



Sameieforeningen Elviria del Sol

Carretera de Cadiz a Malaga, A-7, 191, 29604 Marbella, España

Årsberetning 2018

Sameiet Elviria del Sol (EdS) er en privat eiendom med 19 hus, hvorav 18 hus med 185 leiligheter, inkludert ett forretningslokale. Hus 19 inneholder kontor for EdS, klubbhus for beboere og restaurant.

Det er parkområde rundt husene samt Lødenga, svømmebasseng, to tennisbaner og parkeringsplasser.

Området med de 19 husene utgjør 37 705 m², og Lødenga 8 662 m².

Styremøter

Styret har bestått av President Torill Tresland og visepresidentene Heidi B. Eggesbø, Arild Enersen, Jan Norheim og Carlos Rodriguez Alemany. Styret har hatt jevnlig møter.

Revisor og årsregnskap

Styret fikk fullmakt på GF i 2018 til å lage avtale med ny revisor for EdS. Ny revisor er Per Magnusson, som har utført revisjon av regnskapene for 2018.

Administrator har levert regnskap med balanse for hvert kvartal i 2018, slik at styret har hatt full økonomisk oversikt til enhver tid. Per Magnusson har bekreftet overfor styret at administrator har utført en meget god jobb med regnskapet.

TV og internett

Olivenet (internett) har fungert dårlig og servicen har vært dårlig også i 2018. Olivenet lovet i september å kompensere med ny og raskere ruter med hastighet opp mot 200 MB. Pr. november hadde vi fortsatt ikke hørt noe fra Olivenet, derfor valgte styret å gå over til Blaze internet, som har gitt oss en mer stabilt internett og økning fra 100 til 200 MB, og til halve prisen. Blaze internet ble vurdert tidligere, men de kunne ikke levere fiberkabler til EdS før i november 2018.

Norske TV kanaler har siden mars i år vært levert fra IPTVnow.es (Matias Hegg), men norske TV kanaler fungerer fortsatt ikke optimalt.

Nye EU-regler fra høsten 2018 tillater norsk TV i utlandet. Dog må vi vente til at Stortinget har godkjent dette, og det skjer sannsynlig denne våren. Les mer [her](#)

Styret vil derfor på GF fremlegge et tilbud fra Blaze internet om kabler direkte til hver leilighet.

Dette betyr man kan ta med seg den TV avtalen man har i Norge med GET, Altibox, Canal Digital mm. til leiligheten i Spania uten å betale ekstra for dette. Har man en liten boks som heter Apple TV i Norge, så kan man ta med seg denne boksen til Spania (eller kjøpe en egen til å ha i leiligheten) og koble denne til nettet. TV avtalen man har i Norge kan lastes ned som en app på Apple TV.

Vakthold

Vaktholdet som har vært utført av Archi, og utgiftene til dette har årlig vært rundt 21 000 €.

Sikkerhetsvakten er i området kl. 22 – 02 om sommeren, ellers kl. 20 - 00. Dette er ikke nok for å hindre kriminalitet inne på EdS. Også i 2018 har det vært innbrudd eller forsøk på innbrudd i leiligheter.

Det er viktig at man sjekker at inngangsporten lukkes korrekt hver gang.

Styret ønsker også å minne beboere om å holde dører og vinduer lukket når dere er borte.

Ved arbeid i leilighetene må EdS-reglene også følges.

Styret og administrator har innhentet tilbud på kameraovervåking av portene til EdS.

Kun ett firma har levert et seriøst tilbud, og omfatter 55 kameraer som utløses ved bevegelse. Kameraene har kabler for å unngå hacking av trådløst nettverk. Opptakene vil slettes hver 20. dag. Ingen vil se disse opptakene med unntak om innbrudd eller annen kriminalitet. Dette må derfor meldes snarest slik at opptaket ikke slettes.

Ingen kameraer vil peke mot leiligheter. Det vil heller ikke bli satt opp kameraer i området rundt svømmebassengene. Tilbudet inkluderer også 35 nye utelamper. Tilbudet vil bli presentert på GF og stemt over.



Sameieforeningen Elviria del Sol
Carretera de Cadiz a Malaga, A-7, 191, 29604 Marbella, España

Forsikring

EdS betalte i 2018 15 557 € i forsikringspremie. Styret har arbeidet med å finne andre løsninger og har vært i kontakt med Zürich, men de tok seg ikke bryet med å komme for besiktigelse av EdS. Styret har også hatt møte med Generali Seguro i februar og avventer fortsatt pristilbud.

