

Nyhetsbrev

Prime Blue 3

August 2019

Utgave 4, Årgang 3

Sommermøtet 31.juli

Alle eiere som befant seg på Prime Blue 3 den 31.juli deltok på møtet. I tillegg til eierne, deltok driftsselskapet vårt, Vision. Vision var representert med Ayhan Kara og Samantha Brown Gorduemel. Regnskapsføreren vår (Oğuz Kepenekçi) og en uavhengig advokat (Yeliz Özbaşı), som er spesialist på den tyrkiske sameieloven, deltok også.

På begynnelsen av møtet introduserte alle seg selv med navn og leilighetsnummer.

Eva åonet møtet, og satte følgende agenda:

- Advokaten forklarer Sameie-loven, som gjelder for vårt feriekompleks
- Regnskapsfører forklarer hvordan vi disponere felles midler
- Spørsmål og meninger fra eierne
- Diskusjon
- Avslutning av møtet

Sameieloven

Advokaten, som er spesialist på Sameieloven, informerte om følgende:

- Alle feriekomplekser i Tyrkia må ha en «Management Plan»
- Planen inneholder hvilke regler som gjelder for komplekset, hvordan felles midler skal styres, datoer for årlig generalforsamling (AGM) og hvem som skal føre kontroll med driften
- Alle eiere som har kjøpt leilighet er automatisk bundet av Sameieloven, management plan og ingen kan trekke seg fra den
- For å endre «Management Plan» må minst 80% av eierne være tilstede på generalforsamlingen, enten personlig eller gjennom fullmakt.
- En eier i Prime Blue 3 kan representere to andre eiere i tillegg til seg selv, fordi Prime Blue 3 har 56 stemmeberettigede eiere, og loven tillater at hver eier kan representere opp til 5 % av eierne. % % av 56 eiere utgjør 2,8. Tyrkisk lov sier at alle må være helt, og det er grunnen til at en eier i Prime Blue 3 kun kan representere 2 andre eiere i tillegg til sin egen stemme.
- På generalforsamlingen (AGM) velger majoriteten av eierne et styre, som kan bestå av en eller tre personer inkludert styreleder.
- Det er ingen krav i tyrkisk lov til at styremedlemmer eller -leder skal være tyrkisk eller bo i Tyrkia.
- Siden feriekomplekser, som Prime Blue 3, vanligvis har de fleste av sine eiere boende utenlands, er det vanlig å leie inn et driftsselskap for å følge opp daglig vedlikehold og ha daglig ledelse av de som jobber på komplekset
- Felleskostnadene (Maintenance fee) for kommende år skal besluttes på generalforsamlingen, styreleder har ingen fullmakt til å endre denne i ettertid da det er majoriteten av eierne som beslutter dette gjennom stemmegivning.

Ny butikk i nærheten

Dagligvarebutikken A101, har åpnet ny butikk vis a vis TKI / Ergin Market

- En lovlig valgt styreleder er gitt nødvendige fullmakter til å iverksette lovmessige tiltak mot eiere som ikke følger kompleksets Management Plan eller kompleksets felles regler.

Regnskapsførsel ved Prime Blue 3

Prime Blue 3's regnskapsfører informerte om følgende:

- Prime Blue 3 er drevet i tråd med tyrkisk lov
- Prime Blue 3 har ingen kontantøkonomi, og det kreves fakturaer og kvitteringer for alle kjøp
- Mesteparten av større innkjøp er etter hvert gjort via internettbutikker med faste priser, og etterprøvbare
- Styreleder er på ingen måte kompensert for personlige utgifter
- Styret har besluttet at generalforsamlingen skal velge kontrollere som kan sjekke regnskapene
- Prime Blue 3 praktiserer full transparens på regnskap
- Kontrollerne, så vel som styret, har til enhver tid tilgang til å gå igjennom regnskapene
- Prime Blue 3 sin største utfordring er det faktum at nesten halvparten av eieren ikke betaler maintenance fee til avtalt tid

Kommentarer, spørsmål og svar

- 1. Noe nav eierne tok opp dette med at årets maintenance fee var satt til 4.500 ₺, noe de mener er alt for høyt og de ønsker at styreleder skal endre beløpet.**

Advokaten og regnskapsføreren forklarte at styreleder ikke har fullmakt til å endre maintenance fee. Nivået på felleskostnadene for kommende år er besluttet på generalforsamlingen.

