

REFERAT

Bestyrelsesmøde i Bydelsforeningen Tingbjerg

Møde: 3. februar 2025 kl. 17.00 -18.05

Mødet blev holdt i Kantinen (4. sal), Vestfløjen 11, 2700 Brønshøj

Tilstede: Katharina Freud-Magnus, John B. Sørensen, Mads M. Knudsen, Anita Heisterberg, Christian S. Hass, Anne R. Vendelbjerg, Charlotte Svalgaard

Afbud: Pernille Høholt, Yohannis Hamad

Administrationen: Leon Sloth, Marianne, Vittrup & Julie Oscilowski (referent)

Fast observatører

Annesophie Hansen, direktør i fsb

Øvrige observatører

Anja Brinch afdeling 43, fsb & Peter Hansen afdeling 50, fsb

1. Godkendelse af dagsordenen

2. Godkendelse af referat

Referat og bilag fra bestyrelsesmødet 24. oktober ligger publiceret på hjemmesiden, jf. forretningsordenen: [Dokumenter – Tingbjerg \(tingbjerg-bydel.dk\)](#)

3. Meddelelser

Da afdelingsbestyrelserne i fsb først får valgt medlemmer til bestyrelsen på generalforsamlingen 28. april, har formandskabet godkendt, at hver afdelingsbestyrelse kan deltage med en observatør til mødet 3. februar.

På bestyrelsesmødet i oktober blev det besluttet at rette henvendelse til Københavns Kommune vedr. manglende busbetjening af Tingbjerg. Som bilag 1 & 2 ligger henvendelse samt svar fra Overborgmesteren.

Linje 132 omlægges i takt med HOFOR graver i ringvejen. Bussen kører på nuværende tidspunkt Terrasserne, Gavlhusvej, Langhusvej, Midtfløjene, Østfløjen og Ruten. Det gør, at størstedelen af Tingbjerg har busbetjening. Der arbejdes på at få bussen til at køre hyppigere.

Mundtligt orienteret på mødet

Både afdeling 43 og 50 i fsb har vedtaget at lukke skakte i takt med byudviklingen. Afdeling 50 har dertil vedtaget at arbejde med haverumsgrupper, og afdeling 43 gav mandat til afdelingsbestyrelsen til at vende tilbage med forslag om, hvordan arbejdet med haverum skal håndteres.

4. Beslutning om budget 2025-2026

Formandskabet indstiller,

- 1) At bestyrelsen beslutter, at næste budget vil gælde fra 1. august 2025 til 31. juli 2026 – med evt. fremskrivning, hvis revisionen kræver det.
- 2) At bestyrelsen beslutter, at budgettet vil have et hovedbudget samt et udspecificeret budget for kun de fælles udgifter – og ikke flere undergrupper, medmindre disse er nødvendige af hensyn til revisionen.
- 3) At bestyrelsen beslutter et niveau for basisdrift af fællesarealer – og at udgifter til ønsker ud over dækkes af den part, som ønsker det
- 4) At bestyrelsen beslutter, at udgifterne fordeles efter forbrug først. Den andel af udgiften, som vedrører basisdrift af fællesarealer fordeles derefter internt efter antal boligenheder
- 5) At bestyrelsen beslutter, at der nedsættes en fast budget- og driftsgruppe, som indstiller budget og niveau for basisdrift for fællesområder samt indstiller regnskaber til godkendelse.

Sagsfremstilling

En budgetgruppe har siden august 2024 arbejdet på en tydeliggørelse og demokratisering af budgettet. En status blev givet på bestyrelsens møde i oktober 2024, hvor bestyrelse bakkede op om budgetgruppens fokusområder, og besluttede:

- At budgetterne fremover skal være etårige
- At en fast budgetgruppe nedsættes

Budgetgruppen har siden besluttet at indstille følgende:

Mere overskuelige budgetter og regnskaber:

I budgetter og regnskaber skal fremover fremgå to dele:

- et hovedbudget med de samlede udgifter (lovpligtigt)
- en udspecificering med kun de fælles udgifter (Basisdrift for fællesarealer, administration osv.) se visualisering i bilag 3

Det vil sige, at der vil være færre specifikationer end i dag – hvor det til gengæld tydeligt fremgår, hvad man som medlem betaler ind til fælles opgaver.

Færre fordelingsnøgler

Budgetgruppen foreslår også, at budgettet dannes på basis af aftalte servicekoncepter – bestående af:

- Tingbjergs basisdrift for fællesområder – niveauet besluttet i Bydelsforeningens bestyrelse - udgiften fordelt efter antal boligenheder (som beskrevet i vedtægterne)

- Afdelingernes drift (minus basisdriften til fællesarealer, som jo er taget ud) – aftalt mellem driften og afdelingsbestyrelserne.