Det presiseres at eierne må ha private avtaler for innboforsikring.

Vedlikehold

Hus 6, 7, 8, 9, 12 og 13 ble malt (2017: Hus 2, 3, 4, 5, 17, 18 / 2019: Hus 1, 10, 11, 14, 15, 16.)

Eierne blir varslet når et hus skal males, og har da ansvar for å rydde bort møbler på verandaen. EdS sin maler, Charlie, melder om store utfordringer med møbler på terrassene som både gjør det vanskelig å komme til, og som forsinker arbeidet.

Fra 2005 har vedlikehold av innvendig maling av terrasser vært eiernes ansvar. Gratis maling har blitt utdelt ved henvendelse administrator. Det er svært viktig at riktig maling benyttes.

Dersom GF samtykker vil innvendig maling av terrasser utføres av EdS sin maler fra 2019. Der eier har satt opp glass, gjelder dette utenfor innglassingen.

Nye vannledninger til husene har vært installert i 2017 og 2018 i de husene hvor det har vært behov. Hus 4, 5, 6, 13 og 14 har fortsatt gode vannledninger.

Inngangstelefoner har vært vedlikeholdt og nye oppslagtavler i aluminium er hengt opp i flere hus.

Heller ikke i 2018 har det vært nødvendig med duebur. Forebygging mot skadedyr som kakerlakker og termitter er utført.

Flere av eierne får utført private tjenester fra EdS sine gartnere og malere. Styret presiserer at ansvar for utført kvalitet og økonomi på disse private tjenestene ene og alene er eiernes ansvar.

Fukt under og inni husene

Til tross for kraftig regnvær denne høsten er det tørt under Hus 7. Det betyr at dreneringsarbeidet som ble utført våren 2018 har vært vellykket. I tillegg er det utført arbeid med drenering rundt leilighet 704, 904, 1203 og 1301. I 2019 har drenering rundt leilighet 1701 og 1303 blitt utført.

Styret har mottatt flere rapporter om fukt i vegger inne i de enkelte leiligheter. Administrator og styret jobber kontinuerlig med å finne årsaken. Utfordringen er at det er mange årsaker og i mange tilfeller er ansvaret hos den enkelte eier.

Svømmebasseng

Oppgraderingen av svømmebassengene etter stenging ble utsatt til desember pga. mye regn. Arbeidet besto av rengjøring, fugging, reparering av ødelagte fliser, bygging av ny trapp, inngjerding rundt de to små bassengene og bygging av handicaptrapper. Bassengene var ferdig oppgradert i februar/mars og er nå i henhold til [spansk lov om svømmebasseng](#). Utgiftene til dette var i 2018 10 759 € (ført som utgift i 2018, som budsjettet). Resterende 7 500 € var budsjettet for 2019 og er regnskapsført for 2019.

Det oppvarmede bassenget har vært åpent fra kl. 10 til 14 hver dag (med noen justeringer), men stengt i tidsrommet 15. desember til 15. januar for oppgradering.

Andre oppgraderinger av bassengene har vært utskifting av gammel bassengpumpe, med utgift på 3 775 €, hvorav 562 € ble betalt av forsikringen. I tillegg er pumpen til oppvarming og motor til dekket vedlikeholdt.

På GF 2018 ble det enighet om at bassengvannet skulle avklores og brukes til vanning, etter anbefaling fra Urbaneja. Dette ble gjort og to vannprøver viste at vannet var av god kvalitet og egnet for vanning. Likevel viste det seg at gress og planter ikke tålte vannet så godt. Urbaneja har svart at korrekt avkloring er utført, men mener årsaken kan skyldes for høyt saltinnhold i vannet siden bassengvannet har ikke vært totalt utskiftet på 12 år.



Sameieforeningen Elviria del Sol

Carretera de Cadiz a Malaga, A-7, 191, 29604 Marbella, España

Urbaneja mener at nytt rent vann, tid og sol vil få gress og planter til å trives igjen. I mellomtiden kan vi ikke gjøre annet enn å ta lærdom av dette.

Erfaring har vist at få beboere bruker det oppvarmede bassenget i perioden november-mars. Dersom åpningstiden begrenses til kl. 11-13, vil EdS spare mye. I 2018 kostet oppvarmingen ca. 17 000 €. Ved stor pågang i skolens vinterferie kan man evt. vurdere å utvide åpningstiden.