Hvis noen eiere era v den oppfatning at maintenance fee er satt høyere enn nødvendig for å drifte komplekset, kan de innen en måned fra AGM legge inn en formell klage. Det ble ikke gjort i fjor, og maintenance fee for 2019 er lovlig satt til 4.500. Alle eiere er lovlig bundet til å betale inn det beløpet.

Eva kommenterte, at takket være eiere som har fulgt opp sine forpliktelser, og betalt maintenance fee i tide (innen 1.april 2019), kan de som ikke har betalt nyte godt av et reparert og åpent basseng, bedre sitteplasser i fellesområdet, reparerte og velfungerende heiser etc.

- 2. Noen eiere uttrykte at det hadde vært bedre å betale inn dersom noe skjer, istedenfor å betale så høye felleskostnader.**

Eva svarte at den samme diskusjonen ble tatt på AGM i oktober forrige år, men fordi så mange ikke betaler inn felleskostnadene i tide (1.april hvert år), og fordi nivået på maintenance fee har vært utfordret fra noen eiere hvert år, er det vanskelig å stole på at alle eiere vil overføre ekstra midler i tide til å betale regninger og nødvendige utgifter dersom behovet skulle oppstå.

- 3. En eier uttrykte mistillit til hva felles midler for Prime Blue 3 ble brukt på, og spurte hvorfor maintenance fee var blitt satt opp når bygningene ikke er ferdig malte. Hun refererte også til et tilsvarende kompleks hvor hun eier en annen leilighet, og at de har langt lavere felleskostnader. Hun hevdet også at styreleder løy om hva pengene skulle gå til, i og med at bygningene ikke er ferdig malte.**

Eva svarte at felleskostnadene erbrukt på felles utgifter, og at de pengene vi ikke har brukt er satt på høyrentekonto. Videre minnet Eva eierne på at hovedårsaken til økt maintenance fee for 2019 var den plutselige nedgangen i tyrkisk økonomi som vi opplevde i 2018, og at maintenance fee ikke lenger betales inn i Euro eller Britiske Pund, i tillegg til at vi ser ut til å ha dreneringsutfordringer som må adresseres når vi har nok midler til det. Dette i tillegg til behovet for å male bygningene utvendig.

Regnskapsfører minnet igjen om at generalforsamlingen har gitt kontrollerne fullmakt til å gå igjennom regnskapsbøkene når som helst, og at dette er deres ansvar å følge opp. Det er ingenting å skjule når det gjelder bruk av midler ved Prime Blue 3, og til tross for at dette ikke er nødvendig har styreleder flere ganger delt detaljert informasjon om den finansielle situasjonen.

Eva la til at takket være årets høye maintenance fee, har vi hatt anledning til å foreta nødvendig vedlikehold, reparasjoner og andre forberedelser i forkant av sesongen. Eva lovte videre å dele alle transaksjoner for første halvår med alle eierne, selv om dette i henhold til tyrisk lov ikke er nødvendig. Det vil bli sendt ut sammen med neste nyhetsbrev.

4. Flere eiere efterspurte hvilket ansvar utbygger har når det gjelder mulige problemer med dreneringen.

Eva forklarte at det ser ut som bygningen er korrekt drenert, men at en liten komité av eiere som så på problemstillingen høsten 2018, anbefalte at vi tar opp noen sementerte heller nærmest bygningene slik at vannet kan renne ned og vekk fra bygningene. Eva informerte om at vi har hentet tegningene fra byggingen i kommunen og at de ser ut til å være korrekte.

Vårt største problem det siste året er knyttet til terrassene i første etasje i B-blokka. Dreneringen kan ha blitt blokkert av sand, småsteiner og røtter i årene etter at Prime Blue 3 har blitt bygget. Gitt at alle betaler inn maintenance fee i 2019, kan vi se nærmere på dette problemet i høst.

