

Hei!

Det er igjen tid for årsmøte i Boligsameiet Frydendal Søndre, som avholdes 23. april kl. 19.00 på Klubbhuset på Føyka.

Styret jobber for at Frydendal Søndre skal være et godt og trygt sted å bo for både gammel og ung. Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I tillegg kreves det eiere som tar ansvar og aktivt bidrar i styre og stell, samt at sameiet har en dyktig Vaktmester.

Styrets hovedfokus det siste året har vært vedlikehold og utbedring av bygg-teknisk tilstand.

Et årlig jevnt vedlikehold er viktig for å:

- 1) Bevare markedsverdien av leilighetene, i forhold til andre tilsvarende leiligheter.
- 2) Opprettholde standarden fra 1984 (pluss eventuelle investeringer som har vært etter den tid).
- 3) Holde det pent og trivelig i sameiet.
- 4) Den månedlige kostnaden din til fellesutgiftene i sameiet, vil øke kraftig, hvis vedlikehold uteblir siden reparasjoner og utskiftninger er betydelig dyrere enn jevnt vedlikehold.

Sameiet har i løpet av siste fire årene fått dørcalling, nytt digitalt fellesanlegg (TV & Internett), nye varmtvanns-beredere, nye lysarmaturer i oppgangene, alle kledninger og ytterdører kjøkkenside er nymalt og vi har fått seriekoblet fellesbrannvarslingsanlegg i fellesareal og leiligheter.

Det er nok å ta tak i – både innenfor vedlikehold, HMS og ikke minst brannsikkerhet. Innenfor vedlikehold er det fortsatt mye å gjøre, men styret er glade for å kunne informere om at den tekniske gjennomgangen av balkongene er gjennomført og det indikeres at tilstanden ikke er like alvorlig som først antatt.

Boligsameiet har nå skiftet ut alle gamle containere og har 100% kildesortering, hvilket vil si at vi sorter på; Mat (bio-avfall), restavfall, papir og plastavfall. Det er viktig at alle bidrar til å sortere avfall, dette for miljøet og for å sikrestille søppelkapasiteten i sameiet som i utgangspunktet er for dårlig.

På vegne av styret ønskes du velkommen til årsmøtet i Boligsameiet Frydendal Søndre.

Med vennlig hilsen

Kristen Tinius Torp
Styreleder 2012/13

I sameiermøter har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Sameier som representerer andre enn seg selv, må medbringe skriftlig, datert fullmakt ved fremmøte. Se for øvrig sameiets vedtekter.

Navneseddelen/fullmakten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

**onsdag 23. april 2013 kl 19:00
Klubbhuset på Føyka**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- 1.1) Valg av møteleder
- 1.2) Valg av møtesekretær
- 1.3) Godkjenning av innkalling
- 1.4) Godkjenning av dagsorden
- 1.5) Fastsettelse av antall stemmeberettigede
- 1.6) Valg av 2 personer til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2012/2013

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2012 m/revisjonsberetning

4. BUDSJETT FOR 2013

5. GODTGJØRELSE TIL STYREMEDLEMMENE 13/14 OG REVISOR

6. SAKER FRA STYRET

- 6.1) Trappevask
- 6.2) Balkongprosjekt
- 6.3) Betongkontroll
- 6.4) Godtgjørelse til Brannvernleder

7. INNKOMNE FORSLAG

- 7.1) Trappevask

8. VALG AV TILLITSVALGTE

- 8.1) Valg av styreleder for 1 år
- 8.2) Valg av styremedlemmer for 1 år
- 8.3) Valg av valgkomité
- 8.4) Valg av Brannvernleder

9. VALG AV REVISOR

Asker, 14. mars 2012
Boligsameiet Frydendal Søndre
Styret

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2012/2013

2.1 TILLITSVALGTE

Sameiets tillitsvalgte har siden forrige ordinære sameiermøte vært:

Styreleder:

Kristen Tinius Torp, NF 96

Styremedlemmer:

Steinar A. Engebretsen, NF 98

Margot Johansen, NF 92

Kristian Sæbø, NF 104

Ivar Drage, NF 108

Lill-Tove Hallvig, NF 114

Valgkomité

Gro Drage, NF 108

Turid Sætha, NF 104

Elizabeth Gadsby, NF 112

2.2 GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følges av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Sameiet har til sammen 120 seksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 14, bruksnr. 5 med organisasjons nr 971263881. Sameiet ligger i Asker Kommune. Sameiet eier en 4-roms leilighet i Nedre Frydendal 92 (vaktmesterleilighet), som leies ut gjennom Utleiemegleren.

Tomteareal er på 17644 kvm. Sameiet har tre lekeplasser for barn, og en fotballbane.

Claus Berg har vært ansatt som vaktmester siden 22. november 1999.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen utføres av Brækhus Dege Eiendom. Kontaktperson er Anders Nesteby.

Nettside: www.bd.no. Telefon: 23239090. Sameiets revisor er BDO AS.

Vaktmestertjeneste

Styret har en svært tett og meget god dialog med Vaktmester Claus Berg. Vi er veldig godt fornøyd med det arbeid som utføres. Vi minner om at oppdrag som gjelder fellesanlegg kan legges i postkassen på vaktmestergarasjen, eller sendes på e-post til vaktmester@nedrefrydendal.no.

Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdet som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven eller annet HMS-regelverk.

Renhold

Reglene er at beboerne avtaler med nabo slik at alle vasker hver andre uke i gangen utenfor egen dør. I tillegg skal beboerne i alle etasjer vaske en gang i første etasje i henhold til oppslag i oppgang/avtale mellom beboerne i oppgangen. Oppgangene kan selv bestemme om de ønsker å legge tepper/matter i oppgangen, men disse må fjernes de to gangene gulvet vaskes hver uke. Oppgangene må selv bekoste slike tepper/matter. Vask av gulv er viktig både med hensyn til hygiene og for å bevare gulvene.

