

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

Informe anual 2018

El Elviria del Sol (EdS) es una propiedad privada con 19 bloques, de las cuales 18 bloques con 185 apartamentos, incluida una local comercial. El bloque 19 contiene una oficina para EdS, un club para los residentes y un restaurante. Hay jardines alrededor de los bloques, y Lødenga, piscina, dos pistas de tenis y aparcamiento. El área con los 19 bloques comprende 37 705 metro cuadrado, y Lødenga 8 662 metro cuadrado.

La junta 2018

La junta ha estado formada por la presidente Torill Tresland y los vice-presidentes Heidi B. Eggesbø, Arild Enersen, Jan Norheim y Carlos Rodriguez Alemany. La junta ha tenido reuniones regulares.

Auditor y cuentas anuales

La junta fue autorizada por Asamblea General (AG) en 2018 para firmar un acuerdo con un nuevo auditor para EdS. El nuevo auditor es Per Magnusson, quien ha auditado las cuentas para 2018.

La administradora ha entregado cuentas con el saldo de cada trimestre en 2018. Por lo tanto, la junta siempre ha tenido una descripción financiera completa. Per Magnusson ha confirmado a la junta que la administradora ha hecho un muy buen trabajo con las cuentas.

TV e internet

Olivenet (internet) ha funcionado mal y el servicio también ha sido deficiente en 2018. Olivenet prometió en septiembre de compensar con un enrutador nuevo y más rápido con velocidades de hasta 200 MB. Hasta noviembre, todavía no habíamos oído nada del Olivenet, por lo que la junta decidió cambiar a Blaze internet.

Desde marzo de 2018, los canales de televisión noruegos han sido contratados a través por IPTVnow.es (Matias Hegg).

Sin embargo, los canales de televisión noruegos todavía no funcionan de manera óptima.

Las nuevas normas de la UE de otoño 2018 permiten canales de televisión de su propio país. Por lo tanto, la junta presentará en el AG una oferta de Blaze internet sobre cables directamente a cada apartamento.

Esto significa que los propietarios pueden traer su acuerdo de televisión con GET, Altibox, Canal Digital, etc. que tengan en su propio país de la UE al apartamento en España, sin pagar extra.

Si tiene una pequeña caja llamada Apple TV, puede traer esta caja a España (o comprar una nueva para tener en el apartamento) y conectarse a internet en su propio apartamento. El acuerdo de TV que tiene en su propio país se puede descargar como una aplicación en Apple TV.

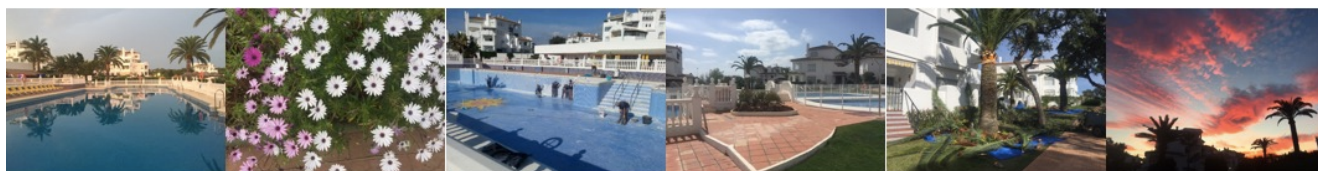
Seguridad y guarda

Las rondas de seguridad han sido realizadas por Archi, y el gasto anual es de aprox. 21 000 €. El guarda de seguridad está en el área en las horas 22 a 02 en el verano, de lo contrario 20 a 00. Esto no es suficiente para prevenir el crimen dentro de EdS, y también en 2018, ha habido robos en algunos apartamentos.

Es importante que todos verifiquen que la puerta de entrada se cierre correctamente cada vez.

La junta también quiere recordar a los residentes que mantengan las puertas y ventanas del apartamento cerradas cuando no están aquí. En caso de renovación en los apartamentos, las reglas de EdS deben ser cumplidas.

