



Generalforsamlingen 2024 Vedlegg 1

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

SELSKAPETS FORMÅL

Elviria Del Sol Hus 10 AS ("Selskapet") har som formål å eie, drive og vedlikeholde fast eiendom som ferieboliger for aksjonærene i selskapet.

ÅRSBERETNINGENS INNHOLD OG PERIODE

Denne årsberetningen er utarbeidet etter den tradisjonen som selskapet har hatt på tidligere generalforsamlinger. Det er en utvidet og mer omfattende beretning enn standardberetningen som sendes regnskapsregisteret. Her beskriver styret Selskapets drift og styrets aktiviteter i året mellom foregående og kommende generalforsamling. Denne perioden avviker fra årsregnskapet som følger kalenderåret.

STYRETS SAMMENSETNING I, OG GODTGJØRELSE FOR, PERIODEN GF23 – GF24

Etter ordinær generalforsamling ("GF") 21. juni 2023 og styrets selvkonstituering noen dager senere bestod styret i Selskapet av følgende medlemmer:

Erik Andersen Født 1967, daglig leder og IT-konsulent (ikke på valg)

Magne Fladset Født 1947, elektroingeniør og teknisk sjef – nå pensjonist (gjenvolgt for to år)

Frøydis B. Johansen Født 1944, sykepleier og kvalitetsrådgiver – nå pensjonist (ikke på valg)

Varamedlem **Kåre Rudningen** (gjenvolgt for to år)

I henhold til vedtektenes § 8 så velger styret selv sin egen leder og Erik Andersen ble valgt til leder av det nye styret noen dager senere.

Generalforsamlingen 2023 vedtok følgende godtgjørelse til styret for perioden GF23 – GF24:

- Styrets leder: NOK 52.000
- Ordinært styremedlem: NOK 17.000
- Varamedlem: NOK 5.000

Godtgjørelsen økte totalt med 6000 kroner fra 2023 til 2024.

For fjerde år på rad har samtlige styremedlemmer forblitt ved sin post gjennom hele året. Det har ikke vært nødvendig å trekke på varamedlemmet for å ta beslutninger, men vi har fått en del innspill underveis.

Styret vil instruere forretningsfører, ihht. generalforsamlingens beslutning gjengitt ovenfor, om å utbetale styrehonorar som følger:

Erik Andersen – NOK 52.000

Magne Fladset – NOK 17.000

Frøydis B. Johansen – NOK 17.000

Kåre Rudningen – NOK 5.000

VALGKOMITÉ

Selskapets valgkomité har bestått av følgende medlemmer:

- Liv Marit Bølset, leder
- Rigmor Hansen-Just

LEDELSEN AV SELSKAPET - STYRETS ARBEID - STYREMØTER

Vi har hatt tre styremøter gjennom dette styreåret. Vi har hatt to hos Finansco på Skøyen i Oslo og ett i Kiwanishuset på Ski. Vi har som vanlig betydelig kontakt på e-post og telefon og de aller fleste av styrets vedtak foregår utenom styremøtene.

Denne perioden har det blitt renoverert ett kjøkken (10.1.2) og en rekke mindre reparasjoner har blitt gjennomført.

Frøydis har fortsatt sin innsats med fornyelse av gardiner og sengetøy, men et benbrudd i begynnelsen av 2024 har forsinket prosjektet en del. Arbeidet fortsetter til høsten.

Det har vært svært mange eierskifter på slutten av 2023 og så langt i 2024. Det har til tider medført lengere behandlingstid fra styret sin side når det gjelder varsel om forkjøpsrett og oppdatering av aksjeeierboken. Selskapet har ingen ansatte så dere må innimellom smøre dere med tålmodighet. Styrets leder er i full jobb og kan ikke alltid fullføre dette så raskt som ønskelig. Det er også en begrensning hos Domeneshop – vår e-post-leverandør – som ikke tillater mer enn 100 e-poster av gangen og maksimalt 200 pr. døgn. Vi er nå 109 aksjonærer som skal varsles og får ikke sendt ut mer enn et varsel i døgnet som igjen må sendes i to omganger.

KJØKKENPROSJEKTET

Vi har fullført kjøkkenet i leilighet 10.1.2 i januar 2024. Vi hadde ønsket å renovere ett kjøkken til våren 2024, men det var ikke mulig å finne ledig tid da leilighetene stort sett har vært i bruk. Målet er fortsatt tre kjøkken i 2023 og vi planlegger å renovere 10.2.1 og 10.2.2 på høsten i 2024 hvis leilighetene er ledige lenge nok til at renoveringen kan finne sted.

