

REFERAT Økonomiudvalget - 1994-1997 d. 10-01-1995

Mødedato Tirsdag d. 10. januar 1995 kl. 08:30

Mødested Rådhuset

Indholdsfortegnelse

ANSØGNING OM DISPENSATION TIL DETAILHANDELSFORMÅL I OMRÅDE UDLAGT T	3
SMØR- OG FEDTMOSEN, ANSØGNING TIL KØBENHAVNS AMT OM STØTTE TIL NATUR	6
BIBLIOTEKSOMRÅDET, EFTERUDDANNELSES- OG KURSUSMIDLER.....	8
OPSLAGSTAVLEN "FRA BORGER TIL BORGER"	11
FORSLAG TIL SEKTORPLAN, FOLKESKOLE.....	14
LÆRERLØN, KONVERTERING AF LÆRERTIMER TIL KURSUSKONTO FOR LÆRERE.....	17
ÆNDRING AF FORMEN FOR SIKKERHEDSSTILLELSE I FORBINDELSE MED KOMMUN	20
FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4 OG LOKALPLAN NR. 89 (BEHOLDERGRU	22
ARBEJDERNES BOLIGSELSKAB I GLADSAXE, REGNSKAB 1992/93.....	24
ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING, REGNSKAB 1993.....	29
BYGGEREGNSKAB, VED FORTET, 3. ETAPE.....	32
GLADSAXE ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB, AFDELING SØGÅRD, NEDSÆTTELSE A	36
AFDELING LUNDEVÆNGE, UDSKIFTNING AF TAGBELÆGNING OG OMBYGNING AF K	38

**Punkt 33: ANSØGNING OM DISPENSATION TIL
DETAILHANDELSFORMÅL I OMRÅDE UDLAGT TIL
BOLIGFORMÅL, MØRKHØJVEJ 225**

ØU 10.01.1995, nr. 33

ØU 10.01.1995, nr. 33

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.01.1995 Nummer: 33

ANSØGNING OM DISPENSATION TIL DETAILHANDELSFORMÅL I OMRÅDE UDLAGT TIL BOLIGFORMÅL, MØRKHØJVEJ 225

Der er modtaget ansøgning om principptilladelse og dispensation til at opføre en tilbygning i 1½ etage med et etageareal på 213 m².

Tilbygningen skal anvendes til værksted, lager og udstilling til eksisterende cykelforretning.

Endvidere forudsættes tillagt areal fra naboparcellerne 4 g og 4 h, således at grundstørrelsen øges fra 967 m² til 1.554 m².

Som begrundelse anføres bl.a., at ejendommen, matr. nr. 4x, er beliggende ud til Mørkhøjvej med en dagligvarebutik (4 h) til nabo og en servicestation (4 ad) på modsatte side af Juni Allé. (TV-Byen er placeret på modsat side af Mørkhøjvej).

Den eksisterende cykelforretning udgør 253 m², idet lejligheden på 1. sal er nedlagt tidligere.

Teknik- og miljøforvaltningen bemærker,

- at det ansøgte kræver dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 78, § 3, ifølge hvilke ejendommen udlægges til åben-lav boliger med mulighed for sædvanligt ikke generende erhverv i tilknytning til boligen. Det ansøgte kræver endvidere dispensation fra bestemmelserne i § 6.1 vedrørende max. tilladelig B% på 25, der overskrides med ca. 78 m² svarende til en B% på ca. 30,
- at det under hensyn til placeringen og den nuværende lovlige anvendelse til cykelforretning vurderes, at det er hensigtsmæssigt at udlægge 4 x og 4 h til detailhandelsformål,

Teknik- og Miljøudvalget indstiller, at der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg, således at ejendommene 4x og 4h udlægges til detailhandelsformål.

Ole Frederiksen var ikke til stede.

Central- og planlægningsforvaltningen bemærker, at de pågældende ejendomme er beliggende i et område langs Mørkhøjvej, hvori der i den oprindelige partielle byplanvedtægt var givet mulighed for at etablere "almindelige forsyningsbutikker".

I kommuneplanen er der udpeget to lokalcentre i Mørkhøj kvarter, et ved Novembervejs udmunding i Mørkhøjvej, og et ved Rybjerg Alle. I princippet skal etablering af nye butikker derfor finde sted i disse to områder.

I henhold til kommuneplanens generelle rammebestemmelse om lokale butikker kan den eksisterende butik ved Juni Alle udvide detailhandelsarealet med op til 15% af det eksisterende. Den ønskede udvidelse udgør dog 84% af det eksisterende erhvervsareal. I konsekvens af en så relativt stor butiksudvidelse burde butikken derfor henvises til et af lokalcentrene.

Den ene af de to ejendomme er tidligere tilladt anvendt udelukkende til erhvervsformål. Hertil kommer, at de to ejendommers beliggenhed er gunstig til udøvelse af serviceerhverv og mindre gunstig til boligformål, da de er afgrænset af offentlig vej på tre sider. Der er derfor relevante argumenter for at ændre den planlægningsmæssige status for de to ejendomme fra boligformål, åben-lav boliger, til detailhandelsformål.

Ved den offentlige fremlæggelse i 1992 af forslag til lokalplan nr. 78 for den nordlige del af Mørkhøj kvarter blev der ikke fremsat bemærkninger om de to ejendommers udlæg til boligformål.

Økonomiudvalget tiltrådte Teknik- og Miljøudvalgets indstilling.

Punkt 34: SMØR- OG FEDTMOSEN, ANSØGNING TIL KØBENHAVNS AMT OM STØTTE TIL NATURGENOPRETNING I 1995

ØU 10.01.1995, nr. 34

ØU 10.01.1995, nr. 34

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.01.1995 Nummer: 34

SMØR- OG FEDTMOSEN, ANSØGNING TIL KØBENHAVNS AMT OM STØTTE TIL NATURGENOPRETNING I 1995

Gladsaxe Kommune har skrivelse af 5.12.1994 fra Københavns Amts Tekniske Forvaltning modtaget anmodning om at fremsende evt. forslag til naturgenopretningsprojekter, der ønskes økonomisk støtte til i 1995. Ansøgningsfristen er 15.1.1995.

Kommunen har, med baggrund i den af teknik- og miljøforvaltningen udarbejdede pleje- og strukturplan for Smør- og Fedtmosen, modtaget støtte til naturgenopretning i såvel 1993 som 1994 på henholdsvis 50.000 kr. og 35.000 kr.

Beløbene er, suppleret med kommunale driftsmidler, anvendt til førstegangspleje i de områder, der i pleje- og strukturplanen er benævnt kerneområde 1 og 2. For område 2 gælder dog, at der kun er gennemført en 1. etape. Arbejdet er udført af kommunens gartnersektion.

Efter aftale med amtets teknikere/biolog foreslås det, at færdiggørelsen af kerneområde 2 af hensyn til dyre/ fuglelivet venter til senere år.

Af de i pleje- og strukturplanen foreslåede projekter resterer herefter kerneområde 3 samt etablering af den manglende stiforbindelse vest om Smørmosen. Kerneområderne er beskrevet i planen, hvorfra den generelle beskrivelse af et kerneområde./ de er vedlagt (bilag 1).

Stiprojektet afhænger af et samarbejde med Herlev kommune, idet stien ligger i begge kommuner, samt af Herlev kommunes opkøb af resterende private parceller. Ifølge de seneste oplysninger fra Herlev kommune er der stor chance for, at kommunen overtager parcellerne i 1995, således at et stiprojekt eventuelt kan igangsættes.

Ved tildeling af naturgenopretningsstøtte forudsættes, at kommunen supplerer med egne driftsmidler.