Udgifterne budgetteres efter estimeret tidsforbrug + eventuelle tilkøb fra eksterne leverandører. Når det er muligt, opgøres regnskaberne efter registreret tidsforbrug + tilkøb.

Fordelingen af udgifter til administration, husleje mv. følger fordelingen af udgifter til løn og tilkøb. Eksempel: Hvis en afdeling bruger 5 % af opgavetimerne, betaler afdelingen også 5 % af administrationen, ledelsestiden, husleje, it osv.

Hermed vil der kun være én fordelingsnøgle, som er bestemt af opgavemængden.

Tættere samarbejde om driften

Dertil foreslår budgetudvalget, at der nedsættes et driftsudvalg, som indstiller omfang og niveau for drift af fællesområder. Driftsudvalget kan være sammenfaldende med budgetudvalget.

Budget- og driftsudvalget består pt efter aftale med formandskabet af Pernille Høholt (SAB), Charlotte Svalgaard (NREP), Anita Heisterberg (fsb) og Leon Shelby Sloth (driftschef).

Økonomi

Det ændrede budget kræver en ekstra manuel behandling ud over den, som allerede laves. Da det er aftalt, at arbejdet med opsplitninger i regnskabet betales efter forbrugt tid, har KAB's økonomiafdeling estimeret udgiften. Den samlede udgift for både budget og regnskab vil kunne holdes på maksimalt 20.000 kr. inkl. Moms årligt.

Videre proces

Hvis bestyrelsen godkender ændringerne samt godkender oplæg til Basisdrift fra driftsgruppen, vil der blive udarbejdet budgetforslag på baggrund af oplæggene. Forslaget vil blive behandlet og indstillet til generalforsamlingen af budget- og driftsgruppen. Forslaget kan også, hvis det ønskes, udsendes til hele bestyrelsen til kommentering.

Det er ikke nødvendigvis muligt at få gennemført alle ændringerne til førstkommande generalforsamling, men administrationen og gruppen vil bestræbe sig på at få mest muligt med.

Beslutning

Indstillingen blev godkendt

Den fælles budget- og driftsgruppe består frem til næste konstituerende møde af Pernille Høholt (SAB), Charlotte Svalgaard (NREP) og Anita Heisterberg (fsb).

5. Fællesdriften i Bydelsforeningen

Formandskabet indstiller

1. At bestyrelsen drøfter og beslutter udkast til basisdrift udarbejdet af driftsgruppen

Sagsfremstilling

Bydelsforeningen er en grundejerforening, som overtog driften af Tingbjerg fra den forhenværende Grundejerforening Tingbjerg Forum. Bydelsforeningen har bl.a. til ansvar at stå for driften af veje stier, haverum etc. Alle grundejere betaler til driften af de fælles arealer og en arbejdsgruppe har arbejdet med at gøre det tydeligere i budgettet, hvad budgetposterne dækker over.

Udover en større klarhed over budgetposter, er der behov for at Bydelsforeningen beslutter konkrete driftsopgaver af fællesarealer, som er fælles for alle og derfor finansieret af alle. Der kan laves supplerende servicekoncepter for de opgaver, som alene ligger hos de almene eller hos et andet medlem.

En gruppe bestående af: Pernille Høholt (SAB), Charlotte Svalgaard (NREP) og Anita Heisterberg (fsb) har arbejdet med en basisdrift for Bydelsforeningen. Bilag 4: Udkast til basisdrift eftersendes, da driftsgruppen skal kvalificere udkastet 28. januar.

Økonomi

Basisdriften vil danne grundlag for budgettet i bydelsforeningen.

Videre proces

På bestyrelsens konstituerende møde udpeges medlemmer til drifts- og budgetgruppen, der løbende arbejder med basisdriften og budgettet.

Beslutning

Bestyrelsen drøftede udkast til basisdrift og gav opbakning til, at Budget-og Driftsgruppen arbejder videre med materialet.

6. Budgettering af midler salg af rækkehus

Formandskabet indstiller,

- 1) At Bestyrelsen tager orienteringen om, at der tilfalder midler til Bydelsforeningen pga. salg af et rækkehus, til efterretning.
2. Bydelsforeningen beslutter fordeling af midlerne på hhv. budgetår 2023-25 og budgetår 2025-26.

Sagsfremstilling

Når rækkehusene sælges, sælges de med en tidsklausul, der bestemmer, at hvis et salg sker indenfor et tidsrum, vil en del af en evt. fortjeneste tilfalde bydelsforeningen.

Et af husene på Vestgavl er blevet solgt med fortjeneste, og der tilfalder derfor midler til bydelsforeningen i januar-februar 2025. Ved dagsordens udsendelse var det eksakte beløb ikke kendt af administrationen.