La junta y la administradora han obtenido una oferta para vigilancia con cámara de las puertas de EdS. Solo una compañía ha entregado una oferta seria, que incluye 55 cámaras activadas por movimiento. Las cámaras tendrán cables para evitar el hackeo de la red inalámbrica. Las grabaciones serán almacenadas durante 20 días. Nadie verá estas grabaciones, excepto en caso de robo u otro delito. Por lo tanto, cualquier crimen debe ser informado tan pronto como sea posible. Ninguna cámara apuntará a los apartamentos. Tampoco se instalarán cámaras en el área alrededor de las piscinas. La oferta también incluye 35 nuevas lámparas de exterior.



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

Seguro

EdS pagó 15 557 € por el seguro en 2018. La junta ha trabajado en otras soluciones y ha estado en contacto con Zürich, pero nunca se tomaron la molestia de venir a inspeccionar de EdS. La junta también tuvo una reunión con Generali Seguros en febrero, pero todavía estamos esperando una oferta.

La junta hincapió en que los propietarios deben tener sus propios contratos privados para el seguro de hogar.

Mantenimiento

Los bloques 6, 7, 8, 9, 12 y 13 han sido pintado en 2018 (2017: bloques 2, 3, 4 5, 17, 18 / 2019: bloques 1, 10, 11, 14, 15, 16).

Los propietarios son informados por aviso en la entrada y por correo electrónico, cuando se van a pintar el bloque. Los propietarios tienen la responsabilidad de despejar de los muebles las terrazas. El pintor de EdS, Charlie, ha informado que es un desafío pintar a veces por la gran cantidad de muebles en las terrazas que retrasan su trabajo.

Desde 2005, el mantenimiento de las terrazas ha sido responsabilidad de los propietarios. La pintura gratuita ha sido distribuida por la administradora. Es muy importante que usemos la pintura correcta.

Si AG está de acuerdo, la pintura interior de las terrazas será realizada por el pintor de EdS, Charlie a partir de 2019. En caso de que el propietario haya creado una superestructura (pérgolas, cierres etc.), esto se aplica al exterior de esta.

Se han instalado baterías de contadores nuevas en los bloques en 2017 y 2018 se necesitaban. Los bloques 4, 5, 6, 13 y 14 todavía tienen buenas baterías de contadores.

Los porteros electrónicos se han mantenido y los tabloneros de anuncios se han cambiado donde ha sido necesario.

Además, en 2018, no ha habido necesidad de jaulas para palomas. Se ha realizado tratamientos contra plagas como cucarachas y termitas.

Varios de los propietarios reciben servicios privados de los jardineros y pintores de EdS. El consejo de administración de EdS enfatiza que la responsabilidad por la calidad y la economía de estos servicios privados es responsabilidad exclusiva de los propietarios.

Humedad debajo y dentro de los bloques

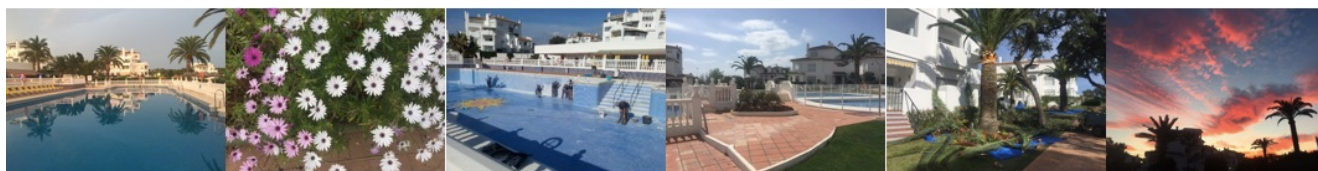
A pesar de las fuertes lluvias en otoño 2018, todavía está seco debajo del bloque 7, lo que demuestra el éxito de los trabajos de drenaje realizados en la primavera de 2018. Además, se ha realizado el drenaje alrededor de los apartamentos 704, 904, 1203 y 1301. En 2019, se han realizado drenajes alrededor de los apartamentos 1701 y 1303.

