

## **Vedtekter for Sameiet Elviria del Sol**

Revidert på Generalforsamlingen 7. april 2004 / Oppdatert april 2023. Endret layout og språkvask

Merk at denne versjonen ikke er godkjent av Generalforsamlingen

### **1. 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.

### **2. Eksklusiv og felles eiendomsrett**

#### **§ 2**

1. Husete som er oppført på Elviria del Sol er fysisk og juridisk oppdelt i selveierseksjoner/selveierleiligheter 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 byggearbeider utført innvendig, beregnet fra inngangsdøren. Det gjelder vinduer, skillevegg, gulvbelegg, hvitkalking, utsmykking, snekkerarbeid, sanitæranlegg, samt rør og ledninger mellom leilighetens/lokalets og eiendommens fellesnett, med mindre det motsatte er bevist.
3. I tilfelle det oppføres garasjer på felleseiet, vil disse underlegges de ordensregler som Sameiet 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 det enkelte hus er følgende felles eiendom: tomt, fremspring, grunnmur og husets struktur, bærevegger, fellesvegger til nabobygg, tak og terrasser, fasade og yttersider av indre gårdsrom (patioer) i hele sin høyde, herunder ornamentering, maling og utsmykkings- gjenstander, inngangsdøren til huset, 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 fellesantennor for radio og fjernsyn med tilbehør, samt installasjoner og utstyr i huset til felles bruk og avbenyttelse.  
Med hver leilighet i første etasje i hvert hus 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 nevnte område er forbudt.
2. Følgene anlegg og arealer i urbanisasjonen på tomt K (Elviria del Sol) er felles eiendom: ferdselsveier, promenader, fortau og plasser på nevnte tomt; 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 hvert hus: vannledningsanlegg fra enden av hovedurbanisasjonens anlegg til vannmålere ved hvert hus eller, i mangel av dette, til koblingspunktene til vannledningsnettet for hvert hus; lavspenningsanlegg for strømforsyning fra sideledning eller koblingspunkt til hovedurbanisasjonens

strømnett inntil koblingspunktene eller strømmålerboksene ved hvert hus; offentlig lysnett og lampepunkter og lampepunkter innenfor urbanisasjonens Elviria del Sol; telefonledninger innenfor tomten; vanningsanlegg installert på tomten; idrettsanlegg og fritidsområder ved svømmebassenger, tennisbaner og omkringliggende friarealer; samt ethvert element i denne urbanisasjon som det er nærliggende å anse som felleseie.

3. Sameiere i Elviria del Sol har medeierrett til fellesanlegg og fasiliteter i hovedurbanisasjonen Cerrado de Elviria, som urbanisasjonen på tomt K er en del av. Sameiebrøk vedrørende nevnte fasiliteter vil svare til fordelingen av sameiebrøkene for tomt K.
4. Fellesanlegg og fasiliteter kan ikke deles og tilhører derfor udelt alle sameiere. De kan kun overdras eller belånes sammen med den leilighet (leilighet) vedkommende har eksklusiv eiendomsrett over.
5. Fellesanlegg og fasiliteter kan ikke deles og tilhører derfor udelt alle sameiere. De kan kun overdras eller belånes sammen med den leilighet (leilighet) vedkommende har eksklusiv eiendomsrett over.

### **3. Sameiebrøker**

#### **§ 4**

1. Hver leilighet er tildelt en sameiebrøk i den eiendom leiligheten hører til, etter nærmere bestemmelse i oppdelingsbegjæring og dennes tinglyste beskrivelse.
2. Utgiftene til hver eiendom fordeles etter sameiebrøk. Utgiftene til fellesområder og installasjoner på tomt 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 oppdelingsbegjæringen.

### **4. Sameiet Elviria del Sol**

#### **§ 5**

1. Hver enkel selveier har rett til å møte på GF i Sameiet Elviria del Sol og har stemmerett i alle saker som skal behandles av GF.
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 GF.

### **5. Sameiets GF**

#### **§ 6**

1. Det påligger sameiets GF 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, iverksette 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. GF er Sameiets øverste organ. Ordinær GF holdes minst en gang hvert år. På den ordinære GF behandles årsoppgjør og budsjett for neste års inntekter og utgifter, samt eventuelt valg av president og nytt styre.
- 2. Ekstraordinær GF kan innkalles:
  - a) Når presidenten finner det nødvendig.
  - b) På forlangende av minst 25 % av sameierne eller av minst 25 % av sameiebrøkene.

## § 8

- 1. GF innkalles av presidenten. Saker som skal behandles på GF, samt sted og dato, skal nevnes i innkallelsen. Innkallelse til GF 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 på GF personlig eller ved fullmektig. Fullmektigen må fremlegge skriftlig fullmakt med fullmaktsgeberens navn. Fullmektigen har samme stemmerett som fullmaktsgeberen.
- 3. Ordinær eller ekstraordinær GF er beslutningsdyktig når det ved det 1. gangs opprop møter, personlig eller ved fullmektig, over halvparten av sameierne som representerer flertallet av sameiebrøkene. Ved 2. gangs opprop er GF beslutningsdyktig uansett antall tilstedeværende.

