

Referat årsmøtet i Villas de Frente Marino 5.10.2025

Sted: HOTEL DOBLEMAR-ALUASUN

Registrering fra kl. 10.00.

Møtestart kl. 10.30. avsluttet kl. 12.20

SAK 1.

- A. Innkallingen ble godkjent
- B. Sakslisten ble godkjent
- C. To saker ble meldt inn under eventuelt. Den ene om forhold knyttet til garasjene, den andre om sameiets forsikringsordning.
- D. Jan Sussmann og Frank Helleseth ble valgt til tellekorps.
- E. Styreleder Sally A.B. Verkerk ble valgt til referent.
- F. Gunnar Uddu ble valgt til å skrive under protokollen sammen med styreleder.
- G. Det var 26 antall eiere til stede, og 26 antall representert ved fullmakt.
- H. Tove Romsaas Wang ble valgt til ordstyrer.

Nervarande: se Spanske redogjørelsen

SAK 2. Styrets årsberetning var sendt ut med innkallingen til møtet. Det var ingen merknader til beretningen.

SAK 3. Årsregnskap for foregående regnskapsår ble gjennomgått og godkjent. Administrator Antonio gikk igjennom skyldslisten og orienterte om de eierne som hadde avtalt å betale inn. Årsmøtet sa seg enig i at fem eiere skulle få tilsendt inkassokrav.

Regnskapet for regnskapsåret 2024–2025 er presentert nedenfor:

Sammendrag av regnskapsåret per 30. juni 2025

ÅRSRAPPORT

INGÅENDE BALAS RÄKENSKAPSÅRET

- UTBETALTE BELØP	-42 403,85
- EIERBALANSE	7 266,56
- FORPLIKTELSE	-189 077,06
- BANKBALANSE	21426,59

TOTAL STARTBALANSE

-202 787,76

TRANSASJONER I LØPET AV REGNSKAPSÅRET

INNTEKTER

- UTSTEDELSE AV BUDGETAVGIFTER	226 475,90
- DISKONTERTE AVGIFTER 20 %	-40 817,44
- FORSIKRINGSINNTEKTER	2 906,04
- INNTEKTER FRA DUSJNØKKEL	60,00
- INNTEKTER FRA FJERNBETJENING	30,00
- AVGIFT FOR OVERFLATEMALING	124 313,30
- BONUS FOR UTGIFTER TIL OVERFLATEMALING	-22 009,99

TOTALT

290 957,81

UTGIFTER

BUDGETTERT BRUKT

DIF.

- GENERELLE UTGIFTER.KOEFISIENT	77.550,00	56.091,98	-21.458,02
- SOSIALFORSIKRING ANSATTE	5.700,00	5.827,14	127,14
- LØNN VAKTM.	30.000,00	30.983,39	983,39
- FELLESFORSIKRING	9 000,00	9 532,16	532,16
- LEIE/STRØM 992 VIV.PORTER	7 000,00	6 600,00	-400,00
- RETTSKOSTNADER	200,00	5,29	-194,71
- BANKKOSTNADER	150,00	144,00	-6,00
- UTGIFTER TIL REPRESENTASJON AV STYRET	0,00	3 000,00	3 000,00
- RESERVEFOND	10 000,00	0,00	-10 000,00
- AVSETNING FOR BONUSER	15 500,00	0,00	-15 500,00
- KOSTNADER PER KOEFISIENT	76 125,00	73 809,65	-2 315,35
- RENGJØRING VANNBEKKEN	400,00 63	5,25	235,25
- VANNFORBRUK	13 500,00	14 585,34	1 085,34
- GENERELL STRØM (853)	4 000,00	5 331,11	1 331,11
- VEDLIKEHOLD AV SVØMMEBASSENG	6 000,00	5 744,23	-255,77
- INVESTERINGER	0,00	2 350,81	2 350,81
- UTSKIFTING AV VANNRØR	19 000,00	21 358,92	2 358,92
- VANNSKADER	2 000,00	1 801,23	-198,77
- REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	15 000,00	21 257,08	6 257,08
- DIVERSE OG UFORUTSETTE UTGIFTER	1 000,00	745,68	-254,32
- AVSETNING FOR BONUSER	15 225,00	0,00	-15 225,00
- KOSTNADER, LIKE DELER	38 250,00	30 377,92	-7 872,08
- FAST AVGIFT FOR VANN/AVLØP	17 500,00	17 223,78	-276,22
- ADMINISTRASJONSHONORAR	12 600,00	12 600,00	0,00
- KORRESPONDANSE OG RÅDGIVNING	500,00	554,14	54,14

