



# Generalforsamlingen 2025 Vedlegg 1

## STYRETS ÅRSBERETNING 2025

---

### 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 GF24 – GF25

Etter ordinær generalforsamling ("GF") 19. juni 2024 og styrets selvkonstituering noen dager senere bestod styret i Selskapet av følgende medlemmer:

**Erik Andersen** Født 1967, daglig leder og IT-konsulent (gjenvolgt for to år)

**Magne Fladset** Født 1947, elektroingeniør og teknisk sjef – nå pensjonist (ikke på valg)

**Frøydis B. Johansen** Født 1944, sykepleier og kvalitetsrådgiver – nå pensjonist (gjenvolgt for to år)

Varamedlem **Kåre Rudningen** (ikke på valg)

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 2024 vedtok følgende godtgjørelse til styret for perioden GF24 – GF25:

- Styrets leder: NOK 53.500
- Ordinært styremedlem: NOK 18.000
- Varamedlem: NOK 5.500

Godtgjørelsen økte totalt med 4000 kroner fra forrige periode.

For femte 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 hatt en del konsultasjoner og fått en del innspill underveis.

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

Erik Andersen – NOK 53.500

Magne Fladset – NOK 18.000

Frøydis B. Johansen – NOK 18.000

Kåre Rudningen – NOK 5.500

## **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 renovert tre kjøkken (10.2.1, 10.2.2 og 10.3.1) og en rekke mindre reparasjoner har blitt gjennomført.

Frøydis har fortsatt sin innsats med fornyelse av gardiner og sengetøy, Arbeidet fortsetter til høsten.

Det har vært svært mange eierskifter på slutten av 2024 og så langt i 2025. Det var hele 23 eierskifter i 2024 alene og syv hittil i 2025. Behandlingstiden for eierskifter har gått betydelig ned etter at selskapets aksjeeierbok (i Excel) har blitt utvidet med nye funksjoner.

## **KJØKKENPROSJEKTET**

Alle leilighetene har endelig fått nye kjøkken. Vi har renovert 10.2.1 høsten 2024 og 10.2.2 desember 2024 og januar 2025. Topp-leiligheten ble fullført april 2025 som lovet. Leveringsproblemene til IKEA har vedvart og Fabian Callado som har bygget alle våre kjøkken har uttalt at han aldri vil bygge et IKEA-kjøkken igjen. Det ble til slutt så ille at styreleder måtte ta med to skuffefronter fra Norge hvor leveringsevnen er langt bedre.

## **SELSKAPETS ØKONOMI**

Vi sliter fortsatt med høy eurokurs og svak krone, spesielt etter tolluroen.

I år har vi åpnet for muligheten til å betale fellesutgiftene i euro til Eurokontoen vår og de fleste euro-brukere har benyttet seg av denne muligheten Vi har fakturert fellesutgiftene til en ny konto

med tvungen bruk av KID. Dette fungerer nå bra. Vår gamle fakturakonto uten KID (i DNB) finnes fortsatt og kan brukes til alle andre innbetalinger. Vårt engasjement i Storebrand bank har nå opphørt og de gamle kontoene der ble slettet ved nyttår. Det var ikke lenger forsvarlig å betale egne gebyrer for å ha disse kontoene. Det sirkulerer nok fortsatt en del gamle trykte sluttsedler hvor disse kontiene er påført. Vennligst bruk de som finnes på nettsidene våre. Alt skriftlig materiale som finnes i leilighetene, er gammelt og må ansees som utdatert. Styret forholder seg kun til det som ligger på nettsidene og det bør også alle aksjonærene.

Fjorårets generalforsamling vedtok en ekstraordinær innbetaling på 500 kroner pr. aksje for 2025. Denne innbetalingen vil bli den siste på kjøkkenprosjektet. Det er ikke forslag om noen ekstraordinær innbetaling i 2026.

Ekstrainnbetalingen for 2025 vil faktureres i september/oktober som normalt.

Styret anser fortsatt selskapets økonomi som god og forsvarlig.

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 for tiden blokkert bruksretten til en aksjonær og det er ikke den samme som sist. Styret føler derfor at innbetalingene nå går bedre enn før.

