



OMDELT
Til andelshaverne i
A/B Steenstrups Allé 13 m.fl.

Den 1. marts 2009

Der indkaldes hermed til ekstraordinær generalforsamling
i A/B Steenstrups Allé 13 m. fl.

mandag den 16. marts 2009 kl. 18.30
i Medborgerhuset, Danasvej 30 B.

med følgende

Dagsorden:

1. Valg af Dirigent

Bestyrelsen har bedt advokat Lars Brun Nielsen fra Nielsen & Thomsen Advokater være til stede med henblik på at blive valgt som dirigent.

2. Forslag om gennemførelse af asbestsanering

Bestyrelsen stiller forslag om, at der gennemføres asbestsanering i overensstemmelse med tidligere vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling onsdag den 3. december 2008.

Det foreslås:

"At bestyrelsen bemyndiges til inden for en omkostningsramme på kr. 800.000,- inkl. moms at iværksætte asbestsaneringsprojekt i overensstemmelse med beskrivelse af 20. november 2008 fra Rådgivende Ingeniørfirma Cowi, vedhæftet som bilag A."

Projektets gennemførelse forudsættes finansieret af foreningens likvide midler. Der vil således ikke være knyttet nogen boligafgiftsstigning til vedtagelse af projektet.

Som det fremgår, er det fremsatte forslag identisk med det forslag, der blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 3. december 2008. Efterfølgende er der fra flere andelshaveres side protesteret mod generalforsamlingens afvikling. Bestyrelsen har derfor, som det fremgår af den orienteringsskrivelse, der er opsat på alle opslagstavler til beboerne den 15. februar 2009 valgt at genfremsætte forslaget på den hermed indkaldte ekstraordinære generalforsamling.

Til belysning af sagen henvises der til følgende materiale fra foreningens hjemmeside (under menupunktet Nyhedsarkiv).

(2008.12.03) Dokumenter fra sidste ekstraordinære generalforsamling

(2008.11.12) Eurofins - endelig asbestkonklusion

(2008.11.06) Eurofins - indledende asbestrapport

(2008.10.08) ABF svarer bestyrelsen vedr. asbest

(2008.10.07) Bestyrelsen skriver til ABF vedr. asbest

Efter generalforsamlingen den 3. december 2009 har bestyrelsen yderligere korresponderet med Arbejdstilsynet. Korrespondancen kan findes på foreningens hjemmeside (under menupunktet Nyhedsarkiv).

(2009.02.16) AT svarer bestyrelsen vedr. asbest

(2009.02.12) Bestyrelsen skriver til AT vedr. asbest

De andelshavere, som ikke modtager e-mails fra bestyrelsen vil få udleveret kopier af ovenstående dokumenter. Andre som måtte ønske kopier kan henvende sig til bestyrelsen.

3. Fuldmagter

På tidligere generalforsamlinger har der været tvivl om, hvorledes man skal forholde sig i forbindelse med fuldmagter.

Bestemmelsen om fuldmagter finder i foreningens vedtægters § 24, stk. 5, hvor det anføres:

" Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt. "

Bestyrelsen er af den opfattelse, at fuldmagtsbestemmelsen skal overholdes bogstaveligt på den kommende generalforsamling.

Det bemærkes endvidere, at fuldmagten ikke kan indeholde anvisning om, hvorledes der skal stemmes. Fuldmagtsgiveren må stole på at fuldmagtsmodtageren stemmer i overensstemmelse med den instruks, som fuldmagtshaveren har afgivet.

Frederiksberg, den 1. marts 2008

Bestyrelsen
www.abs13.dk

Bilag

A. Cowi - overslag over omkostninger for asbestprojekt (2008.11.20)

ABS13 v. Jens Tjagvad
Steenstrups Allé 17, 4tv
1924 Frederiksberg C

COWI A/S

Parallevej 2
2800 Kongens Lyngby

Telefon 45 97 22 11
Telefax 45 97 22 12
www.cowi.dk

Overslag over omkostninger til asbestsanering af vinduesplader over radiatorer

Dato
20. november 2008

Hej Jens

Vor ref.
HF/hf

Tak for et behageligt møde vedr. asbestsanering af vinduespladerne over radiatorerne i jeres lejligheder.

Som aftalt har jeg lavet et overslag over, hvad det vil koste at få foretaget en asbestsanering i overensstemmelse med Arbejdstilsynets krav.

Jeg har kort præsenteret, hvad det er, der skal gøres af en asbestentreprenør og har fra ham fået et gæt på, hvad det vil koste pr. vinduesniche inkl. rengøring.