La junta ha recibido informes de humedad en las paredes dentro de los apartamentos individuales. La administradora y la junta están trabajando constantemente para encontrar las causas. El desafío es que hay muchas causas, y en muchos casos, la causa está en el apartamento individual.

Piscinas

La modernización de las piscinas se pospuso a diciembre debido a las fuertes lluvias y se completó en febrero/marzo de 2019. El trabajo consistió en limpiar, aplicar lechadas, reparar azulejos rotos, construir una nueva escalera, cercar alrededor de las dos piscinas pequeñas y construir escaleras para discapacitados. Las piscinas se encuentran ahora conforme a la ley de piscinas española. Los gastos en 2018 fueron de 10 759 € (dentro del presupuesto). Los 7 500 € restantes se han contabilizado en un fondo para la piscina y se gastarán en 2019.

El horario de apertura de la piscina climatizada ha sido de 10 a 14 (con algunos ajustes), todos los días, pero se cerró en el período del 15 de diciembre al 15 de enero debido a las obras.



Sameieforeningen Elviria del Sol

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

Otras obras de las piscinas han sido el reemplazo del antiguo motor de la piscina, con un coste de 3 775 €, de los cuales 562 € fueron pagados por el seguro. Además, se ha hecho mantenimiento de la bomba para la calefacción y el motor de la cubierta.

En AG 2018, se acordó que el agua de la piscina debería ser declarada y utilizada para el riego, por recomendación de Urbaneja. Esto se hizo y dos muestras de agua mostraron que el agua era de buena calidad y adecuada para el riego. Sin embargo, resultó que el césped y algunas plantas no toleraron bien esta agua. Urbaneja ha declarado que se ha llevado a cabo una declaración adecuada, pero cree que la razón puede deberse al alto contenido de sal en el agua, ya que el agua de la piscina no se ha reemplazado totalmente en 12 años.

Urbaneja cree que el agua fresca y limpia, el tiempo y el sol harán que el césped y las plantas vuelvan a prosperar. Mientras tanto, no podemos hacer nada más que aprender de esto.

Pocos residentes utilizan la piscina climatizada en el período de noviembre a marzo. Si el tiempo de apertura se limita a las horas 11-13, EdS ahorraría mucho. En 2018, el coste de calefacción fue de aprox. 17 000 €. En el caso de que haya más personas en las vacaciones de la escuela en invierno, podemos considerar ampliar el horario de apertura.

El restaurante

Cuando el restaurante cerró en noviembre, el motor del refrigerador, de 30 años de antigüedad, dejó de funcionar. Además, el almacén tenía daños por humedad y ataques de hongos. Nuestros hábiles jardineros repararon el techo y pintaron el almacén. Se han instalado una nueva cámara frigorífica y un congelador. Además, la tubería del horno grande de convección del restaurante, que atravesaba el almacén, daba lugar a un calentamiento considerable del almacén en verano (50-60 ° C) y se ha redirigido directamente hacia arriba a través del techo. Además, se han actualizado las líneas eléctricas viejas y se han instalado nuevos enchufes.

Nos complace anunciar que el ambiente para los empleados en el restaurante ha mejorado significativamente.

Los gastos de aprox. € 10,400 no se presupuestaron en 2018 ni 2019. Por lo tanto, la presidenta tuvo que tomar la decisión sobre el reemplazo sin la aprobación de AG. Con las ganancias de 2018, estos gastos han sido incluidos en el presupuesto para 2019.

La junta hincapié que los residentes de EdS son los dueños del restaurante. Por lo tanto, los propietarios tienen la responsabilidad del mantenimiento necesario. El restaurador tiene un acuerdo de préstamo con EdS.