Teknik- og Miljøudvalget indstiller, at Gladsaxe Kommune fremsender ansøgning til Københavns Amt om naturforvaltningsstøtte til gennemførelse af resterende projekter i Smør- og Fedtmosen omfattende kerneområde 3 samt stietablering.

Økonomiudvalget tiltrådte Teknik- og Miljøudvalgets indstilling.

TMU 18. 1.1993, nr. 1
ØU 2. 2.1993, nr. 53
ØU 12.10.1993, nr. 594
TMU 14. 2.1994, nr. 14
ØU 1. 3.1994, nr. 114
TMU 19.12.1994, nr. 219

Punkt 35: BIBLIOTEKSOMRÅDET, EFTERUDDANNELSES- OG KURSUSMIDLER

ØU 10.01.1995, nr. 35

ØU 10.01.1995, nr. 35

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.01.1995 Nummer: 35

BIBLIOTEKSOMRÅDET, EFTERUDDANNELSES- OG KURSUSMIDLER

Gladsaxe Bibliotekerne har for 1995 afsat 156.900 kr. på kontoen for møder, kurser og konferencer.

Heraf afsættes ca. 36.000 kr. til kantinedrift.

Tilbage til efteruddannelsesvirksomhed på biblioteket er ca. 120.000 kr.

Disponeringen af kursusmidlerne er blevet drøftet og prioriteret i bibliotekets afdelingsledermøde samt i det kursusudvalg, der er nedsat under samarbejdsudvalget.

Der er afsat midler til:

- Systemadministratoruddannelse
- Overenskomstbestemt uddannelsesforpligtelse DK I - uddannelsen
- Børneteaterfestival.
De teaterforestillinger, der vises på biblioteket, udvælges på børneteaterfestivalen.
- EDB-uddannelse
- Efteruddannelseskurser på Danmarks Biblioteksskole, primært rettet mod betjeningen af uddannelsesinstitutionerne samt markedsføring af biblioteket
- intern uddannelse
Uddannelsen har til formål at få skabt de forudsætninger, der er nødvendige, for at personalet kan gå ind i de forandringer og krav, informationssamfundet vil stille til bibliotekerne.
Uddannelsen omfatter eksternt bistand til temadage om en anderledes samarbejdsstruktur samt til oplægsholdere, der kan sætte gang i debatten om bibliotekernes rolle i informationssamfundet.

Uddannelseskontoen er herefter disponeret således:

Systemadministratoruddannelse	43.000 kr.
DK I	27.000 -
EDB - uddannelse	14.000 -
Børneteaterfestival	7.000 -
Danmarks Biblioteksskole	10.000 -
Intern uddannelse	60.000 -
<u>Øvrigt</u>	<u>10.000 -</u>

Ialt 171.000 kr.

Under henvisning til det forventede merforbrug på efteruddannelsesområdet på 51.000 kr. ansøger forvaltningen om en tillægsbevilling til budget 1995 på 51.000 kr. til kontoen for møder, kurser og konferencer.

Beløbet kan finansieres ved et mindreforbrug på lønkontoen svarende til 9 assistenttimer, der er ledige i 1995.

Ansøgningen har været behandlet i forvaltningens hovedsamarbejdsudvalg.
Samarbejdsudvalget tilslutter sig prioriteringen af efteruddannelsen i 1995.
Timerne tilbageføres lønkontoen i 1996 med henblik på besættelse pr. 1.1.1996.

Biblioteks- og Kulturudvalget indstiller,

- at der gives en tillægsbevilling til budget 1995 på 51.000 kr. til konto 3.50.1.22.17, møder, kurser og rejser i 1995, og
- at bevillingen finansieres ved et mindreforbrug på 51.000 kr. på konto 3.50.1.11, løn/folkebiblioteker,

Ole Frederiksen og Kirsten Christophersen var ikke til stede.

Økonomiudvalget tiltrådte Biblioteks- og Kulturudvalgets indstilling.

BKU 13.12.1994, nr. 86

Punkt 36: OPSLAGSTAVLEN "FRA BORGER TIL BORGER"

ØU 10.01.1995, nr. 36

ØU 10.01.1995, nr. 36

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.01.1995 Nummer: 36

OPSLAGSTAVLEN "FRA BORGER TIL BORGER"

Biblioteket har i en årrække haft en opslagstavle i hovedbibliotekets underetage, hvor borgerne kunne meddele sig til hinanden.

Byrådet tiltrådte den 7.10.1992, sag nr. 172 følgende retningslinier for benyttelsen af opslagstavlen:

- opslag skal afleveres ved informationen, der påser, at opslaget er forsynet med navn, adresse og dato inden opsætning,
- på opslagstavlen gøres der opmærksom på, at meninger og ytringer står for "forfatterens" egen regning.

Som følge af hærværk gennem en længere periode samt klager fra flere af kommunens borgere over visse opslag, besluttede Biblioteks- og Kulturudvalget den 12.1.1993, sag nr. 3, at opslagstavlen skulle nedtages for en periode.

Det blev endvidere besluttet, at evt. ophængning skulle tages op til drøftelse på et senere tidspunkt.

Spørgsmålet om ophængning af opslagstavlen blev drøftet på Biblioteks- og Kulturudvalgets møde den 13.9.1994, sag nr. 69.

Forvaltningen gjorde i den forbindelse opmærksom på, at der kan forudses de samme problemer som tidligere, såfremt opslagstavlen sættes op igen.
Forvaltningen oplyste endvidere, at der findes en opslagstavle på Hovedbiblioteket med informationer om de ting, der sker i kommunen.

Udvalget udsatte på mødet den 13.9.1994 sagen for at få indhentet et notat fra central- og planlægningsforvaltningen om det juridiske og redaktionelle ansvar i forhold til indholdet på opslagstavlen "Fra borger til borger".

Notatet forelå til Biblioteks- og Kulturudvalgets møde den 13.12.1994, sag nr. 88. Notatet føjer ikke noget nyt til de tidligere behandlinger af sagen.

Et flertal i Biblioteks- og Kulturudvalget (Lonny Hjorth, Inge-Lise Møller Jensen og Doris Clemmensen) besluttede, at opslagstavlen "Fra borger til borger" ikke ophænges igen.

Et mindretal (Klaus Kjær og Tove Eckhardt) stemte imod.

Klaus Kjær forlangte, at få sagen forelagt byrådet.

Ole Frederiksen og Kirsten Christophersen var ikke til stede.

Et flertal i Økonomiudvalget (Ole Andersen, Erling Schrøder, Karin Søjberg Holst, Bjarne Rasmussen og Lars Abel) anbefaler til Byrådet, at Biblioteks- og Kulturudvalgets beslutning af 13.12.1994 fastholdes.

Et mindretal i Økonomiudvalget (Tove Eckhardt og Lis Smidsholm) stemte imod.

BKU 11. 8.1992, nr. 49
BKU 9. 9.1992, nr. 60
ØU 29. 9.1992, nr. 502
BR 7.10.1992, nr. 172
BKU 12. 1.1993, nr. 3
BKU 13. 9.1994, nr. 69
BKU 13.12.1994, nr. 88

Punkt 37: FORSLAG TIL SEKTORPLAN, FOLKESKOLE

ØU 10.01.1995, nr. 37

ØU 10.01.1995, nr. 37

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.01.1995 Nummer: 37

FORSLAG TIL SEKTORPLAN, FOLKESKOLE

Byrådet har besluttet at gennemføre en revision af den gældende sektorplan for folkeskolen i 1994. Hovedvægten lægges på en afklaring af det fremtidige lokalebehov i relation til en forventet vækst i børnetallet. En løsning inden for bestående bygningsmæssige rammer skal tilstræbes.