Bydelsforeningens nuværende budget gælder frem til 31. juli 2025. Bestyrelsen skal beslutte, om alle midler eller en del af midlerne evt. skal komme til gavn i dette budgetår, eller om de skal tilføres budgettet gældende for 1. august 2025-31. juli 2026.

Økonomi

Når midlerne, der tilfalder Bydelsforeningen, er udbetalt, bogføres provenuet efter administrationsomkostninger i bydelsforeningen. Afhængigt af hvad der ønskes i Bestyrelsen, bogføres de på nuværende budgetår, næste budgetår eller begge dele.

Videre proces

Alt efter hvad bestyrelsen beslutter, vil midlerne kunne anvendes til tiltag besluttet på næste bestyrelsesmøde.

Beslutning

Der er solgt to boliger. Det var på mødet uklart, hvorvidt begge boliger var gået igennem eller om det kun var den ene, hvorfor det blev besluttet at afvente med placering af midler.

Efter mødet er det blevet afklaret, at det er begge salg, der er gennemført. Provenuet efter afgifter og administration er i alt 217.504,43 kr., som tilføres bydelsforeningen som engangsindtægt.

7. Medlemsforslag – anvendelse af midler fra salg af rækkehus til fællesskabsaktiviteter

NREP foreslår,

- 1) At Bestyrelsen beslutter, at midler fra salg af rækkehus på Vestgavl, som tilfalder bydelsforeningen, skal budgetteres på en konto til fælles aktiviteter.
- 2) At bestyrelsen beslutter, at midlerne anvendes til konkrete projekter, der besluttet løbende af bestyrelsen.
- 3) At bestyrelsen drøfter, hvordan midlerne skal administreres.

Sagsfremstilling

Da det hidtil har været svært at afsætte midler til fællesaktiviteter i bydelsforeningens budget, foreslås det, at midlerne fra salget budgetteres på en konto til særlige tiltag, så Bydelsforeningen får nemmere ved at støtte sociale og kulturelle aktiviteter, der kan understøtte den igangværende udvikling af Tingbjerg og bidrage til møder mellem Tingbjergs beboere.

Fremadrettet vil en sådan konto kunne sikre, at medlemmer kan komme med forslag til sociale og kulturelle tiltag, samt at foreninger, beboere m.v., der har konkrete projekter, som fx aktiviteter i fælleshaven, kan få støtte fra bydelsforeningen ved via medlemmerne eller administrationen at få projektet på dagsordenen til drøftelse og beslutning i bestyrelsen.

Der skal findes en administrationsmodel:

- A) Pengene udbetales efter beslutning i bestyrelsen, og foreningen/aktøren aflægger regnskab inden en aftalt dato med dokumentation af, hvordan midlerne er anvendt.
- B) Foreningen/aktøren henvender sig løbende, når de har haft udgifter, og får udbetalt udlæg via driften.
- C) Tredje administrationsmodel

Økonomi

Når midlerne, der tilfalder Bydelsforeningen, er udbetalt, bogføres provenuet efter administrationsomkostninger i bydelsforeningen. Midlerne bogføres som besluttet i pkt. 6.

Videre proces

Hvis bestyrelsen beslutter, at midlerne skal anvendes til fælles tiltag, skal der besluttes en administrationsmodel på næste møde. Derefter kan bestyrelsen træffe beslutning om konkrete tiltag/projekter, som midlerne skal anvendes til.

Beslutning

Bemærkninger fra drøftelserne:

Fsb ønsker, at midlerne anvendes i driften, evt. til nulstilling.

SAB mener ikke engangsindtægter skal bruges på drift, men gerne til at støtte op om projekter, der gavner fællesskabet, fx aktiviteter, kunst m.v.

NREP ønsker, at midlerne anvendes til projekter der gavner fællesskabet i bred forstand - det kan være alt fra mødesteder, aktiviteter m.v. og derved understøtte den del af foreningens virke, der ikke handler om drift.

Klausulen, der giver midler til Bydelsforeningen, gælder frem til november 2025, hvorefter der ikke tilfalder midler ved salg.

Det blev besluttet, at pengene sættes i en pulje/selvstændig konto, som der kan besluttes anvendt ved indstillinger efterfølgende.

8. Proces for udvikling af vedtægterne for Bydelsforeningen

Formandskabet indstiller,

- 1) At bestyrelsen tager orienteringen om proces for udvikling af vedtægterne for Bydelsforeningen til efterretning.

Sagsfremstilling

I november 2023 vedtog bestyrelsen nye vedtægter, og det blev samtidigt pointeret, at det var starten på en proces for udvikling af vedtægterne.

