

Ekstraordinær
generalforsamling
den 3. december 2008

Asbestprojekt

A/B Steenstrups Allé 13 m.fl.

Dagsorden

- **19.00** Velkommen og valg af Dirigent
- **19.05** Kort årsagsorientering til indkaldelse af bestyrelsen
- **19.10** Orientering om asbestundersøgelse og gennemgang, inkl. spørgsmål ved Peter Vincent, Eurofins (del 1)
- **19.30** Sundhedsmæssige aspekter ved asbest i private hjem af Overlæge Charlotte Brauer, Glostrup Hosp., inkl. Spørgsmål
- **20.10** Orientering om asbestundersøgelse og gennemgang, inkl. spørgsmål ved Peter Vincent, Eurofins (del 2)
- **20.30** Orientering om asbestsaneringsprojekt og prisoverslag, inkl. spørgsmål ved Henrik Fredriksen, Cowi
- **21.00** Preben Larsen præsenterer sit forslag inkl. Spørgsmål
- **21.30** Afstemning om projektets gennemførelse og godkendelse af beløbsramme baseret på prisoverslag.
- **21.45** Afstemning om Preben Larsens forslag, såfremt bestyrelsens forudgående forslag ikke godkendes
- **22.00** Slut

Historik

- 7/1-2008
Andelshaver henvender sig vedr. ødelagte plader over radiatorer, som menes at være asbest.
- 11/1-2008
Bestyrelsen retter henvendelse til Frederiksberg Kommune, Bygge & Teknik, som fortæller at pladerne gerne må fjernes af andelshaveren selv, såfremt de pakkes i forseglede plastposer markeret asbest og afleveres på en af kommunens tilforordnede genbrugsstationer. Der henvises til genbrugsstationens hjemmeside for mængdegrænser.

Historik

- 1/10-2008
Bestyrelsen modtager brev fra andelshaver, som meddeler, at han nu har fået fjernet asbesten af autoriseret firma. Pris: kr. 13.750 inkl. moms. Saneringen er foretaget med plastafdækning af rum, luftsluser, anmeldelse til Frederiksberg Kommune m.v. Andelshaveren mener, at foreningen burde dække hans udgifter
- 7-10-2008
Bestyrelsen svarer andelshaveren, at bestyrelsen vil kontakte Frederiksberg kommune igen for at gå dybere ned i sagen og for at kunne orientere de øvrige andelshavere. Endvidere svarer bestyrelsen at foreningen ikke afholder omkostninger, som ikke forud har fået bestyrelsens accept.

Historik

- 8/10-2008
ABF skriver deres anbefaling til bestyrelsen. Heraf fremgår, at ABF mener, at det er et foreningsanliggende, at gennemføre et saneringsprojekt. Dels pga. at det ikke klart fremgår af foreningens vedtægter, at vedligeholdelsespligten påhviler andelshaveren, dels pga. omfanget af plader, dels pga. lejeboliger, dels pga. manglende sikkerhed for at asbesten bliver fjernet skulle den enkelte andelshaver ikke have det nødvendige økonomiske råderum og dels pga. risikoen for krav fra andelshavere, som mener at det foreningen, som burde have betalt saneringen.

Se komplet brev fra ABF på de efterfølgende 2 slides

ABF anbefaling

Fra: Emilie Bendixen Holm/ABF [mailto:eh@ABF-rep.dk]

Sendt: 8. oktober 2008 12:29

Til: ljansson@worldonline.dk

Emne: Vindueskarne

ABF har modtaget foreningens henvendelse af 7. oktober 2008, og kan give følgende kommentar.

I henhold til foreningens vedtægter, er der uden tvivl ud fra en ordlydsfortolkning tale om at den indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte andelshaver. Ud fra den vedlagte skitse, er der tale om et gråzoneområde, hvor det ikke præcist kan fastslås hvorvidt vindueskarmen med tilhørende radiatorskjuler, er en så fast del af muren at vedligeholdelsen, at denne må siges at være foreningens og ikke andelshavers.

Det må dog ud fra øvrige omstændigheder fastholdes, at det ud fra et økonomisk synspunkt er et foreningsanliggende, ikke mindst når dette sammenholdes med at det drejer sig om ca. 200 karne, hvilket jeg formoder er langt over hovedparten af andelshaverne.

