

Indsigelse til referat af beboerhøring, afholdt d. 19. september 2017.

Rikke Sjøgren

Jeg har modtaget referat af høringsmøde tirsdag d. 19.9 2017

Jeg deltog selv i mødet – og tak en for rigtig fin aften. Jeg står desværre tilbage med en fornemmelse af, at jeg ikke rigtig kan genkende det møde jeg deltog i -i referatet.

På mødet gjorde I som bestyrelse klart, at I vil træffe beslutning vedr. udvidelse af Sort Kaffe og Vinyl – på baggrund af blandt andet referatet af beboerhøringen. Som beboer bliver jeg derfor urolig for, om den beslutning I skal tage, tages på ikke belyst grundlag (referatet)

Dette mangler jeg fremkommer i referatet:

Der blev stillet spørgsmålstegn ved om bestyrelsen håndterede behandling upartisk – blandt andet havde bestyrelsen tilføjet opsætning af markise i Sort Kaffe og Vinyls ansøgning.

Den livlige debat der var på mødet – indeholdte mange kommentarer/perspektiver der kan være med til at nuancerer billede, men disse står ikke refereret. Det virker som om at det primært er de konkrete spørgsmål der er medtaget – og ikke folks bekymringer.

Dialogen omkring lyden i stikgårdene, fremkommer ikke i tydeligt i referatet.

I forhold til Papa Ramen – står der i referatet, at 2 beboer ikke føler sig generet – det der ikke står er, at der en der udtaler at Papa Ramen ikke kan bruges som sammenlignings grundlag, og en anden beboer fortæller at hun får støjen overfor Papa Ramen.

I mange sammenhænge blev der påpeget at beboerne ønskede en generelforsamling – på baggrund af forskellige perspektiver, de (perspektiver)fremgår ikke af referatet.

Alt i alt står jeg tilbage med en oplevelse af at have deltaget i en godt og konstruktivt møde, men at vigtige nuancer og perspektiver ikke fremgår af referatet.

Kathe Weidemann:

Kommentarer til det fremsendte referat fra beboerhøringen samt til de vedlagte nabosvar:

1. Kommentar til referatet side 2:

“Nabosvarerne kræver en nøjere læsning, men som det ser ud, så har 25 ud af 40 lejligheder givet deres besyv. Og der er ikke enighed.

Med forbehold for detaljer i svarene er der cirka 12 lejligheder, der bakker op om ansøgningen og cirka 13 der går imod. Blandt de 13 er der nogle, der har specifikke bekymringer mest vedr. støj i stikgaden eller røggener.”

Der tages forbehold for detaljer i svarene, men det havde været rimeligt, at da det ikke blev detaljeret på beboermødet, at det så i referatet havde været nævnt, at ud af de 12, der bakker om ansøgningen, er der i næsten halvdelen af tilfældene, uagtet at de bakker op om ansøgningen, tale om de samme bekymringer som i dem, der ikke bakker op om ansøgningen - nemlig bekymringer vedr. støj, røg etc.

2. Flere af nabosvarene kommer ind på økonomisk kompensation (i en eller anden form)

Det er bekymrende, og jeg er glad for, at jeg allerede efter beboerhøringen og inden referatet kom ud, skrev nedenstående mail til bestyrelsen, om at jeg ikke kraftigt nok kan bede bestyrelsen om at holde fast i, at der ikke kan gives nogen form for kompensation.

MEN PROBLEMET er nu, at vi som forening står over for den risiko, at enkelte, måske flere beboere rejser en juridisk sag om kompensation, hvis Sort Kaffes ansøgning imødekommes. Enten som enkeltsager eller ved at flere beboere i fællesskab rejser en sag om økonomisk kompensation.

Det vil blive langt og opslidende, skabe splid i gaden og kan, i værste fald, komme til at koste foreningen og dermed andelshaverne en del penge.

Hele sagen kræver nok en nøje juridisk vurdering, alene det at en andelshaver nævner, at deres bank nu ikke, som før, vil låne dem penge til en planlagt renovering, viser en risiko (tænker jeg) for, at foreningen kan være i fare for at tabe en evt. retssag. Hvilket set med mine øjne får hele sagen/ansøgningen til at falde til jorden.

