

REFERAT

Bestyrelsesmøde I Bydelsforeningen Tingbjerg

Møde: 22. februar 2024 kl. 16.00-18.00

Mødet blev holdt i fsb forsamlingshus – Tårnhusstræde 21

Tilstede: Anne (NREP), Anja, Mads (fsb), John, Pernille, Yohanis (SAB)

Observatør: (Katarina – SAB)

Ikke mødt: Thomas NREP

Administration: Lene (Byudviklingschef) Julie (konsulent).

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsordenen

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af referat

Referat og bilag fra bestyrelsesmødet 21. november ligger publiceret på hjemmesiden, jf. forretningsordenen: [Dokumenter – Tingbjerg \(tingbjerg-bydel.dk\)](#)

Referatet blev godkendt.

3. Meddelelser

Alle rækkehuse med undtagelse af et (der er reserveret) er solgt i G1-3.

4. Drøftelse af parkering og beslutning om proces vedr. etablering af el-ladestander og delebilsordning

Formandskabet indstiller,

- 1) at bestyrelsen drøfter og godkender oplæg til parkeringsregulering i Tingbjerg.
- 2) at bestyrelsen beslutter at Byudviklingsteamet går i dialog med Tilsynet omkring juridiske udfordringer omkr. etablering af ladestander i en blandet by.
- 3) at bestyrelsen beslutter at arbejde videre med etablering af en delebilsordning i forbindelse med udvikling af parkering i etape 2 og 3.

Sagsfremstilling

På bestyrelsens møde den 21. november 2023, blev det aftalt at administrationen skulle komme med et oplæg til fælles parkeringsregulering, delebiler og etablering af ladestander til elbiler. Oplægget i sin helhed ligger som bilag 1.

Parkeringsregulering

Afdelingsbestyrelserne fsb og SAB i Tingbjerg har ad flere omgange arbejdet på at regulere parkeringen. Udfordringerne har bl.a. været håndtering af lejemaal med flere biler, herunder firmabiler.

For at imødekomme disse udfordringer foreslås:

- at biler, herunder erhvervskøretøjer skal være registreret på adressen
- at hver bolig kan få en permanent og en midlertidig parkeringslicens
- at ordningen evalueres efter et halvt år.

Formålet med en permanent og en midlertidig licens er, at de boliger, der har to biler, fortsat kan have det, men i en fleksibel ramme der tager højde for at fortætningen af Tingbjerg med nye boliger betyder, at der er flere boliger til parkeringspladserne i bydelen, selv om der bygges nye p-anlæg. Evalueringen skal bl.a. vurdere, om der er plads til at de midlertidige licenser kan forlænges, eller om de skal bortfalde efter et år.

Parkeringsregulering skal efter godkendelse i Bydelsforeningens bestyrelse, vedtages på afdelingsmøder i hhv. fsb og SAB. Hvis reguleringen vedtages som beskrevet med en permanent og en midlertidig licens, skal det ikke på et afdelingsmøde igen, hvis den midlertidige licens skal ophøre.

Ligeledes vil alle boliger have mulighed for at få udstedt gæstelicenser, og de, der arbejder i Tingbjerg, kan også få en licens. Se det fulde oplæg for parkeringsreguleringen i bilag 1.

El-ladestandere

Da bestyrelsen drøftede etablering af el-ladestandere 21. november 2023, var det med udgangspunkt i, at der kun var 4 standere (administreret af Nortec), som de almene beboere har fået etableret. Efterfølgende har Københavns Kommune fået etableret 10 standere på Gavlhusvej, som alle kan benytte.

Da der er juridiske udfordringer i forhold til etablering af el-ladestandere på almen grund, som kan benyttes frit af alle uden nogen begrænsninger, forslås det, at Byudviklingsteamet tager en dialog med Tilsynet omkring problematikken.

Udviklingsplanen for Tingbjerg bygger på det grundlæggende princip, at de almene selskaber forbliver ejere af fællesrum og veje – rækkehusene udstykkes som sokkeludstyknings, men alle er med til at finansiere drift og vedligehold og alle må benytte fællesarealerne og fællesfaciliteterne.

Sideaktivitetsbekendtgørelsen regulerer hvad almene boligselskaber må drive af aktiviteter, som har naturlig tilknytning til boligerne og administration af disse, men som ikke direkte er en del af boligerne.

Etablering og drift af ladestandere på almen grund er bestemt af sideaktivitetslovgivningen, da det er forsyning af el. Hvis en boligorganisation eller afdeling opfører og/eller drifter anlæg til forsyning, er det ifølge loven en forudsætning at brugerne af anlægget (el-ladestandere i dette tilfælde) kun i begrænset omfang omfatter andre end boligorganisationen/afdelingen.

I og med de private beboere fortsat kun udgør en lille andel af beboergruppen i Tingbjerg, er det på nuværende tidspunkt vurderet, at deres brug af el-ladestanderne opført af Nortec kun er i begrænset omfang, men på sigt, som andelen af private beboere stiger, er der behov for en afklaring af rammerne herfor.