Tegningene for de tre siste leilighetene er klare så det er kun ledige tidsvinduer som mangler.

Kjøkkenet i 10.1.2 ble bygget på bare fire uker og det er rekordtid.

SELSKAPETS ØKONOMI

Vi sliter fortsatt med høy eurokurs og svak krone, men dette har ikke endret seg siden året før. Budsjetet har derfor tatt høyde for dette og vi fikk et lite overskudd for 2023 og dermed ca. 2000 kroner i skatt.

Innføring av eurokontoen fungerer fint og jevner ut valutasvingningene og gir oss større forutsigbarhet. Vi vurderer også å fakturere aksjonærer med adresse utenfor Norge i euro til neste år. Det vil spare både oss og de aksjonærene som allerede bruker euro for gebyrer til valutakonvertering. Samtidig vil vi kunne innføre tvungen KID på vår norske bankkonto for mer presis registrering av betalinger.

Finansco har byttet regnskapssystem fra Tripletex til Xledger og det gir oss ytterligere muligheter for automatisering fremover. Vi er ikke helt i mål med dette da aksjonærene er svært upresise med hvordan de merker innbetalingene. Vi sliter fortsatt med en rekke dårligere betalere. Noen får vi ikke en gang tak i på telefonen. Vi minner om at det er aksjonærene som er ansvarlige for at vi er oppdatert med korrekt, adresse, telefon og e-post.

Fjorårets generalforsamling vedtok en ekstraordinær innbetaling på 750 kroner pr. aksje. for 2023 og 2024. Styret vil be generalforsamlingen om 500 kroner pr. aksje i 2025 som vi forventer at blir det siste året med innbetalinger til kjøkkenprosjektet.

Ekstrainnbetalingen vil faktureres i september som normalt.

Styret anser fortsatt selskapets økonomi som god og forsvarlig.

Vi har for tiden blokkert bruksretten til en aksjonær for fjerde året på rad og styrets tålmodighet begynner å bli tynnlitt. Skatteetaten har også tatt tvangsutlegg i de samme aksjene og hevder at vårt vedtektsfestede forbud mot utlegg ikke gjelder for tvangsutlegg, kun frivillige utlegg. Heldigvis er verdien av aksjene nok til å dekke både våre og skatteetatens krav. I skrivende stund har aksjonæren begynt å gjøre opp for seg.

Det kan komme flere blokkeringer i løpet av sommeren. Generelt er oppfordringen at dere må ta kontakt med oss hvis dere sliter med å betale alt på en gang. Så lenge dere betaler litt og følger inngåtte nedbetalingsplaner så er vi ikke vanskelige. Problemet er de som konstruerer unnskyldninger og ikke tar ansvar for egne feil. Dette er ganske enkelt å gjennomskue.

Magne har gjort en svært god jobb med å ringe rundt til aksjonærer som ikke har betalt og for de aller fleste er det kun en forglemmelse.

Vi har forbedret våre rutiner overfor SEO Service og har etter mye frem og tilbake innført et fast forskudd på 5000 €. SEO Service skanner nå inn bilagene de har lagt ut for og når disse mottas så fyller vi opp forskuddet til 5000 € igjen.

KONDENS OG VANNLEKASJE I LEILIGHETENE

Vi som eier eget hus i Norge, vet at vi må være forsiktig med for høy luftfuktighet innendørs. Det gjelder spesielt om høsten med mye regn og fukt som kondenserer på kalde flater. Det samme

gjelder i Spania, men først og fremst tidlig på året som er den tiden med mest regn og de laveste temperaturene. Vi må derfor være forsiktig med å tørke klær innendørs og passe på å luften godt.

Det siste året har vi hatt kostnader med fukt i konstruksjonen. De åtte nederste leilighetene har eget vaskerom med åpning ut som er godt egnet til å tørke klær. Bruk disse.

Alle leilighetene har tørkestativ som kan brukes både i vaskerommet og ute på terrassen. Det er ikke lov å henge klær over kanten på terrassen eller høyere enn denne, men det er helt greit å sette tørkestativet ut da denne er lavere og ikke så lett synlig for andre.

Det betyr at dere alltid må ha ventilene ut åpne og aldri henge opp våte klær og håndklær i stuen og på soverommene. Vi kommer til å kreve erstatning for dette fremover.