## 6. Generalforsamlingens vedtak

### § 9

- 1. GFs 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 stiftelses-dokumentet eller vedtektene, eller endring i fordeling av sameiebrøker, eller tilfeller nevnt i vedtektene.
  - b) Innkalte sameiere som ikke møter i GF, 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 sameier 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 sameiebrøker.

- d) Dersom GF 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 sameiebrøker.
  - e) Dersom nødvendig flertall for å treffe gyldig vedtak ikke oppnås etter ovennevnte fremgangsmåter, skal dommer på begjæring av den som er uenig, fremsatt senest 3 måneder etter at møtet fant sted, treffe avgjørelse etter partenes forklaring og idømme saksomkostninger innen 20 dager etter begjæringens dato.
  - f) 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.

## **7. President**

### **§ 10**

- 1. GF 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 GF.
- 2. I presidentens fravær tiltrer visepresidenten med samme funksjoner som førstnevnte. Presidenten er Sameiets lovlige representant overfor enhver myndighet, instans eller organisasjon i saker som angår sameiet. Presidenten kan delegere sine bemyndigelser til prosessfullmektige dersom dette skulle være nødvendig for å forsvare Sameiets interesser eller bestride eventuelle krav.
- 3. Presidenten innkaller til GF, leder møtet, bringer debatter inn i det rette spor og avgjør ved stemmelikhet. Likeledes er presidenten bemyndiget til å opptre overfor sameier som misligholder sine forpliktelser i henhold til vedtekter og husordensregler, og i alminnelighet til å utføre det presidenten måtte bli betrodd til av GF eller det som fremgår av tekstens samtlige paragrafer.
- 4. Presidenten kan utsette iverksettelse av GFs vedtak når presidenten anser at disse strider mot vedtektene eller er til skade for Sameiet, med henblikk på ny behandling av saken og endelig avgjørelse i neste GF. Presidenten kan ellers utsette saken på ubestemt tid og samtidig innkalle til ny GF innen en måned.

## **8. Administrator**

### **§ 11**

- 1. Sameiet kan oppnevne en administrator som skal være profesjonell 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 GF 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 vedtak gjort på GF.

- 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 administrator 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 påløpte 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 tiltak overfor offentlige instanser med henblikk på betaling av skatter og avgifter pålagt eiendommen.
- h) Møte i og informere GF, men uten stemmerett, med mindre vedkommende også er sameier.
- i) Administrator gis for øvrig de bemyndigelser som GF måtte bestemme.

## **9. Rettigheter, forpliktelser og forbud**

### **§ 12**

1. Boligleiligheten 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. Leilighetene kan være gjenstand for fysisk deling, utskillelse eller sammenslåing etter behørig melding til Sameiet 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 Sameiet stifte bruksrett; veiservitutt eller servitutt med hensyn til bygging i høyden til fordel for tredjemann.

### **§ 14**

1. Enhver sameier kan for egen regning utføre innvendige arbeider og installasjoner i sin leilighet, eller forandre på planløsningen, forutsatt at dette ikke påvirker fellesanlegg eller andres eiendom, går utover husets 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 GF skriftlig beskjed med vedlagt prosjektbeskrivelse av arbeider og/eller installasjoner, slik at GF skal kunne behandle prosjektet forutsatt at forannevnte betingelser er overholdt.

### **§ 15**

1. Den enkelte sameier svarer for skader på husets eller urbanisasjonens felles anlegg og fasiliteter eller på andres eiendom som skyldes beboere i sameiers leilighet.

### **§ 16**

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

- a) Holde leiligheten vedlike.
  - b) Behandle fellesanleggene eller eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet.
  - c) Tillate at det foretas ettersyn eller reparasjoner i leiligheten 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) Levere nøklene til en betrodd sameier eller eiendommens ansatte for å ha adgang til leiligheten dersom dette skulle være nødvendig.
  - e) Bidra etter størrelsen av sameiebrøken til dekning av skatter og avgifter. Ikke avbenyttelse av felles anlegg eller fasiliteter fritar ikke sameier for denne plikt.
2. Den enkelte leilighet er belastet ovennevnte utgifter, uansett hvem dens eier måtte være. Manglende betaling av utgifter vil medføre en førsteprioritets gjeld overfor Sameiet, uten at dette skal være til hinder for eventuelt personlig ansvar for gjelden.

## **10. Sameiets offisielle dokumenter**

### **§ 17**

1. Sameiet plikter å føre protokoll over vedtak på GF. Protokollboken folieres og stemples av vedkommende spanske myndighet. Protokollen fra hvert møte skal undertegnes av minst president og administrator samt, om mulig, av en av de fremmøtte.
2. Sameiet skal også føre regnskapsbok og eventuelt kartotek/register over sameierne med angivelse av personalia og legitimasjonsbevis.
3. Sameiet skal opprette en konto i en lokal bank i GF sitt navn. For å heve penger fra denne konto, må bankanvisning være undertegnet av presidenten og/eller administrator eller annen med fullmakt fra GF, som må vedtas av GF hvert år.
4. Sameiets samtlige hus 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 leiligheten. GF eller administrator velger forsikringsselskap og fastsetter beløp for dekning av utgifter til gjenoppbyggelse.
5. Sameiet plikter i tillegg å ha en forsikring som dekker alle former for Sameiets ansvar overfor tredjemann og overfor de ansatte.