Da Københavns Kommune har etableret 10 ladestandere på Gavlhusvej, er det Byudviklingens vurdering, at der på nuværende tidspunkt er tilstrækkelig mulighed for at få ladet sin bil op i Tingbjerg. Derfor foreslår Byudviklingsteamet, at inden Bydelsforeningen beslutter yderligere etablering af standere på almen grund, at der påbegyndes en dialog med tilsynet om de juridiske benspænd. I forbindelse med etablering af parkeringsanlæg i konstruktion, der ikke er ejet af almene grundejere, kan der, uden de nævnte juridiske udfordringer, etableres ladestandere.

Delebilsordning

Der er lavet undersøgelser af, hvordan delebilsordninger kan være med til at erstatte behovet for egen bil. Det kan være hensigtsmæssigt, hvis der i Tingbjerg tænkes i muligheder for at begrænse andelen af biler, og i takt med at der flytter nye beboere til, at introducere delebilsmuligheden. Det er vurderingen, at bilejerne i Tingbjerg benytter deres bil på daglig basis. Det foreslås, at der arbejdes på at indtænke delebilsordningen i forbindelse med parkeringshuset i G6 (nordlige del af Tingbjerg – tidl. Gavlhuskolen) og E (fredede områder syd for Ruten). Andre relevante steder bør også drøftes.

Parkeringsregulering i Tingbjerg kan være med til at gøre en delebilsordning attraktiv, ligesom en delebilsordning kan være attraktiv for de beboere, der ikke har egen bil på nuværende tidspunkt.

Økonomi

Parkeringsregulering:

Omkostninger til skiltning, registreringssystem m.v. ved etablering af parkeringsregulering vil blive afholdt af det firma, som forestår kontrollen. Beboerne vil i størst muligt omfang selv skulle registrere deres bil og gæster m.v. i systemet, men der vil også komme opgaver, som skal løses af ejendomskontoret i forbindelse med etablering af regulering af parkeringen.

El-ladestander:

Der er forskellige muligheder for at etablere ladestander og derfor også forskellige økonomiske scenarier, som vil skulle drøftes, i forbindelse med beslutning om etablering af nye ladestander.

Delebilsordninger:

Der er forskellige muligheder for delebilsordninger, og derfor også forskellige økonomiske scenarier, som vil skulle drøftes i forbindelse med indførelse af delebilsordninger i Tingbjerg.

Videre proces

Parkeringsregulering

Hvis der skal etableres parkeringsregulering i Tingbjerg, skal det vedtages på afdelingsmøder i afdelingerne. Hvis afdelingsbestyrelserne kan blive enige om, at oplæg til parkeringsregulering kan danne fælles grundlag til beslutning på et afdelingsmøde, og det vedtages, vil der komme en fælles parkeringsregulering i Tingbjerg. Hvis der ikke er et fælles grundlag eller at forslaget ikke bliver vedtaget i alle afdelinger, vil der kunne komme differentieret regulering afhængig af matrikelejer. Hvilket kan gøre det vanskeligt for beboerne at agere i.

El-ladestander

Byudviklingsteamet går i dialog med tilsynet omkring de juridiske problemstillinger beskrevet under sagsfremstillingen.

Delebilsordning

Byudviklingsteamet undersøger muligheder, økonomi m.v. hvis/når Bydelsforeningens bestyrelse finder det relevant.

Beslutning

Lene fortalte, at kommunen forventeligt vil stille krav om, at der reserveres pladser til delebiler og el-biler i lokalplan for de kommende etaper.

Fsb har afdelingsmøde om parkeringsregulering 18. marts og SAB – Tingbjerg den 21. marts.

Indstillingen blev godkendt.

5. Drøftelse og eventuel beslutning om finansiering af videoovervågning af P-kælder på Østfløjen

Administrativ bemærkning: Indstillingen var sendt til skriftlig beslutning i bestyrelsen. Der var flertal blandt bestyrelsesmedlemmerne for etablering med finansiering via Bydelsforeningens budget. Et medlem havde en principiel indvendig, derfor er sagen sat på dagsordenen med henblik på drøftelse og beslutning.

Driften indstiller,

- 1) at Bydelsforeningen drøfter sagen i forhold til at få afklaret om der skal opsættes videoovervågning for nærværende – og hvis ja
- 2) at Bydelsforeningen beslutter en af følgende finansierings alternativer
 - Bydelsforeningen betaler 139.250 kr. til anskaffelsen af videomateriel som oprindelig indstillet – udgiften afholdes af konto 116 (forudsat at driften råder over 5 pladser)
 - Bydelsforeningen betaler 80.000 kr. ved omdisponering af 80.000 kr., administrationsudgifter, Økonomistyring private. Innovator/NREP finansierer resten.
 - Der findes alternativ finansiering af anskaffelsesudgiften

Sagsfremstilling

Der er etableret et parkeringsanlæg med 65 pladser under de nye boliger/haverummet mod Ruten mellem Østfløjen og Vestfløjen. Parkeringsanlægget har adgang via Østfløjen og rummer 60 parkeringspladser til privatbiler og fem pladser til driften, samt en parkeringsplads til motorcykel.

For at få adgang til p-anlægget skal man købe en brik på ejendomskontoret og registrere sin bil. Der kan kun købes én brik pr. bolig (dvs. én p-tilladelse til en bil pr. bolig). Unopark, som er det firma, der også regulerer parkeringen ved Lidl, vil holde opsyn med parkeringsanlægget, og det er i deres system, bil/bolig registreres.

