2) Med forbehold om det som er fastsatt i vedtektene kan Sameierforeningen stifte bruksrett, veiservitutt eller servitutt med hensyn til bygging i høyden til fordel for tredjemann.

§ 14. 1) Enhver sameier kan for egne regning utføre innvendige arbeider og installasjoner i sin leilighet, eller forandre på planløsningen, forutsatt at dette ikke påvirker fellesanlegg eller andres eiendom, går utover bygningens sikkerhet, medfører forandring i dennes struktur eller utseende, eller fører til ulempe for andre.

2) En sameier som ønsker å foreta slike arbeider eller installasjoner, må via presidenten gi generalforsamlingen skriftlig beskjed vedlagt prosjekt med beskrivelse av arbeider eller installasjoner, for at generalforsamlingen eventuelt skal kunne behandle prosjektet dersom forannevnte betingelser ikke overholdes.

§ 15. Den enkelte sameier svarer for skader på bygningens eller urbanisasjonens felles anlegg og fasiliteter eller på andres eiendom som skyldes beboere i sameierens leilighet.

§ 16. 1) Enhver eier av leilighet eller lokale har plikt til:

- a) Holde seksjonen vedlike.
- b) Behandle fellesanleggene eller eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet.
- c) Tillate at det foretas ettersyn eller reparasjoner i seksjonen når dette er nødvendig for vedlikehold av felles fasiliteter eller eiendommen for øvrig. I den forbindelse plikter den enkelte sameier å tillate fagfolks adgang til leiligheten for å foreta reparasjoner.
- d) Leverer nøklene til en betrodd sameier eller eiendommens ansatte for å ha adgang til leiligheten dersom dette skulle være nødvendig.
- e) Bidra etter størrelsen av sameierbrøken til dekning av skatter og avgifter. Ikke avbenyttelse av felles anlegg eller fasiliteter fritar ikke sameier for denne plikt

- 2) Den enkelte seksjon (leilighet) er belastet ovennevnte utgifter, uansett hvem dens eier måtte være, og manglende betaling av disse vil medføre en førsteprioritets gjeld overfor huseierforeningen, uten at dette skal være til hinder for eventuelt personlig ansvar for gjelden.

## **X. SAMEIERFORENINGENS OFFISIELLE DOKUMENTER.**

§ 17. 1) Sameierforeningen plikter å føre protokoll over generalforsamlingens vedtak. Protokollboken folieres og stemples av vedkommende spanske myndighet. Protokollen fra hver møte skal undertegnes av minst president og sekretær eller administrator samt, om mulig, av en av de fremmøtte.

- 2) Sameierforeningen skal også føre regnskapsbok og eventuelt kartotek/register over sameierne med angivelse av personalia og legitimasjonsbevis.

3) Sameierforeningen skal opprette en konto i en lokal bank i generalforsamlingens navn. For å heve penger fra denne konto, må bankanvisning eller sjekk være undertegnet av presidenten og/eller sekretær-administrator eller annen med fullmakt fra generalforsamlingen, som må vedtas av Generalforsamlingen hvert år.

4) Urbanisasjonens samtlige bygninger og øvrige anlegg må være forsikret mot all risiko, herunder mot brann, uten at dette skal være til hinder for at den enkelte sameier kan tegne annen forsikring for seksjonen (leiligheten).

Generalforsamlingen eller forretningsfører velger forsikringssselskap og fastsetter beløp for dekning av utgifter til gjenoppbygging.

5) Sameierforeningen plikter i tillegg å ha en forsikring som dekker alle former for Sameierforeningens ansvar overfor tredjemann og overfor de ansatte.