De forudsætninger der ligger til grund for overslaget er, at der opbygges et telt (sluse) omkring nichen. Slusen laves så lille, som det er muligt, således at der ikke inddrages mere areal af lejligheden end absolut nødvendigt. Der etableres undertryk i slusen ved hjælp af en luftrenser, som har afkast til det fri. Arbejdet med fjernelse af asbesten og efterfølgende rengøring udføres i en operation, hvor den person, der udfører arbejdet, bliver inde i slusen, til der er rengjort. Det forventes at hver person kan nå at sanere to nicher på en dag.

En overslagspris på dette er 3000 Kr. ekskl. moms pr niche (2500 - 3000 Kr.), hvortil kommer udgifter til opstilling af skurvogn og til bortskaffelse af affaldet på i størrelsesordenen 10.000 Kr. ekskl. moms i alt.

Ved sanering af 200 vinduesnicher vurderes omkostningerne således at være ca. 600.000 Kr. ekskl. moms.

Forudsætningen for ovennævnte overslag er, at der er ryddet omkring vinduesnicherne, og at arbejdet kan udføres i et kontinuert forløb. Det forudsættes desuden, at skurvogn kan opstilles og tilsluttes el og vand i nærheden af arbejdsstedet (f.eks. i gård). Den endelige tilbudspris kan naturligvis afvige fra overslaget når entreprenøren har haft lejlighed til at besigtige forholdene.

Udarbejdelse af udbudsmateriale og tilsyn med arbejdet:

Som vi talte om på mødet, mener jeg, det af hensyn til at sikre klare aftaler og en styring af projektet vil være fornuftigt at få udarbejdet et udbudsmateriale,

inkl. en tidsplan for arbejdet, så der er klare linjer mellem jer som bygherre og entreprenøren. Herved kan diskussioner om såvel økonomi som tid og kvalitet forebygges.

Jeg vurderer at omkostningerne til udarbejdelse af udbudsmateriale og indgåelse af aftale vil være ca. 20.000 Kr. ekskl. moms.

Udgifterne til tilsyn med arbejdets udførelse er meget afhængige af om i ønsker en rengøringskontrol af samtlige vinduesnicher, eller om det besluttes at lave en stikprøvekontrol (f.eks. ca. 10 % af nicherne). Med den skitserede metode, hvor hver medarbejder sanerer 2 vinduesnicher om dagen, vil en 100 % kontrol med prøver og analyser komme til at fordoble den samlede byggeperiode. Det er min vurdering at det, under forudsætning af at der vælges en entreprenør der er medlem af Dansk Asbestforening og underlagt deres kontrolordning, vil være forsvarligt at lave stikprøvekontrol.

Hvis der kontrolleres stikprøvevis vurderer jeg omkostningerne til at være ca. 20.000 Kr. ekskl. moms, hvortil kommer analyse omkostninger på 750 Kr. ekskl. moms pr. prøve svarende til ca. 15.000 Kr. ekskl. moms.

Hvis der foretages en 100 % kontrol, bliver vores honorar til kontrollen i størrelsesordenen 80.000 Kr. ekskl. moms og analyseudgifterne ca. 100.000 Kr.

I løbet af byggeperioden foreslår jeg, at der afholdes 2 byggemøder for at sikre fremdriften og for at behandle eventuelle tvivlsspørgsmål, der opstår under udførelsen. Omkostningerne til afholdelse af byggemøder og udarbejdelse af referat vurderes at være ca. 6.000 Kr. Ekskl. moms.

Jeg vurderer således vores samlede honorar (ved stikprøvekontrol) til ca. 46.000 Kr. ekskl. moms.

Jeg vil foreslå at afregning sker efter medgået tid, og efter følgende timerater:

Projektleder: 900 Kr./time ekskl. Moms

Tekniker: 650 Kr./time ekskl. Moms

Hvis det gennem forløbet viser sig, at budgetrammen på 46.000 Kr. ikke kan overholdes vil I blive orienteret inden budgettet overskrides, således at vi kan aftale det videre forløb.

Tidsplan for arbejdet:

Under forudsætning af generalforsamlingens godkendelse på mødet d. 3. december 2008, vil udbudsmaterialet kunne være klar til jeres godkendelse onsdag d. 10. december. Det kan efter godkendelse sendes ud til to entreprenører (underhåndsbud) f. eks. mandag d. 15. december, og der kan holdes besigtigelse torsdag d. 18. december.

Tilbud fra entreprenører afleveres onsdag d. 7. januar 2009, hvorefter jeg vurderer, at arbejdet kan påbegyndes fra mandag d. 12. januar. Arbejdsperioden forventer jeg vil være ca. 40 arbejdsdage, hvilket betyder arbejdet kan være afsluttet medio marts 2009.

Jeg håber, dette svarer til det forventede. Du er naturligvis velkommen til at kontakte mig for en uddybning, ligesom jeg gerne kommer til jeres møde d. 3. december hvis det ønskes.

Med venlig hilsen



Henrik Frederiksen