

Informasjon fra Styret i Villas de Frente Marino.

I disse dager klargjøres innkalling og saker til årsmøtet 15. oktober 2023. Alle saker skal være innsendt til administrasjonen 6 uker før møtet. Møtedato har vært kjent siden det ekstraordinære årsmøtet, og varslet om en gang til i ettertid. Vi håper så mange som mulig er på la Manga og kan delta selv, eller subsidiært gi fullmakt.

Vi setter pris på at dere setter dere inn i sakene og gjør dere kjent med vedtekter, lover og regler.

I tillegg ser vi behovet for å dele vår kunnskap med dere, slik at alle har et så riktig og likt mulig grunnlag for å sette seg inn i sakene i sameiet.

Vedtekter fra 2019 for Sameiet Villas de Frente Marino har regler for nødvendige prosedyrer ved ønsker om endringer /tilbygg etc. på egen eiendom.

Dagens styre i Villas de Frente Marino kan ikke ta ansvar for det som har skjedd i sameiet vårt de siste 20 år. Eiere som ikke tidligere har fulgt slike prosedyrer er selv ansvarlig for sine handlinger. Vi har kun forsøkt å tilrettelegge for å ha gode rutiner for fremtiden.

Totalrenovering av hele sameiet er vedtatt.

Styret har bekreftet at kostnader for renovering ikke skal overstige det som det er grunnlag for i de originale plantegninger for sameiet. Tilbygg har hittil gitt færre utvendige kvadratmeter til renovering ved at yttervegger er bygd inne. Det er kun yttervegger som inngår i renoveringsplanen. Vi organiserer gjerne en befaring for å tydeliggjøre dette. Dermed er det ingen ekstra regning som skal presenteres for senere oppførte tilbygg/endringer. 153 leiligheter skal ikke bære kostnader for enkelte eieres private byggeprosjekter.

Det er og har vært en del uklarheter om faktaopplysninger innen sameiet. I mange år ble vi f.eks. hindret i å ha et vedlikeholdsfond fordi det ble oppfattet som ulovlig i Spania. I ettertid kom det fram at det er mye som er lov, dersom det står nedfelt i sameiets egne vedtekter. Dette var en av grunnene til å innhente engelsk oversettelse av spansk sameielov og etablering av Vedtekter for sameiet Villas de Frente Marino 9.-13 i 2019.

Et annet punkt som er uklart er koeffesienten og på hvilket grunnlag den er satt. Noen tror at den viser tilbake på boareal, noe som ikke er tilfelle. Den er satt etter ytre grenser av «tomten» på eiendommen. Dermed kan en mindre leilighet med kun 2 soverom ha en høy koeffesient pga. stor hagetomt utenfor.

Dersom din eiendom er på 100 kvadratmeter, er koeffesienten lik om disse 100 kvadratmeter er oppdelt i 4 eller 6 rom. De ulike ekstra påbygg i Villas de Frente Marino gir ikke andre i sameiet ekstra kostnader. Det er bra om alle blir bevisst dette og ikke trenger å uroe seg over urettferdigheter på dette punktet. Rehabiliteringen belastes denne gangen av koeffesienten på selve leilighetens tomtestørrelse og ikke den på garasjene..

Det offentlige skal godkjenne både innvendige og utvendige byggeprosjekter.

Forsikringsselskap har forsikringer til sameier på grunnlag av den offentlige bestemte koeffesienten. Koeffesienten kan ikke endres. Hver enkelt sameier som har utført endringer eller tilbygg er ansvarlig for dette. De må ha egen forsikring til dekning av skade på egen og andres eiendom. I løpet av 2022/23 har en slik forsikring utløst seg to ganger som er kjent for styret. Dette har fungert til tilfredsstillelse for eier og naboer.

Ved forrige vedlikeholds prosjekt i sameiet, kom det fram urettferdigheter mellom eiendommene i sameiet skapt av utbygger Grimanga. Vi må tro at det ikke var tilsiktet, men

et resultat av en veldig hektisk byggeaktivitet rundt år 2000.

Noen eiendommer har et gårds- og bruksnummer på eiendommen sin, noen har to. Man betaler eiendomsavgift til kommunen for hvert gårds- og bruksnummer.