Vi har av og til utfordringer med skadedyr i leilighetene slik som kakerlakker, maur og skjeggkre. Alle disse er en del av faunaen i Spania og er ikke til å unngå helt. Kakerlakkene bekjempes kontinuerlig og situasjonen er kraftig forbedret siden noen år tilbake. Samtidig vil de aldri bli helt borte og spesielt etter sprøyting med gift kan de fort rømme ut av innvendige ventiler. Innvendige ventiler stenges automatisk når aircondition ikke er på. Det er derfor INGEN grunn til å tape igjen eller blokkere disse ventilene ytterligere. Vi forstår at noen av dere er redde for kakerlakker og at det er ikke hyggelig å ha de i leiligheten, men det hjelper IKKE å blokkere ventilene. Utvendige ventiler har aldri vært noen kilde til kakerlakker og alle ventilene er høyst nødvendige for et sunt innneklima. Vi har i år brukt flere tusen kroner på å gjenåpne, reparere og rense gjentapede ventiler. Vi anser dette som hærverk og vil belaste skadevolder med kostnader for reparasjon fremover. Si umiddelbart fra til SEO Service hvis du finner slike stengte ventiler i leiligheten ved ankomst. Da slipper du å feilaktig bli anklaget for hærverket. Pass også på at utvendige ventiler er åpne og fungerer som de skal. Be om hjelp hvis du ikke rekker opp.

Når dere bruker aircondition til å kjøle ned luften inne så er det viktig å holde dører og vinduer lukket. Aircondition tørker luften og hvis det kommer ny varm luft inn så vil denne inneholde mye mer fuktighet som igjen kondenserer på nedkjølte flater inne. I tillegg så virker aircondition bedre og du sparer penger på strøm.

SIKKERHET PÅ OMRÅDET

Styret er kjent med at mange av beboerne er bekymret over sikkerheten på området etter at vaktsselskapet Archi Seguridad gikk konkurs. Dette er sameiets ansvar og ikke hus 10s. Sameiet har forsøkt å inngå en avtale med et nytt vaktsselskap for å opprettholde den tjenesten som Archi leverte. Dette har vist seg å være vanskelig da de fleste vaktsselskapene ville inngå individuelle avtaler for hver enkelt leilighet. Det ville da bli sensorer og adgangskoder i hver enkelt leilighet. Det kan være fint hvis du eier din egen leilighet og mange av oss har dette hjemme i Norge. Problemet er kostnaden på 50-70 euro i måneden pr. leilighet. For hus 10 ville dette blitt 550 til 770 euro i måneden eller 6 600 til 9 240 euro pr. år. Styret anså ikke det som realistisk, verken kostnadmessig eller organisasjonsmessig. Heldigvis er det nå en vaktssentral som følger med på kameraene på området så dette begynner å løse seg.

Nytt adgangskontrollsystem er i ferd med å bli installert og det har kommet opp skjermer ved alle portene og inngangsdørene nede. De gamle dørtelefonene er for tiden ute av drift og vi trenger skjermer i alle leilighetene for å få fullt utbytte av dette systemet da vi ikke regner med at bruk av apper kan løses

organisasjonsmessig for hus 10. Skjermene vil koste oss ca. 200 euro pr. leilighet (totalt 2 200 euro) og styret mener at vi bør gå til anskaffelse av dette. Det kan dog blir trangt å få det med på budsjettet i 2024.

INTERNETT I HUS 10

Blaze Internet har endelig koblet fiberen direkte til vår ruter. I praksis så har det gitt en ytelsesforbedring på hele 40 %. Hastighetsmålinger viser at internasjonale forbindelser mellom Norge og Spania også har blitt bedre.

For dere som må jobbe litt mens dere er i Spania så fungerer Teams, Zoom og andre videokonferansetjenester svært godt mellom Norge og Spania. TV og videostrømming til underholdning blir bare bedre og bedre.

OFFENTLIGE KRAV TIL RAPPORTERING

Selskapet har ingen ansatte. Likestillingslovens krav er derfor ikke relevante. Det samme gjelder regnskapslovens bestemmelser om arbeidsmiljø.

Selskapet har ikke virksomhet som påvirker det ytre miljø.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Ski, 9 juni 2024

Styret i *Elviria Del Sol Hus 10 AS*

Erik Andersen
Styrets leder
(sign)

Frøydis B. Johansen
Styremedlem
(sign)

Magne Fladset
Styremedlem
(sign)