

Sameiet Solbakkane LB4



Innkalling til sameiermøte

Til sameier

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Sameiet Solbakkane LB4

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2017

Styret innkaller til ordinært sameiermøte

**Tirsdag 4. april 2017 kl. 19:30
i Westernbyen**

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4. Registrering av frammøtte
- 1.5. Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Arsberetning fra styret

3. Årsregnskap for 2016

4. Godtgjørelse til styret

5. Endring i ordensreglene punkt 4 og i erklæring om dyrehold

6. Endring i vedtektene, nytt punkt 2-3 Rettslig råderett over fellesarealer

7. Valg

- 7.1. Valg av leder for 2 år
- 7.2. Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.3. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 7.4. Valg av valgkomité

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Sameiet Solbakkane LB4
07.03.2017


Valentina Volchanina
leder

Etter at det formelle sameiermøtet er gjennomført vil styret gjerne informere om noen andre saker som angår bygget.

Årsberetning 2016 for Sameiet Solbakkane LB4

I. Beliggenhet og virksomhet

Sameiet Solbakkane LB4 ligger i Gjesdal kommune, og virksomheten består i drift og forvaltning av eiendommen.

II. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll og etableres et HMS-system. Det er styrets plikt å ha oversikt over alle fellesarealene. I tillegg skal styret informere eier og bruker av den enkelte bolig om det ansvaret den enkelte har etter lov og forskrift. Styret skal blant annet påse at det kartlegges for potensiell fare for ulykker og uønskede hendelser og på denne bakgrunn foreta en risikovurdering, samt utarbeide planer og gjennomføre tiltak for å redusere denne risikoen.

HMS arbeid i sameiet vil si å verne om liv, helse og materielle verdier og skape et godt og trygt miljø. Styret skal ivareta internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Dersom sameiet har egne ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

III. Påvirkning av ytre miljø

Sameiets miljøpåvirkning kommer i hovedsak fra energiforbruk og avfall, og vurderes som normalt for et boligselskap.

IV. Tillitsvalgte

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelse. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Styret har i denne perioden bestått av:

Leder	Valentina Volchanina	Fiolveien 52, leil.nr 101
Styremedlem	Torbjørn Aarsland	Fiolveien 52, leil.nr 306
Styremedlem	Silje Sørevoll	Fiolveien 52, leil.nr 204
Varamedlem	Liv Torill Mejlænder	Fiolveien 52, leil.nr 206
Varamedlem	Kamil Zaremba	Fiolveien 52, leil.nr 201

V. Sameiets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Bate boligbyggelag utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er KPMG.

Sameiets eiendom og forsikring

Sameiet består av i alt 21 boliger.

Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper i IF Skadeforsikring AS. Egenandel ved skader utgjør kr 6 000,-. Forsikringen inkluderer en avtale med Anticimex om bekjempelse av skadedyr. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Styret må kontaktes i alle forsikringsaker.

Økonomi

Årsoppgjøret viser kostnader	kr 426 354
Innbetalte fellesutgifter	kr 417 384
Driftsresultat	kr - 8 970
Resultat etter finansielle poster	kr - 8 383
Disponible midler pr. 31.12.2016	kr 41 501

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift og bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Når det gjelder sameiets vilkår for øvrig, vises det til notene i årsoppgjøret.

Ålgård, 7 B 2017

I styret for Sameiet Solbakkane LB4

V. Volehamina
Leder

Silje Sprevold
Styremedlem

J. Arnsen
Styremedlem

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har i 2016 vært avholdt 7 styremøter hvor i alt 39 protokollførte saker har vært behandlet.

Arrangement

- Styret har organisert dugnader med vår-rydding og høst-rydding i garasjen og uteområdene.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden

- generelt tilsyn og vedlikehold av eiendommen
- tilkoping av direkte-alarm til brannvesenet
- montering av rist utenfor hovedinngangen
- ryddet taket for rusk etter byggingen, sett etter skader fra uvær
- forebygging av skader fra hundehår i heisemekanismen
- utskifting av alle postkassene etter reklamasjon til utbygger
- ferdigstilling av mangler etter overleveringen av bygget
- inngåelse av vedlikeholdsavtaler for tekniske installasjoner
- oppfølging av problemet med lav virkningsgrad i varmpumpeanlegget

Styret har foreløpig ikke prioritert å etablere og tilpasse et overordnet internkontrollsystem. Et HMS-system bør tilpasses erfaringer fra reell drift. De viktigste HMS-kravene er imidlertid ivaretatt. Bl.a. testes sprinklersystemet månedlig og alarmoverføringen testes årlig etter en fast plan. Det gjennomføres også årlig evakueringsøvelse.