Samantha informerte også om at det ser ut som om Prime Blue 3 har fått et nytt problem etter at fylket og kommunen har lagt ny vei utenfor. Veiutbedringene førte til at regn fra årets vinterstormer ble liggende inne på Prime Blue 3 i lange perioder uten at vannet forsvant. Vision har oppsøkt veimyndighetene på våre vegne og lagt inn en formell klage. Vi har foreløpig ikke fått svar på klagen. Vision følger opp saken.

5. En av eierne sa, på vegne av alle de som har betalt i tide, at hun var tilstede på fjorårets generalforsamling, og bekreftet at det var blitt gitt god informasjon om hva økt maintenance fee skulle gå til. Hun uttrykte også skuffelse og sinne over eiere som ikke har betalt inn felleskostnadene, men som like fullt benytter alle fasiliteter – og i tillegg inviterer venner og familie til å tilbringe tid sammen med dem rundt bassenget ved Prime Blue 3. Eiere som betaler for seg finner dette uakseptabelt.

En av eierne som har protestert mot forhøyet maintenance fee sa på vegne av aktuelle eiere at de selvfølgelig vil betale årets maintenance fee, men at de ber styreleder om å vurdere nødvendigheten av å opprettholde den høye maintenance fee'en for året 2020.

Eva svarte at dersom det ikke kommer ytterligere dramatiske endringer i tyrkisk økonomi, eller det dukker opp noen større utbedringsbehov for 2020, så vil hun anbefale generalforsamlingen å redusere maintenance fee for 2020.

6. Det ble også foreslått å skifte ut portene og installere automatisk lås. Det ble hevdet at ville redusere støy, og gi bedre adgangskontroll. Det er ikke et sikkerhetstiltak, men det har i år vært mye irritasjon over personer som ikke tilhører Prime Blue 3 bruker våre fasiliteter.

Eva svarte at vi kan se på kostnadene ved et slikt bytte. Eva sa også at hun ikke har mottatt klager over fremmede som har oppholdt seg på PB3, bortsett fra at flere eiere har leid ut leilighetene sine. Et nytt port- og låssystem vil ikke forhindre det som kanskje flest har irritert seg over, nemlig at noen eiere inviterer inn for mange venner og familie for ofte. Dette gjelder for øvrig eiere som på toppen av det hele enda ikke har betalt maintenance fee.

7. Mange eiere uttrykte interesse for å delta på årets generalforsamling (AGM), og det kom en forespørsel om å få tilsendt agenda og fullmaktsskjema via vanlig postgang i tillegg til e-post.

Det ble også bedt om at datoen for generalforsamlingen skal for fremtiden endres til sommertid, da mange eiere er tilstede på Prime Blue 3 i lange perioder om sommeren.

Eva oppfordret alle til å delta på kommende generalforsamling, og ba om å få forslag til en tyrkisktalende kandidat til styret, da dette vil være nyttig for styret og for kommunikasjonen med eierne. Agendaen for generalforsamlingen vil bli satt og sendt ut sammen med fullmaktsskjema senest 14 dager før møtet, som finner sted 4.oktober 2019. Dette kan sendes ut med post dersom vi får alle eiernes bostedsadresser.

Eva forklarte at generalforsamlingene avholdes i oktober fordi det er dette som står i Management Plan, og at for henne som styreleder ville det vært en fordel å avvikle AGM på et annet tidspunkt. Men, for å endre dette må det være minst 80 % av eierne tilstede, enten ved personlig oppmøte eller gjennom fullmakt. De to foregåendegeneralforsamlingene har hatt rundt 70 % deltakelse og det har ikke vært nok til å gjøre endringer i Management Plan.

Avslutning av møtet

Møtet ble avholdt i kjelleren på A1, i og med at vi har installert en projector der. Regnskapsføreren og Eva hadde forberedt en oversikt over alle inntekter og utgifter første halvår 2019 i excel, for å kunne vise de fremmøtte dette i detalj.

Det var ingen interesse for å se nærmere på dette, men noen klagde på at det hadde vært varmt å sitte i kjelleren og at det hadde vært bedre å sitte rundt bassenget.

Eva inviterte de eierne som ikke stoler på hvordan felles midler blir disponerte til å gå nærmere gjennom dette etter møtet, men ingen hadde interesse av det.

Møtet ble avsluttet.