For at aftale ibrugtagning af p-anlægget, som er et fællesanlæg indenfor Bydelsforeningens område, har der været afholdt et antal møder mellem de almene og Innovator. Her er ovenstående ordning blevet aftalt og det er besluttet at man af tryghedsmæssige grunde ønskede, at der blev opsat videoovervågning. I henhold til vedtægterne punkt 4.1 - 4.4 er det Bydelsforeningens ansvar at varetage drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten (herunder belægninger, belysning, grønne områder, legepladser, veje, stier, vintervedligeholdelse mv.) for eksisterende fælles anlæg og udenomsarealer og tilsvarende for nye fællesanlæg. I takt med færdiggørelsen overtager Bydelsforeningen ovenstående forpligtelser. Bydelsforeningen kan som led i sine opgaver anskaffe materiel og materialer. Der er på konto 116 i

Bydelsforeningens budget (og i afdelingernes budgetter) henlagt midler til videoovervågning. Administrationen har på den baggrund udarbejdet indstillingen om bevillingen af midler til videoovervågning af p-anlægget. I den nuværende situation se tre mulige løsninger:

- Der anskaffes ikke videoovervågning for nærværende
- Bydelsforeningen betaler 139.250 kr. til anskaffelsen af videomateriel som oprindeligt indstillet – udgiften afholdes af konto 116 (forudsat at driften råder over 5 pladser)
- Bydelsforeningen betaler 80.000 kr. ved omdisponering af 80.000 kr., administrationsudgifter, Økonomistyring private. Innovator/NREP finansierer resten.
- Der findes alternativ finansiering af anskaffelsesudgiften

I Bydelsforeningens budget for indeværende år, er der afsat 100.000 kr. til Økonomistyring (Private), note 3 side 6 i budgettet. Der er ikke og forventes ikke udført særlige økonomiske opgaver (med særskilt opkrævning) i væsentligt omfang, derfor er det muligt at omdisponere 80.000 kr. fra denne budgetpost til medfinansiering af indkøb af videoovervågning.

Driften har indhentet tre tilbud, priserne er ret ens, og derfor har driften valgt det mest fordelagtige tilbud (bedste funktionalitet med den øvrige overvågning i Tingbjerg).

Økonomi

Det koster 139.250 kr. inkl. moms at etablere videoovervågning af kælderen.

Det kræver en brik at få adgang – hver husstand kan købe en brik, som rekvireres på ejendomskontoret til 70 kr. inkl. moms.

Videre proces, herunder kommunikation

P-anlægget åbnede den 5. februar kl. 11.

Åbning og adgang til anlægget er kommunikeret via hjemmesiden: tingbjerg-bydel.dk, sociale medier og opslag i nærområdet.

Adgang til anlægget forudsætter, jf. ovenfor at man har en brik.

Unopark holder opsyn, så der ikke kommer uhensigtsmæssigt ophold i anlægget. Der må ikke ryges i kælderen.

Bestyrelsen orienteres om status for brugen af anlægget på bestyrelsesmødet.

Beslutning

Det blev godkendt, at de 80.000 kr. fra budgetdispositionen særlige administrative opgaver for de private + 60.000 kr., der betales af NREP/Innovater, skal finansiere, at der etableres videoovervågning i P-kælderen.

Det skal i relevante fora løftes, at politiet anvender overvågningen bedst muligt.

6. Medlemsforslag: Beslutning om bevilling af midler til opførelse af toilet i kælder på Skolesiden.

Det indstilles,

- 1) at bestyrelsen afsætter midler til at opføre et toilet i kælderen ved skolesiden, til brug for haveforeningens medlemmer samt kvindeforeningen.

Sagsfremstilling

I forbindelse med at fælleshaven flyttes fra Virkefeltet til haverummet mellem Skolesiden og Østfløjen, etableres der et lokale i kælderen under Skolesiden 1 til Foreningen Fælleshaverne. Der er allerede en kvindeforening, der benytter et lokale i kælderen til deres foreningsaktiviteter. Foreningerne har ydret ønske om at få et toilet, de kan benytte, når de er i foreningslokalerne og bruger fælleshaven.

De tidligere toiletter, der var i kældrene i Tingbjerg, er alle blevet nedlagt, da de skabte utryghed og var svære at holde rene, men Foreningen Fælleshaverne og kvindeforeningen har påtaget sig ansvaret for i givet fald at holde et nyt toilet rent og trygt. Toiletet vil være aflåst og kan kun benyttes af foreningernes medlemmer.

Økonomi

Der mangler 43.700 kr. inkl. moms til etableringen (tømmerarbejde og VVS-arbejde).

Det foreslås, at pengene tages fra konto 116120 – henlæggelser Terræn, teknik og anlæg – Sociale aktiviteter.

Videre proces

Driften står for etablering af toiletet, men ikke den efterfølgende renholdelse af det.

Beslutning

Indstillingen blev vedtaget.

7. Medlemsforslag: Beslutning om gennemførelse af pilotprojekt med overdækket cykelparkering i tidligere storskralsrum

Det indstilles,

- 2) at bestyrelsen godkender iværksættelse af indretning af cykelparkering i ikke benyttede og ikke lejebærende storskralsrum i Vestgavl, Solgavl og Fuglegavl.

