

Innkalling til ordinær general- forsamling ("OGF") 2025 i Elviria del Sol Hus 10 AS ("Selskapet")



Generalforsamlingen i Selskapet avholdes tirsdag 17. juni 2024, klokken 17:00 (dørene åpner for registrering av fremmøtte klokken 16.30) i Kiwanishuset i Ski. Kjeppestadvegen 6, 1400 Ski.



Dørene åpnes klokken 16.30 så alle kan få registrert seg og sine fullmakter og funnet sine plasser innen selve generalforsamlingen starter klokken 17.00.

DAGSORDEN og STYRETS ANBEFALING TIL BESLUTNING:

SAK

1. Innledende formalia

- a) Åpning av generalforsamlingen ved styrets leder
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent
- e) Valg av en tilstedeværende til å medundertegne protokollen
- f) Godkjenning av innkallingen og dagsorden

FORSLAG

EA (bestemt)
EA (forslag)
Aksjonær
Aksjonær
GODKJENNES

SAK	VEDLEGG	FORSLAG
2. Årsregnskap m.m.		
a) Årsberetning	1	ETTERETNING
b) Godkjennelse av årsregnskap for 2024	2	GODKJENNES
c) Disponering av evt. overskudd og Fastsettelse av utbytte	3	GODKJENNES
d) Godkjennelse av budsjett for 2026	4	GODKJENNES
3. Valg av styre - Godtgjørelse		
a) Valg av nye styremedlemmer	5	VALGKOMITÉENS FORSLAG GODKJENNES
b) Godtgjørelse til styret for perioden frem til OGF 2026	6	GODKJENNES
4. Innkomne forslag		

Forslag fra Arne Heiestad:

Innkjøp av nye senger til leilighetene.

Heiestad argumenter som følger:

a) Helse og komfort

Senger som er over 30 år gamle gir ikke lenger tilstrekkelig støtte for rygg og ledd. Dårlig søvnkvalitet kan føre til helseplager, spesielt for eldre beboere og gjester.

b) Vedlikehold og hygiene

Gamle madrasser og sengerammer samler støv, midd og bakterier over tid, noe som kan være helseskadelig og vanskelig å rengjøre effektivt.

c) Økt bo komfort og verdi

Nye senger vil øke bo komforten for både eiere og leietakere, og kan bidra til å heve standarden og attraktiviteten til leilighetene – noe som også kan påvirke utleieinntekter og eiendomsverdi positivt.

d) Lik standard i sameiet

Dersom flere leiligheter allerede har oppgradert, vil en felles utskifting bidra til en jevnere standard og opplevelse for alle beboere og gjester.

e) Langsiktig investering

Nye senger har lang levetid og er en investering som vil komme beboerne til gode i mange år fremover. Kostnaden kan fordeles over tid eller gjennom fellesmidler.

Forslag til avstemming:

Generalforsamlingen vedtar at alle leiligheter i Elviria del Sol skal få nye senger (rammer og madrasser) innen utgangen av inneværende år. Styret gis

fullmakt til å innhente tilbud og velge leverandør, samt fordele kostnadene rettferdig mellom seksjonene. Kostnaden dekkes enten gjennom eksisterende fellesmidler eller ved en ekstraordinær innbetaling, etter nærmere vurdering av styret.

Styrets kommentar:

Dette er samme forslag som ble levert i fjor og styret ønsker å følge opp det vedtaket som da ble gjort. I fjor ble det vedtatt å fortsette med prosjektet for å oppgradere sengetøy og madrassbeskyttelser. Planen var å gjøre dette først og deretter vurdere nye overmadrasser der det er nødvendig. Samtidig ble det vedtatt at statusen på sengene skulle vurderes og prisen på nye hentes inn. Styret har bedt SEO Service kontrollere sengene og har mottatt en oversikt over dette. 12 senger er nye, men 30 er eldre og må skiftes i nær fremtid. Det er budsjettert for nytt sengetøy, men ikke nye senger i år så det må kreves inn ytterligere midler og om dette blir vedtatt som foreslått og alt må byttes. Et vedtak må gjelde for neste budsjettperiode som er 2026.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at nåværende planer blir liggende og fullføres som planlagt. I tillegg bør utslitte madrasser og sengebunner byttes fortløpende hvis budsjettet tillater det. Det bør bli en eskalering utover normalt vedlikehold og det er mulig å skifte 10 senger i år og 20 senger til neste år slik at alle senger får en brukbar standard innen neste generalforsamling i 2026.

Forslag fra Hanne Skattebøl:

Utskiftning av madrasser og senger (iht til behov)

Styrets kommentar:

Styret anser dette til å være dekket av ovennevnte forslag og styrets forslag til vedtak slit at det ikke er nødvendig å stemme spesielt over dette.

Forslag fra Hanne Skattebøl:

På gjesterom med to enkeltsenger foreslås det å bygge sengegavl av panel fra vegg til vegg. Da kan man flytte enkelt senger sammen uten å måtte flytte på eksisterende hodegavl (som holder på å ramle sammen!).

Styrets kommentar:

Det er først og fremst veggfestene som er dårlige på dagens sengegavler. Styret foreslår at dette utsettes til etter at nye senger er på plass og vi også har byttet nattbord og kommoder for så å bygge nye sengegavler i samme stil.