Restauranten

Da restauranten stengte i november takket motoren til det 30 år gamle kjølerommet for seg. I tillegg hadde lagergangen store fuktskader og soppangrep. Våre dyktige gartnere utførte reparasjon av tak og malte. Deretter ble nytt kjølerom og fryser installert. I tillegg ble røret fra restaurantens store konveksjonsovn, som gikk gjennom lagerrommet, og medførte betydelig oppvarming om sommeren (50-60 °C) ført direkte opp gjennom taket. Oppgradering av gamle strømledninger og nye stikkontakter ble også utført. Arbeidsmiljøet for de ansatte i restauranten har dermed blitt betydelig bedre.

Utgiftene på ca. 10 400 € var ikke budsjettert i 2018 eller 2019. Styret måtte derfor ta avgjørelsen om utskifting uten godkjenning fra GF, slik at restauranten kunne åpne igjen i 2019.

Styret ønsker å presisere for beboerne at det er EdS som eier restauranten og derfor er ansvarlig for nødvendig vedlikehold. Restauratør har låneavtale med EdS.

Restauratør ba om 2 ukers utsettelse av åpning grunnet bl.a. bemanning, i det servitør Jose Luis døde i januar 2019, i tillegg er servitør Simon alvorlig syk. Restauranten åpnet 1. mars 2019.

Husregler

Som tidligere år har sommerperioden preget av mange besøkende og mye utleie. Vi minner om at det er eiers ansvar å informere beboere/leietagere om å følge husreglene til EdS. Husreglene ligger ute på hjemmesiden til EdS på norsk, engelsk og spansk: www.elviriadelsol.es.

Parkering

Langtidsparkeringen er for **maksimalt 6 måneder** når eierne er borte. De som benytter parkeringen bes derfor om å returnere nøkkelen til EdS kontoret når de er tilbake. Administrator har sett på nye løsninger for å låse porten. Anbud på kodelås har vært for dyrt og den gamle låsen er derfor oppgradert, og med samme nøkkel som tidligere.

Administrator har søkt kommunen om å få skilter ved Port 1 som forbyr parkering, men det ble avslått. Ved øyeblikkelig hjelp situasjoner inne på EdS er denne porten viktig for rask tilgang. Styret med administrator vil sende ny søknad til kommunen.

Lønn gartnere

EdS har tre gartnere Jose (Pepe), Juan Antonio med ansiennitet fra 1987 og Luis med ansiennitet fra 1990. Styret har hatt møter med gartnerne om lønn som gjelder senior- og ekstratillegg. Dette vil bli presentert på GF.

Heis

Hus 3, 4 og 14 holder på å installere heis. Forsinkelsene skyldes forhold hos Otis. Styret forventer flere søknader om heis i 2019.

Der har vært problemer med strømtilførselen til heisene i hus 1, 9 og 15, som skyldes at elektrisiteten har vært koblet til en av leilighetene som er en av eierne. Styret har krevd at strøm til heiser skal gå på egen måler. Dette for å eliminere ulykker i forbindelse med heisstopp eller elektrisitetsbrudd. Styret vil kvalitetssikre alarmknappene i heisene sammen med Fernando.

Installasjon og vedlikehold av heis er opp til hver enkel blokk. Styrets engasjement ved installasjon av heis er kun godkjenning av søknaden for heisen. Vedlikehold og kostnader i forbindelse drift er opptil eierne av heisen å administrere, jf. vedtak på GF 2017.



Sameieforeningen Elviria del Sol

Carretera de Cadiz a Malaga, A-7, 191, 29604 Marbella, España

Søppel

EdS har bedt kommunen om å grave ned søppelkassene ved inngang 13 slik det er gjort på motsatt side av EdS, ved Las Cumbres ved siden av supermarkedet. Kommunen har avslått med begrunnelse om at det blir for dyrt. Prisen er på 6 000 € pr. kasse, totalt 24 000 €.

Administrator vil sende en ny forespørsel i 2019.

Hjemmeside for EdS

EdS sin hjemmeside oppdateres jevnlig, www.elviriadelsol.es.

Kom gjerne med innspill.

Elviria del Sol, 27. mars 2019.

Torill Tresland
President

Heidi B. Eggesbø
Visepresident 1

Arild Enersen
Visepresident 2

Jan Norheim
Visepresident 3

Carlos Rodriguez Alemany
Visepresident 4