I takt med at Bydelsforeningens modnes, opstår der behov for justeringer, præciseringer m.v. af vedtægterne, så Bydelsforeningens virke bliver så hensigtsmæssigt som muligt.

Nogle af de ting, der er væsentlige at kigge på, er bl.a. en større afklaring af foreningens formål, drift, beslutningsprocesser og mandater, valg/indstilling af bestyrelsesmedlemmer, facilitering af fællesskaber m.v.

På bestyrelsesmødet 25. oktober 2024, var der en foreløbig drøftelse af bydelsforeningens formål: Tingbjerg Bydelsforening skal være en grundejerforening, der er vel-drevet og kan understøtte et visionært og fælles Tingbjerg.

Der er allerede påbegyndt et arbejde med at gøre budgettet mere forståeligt, ligesom der er arbejdet med basisdriften i Bydelsforeningen. Dette arbejde har til formål at skabe en større gennemsigtighed i driftens opgaver og finansiering og derved styrke demokratiseringen af bydelsforeningen. Arbejdet med driften og budgetopstillingen vil blive afspejlet i vedtægterne.

Administrationen indsamler pt. Input fra medlemmerne om ønsker til vedtægtsændringer, der vil ligge som grundlag for drøftelsen på generalforsamlingen til april. Der vil være en mundtlig orientering om status på mødet.

Alle grunde i Tingbjerg tinglyses med et krav om medlemskab af Tingbjerg Bydelsforening. Pligten er tinglyst ved servitut og ikke ved selve vedtægterne. Dette er for at sikre en vis fleksibilitet og tilpasningsmulighed i forhold til foreningens virke – herunder mulighed for vedtægtsændringer. Servitutten rummer dog bydelsforeningens formål m.v. og derfor vil evt. ændringer af dette i vedtægterne kunne kræve, at der tinglyses en ny servitut. Dertil er der en deklaration på rækkehusene, der stiller krav om, rækkehusene indgår i en grundejerforening, der varetager deres interesser i Bydelsforeningen. Se servitut og deklarationstekst i bilag 6.

Økonomi

Afhængigt af hvilke ændringer der foretages, kan der være omkostninger forbundet med at få tinglyst en ny servitut på alle ejendomme. Tinglysning af en servitut kostede i 2024 1850 kr. pr. servitut/ejendom, og der er pt 364 ejendomme, der har denne servitut tinglyst. Tallet øges i takt med nye boliger bygges og ibrugtages.

1850 kr. x 364 = 673.400 kr. som minimumsudgift ved ændring af servituttekst.

Videre proces

- April 2025: Åben drøftelse på generalforsamling af formål og valg
- Maj/juni: præcisering af formål
- August – første udkast inkl. Juridiske input
- September: Drøftelse af hvilke ændringer der foreslås med et første udkast
- November: Forslag i bestyrelsen
- April 2026: Godkendelse på generalforsamling

Bilag

- Bilag 5, 5a og 5b: Gældende vedtægter inkl. Bilag
- Bilag 6: Servitut og deklarationstekst, der er tinglyst på ejendomme i Tingbjerg.
-

Beslutning

Administrationen orienterede, at der er opstartet en dialog, og hhv. NREP og SAB er kommet med deres indledende input. Fsb arbejder pt internt med vedtægterne.

Indstillingen blev taget til efterretning.

9. Kommunikations i Tingbjerg

Kommunikationsudvalget indstiller, at Bydelsbestyrelsen

- 1) Tilslutter sig den skitserede plan for arbejdet med at gøre kommunikationen i Tingbjerg endnu bedre.
- 2) beslutter at afsætte 80.000 kroner til en ekstern analyse af hjemmesiden.

Sagsfremstilling

Kommunikationsudvalget for Tingbjerg og Utterslevhuse har gennemgået den gennemførte undersøgelse af kommunikationen i Tingbjerg.

Udvalget var tilfredse med besvarelsesprocenten, og at en del af dem, der har svaret på spørgeskemaet, anvender de medier, der er til rådighed. Men udvalget var også opmærksomme på, at der stadig er omkring halvdelen, der ikke anvender disse medier, og at det derfor er relevant at have fokus på, hvordan kommunikationen bliver bedre målrettet til denne gruppe.

Fokus på hjemmesiden

Med det udgangspunkt besluttede kommunikationsudvalget at indstille til Bydelsfor-
eningens bestyrelsen, at kommunikationsindsatsen i første omgang koncentrerer om
1) at forbedre hjemmesiden og 2) at nudge flere til at anvende hjemmesiden og 3)
Flere relevante informationsmøder.