- AVSETNING FOR BONUSER	7 650,00	0,00	-7 650,00
- UTGIFTER EKSKLUSIVT FOR AREA 9	9 310,00	6 634,40	-2 675,60
- RENGJØRING AREA 9	1 450,00	1 582,13	132,13
- STRØM AREA 9	5 000,00	4 696,48	-303,52
- REP, OG UFORUTSETTE AREA 9	1 000,00	355,79	-644,21
- AVSETNING FOR BONUSER	1.860,00	0,00	-1.860,00
- UTGIFTER AREA 9 (LIV.HEIS)	8.750,00	7 755,86	-994,14
- MTO.HEIS AREA 9	7 000,00	7 755,86	755,86
- AVSETNING FOR BONUSER	1 750,00	0,00	-1 750,00
- EKSKLUSIVE UTGIFTER AREA 10	3 685,00	3 037,02	-647,98
- RENGJØRING AREA 10	1 450,00	1 582,14	132,14
- STRØM AREA 10	500,00	253,91	-246,09
- REP, VARIOSE OG UFORUTSETT AREA 10	1 000,00	1 200,97	200,97
- AVSETNING FOR BONUSER	735,00	0,00	-735,00
- EKSKLUSIVE UTGIFTER AREA 11	3 685,00	2 417,84	-1 267,16
- RENGJØRING AREA 11	1 450,00	1 582,14	132,14
- STRØM AREA 11	500,00	500,00	0,00
- REP, UFORUTSETTE UTGIFTER AREA 11	1 000,00	335,70	-664,30
- AVSETNING FOR BONUSER	735,00	0,00	-735,00
- EKSKLUSIVE UTGIFTER AREA 12	3.685,00	377.316,54	373.631,54
- RENGJØRING AREA 12	1.450,00	1.582,14	132,14
- STRØM AREA 12	500,00	416,71	-83,29
- REP, UFORUTSETTE AREA 12	1.000,00	1.542,44	542,44
- EKSTRA REPARASJONER AREA 12	0,00	373.775,25	373.775,25
- AVSETNING FOR BONUSER	735,00	0,00	-735,00
- EKSKLUSIVE UTGIFTER AREA 13	3.435,00	167.963,18	164.528,18
- RENGJØRING AREA 13	1.450,00	1 582,14	132,14
- STRØM AREA 13	300,00	19,97	-280,03
- REP. , UFORUTSETTE AREA 13	1 000,00	410,19	-589,81
- EKSTRA REPARASJONER AREA 13	0,00	165.950,88	165.950,88
- AVSETNING FOR BONUSER	685,00	0,00	-685,00
- UTGIFTER UTENFOR NORSK EIENDOM	1 250,00	2 178,00	928,00
- UTGIFTER NORSK EIERE	1 000,00	2 178,00	1178,00
- AVSETNING FOR BONUSER	250,00	0,00	-250,00
- UTGIFTER ESKL. TYSKE EIENDOM	750,00	385,00	-365,00
- UTGIFTER TYSKE EIERE	600,00	385,00	-215,00
- AVSETNING FOR BONUSER	150,00	0,00	-150,00
TOTALT	226 475,00	727 967,39	501 492,39
RESULTATVARIASJON (VR)		-0,15	

SALDO (Startbalanse+Inntekter-Utgifter-VR) -639 797,19 (*)

SLUTTALDO FOR REGNSKAPSÅRET

- UTBETALTE FAKTURER	-12 188,03
- SALDO EIERE	14 726,22
- DEBITORER	-649 272,37
- SALDO BANKER	6 936,99
TOTALT	-639 797,19 (*)

