

Protokoll fra generalforsamlingen (GF) 1. april 2026, i EdS sitt klubbhus.
Innkallingen var i samsvar med spanske vedtekter for horisontal eiendom.

President Heidi Eggesbø åpnet møtet med å ønske alle velkommen kl. 10:30 og startet med punkt 1. på agendaen.

1. Godkjenning registrering av fremmøtte og innsendte fullmakter.

Det var 32 eiere tilstede og 32 eiere representert med fullmakt. Totalt 64 med total kvote 57,74 %.
Registreringen ble enstemmig godkjent av GF.

2. Godkjenning av innkalling og agenda

Innkalling, agenda og regler for gjennomføring av møtet enstemmig godkjent av GF.

3. Valg av møteleder og én beboer til å undertegne protokollen

Presidenten ble valgt til møteleder og Sesilie Olava Øie (811) til å undertegne protokollen.

4. Årsrapport 2025

Årsberetningen og *protokollen* ble presentert med de viktigste sakene for 2025, samt noen saker fra 2026 som nytt gjerde mellom tennisbanene og bassengområdet, nytt gjerde mellom tennisbanene etter stormen i januar, og palmetrær som er felt pga. soppangrep. Styret har en plan for å erstatte disse.

5. Godkjenning av regnskapet for 2025 med resultat, balanse og revisors rapport

Administrator presenterte og redegjorde for regnskapet og balanse, og oversikt over forbruk og kostnader til strøm og vann. Resultatet for 2025 var positivt med 19.719,54 €. Inntekter 613.398,88 € / Utgifter 593.679,34 €.

Balanse aktiv/passiv 109.638,24 €.

Vannforbruket var 28.536 m³ (3,11 € per m³) 88.739 €. For å få oversikt over vannforbruket har EdS vannmålere som avleses flere ganger pr. uke. EdS har fortsatt et vann-vittig høyt vannforbruk.

Regnskap, balanse og revisjonsberetning ble enstemmig godkjent av GF.

6. Forslag fra beboere/valgkomité

- a. Styrehonorar - *Stemmepunkt*

Stemmegivning: for 56, mot 1, avholden 0

- b. Overlappende valgperioder for styret og hvor hvert styremedlem fra 2027 velges for 2 år.-
Stemmepunkt

Enstemmig godkjent av GF

- c. Heis i hus som ikke har det - *Informasjonspunkt*

7. Turistutleie – stemmepunkt

Ministeriet for bolig og byplanlegging (MIVAU) har varslet nettplattformer om eksistensen av 86.275 ulovlige turist- og korttidsutleieeiendommer og beordret dem til å fjerne annonsene sine. Av disse er 2.993 identifisert i Marbella kommune, den tredje høyeste i Spania og den høyeste i Andalucia-regionen. Straffen for utleie uten lisens er 7.500 €.

Spanske myndigheter skiller mellom sesongutleie og turistutleie. Eksakte grenser er vanskelig å skille, men utleie over 2 måneder regnes gjerne som sesongutleie, hvor ferieformål ikke er det primære. Lengden av oppholdet er dog ikke det juridiske hovedkriteriet, men brukes som indikator.

Dersom leiligheten annonseres på turistplattformer som Airbnb, Booking.com, Finn.no etc. vil myndighetene normalt anta at det er **turistutleie**, selv om kontrakten kalles "sesongleie".

Vogt advokater: Dersom man lar barn eller venner bo i boligen uten betaling, og kun på betingelse av at de dekker utgiftene for disse dagene, faller det i utgangspunktet ikke inn under «turistutleie», fordi kravet om profittformål og betaling mangler.

Hus 5, 6 og 11 har for flere år siden vedtatt på sin GF å forby turistutleie gjennom plattformer som Airbnb eller lignende. Dette vedtaket ble innført etter at profitører kjøpte opp flere andeler og annonserte utleie gjennom turistplattformer. Etter vedtaket solgte profitørene sine andeler.

På møtet kom det innspill om episoder, og vist bilde og video av «dårlig oppførsel» av leietakere sommer 2025.