Gartnertjeneste

Vaktmester Claus Berg står for vedlikehold av sameiets grøntanlegg.

Brøytetjeneste

Boligsameiet Frydendal Søndre har avtale med Ramah Fabrikker AS v/Claus G. Berg for snøbrøyting og strøing fra 1. november til 30. april. Avtalen ble inngått i 2000.

Andre servicetjenester

Monteringservice as Norport foretar service på garasjeportene. **NB!** Ved driftsstans på garasjeportene skal beboerne kontakte Vaktmester Claus Berg fortrinnsvis på e-post vaktmester@nedrefrydendal.no.

Helse-Miljø-Sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften) trådte i kraft 1/1-1997. Reglene har omfattende konsekvenser for boligselskap.

Boligsameiet Frydendal Søndre må i henhold til regelverket systematisere og dokumentere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i relevante lover og forskrifter. Dokumentasjonen skal holdes oppdatert i forhold til faktiske forhold i sameiet og i forhold til regelendringer.

Internkontrollforskriften omfatter, for sameiet:

- Elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

Målet med arbeidet for HMS er at boligsameiets forpliktelser i henhold til internkontroll-forskriftene overholdes, slik at man kan forebygge og hindre at ulykker skjer. Det overordnede mål er å verne om liv, helse og materielle verdier i sameiet Frydendal Søndre, samt sikre at beboerne/ansatte har et godt miljø. Det finnes per i dag lite dokumentasjon om HMS i sameiet.

Sist gang styret gjennomførte en tilstandsundersøkelse i sameiet var i mars 2009.

Årlige kontroller, som utføres av eksterne firma i tråd med HMS-regelverket:

- 1) Lekeplasskontroll. Utføres i mai hvert år av NOKAS. Avtale inngått i 2009.
Kontrollen i 2012 avdekket noen mangler ved lekeplass samtlige lekeplasser, dog av langt mindre alvorlig karakter enn tidligere.
- 2) Internkontroll elektro. Utføres årlig av Ørnulf Wiig Installasjon AS, i tråd med forskrift om Internkontroll av 1/1-1992. Avtale inngått i august 2010.
Internkontrollen utføres på elektro på fellesareal i sameiets fem blokker. Det ble tatt en termografering av alle sikringsskap for fellesområdene høsten 2010. Vaktmester har tilgang til Norink Web, for oppfølging av kontrollene, og er kontaktperson mot Ørnulf Wiig Installasjon AS.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene om brannforebyggende tiltak, skal det være installert minst en røykvarsler i taket og brannslukningsapparat eller brannslange i hver leilighet/seksjon. **Seksjonseier/beboer har selv ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.** Kjøp ny brannslange, hvis den ikke har senterkobling. Blokkansvarlig har tilbudt samtlige beboere i tredje og fjerde etasje demonstrasjon av brannstige.

Det ble satt opp pulverapparat i samtlige garasjer i januar 2011, i tråd med anbefalinger fra Termax.

Det har videre blitt installert **felles brannvarslingsanlegg i sameiet** – montert i fellesareal og i de ulike boenhetene. Installasjon ble gjort av Norsk Brannvern, som også vil ha en årlig gjennomgang i sameiet for å sikre drift av anlegg og øke beboerne sitt kunnskapsnivå innen brannforebyggende tiltak. Det har således blitt inngått en årlig serviceavtale med Norsk Brannvern. Beboere skal selv aldri røre alarmanlegget, dette være seg brannvarslere (montert inne i leilighet og/eller fellesareal), sirener og annet utstyr – avstilling av alarm er instruert visuelt med instruks ved hvert kontrollpanel. Batteriskifte av de trådløse brannvarslerne blir gjort årlig i regi av Norsk Brannvern. Har du spørsmål vedr. Alarmanlegget kontakt din blokkansvarlig eller styreleder.

Informasjon fra Brannvernleder

Som boligeier er du ansvarlig for brannsikkerheten. Ved jevnlig egenkontroller kan du gjøre mye for å redusere brannrisikoen.

Du bør hver dag før du legger deg:

- Sjekk at komfyr, vaskemaskin og tørketrommel er slått av
- Slå av TV-en med av-knappen der slik finnes, ikke bare med fjernkontrollen
- Sjekk at levende lys er sløkket
- Sjekk at ingen ovner eller ladere er tildekket

Hvert halvår:

- Sjekk at nåla i trykkmåleren på brannslukkeapparatet peker på det grønne feltet
- Vend pulverapparatet opp ned et par ganger, slik at pulveret ikke klumper seg
- Sjekk at husbrannslangen er tilkoblet og fungerer
- Rengjør kjøkkenvifta for brannfarlig fett

- Undersøk om det er svimerker eller sterk varmgang i sikringsskapet
- Stram til eventuelle skrusikringer i sikringsskapet

Dørtelefon

Dørtelefonene vi har i sameiet ble montert høsten 2008. Dørtelefonen i leiligheten har tre innstillinger, av og på (høy og lav). Du vil ikke høre at noen ringer på, hvis den står som AV.

Du må aldri røre ledningene som går til eller fra dørtelefonen i din leilighet, da dette kan ødelegge anlegget for alle i oppgangen. Du vil bli belastet kostnadene, dersom dette skjer.

Feil på dørtelefon eller endring på navn på dørtelefon meldes til Vaktmester.

Antenneanlegget

GET er leverandør av kabel-TV og internett tjenester til sameiet med mulighet for bredbånd, telefoni og digital-TV.

Anlegget ble oppgradert til digitalt høsten 2008. Sameierne har GET Micro-Boks med startpakken (Basis TV og internett) inkludert i husleien. Den enkelte står fritt i å oppgradere mulighetene i egen leilighet i forhold til hva GET tilbyr. Den enkelte beboer må selv signere kontrakt med GET, for å få utlevert digital dekoder med startpakken.