PS! Ganske som de beboere, der er for og som flere af de, der er imod ansøgningen, sidder jeg her med en følelse af, at hvor ville jeg bare gerne sige ja til ansøgningen. Christian er alle tiders fyr, og både hans nuværende og nye koncept er super.... og med en skærpet kontrakt nok mulig, men jeg ser som nævnt også en del problemer forbundet med denne sag, ikke mindst hvis foreningen pludselig står i retssager med krav om økonomisk kompensation.

Lene Møller Jørgensen:

Jeg skal hermed gøre indsigelse mod høringskrivelse fra beboerhøring i Skydebanegade 1, d. 19. september ang. 'udvidelse af Sort Kaffe og Vinyl'.

Der er en del udeladelse og fejlkonklusioner i høringskrivelsen, ligesom den ikke giver et korrekt og loyalt billede af udsagn, spørgsmål og tilkendegivelser fra de fremmødte.

Høringskrivelsen er et vigtigt redskab – for beboere, der ikke deltog i beboerhøringen, for de nærmeste naboer, der risikerer at blive overruledede, og for de kommende år. Den er med til at skabe præcedens for kommende bestyrelses behandling i nabosager og klagemål. Hvornår skal et emne til GF? Den er også vigtig i forhold til eventuel ansvarspådragelse for en bestyrelse.

Jeg vil pege på nogle konkrete problemer i skrivelsen:

Side 5, Konkrete kommentarer til ansøgningen fra Sort Kaffe & Vinyl:

Christian gjorde de fremmødte opmærksom på; at formuleringen i ansøgningen, jf. bilag 1, "Der vil blive ophængt en markise på facaden i stikgade, som reducerer støj markant og forventes at fjerne evt. røggener", burde omformuleres til "Der vil blive ophængt en markise på facaden, som forventes at reducere støj og fjerne evt. røggener". Arbejdsgruppen, meddelte at formuleringen var opstået i forbindelse med yderligere krav til ansøgningen, og var baseret på erfaringen med Papa Ramens markise.

Forkert 1: Det var ikke arbejdsgruppen, der meddelte dette på høringen – det var bestyrelsesmedlem Line Selmer Friborg.

Forkert 2: Processen omkring markisen er mistolket, og dokumentation følger hermed:

I referatet fra arbejdsgruppens 3. møde d. 28. august, skrevet af Thorkild Olsen, hedder det: *Lars foreslog en løsning med markise svarende til den som Papa Ramen har installeret. Christian bekræfter at de er indstillet på denne løsning.*

Efterfølgende optræder markisen så i Sort Kaffe og Vinyls oplæg/ansøgning, og er blevet til en anordning, der 'reducerer støj markant og forventes at fjerne evt. røggener'.

På høringen trak Christian Rygaard formuleringen tilbage, og oplyste, at han ikke har skrevet det. Efter nogen forvirring fortalte bestyrelsesformand Thorkild Olsen, at han havde skrevet ordene ind i ansøgningen.

Det er altså bestyrelsesformanden, der har formuleret og skrevet afsnittet. På trods af dette fastslog dirigenten, at det var arbejdsgruppens formulering og referenten skrev det ned. Men det er faktisk forkert. Arbejdsgruppen kan ikke skrive noget ind eller ændre i en ansøgning til bestyrelsen.

Udeladelse:

Undertegnede gjorde opmærksom på en generalforsamlingsbeslutning fra 6. juni 2017, (se evt.: <http://skydebanen.dk/bestyrel/gf/2017/xgf-20170606-indkaldelse.pdf>) **Gadens fysik – fase II: Forslag om at Udvalget fortsætter sit arbejde – samt en ekstra bevilling på 15.000.**

På GF præsenterede formand Thorkild Olsen dette forslag, som på skrift underbygges af udvalgets fokuspunkter, hvoraf første punkt lyder: *Projektet skal tillægge vægt og tage hensyn til den akustik, der er i stikgårdene, hvor lydene forplanter op gennem bygningerne og ind i lejlighederne. Derfor søger udvalget udelukkende at arbejde med forslag, som ikke indbyder til ophold i stikgårdene, men tværtom kanalisere ophold ud i gaden.*

Generalforsamlingen tilsluttede sig udvalgets fortsatte arbejde på baggrund af fokuspunkter – og bevilligede 15.000.

Jeg sagde på høringen, at Thorkild Olsen var formand for udvalget, jeg tog fejl og det beklager jeg – det korrekte er at sige, at bestyrelsesformanden præsenterede udvalgets forslag til GF, ligesom han havde underskrevet det på vegne af udvalget.