1. Forbedring af hjemmesiden

Hvis al information til beboerne i Tingbjerg skal samles et sted, er hjemmesiden det naturlige (og eneste) valg. Hjemmesiden skal være hovedmediet i kommunikationen i Tingbjerg. Hjemmesiden skal rumme både kommunikation om bydelsforeningen, planerne for byudviklingen, dagligdagen med byggeaktiviteter og de deraf følgende aktiviteter/konsekvenser. Det var også ønsket at fsb og SAB fortsat har deres eget område, hvor der fx kan kommunikeres om eller linkes til information i forbindelse med renoverings- og helhedsplansprojekter.

Men det skal fremover være lettere og mere overskueligt at finde den information, man som beboer har brug for, på hjemmesiden, hvilket kræver en bearbejdelse af både forside og hjemmesidens grundlæggende struktur. Administrationen har allerede lavet mindre ændringer for at styrke overskueligheden, men mere kan være nødvendigt. I den gennemførte kommunikationsundersøgelse er der mange gode forslag til, hvordan hjemmesiden kan blive bedre, og derfor kan undersøgelsens resultat fint være udgangspunkt for en udvikling af hjemmesiden.

2. Hjemmesiden skal bruges

Når al information til beboerne i Tingbjerg samles på hjemmesiden, er det vigtigt, at beboerne ved, at det er her, de kan finde al relevant information, og at de rent faktisk bruger hjemmesiden. Derfor skal beboerne løbende nudges til at bruge hjemmesiden.

Det kan fx gøres via opslag med QR-koder med henvisning til hjemmesiden i opgange, relevante opslag rundt om i området, og særlig de steder, hvor der er aktiviteter i gang osv. Der skal udarbejdes et koncept for, hvordan beboerne nudges til at anvende hjemmesiden.

3. Flere informationsmøder

Der var i kommunikationsudvalget enighed om, at informationsmøder er en god kommunikationskanal. Der skal derfor fremover indkaldes til infomøder, når der er relevante emner at holde møde om. Beboerdemokratiet skal inddrages i processen og planlægningen og måske også ift. at identificere behov for møder.

Kommende drøftelser i kommunikationsudvalget om yderligere tiltag

Kommunikationsudvalget drøftede, at det pt er uvist om Beboerbladet kommer til at fortsætte. Samtidig blev det nævnt, at et digitalt nyhedsbrev, som det fsb udsender, måske kan blive en kommunikationskanal i fremtiden. Det blev aftalt, at mailkommunikation generelt, herunder nyhedsbreve tages op som tema på næste møde i kommunikationsudvalget.

Muligheden for at anvende ambassadører i kommunikationen blev også vendt. Der skal arbejdes videre med at få etableret et samarbejde med forskellige ambassadører, der dels kan henvise til hjemmesiden, dels kan hjælpe med kommunikationen af særlige budskaber. Afdelingsbestyrelserne er ambassadører, men der er mange andre. Måske skal der inviteres til et ambassadørmøde – har du lyst til at være ambassadører, eller noget i den retning. Dette tages også op på næste møde i kommunikationsudvalget.

Økonomi

Der er behov for en ekstern analyse af hjemmesiden, timer til omdannelse af hjemmesiden og rådgivning om nudging.

Administrationen forventer at kunne rekvirere en ekstern analyse af hjemmesiden med forslag til ændringer på selve hjemmesiden for maksimalt 80.000 kr. Det foreslås, at boligorganisationernes andele tages fra kommunikationspuljen i byudviklingspuljerne, mens NREP's andel fordeles direkte til NREP i regnskabet.

Mindre ændringer vil kunne foretages inden for budgettet for almindelig opdatering af hjemmesiden. Hvis kommunikationsudvalget på baggrund af analysen ønsker større ændringer, indstilles disse på et senere møde.

En tættere overvågning og opfølgning på hjemmesiden vil ligeledes betyde flere arbejdstimer. Administrationen forventer i 2025 inden for det nuværende budget at ansætte en studentermedhjælper med kommunikationskompetence.

Videre proces

Bydelsteamet arbejder videre med at udvikle hjemmesiden og planlægning og gennemførelse af forskellige nudging-initiativer. Forslag fra den eksterne analyse drøftes

i kommunikationsudvalget, som indstiller eventuelle større ændringer til bydelsfor-
eningen.

Kommunikationsudvalget drøfter, om der er behov for yderligere kommunikationsind-
satser, fx et fælles nyhedsbrev og yderligere samarbejde med ambassadører. For-
slag i forhold til dette forelægges Bydelsforeningens bestyrelse.

Bilag

Kommunikationsundersøgelsen kan læses her: [Resultater fra Kommunikations-undersøgelsen – Tingbjerg](#)

Beslutning

Bestyrelsen gav opbakning til arbejdet i kommunikationsgruppen. Ønsket om midler
afventer en nærmere beskrivelse af, hvad de skal bruges til.