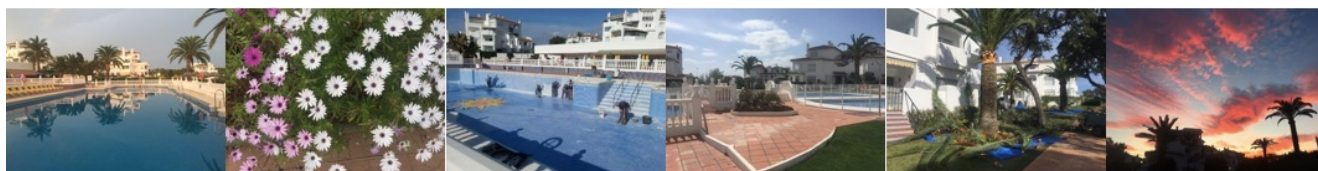
El restaurador solicitó una demora de apertura de 2 semanas, por lo tanto, el restaurante abrió sus puertas el 1 de marzo de 2019.

La junta fue informada de que el camarero José Luis falleció en enero de 2019, además, el camarero Simón está gravemente enfermo.

Reglamento interior

Como en años anteriores, el período de verano se caracteriza por muchos visitantes y muchos alquileres. La junta recuerda que es responsabilidad del propietario informar a los residentes / inquilinos del reglamento interior de EdS.

El reglamento interior, se encuentran en la página de inicio de EdS en noruego, inglés y español, www.elviriadelsol.es



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

Estacionamiento

El estacionamiento de larga temporada es por un máximo de 6 meses cuando los propietarios no están aquí. Por lo tanto, apreciamos que devuelvan la llave a la oficina de EdS tan pronto como regresen. La administradora ha buscado mejores soluciones para el cierre de la puerta. La oferta para un cierre con código ha sido demasiado cara, y la vieja cerradura ha sido actualizada por ahora.

La administradora envió una solicitud al ayuntamiento para obtener un vado en la puerta 1 que prohiban el estacionamiento, pero fue rechazado. En caso de situaciones de emergencia dentro del EdS, esta puerta es importante para un acceso rápido. La junta con la administradora enviará una nueva solicitud al ayuntamiento.

Salarios de los jardineros

EdS tiene tres jardineros José (Pepe), Juan Antonio (ambos con antigüedad desde 1987) y Luis (con antigüedad desde 1990). La junta ha tenido reuniones con los jardineros sobre los salarios. Esto será presentado en la AG.

Ascensor

Los bloques 3, 4 y 14 están instalando un ascensor. La junta espera varias solicitudes de ascensores en 2019.

Ha habido problemas con el suministro de electricidad a los ascensores en los bloques 1, 9 y 15, debido a que la electricidad está conectada a uno de los apartamentos, que es uno de los propietarios. La junta ha exigido que la electricidad para los ascensores se conecte a su propio contador. Esto es para evitar los accidentes relacionados con la parada del ascensor / fallo eléctrico. La junta se asegurará la funcionalidad de los botones de alarma en los ascensores junto con Fernando.

La instalación y el mantenimiento de los ascensores corresponde a cada bloque. La participación de la junta directiva en la instalación de un ascensor es solo la aprobación de la solicitud del ascensor. El mantenimiento y los costes en relación con la operación son responsabilidad de los propietarios del ascensor a administrar, NOTA. La decisión en la AG 2017.

Basura

EdS le pidió al ayuntamiento que soterrara los contenedores de basura en la entrada 13, igual que en la avenida Las Cumbres, junto al supermercado. El ayuntamiento ha rechazado nuestra solicitud porque es demasiado caro. El precio es de 6.000 € por contenedor, en total 24 000 €. La administradora enviará una nueva solicitud en 2019.

Página web para EdS

El sitio web de EdS se actualiza periódicamente, www.elviriadelsol.es.
Siéntase libre de hacer sugerencias.

Elviria del Sol, 27. marzo 2019.

Torill Tresland Presidente	Heidi B. Eggesbø Vicepresidente 1	Arild Enersen Vicepresidente 2	Jan Norheim Vicepresidente 3	Carlos Rodriguez Alemany Vicepresidente 4
--------------------------------------	---	--	--	---