På høringen henviste bestyrelsen til, at det var en ansøgning fra et udvalg, og dermed ikke har noget med en generalforsamlingsbeslutning at gøre.

Men: Er det en hensigtserklæring, der fastslår vores opfattelse af stikgårdene som 'fredede' og særligt 'udsatte' i Skydebanegade? Er det en GF-beslutning eller ej? Spørgsmålet er hverken undersøgt, belyst eller besvaret.

Min kommentar og efterfølgende debat er ikke nævnt i høringsskrivelsen.

Side 5-6

**Vedr. dagsordenens punkt 5 - Temadrøftelser Ad tema 1:
Livet i gaden, gadens udtryk. Beboernes generelle holdning.**

Der var stor uenighed og livlig debat

Ja, det må man sige – kunne man ridse uenigheden op i nogle hovedpunkter? For dem der ikke var til stede? For eftertiden?

Under samme punkt:

Flere fremmødte efterspurgte en generalforsamling, hvor der netop kunne opstilles nogle præmisser for gadens fremtidige udtryk.

Der var flere, ja, faktisk mange, som argumenterede for en GF, hvor andelshaverne kunne diskutere og vedtage en fælles holdning omkring gadens liv. En andelshaver fremhævede, at diskussionen om cafe-ansøgning ikke er en enkel sag om et erhvervslejemål, men en principiel sag, der handler om alkoholbevilling, sene lukketider og udendørsservering – mange tilsluttede sig. En anden andelshaver sagde bl.a., at hun var meget forvirret over, hvem der var *afsender* på ansøgning, oplæg, osv. – sagen er uigennemsigtig og svær at tage stilling uden nærmere diskussion, sagde hun og opfordrede til GF.

Farvning og værdiladning i en tekst:

Side 5, **Generelle betragtninger/kommentarer:**

Såfremt ansøgningen godkendes, udtrykte flere af naboerne, bekymring for længere liggetider, nedslag i pris mv., i forbindelse med salg. Indhentede udtalelser fra mæglere, med kendskab til foreningen, tyder ikke på dette. Men udtalelserne og bekymringerne er baseret på hypotetiske formodninger, og kan derfor hverken understøttes eller afvises.

Dette afsnit gengiver ikke en debat på høringen? På høringen gjorde en andelshaver opmærksom på, at han har fået vurderet sin lejlighed, og fået at vide, at den vil falde i værdi ved en evt. cafedrift. En anden andelshaver fortalte, at hun bor i en stor lejlighed, der henvender sig til familier. Ikke til unge, som en af ejendomsmæglerne henviser til. Alligevel står der i afsnittet, at intet tyder på længere liggetider eller nedslag i pris. Det må siges at være en stærkt diskutabel og kritisabel konklusion, som ser helt bort fra andelshavernes oplysninger, og udelukkende baserer sig på to, meget korte og overfladiske, ejendomsmægler-udtalelser. En af ejendomsmæglerne understøtter endda, at udendørsservering vil give gener for nogle naboer og varslet et skift i målgruppe for lejlighederne.

Den lille efterskrift: *Men udtalelserne og bekymringerne er baseret på hypotetiske formodninger, og kan derfor hverken understøttes eller afvises.*

Høringen holdes for at andelshavere kan udtrykke holdninger, antagelser og diskutere. Nu beskrives argumenter, som hypotetiske. Det er også en hypotetisk formodning, at alkoholbevilling er godt for gaden. Bestyrelsen har understreget, at den gerne vil lytte og tage bekymringer og holdninger seriøst. Det bør høringsskrivelse også gøre.

Arbejdsgruppens rolle:

Bestyrelsesformand Thorkild Olsen slutter høringskrivelsen med et: På vegne af arbejdsgruppen. Jeg har deltaget i arbejdsgruppen, og skal fastslå, at arbejdsgruppen ikke har haft indflydelse på høringskrivelsen. Gruppen har ikke haft indflydelse på bestyrelsens eget oplæg. Ej heller på SK & Vs ansøgning. Gruppen har rejst relevante spørgsmål og kommet med input til emner, der skulle diskuteres på mødet. Arbejdsgruppen er nedsat af bestyrelsen, medlemmerne er udpeget af bestyrelsen og bestyrelsen har givet mandatet – at deltage i forberedelserne til en beboerhøring. Det præciserede jeg flere gange under høringen. Det er ikke nævnt.