10. Generalforsamling og konstituerende møde

Formandskabet indstiller,

- 1) at bestyrelsen forbereder generalforsamlingen 28. april

Sagsfremstilling

Næste gang bestyrelsen samles er i forbindelse med generalforsamlingen.

Bestyrelsen opfordres til at komme med input til formandskabets beretning, samt ori-
entere sig i hvilke poster der er på valg:

- Mads Malik Knudsen, formand for organisationsbestyrelsen fsb er på valg.
- Den til enhver tid siddende kontaktperson fra fsb's organisationsbestyrelse, pt:
Anita Heisterberg, til afdelingsbestyrelsen i Tingbjerg er på valg.
- Da afdelingsbestyrelsen i fsb Tingbjerg er blevet delt i to – for hhv. afdeling 43 og
afdeling 50 skal organisationsbestyrelsen beslutte, hvordan de to poster fremad-
rettet skal indstilles. Posterne var tidl. den til enhver tid valgte formand (på valg i
lige år) og den til enhver tid valgte næstformand (på valg i ulige år) fra afdelings-
bestyrelsen.
- John B. Sørensen, formand for organisationsbestyrelsen SAB samt hans supple-
ant Bjørn Olesen (bestyrelsesmedlem organisationsbestyrelsen) er på valg.
- Yohannis Hamad, formand for afdelingsbestyrelsen Utterslevhuse, SAB er på
valg.
- Katharina Freud-Magnus, medlem af afdelingsbestyrelsen i SAB-Tingbjerg er på
valg.
- Charlotte Svalgaard (NREP) og suppleant Alexander Visby Berthelsen er på valg.

Det er kun NREPs medlemmer og John B. Sørensen der har valgte suppleanter. Det foreslås derfor, at medlemmer, der ikke har suppleanter, indstiller nogen til valg på den kommende generalforsamling.

På generalforsamlingen foreslås en åben drøftelse af vedtægtsændringer på baggrund af de indsamlede input fra medlemmerne. Jf. pkt. 8.

Videre proces

Generalforsamlingen indkaldes elektronisk senest 31. marts. (fire uger før). På grund af påsken foreslås det, at dagsorden udsendes 11. april, hvorfor indkomne forslag skal være administrationen i hænde inden fredag den 11. april.

Generalforsamlingen efterfølges af et konstituerende møde, hvor samlingens kommende periode med mødedatoer, udkast til årshjul og udpegning i arbejdsgrupper besluttet.

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

11. Orientering om status på byudviklingen

Formandskabet indstiller,

- 1) at bestyrelsen tager orienteringen om status på Byudviklingen til efterretning.
- 2) At bestyrelsen kommer med input til byudviklingsteamet vedr. åbning af showroomet, hvor beboere m.v. kan komme og stille spørgsmål m.v. om byudviklingen

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 boliger, samt almene familieboliger bliver ommærket til ungdomsboliger og ældreboliger) I 2019 blev udviklingsplanen godkendt af Boligministeriet.

Udviklingen af Tingbjerg med fortætning af private boliger begyndte allerede i 2015, hvor boligorganisationerne i samarbejde med Københavns Kommune vedtog en byudviklingsstrategi. På baggrund af strategien frasolgte man Lilletorv, 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 byggeriet er gået i gang.

I 2024 blev etape 2 muliggjort – ved vedtagelse af tillæg 1 til lokalplan 609 Tingbjerg. Det er derfor nu muligt at gennemføre langt det meste byggeri, der skal til for at realisere den lovpligtige udviklingsplan.

Sidste etape, som omhandler to kommunalt ejede grunde i Tingbjerg samt SAB-området ved Bystævneforbindelsen/grusparkeringen, forventes at være lokalplanlagt i 2026.

Separatkloakering Tingbjerg og buskørsel

Tingbjergs kloaksystem er udpeget til separering i Københavns Kommunes spildevandsplan fra 2018. Boligorganisationerne har fået varslingsbrev fra kommunen om et kommende påbud om tilslutning, der forventes at blive udsendt i perioden 2025 – 2028.

HOFOR har påbegyndt etableringen af separatkloakering i Tingbjerg. Arbejdet forventes at være færdigt i 2027. Det nye kloaksystem vil dels blive anlagt af NREPs byggemodningsentreprenør på de private veje i Tingbjerg, mens HOFOR udskifter den eksisterende kloak (hovedledning) i de offentlige veje til to separate rør (Ruten, Langhusvej, Gavlhusvej og Terrasserne). Dette arbejde bliver udført i etaper – pt på Langhusvej og Arkaderne - og medfører, at busserne i lange perioder ikke kan køre rundt: 2a kører kun til Terrasserne, mens linje 132 er omlagt og dækker i foråret 2025 det meste af Tingbjerg. HOFOR og Københavns Kommune er i dialog om ruten for den næste etape, og det undersøges, og frekvensen 132 kører kan øges.