Styrets planer

Styret har følgende planer for videre arbeid:

- Behovet for rutinemessig vedlikeholdsarbeid er veldig begrenset i de nærmeste årene og styret vurderer det ikke som ønskelig å inngå avtaler om vaktmestertjenester enda. Behovene bør kunne løses med egne krefter og dugnad ved større oppgaver.
- Oppfølging av varmeanlegget og bedre innjustering av ytelse.
- Det første større vedlikeholdsarbeidet antas å bli utvendig behandling av kledningen, som antakelig bør gjøres i ca 2018-2019 for å holde fasaden pen. Dette skal forsøkes samordnet med naboblokken for å få et bedre tilbud fra leverandør.
- Styret har så langt ikke etablert tilfredsstillende HMS-systemer. Denne utfordringen er utsatt til 2017 for å sikre at Internkontrollforskriftens krav blir ivaretatt på en måte som er tilpasset de faktiske forholdene i driften.

Økonomi

Sameiet ble etablert i juni 2014 og startet regnskapsmessig drift den 1. oktober 2014. Satsen for felleskostnadene ble innledningsvis fastsatt til kr 22,- pr mnd pr m² etter råd fra regnskapsfører BATE. Etter de første 27 måneders drift er økonomien stabil med en bokført egenkapital på kr 41.501,- ved utgangen av 2016.

Imidlertid er det helt nødvendig å bygge opp en egenkapital for fremtidig vedlikehold, for å unngå å måtte låne til dekning av nødvendige større kostnader. Regnskapsfører BATE anbefaler en egenkapital på kr 15.000,- per seksjon som minimumsnivå. Styret vurderer at satsen for felleskostnader var satt for lavt i utgangspunktet, og det har ført til et etterslep som må hentes inn. Styret har derfor øket satsen for felleskostnadene med totalt 36% fordelt over 2016 og 2017. Satsen for 2017 er kr 30,- pr mnd pr m². Styret vurderer at satsen nå er mer representativ for det reelle kostnadsnivået for drift, og satsen bør heretter kunne følge den årlige økingen i konsumprisindeksen. Dette vil sikre en sunn økonomi med rom for de periodiske vedlikeholdsutgiftene som det er rimelig å forvente.

Sameiets løpende avtaler

- Avtale om forretningsførsel med Bate boligbyggelag
- Leveranse av el-kraft fra Lyse Energi
- Leveranse av TV-pakke/ internett fra Lyse Altibox
- Serviceavtale for heis med TKS Heis AS
- Avtale om alarmmottak for heis med TKS Heis AS
- Avtale om alarmmottak for brann med Sør-Rogaland Brann og Redning
- Serviceavtale for intern brannalarm med ProSec Stavanger AS
- Serviceavtale for varmpumpe med VoldenTollefsen AS
- Serviceavtale for sprinklersystem med VoldenTollefsen AS
- Serviceavtale for garasjeporten med GAPO AS
- Avtale om renhold med Facility Services AS
- Avtale om brøyting og strøing av utearealer med Gjesdal Bygdeservice AS

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		354 888	312 288	522 420
Tillegg felleskostnader		62 496	62 496	62 500
Sum Inntekter		417 384	374 784	584 920
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	19 169	4 792	19 200
Forretningsførerhonorar		38 988	37 668	41 000
Revisjonshonorar		9 588	5 588	6 000
Drift og vedlikehold	2	136 793	135 349	280 900
Kabel-tv		62 496	62 496	62 500
Forsikringer		51 012	41 532	53 200
Energi/strøm		101 497	63 560	100 000
Administrasjonskostnader		6 812	12 177	20 500
Sum kostnader		426 354	363 161	583 300
Driftsresultat		-8 970	11 623	1 620
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		587	699	0
Rentekostnader		0	1	0
Netto finanskostnader		-587	-698	0
Resultat	3	-8 383	12 321	1 620

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		54 856	0
Andre fordringer		1 373	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		76 705	83 453
Sum omløpsmidler		132 934	83 453
SUM EIENDELER		132 934	83 453