Dertil kommer, at der findes to lejligheder som ikke er registreret som andelslejligheder, hvorfor jeg modsætningsvist må slutte, at disse er lejeboliger. Disse lejeboliger, er foreningen som udlejer forpligtet til at sørge for bliver gjort asbestfrie, hvorfor foreningen alligevel vil have udgifter forbundet med fjernelsen.

FORTSÆTTES

ABF anbefaling

FORTSAT

Det kan yderligere bemærkes, at I som forening er pligtig at sørge for saneringen, eftersom I nu er bekendt med asbesten. Det kan ikke forventes at den enkelte andelshaver har det økonomiske råderum til at betale udgifterne forbundet med saneringen lige nu og her, hvilket kan medføre at andelsboligforeningen ikke kan være sikker på, at asbesten fjernes straks.

Sammenfattende må det således fra ABFs side anbefales at generalforsamlingen beslutter at udgiften skal påhvile foreningen, netop også begrundet i, at det ikke klart kan siges ikke at være en del af foreningens vedligeholdelsespligt.

Såfremt generalforsamlingen beslutter at udgiften skal påhvile den enkelte andelshaver, og asbesten fandtes i ejendommen da andelsboligforeningen blev stiftet, kan det ikke udelukkes at den enkelte andelshaver vil kunne gøre et krav gældende mod andelsboligforeningen med henblik på at få udgiften til saneringen erstattet – en udgift som på grund af, at den enkelte andelshaver selv har bekostet den dermed er blevet dyrere end hvis foreningen selv havde betalt den i første omgang.

Med venlig hilsen

ABF

Emilie Bendixen Holm

Juridisk konsulent

Historik

- 13/10-2008

Andelshaveren sender brev til bestyrelsen, hvoraf fremgår, at man forstår bestyrelsens undren over den manglende forudgående information til bestyrelsen om asbestsaneringen i lejligheden og forstår det principielle i at bestyrelsen ikke umiddelbart vil betale regninger, som de ikke forud har godkendt. Andelshaveren mener, at hans omkostninger skal dækkes såfremt foreningen beslutter at gennemføre et saneringsprojekt betalt af foreningen.

Historik

- 20/10-2008

Frederiksberg kommune reviderer nu tidligere mundtligt svar per mail:

" Vi kan godt bekræfte, at når først affaldet er taget ned, og det handler om mindre mængder, så kan han selv aflevere det på en genbrugsplads. Men vi kan ikke tage stilling til om han overhovedet selv må tage asbesten ned. Arbejdsmiljøreglerne skal i alle tilfælde også overholdes. "

Historik

- 20/10-2008

Bestyrelsen beder om uddybning af svar fra Frederiksberg kommune per mail:

a.) Må en privat andelshaver selv aflevere asbest, altså når asbesten er taget ned, på en genbrugsstation, i mindre mængder (fx 5 kg) uanset hvilken type asbest (type 1, 2 eller 3), som der er tale om?

Eller kun visse typer? I så fald hvilke typer? Og hvem skal vurdere hvilken type asbest der er tale om? Andelshaveren, kommunen eller andre?

Skal det være lagt i forseglede poser først?

b.) Hvilke arbejdsmiljøregler skal en privat andelshaver, i sin egen andelslejlighed på Frederiksberg overholde i forbindelse med nedtagning af asbest i mindre mængder (fx 5 kg). Dvs. når han selv privat nedtager asbesten.

c.) Må en privatperson selv fjerne alle typer af asbest (type 1, 2 eller 3), i mindre mængder (fx 5 kg)?

Eller kun visse typer? I så fald hvilke typer? Og hvem skal vurdere hvilken type asbest der er tale om? Andelshaveren, kommunen eller andre?

Historik

- 21/10-2008

Frederiksberg svarer per mail:

"For at du kan få så korrekt svar som muligt vedr. nedtagning af asbest, vil jeg bede dig kontakte Arbejdstilsynet. Du kan også læse mere om asbest på AT's hjemmeside <http://www.arbejdstilsynet.dk/sw58380.asp>"

Historik

- 21/10-2008

Bestyrelsen skriver til Frederiksberg kommune per mail:

Jeg har netop kontaktet Arbejdstilsynet, som gav mig et entydigt svar.

Private må ikke selv fjerne asbest. Det skal fjernes af autoriserede firmaer. Bekendtgørelsen, som beskriver dette kan læses her <http://www.at.dk/sw4831.asp>. Specielt § 1 stk. 2.