Bestyrelsesformanden skriver i sit oplæg, at bestyrelsens fem medlemmer skal være enige: ... *der (er) også – i den arbejdsgruppe som har været i gang – vedtaget kriterier for Bestyrelsens beslutningstagen. Herunder det skærpede krav, at der skal være enighed.*

For at slå det fast. Det er en bestyrelsesbeslutning, at der skal være enighed, og ikke noget der er 'vedtaget' i arbejdsgruppen – det kan kun bestyrelsen selv beslutte.

Bestyrelsen har oplyst, at den vil træffe en afgørelse på baggrund af den skriftlige nabohøring og debat/synspunkter på beboerhøringen. Alligevel mødte bestyrelsen ikke fuldtallig op til høringsmødet? Jens Halsneas var ikke til stede – hvordan er han så rustet til at tage en beslutning? Ud fra en høringskrivelse, som er kortfattet, ufuldstændig og på flere punkter fejlagtig?

Høringskrivelsen noterer ikke, at der var afbud fra Jens Halsneas?

Referatet nævner ikke, hvor mange der deltog beboerhøringen? Antal fremmødte er en væsentlig indikator for, hvor vigtigt andelshaverne tager sagen. Der var betragteligt flere end til f.eks. den seneste generalforsamling.

Til sidst skal jeg gøre opmærksom på dette afsnit i bestyrelsesformandens oplæg:

Med forbehold for detaljer i svarene er der cirka 12 lejligheder, der bakker op om ansøgningen og cirka 13 der går imod. Blandt de 13 er der nogle, der har specifikke bekymringer mest vedr. støj i stikgaden eller røggener. Andre har mere principielle indvendinger. At et koncept som dette ikke hører til i gadens liv. Flere naboer er til stede her til aften, så der er nu mulighed for at begrunde yderligere.

En skarpvinklet konklusion, mener jeg: Der er 13, der går imod, fordi de har specifikke bekymringer. Der er 3, som er helt uforbeholdne i deres opbakning til cafeplanerne. De øvrige bakker op, men udtrykker større eller mindre bekymring om adgangsforholdene til deres opgang i stikgården, om støj, om røg i lejligheden, som vedkommende har i dag pga. af SK & V, en enkelt er bekymret på sin nabos vegne, fordi naboens lejlighed ligger ovenover Affäre, og vedkommende opfordrer til en form for kompensation. Så det er en noget hurtig konklusion, at 12 bakker op. Nabohøringerne blev afleveret d. 7. sept., så der har trods alt været to uger til nærlæsning og tolkning.

Jeg skal bede om at denne indsigelse bliver vedhæftet høringskrivelsen.

Karina Kamph Martinsen;

Jeg skriver til jer angående den ansøgning, I har modtaget fra SK&V og processen omkring denne.

Det er min overbevisning, at bestyrelsen i vores andelsboligforening kun kan varetage den daglige drift, hvis den har de rette redskaber til dette.

Og disse redskaber mener jeg ikke er tilstede i forhold vedrørende erhvervs tilstedeværelse i Skydebanegade.

Jeg foreslår derfor, at I indkalder til en ekstraordinær generalforsamling, hvor en principiel diskussion om erhverv i Skydebanegade kan finde sted med henblik på at udarbejde nogle retningslinjer, som bestyrelsen og alle fremtidige bestyrelser kan støtte sig op af i den daglige drift af AB Skydebanen.

Dette foreslag stiller jeg på baggrund af følgende tre argumenter:

- Foreningen udgør et andelsboligdemokrati og vores vedtægter definerer at foreningen skal drives i andelshavernes interesser - derfor mener jeg, at behovet for en diskussion om hvad erhverv skal betyde i gaden må veje tungere end noget andet til at starte med.
- Hvis bestyrelsen lader både skriftlige og mundtlige udsagn fra de nærmeste beboere veje tungere end noget andet, er bestyrelsen med til at skabe en splittelse i andelsdemokratiet, fordi hver stikgård i princippet da kunne træffe deres egen beslutning og arbejde ud fra forskellige interesser og gaden kunne som helhed fremstå meget forskellig. Hermed kan foreningen miste sammenhængskraft og validitet i andre store beslutningssammenhænge.
- Processen omkring denne ansøgning har været uklar for andre end de nærmeste beboere (formoder jeg) og noget uigennemsigtig. Jeg har fx ikke kunne hitte rede i hvilke trin en sådan ansøgningsproces indeholder, og hvem der står for hvad. Jeg kan også undre mig over, hvorfor de øvrige erhverv i gaden på skrift kommer med en udtalelse om hvad SK&V's mulige udvidelse vil betyde. (Jeg har dog set det som en imødekommelse fra bestyrelsens side, at afholde en beboerhøring).