Den nuværende sektorplan blev vedtaget i 1989, mendet stigende elevtal har gjort det nødvendigt at træffe beslutninger om, hvorledes der skaffes plads til ca. 1.500 elever i skolen og ca. 300 børn i SFO mere end i dag. Der er blevet udarbejdet et debatoplæg, som har været udsendt til høring. Der er kommet mange høringssvar.

Der er udarbejdet et forslag til sektorplan frem til år 2006. Planforslaget var udsendt til Økonomiudvalgets møde den 3.1.1995, sag nr. 21. Økonomiudvalget udsatte sagen til den 10.1.1995, idet udvalget ønskede, at der i planforslaget, inden det udsendes til høring, skal indarbejdes et afsnit om forslagens økonomiske konsekvenser set i forhold til budget 1995-98. Forslag til tekst ./ vedlægges (bilag 2a).

Forvaltningen har endvidere overvejet hvorvidt den tidligere vedtagne tidsplan skal justeres. Forslag ./ til revideret tidsplan vedlægges (bilag 2b).

Endelig kan det oplyses, at mindretalsudtalelsen til planen vil fremgå af den høringsskrivelse, der ledsager sektorplanforslaget ved udsendelsen til høring.

Undervisningsudvalget indstiller, at forslaget ændres på følgende punkter:

I sektorplanforslaget på side 27 tilføjes: Strukturen på Høje Gladsaxe skole med 4 spor overvejes. På side 6-2. afsnit tilføjes dog kan en delvis anvendelse af lokaler i VUC overvejes under forudsætning af, at egnede lokaler stilles til rådighed andet sted. Afsnittet om navneændring for Høje Gladsaxe skole udgår af sektorplanen.

Der foretages en tekstmæssig præcisering i kolonnerne der viser elev- og klassetal (forekommer under hver skole og første gang s.23) Højre talkolonnes tekst "(med justering)" betyder, at antal elever ved den årlige indskrivning vil blive justeret i forhold til lovens regler om klassestørrelse.

Dette og øvrige ændringer vil blive indarbejdet i den sektorplansudgave der udsendes til høring.
Et flertal i Undervisningsudvalget (Karin Søjberg Holst, Lonny Hjorth, Lizzi Madsen og Peter Brooker) indstiller, at sektorplanforslaget godkendes og udsendes til høring.

2 medlemmer (Kai Svane Nielsen og Jette Aagaard Madsen) stemte imod med følgende udtalelse:
"Det konservative folkeparti og Venstre kan ikke godkende sektorplanforslaget idet budgetrammen overskrides med skønnet 12 mio. i anlægsudgifter og ca. 1 mio. i årlige driftsudgifter.

Følgende handlemuligheder fra debatoplægget tages i anvendelse, hvor det er nødvendigt, for at undgå rammeoverskridelse:

1. Ophævelse af hjemmeklasseprincippet fra 7. kl.
2. SFO-gruppestørrelse tilpasset grupperum, hvor det er muligt.
3. 10. kl. organisering.
4. Distriktsgrænserne justeres specielt i område 3, hvor der er et "overskud" på 8 klasselokaler og 3 SFO-rum (overskud i alt 14 klasselokaler og 3 SFO-rum).
5. Endvidere tilbageførsel af Bagsværd lokalkontor til skolen".

1 medlem af udvalget (Emilce Nielsen) stemte imod med følgende udtalelse:

"I betragtning af at lokalemanglen -bortset fra Buddinge skole - ikke melder sig før 1997-98 foreslår Enhedslisten at sektorplansrevisionsperioden forlænges indtil en række uafklarede spørgsmål bliver belyst så som: Fremtidig faglokalenorm. Økonomi omkring tilbygninger m.m."

Økonomiudvalget tiltrådte Undervisningsudvalgets indstilling, idet afsnit om økonomi og revideret tidsplan blev godkendt

Et flertal i Økonomiudvalget (Ole Andersen, Erling Schrøder Karin Søjberg Holst, Tove Eckhardt og Lis Smidsholm) tildte iøvrigt indstillingen fra Undervisningsudvalget.

Et mindre i Økonomiudvalget (Bjarne Rasmussen og Lars Abel) stemte imod, idet de henviste til den af Kai Svane Nielsen og Jette Aagaard Madsen afgivne mindretalsudtalelse.

UU 18. 2.1992, nr. 17
UU 17. 3.1992, nr. 35
ØU 31. 3.1992, nr. 203
UU 18. 1.1994, nr. 5
ØU 1. 2.1994, nr. 64
BR 8. 6.1994, nr. 130
ØU/BR 21. 6.1994, nr. 351
UU 20.12.1994, nr. 111
ØU 3. 1.1995, nr. 21

Punkt 38: LÆRERLØN, KONVERTERING AF LÆRERTIMER TIL KURSUSKONTO FOR LÆRERE

ØU 10.01.1995, nr. 38

ØU 10.01.1995, nr. 38

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.01.1995 Nummer: 38

LÆRERLØN, KONVERTERING AF LÆRERTIMER TIL KURSUSKONTO FOR LÆRERE

Lærerkontoen indeholder i alt 15.472 timer til dækning af lærernes videreuddannelse. Dette svarer til den kommunale beslutning om, at rammen for lærernes videreuddannelse svarer til 2% af undervisningstimerne.

Skole- og fritidsforvaltningens planlægning af videreuddannelse på lærerområdet indeholder, foruden timer til de deltagende lærere, en række udgifter, som ikke kan betales over lærerlønkontoen. Derfor ønskes et antal timer konverteret til kroner og overflyttet til lærernes kursuskonto:

De 15.472 timer fordeler sig i brugen således:

1. Fordelt til skolerne, ialt	10.080 timer
2. Central timepulje, ialt	960 -
3. Dramaaktiviteter, akkord:	1.020 -
4. Konvertering til central kursuskonto:	<u>3.412 -</u>
Ialt:	15.472 timer

Undervisningsudvalget indstiller, at 3.412 lærertimer (ombytningstimer) konverteres til lærernes kursuskonto, svarende til 520.000 kr. med overførsel fra 301-001-11-07 (lærerløn) til 301-012-40-09 (kursuskonto).

Økonomiudvalget tiltrådte Undervisningsudvalgets indstilling.

UU 20.12.1994, nr. 119

Punkt 39: ÆNDRING AF FORMEN FOR SIKKERHEDSSTILLELSE I FORBINDELSE MED KOMMUNALE BYGGE- OG ANLÆGSSAGER

ØU 10.01.1995, nr. 39

ØU 10.01.1995, nr. 39

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.01.1995 Nummer: 39

ÆNDRING AF FORMEN FOR SIKKERHEDSSTILLELSE I FORBINDELSE MED KOMMUNALE BYGGE- OG ANLÆGSSAGER

På Økonomiudvalgets møde 30.11.1993, sag nr. 681, orienterede teknik- og miljøforvaltningen om arbejdet med et revideret sæt "Fællesbetingelser for bygge- og anlægsarbejder i Gladsaxe Kommune" (FB 93). Disse fællesbetingelser var udarbejdet i forlængelse af revisionen af "Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed" (AB 92). Konkret blev der godkendt 2 ændrede bestemmelser om betalingsbetingelser og anvendelse af voldgift.

Bygge- og anlægsarbejder har herefter i det forløbne år været udbudt på det grundlag.

Et nyt sæt Fællesbetingelser vil altid give anledning til nogle protester/bemærkninger fra entreprenørerne. Teknik- og miljøforvaltningen har dels afhandlet disse i forbindelse med kontraktsforhandlingerne, dels accepteret nogle sproglige præciseringer.

Et enkelt punkt, nemlig udformning af sikkerhedsstillelse (garanti) har givet anledning til henvendelser dels fra enkelte entreprenører, dels fra brancheforeningerne. Både Kommunernes Landsforening og Bygge- og Boligstyrelsen har opfordret kommunen til at følge AB 92.