Kraftleveranse (strøm) til sameiets fellesanlegg

Sameiet har avtale med Hafslund, gjennom Brækhus Dege.

Forsikring

Det har ikke vært noen forsikringsaker i sameiet i 2012

- Men det har vært flere fuktskader, som tillegges elde i bygningsmasse og er således ikke dekningsverdig ift forsikring

Sameiets eiendommer har i 2012 vært fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring, med avtalenummeret 81394134. Denne forsikringen er inntil videre, videreført for 2013.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at bygningsmassen til enhver tid er tilstrekkelig forsikret. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo, og løsøre.

Styret anbefaler at alle **bileiere i tillegg har tyveriforsikring for bil.**

Det er tegnet forsikring for vaktmester, styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og dugnadsforsikring for alle beboere som deltar på dugnader.

Eier må melde skade skriftlig til styreleder, og be om at forsikring anvendes. Styreleder tar kontakt videre. Styreleder skal ikke kontaktes, dersom forsikringen ikke ønskes anvendt. I slike tilfeller må eier selv ordne opp i alt. Ved vannskader **SKAL** alltid styreleder og vaktmester informeres, samt beboere i leilighetene under. Eier må selv ta ansvaret for alt rundt skaden, dersom han ikke ønsker at saken skal gå som via Gjensidige forsikring.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge skadeårsaken. Vannskader i egen leilighet dekkes ikke av sameiets forsikring, med unntak for skader på rør mellom leilighetene og vannskade fra tak for leiligheter i fjerde etasje. Seksjonseier blir belastet egenandelen, dersom sameiet ikke har noe skyld i at skaden har oppstått og sameiets forsikring har blitt anvendt.

Ligningsopplysninger.

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Fellesinnbetalinger

Husleien var uendret fra 2004 – 2008, men det ble innbetalt ekstra fra 2006 til 2008:

2006: Ekstra innbetaling: 1000 kr per leilighet (tilsvarte 83 kroner per måned ekstra)

2007: Ekstra innbetaling: 2000 kr per leilighet (tilsvarte 166 kroner per måned ekstra)

2008: Ekstra innbetaling: 1000 kr per leilighet (tilsvarte 83 kroner per måned ekstra)

2008: Fellesinnbetalingene økte med 16% fra 1/7-2008 (fra 1248 til 1448 for en tre-roms på 78 kvm)

2009: Fellesinnbetalingene økte med 20% fra 1/7-2009

2010: Det ble innbetalt 357.000 kroner ekstra i forhold til sameierbrøk i 2010. Ingen økning i husleien.

2011: Fellesinnbetalingene økte med 20% fra 1/1-2011 (til 2086 for en tre-roms på 78 kvm)

2012: Fellesinnbetalingene økte med 10% fra 1.1.2012.

2013: Fellesinnbetalingene økte med 15% fra 1.1.2013 Dette er en ekstra økning på 10% ift standard husleieøkning på 5%. Bakgrunnen til at fellesutgiftene har økt kraftig de siste årene henger sammen med manglende vedlikeholdsfond, og vesentlig økning i offentlige avgifter. OPAK avdekket i 2010 et behov for 4 – 5 millioner kroner i vedlikehold de neste 4-5 årene, og her var ikke rehabilitering av balkongrekkverkene tatt med.

Salg av leiligheter

Det har vært 4 overdragelser i perioden 2012 og 3 i 1. kvartal 2013.

Prisen på vanligste tre-roms leilighetene var i 2012 fra 2.490.000 til 2.950.000 kroner. I tillegg har en 4 roms blitt omsatt til 3.400.000 kroner

Vi ønsker de nye beboerne velkommen til Nedre Frydendal. Det er viktig at nye beboere setter seg inn i vedtekter og husordensregler. Se <http://nedrefrydendal.no>.

Fremleie

Det er 21 eiere (21 eiere per 15/2-12) som per 4/4-13 har postadresse andre steder. Det betyr ikke automatisk at leiligheten er leid bort. Dette inkluderer Asker kommune ut sine 7 utleieleiligheter. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker opptrer i tråd med vedtekter og husordensregler.

Likestilling (lovpålagt informasjon)

Sameiets styre har i 2012/13 bestått av 6 personer, 67% menn (33% i 11/12) og 33% kvinner (67% i 11/12). Styrets leder er mann. Sameiet har en ansatt (mann).

Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelse. Utover dette er det ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har for tiden en vaktmester ansatt. Arbeidsmiljøet for ansatt og i styret anses for å være godt.

Juridiske sameiere

Asker Kommune v/Eiendomsforvaltningen eier p.t. 7 leiligheter i sameiet.

Kjøring/parkering på gangveier

Det er mange som kjører unødvendig inn til Nedre Frydendal 116 for å snu. Hastigheten er til tider urovekkende høy. Det er innført tiltak for å begrense kjøring og parkering på plenene langs veiene. Og styret har besluttet å anskaffe fartsdempere på stikkveien/gangveien. Dette ble forsinket høsten 2012, og blir anlagt så snart været tillater det våren 2013.

All parkering på gangveier og etter stor parkeringsplass er forbudt. Håndverkere som arbeider i en leilighet, kan stå parkert ved bodene etter tillatelse fra Styret (skal forespørres per epost og tillatelse vil bli utstedt) – såfremt de ikke hindrer ferdsel på veiene eller dører til bodene.

Biler kan stoppe (inntil 15 minutter) for av- og pålessing, på gangveier. Skader som påføres bilene, når de står på gangveier, eller mellom parkeringsplass og garasje 4 eller 5 er helt og holdent bileiers ansvar.

Tyveriforebyggende tiltak

Garasjene har tidligere år vært offer for hærverk, det er ikke registrert noen tilfeller i 2012

Det er dessverre mange som trosser styrets oppfordringer om å lukke den automatiske garasjedøren, ved passering. Et nytt klikk på auto åpneren, og døren lukkes. Garasjeåpneren må aldri ligge i bilen.