Jeg håber stærkt på, at I vil lade en ekstraordinær generalforsamling diskutere hvad erhverv skal betyde i gaden, før I selv definerer det ud fra en beslutning om SK&V's eventuelle udvidelse.

Dorthe Poulsen:

Tak for en veltilrettelagt beboerhøring i sidste uge. Ikke mindst tak for den effektive ordstyrer - hende kunne vi godt bruge i andre sammenhænge også ;-).

Men hun var meget effektiv og ønsket om hele tiden at bringe snakken videre medførte, at jeg personligt ikke havde megen lyst til at gentage, hvad andre allerede havde sagt.

På den anden side betød det, at dem med bekymringer og modstand kom meget til orde. Derfor vil jeg lige tilkendegive min holdning - som er meget positiv overfor udvidelsen af kaffe og vinyl. Jeg bor i nr. 9 - indhakked overfor og kommer derfor nok til at kunne høre eventuel larm - ligesom jeg kommer til at kunne kigge lige ned på Cafeen fra mit stuevindue. Alt det synes jeg er fint.

Jeg har ikke forstand på ejendomsmarkedet men undrer mig over, at teorien er at vores lejligheder vil falde i værdi. Når jeg tænker på gader i København, der er attraktive, så er det jo netop gader med et lokalt liv, som er karakteristiske for netop disse gader - jeg tænker på Nansensgade og Stefansgade -f.eks. Jeg har på ingen måde lyst til at have en fest-gade - men jeg synes dog nok, at Kaffe og vinyl har tilført sin egen unikke kultur til gaden - og en udvidelse vil derfor kun være et plus.

Jeg har ikke tilkendegivet min holdning i Facebook gruppen osv. da tonen er ret oppe og kører og jeg har ikke lyst til at blive uvenner med mine genboer - så vigtig er det ikke for mig, personligt. Men jeg har ikke noget problem med at blive refereret - hvis det skulle være aktuelt.

Ingeborg Callesen:

Orientering til bestyrelsen i AB Skydebanen

Der arbejdes på at samle andelshavere, som vil støtte indkaldelsen af en ekstraordinær

generalforsamling i AB Skydebanen snarest muligt. Årsagen er den nyvalgte bestyrelses igangværende behandling af Christian Rygaards dispensationsansøgning om ændret brug af Skydebanegade 4, st til at omfatte alkoholbevilling og udeservering til kl 22 og indeservering til kl 23.30. Ansøgningen kan inspirere andre til at søge om lignende anvendelser af gadens erhvervslokaler. Problemstillingerne, som skiftende bestyrelser møder, vil være de samme hver gang.

Der er et enkelt punkt på dagsordenen. Hvis forslaget vedtages, vil det have opsættende virkning på behandlingen af Christian Rygaards ansøgning.

Forslag: Bestyrelsen, som varetager AB Skydebanens interesser på vegne af alle andelshaverne, pålægges at etablere en skriftlig, opdateret forvaltningspraksis og politik for gadens erhvervslejemål og erhvervsandele på de områder, som AB Skydebanen kan regulere.

Der tages stilling til ønskede typer af erhverv i gaden, herunder specifikt udskænkingssteder. Der etableres krav til **beslutningsgrundlaget** og **kriterier** for afgørelser. Disse kan omfatte (ikke udtømmende)

Beslutningsgrundlaget omfatter alle relevante dokumenter: skitser over de tænkte ændringer, lejekontrakt, mæglervurdering af markedsleje, høringsvar fra berørte andelshavere og kommune, og bestyrelsens egen vurdering af en ansøgning i forhold til foreningens politik. Desuden vedlægges en konkret stillingtagen til de enkelte bestyrelsesmedlemmers habilitet i forhold til en ansøgning.

Kriterierne kan fx relatere sig til økonomi (cost benefit) og omfatte en opgørelse af omkostningerne for AB Skydebanen contra en opgørelse af de fordele foreningen opnår i form af øgede indtægter, reducerede omkostninger. En vurdering af, hvilke risici der er for sagsanlæg fra andelshavere, der vil opleve gener i form af nedsat boligkvalitet, indgår i de potentielle omkostninger.