Som påkrevd, legges gjeldssaldoene til medelere som er oppført nedenfor, frem for avstemning:

Navn	Elendom	Saldo
2 CARREGUI LOPEZ, M ^a DOLORES	A9 E1 BJB2	2 870,48
33 CARREGUI LOPEZ, M ^a DOLORES	A9 E6 1 ^a B33	2.776,56
40 CARREGUI LOPEZ, M ^a DOLORES	A9 G.04	140,33
57 CARREGUI LOPEZ, M ^a DOLORES	A9 G.21	155,93
88 MARCUSSEN, LARS ERIK	A10A D.16	1.272,93
134 ALELIUNAS, DONATAS	A11A D.20	2 001,50
153 VILLA JOHNSEN AS	A12 D.02	1 564,79
174 MAKHOUKHI, NABIL	A12 D.23	2 845,36
		13 627,88

De tilstedeværende godkjenner enstemmig listen over skyldige elere, og gir samtidig presidenten og administrerende direktøren fullmakt til å forsøke en minnelig løsning i første omgang, og dersom disse elerne ikke bringer sin situasjon i orden, å iverksette de nødvendige rettslige tiltak for å kreve inn de skyldige beløpene, samtidig som de ber om forebyggende beslag av eiendeler, inkludert elendom tilhørende den ovennevnte skyldneren. Betalingskontoen er c/c – 3058/0301/15/2720004401 i Cajamar – Cabo Palos, Cartagena-Murcia.

IBAN: ES8330580301152720004401

SWIFT:CCRIES2A



Alle utgifter, både til advokat og prosessfullmektig, selv om deres medvirkning ikke er obligatorisk i rettslige eller utenrettslige krav, skal dekkes av den medeiendomsrettsinnehaveren som kravet rettes mot.

SAK 4. Revisors beretning, revisor 2, Jonny Sørå leste opp revisors beretning. Marita leste den opp i Spansk versjon. Det var ingen kommentarer til revisors beretning.

SAK 5. Budsjett for kommende regnskapsår ble godkjent. Det ble opplyst at utskifting av vannrør vil bli lagt på is inntil videre. Area 10 var mest kritisk, og utskifting er gjennomført der. Planen om renovering av området mot Mar Menor, som ble vedtatt på forrige årsmøte er også utsatt. Styret vil arbeide for å holde felleskostnadene uendret.

Nedenfor er det godkjente budsjettet for regnskapsåret 2025-2026:

Kode Kontobegrep Budsjett

601 UTGIFTER PER KOEFISIENT 82 065,00
6010012 SOSIALFORSIKRING ANSATTE 6 000,00
6010013 LØNN PORTER 32 000,00
6010029 FELLESFORSIKRING 10 000,00
6010091 LEIE/STRØM 992 VIV.PORTER 7 000,00
6010092 RETTSKOSTNADER 500,00
6010093 BANKKOSTNADER 150,00
6010095 RESERVEFOND 10.000,00
6010100 AVSETNING FOR BONUSER 16.415,00

602 UTGIFTER PER KOEFISIENT 55 750,00
6020031 RENGJØRING OG KONTROLL AV VANNBEKKEN 100,00
6020040 VANNFORBRUK 15 000,00
6020052 ALMINNELIG LYS (853) 5 500,00
6020079 VEDLIKEHOLD AV SVØMMEBASSENG 6 000,00
6020088 UTSKIFTING AV VANNRØR IKKE AVGJORT
6020089 VANNSKADER 2.000,00
6020090 REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD 15.000,00
6020095 DIVERSE OG UFORUTSETTE UTGIFTER 1 000,00
6020100 AVSETNING FOR BONUSER 11 150,00

603 UTGIFTER LIKE DELER 38 750,00
6030040 FAST AVGIFT FOR VANN/AVLØP 17 500,00
6030041 ADMINISTRASJONSHONORARER 13 000,00
6030042 KORRESPONDANSE OG RÅDGIVNING 500,00
6030100 AVSETNING FOR BONUSER 7 750,00