Døren til garasjeanlegget mellom blokk 2 og 3 står mye åpen. Alle må lukke denne etter seg!

Lekeplasser og samlingssteder

Sameiet har fire lekeplasser for barn, og to samlingsplasser for grilling. I tillegg er det satt ut benker flere steder i sameiet på sommerstid. Styret ønsker å presisere at sameiets friarealer (lekeplasser og samlingsplasser) er til fri avnyttelse for samtlige beboere – uavhengig av blokk tilknytting.

Aldersgruppen 0-4 år

Sameiets sandkasser og sklie ved blokkene er spesielt beregnet på denne aldersgruppen, under oppsyn av foreldrene. Sameiet fikk nye sandkasser med ny sand sommeren 2008. Sklien fikk nytt dekke (bark) i 09.

Aldersgruppen 4-12 år

Sameiets sandkasser, husker og fotballbane er godt egnet for lek sommerstid. Bakkene på nedsiden av blokkene er ikke organisert som lekeplass, men mange aker her vinterstid.

Aldersgruppen 12 år og oppover

Sameiet har begrenset å tilby denne aldersgruppen, hvis du ikke liker å spille fotball.

Sameiets sittegruppe ved blokk 2 anvendes av mange barn og ungdom, som samlingssted. Det utføres en årlig kontroll av samtlige lekeplasser av NOKAS for å ivareta kvalitet og sikkerheten på lekeklassene.

Luftkvaliteten i leilighetene

Luftkvaliteten påvirker deg i din hverdag. Dårlig luft kan gi helseplager og gi soppangrep i leiligheten. Du er selv ansvarlig for luftkvaliteten i din leilighet. Styret har kun ansvar for vedlikehold av felleskanalen i hver oppgang. Denne ble sist gang renset i 2012. Rensing koster ca. 100.000 kr. Leilighetene har mekanisk avtrekk, og du må derfor være særdeles forsiktig ved ombygginger. Forutsetninger for optimal luftkvalitet, for leiligheter med mekanisk avtrekk (slik vi har):

- 1) Alle luftspalter over vindu i kjøkken/stue/soverom må holdes helt åpne.
- 2) Det må være 3 – 5 cm åpning mellom dørblad og terskel i dør fra gang til badrom.
- 3) Dør til stue og soverom må holdes åpen gjennom dagen. Alternativt må det luftes på rom, som ikke har hatt fri luftstrøm til gang i 10 - 15 minutter hver dag.
- 4) Luftekanalen fra bad til do må holdes ren og helt åpen.
- 5) Dør til toalett må alltid lukkes. (Steng av denne døren, hvis do og bad slås sammen til et rom)
- 6) Ventil fra do til avtrekk må rengjøres regelmessig - og være tilstrekkelig åpen.
- 7) Ventil fra kjøkken til avtrekkskanalen mellom kjøkken og do må holdes ren og tilstrekkelig åpen.

I tillegg anbefales det at du monter kullfiltervifte over komfyr på kjøkkenet. Det er strengt forbudt å føre urensset luft fra komfyravtrekk ut fra leilighet eller inn på luftkanalen.

Kildesortering

Sameiet er pålagt å følge reglene om kildesortering av avfall som til enhver tid gjelder i Asker kommune. Hver beboer er ansvarlig for å kildesortere eget avfall, og skille mellom papir/papp, plast, restavfall og matavfall.

Hver søppel-bod har en beholder for plast, en for papp/papir, to for restavfall og 2-3 for matavfall.

Asker kommune innførte nye regler for kildesortering høsten 2011, og styret oppfordrer alle beboere å sette seg inn i de nye reglene om sortering av matavfall.

Vedlikehold av bygningsmassen

- Blokk 1 (NF90 – 92) ble sist gang malt i 2001. (Alt treverk + betong).
- Blokk 4 ble malt med to strøk sommeren 2009 på kjøkkensiden. Stuesiden + betongen ble sist malt i 2000.
- Blokk 2 og 3 ble malt med to strøk sommeren 2010 på kjøkkensiden inkl vindu og kjøkkendør. Det ble samtidig skiftet ut dårlig trevirke.
- Blokk 5 ble malt med to strøk sommeren 2011 på kjøkkensiden inkl. vindu og kjøkkendør. Det ble samtidig skiftet ut dårlig trevirke. Stuesiden + betongen ble sist malt i 2000 (samtlige blokker).
- Bod 1: Front malt med ett strøk i 2009, de øvrige sider ble i 2010.
- Bod 2: Front og høyre side malt med ett strøk i 2009, de øvrige sider ble malt i 2010.
- Bod 3: Front og begge ender malt med ett strøk i 2009, de øvrige sider ble malt i 2010.
- Bod 4: Alle sider malt med ett strøk i 2009.
- Bod 5: Sist malt i 2010.
- Brunt treverk langs garasjene ble malt med ett strøk i 2008/2009.
- Lav garasje: Endevegg ble malt i 2010. Front med dører ble malt i 2010. Og delvis nytt tak (baksida mot skråning) sommer 2011.
- Endevegg høy garasje ble malt i 2008.
- Garasjeport for blokk 4 og 5 ble malt sommeren 2010
- Alle ytterdører ble malt med to strøk på begge sider sommeren 2009.
- Garasjeport ved blokk 1 fikk ny motor i 2009.
- Gjerde mellom blokk 1, 2 og 3 er malt sommer 2011
- Nye yttertak-sluk på samtlige blokker skiftet høsten 2011, så yttertak bør nå være tett i flerfoldige år ettersom duk også er byttet i senere tid (ca. 3 år gammel)
- 2012 Utbedret taket på inngangsparti i NF 108 og NF 114 grunnet vanninntrenging
- 2012 Utført forebyggende tiltak på samtlige inngangspartier (tak) for å forhindre vanninntrenging
- 2012 Blokk 1 malt alt treverk og betong. Det ble samtidig skiftet ut dårlig trevirke fasade
- 2012 Renset ventilasjonsanlegg i samtlige blokker

2.3 STYRETS ARBEID

Styremøter

Styret har i 2012/13 avholdt 3 formelle styremøter (4 i 11/12), samt utstrakt kontakt og beslutninger via e-post. Styret har behandlet 38 saker (39 saker i 2011/12).