Sagsbehandlingen - ansøger betaler AB Skydebanens udgifter til etablering af beslutningsgrundlag, dokumentation, miljøvurderinger og sagsbehandling.

Dette arbejde udføres i udvalget for erhverv i AB Skydebanen i samarbejde med bestyrelsen. Den nye praksis bringes til afstemning på en senere generalforsamling.

Baggrund:

Foreningen har meget få erhvervskvadratmeter i forhold til boligarealet (ca 2-3%). Gadens arkitektur betyder, at der er mange naboer per erhvervslokale. Erhvervene har kun ringe økonomisk betydning for foreningens drift. Erhvervslejemål og -andele skifter kun sjældent lejer, mens udskiftninger i AB Skydebanens bestyrelse er mere uforudsigelige. Under beboerhøringen 19/9/17 i forbindelse med Christian Rygaards ansøgning kom det frem, at der ikke er nedskrevne politikker for AB Skydebanens forvaltning af erhvervslejemål og -andele. Man kan ikke støtte sig til historisk praksis, da foreningens arkiv gik tabt for ca. 15 år siden. Kvarteret er i hastig forandring med mere udeliv. Det kræver en stillingtagen til den ønskede udvikling, og de hensyn som skal tages til andelshavere og lejere i foreningen, som kan blive udsat for gener, fx i form af støj, lugt og tab af fremkommelighed eller andet som naboer til erhverv i Skydebanegade..

Om den aktuelle sag: Der har aldrig været barer eller værtshuse med alkoholbevilling inde i Skydebanegade, selvom Vesterbro har haft og stadig har en meget høj tæthed af udskænkingssteder. Tidligere ejere og skiftende bestyrelser igennem mere end 25 år har respekteret denne gamle beslutning om et fravalg af udskænkingssteder inde i selve Skydebanegade. Hvis bestyrelsen vælger at bevilge den ansøgte dispensation, vil det være brud på en over 100-årig tradition. Derfor er der grund til at få vedtaget en generel erhvervspolitik og forvaltningspraksis, så de fleste af gadens beboere kan opleve mest af det, de holder af, og de færreste så lidt som muligt af det, der kan opleves som generende. Samtidig skal man søge løsninger, som fremmer foreningens økonomi og minimerer konfliktmuligheder.

Søren Rosendahl & Vibeke Knudsen:

Vi vil gerne gøre indsigelse imod den beboerhøring, der har været afholdt i forhold til en etablering af en café/bar, med dertil hørende alkoholbevilling og udendørsservering i stikgården ved nr. 4.

Til beboerhøringen bad undertegnede indledningsvis om, at vi fik præsenteret resultatet af nabohøringen, så vi havde noget konkret at diskutere ud fra. Det sagde Thorkild ville komme under et af temaerne på dagsordenen. Det skete bare aldrig. Efter sidenhen at have læst nabohøringen igennem, må vi konstatere, at der er mange skræmmende bekymringer, der aldrig blev taget op til beboerhøringen, på trods af at I var vidende om disse. De fremmødte andelshavere havde derfor ikke mulighed for at tage stilling til naboernes indvendinger. I har derfor heller ikke hørt beboernes mening om disse forhold til beboerhøringen, og I må således være for dårligt klædt på til at træffe beslutning om etablering af en bar med udeservering i stikgården.

Vi vil ligeledes gøre indsigelse imod det generelt mangelfulde referat. Specielt hæfter vi os ved en total udeladelse af, at der gentagende gange blev opfordret til, at bestyrelsen indkalder til en generalforsamling, for at få diskuteret hvilken betydning erhverv skal have i gaden, samt hvilken vej udviklingen i gaden skal gå. Da etablering af en bar i stikgården, ud over støj og røg gener, vil få økonomiske konsekvenser for naboerne, mener vi ikke bestyrelsen alene kan træffe beslutningen uden mandat fra generalforsamlingen.

Set i lyset af at bestyrelsen forholder sig positivt til SK &V's ansøgning, og at dette kan få – og allerede har – store konsekvenser for de nærmeste naboer, jvf. nabohøringen, henstiller vi til, at bestyrelsen indkalder til en ekstraordinær generalforsamling, så vi på foreningsniveau kan beslutte, om vi ønsker en ændring i hvilken slags erhverv vi vil have i gaden, samt fastlægge en beslutningspraksis der bl.a. beskriver hvem der skal høres i enkeltsager og hvornår sager skal tages op på en generalforsamling.