604 EKSKLUSIVE UTGIFTER AREA 9 9 500,00
6040015 RENGJØRING OMRÅDE 9 1 600,00
6040052 STRØM OMRÅDE 9 5 000,00
6040090 REP, DIVERSE OG UFORUTSETTE UTGIFTER OMRÅDE 9 1 000,00



6040100 AVSETNING FOR BONUSER 1 900,00

605 UTGIFTER OMRÅDE 9 (LIV.HEIS) 10 000,00

6050054 MTO.HEIS OMRÅDE 9 8 000,00

6050100 AVSETNING FOR BONUSER 2 000,00

606 EKSKLUSIVE UTGIFTER AREA 10 3 875,00

6060015 RENGJØRING OMRÅDE 10 1 600,00

6060052 LYS OMRÅDE 10 500,00

6060090 REP, VARIOSE OG UFORUTSETTE UTGIFTER OMRÅDE 10 1 000,00

6060100 AVSETNING FOR BONUSER 775,00

607 EKSKLUSIVE UTGIFTER AREA 11 3 875,00

6070015 RENGJØRING OMRÅDE 11 1 600,00

6070052 LYS OMRÅDE 11 500,00

6070090 REP, DIVERSE OG UFORUTSETTE UTGIFTER OMRÅDE 11 1 000,00

6070100 AVSETNING FOR BONUSER 775,00

608 EKSKLUSIVE UTGIFTER AREA 12 3 875,00

6080015 RENGJØRING OMRÅDE 12 1 600,00

6080052 LYS OMRÅDE 12 500,00

6080090 REP, DIVERSE OG UFORUTSETTE UTGIFTER OMRÅDE 12 1 000,00

6080100 AVSETNING FOR BONUSER 775,00

609 EKSKLUSIVE UTGIFTER AREA 13 3 625,00

6090015 RENGJØRING OMRÅDE 13 1 600,00

6090052 LYS OMRÅDE 13 300,00

6090090 REP, DIVERSE OG UFORUTSETTE UTGIFTER OMRÅDE 13 1 000,00

6090100 AVSETNING FOR BONUSER 725,00

610 UTGIFTER EKSKL. NORSKE EIENDOMMER 1 250,00

6100090 UTGIFTER EKSKL. NORSKE EIENDOMMER 1 000,00

6100100 AVSETNING FOR BONUSER 250,00

611 UTGIFTER EKSKL. TYSKE EIENDOMMER 750,00

6110090 UTGIFTER EKSKL. TYSKE EIENDOMMER 600,00

6110100 AVSETNING FOR BONUSER 150,00

TOTALT BUDGET 213 315,00

SAK 6. Valg av president, Øyvind Agdestein leste opp valgkomiteens forslag. Sally A.B. Verkerk ble gjenvalgt for ett år.

SAK 7. Valg av styrerepresentanter, i tråd med valgkomiteens forslag ble Tove Romsaas Wang gjenvalgt for ett år.



Varamedlemmene Renata Guadagnoli og Veronika Reinertsen ble valgt for ett år. Øvrige styremedlemmer var ikke på valg.

SAK 8. Valg av sekretær/administrator, Inmomar ble gjenvalgt som administrator/sekretær. Antonio informerte om kommende eierskifte i firmaet. Ny eier vil arbeide parallelt med ham det neste året. Antonio vil selv holde i oppfølgingen og arbeidet knyttet til renoveringen av sameiet.

Disse utnevnelserne godkjennes enstemmig:

D. Antonio Ruiz Asensio: Sekretær

Mediterráneo SGI. SAU: Administrator

Når det gjelder det digitale sertifikatet, informeres styret om at lov 39/2015 trådte i kraft 2.11.2016. Denne loven pålegger offentlig forvaltning å bruke digitalt sertifikat i all kommunikasjon. Styret vedtar enstemmig å gi representanten for Mediterráneo SAU med CIF A03415346 fullmakt til å skaffe dette. Mediterráneo Servicios de Gestión Integral, S.A.U. gis fullmakt til å bruke det digitale sertifikatet til borettslaget når det er nødvendig for å oppfylle avtalene som er inkludert i protokollen overfor offentlige og private organer eller finansinstitusjoner.