Selskapet overtok tre aksjer fra samme aksjonær i fjor høst. Dette var et utenlandsk dødsbo og det var ikke mulig å komme i kontakt med boet eller noen fra familien etter å ha forsøkt i fem år. Styret fulgte derfor rutinen for tvangsløsning og endte til slutt med å regne aksjene som abandonert (altså forlatt/overgitt). Alle selskapets egne aksjer er nå solgt inkludert disse.

## NAVNESKIFTE

Selskapet ble stiftet i 1987 som Business Services International as (BSI). I 2003 skiftet vi navn til Elviria del Sol Hus 10 as, men det fikk bare effekt for Norge og ikke Spania. Vi har derfor operert med forskjellige navn i de to landene. Det kan få konsekvenser for fradragsretten i Norge hvis bilagene har et annet selskapsnavn enn vi er registrert under. Vi har derfor fått hjelp fra Cramer advokater, S.L. med kontorer blant annet i Fuengirola og Tønsberg. Til en kostnad på ca. 1000 € så har de fullført navneskiftet i Spania. Vi opererer nå med Elviria del Sol Hus 10 as i begge land. Det tok bare 23 år ...

## SIKKERHET PÅ OMRÅDET

Nytt adgangskontrollsystem er installert og det har kommet opp skjermer ved alle portene og inngangsdørene nede. Vi jobber med å få opp nettbrett i leilighetene som vil fungere med disse. Vi har eksperimentert med og montert to slike nettbrett i 10.0.2 og 10.2.2. Flere kommer til høsten. Vi monterer de på veggen ved siden av sikringsskapene i en låst metallboks. Nettbrettene skal stå i kiosk mode og skal ikke brukes til noe annet. Vennligst respekter dette da det alltid vil være veier rundt slike begrensninger. Portnøklene vil erstattes med elektroniske brikker i løpet av sommeren.

## INTERNETT I HUS 10

Før hus 10 skulle males tidligere i år har vi koblet ned de gamle aksesspunktene i gangen. Vi merket fort at det var noen som av historiske grunner fortsatt benyttet disse. Det er ikke lenger

mulig. Bruk aksesspunktene inne i leilighetene da disse er mer moderne, mye raskere og har langt bedre dekning inne i leiligheten.

## **BOKSLAGER**

Vi har endelig kommet i gang med bokselageret som vi har snakket om i årevis. Boden i tredje etasje (2nd floor) er frigjort etter kjøkkenutbyggingen og vi har kjøpt inn 15 plastbokser på hver 60 liter. Vi har laget midlertidige regler for boksene som vil gjelde i sommer. Du får utdelt en boks for 25 € og betaler 5 € hver gang den skal hentes inn eller ut. Boksene kan ikke låses eller sikres og all lagring er på eget ansvar. Planen er å utvide med fem eller 8 bokser til høsten og da er boden full. Det er derfor ikke bokser til alle så vi opererer etter først til mølla prinsippet. I skrivende stund er seks bokser i bruk. For å få en boks så snakker du med SEO Service i Spania og betaler de 25 € for å få boksen. Det kan gjøres sammen med betaling for vask og depositum.

## **PRIVATE TING I LEILIGHETENE**

Nå som du kan leie bokser så kommer vi til å bli enda strengere med å legge private ting i leilighetene. Praktisk ting som kjøkkenredskaper etc. som kan brukes av alle kommer vi til å la være, men de vil ikke erstattes hvis de ryker. Leker, sportsutstyr etc. lever farlig og vil i beste fall flyttes ut til putekassen nederst bak heisen. Vi har ryddet i lekekassen og kastet alt av defekte leker og oppblåsbare flytemidler etc. Erfaringsmessig er nesten alle slike punktert, og vi kan ikke sjekke dette. Strandstoler er helt forbud og vil bli kastet. Det samme gjelder julepynt i leilighetene. Kofferter i leilighetene vil vi ta vare på og det vil kreves et gebyr for å få de levert ut da dette krever mye arbeid. Gebyret er satt til å virke avskrekkende og vi starter med 800 kroner og øker på ved nye overtredelser. Vi har startet med dette allerede.

## **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.

\*\*\*

Oslo, 9 juni 2025

Styret i *Elviria Del Sol Hus 10 AS*

**Erik Andersen**  
Styrets leder  
(sign)

**Frøydis B. Johansen**  
Styremedlem  
(sign)

**Magne Fladset**  
Styremedlem  
(sign)