Lars Helsinghof:

Et forslag til en udendørs lyddæmpning i stikgården til det kommende Sort kaffe og Vinyl i Affärs gamle lokaler.

Man kunne opsætte en smal trævæg i stikgården, hvor der fra toppen vokser stedsegrønt ned fra små kasser, og skaber en bladvæg. (Vintergrøn – en tæppedannende staude med grønne blade). Den kunne være 2 - 2,20 meter høj og 25 - 30 cm bred (bredere i toppen hvor plantekasserne skal hænge). Den kunne være 2,5 - 3,5 meter lang eller 2 - 3 vægge af 1 meter med et lille mellemrum, alt efter hvad der virker bedst både lydmæssigt og visuelt.

De vil fungere som en effektiv lyddæmper, og samtidigt ikke spærre for den fri passage ind til opgangene i bunden af stikgården. Bygget rigtigt kunne de jo også blive smukke at se på.

Væggen eller væggene skal placeres ca. 3,50 meter ud fra husmuren ved skbg. 4. th.

Søren Hjortdal Sørensen:

Bemærkninger og indsigelse til referatet af beboerhøringen den 19. september 2017

Referatet af beboerhøringen den 19. september 2017 skal være retvisende, særligt fordi det også i fremtiden kan blive anvendt i sager, hvor andelshaveres boligkvalitet skal vægtes i forhold til erhvervslejerens ønsker. Der er tale om en principiel sag i AB Skydebanen, og derfor bør referatet være udarbejdet med den aller største omhu.

Dette brev beskriver en række forhold og spørgsmål, som jeg mener, bestyrelsen bør tage hånd om i referatet. Særligt punkt 5 er vigtigt, fordi der her er tale om et indsigelsespunkt.

Mit brev er ikke "internt". Det bør offentliggøres på foreningens hjemmeside under "Beboerhøringer" sammen med det øvrige materiale.

Punkt 1 - replikker gengives direkte i referatet

Der står i referatets indledning (side 1):

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Det stemmer ikke overens med, at en række spørgsmål og svar senere gengives som direkte replikker. Flere eksempler på dette kan f.eks. ses på side 4:

Sp: Hvordan forventer I at håndtere skrald?

Sv: Som nu, der opstilles ikke store skraldecontainere

Sp: Efterlades stole og borde udenfor efter kl. 22.00?

Sv: Stole og borde stables, så det ikke er muligt at sidde der. Gæster må ligeledes ikke [...]

Jeg mener derfor, at hvis nogle andelshavere ønsker bestemte spørgsmål og svar fra mødet gengivet i referatet, skal det kunne lade sig gøre.

Punkt 2 - afbud fra et bestyrelsesmedlem

Det er ikke nævnt i referatet, at bestyrelsesmedlem Jens Halsnaes havde meldt afbud til mødet.

Punkt 3 - underskrifter på referatet

Jeg mener, at sagen er så principiel, at referatet ikke bør underskrives "på vegne af" med kun én underskrift.

Når det er arbejdsgruppen, der underskriver, bør referatet godkendes af alle gruppens medlemmer - eller som minimum af dem, der var til stede på mødet.

Punkt 4 - fri lejefastsættelse

Jeg ønsker følgende direkte replikker fra mødet tilføjet på side 7 i referatet. Jeg var spørgeren, og det var foreningens administrator, der svarede.

Sp: Kan foreningen selv frit bestemme, hvad lejen for Affärs lokaler skal være?

Sv (administrator): Ja, det er udbud og efterspørgsel, der regulerer markedet

Sp: Man kan få, hvad erhvervslejere vil betale?

Sv (administrator): Ja

Punkt 4.1 - orienteringspunkt

Det er min opfattelse, at man pga. den frie lejefastsættelse, kan opnå en fordelagtig husleje for Affärs lokaler. Det skyldes bl.a., at beværtningslokaler på Vesterbro pt. virker til at være efterspurgte.

Hvis Sort Kaffe & Vinyl flytter til Affärs lokaler, skal bestyrelsen med

andre ord sikre, at foreningen opnår den rette pris. Sættes lejen for lavt, mister foreningen indtægter, den kunne have haft.