Sagsfremstilling

Lokalplanen stiller krav om overdækket cykelparkering til nybyggerierne. For at bevare flest mulige p-pladser og friholde haverum, foreslås det at der gennemføres et pilotprojekt, hvor de tidligere storskralsrum for enden af bygningerne i Vestgavl, Solgavl og Fuglegavl indrettes til cykelparkering, se bilag 2. Cykelparkering er primært til de nye beboere, men kan også benyttes af de almene beboere. De private skal købe en brik på Ejendomskontoret for at få adgang til cykelkælderen. Brikken giver kun adgang til cykelparkeringskælderen. Resten af kælderen er forbeholdt de almene.

Økonomi

NREP afholder udgifterne til indretning og vedligeholdelse.

Videre proces

Afdelingsbestyrelsen og driften samarbejder med NREP om indretning. Formålet med projektet er et pænere Tingbjerg og tryggere kældre. Udbredelse af pilotprojektet vil blive sat til afstemning på et (ekstraordinært) afdelingsmøde i fsb.

Beslutning

Indstillingen blev vedtaget.

8. Drøftelse af Community House og fælles faciliteter i Tingbjerg

Formandskabet indstiller,

- 1) at bestyrelsen drøfter fsb's afdelingsbestyrelses ideer til et Community House, samt de faciliteter der er og kommer i Tingbjerg.
- 2) At bestyrelsen beslutter en videre proces for arbejdet med Tingbjergs fællesfaciliteter og Community House.

Sagsfremstilling

Fsb's afdelingsbestyrelse drømmer om et Community House – Tingbjerghuset, som de ønsker etableres nord for hjørnet Langhusvej/Gavlhusvej. Huset skal fremme det store fællesskab, hvor mange møder hinanden på kryds og tværs i et levende hus – hvor der er lys, lyde, liv, snak, kaffe aktiviteter, udstilling, foreningsliv, børn og voksne – det som de eksisterende gamle og små lokaler ikke kan rumme.

Tingbjerg har i dag en række lokaler, som kan bruges til forskellige formål af forskellige mennesker:

De almene bebyggelser har tre beboerhuse – et i Utterslevhuse, et på Tårnhusstræde og et i Bygården. Af de tre beboer/fælleshuse kan Bygården og Forsamlingshuset på Tårnhusstræde benyttes af både almene og private beboere i Tingbjerg. Huset i Utterslevhuse kan kun benyttes af Utterslevhusenes beboere, hvorfor de ikke kan bruge/leje Forsamlingshuset eller i Bygården.

Udover de almene beboerhuse, er der bygget et fælleslokale i de nye fløjhuse på Vestfløjen, som alle (både private og almene beboere) må benytte til foreningsaktiviteter og møder, men ikke fester. Fælleslokalet er endnu ikke åbnet – bl.a. fordi der har været en større vandskade (regnvand).

Derudover råder Kulturhuset over cafe-faciliteter, to mødelokaler der kan lejes af alle, men som foreninger i Tingbjerg kan låne dem gratis. Dertil er der en sal, som kan benyttes til offentlige arrangementer. Salen kan også lånes gratis af Tingbjergs foreninger.

Dertil råder skolen over en gymnastiksal, og pensionistforeningen har også en sal.

Foruden ovenstående huse er der nogle lokaler der står/snart står tomme – T-huset og tidligere institutioner, bl.a. Grostedet 16, som der også skal findes anvendelse til. Institutionsbygningerne i Tingbjerg er bevaringsværdige, og skal derfor bevare det arkitektoniske udtryk, de har i dag.

Som bilag 3 ligger en mere detaljeret oversigt over eksisterende faciliteter og kommende tomme bygninger.

Der kommer i forbindelse med byggerierne af de nye private boliger flere fælleslokaler, da 1 % af byggeriet skal udgøres af fællesfaciliteter. I Byggefelt N (Nord for

Tingbjerg Ås) arbejdes der på, at der skabes fællesfaciliteter i forbindelse med driftens materielgård etc.

Københavns Kommune har fået 400 mio. kr. fra AP Møllerfonden til etablering af et Multifunktionelt idrætshus i Tingbjerg Idrætspark. Huset skal både rumme faciliteter til foreningsidræt, den uorganiserede idræt, idræt for hele København og skabe sammenhæng til idrætsfacilliterne udenfor bygningen. Københavns Kommune er i gang med at tilrettelægge en involveringsproces af forskellige interessenter, herunder involvering af Tingbjergbeboerne, dette i samarbejde med BUT, som vil række ud til afdelingsbestyrelserne. Det forventes at huset står færdigt i 2029.

Den Boligsociale Helhedsplan har fået flere henvendelser fra foreninger, der godt kunne bruge nogle lokaler:

- Friluftsfolket
- Ungegruppen Skillz
- Bydelsmødre
- Det somaliske kvindenetværk
- kvinder fra Albansk klub
- Tingbjerg forårsforening (kvinder)

Kulturhuset arbejder for at få flere til at benytte Kulturhusets faciliteter, og er derfor i dialog med lokale foreninger om, hvordan de kan benytte Kulturhuset mere, herunder at se på indretningsmulighederne i Kulturhuset.