Informasjon til beboere

Styret har i 2012/13 hatt tre informasjonskanaler for beboere/eiere:

<http://nedrefrydendal.no>, Frydendal Nytt (2 nummer) og oppslag i oppgangene.

Styret har gjennom den kollektive avtalen med Get tilgang på en ny informasjonskanal – TV. Styret sikter på å få denne operativ i løpet av neste periode.

Kontaktinformasjon

Styreleder: styreleder@nedrefrydendal.no, eventuelt per telefon på kveldstid.

Vaktmester: vaktmester@nedrefrydendal.no, eller lapp i postkasse på vaktmestergarasje. Telefon skal kun brukes når det er vannskade, brann eller annet som påkriver hans oppmerksomhet raskt.

Brannvernleder

Bjørn Haaland (NF 96) har vært brannvernleder i 2012/13.

Barnehagen

Styret tegnet i 2008 en 5 års avtale som regulerer forhold rundt brøyting foran barnehagen. Styret ønsker å fornye denne neste periode.

Styret anser forholdet til barnehagen som godt, selv om vi ikke deler syn på fortrinnsretten – Barnehagen ønsker dette avsluttet mens styret ønsker det opprettholdt. Fortrinnsrett for egne barn var hovedårsak til etableringen av barnehagen på Frydendal. Barnehagen har, p.g.a. avtalen om fortrinnsrett, gunstige avtaler med hensyn til leie av grunn, bruk av friarealene som sameiet disponerer og parkering.

Skadedyr

Styret har ikke mottatt noen melding om mulig skadedyr i 2012/13. Styret vil minne om at det er den enkelte eier som har ansvar for å utrydde skadedyr i egen leilighet. Kontakt www.skadedyr.no/80083002.

Dugnad

Dugnaden i 2012 ble gjennomført 14. og 15. mai. Styret hadde oppfordret beboere som ikke hadde anledning til å delta på dugnaden til å bidra med kake til dugnadsgjengen som sin innsats. Dette var meget vellykket i begge dagene. Kakene ble godt mottatt av dugnadsgjengen, samtidig som kakebakerne fikk gjort en aktiv innsats selv om de ikke hadde anledning til å delta på kvelden. Styret hadde kjøpt inn mineralvann.

Dugnad er viktig for å holde kostnadene lavest mulig i sameiet. Vi har alle et ansvar for at det ser pent ut i sameiet, og innsatsen på dugnaden i 2012 var et godt tegn at flertallet av beboerne er sitt ansvar bevisst, og ønsker å ha et trivelig bomiljø.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU

Avtalegiro

Styret oppfordrer alle til å benytte avtalegiro, det er arbeidsbesparende både for sameier og sameiet. Dette avtales med egen bank. Det er 65 som per 4/4-13 (56 per 15/2-12) benytter avtalegiro. Dette er et viktig bidrag for å redusere sameiets utgifter. Hver giro som sendes ut koster ekstra penger for sameiet. Det er per i dag ikke mulig å belaste de som krever giro ekstra for dette, alle må bidra for at noen fortsatt ønsker å motta faktura i posten. Styret ønsker å oppfordre samtlige beboere med avtalegiro å sette trekkgrensen noe høyere enn det fellesutgiftene ligger på i skrivende stund. På denne måten slipper beboere økte utgifter i form av purregebyr med mer. Ved mangelfull betaling når husleien justeres årlig.

Kurs for tillitsvalgte

Ingen av styremedlemmene i styret 2012/13. Brannvernleder deltok på kurs innen Brannvern i regi av Asker brannvesen.

Godtgjørelser til styret

I styreperioden er det ikke utbetalt noen tillegg til ordinært styrehonorar til styremedlemmer. Vedtatt styrehonorar for 12/13 ble 70.000 kroner; Styreleder: 40.000 kroner og 6.000 kroner til hvert av de øvrige styremedlemmene. Et styremedlem har sagt fra seg sitt honorar til fordel for sameiet.

Vedlikehold i sameiet

Styret er ansvarlig for å utføre vedlikehold som er nødvendig for å opprettholde standarden i sameiet i tråd med samfunnets utvikling. Årsmøtet kan dog pålegge styret hva som skal prioriteres av vedlikehold.

Vedlikehold utført 1/3 2012 – 1/3 2013:

- Blokk 1 malt – inkl. Vinduer og kjøkkendører, samt skiftet dårlig trevirke fasadekledning
- Utbedret skadet yttertak blokk 1
- Utbedret vannskade leilighet og fasade NF 92 4. Etg
- Utført forebyggende tiltak samtlige inngangspartier (ift. Vanninntrenging)
- Gjennomført rens av ventilasjonsanlegget i samtlige blokker
- Utbedret vanninntrenging i enkelt-leiligheter
- Renoveret lekeplass blokk 3/4
- Utbedret feil/mangler lekeplass blokk 2/3 og blokk 5
- Gjennomført den første årlige brannvern gjennomgangen i sameiet
- Skiftet ut gamle og slitte søppelcontainere
- Gjennomført første fase av balkongrehabiliteringsprosjektet (Tilstandsrapport og prisoverslag for potensielle løsninger)
- Gjennomført fullstendig betongkontroll av sameiets bygningsmasse
- Gjennomført kapasitetssjekk av El-anlegg i garasjeanleggene
- Utbedret trapp mellom blokk 4 og 5

Vaktmesterleiligheten

Styret har ikke utført noe vedlikehold i Vaktmesterleiligheten i 2012.