Som mange andre bygherrer har Gladsaxe Kommune - medens AB 72 var gældende - betinget sig, at den sikkerhed, som en entreprenør skulle stille i forbindelse med en bygge- og eller anlægssopgave, var en anfordringsgaranti. Heri ligger, at bygherren har adgang til at kræve garantien udbetalt, når bygherren finder grundlag herfor - altså uden først at skulle tage retsskridt. Det gælder også tilfælde, hvor en entreprenør økonomisk er brudt sammen.

AB 92 fastsætter en anden form for sikkerhedsstillelse, idet garantien først kan komme til udbetaling, hvis Voldgiftsnævnet har prøvet sagen og givet bygherren medhold. Ved udarbejdelsen af de ovennævnte fællesbetingelser (FB 93) valgte teknik- og miljøforvaltningen at fastholde kravet om anfordringsgaranti. Dette er Gladsaxe Kommune principielt berettiget til, da kommunen selv fastsætter sine udbudsbetingelser.

Det skal anføres, at Gladsaxe Kommune var blandt de første til at få udarbejdet nye Fællesbetingelser, og at der på det tidspunkt af Bygge- og Boligstyrelsen endnu ikke var udarbejdet koncepter til den nye form for sikkerhedsstillelse.

Teknik- og miljøforvaltningen bemærker,

at de i AB 92 fastsatte regler om sikkerhed er blevet til under en samlet afvejning af hensynene til parterne. Revisionsudvalget, som udarbejdede de nye almindelige betingelser (AB 92) havde som deltagere både Kommunernes Landsforening og repræsentanter for de statslige bygherrer. På den baggrund må det antages, at reglerne sikrer kommunens interesser i tilstrækkelig grad.

at andre offentlige bruger AB 92-garantien

at en ændring fra anfordringsgaranti til AB 92-garanti var et kraftigt ønske på Erhvervskonferencen 2.11.1994

at teksten igen kan ændres, hvis der bliver dårlige erfaringer i fremtiden.

Økonomiudvalget tiltrådte, at sikkerhedsstillelse i bygge- og anlægssager ændres fra anfordringsgaranti til garanti i henhold til AB 92, § 6 stk. 1.

ØU 30.11.1993, nr. 681

**Punkt 40: FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4 OG
LOKALPLAN NR. 89 (BEHOLDERGRUNDEN), INDSIGELSE FRA
KØBENHAVNS AMT**

ØU 10.01.1995, nr. 40

ØU 10.01.1995, nr. 40

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.01.1995 Nummer: 40

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4 OG LOKALPLAN NR. 89 (BEHOLDERGRUNDEN), INDSIGELSE FRA KØBENHAVNS AMT

Byrådet vedtog den 17.9.1994 forslag til lokalplan nr. 89 og det tilhørende forslag til tillæg nr. 4 til kommuneplanen med henblik på at muliggøre opførelse af et byggevaremarked og et havecenter på HNG's tidligere beholdergrund på Sydmarken i Gladsaxe erhvervskvarter.

Københavns Amtsråd har imidlertid i møde den 21.12.1994 vedtaget at nedlægge veto mod de to planforslag med henvisning til deres uoverensstemmelse med Regionplan 1993 og det tilhørende administrationsgrundlag.

Kommunen har overfor Københavns Amt tilkendegivet, at det ikke er godtgjort, at de to planforslag er i modstrid med regionplanen.

Amtets påstand er, at det pågældende område ikke er stationsnært beliggende, og at det påtænkte byggevaremarked ikke kan betragtes som sådant, men som et "isenkræmmerland", der rubriceres som detailhandel og derfor skal placeres stationsnært.

Kommunen har fastholdt, at de to planforslag er i overensstemmelse med kommunenplanens bestemmelser om placering af særligt pladskrævende detailhandel, som amtet hidtil ikke har haft indvendinger imod, og at der er tale om et byggevaremarked, som efter amtets administrationsgrundlag kan placeres i et erhvervskvarter.

Efter at amtet nu har nedlagt veto mod de to planforslag, kan forslagene i henhold til planloven først vedtages endeligt af byrådet, "når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer". Uafklarede spørgsmål kan af parterne indbringes for miljøministeren.

Da der er tale om principiel uenighed om fortolkningen af regionplanen og det tilhørende administrationsgrundlag, kan det umiddelbart forekomme vanskeligt ved en forhandling at opnå enighed med amtet. Men kommunen skal efter planloven optage forhandling inden miljøministeren kan inddrages.

Økonomiudvalget tiltrådte, idet sagen indbringes for miljøministeren, såfremt amtet ikke ændrer holdning; at borgmesteren bemyndiges til at optage forhandling med Københavns Amt og efterfølgende med miljøministeren om fortolkningstvisten med udgangspunkt i kommunens allerede fremførte synspunkter.

Punkt 41: ARBEJDERNES BOLIGSELSKAB I GLADSAXE, REGNSKAB 1992/93

ØU 10.01.1995, nr. 41

ØU 10.01.1995, nr. 41

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.01.1995 Nummer: 41

ARBEJDERNES BOLIGSELSKAB I GLADSAXE, REGNSKAB 1992/93

Med skrivelse af 28.3.1994 har Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe fremsendt regnskab for tiden 1.10.1992 - 30.9.1993 for selskabet og afdelingerne med tilhørende status, beretning, revisionsberetning og særligt revisionsbilag.

Regnskabet udviser følgende resultater:

Selskabet	overskud	893.847 kr.
Afd. Byggefonden	balance	145.458.477 "
" Mølleparken I	overskud	230.038 "
" Højgårdsparken	"	100.099 "
" Stengårdsparken	"	259.789 "
" Hyrdeparken	"	263.733 "
" Pileparken I	"	224.370 "
" Hulegårdsparken	"	133.880 "
" Pileparken II	"	66.752 "
" Borreparken	"	77.746 "
" Lyngparken I	"	315.765 "
" Tinghøjparken	"	147.216 "
" Pileparken III	"	145.699 "
" Pileparken IV	"	66.245 "
" Stationsparken I	"	819.368 "
" Lykkeparken	"	154.458 "
" Kongshvileparken	"	326.217 "
" Pileparken VIII	"	69.810 "
" Skoleparken I	"	389.737 "
" Kildeparken I	"	1.118.218 "
" Buddingevej 203	"	146.103 "
" Mølleparken II	"	570.962 "
" Pileparken VI	"	229.460 "
" Torveparken	"	834.251 "
" Lyngparken II	"	162.571 "
" Pileparken VII	"	341.972 "
" Egeparken I	"	351.720 "
" Toftegården	"	36.766 "
" Vadgårdsparken	"	300.741 "
" Kildeparken III	"	125.726 "
" Stationsparken II	"	252.581 "
" Høje Gladsaxe	"	431.253 "
" Kiplingeparken	"	121.959 "
" Kildeparken IV	"	39.175 "
" Egeparken II	"	690.468 "
" Stationsparkens børnehave"		3.265 "
" Kagsåvej	"	23.345 "
" Kildeparken II	"	88.980 "
" Skoleparken II	"	66.904 "
" Kiplingegården	"	2.464 "
" Moseparken	"	221.866 "
" Buddinge Mølle	"	8.603 "

Regnskabet er godkendt af selskabsbestyrelsen, og afdelingsregnskaberne er godkendt på beboermøder i de enkelte afdelinger bortset fra afdeling Stationsparkens børnehave, Kiplingegården og Buddinge Mølle, hvor der ikke er valgt afdelingsbestyrelse.