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		41 501	49 884
Sum egenkapital	4	41 501	49 884
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		0	278
Gjeld til forretningsfører		350	0
Leverandørgjeld		91 083	21 086
Annen kortsiktig gjeld		0	12 206
Sum kortsiktig gjeld		91 433	33 570
Sum gjeld		91 433	33 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 934	83 453

Stavanger 31.12.16

Bate boligbyggelag

Sted: Algård, dato: 07.03.17

N. Volchanina
Valentina Volchanina
Leder

Silje Sørøvoll
Silje Sørøvoll
Styremedlem

T. Aarsland
Torbjørn Aarsland
Styremedlem

Vibeke Imenes Jones
Vibeke Imenes Jones
Kundekonsulent regnskap

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Styrehonorar	16 800	4 200
Arbeidsgiveravgift	2 369	592
Sum personalkostnader	19 169	4 792

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
6360 Renhold	36 511	24 770
6510 Verktøy, redskap, div. utstyr	4 725	2 085
6600 Bygningsmessig vedlikehold	2 199	46 584
6602 Vedlikehold VVS	6 925	19 348
6603 Drift/vedl.h. heis	24 271	8 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	18 000	8 467
6605 Vedlikehold fellesanlegg	2 016	0
6607 Vedlikehold garasjer	11 461	7 161
6609 Driftskostnader	9 308	13 559
6750 Vakthold, alarm og utrykning	21 377	5 375
Sum	136 793	135 349

Note 3 - Disponible midler

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	-8 383	12 321
Endring disponible midler	-8 383	12 321
Omløpsmidler	132 934	83 453
Kortsiktig gjeld	91 433	33 570
Disponible midler	41 501	49 884

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.16	Årets resultat	Regnskap 31.12.15
Sameiekapital, beboere	41 501	-8 383	49 884
Sum Egenkapital	41 501	-8 383	49 884



Til Sameiermøtet i Sameiet Solbakkane LB4

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Solbakkane LB4s årsregnskap som viser et underskudd på kr 8 383. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede

feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Stavanger, 9. mars 2017
KPMG AS



Monica Rosnes
Statsautorisert revisor

Sak 4 – Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse er i budsjettet for 2016 foreslått å utgjøre kr 16.800,- med utbetaling etter godkjenning i Sameiermøtet 2017.

Styret foreslår følgende vedtak for sak 4 på årets sameiermøte:

Vedtak: Godtgjørelse til styret for arbeid i 2016 fastsettes til kr 16.800,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Sak 5 – Endring i ordensreglene punkt 4 og i melding om dyrehold

Servicepersonellet fra TKS Heis AS har rapportert at det er svært vanskelig å få rensset alle drivmekanismene og glideflatene på grunn av store mengder hundehår. Når husdyr tas med i heisen, trekker lufttrykket hårene inn i heisrommet. Dette går ut over driften av heisen, levetiden på delene og sikkerheten. Det er også problematisk når det samler seg dyrehår i et slikt lukket rom. Besøkende med allergi kan bli alvorlig syke.

Eierseksjonsloven gir anledning til å forby husdyr i en boligblokk. Sameiets vedtekter tillater husdyr i leilighetene, og styret ønsker foreløpig ikke å endre på dette. Men husdyrholdet kan ikke gå ut over driftssikkerheten for anlegget, og heller ikke gi helserisiko for besøkende til bygget.

Det er derfor ønskelig å endre ordensreglene slik at det ikke er tillatt å ta husdyr med i heisen, slik det er foreslått i vedlegg til sakslisten.

Den foreslåtte endringen omfatter også forbud mot å la husdyr urinere ved inngangspartiet.

Styret foreslår følgende vedtak for sak 5 på årets sameiermøte:

Vedtak: Ordensreglenes punkt 4 og erklæringen om dyrehold endres til å bli i samsvar med forslag fremlagt av styret.

Sak 6 - Endring i vedtektene, nytt punkt 2-3 Rettslig råderett over fellesarealer

Hele boligfeltet har fått nye postkasser. Det er ønskelig å sikre at helheten blir ivaretatt. Det er også ønskelig å definere eierforholdet og ansvaret for vedlikehold i vedtektene. Dette omfatter også ansvaret for de ytre arealene. Det er derfor ønskelig å tilføye et nytt punkt 2-3 slik det er foreslått i vedlegg til sakslisten.