Utleiemegleren håndterer utleien.

Planlagt, ikke utført vedlikehold i 2012

- Anlegge fartsdempere – utføres våren 2013
- Vaske gavlvegger – utsatt på ubestemt tid

4. BUDSJETT FOR 2013

Budsjett 2013				
Driftsinntekter	Regnskap 2012	Budsjett 2012	Budsjett 2013	Endring mot resultat 2012
Fellesutgifter	3 489 306	3 405 588	3 038 700	-13 %
Andre inntekter	800	2 000	536 400	66950 %
Sum driftsinntekter	3 490 106	3 407 588	3 575 100	2 %
Driftskostnader				
Lønnskostnader m.m.	243 079	292 000	292 000	20 %
Revisjonshonorar	11 125	9 000	9 000	-19 %
Forretningsførerhonorar	120 520	119 000	120 000	0 %
Andre honorar	34 175	9 000	-	-100 %
Forsikringspremier	213 158	230 000	220 000	3 %
Energikostnader	339 346	530 000	470 000	39 %
Kommunale avgifter	722 925	700 000	700 000	-3 %
Andre leiekostnader	38 407	36 000	36 000	-6 %
Andre driftskostn. eiendom	416 669	325 000	513 960	23 %
Driftskostnader administrasjon	27 491	35 000	38 500	40 %
Reparasjoner og vedlikehold	919 462	1 032 000	1 070 000	16 %
Andre kostnader	11 968	12 000	10 000	-16 %
Sum driftskostnader	3 098 325	3 329 000	3 479 460	12 %
Driftsresultat	391 781	78 588	95 640	-76 %
Finansinntekter og -kostnader				
Finansinntekter	35 773	20 000	20 000	-44 %
Finanskostnader	50 332	65 000	65 000	29 %
Resultat av finansposter	- 14 559	- 45 000	- 45 000	209 %
Årsresultat	377 222	33 588	50 640	-87 %

Kommentarer til budsjett for 2013

Budsjettet preges av høye kostnader, som sameiet liten eller ingen mulighet til å påvirke.

Strømregningen viser en positiv utvikling, men dette skyldes i hovedsak bedre strømpriser enn redusert forbruk, og det er ingen grunn til å tro at strømmen blir billigere i 2013. Strømforbruket (varmtvann) har ligget relativt stabilt de siste 4 årene.

Asker kommune har gjennom årene økt avgiftene, og har varslet fortsatt økning i årene fremover p.g.a investeringer.

Inntektene ble økt med 15% 1/1-2013.

Styret prioriter – hva må tas, hva bør tas, og hva vi greit kan vente med.

Reparasjoner og vedlikehold er en betydelig sum. Her ligger forebyggende tiltak for vanninntrenging, vedlikehold av murvegger og annet generelt vedlikehold (det er et hav av ting å bruke pengene på). Styret har også innvilget investering i nytt materiell (gressklipper).

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET 13/14 OG REVISOR

5.1 Godtgjørelse til styremedlemmer (blokkansvarlig) for styret 13/14 foreslås satt til 6.000 kroner med totalt 30.000 kroner i tråd med budsjett for 2013. Styreleder honorar foreslås øket med 10.000 kroner – til 50.000 kroner. Det er en betydelig økning i arbeidsmengde som ligger fremfor kommende periode samt at honoraret ble sist justert i 2010.

5.2 Godtgjørelse til revisor for 13/14 foreslås satt til et beløp tilsvarende faktura for revisjonstjenestene.

6. SAKER FRA STYRET

6.1 FORSLAG TIL Å ENGASJERE PROFESJONELL TRAPPEVASK

I sameiet har det opp gjennom årene blitt foreslått å leie inn profesjonelle aktører for å utføre trappevasken uten nevenverdig hell. Styret ønsker å ta dette opp som tema, da det i sameiet er generelt meget dårlig utførelse av trappevasken. Dette vil påføre samtlige beboere økte utgifter da gulvbelegg ikke renholdes og vedlikeholdes skikkelig og således slites og eldes raskere. Det er ikke til å legge skjul på at dagens gulvbelegg alt har begynt å merke tidens tann og enhver forlengelse her vil være til det bedre.

Trappevask er langt mer enn å feie over gulvet i ny og ne, det inkluderer også boning og bruk av egnet vaskemiddell spesielt tilpasset vårt gulv.

Styret ber derfor om tillatelse til å innhente tilbud på trappevask, og iverksette oppstart så snart det er mulig.

Beboere som ikke kan stille på årsmøtet anbefales å bruke vedlagte møtefullmakt og således gi sin stemme. Møtefullmakt kan leveres til en god nabo som skal på årsmøtet eller til blokkansvarlig/styreleder.

6.2 Balkongprosjektet

MultiConsult er valgt til å utføre første steg i dette prosjektet og har utarbeidet en rapport for balkongrehabiliteringen og betongtilstanden (se pkt 6.4) i sameiet.

Det fremkommer av rapporten 2 ulike balkongløsninger

Alt. 1. Generisk bytte ut dagens løsning (tre-rekkverk stueside) med tilsvarende eller bedre egnet materiale (ingen større strukturelle inngrep nødvendig for utskifting). – den minst kostnadsdrivende løsningen

Alt. 2 Bytte ut eksisterende balkongsikring (rekkverk og ”Blomsterkasse”) og sette opp helt nytt balkongrekkverk med påfølgende strukturelle inngrep.

Alternativet krever arkitekt bistand i innledene fase for å bestemme det estetiske uttrykket. Og årsmøte må gi Styret tillatelse til å engasjere arkitekt da dette vil være kostnadsdrivende utover styrets rammer.

Uansett valg av alternativ innstiller Styret at samtlige betongoverflater (gulv, tak og vegger) på balkong (stueside) utbedres og sikres hensiktsmessig mot korrosjon.