Når det gjelder Cajamar-kontoen (ES83-30580301152720004401) som borettslaget har i sitt navn, vil disponering av midler, som hittil, skje med administratorens underskrift, etter forhåndsgodkjenning av betalingen, frem til 01.10.2025, dato da det vil overgå til FELLES underskrift mellom presidenten og den som Mediterráneo SGI, SAU, med CIF-A03415346, utpeker som fullmektig. Unntatt er de telematiske operasjonene som er nødvendige for å utføre forvaltningen som er pålagt av eierfellesskapet, og som godkjennes med underskrift fra administrasjonen Mediterráneo SGI, SA eller ved delegering fra en av de ansatte som Mediterráneo utpeker.

Det er enighet om å gi presidenten fullmakt til å undertegne kommunikasjonen fra de autoriserte til den aktuelle banken.

SAK 9. Valg av to revisorer, revisorene var ikke på valg så Bjørn Erik Johnsen og Jonny Sørå sitter et år til.

SAK 10. Valgkomiteen var ikke på valg så Øyvind Agdestein, Carsten Troye og Frank Hellestø sitter et år til.

SAK 11. Rehabilitering av Area 12-13, saken ble slått sammen med sak 12.

SAK 11 og 12. Oppdatering rehabilitering av Area 12, 13 og 9.

Styret hadde skrevet et dokument som skulle vært delt ut på møtet. Grunnet en kommunikasjonsfeil var kopier av dokumentet ikke tilgjengelig for utdeling. Dokumentet ble derfor lest opp på møtet. Dokumentet er i sin helhet gjengitt her:

«Årsmøtet 5. oktober 2025



Sak 11 og 12. Oppdatering rehabilitering (Deles ut på møtet)

Som varslet i sak 11 i årsmøteinncallingen har det vært en større økning enn forventet i budsjettene for rehabiliteringen av areaene 12 og 13, samt en ytterligere økning i budsjettet for rehabilitering av area 9.

Den 24. september hadde styret møte med Antonio fra Innomar og tekniske konsulent Charo. Vi gjennomgikk kostnadene ved rehabilitering av de forskjellige Areaene. De første Areaene 11 og 10 ble gjennomført etter budsjett med det vi anser som vanlig prisstigning på ca. 15 %. Area 12 og 13 hadde en høyere kostnad grunnet høyere generell prisstigning.

Dessverre viser det seg at renovering av Area 9, som mange mente ville bli enklere og rimeligere å renovere, viser seg å være vesentlig dyrere. Dette skyldes i all hovedsak to forhold.

For det første er kvadratmeterne på fasaden i Area 9 det samme som fasadene på Areaene 12 og 13 til sammen. Det er antall kvadratmeter som gir grunnlag for prissettingen. I tillegg forklares det høye budsjettet med økte priser i bygge bransjen. Bare leie av stillas har hatt en enorm prisøkning grunnet press i markedet.

Det er vedtatt at hele sameiet VdFM skal totalrenoveres ut fra kriterier spesifisert i anbudsinvitasjonen, med samme kvalitet på materialer og utførelse. Med de siste par års generelle prisøkning, blir totalkostnaden mye høyere enn først beregnet.

I dag betaler vi ut fra koeffisienten EUR 325,- pr halvår til vedlikeholdsfondet. For at vi skal kunne betjene lånet må dette beløpet forhøyes til EUR 625,- pr halvår fra og med oktober 2025.

Til orientering er kostnadene per area følgende:

Area 11 EUR 277.204.-

Area 10 EUR 308.322.-

Area 12 EUR 411.842.-

Area 13 EUR 118.349.-

Area 9 EUR 476.586.- (Budsjett)

Tallene inkluderer, moms, byggearbeider, kommunale avgifter og honorar konsulent.

Ytterligere informasjon vil bli gitt på Årsmøtet.

Til tross for den generelle prisstigningen er budsjettet for løpende kostnader/fellesutgifter som foreslås for 25/26 på dagens nivå.