Bestyrelsen skal desuden være opmærksom på følgende:

- Om foreningen pga. dispensationen til Affär mister muligheden for at kræve "nøglepenge" af den kommende lejer, eller om denne mulighed fra start af ikke er til stede. Med andre ord: Ville man kunne kræve nøglepenge, hvis Affär opsagde lejemålet, og man lagde lokalerne ud i markedet?
- At - så vidt jeg kan bedømme - kan ejerne af Sort Kaffe & Vinyl sælge lejemålet til den pris, de ønsker, hvis bestyrelsen en dag tillader, at lejemålet afstås. Det betyder, at foreningen skal være opmærksom på, at der kan være mange penge involveret, når erhvervslejemål skifter hænder. Dvs. når lokaler, der tilhører foreningen, handles imellem to erhvervslejere.

Punkt 5 – INDSIGELSE - markisen i Sort Kaffe & Vinyls ansøgning

Der står i referatet, side 5, linje 8 (om den støjdæmpende markise): *Arbejdsgruppen, meddelte at formuleringen var opstået i forbindelse med yderligere krav til ansøgningen, og var baseret på erfaringen med Papa Ramens markise.*

Det er ikke korrekt.

Det blev på mødet tydeliggjort, at arbejdsgruppen *ikke* havde til opgave at redigere eller stille krav til Christian Rygaards ansøgning, og at det *helt konkret* var bestyrelsesformand Thorkild Olsen, der havde skrevet formuleringen ind i Sort Kaffe & Vinyls tekst.

Forløbet på mødet

Christian Rygaard oplyste, at han ikke havde skrevet følgende formulering i Sort Kaffe & Vinyls ansøgning: *Der vil blive ophængt en markise på facaden i stikgaden, som reducerer støj markant og forventes at fjerne evt. røggener.*

Der blev derfor spurgt til, *hvem* der havde skrevet formuleringen. Det blev oplyst af bestyrelsesmedlem Line Selmer Friborg og Thorkild Olsen, at formuleringen var fremkommet i arbejdsgruppen.

Der blev dernæst spurgt til *hvem fra arbejdsgruppen*, der havde skrevet formuleringen. Ingen medlemmer fra gruppen meldte sig.

Dernæst oplyste Thorkild Olsen, at han havde skrevet formuleringen vedrørende markisen ind i Sort Kaffe & Vinyls tekst.

Problematiske forhold

Man kan spørge: Hvad er problemet med, at nogen har skrevet noget ind i ansøgningen? Normalt ville jeg nok sige, at det kun er *en smule* problematisk. Men jeg synes, at situationen er lidt mere alvorlig her. Det afgørende er ikke, at "nogen" har skrevet "noget" ind i ansøgningen.

Det afgørende er, at bestyrelsesformanden har *Formuleret og skrevet* en tekst ind, som handler om, hvordan støjgener dæmpes ved hjælp af en løsning, som ikke findes.

Ansøgningen blev sendt ud udelukkende med Christian Rygaards navn på, uden at andelshaverne havde mulighed for at se ovenstående sammenhæng. Og Christian Rygaard lægger så selv på mødet frem, at han ikke har forfattet den omtalte del af ansøgningen.

Formuleringen, som formanden har skrevet ind, vedrører et helt centralt tema for naboerne: Støjgener.

Markisen står beskrevet som: *markant* støjdæmpende. Altså beskrevet med stor sikkerhed og uden nogen former for forbehold. Man kunne have valgt mange andre formuleringer, men ordvalget adresserer her direkte det, som har stor betydning for de nærmeste naboer. At typen af markise slet ikke findes, *gør* forholdet mere problematisk.

Udlejers rolle

Det er normalt udlejer, der formulerer kravene, og erhvervslejereren der beskriver, hvordan han påtænker at overholde dem. I denne situation er rollerne blevet blandet sammen på en uheldig måde.

Genopretning af tillid

Jeg synes jf. ovenstående, at det vil være godt for transparensen, at bestyrelsen oplyser, hvilke dele af den udsendte ansøgning, som *ikke* er skrevet af Christian Rygaard.

Bestyrelsen bør angive, hvilke passager, det drejer sig om, og *hvem* der rent lav-praktisk har skrevet dem ind. Denne gennemsigtighed vil kunne genoprette tilliden til ansøgningens indhold.