Styret anbefaler å fortsette med MultiConsult i neste fase også.

Årsmøte stemmer over alternativ 1 og 2, og styret vil etter årsmøte innhente informasjon om finansieringsmuligheter, tilbud på utførelse og presentere dette på nytt sameiermøte.

Styret har forespurt utførende ingeniør (Halvor Winsnes) hos MC å stille på Årsmøte, han skal forsøke å komme til kl 20.00

Se vedlagt rapport fra MultiConsult

6.3 Betongkontroll

Styret for kommende periode tar en grundig gjennomgang av dokumentasjonen og prioriterer hva som må/bør/kan vente av oppgaver. Og planlegger tidspunkt for gjennomføring av utbedringer de kommende

årene for best mulig spredning av kostnadene. Dette går under løpende vedlikehold inntil videre og styret legger langsiktige planer for vedlikehold og innarbeider dette i fremtidig vedlikeholdsplaner.

6.4 GODTGJØRELSE TIL BRANNVERNLEDER

Styret innstiller at Brannvernleder innvilges en godtgjørelse pålydende 4.000 kroner for kommende periode, og kommer i tillegg til årets budsjett.

7. INNKOMNE FORSLAG

7.1 Trappevask

Grete Tvetter NF 90

Beboer ønsker å sette bort trappevask til profesjonelle aktører.

Bebor ønsker at dette skal stemmes over av samtlige beboere utenfor årsmøte – gjennomføre en avstemming fristilt fra Årsmøtet.

8. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen innstilling av kandidater til styret og valgkomite følger i punkt 8.1 til 8.3.

8.1 Valg av styreleder for 1 år

Kandidat: Kristen Tinius Torp.

Han har sittet i styret siden april 2010, og er sittende styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Kandidater:

Ansvarlig for blokk 1: Grete Tvetter (NF 90)

Ansvarlig for blokk 2: Steinar A. Engebretsen. Sittet i styret siden mars 2007. Styreleder 2008-2011.

Ansvarlig for blokk 3: Kristian Sæbø. Sittet i styret siden april 2012

Ansvarlig for blokk 4: Ivar Bjørn-Drage. Sittet i styret siden april 2012

Ansvarlig for blokk 5: Reidunn Knutsen (NF 116)

8.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

Kandidater:

➤ Gro Rolfsdatter Drage

➤ Lill-Tove Hallvig

8.4 Valg av brannvernleder

Bjørn Haaland – Brannvernleder siden 2012

9. VALG AV REVISOR

Styret foreslår: Gjenvalg av BDO AS, som har revidert sameiets regnskap i flere år

Asker, 4 April 2013

Boligsameiet Frydendal Søndre

Kristen Tinius Torp /s/

Margot Johansen /s/

Kristian Sæbø /s/

Steinar A. Engebretsen /s/

Ivar Drage /s/

Lill-Tove Hallvig /s/

3. REGNSKAP FOR 2010 M/REVISJONSBERETNING

3.1 Resultatregnskap og balanse

Resultatregnskap					
Driftsinntekter	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
Fellesutgifter	2	3 489 306	3 100 963	3 405 588	3 038 700
Andre inntekter	3	800	3 600	2 000	536 400
Sum driftsinntekter		3 490 106	3 104 563	3 407 588	3 575 100
Driftskostnader					
Lønnskostnader m.m.	4	243 079	241 631	292 000	292 000
Revisjonshonorar	5	11 125	7 679	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		120 520	116 883	119 000	120 000
Andre honorar	6	34 175	1 777	9 000	0
Forsikringspremier		213 158	219 805	230 000	220 000
Energikostnader	7	339 346	481 407	530 000	470 000
Kommunale avgifter	8	722 925	669 001	700 000	700 000
Andre leiekostnader	9	38 407	5 688	36 000	36 000
Andre driftskostn. eiendom	10	416 669	316 616	325 000	513 960
Driftskostnader administrasjon	11	27 491	43 184	35 000	38 500
Reparasjoner og vedlikehold	12	919 462	639 744	1 032 000	1 070 000
Andre kostnader	13	11 968	21 523	12 000	10 000
Sum driftskostnader		3 098 325	2 764 938	3 329 000	3 479 460
Driftsresultat		391 781	339 625	78 588	95 640
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		35 773	31 530	20 000	20 000
Finanskostnader	14	50 332	51 406	65 000	65 000
Resultat av finansposter		-14 559	-19 876	-45 000	-45 000
Årsresultat		377 222	319 749	33 588	50 640

Balanse			
Eiendeler	Note	2012	2011
Anleggsmidler			
Bygninger (Vaktmesterleilighet)		397 400	397 400
Sum anleggsmidler		397 400	397 400
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer (netto forskudd/restanse)	15	36 523	149 674
Kontanter og bankinnskudd	16	2 258 101	2 106 235
Sum omløpsmidler		2 221 578	2 255 910
Sum eiendeler		2 618 978	2 653 310
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Egenkapital		1 074 783	1 074 783
Vedlikeholdsfond		256 820	250 708
Årets resultat		377 222	
Sum egenkapital	17	1 708 825	1 325 491
Langsiktig gjeld			
Lån	18	868 739	901 945
Sum langsiktig gjeld		868 739	901 945
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 046	394 109
Annen kortsiktig gjeld		29 368	31 765
Sum kortsiktig gjeld	19	41 414	425 874
Sum gjeld og egenkapital		2 618 978	2 653 310

3.2 Kommentarer til resultatregnskapet

Driftsresultat

Resultatet av driften året 2012 viser et overskudd på kr 377 222 Dette pga. investeringer som ikke er foretatt i regnskapsåret 2012.

Egenkapital

Egenkapitalen er 1 708 825 per 31.12.2012 inkl årets resultat.

Driftsinntekter

Driftsinntektene i 2012 var totalt kr 3 490 106, det ble i 2012 krevet inn ekstra fellesutgifter over to fakturaer ifm. Nye kostnader ift. Den nye kollektivavtalen med Get.