Økonomi

Punktet er et drøftelsespunkt, men hvis der skal arbejdes videre med det, skal der på et senere tidspunkt træffes beslutning om finansieringsstrategi i forhold til et Tingbjerghus og tomme institution-/erhvervsbygninger.

Videre proces

Besluttet på mødet.

Beslutning

Fsb peger på, at et community house kan placeres i byggefelt H (hjørnet nord for Langhusvej/Gavlhusvej).

Bestyrelsen vil gerne arbejde videre med både community house og strategi for kommende tomme institutioner. Der skal laves et oplæg til drøftelse i bestyrelsen på et senere tidspunkt.

9. Drøftelse af Kunstlegeplads ved Kulturhuset

Formandskabet indstiller,

- 1) at bestyrelsen tager orienteringen om legeplads ved kulturhuset til efterretning.

Sagsfremstilling

Tingbjerg Kulturhus, Bibliotek og Skole er gået sammen med NREP om at søge fondsmidler til etablering af en legeplads ved pladsen mellem skole og kulturhus. Legepladsen skal udover at invitere til bevægelse og leg, også bygge bro til litteraturens verden. Legepladsen skal bygge på elementer fundet i yndlingsbøgerne, så der kommer et godt samspil mellem det man kan løse om til fysisk at kunne være i – fx flyve med Tintin til månen. Som skoleforløb vil Tingbjergs børn komme med input til legepladsen via bøger de læser. Som bilag 4 er uddybende projektbeskrivelse.

Økonomi

Der skal søges om fondsmidler til etablering af legepladsen. Den forventes at koste 10 mio. kr. at skabe.

Videre proces

Det skal afklares om der er nogen som gerne vil engagere sig yderligere i projektet, herunder om Bydelsforeningen skal tage mere aktivt del i projektet! Uanset vil bestyrelsen blive orienteret om projektets fremdrift løbende.

Beslutning

Indstillingen blev taget til efterretning. Bestyrelsen bakker op om projektet.

10. Beslutning om Fælles aktiviteter/indsatser

Formandskabet indstiller,

- 1) at bestyrelsen drøfter, de ideer som er kommet frem i baglandet hos medlemmerne
- 2) at bestyrelsen beslutter, hvad og hvordan der skal arbejdes videre med konkrete projekter.

Sagsfremstilling

På foregående bestyrelsesmøde 21. november blev det aftalt, at alle medlemmer skulle drøfte med baglandet, hvilke aktiviteter man ønskede, der blev arbejdet videre med i fællesskab. Alle medlemmer orienterer mundtligt om de drøftelser og forslag der har været oppe.

NREP og Byudviklingsteamet har udarbejdet en liste med udviklingsprojekter og fondssamarbejder hvoraf nogle af dem kommer fra andre fora end Bydelsforeningen, der ligger som bilag 5.

Økonomi

Hvorvidt der vil være økonomi forbundet med indstillingen, afhænger af hvilke aktiviteter bestyrelsen ønsker at prioritere.

Videre proces

Besluttet på mødet.

Beslutning

fsb er bekymrede over de økonomiske konsekvenser, der følger med byudviklingen, og kan derfor ikke være med til ting, der koster noget.

SAB vil sætte en pulje af som beboerne kan søge om til event.

Formandskabet kommer med et oplæg til, hvordan der i regi af bydelsforeningen kan laves en pulje, der kan søges fra, jf. drøftelserne fra seminaret.

Bilaget opdateres, da LBF-infrastruktur ændrer karakter, og derfor tages ud af bilaget.

11. Drøftelse af de privates økonomiske bidrag

Formandskabet indstiller,

- 1) at bestyrelsen tager den visuelle fremstilling af de privates bidrag til efterretning.

Sagsfremstilling

De private beboere – lejere og ejere – betaler 400 kr. om måneden til Tingbjerg Bydelsforening. Det er deres andel af omkostningerne til drift af alle fællesarealer og opgaver. Sammenlignet med andre af NREPs grundejerforeninger er det væsentligt dyrere at være en del af Tingbjerg Bydelsforening end fx Ørestad City eller Århusgadekvarteret i Nordhavn.

I Tingbjerg Bydelsforening betaler man 400 kr. pr bolig om måneden – op til 150 m². I Ørestad City og Århusgadekvarteret betaler man pr. m². I Århusgadekvarteret betalte man i regnskabsåret 2022 12,5 kr. pr. m² (der er nogle forskelle, som ikke er taget med her) og i Ørestad er der i 2023 budgetteret med 15,01 kr. pr. m².