Selskabets revisionsfirma, Revisionsinstituttet af 1920 A/S anfører bl.a. i revisionsberetningen:

"Vedrørende de enkelte afdelingers overskuds

disponering kan oplyses, at overskud er henlagt ekstraordinært til planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser konto 401, istandsættelse ved fraflytning konto 402, tab ved lejeledighed og fraflytninger konto 405 og moderniseringer og forbedringsarbejder konto 406.

Vi har påset, at alle afdelinger overholder bestemmelsen om begrænset stigning i visse driftsudgifter vedrørende budget og regnskab for 1992/93. Det kan oplyses, at alle afdelinger udviser et mindreforbrug, bortset fra afdeling 6, Hulegårdsparken."

Administrations- og skatteforvaltningen bemærker:

Vedrørende selskabet:

Den almennyttige Boligfond:

Den almennyttige Boligfond figurerer i selskabets status med en saldo på 4.928.677 kr. pr. 30.9.1993.

Af beretningen fremgår, at fondens virke med hensyn til nye udlån er ophørt. Selskabet har tidligere besluttet, som følge af Bygge- og Boligstyrelsens meddelelse om, at fonden ikke må fortsætte, at anvende fondens frie midler efter Byggefondens bestemmelser. Når fonden endnu fremtræder af selskabets regnskab, om end med bemærkning "under afvikling", skyldes dette bestyrelsens interesse for at prøve enhver mulighed for fortsættelse af fonden, herunder eventuelt uafhængig af selskabets øvrige virke.

Boligselskabet har i skrivelse af 29.9.1994 anmodet Byrådet om en udtalelse vedrørende indholdet af en skrivelse fra advokat Søren Bagger om sagens juridiske aspekter og de hertil knyttede muligheder for bevarelse af fonden.

Forvaltningen har i skrivelse af 25.11.1994 meddelt boligselskabet, at sagen afventer eventuel vedtagelse i Folketinget af regler om accessorisk virksomhed, fordi fonden efter forvaltningens opfattelse vil være omfattet af disse regler.

Sagen vil blive forelagt Økonomiudvalget efter lovens vedtagelse.

Vedrørende afdelingerne:

Afdelingernes overskudsdisponering:

Selskabet anvender, og har iøvrigt gennem mange år, anvendt en praksis, hvorefter et evt. overskud eller en del heraf henlægges til ekstraordinær henlæggelse til konto 406, moderniseringer og forbedringer.

Efter gældende bestemmelser skal en afdelings evt. overskud anvendes til nedennævnte formål i den nævnte rækkefølge:

Dækning af underskud fra tidligere år, konto 407 og/eller dækning af underfinansiering, konto 411 og/eller konto 412.

Ekstraordinære henlæggelser til kontiene 401, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, 402 - 405 istandsættelse ved fraflytninger og tab ved lejeledighed og fraflytninger, 406 andre henlæggelser, såfremt disse konti ikke har nået en sådan størrelse, at yderligere henlæggelser er uforholdsmæssige.

Overførsel til selskabets byggefond.

Til konto 406 kan alene henlægges midler, som forudsættes anvendt til nedsættelse af beboerindskud for at imødegå udlejningsvanskeligheder.

Selskabets overskudsdisponering er således ikke strengt i overensstemmelse med de gældende bestemmelser. Forvaltningen har været klar over dette, men har ikke fundet det af afgørende betydning ud fra en betragtning om, at de midler, der figurerer på konto 406, moderniseringer og forbedringer, blev anvendt i forbindelse med større opretningsarbejder, som f.eks. udskiftning af tage og vinduer.

Den 13.3.1994 fik kommunen imidlertid en henvendelse fra en beboer med påstand om bevidst overbudgettering med henblik på over en kort årrække at få tilvejebragt midler til varige forbedringer.

Kommunen meddelte, som følge af denne henvendelse, i skrivelse af 22.4.1994 boligselskabet, at selskabets overskudsdisponering ikke var helt i overensstemmelse med reglerne, og at dette spørgsmål ville blive taget op i forbindelse med gennemgangen af regnskabet.

Forbedringsarbejder:

Afdeling Lyngparken I:

I afdelingens status figurerer under anden langfristet gæld banklån, stort 1.998.348 kr. pr. 30.9.1993.

Boligselskabet oplyser i skrivelse af 3.10.1994, at lånet delvis finansierer naturgasfyr og ombygning af varmecentral samt 2. etape af tagisolering og -renovering. De samlede udgifter har udgjort ca. 4,8 mio kr., hvoraf knap 2,6 mio kr. er finansieret af henlæggelser og midler fra landsbyggefonden. 1. etape af tagrenoveringsprojektet med udgifter på knap 1,7 mio kr. er udelukkende finansieret af henlæggelser og midler fra landsbyggefonden. Der er ikke optaget lån mod pant i ejendommen.

De gennemførte projekter og budgetindeholdelse af ydelser på banklån er blevet godkendt på afdelingsmøder. Den årlige ydelse på banklånet vedrørende varmecentralen udgør 120.000 kr. Lånet udløber 30.1.1998. Den årlige ydelse på banklånet vedrørende tagrenoveringen udgør 300.000 kr. Lånet udløber 31.1.2001.

Forvaltningen har beregnet, at ydelserne isoleret set svarer til en lejeforhøjelsen på omkring 11%.

Afdeling Tinghøjparken:

I afdelingens status figurerer under anden langfristet gæld et banklån, stort 526.966 kr., som finansierer en del af udgifterne ved køkkenforbedringer.

Boligselskabet oplyser i skrivelse af 29.11.1994, at de udførte arbejder omfatter udskiftning af faldstammer, varmt- og koldt vandsinstallationer i køkkener, toiletter og håndvaske med blandingsbatterier samt ny trykekspansionsbeholder og opsætning af HPFI-relæer.

Udgifterne ved projektet har været 2.155.587 kr.. Heraf er 1.564.221 kr. finansieret af statstilskud, midler fra landsbyggefonden og henlæggelser. Den årlige ydelse på det optagne banklån udgør 110.000 kr. svarende til en lejestigning på 2,9%. Banklånet forudsættes at være afviklet pr. 31.3.2000.

Efter gældende bestemmelser kan væsentlige forandringer i alment nyttigt boligbyggeri kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Der lægges ved afgørelsen af, om der foreligger en væsentlig forandring bl.a. vægt på, om forandringen kan ske uden optagelse af tillægslån eller boligafgiftsforhøjelse, bortset fra helt ubetydelige forhøjelser.

Boligselskabet har ikke ansøgt om kommunens godkendelse af de ovenfor nævnte projekter.

Afdeling Hulegårdsparken:

Afdelingens regnskab udviser et merforbrug i forhold til 2% begrænsningen på 7.092 kr. Som følge heraf skal afdelingen gennemføre en ekstraordinær besparelse af tilsvarende størrelse i 1994/95 på de berørte konti.

Økonomiudvalget tiltrådte, at regnskabet godkendes idet det meddeles boligselskabet:

- at afdelingernes overskudsdisponering fremover skal ske i overensstemmelse med de herom fastsatte bestemmelser,
- at boligselskabet fremover må ansøge om byrådets godkendelse af forandringer, der finansieres ved optagelse af lån eller ved lejeforhøjelse, og
- at afdeling Hulegårdsparken i regnskabsåret 1994/95 skal gennemføre en ekstraordinær besparelse på 7.092 kr.

Punkt 42: ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING, REGNSKAB 1993

ØU 10.01.1995, nr. 42

ØU 10.01.1995, nr. 42

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.01.1995 Nummer: 42

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING, REGNSKAB 1993

Med skrivelse af 30.6.1994 har Arbejdernes Andels-Boligforening fremsendt regnskab for 1993 for foreningen, Byggefonden og den i Gladsaxe Kommune beliggende afdeling 52, Høje Gladsaxe med tilhørende revisionsberetning, spørgeskema og beretning.