Styret foreslår følgende vedtak for sak 6 på årets sameiermøte:

Vedtak: Vedtektene gis et nytt punkt 2-3 som omhandler ansvar for og eierskap til ytre arealer inkludert postkassestativet, i samsvar med forslag fremlagt av styret.

V E D T E K T E R
for
Sameiet Solbakkane LB4
(org. nr. 913 983 173)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Solbakkane LB4. Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7 bnr. 929 i Gjesdal kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21. nov. 2013.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til eventuell forretningsfører for sameiet.

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

2-3 Rettslig råderett over fellesarealer

Sameiet rår som en eier over alle fellesarealer som ikke er seksjonert, og alt utstyr som er fastmontert i disse arealene, herunder opplysningsskilt, felles postkassestativ og postkasser, oppbevaringsutstyr, alle utvendige parkeringsplasser og all utvendig beplantning.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slik som vinduer, rør, boligens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, boligens ventilasjonssentral med tilhørende ventilasjonskanaler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slik som boligens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, boligens ventilasjonssentral med tilhørende ventilasjonskanaler, fordelings-skap og -rør til vannbåren varme og forbruksvann, varmtvannsradiator, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking, rensing og reparasjon av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på egne verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Dette ansvaret omfatter også sprinklersystem med alt tilhørende røropplegg, sentralt alarmsystem med alle tilhørende detektorer, varmpumpesentralen med røropplegg frem til boligens fordelings-skap, og felles varmtvannsberedere med røropplegg frem til boligens fordelings-skap.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, ventilasjonsavløp til tak og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk i fellesområder, verandaer og balkonger, ventilasjonsavløp til tak, samt felles rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med et varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig

kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

ORDENSREGLER FOR
Sameiet Solbakkane LB4
Fiolveien 52, 4330 Ålgård

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 6. november 2014.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 og 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07:00-20:00.
- i helg og helligdager klokken 10:00-18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfall skal ikke settes i trappeoppganger, korridorer, garasjelegget eller andre fellesarealer. Alt avfall skal leveres i miljøstasjonen i Fiolveien eller direkte til avfallsmottak.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Dyr skal ikke tas inn i heisen. Dyrehår trekkes inn i drivverket og skaper tekniske problemer. Luftstrømmen i heisen hvirvler opp dyrehårene og det utsetter personer med allergier for øket risiko.

Dyr skal forhindres fra å urinere ved inngangspartiet og på byggets yttervegger.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som er tildelt garasjeplass eller annen egen parkeringsplass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplassen eller gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Signert melding med erklæring om dyrehold sendes til styret ved anskaffelse.

Meldingen skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøtet.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i sameiet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner i henhold til Lov om eierseksjoner kapittel IV.

Melding om dyrehold

Undertegnede melder herved om anskaffelse av
(dyr og rase)

.....
.....
.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på sameiets område, **og at dyr ikke skal tas inn i heisen.**
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som sameiermøtet måtte finne nødvendig å vedta.

Ålgård den

.....

underskrift

Fiolveien 52, leilighet nr

adresse

Sak 7 – Valg

Innstilling til sameiermøtet 2017 vedrørende valg.

Det skal velges følgende medlemmer til styret i 2017:

- leder – velges for 2 år
- 1 styremedlem – velges for 2 år
- 2 varamedlemmer – velges for 1 år

3 beboere har sagt seg villig til å stille til valg, og styret innstiller disse slik:

Kandidat styreleder: Valentina Volchanina (101), gjenvalg

Kandidat styremedlem: Torbjørn Aarsland (306), gjenvalg

Kandidater varamedlem: Kamil Zaremba (201), gjenvalg
Kandidat nr 2 blir foreslått i Sameiermøtet

Ålgård, 07.03.2017


Styreleder


Styremedlem


Styremedlem

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på sameiermøte den2017.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato: 2017

.....
(sameiers underskrift)

NB: det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet – eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

klipp her

Bate betyr fordel for hver og en de 51 000 medlemmene våre, enten de bor eller har nytte av medlemskapet på andre måter. Er du ikke medlem, kan du bli det på www.bate.no.

Vår viktigste oppgave er å skaffe, bygge og forvalte gode boliger i regionen. Til sammen forvalter vi over 650 boligselskaper og over 24 000 boliger.

Bate leverer prosjektutvikling, boligsalg, boligforvaltning, rådgivning, regnskapsstyring, juridiske tjenester samt vaktmester- og byggetekniske tjenester. Og det har vi gjort i 70 år. Så det kan vi.