Ved forrige vedlikehold ble innbetaling innkrevd av hvert gårds- og bruksnummer. De rekkehusene som har direkte innvendig adgang til garasjen har ett gårds og bruksnummer og ble dermed kun belastet for det, mens de som har adskilt garasje ble belastet for koeffesient på både leilighet og garasje. Nå har vi blitt bevisst dette problemet og har et mer rettferdig fordelingssystem med grunnlag i kun koeffesient på selve leiligheten.

Grimanga har også gjort forskjell på helt like leiligheter i sameiet, eksempelvis;

I Area 11 – Leilighet 13 er det ett gårds- og bruksnummer for både garasje og leilighet.

I Area 12 – Leilighet 13 er det to gårds- og bruksnummer , ett for leilighetstomt og ett for garasje.

I Area 11- Leilighet 12 er det ett gårds- og bruksnummer for både garasje og leilighet.

I Area 12 – Leilighet 12 er det to gårds- og bruksnummer ett for leilighetstomt og ett for garasjen.

Slik er det flere forskjeller mellom ellers like leiligheter i disse area. Selv om dokumentasjon på dette foreligger, er det ikke mulig å oppnå rettelser hos det offentlige.

De som har eget gårds/bruksnummer på garasjen kan selge den privat til hvem som helst. Dette synes uheldig for sameiet.

Grimanga har også bygd 6 rekonstruerte leiligheter type G, som ble tegnet og utvidet med ekstra soverom og bad. Grimanga sin arkitekt tegnet om denne typen. Grimanga endret prisen på den og de ble solgt til omregulert pris. Det Grimanga ikke gjorde var å melde inn endringene til det offentlige. Dermed er de ekstra rom ikke spesifisert i kjøpet. Skjøtet har derimot et punkt med at leiligheten er kjøpt som besikket. Ved siden av kjøpet har disse 6 eierleilighetene vedlagt alle originaltegninger, kjøpskontrakt og faktura fra Grimanga. I tillegg er det bilder fra hele byggeprosessen av leilighetene. Dette skal ifølge juridiske uttalelser til Legal og Skandservice være godt nok i forhold til det offentlige.

Sameiere som selv har foretatt utvidelser har også i ettertid forsøkt å legalisere dette og har vært villig til å ta ekstra kostnader med det, men har ikke fått anledning til det hos det offentlige.

Vi kan ikke reversere. Dersom noen har gjort endringer som fører til verdiøkning, må vi kunne tåle det, men kun dersom det ikke fører til verdiforringelse og sjenanse for andre naboer.

Idealistisk sett hadde det vært fint om man tidligere hadde hatt en ramme for hvordan endringer kunne gjøres, både med terrasser og tilbygg, det har vi ikke hatt. Dermed kan vi ikke rette opp i tidligere tiltak.

Eiere i sameiet har tidligere unnlatt å tenke på og handle ut ifra den kjensgjerning at vi er et sameie, som tilsier at man ikke kan sette i gang tiltak på egen eiendom som man vil.

Det vil være vanskelig å ha full oversikt over hvem som har foretatt endringer, har innredet garasjen til soverom og andre lignende tiltak.

Den enkelte eier må selv ta ansvar for sine handlinger. Dersom det har utløst konflikter med naboer, er det ikke for sent for den enkelte å gjøre endringer for å løse disse.

Vi har tiltro til at de fleste i Villas de Frente Marino vil se at den vedtatte rehabiliteringen av det totale sameiet kommer hver enkelt sameier til gode.

Vi får et mest mulig enhetlig sameie som resulterer i en verdiøkning i seg selv. Det gir en oppgradering av det estetiske, men ikke minst i forhold til helse-miljø og sikkerhet.

Vi har et vedlikeholdsfond. Når utgiftene til den totale renoveringen er innfridd, vil årsmøtet kunne vedta en årlig innbetaling for en ny oppbygging av dette.

Våre etterkommere vil da i fremtiden ha vedtekter og fond som gir et godt utgangspunkt for fremtidige ønsker og planer. Vi gir videre et sameie av god kvalitet i tiltro til at neste generasjon eiere har vilje og anledning til å verne om sameiet videre