Regnskabet udviser følgende resultater:

Foreningen, hovedselskabet
tilsynskommune København overskud 1.565.663 kr.
Byggefonden balance 517.463.767 -
Afd. Høje Gladsaxe underskud 85.134 -

Regnskabet er godkendt af foreningens forretningsudvalg og repræsentantskab.

Boligforeningen oplyser i en note til afdeling Høje Gladsaxes regnskab:

"Det skal oplyses, at der i foranstående årsregnskab er indarbejdet indtægter, udgifter, aktiver og passiver vedrørende afdelingens andel af det for Høje Gladsaxe reviderede årsregnskab for perioden 1.10.1992 - 30.9.1993".

Selskabets revisionsfirma, Revisionsinstituttet af 1920 A/S bemærker bl.a. vedrørende afdeling Høje Gladsaxe:

"Afdelingens underskudssaldo budgetteres afviklet i 1995.

Med henvisning til vor revisionsberetning af 10.5.1993 kan det oplyses, at udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesbudgetter for afdelingen er udskudt til 1995.

Med hensyn til drifts- og vedligeholdelsesudgifter kan vi oplyse, at årets henlæggelse andrager 15 kr. pr. m². Det samlede henlæggelsesbeløb pr. m² andrager 15 kr. pr. m² pr. 31.12.1993 mod 136 kr. pr. m² pr. 31.12.1990.

Vi finder denne udvikling betænkelig og vil opfordre til, at der snarest udarbejdes drifts- og vedligeholdelsesbudgetter for afdelingen, da det efter vor opfattelse ellers ikke er muligt at opgøre behovet for henlæggelser på et tilstrækkeligt grundlag."

Administrations- og skatteforvaltningen bemærker:

Vedrørende henlæggelser:

I forbindelse med regnskabet for 1992 udtalte revisor:

"Vedrørende drifts- og vedligeholdelsesbudgetter kan det oplyses, at der i h.t. repræsentantskabets beslutning den 22.2.1989 vil blive udarbejdet 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter for foreningens afdelinger. Afdelingens drifts- og vedligeholdelsesbudget er planlagt udført inden udgangen af 1993.

De 15 kr., som revisor nævner i forbindelse med 1993 regnskabet, er alene afdelingens egen henlæggelse til hoveddistandsættelse. Herudover har afdelingen via fællesskabet til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser til boligområdet henlagt 1.258.369 kr. svarende til ca. 36 kr. pr. m². Afdelingens samlede henlæggelse til boligområdet i 1993 har således udgjort ca. 51 kr. pr. m². Afdelingens egne henlæggelser udgør pr. 31.12.1993 til hoveddistandsættelse og fornyelser 3.474.307 kr. eller ca. 99 kr. pr. m². Hertil kommer afdelingens andel af de i fælles regi henlagte midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser vedrørende boligområdet med 2.203.675 kr. eller ca. 63 kr. pr. m².

Efter gældende bestemmelser fastsættes størrelsen af de årlige "passende" henlæggelser til hoveddistandsættelse ud fra en konkret vurdering af bygningernes kvalitet og vedligeholdelsesstand, der mindst skal omfatte 10 år.

Økonomiudvalget har den 1.6.1993, sag nr. 351, vedtaget, at den økonomiske separation af afdelingerne i Høje Gladsaxe skal gennemføres pr. 1.10.1994. Kommunen har i anledning af en henvendelse fra Bygge- og Boligstyrelsen erindret boligselskaberne herom ved skrivelse af 9.12.1994.

Vedrørende honorering af afdelingsbestyrelsen:

I afdeling Høje Gladsaxes regnskab figurerer under diverse udgifter et beløb på 65.459 kr. vedrørende honorar til afdelingsbestyrelsen.

I forbindelse med regnskabet for 1986 bad kommunen boligforeningen om en redegørelse for et beløb på 48.664 kr. vedrørende honorar til afdelingsbestyrelsen, fordi der normalt ikke tillægges afdelingsbestyrelsen vederlag for den virksomhed.

Det blev dengang af foreningen oplyst,

at afdelingsbestyrelserne er tillagt en vis kompetence og ligeledes udfører et egentligt administrativt arbejde, så som udkast til det årlige budget og afholdelse af de til afdelingens daglige drift og vedligeholdelse afsatte beløb,

at hjemlen til at fastsætte honorar til afdelingsbestyrelserne findes i vedtægterne og baserer sig på Boligministeriets skrivelse af 17.9.1973.

I denne skrivelse udtaler ministeriet, at man er af den opfattelse, at de nævnte honorarers størrelse fastsættes af repræsentantskabet, og at de for en væsentlig dels vedkommende rettelig må betragtes som administrationshonorar.

Kommunen har på baggrund heraf ikke siden foretaget videre m.h.t. de i regnskaberne indeholdte honorarer til afdelingsbestyrelsen.

Kommunen har modtaget en skrivelse af 14.9.1994 fra Bygge- og Boligstyrelsen om honorarspørgsmålet, fordi Ishøj Kommune ønsker styrelsens bekræftelse på, at der lovligt kan udbetales vederlag for de opgaver, som afdelingsbestyrelsen udfører.

Af skrivelsen fremgår bl.a., at der ikke kan udbetales vederlag eller løn til medlemmer af afdelingsbestyrelsen for udførelse af opgaver, der henhører under afdelingsbestyrelsens kompetence, men at løn kan udbetales i det omfang, afdelingsbestyrelsen udfører opgaver, der ellers skulle udføres af ansat personale.

Denne sag vil senere blive forelagt Økonomiudvalget.

Økonomiudvalget tiltrådte, at regnskabet tages til efterretning, idet kommunen har bemærket sig, at der i 1995 vil blive udarbejdet drifts- og vedligeholdelsesplaner for afdeling Høje Gladsaxe.

Punkt 43: BYGGEREGNSKAB, VED FORTET, 3. ETAPE

ØU 10.01.1995, nr. 43

ØU 10.01.1995, nr. 43

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.01.1995 Nummer: 43

BYGGEREGNSKAB, VED FORTET, 3. ETAPE

Byrådet godkendte den 11.11.1992, sag nr. 199, skema 2 ansøgning vedrørende 3. etape af byggeriet Ved Fortet.

Anskaffelsessummen udgjorde 95.938.816 kr. fordelt således:

Boliger og fritidslokaler	92.981.886 kr.
Ungdomsboliger	2.956.930 -

Med skrivelse af 31.10.1994 har DAB fremsendt byggeregnskab, skema 3 for 3. etape og redegørelse for udgiftsstigninger i forhold til skema 2.

Ifølge byggeregnskabet udgør udgifterne 100.616.553 kr. eller 4.677.737 kr. svarende til 4,9% mere end godkendt ved skema 2.

Anskaffelsessummen fordeler sig således:

Boliger og fritidslokaler	97.515.550 kr.
Ungdomsboliger	3.101.003 "

Boligselskabet bemærker:

Størsteparten af merudgifterne skyldes de usædvanlige vanskelige jordbundsforhold, som blev konstateret ved byggeriet. Dels har grundens beskaffenhed, på trods af de omfattende jordbundsundersøgelser, der er foretaget både før og efter byggestart, vist sig helt overvejende at være uden faste strukturer, hvilket både har nødvendiggjort meget dyre ekstrarunderingsløsninger, og afledt heraf en række omprojekteringer. Dels har jordbunden vist en helt usædvanlig mangel på vandledningsevne, hvilket medførte, at der måtte laves større faskiner end de oprindeligt byggede samt brønde og reservoirs samt overløb til kloaksystemet.