Linje 250S nord for Tingbjerg kører som vanligt.

Affald

De nye affaldsøer på Vestgavl, Fuglegavl og Solgavl kan først tages i brug, når gravearbejdet på Tingbjerg Ås ikke spærrer for gennemkørsel. Københavns Kommune stiller krav om, at renovationsvognen skal kunne køre med fronten ind og ud. Lige så snart gravearbejdet har passeret Solgavl, vil bygherres rådgiver ansøge om ibrugtagning af affaldsøerne på hhv. Vestgavl og Solgavl, som er de første to ud af de tre affaldsøer, der kan tages i brug.

Når affaldsøerne er klar til at blive taget i brug, vil alle husstande i pilotprojektet få udleveret en sorteringspose samt informationsmateriale om sortering, og hvordan man kan få hjælp, så den nye løsning kommer godt i vej, og det bliver nemmere at sortere affald. På baggrund af erfaringer fra pilotprojekterne planlægges i samarbejde med afdelingsbestyrelserne den videre proces for udrulningen af nyt fælles affaldssystem i Tingbjerg.

Fsb besluttede på deres afdelingsmøder hhv. 21. og 22. januar at skaktene skal lukkes i takt med byudviklingen.

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

[Store Torv](#)

Der har været indflytninger i de sidste boliger på Store Torv, herunder også i bofællesskabet Mosefundet. Den sidste beplantning forventes anlagt i foråret, men er afhængigt af vejret. Der vil være belægningsarbejde, der først kan færdiggøres endeligt, når separatkloakeringen på Langhusvej er færdig.

Det forventes at Københavns Kommune i sommeren 2025 påbegynder nedrivning og klargøring af byggegrunden til Institutionen, der skal bygges på Vestfløjen mellem de nye boliger og Tingbjerg Forum, med legeplads ud til haverummet. Institutionen forventes at stå færdig i 2026.

Byggefelt N og G1-3

Etagebyggeriet i N (nord for Tingbjerg Ås) gik i gang i september 2023 og forventes nu at stå klar til at byde beboere velkommen i løbet af andet halvår af 2025. Udover den store nyopførte bygning, Tingbjerget, bliver en mindre del af de 211 lejligheder opført i en selvstændig bygning, der placeres ud til Tingbjerg Ås, lige over for Trappegavl. Dette byggeri er p.t. i gang.

I 2025 skal der ligeledes etableres forsyning (fjernvarme, elektricitet, separatkloakering m.v.) i Tingbjerg Ås. Det betyder, at der graves i selve vejen og fortovsarealer henad Tingbjerg Ås (fra Vestgavl til Vingegavl). Arbejdet er i gang og udføres i etaper.

Rækkehusene i G1-3 (haverummene ved Vestgavl, Fuglegavl og Solgavl) har alle fået nye beboere. De sidste træer i anlægsprojektet plantes i foråret 2025. Og NREP, driften og Byudviklingsteamet er i gang med at aftale aflevering af byggefeltene. Afleveringsforretningen vil samtidig danne model for kommende afleveringer. I sommeren 2024 blev der opstartet en beboerproces omkring indretning og fællesskab i haverummene, som der i foråret og sommeren 2025 skal arbejdes videre med. Se mere på hjemmesiden: [Fællesskab og Haverum mellem Vestgavl, Solgavl, Fuglgavl og Trappegavl – Tingbjerg](#)

Byggefelt J4 og J6

Nedrivning af garager i SAB afd. 1 er overstået, og byggemodningsarbejdet i området omkring J4 og J6 (byggefeltene mellem Hækkevold, Ved Bygården, Bygårdstræde og Terrasserne) er i fuld gang. Byggeriet af rækkehusene i J4 er samtidigt påbegyndt, her skal der bygges 17 rækkehuse. I J6 forventes byggeriet af 15 rækkehuse at starte i løbet af første kvartal 2025, men byggeriet i området er blevet forsinket på ubestemt tid pga. flere brud på et gammelt vandværk i Bygårdsstræde. Så snart der er nyt, meldes det ud på tingbjerg-bydel.dk.

Byggefelt F2, F3, F4 og F5

På Virkefeltet (den hidtidige Fælleshave) og Grostedet 16 (tidligere børneinstitution) er der nedrevet bygninger/skure samt ryddet beplantning, hvilket har været en forudsætning for at kunne frikøbe for hjemfald og udmatrikulere til rækkehuse. Det videre

arbejde med byggemodning og byggeri i F2 og F4 forventes først at fortsætte fra anden og tredje kvartal 2025 – først i F4 og derefter F2.