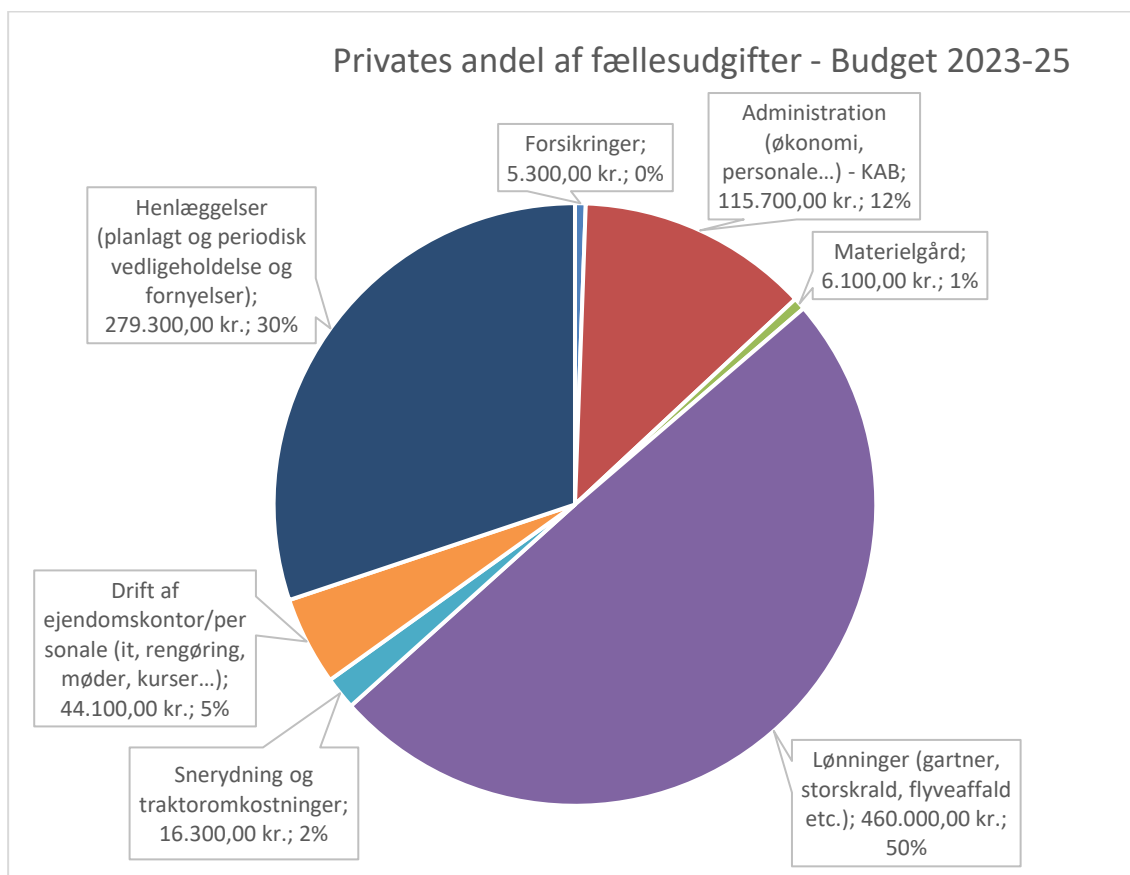
I Ørestad betaler man således ca. 125 kr. om måneden til grundejerforeningen hvis man bor i en 100 m² stor lejlighed. I Århusgadekvarteret betaler man 104 kr. om måneden til grundejerforeningen for en 100 m² stor lejlighed. I Tingbjerg, betaler man 400 kr. om måneden uanset størrelse på bolig – hvis man tager udgangspunkt i en 100 m² stor lejlighed, svarer det til 48 kr. pr. m² om året.

Der kan være flere forklaringer på forskellene. Fx er Tingbjerg et stort område med et stort omfang af veje, fællesarealer og faciliteter. Tingbjerg er også en gammel bydel, hvor der henlægges til kommende fornyelses- og vedligeholdelsesopgaver.

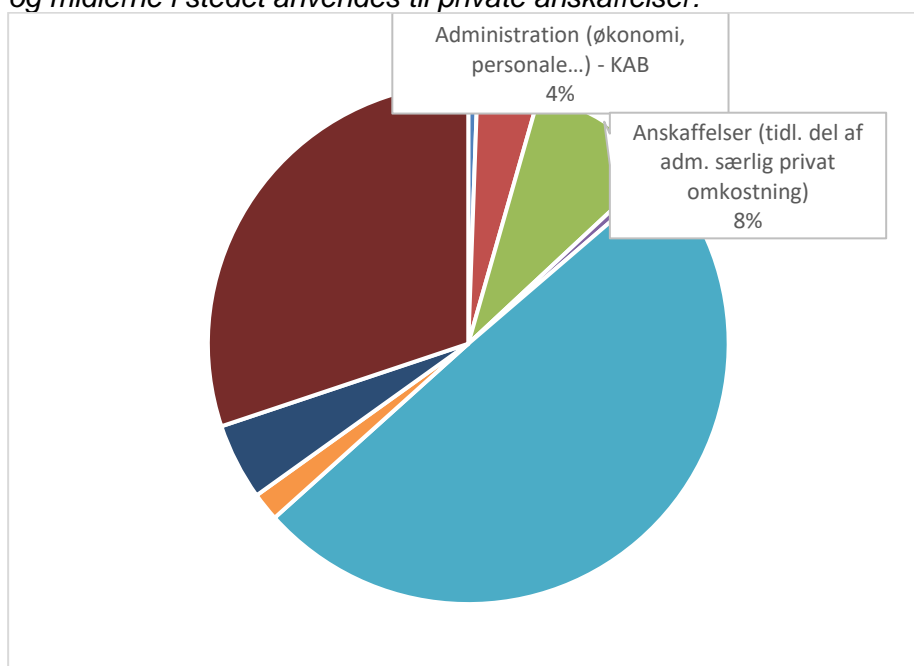
De privates primære omkostninger i Tingbjerg Bydelsforening er:

- 1) Løn + personaleomkostninger til de lokale medarbejdere, der sikrer drift og daglig vedligehold af fællesarealer – dvs. gartnere der klipper hæk, træer, ordner staudede, gårdmænd der håndterer storskrald, affald på veje, stier og grønne områder, fejning, snerydning etc. De privates bidrag svarer ca. til et årsværk.
- 2) Henlæggelser – dvs. Opsparing til vedligeholdelse af fælles veje, fortove, belysning, legepladser, videoovervågning, maskiner, værktøj etc. til fx nye legepladser eller andre fælles funktioner/aktiviteter.
- 3) Administration i KAB –administration af personale og grundejerforeningens økonomi, samt løbende justering af fordelingsnøgler¹ m.v. i takt med der kommer nye private boliger.