I skema 2 var afsat 1.500.000 kr. til ekstrarundering og pilotering. I skema 3 er udgifterne 4.734.709 kr. d.v.s. en merudgift på 3.234.709 kr.

Herudover er den største post under øvrige merudgifter 986.250 kr. til støjafskærmning. Ifølge boligselskabet fremkommer merudgiften således: I skema 2 blev støjskærm A i nord prissat til 243.750 kr. svarende til prisen på den i lokalplanen krævede støjskærm. Kommunen har efterfølgende krævet, at støjskærmen omprojekteres, senest den 6.10.1994, hvor kommunen ved udsendelse af materiale til naboehøring yderligere har ændret højden fra 2,5 m til 3,5 m. Til etablering af denne nye skærm er afsat i alt 1.150.000 kr. Hertil kommer afsatte merudgifter i forbindelse med forlængelse af støjskærmen mod syd på 80.000 kr., således at de samlede merudgifter til støjafskærmning ventes at blive 986.250 kr.

Boligselskabet forespørger, om kommunen som tilsynsmyndighed kan godkende, at disse krav om en i forhold til lokalplanen ændret støjafskærmning, som er fremkommet efter kommunens godkendelse af skema 2 skal belaste byggeregnskabet som anført.

Administrations- og skatteforvaltningen bemærker:

Efter den seneste bekendtgørelse om støttet byggeri overlades det til kommunalbestyrelsen at træffe afgørelser vedrørende byggerier, hvortil der er meddelt tilsagn inden den 1.1.1992. Afgørelsen træffes på baggrund af de på tilsagnstidspunktet gældende bestemmelser.

Ifølge disse bestemmelser gælder det, at alle af kommunen stillede krav skal være endeligt afklaret senest i forbindelse med skema 2, således at der kan tages hensyn til dem i grundlaget for prisindhentningen. Kommunen kan herefter som udgangspunkt ikke under byggeriets gang fremkomme med krav, der medfører merudgifter. Dette betyder, at den anskaffelsessum, der er godkendt på grundlag af skema 2 i princippet skal være overholdt. Dog skal besparelser indenfor de enkelte entrepriser fragås. Der er besparelser på i alt 1.230.232 kr.

Kommunen kan umiddelbart godkende merudgifter vedrørende fastprisregulering, udtørring og udlejning m.m., og desuden uforudseelige udgifter med indtil 2% af skema 2 anskaffessummen.

De umiddelbart godkendelige udgifter udgør 1.008.035 kr. Hertil kommer 2% uforudseelige udgifter, der kan udgøre indtil 1.918.776 kr.

Merudgifter til ekstrarundering, pilotering og ændret støjafskærmning kan ikke godkendes, udover hvad der kan indeholdes under de 2% til uforudseelige udgifter, medmindre der har været tale om en helt ekstraordinær situation. Fyldestgørende redegørelse herfor skal af bygherren vedlægges byggeregnskabet. Hvis kommunalbestyrelsen herefter har godkendt merudgifterne, helt eller delvis, skal begrundelsen herfor anføres i forbindelse med regnskabets indsendelse til Bygge- og Boligstyrelsen.

Teknik- og miljøforvaltningen udtaler:

Merudgifterne til ekstrarundering og pilotering må fortsat tilskrives de helt ekstraordinære jordbundsforhold, jf. rapporter og gennemgang ved 1. og 2. etape. Omkring merudgifterne til støjskærm henvises til notat fra bygnings- og miljøafdelingen, der redegør for, hvorfor det først nu er endeligt afklaret, hvor støjvolden skal placeres samt dens udformning.

./ Af notatet (bilag 3) fremgår, at det efter foretagne beregninger har vist sig, at støjskærm A som angivet i lokalplanen ingen reel effekt har. I lokalplanen var angivet to krav, størrelse/beliggenhed samt et lydkrav. Lydkravet er først blevet afklaret i 1994. Afklaringen indebærer, at støjskærmen flyttes tættere på motorvejen og placeres på tilkørselsrampen, og at den af trafiksikkerhedsmæssige grunde (lysgennemfald) udføres som en glasskærm. Vejdirektoratet vil vederlagsfrit overtage den fremtidige drift. Støjskærmen vil hermed blive væsentligt dyrere end budgetteret, og kan derfor ikke holdes inden for det af byrådet godkendte beløb i forbindelse med skema 2.

På baggrund af hele sagens atypiske karakter, vil teknik- og miljøforvaltningen derfor anbefale, at den samlede forhøjelse godkendes.

Administrations- og skatteforvaltningen bemærker yderligere:

Boligselskabet har på det tidspunkt, hvor byggeriet skulle ud i licitation ikke været bekendt med, at der ville ske ændring i kravet om støjafskærmning, men har heller ikke selv stillet de nødvendige støjkrav som forudsat i lokalplanen. Endelig afklaring af støjskærmens placering og udformning sker først, da det efter foretagne beregninger viser sig, at støjskærm A som angivet i lokalplanen ikke har nogen reel effekt. På dette tidspunkt afklares også Amtets og Vejdirektoratets holdning til støjskærmen (idet der også har været drøftelser om en evt. udvidelse af motorvejen). Som følge heraf finder forvaltningen, at merudgifterne til støjafskærmningen har været uforudseelige.

Forvaltningen finder endvidere, på baggrund af boligselskabets redegørelse, at merudgifter til ekstrarundering og pilotering m.m. har været uforudseelige. De samlede merudgifter udgør herefter i alt 1.729.368 kr. Af merudgifterne til ekstrarundering og pilotering kan således afholdes ca. 189.400 kr. indenfor de uforudseelige udgifter (1.918.776-1.729.368).

Beregningen af anskaffessummen kan herefter opgøres således:

Godkendt ved skema 2	95.938.816 kr.
Mindreudgifter iflg.skema 3	<u>1.230.232 -</u>
	94.708.584 kr.

Uforudseelige udgifter 2% af	
95.938.816 kr.	1.918.776 -
Udg., der umiddelb. kan godkendes	<u>1.008.035 -</u>
	97.635.395 kr.

Merudgifter ved ekstrarundering,	
pilotering	<u>2.981.158 -</u>

I alt	<u>100.616.553 kr.</u>
-------	------------------------

Kommunen skal begrunde sin evt. godkendelse af disse merudgifter overfor Bygge- og Boligstyrelsen.

Kommunens lån til landsbyggefonden vil på baggrund af anskaffelsessummen udgøre 4.024.662 kr. Kommunen har på baggrund af anskaffelsessummen ved skema 2 betalt 3.837.552 kr. Hvis byggeregnskabet godkendes med den ansøgte anskaffelsessum, skal der yderligere betales 187.110 kr. som lån til landsbyggefonden. Halvdelen af kommunens lån til landsbyggefonden anmeldes til refusion. Ved budgetlægningen for konto 824 lån til landsbyggefonden blev der forudsat anvendt 112.000 kr. til 3. etape.

Den kommunale regaranti udgør 14.624.630 kr.

Den årlige leje blev ved skema 2 ansøgningen for 3. etape oplyst til 648 kr. pr. m2 ekskl. el og varme for lejlighederne og 671 kr. pr. m2 inkl. el og varme for ungdomsboligerne. Boligselskabet oplyser i skrivelsen af 31.10.1994, at den gunstige renteutvikling og især den lave inflation har haft en positiv indflydelse, således at forøgelse af anskaffelsessummen kun får en beskeden indflydelse på huslejen. Lejen ved skema 2 blev beregnet på baggrund af en forventet anskaffelsessum på knapt 96 mio kr. Den nu konstaterede anskaffelsessum på 100,6 mio kr. betyder derfor kun en stigning i kapitaludgifterne på ca. 4,8% Ifølge DAB udgør den gennemsnitlige stigning på kapitaleydelserne for hele byggeeriet 8,65 kr. pr. m2. Lejen for lejlighederne udgør i budget 1995/96 gennemsnitligt 646,38 kr. pr. m2. For ungdomsboligerne 678,03 kr. pr. m2., hvilket er en mindre stigning. Der må, når prioriteringen er afsluttet, fremsendes driftsbudget til brug for den endelige lejefastsættelse.