I oktober 2024 er NREP gået i gang med rydning af F5 (mellem Grostedet og Tårnhusstræde), og byggemodningen er nu påbegyndt. Udover ny forsyning (separatkloakering, el, vand m.v.) skal der anlægges en ny vej ind i haverummet fra Arkaderne for at muliggøre byggeriet af rækkehuse. Det samme gælder for byggefelt F3 (mellem Virkefeltet og Grostedet), hvor rydnings- og byggemodningsarbejdet er opstartet i begyndelsen af året.

FM Tscherning har et særligt fokus på at koordinere rækkehusbyggeriet med byggemodning og separatkloakering i dette område, hvor meget arbejde foregår lige nu og sikre hensyntagen til beboerne i området og driftens arbejds gange.

Tingbjerg Skole helhedsrenovering og genopførelse af KKFO.

Enemærke & Petersen og Københavns Kommune er i fuld gang med helhedsrenoveringen af Tingbjerg Skole, og skal i den forbindelse udvide skolen med en tilbygning på ca. 450 m² beliggende mod Tårnhusstræde.

Den nye bygning samt dele af de eksisterede tilstødende bygninger på skolen skal huse kommunens fritidsordning (KKFO), som forventes at flytte fra det nordlige Tingbjerg (matr.nr. 3598) for i stedet at frigøre dette område til nybyggeri.

Enemærke og Petersen er påbegyndt arbejdet i januar og har efter aftale inddraget en del af SABs græsareal bag Tårnhusstræde 3-9 til byggeplads og vejadgang til arbejdsområdet.

Arbejdet forventes færdigt til april 2026.

Åbent Showroom

De seneste år har Byudviklingsteamet været i showroomet hver anden torsdag – enten fra 14-16 eller fra 16-18, hvor det har været muligt for beboere m.fl. at komme forbi og høre om byudviklingen, stille spørgsmål m.v. Nogle gange har der været et tema – fx om multihallen og separatkloakering. Der er sjældent mange besøgende, selv med stor kommunikationsindsats via facebook, kirke, netværk m.v. har der ikke været over 10 besøgende, og oftest er der mellem 0-2 personer, der kigger forbi. Det var da showroomet handlede om separatkloakering, der kom flest.

Når der er rundvisninger, dialog m.v. om byudviklingen, er showroomet et centralt sted herfor, da model og plancher om udviklingen er et godt grundlag for dialog.

Videre Proces

Byudviklingsteamet formidler løbende information om byggerierne på hjemmesiden: www.tingbjerg-bydel.dk – samt på undersiden [Byudvikling – Tingbjerg \(tingbjerg-bydel.dk\)](#). Dertil er der opslag m.v. i opgange, på byggehegn m.v. for de beboere, der bor omkring byggepladserne.

Byudviklingsteamet er i gang med at planlægge brugen af Showroomet for første halvdel af 2025. Tanken er at showroomet også indrettes med bedre muligheder for at sidde og arbejde i lokalet, så det bliver mere fleksibelt og lokalet uden væsentlig større ressourceforbrug kan være åbent i forskellige tidsrum.

FM Tscherning står for koordinering mellem entreprenørerne, for at sikre bedst mulige forhold for beboerne, trafikken m.v.

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

Byudviklingen har bedt entreprenørerne om at sikre orientering om byggerierne på byggepladshegnene. Der er opsat kort over tilladte kørselsveje for lastbiler ved indgangen til Tingbjerg (Åkandevej/Ruten).

Bilag 7 - kort med byggefelter

Beslutning

Bemærkninger fra drøftelsen:

Så snart administrationen har information om nye projekter – herunder helhedsplaner i de almene bygninger, vil der komme et afsnit med i indstillingen.

Der er en bekymring i SAB for placering af affaldsstationer, og det skal måske genovervejes hvordan der håndteres storskrald. SAB har i samarbejde med TMF og Konradi arbejdet med at involvere børn til at nudge.

NREP har en stor interesse i at de almene beslutter sig for affaldsprojektet for Tingbjerg som helhed, så der kommer fart på processen med udarbejdelse og gennemførelse af projektet.

Der opstartes møder i affaldsfølgegruppen (tværgående gruppe) i den kommende tid. Tidl. bestod gruppen af tre repræsentanter fra hhv. fsb og SAB. Med opdeling af afdelingsbestyrelserne i fsb, foreslås det, at hvert selskab får 4 pladser. Følgegruppen understøttes af administrationen og selskabernes fagkompetence.

Indstillingen blev taget til efterretning.

12. Eventuelt