¹ Justering af fordelingsnøgler, når der kommer nye private boliger, påvirker budget og regnskab. Justeringerne sker manuelt og er ressourcekrævende. Når alle private boliger er bygget, bortfalder udgiften hertil.



Alternativ fordeling – hvor de privates særlige administrationsomkostninger reduceres og midlerne i stedet anvendes til private anskaffelser:



Punktet er et orienteringspunkt, og har derfor ingen økonomiske konsekvenser for Bydelsforeningen.

Videre proces

NREP kigger ind i tallene for deres forskellige ejerforeninger og ser, hvilke forklaringer de kan finde forklaringer på de forskellige omkostninger i de forskellige ejerforeninger.

Beslutning

Indstillingen blev taget til efterretning.

12. Orientering om status på byudviklingen

Formandskabet indstiller,

- 1) at der sættes et fast punkt på dagsordenen om status på byudviklingen
- 2) at bestyrelsen tager orientering om status på Byudviklingen til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

I 2018 vedtog regeringen (Venstre, Konservative og Liberal Alliance), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti initiativer for at modvirke parallelsamfund, og komme ghettoerne til livs (den såkaldte ghettolov). Loven medførte, at Tingbjerg skal reducere andelen af almene familieboliger til 40 % inden 2030. Boligorganisationerne fsb og SAB vedtog sammen med Københavns Kommune en udviklingsplan, hvor reduktionen sker ved fortætning (dvs. der kommer ikke færre almene boliger, men der bygges private, samt boliger bliver ommærket til ungdomsboliger og ældreboliger) I 2019 blev udviklingsplanen godkendt af Boligministeriet.

Udviklingen af Tingbjerg med fortætning med private boliger begyndte allerede i 2015, hvor boligorganisationerne i samarbejde med Københavns Kommune vedtog en byudviklingsstrategi. På baggrund af strategien frasolgte man Lille Torv, der er blevet omdannet til Bygården, ligesom erhvervslokalerne på Store Torv blev frasolgt og der er bygget nye butikslokaler, private boliger m.v.

I 2022 blev lokalplanen for første etape af fortætningen med rækkehuse i haverum, samt bebyggelse i det nordligste Tingbjerg vedtaget, og arbejdet byggeriet er gået i gang.

Herunder er en oversigt over de byggefelter der er i gang og der starter op i 2024

Store Torv

Store Torv er ved at være færdigt. Det sidste vejarbejde på Østfløjen færdiggøres i foråret 2024. De sidste private boliger herunder seniorbofællesskabet i byggefeltet mellem Vestfløjen, Ruten og Langhusvej står klar i efteråret 2024.

Byggefelt N og G1-3)

Etagebyggeriet i N (nord for Tingbjerg Ås) gik i gang i september 2023 og forventes færdigt i marts 2026. Rækkehusene i G1-3 (haverummene ved Vestgavl, Fuglgavl og

Solgavl) startede i september 2023, og de sidste huse forventes at stå færdige i oktober 2024.

Byggefelt J4 og J6

Her i februar 2024 starter byggemodningsarbejdet i byggefeltet J4 (Mellem Hækkelvold og Helleborg og Bygårdsstræde og Terrasserne) og i maj 2024 påbegyndes arbejdet i J6 (Mellem Bygården og Helleborg og Bygårdsstræde og Terrasserne). De sidste rækkehuse i byggefelterne forventes at stå færdige i september 2025.