Først skal det dog undersøges hvorvidt der er tale om asbest. Dette håndteres af autoriserede arbejdsmiljørådgivere. Se AT's liste <http://www.arbejdstilsynet.dk/sw13554.asp>

Bestyrelsen er ked af, at vi først får denne information nu. Og specielt at informationen vi fik fra Frederiksberg Km. (Plan & miljø) i januar måned i år viser sig at være forkert - altså "at en andelshaver gerne selv måtte fjerne mindre mængder asbestplader og aflevere dem til en genbrugsstation i forsejlede poser".

Vi må opfordre Frederiksberg Km. til i fremtidige sager at henvise direkte til Arbejdstilsynet for at undgå lignende sager.

Historik

- 21/10-2008

Frederiksberg svarer per mail:

"Jeg har talt med Brian Larsen i AT call-center. Han oplyser at det i særlige tilfælde, og under forudsætning af at der er tale om et kortvarigt arbejde med nedtagning af ikke-støvende asbest, er tilladt for private at nedtage asbest.

Og for at gøre det hele endnu mere kompliceret, har vi, og tilsyneladende heller ikke Arbejdstilsynet jf. bek. § 13, ingen hjemmel til at skride ind overfor private som selv udfører indvendig nedtagning af asbest i egen bolig.

For en nærmere fortolkning af AT's regler, skal du rette henvendelse til dem."

Historik

- 21/10-2008
Bestyrelsen beslutter, at kontakte en arbejdsmiljørådgiver. Det bliver firmaet Eurofins A/S.
- 4/11-2008
Indledende analyse gennemføres af Eurofins A/S.
- 6/11-2008
Rapport fra indledende analyse foreligger fra Eurofins A/S
Det anbefales at lave en totalgennemgang samt midlertidigt at indkapsle nicher med beskadigede plader indtil asbestreovering kan finde sted.
** mere om dette i fremlæggelse fra Eurofins **
- 7/11-2008
Alle beboere orienteres om datoer for totalgennemgang og Eurofins indledende rapport vedlægges.

Historik

- 10/11-2008 og 12/11-2008

Totalgennemgang gennemføres ved Eurofins

- 12/11-2008

Rapport for totalgennemgang leveres af Eurofins per mail. Billeder leveres på CD et par dage herefter.

Anbefalinger:

” Vi har den 10/11 og 12/11 2008 registreret tilstand vedrørende asbest omkring i alt 175 radiatorer i Jeres ejendom. Vores vurdering er, at 162 asbestplader under vinduespladerne er beskadigede og bør fjernes. 12 plader er intakte, men kvaliteten af disse bløde plader er så dårlig, at de også bør fjernes.”

”I forbindelse med en kommende asbestreovering, anbefaler vi, at I indgår aftale med et rådgivende firma om tilsyn med reoveringen. Vi er gerne behjælpelige i forbindelse med Jeres aftaler dels med reoveringsfirma og dels med tilsynsfirma. ”

Historik

- 13/11-2008 til 18/11-2008
Bestyrelsen aftaler møde med Cowi, som mulig rådgivende firma til asbestsaneringsprojekt samt aftaler dato for ekstraordinær generalforsamling
- 18/11-2008
Bestyrelsen afholder møde med Cowi, som orienterer på hvilken måde de kan være foreningen behjælpelig med et asbestsaneringsprojekt.
Bestyrelsen anmoder Cowi om at lave overslag på et sådant projekt inkl. deres eget konsulentonorar samt en indledende beskrivelse af et projektforsløb.
- 19/11-2008
Bestyrelsen udsender orientering om kommende ekstraordinær generalforsamling og datoen herfor
- 24/11-2008
Cowi fremsender materiale som aftalt.

Historik

- 24/11-2008

Bestyrelsen udsender og opsætter indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling den 3. december 2008 inkl. dagsorden og forslag som generalforsamlingen bedes tage stilling til. Forslaget lyder:

” Bestyrelsen gennemfører et asbestsaneringsprojekt, hvor alle asbestplader fundet over radiatorer fjernes”. Den estimerede omkostning ved projektet er 800.000 kr. Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte projektet.

Projektet vil blive gennemført hurtigst muligt.”

- 28/11-2008

Diverse relevante dokumenter i asbestsagen lægges på hjemmesiden. Opslag informerer interesserede om at fysiske kopier kan indhentes hos formanden. Dette foretages pga. af opfordring fra andelshavere.