Det er opp til hvert sameie i Spania å tillate eller ikke tillate turistutleie.

Styret anbefalte at GF stemte nei til turistutleie (**vivienda turística**).

Sesongleie er fortsatt tillatt, og krever ikke lisens.

Etter en lang diskusjon om hvordan man definerer turistutleie ble det stemt over styrets forslag til å si nei til turistutleie (**vivienda turística**).

Stemmegivning: Enige om nei til turistutleie 56, ja til turistutleie 3, avstod 1

Konklusjon: **Turistutleie (vivienda turística)** er ikke tillatt på EdS. Unntak er de som allerede har fått lisens for vivienda turística. Sesongutleie er fortsatt tillatt og krever ikke lisens.

8. Klubb hus 19 – oppgradering

Bilder fra før og etter oppgradering ble vist.

9. Restaurering/oppgradering av kjøkken – stemmepunkt

Kjøkkenet i hus 19 er mer enn 40 år gammelt. Kjøkkenet inneholder tykke vegger som ikke er bærevegger. Disse kan fjernes. Det elektriske anlegget er ikke forsvarlig. Vegger og gulv med rist oppgraderes. Styret ba om samtykke til å sette i gang med oppgradering med start fra desember 2026, etter vurdering av det beste av 3 tilbud. Alle kjøkkenmaskiner som er i god stand beholdes.

Styret fikk tilslutning til inntil 400.000 € jf. innkalling. Kostnadene fordeles basert på kvoter jf. semesteravgiften. Første innbetaling i slutten av november 2026, andre innbetaling i slutten av januar 2027, som tilpasses faktiske utgifter. 20 % pålegges ved for sen betaling jf. semesteravgiften

Stemmegivning: for 57, mot 0, avholden 0

10. Parkering langtid og Lødenga – informasjonspunkt

Langtidsparkering ved inngang 13 med tak var en sak på GF i 2025. Styret har ikke hatt anledning til å prioritere dette prosjektet i 2025. Styret og administrator har undersøkt med kommunen om muligheten for å lage parkeringsplass på Lødenga. Lødenga er et grøntområde hvor parkering ikke tillates.

11. Vedtekter – informasjonspunkt

Vedtekter for EdS ble oppdatert av Vogt advokater i 2025.

Vedtak om overlappende valgperioder for styret, hvor hvert styremedlem velges for 2 år, og vedtak om nei til turistutleie vil bli oppdatert jf. stemmegivningen på GF i 2026. De endelige vedtektene vil bli stemt over på GF i 2027.

12. Budsjettforslag for 2026/27 – stemmepunkt

Budsjettet ble enstemmig godkjent av GF.

13. Forslag til ny avtale med administrator – stemmepunkt

Ny avtale med Eva Gausåker for et nytt år ble enstemmig vedtatt av GF.

14. Valg av nytt styre – stemmepunkt

Valgkomiteen foreslo følgende styre for 2026/27

Styret for 2026/27: President: Heidi B. Eggesbø 702 (valgt for 2 år). Visepresidenter: 1. Kirsti Kierulf 804 (valgt for 1 år), 2. Rune I. Hannestad 221 (valgt for 2 år) og 3. Egil Fosse 222 (valgt for 1 år).

Hvert medlem i det nye styret ble enstemmig godkjent av GF.

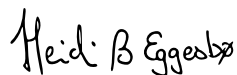
15. Valg av valgkomité – stemmepunkt

Terje Humlebrek, 111, Liv-Hilde Nornes, 1402, og Arild Enersen, 1302, ble foreslått og enstemmig valgt av GF.

Uten andre kommentarer takket møteleder alle fremmøtte med ønske om en fin dag.

GF ble avsluttet kl. 12.29 samme sted og samme dag som det startet.

Elviria del Sol, 01.04.2026



Heidi B Eggesbø
President

Eva M^a Gausåker Madrid
Administrator



Sesilie Olava Øie
Beboer 811

Appendix: Oversikt over eiere og representerte ved GF 01.04.2026