Mvh

Styret i Villas de Frente Marino

26.09.2025»

Styreleder og administrator ga utfyllende informasjon om rehabiliteringen og forklaringer til den høye prisstigningen. Som et eksempel på økt press i bygge bransjen viste han til prisøkningen på leie av stillaser. For Area 11 betalte vi EUR 34.950.- for leie av stillaser, for Area 9 var prisen EUR 89.870.-. Stillasene settes ikke opp av Pegiro, men av en underleverandør.



Det er gjennom lån tatt opp av Pegiro at vi fikk muligheten til den raske fremdriften av rehabiliteringen. Det var på et ekstraordinært årsmøte i april 2023 det ble besluttet å takke ja til dette lånet. Hvert lån er tatt opp for seg som et byggelån. Vi betaler kun renter etter hvert som det blir tatt i bruk. Hvert lån går over 10 år, og det første lånet er nedbetalt i 2034.

Antonio gav ros til styret for gode beslutninger underveis. Styret satte pris på Antonios tilbakemelding, men skulle aller helst ha sett at det hadde vært mulig å unngå økte kostnader.

Gunnar Uddu tok til orde for at det var smart å ansette egen bygge spesialist som mellomledd mellom Pegiro og sameiet, og han uttrykte at han var fornøyd med den totale renoveringen som blir foretatt.

Antonio informert om at innbetalingene til vedlikeholdsfondet som ble utsatt 1.10 i påvente av ny forhøyet pris vill bli effektuert 15.10.

Årsmøtet tok denne orienteringen til etterretning, og dermed aksepterte den nødvendige økningen pr. leilighet til EUR 625.- pr. halvår. Styret i VdFM er takknemlige for årsmøtets forståelse for situasjonen.

Årsmøtet ga Inmomar ved Antonio Ruiz og Styreleder Sally A.B. Verkerk fullmakt til å undertegne det siste lånet EUR 380.000.- for å ferdigstille Area 9. (Det er allerede innbetalt 90.000.- ved inngåelse av kontrakt).

SAK 13. Orden og samhandling internt i sameiet, vi minner alle eiere om å respektere vedtekter og ordensregler. De er gode rettesnorer for å skape et godt fungerende sameie med et godt miljø, hvor vi tar hensyn til hverandre. Vi har nå snart et ferdig renovert sameie, som vi alle har ansvar for å holde i god stand med et ensartet inntrykk. Vi mener at vårt sameie gjennom rehabiliteringen og godt vedlikehold har en bedre verdistigning.

SAK 14. Honorar/utgiftsdekning styret

Årsmøtet vedtok (enstemmig) å utbetale honorar på EUR 3000.- til fordeling i arbeidsutvalget for. Utbetalingen gjelder for det foregående året.

SAK 15. Eventuelt

Eier i Area 11 påpekte problem med biler som parkerte foran nedkjørslene til garasjene. Det ble bestemt at Administrasjonen skal sørge for at det kommer opp forbudsskilt for å hindre dette. Det vil gi Guardia Civil anledning til å bøtelegge.

Han etterlyste også bedre belysning i garasjene. Belysningen har blitt redusert over tid for å spare strøm. Styre vil søke å finne en løsning.

Styre leder oppfordret Administrator til å lage en oversikt over hva forsikringen til sameiet dekker, og hva den enkelte eier må dekke. Det har vært en oppfatning av at alt utendørs dekkes av sameiets forsikring. Et nylig eksempel viste at vannskade fra terrasse ikke ble dekket av sameiets forsikring.



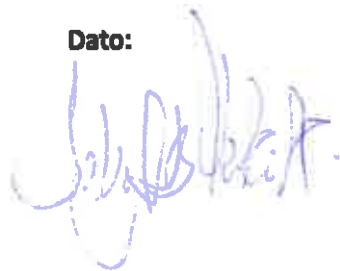
La asamblea general del próximo año se celebrará el 11 de octubre de 2026.

Sally A.B. Verkerk

Styreleder

La Manga

Dato:



Gunnar Uddu

Møtedeltaker

La Manga

Dato:

19. 10. 2025