Byggefelt F3 og F5

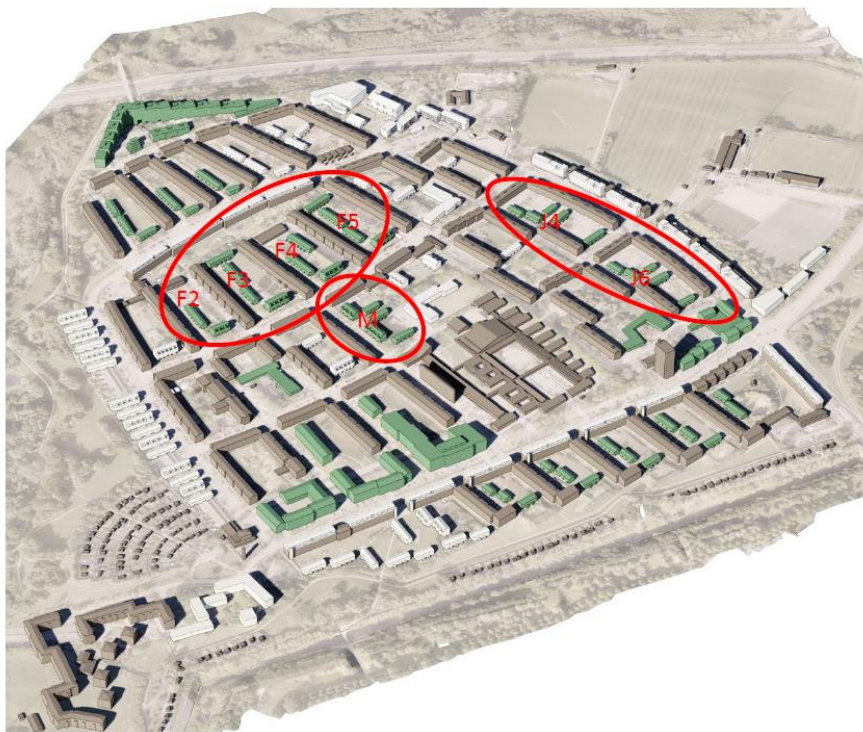
Til august forventes det at byggemodningen i byggefeltet F5 (mellem Grostedet og Tårnhusstræde og Arkaderne og Gavlhusvej) begynder og i oktober 2024 i byggefelt F3 mellem Virkefeltet og Grostedet og Arkaderne og Gavlhusvej. De sidste rækkehuse i byggefelterne forventes at stå færdigt i slutningen af 2026.

Udover byggeri af private boliger, står Tingbjerg overfor at skulle have udbygget dobbeltstregen kloaknet, hvilket også medfører store opgravninger i veje, hvilket skal spille sammen med byggerierne.

Afdeling 50 i fsb og afdeling 2-5 i SAB står formentlig overfor at skulle helhedsrenoveres, hvilket ligeledes skal samtænkes med de øvrige byggerier.

Byggetakt

- J4: feb. 24-juli 25
- J6: feb. 24-okt. 25
- F5: aug. 24-maj 26
- F3: nov. 24-okt. 26
- M: feb. 25-apr. 26
- F4: feb. 25-okt. 26
- F2: maj 25-nov. 26



Videre Proces

Byudviklingsteamet formidler løbende information om byggerierne på hjemmesiden:

www.tingbjerg-bydel.dk – samt på undersiden **Byudvikling – Tingbjerg** ([13/15](http://tingbjerg-</p></div><div data-bbox=)

bydel.dk). Dertil er der opslag m.v. i opgange, på byggehegn m.v. for de beboere der bor omkring byggepladserne. Desuden afholdes informationsmøder, og der er åbent i showroomet hver anden torsdag.

Tids- og rækkefølgeplan er tentativ, da der kan opstå forhold og uforudsete barrierer, som forudsætter at planerne ændres.

Beslutning

Indstillingen blev taget til efterretning.

Byudviklingsteamet er i dialog med FM bygningslogistik, Københavns Kommune og Movia om at sikre bedre tilgængelighed for beboerne i forhold til:

- Minibusser, der kan komme rundt i Tingbjerg og forbinde til knudepunkter.
- Sikre at områder afsluttes ordentligt, når de forlades (huller i veje repareres, byggeelementer fjernes etc.)
- At der hele tiden er fokus på, at det skal være til at bo i Tingbjerg, mens der bygges.

13. Beslutning om næste møde og Generalforsamling

Formandskabet indstiller,

- 1) at næste møde i bestyrelsen samt generalforsamling holdes onsdag den 17. april 2023.

Sagsfremstilling

Bydelsforeningen vil til næste generalforsamling forventeligt (vedtægterne afventer godkendelse af hhv. fsb og SABs organisationsbestyrelse) skulle vælge flere medlemmer til bestyrelsen, da bestyrelsen har vedtaget vedtægtsændringer for andelen af bestyrelsens medlemmer, som stiger til 11 personer. Efter generalforsamlingen holdes der et kort ordinært bestyrelsesmøde, hvor bestyrelsen konstituerer sig, vedtager ny forretningsordning og vedtager en mødekalender frem til og med næste generalforsamling.

Videre proces

Når vedtægtsændringerne er godkendt af organisationsbestyrelserne i hhv. fsb og SAB vil bestyrelsen bestå af 11 medlemmer.

På næste møde skal den nye bestyrelse konstituerer sig, vedtage ny forretningsordning og vedtage en mødekalender frem til og med næste generalforsamling.

Beslutning

Næste møde i bestyrelsen samt generalforsamling holdes mandag den 22. april 2023. kl. 17

14. Eventuelt

- Der er fundet flotte fund i G-felterne, de bliver udstillet på Københavns Museum, Anne sender en invitation rundt, når udstillingen er klar.
- Der kommer standsningsforbudsskilte på resten af Ruten. Der er placeret skilte fra højhuset og frem til skolesiden, men der mangler fra skolesiden og frem mod Utterslevhuse.
- Lene Vennits går på pension og stopper som byudviklingschef med udgangen af august.
- Lokaludvalget oplever massiv modstand overfor Bystævneforbindelsen. Det kunne være godt, hvis beboerne kom på banen, så det ikke kun er beboerne på den anden side, der definerer debatten.
- Opdatering på hjemmesiden om, at lukningen af Gavlhusvej bliver forlænget.