Styrets forslag til vedtak:

Dette kan utsettes til nye senger, nattbord og kommoder er på plass da dette gir en bedre standardheving. Løse sengegavler kan festes bedre ved behov.

Forslag fra Finn-Andre Kristiansen:

Har et ønske om at aksjonærer som ønsker det kan stå oppført på en liste med kontaktinfo og uker/ leilighetsnr. Slik at vi oss imellom kan ta kontakt om vi ønsker å leie ut, eller selv leie uker som ikke er i bruk. Er mange uker som står ubrukt av mange grunner gjennom året.

Er jo greit å dekke inn de kostnadene, tenker det er bedre å leie ut til aksjonærer som selv har eierinteresser kontra utenforstående som ikke nødvendigvis behandler ting med samme respekt.

Styrets kommentar:

Dette har vært tatt opp og diskutert på tidligere generalforsamlinger og er noe styret ønsker å gjennomføre.

Det best mulige hadde vært om hver enkelt kunne logget inn på nettsiden, fått opp sine uker og krysset av på ukjent, ledig, tentativ, til leie, utleid eller opptatt. Det er dessverre en betydelig utviklingsjobb. Styreleder har bakgrunn fra denne type jobber og er i stand til å gjøre dette, men har ikke kapasitet. Dette er en betydelig utviklingsjobb og må settes bort. Styret har snakket med han som i sin tid laget sidene, men han hadde ikke kunnskap til dette.

Det er ønskelig å få det til en gang i fremtiden og det er naturlig å starte med et system for at hver aksjonær kan logge inn med sin egen e-postadresse og selv kunne få opp sine aksjer, kunne endre sin e-postadresse, telefonnummer og postadresse. Neste steg kan være å krysse av for om personopplysningene skal være tilgjengelige for andre aksjonærer.

Oppfordringen går derfor ut til andre aksjonærer med kunnskap på dette området om å bidra til denne utviklingsjobben. Erfaring med PHP, Joomla, HTML og Javascript er nyttig.

Styrets forslag til vedtak:

Utsettes til styreleder får inspirasjonen over seg eller andre ønsker å ta tak i dette.

5. Diverse

a) Frøydis informerer om status for sengetøy og gardinprosjektet.

b) Erik informerer om dørtelefoner.

c) Midlertidige regler for bokselagring

Styret har gjort boden i 3. etasje (2nd floor) tilgjengelig for lagring av private ting. det vil nå være en prøveperiode frem til utgangen av september 2025. Da vil disse reglene justeres eller erstattes av helt nye basert på erfaringen sommeren 2025.

Det er kjøpt inn plastbokser som kan leies av aksjonærene i selskapet Elviria del Sol Hus 10 as. Private eiendeler kan lagres i disse boksene på eget ansvar. Hverken Elviria del Sol Hus 10 as eller SEO Service as eller privatpersoner i disse selskapene kan gjøres ansvarlige for det som lagres i plastboksene. Bodene vil normal være låst så SEO Service eller andre med nøkkel til boden må låse bokseleietakerne ut og inn mot et gebyr. Boksene kan bare hentes ut og settes inn når SEO Service er til stede. De kommer ikke i ens ærend. Det vil aldri være nok bokser til alle så det vil praktisere tildeling etter først til mølla prinsippet.

Boksene må ikke inneholde farlige stoffer, mat eller annet som blir dårlig og kan lukte eller spesielt tunge ting. Mat som kan tiltrekke dyr og insekter må pakkes svært godt inn. Tøy bør være rent. Vekten bør ikke overstige 15 kg. Lokket må kunne legges på uten bruk av makt.

Boksene vil stables oppå hverandre så bokseleietaker må selv løfte på plass og finne frem egen boks ved å flytte andre bokser som er i veien. Det kan ikke kreves at SEO Service eller andre gjør dette.

Oppstartspris er 25 € og boksen leveres tilbake til selskapet når den ikke lenger er i bruk. Tomme bokser kan overlates til andre. Ut og inn pris er 5 €. En aksjonær kan kun leie en boks.

Når aksjonæren ikke selv benytter leiligheten må det spesifiseres spesielt at det skal gis tilgang til boksen sammen med varsel om ankomst. Hvis dette ikke blir varslet så gis det ikke tilgang.

Aksjonærer som henter ut boksen uten å betale gebyr, kan miste boksen og havne nederst på listen over aksjonærer som søker om boks.

d) Det elektriske anlegget.

e) Hvis det er tid igjen så benytter vi anledningen til å diskutere løst og fast om Elviria del Sol Hus 10, hva fremtiden vil bringe, detaljer rundt vedlikehold og andre ting som opptar de fremmøtte. Ingen vedtak vil bli fattet.

Erik Andersen
Styrets leder
(sign)

Frøydis B. Johansen
Styremedlem
(sign)

Magne Fladset
Styremedlem
(sign)

VEDLEGG

1. Styrets årsberetning
2. Offentlig regnskap 2024
3. Styrets forslag til utbytte for 2024 fra Selskapet til aksjonærene
4. Regnskapsoversikt med styrets forslag til budsjett for Selskapet for 2026
5. Valgkomitéens forslag til styresammensetning frem til GF 2026
6. Styrets forslag til styregodtgjørelse GF25 – GF26