Økonomiudvalget indstiller til Byrådet,

at byggeregnskabet godkendes med den fulde anskaffelsessum, og

at sagen fremsendes til Bygge- og Boligstyrelsen, og at kommunens godkendelse af merudgifterne begrundes.

BR 13.11.1991, nr. 206

BR 11.11.1992, nr. 199

**Punkt 44: GLADSAXE ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB, AFDELING
SØGÅRD, NEDSÆTTELSE AF ANSKAFFELSESSUM**

ØU 10.01.1995, nr. 44

ØU 10.01.1995, nr. 44

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.01.1995 Nummer: 44

GLADSAXE ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB, AFDELING SØGÅRD, NEDSÆTTELSE AF ANSKAFFELSESSUM

Økonomiudvalget godkendte den 14.6.1994, sag nr. 345, byggeregnskab, skema C vedrørende ombygning af den nedlagte købmandsbutik i Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Søgård til 4 ungdomsboliger.

Anskaffelsessummen udgjorde 1.099.000 kr. I beløbet var indeholdt afsatte beløb med 8.000 kr.

Med skrivelse af 13.12.1994 har DAB fremsendt dokumentation for afsatte beløb med udgifter på ialt 4.088 kr. Anskaffelsessummen skal således reduceres med 3.912 kr. til 1.095.000 kr. afrundet.

Økonomiudvalget tiltrådte, at den ændrede anskaffelsessum godkendes.
ØU 14. 6.1994, nr. 345

Punkt 45: AFDELING LUNDEVÆNGE, UDSKIFTNING AF TAGBELÆGNING OG OMBYGNING AF KVISTE

ØU 10.01.1995, nr. 45

ØU 10.01.1995, nr. 45

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.01.1995 Nummer: 45

AFDELING LUNDEVÆNGE, UDSKIFTNING AF TAGBELÆGNING OG OMBYGNING AF KVISTE

I skrivelse af 25.8.1994 vedlagt beskrivelse af projekt m.m., ansøger Gladsaxe almennyttige Boligselskab om kommunens godkendelse af iværksættelse af et projekt vedrørende udskiftning af tagbelægning i afdeling Lundevænge.

Udgifterne ved projektet anslås til 2.818.750 kr. og lejeforhøjelsen til gennemsnitligt 125 kr. pr. måned pr. bolig.

Teknik- og miljøforvaltningen udtalte på baggrund af det foreliggende materiale i skrivelse af 26.9.1994:

Der er ikke betænkeligheder af teknisk beskaffenhed.

Udgifterne til entreprenør og tekniker vurderes på det foreliggende grundlag som rimelige.

I skrivelse af 28.9.1994 med bilag oplyser boligselskabet, at beboerne ved en underskriftsindsamling har godkendt den månedlige lejeforhøjelse på 125 kr., og at selskabsbestyrelsen har godkendt at yde et lån fra dispositionsfonden på 660.000 kr. til delvis finansiering af projektet. Lånet afdrages over maks. 20 år med en rente på 5% p.a.

Udgifterne anslås nu at ville udgøre 2.923.000 kr.

Med telefax af 29.9.1994 fremsender boligselskabet en skrivelse af 5.9.1994 til afdelingsbestyrelsen, hvoraf fremgår, at håndværkerudgifterne efter licitation forøges med 400.000 kr. i forhold til det tidligere overslag. De samlede udgifter udgør nu 3.399.113 kr. inkl. omkostninger.

Finansieringen er således:

Egne midler	1.702.113 kr.
BLF, egen trækningsret 7 1/4 år frem	769.000 "
Dispositionsfondslån	<u>740.000 "</u>

Ialt 3.399.113 kr.

Den årlige lejeforhøjelse vil de første 8 år, hvor bebyggelsen får tilskud efter lov om privat byfornyelse, udgøre 18 kr. pr. m² eller gennemsnitligt 124 kr. pr. måned pr. bolig. Det omtalte tilskud udgør de første 8 år 48.720 kr., hvorefter det aftrappes med 6.090 kr. pr. år. Tilskuddet bortfalder efter 15 år.

Det bemærkes i den forbindelse, at det af et referat af et bestyrelsesmøde i Gladsaxe almennyttige Boligselskab den 22.6.1994 fremgår, at bebyggelsen har fået tilsagn om 1,5 mio kr. til nye tage efter lov om privat byfornyelse.

Som begrundelse for udgiftsstigningen oplyser boligselskabet i skrivelse af 4.10.1994 vedlagt udbudsmateriale m.m., at overslagsprisen alene var baseret på en udskiftning af taget uden øvrige følgearbejder. Senere er det konstateret, at der i forbindelse med tagudskiftningen ville kunne udføres yderligere forbedringer således:

Ændret konstruktion af kvistene, således at problemer med tæthed omkring disse vil være forsvindende små i fremtiden.

Udskiftning af eksisterende kvistvinduer af støbejern til tidssvarende ovenlysvinduer med termoruder.

Udskiftning af transparente tagsten i trapperum til et nyt tagvindue.

Istandsættelse af eksisterende isolering på loft og i skunkvægge og udførelse af fugtmembran.

Administrations- og skatteforvaltningen bemærker

"Efter gældende bestemmelser kan væsentlig forandring af ejendomme, der tilhører almenyttige boligselskaber kun ske med kommunalbestyrelsens samtykke. Ved afgørelsen af, om der foreligger en væsentlig forandring lægges bl.a. vægt på, om forandringen kan ske uden optagelse af tillægslån eller lejeforhøjelse, bortset fra helt ubetydelige forhøjelser, d.v.s. 1%".

Teknik- og miljøforvaltningen udtaler i skrivelse af 14.11.1994 på baggrund af boligselskabets seneste oplysninger:

"Der er fortsat ingen betænkeligheder angående projektets tekniske beskaffenhed, og byggetilladelse er under udarbejdelse.

Omkring prisforhøjelsen er det forvaltningens opfattelse, at forskellen mellem overslag og tilbud er for høj, og at der burde kunne foretages en vis projektilpasning i forbindelse med acceptforhandlingerne. Hvis dette af tidsmæssige grunde fortsat er muligt, bør det derfor pålægges bygherren at søge prisen nedbragt. Kontrol heraf må ske i forbindelse med godkendelse af byggeregnskabet.

Det bemærkes, at DABs forklaring på overskridelsen ikke vurderes som helt holdbar, idet de nævnte ekstraarbejder også var indeholdt i overslaget."

Boligselskabet er som følge heraf bedt om at fremsende en mere præcis forklaring på prisforøgelsen og oplysning om, hvorvidt det tidsmæssigt er muligt, at der kan ske en projektilpasning med heraf følgende prisreduktion.

I skrivelser af 1.12. og 12.12.1994 oplyser boligselskabet:

"Udarbejdelsen af overslaget tog udgangspunkt i en anden afdeling under Gladsaxe almenyttige Boligselskab, der var i gang med udskiftning af tage. Prisniveauet for dette arbejde blev forhøjet noget af hensyn til kvistene.

Ved den efterfølgende licitation viste det sig, at der på grund af et markant prisskred i løbet af sommeren 1994 var et urimeligt stort spring mellem overslag og licitation. På grund af beboernes ønsker om udførelsen, lykkedes det ikke ved forhandling med entreprenøren at nedbringe prisen".

Økonomiudvalget tiltrådte, at projektet og lejeforhøjelsen godkendes.