Driftskostnader

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 3 098 325. Dette var kr 230 675 kr lavere enn budsjettert.

Avvik på noen enkeltposter:

Andre honorarer

Negativt avvik på kr 25 175 skyldes i hovedsak bruk av juridiske tjenester hos BDO.

Energikostnader

Positivt avvik på kr 190 654 skyldes i hovedsak lavere strømudgifter.

Andre driftskostnader eiendom

Negativt avvik på kr 91 669 skyldes at økningen i kostnadene til Get ifm Kollektavtalen

Reparasjoner og vedlikehold

Positivt avvik på kr 112 538 skyldes lavere kostnader forbundet med utbedringer – samt utsatte utbedringer og annet forefallende vedlikehold.

3.3 Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og forskrift om årsoppgjør for boligsameier, boligbyggelag og boligselskap.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Anleggsmidler

Etter at boligselskapets boliger er oppført, er investeringer, påkostninger, rehabiliteringer og vedlikehold av anleggsmidler utgiftsført. Salg av anleggsmidler inntektsføres i sin helhet.

Driftsinntekter

Driftsinntekter resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet, når varen er levert eller tjenesten utført.

	2012	2011
Note 2 Fellesutgifter		
Netto fellesutgifter	3 284 136	2 985 240
Leieinntekt vaktm. leilighet	116 130	115 723
Bredbånd	77 280	0
TV-boks	11 760	0
Sum husleieinntekter	3 489 306	3 100 963
Note 3 Andre driftsinntekter		
Nøkkelsalg etc.	0	3 600
Andre inntekter	800	0
Sum andre driftsinntekter	800	3 600
Note 4 Lønnskostnader		
Lønn	132 481	137 413
Lønn ekstrahjelp	0	705
Påløpte feriepenger	16 560	17 802
Styrehonorar	64 000	67 000
Arbeidsgiveravgift	27 704	17 611
Arbeidsg. avgift av feriepenger	2 335	2 510
Sum lønnskostnader	243 079	241 631

Note 5 Revisjonshonorar		
Revisjonshonorar	11 125	7 679
Sum revisjonshonorar	11 125	7 679
Note 6 Andre honorarer		
Juridisk bistand (BDA)	0	1 777
Andre tjenester/honorarer	34 175	0
Andre honorar	34 175	1 777
Note 7 Energikostnader		
Strøm. Oppgang, vei, gårdslys	78 491	120 814
Strøm varmtvann	260 855	360 593
Energikostnader	339 346	481 407
Note 8 Kommunale avgifter		
Kommunale avgifter (generelt)	722 925	669 001
Kommunale avgifter	722 925	669 001
Note 9 Andre leiekostnader		
Leie av lokaler	800	800
Felleskost vaktmesterleilighet	34 390	30 588
Leie av maskiner og utstyr	3 217	4 888
Festeavgift/andre leiekostnader	38 407	36 276
Note 10 Andre driftskostn. eiendom		
Snøbrøyting og strøing	31 088	38 258
Containerleie/tømming	13 823	10 763
Avgifter Radio og TV	337 014	236 590
Driftsmateriell	34 745	31 007
Sum andre driftskostn. eiendom	416 669	316 616
Note 11 Driftskostn. adm.		
Kontorhold	652	908
Domeneavgift	0	355
Trykksaker, kopiering	5 932	4 492
Giroer, L-Oppgaver	5 720	22 365
Blomster etc.	0	239
Datakommunikasjon	490	0
Porto	11 397	12 976
Bilgodtgjørelse	1 645	1 486

Fradragsberettigede gaver	1 655	364
Sum driftskostn. adm.	27 491	43 184
Note 12 Rep. og vedlikehold		
Vedlikehold bygning	595 939	258 001
Malerarbeid	222 438	145 930
Vedlikehold VVS, rørlegger	13 000	4 839
Vedlikehold elektrikerarbeid	0	223 549
Ventilasjonsrens	88 085	0
Egenandel forsikring	0	4 800
Veier og uteareal	0	2 625
Sum rep. og vedlikehold	919 462	639 744
Note 13 Andre kostnader		
Bank og kortgebyr	10 503	10 882
Andre kostnader	1 466	10 642
Sum andre kostnader	11 968	21 523
Note 14 Finanskostnader		
Pantegjeldsrenter	50 332	51 406
Sum finanskostnader	50 332	51 406
Note 15 Kortsiktige fordringer		
Kundefordringer	36 523	63 474
Mellomregning beboere	0	10
Periodisering forsikring	0	213 158
Sum kortsiktige fordringer	36 523	149 674
Note 16 Bankkonti		
Bank	1 364 111	1 246 417
Bank husleie	52 856	46 502
Kapitalkonto 6215 66 06192	815 541	800 335
Bank vaktmester 6215 05 74159	18 545	5 087
Bank skattetrekk	7 048	7 894
Sum bankkonti	2 258 101	2 106 235
Note 17 Egenkapital		
Egenkapital	1 074 783	1 074 783
Vedlikeholdsfond	233 510	233 510
Avsetn. fremtidig vedlikehold vaktmesterleilighet	23 310	17 198

Egenkapital 1.1.	1 331 603	1 325 491
Årets resultat	377 222	0
Sum egenkapital 31.12.	1 708 825	1 325 491
Note 18 Langsiktig gjeld		
Lån 8398.71.30795	868 739	901 945
Sum langsiktig gjeld	868 739	901 945
Note 19 Kortsiktig gjeld		
Leverandører	12 046	394 109
Forskuddstrekk	5 345	6 354
Skydig arbeidsgiversvgift	3 237	4 308
Påløpt a g avg. av ferielønn	2 335	2 511
Påløpte feriepenger	16 560	17 801
Purregebyr BDE	1 891	791
Sum kortsiktig gjeld	41 414	425 874