



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
St. Kongensgade 24B  
1264 København K

A/B Skydebanen  
Ejd.nr.: 1-460

**REFERAT**  
**FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**  
**i Andelsboligforeningen Skydebanen, 1709 København V**

År 2017, torsdag den 23. november, kl. 19.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Skydebanen, 1709 København V.

Indkaldelsen til generalforsamlingen, der blev afholdt i uKirke, Dannebrogsgade 53, 1660 København V, var omdelt til medlemmerne ved brev af 14. november 2017, og havde følgende:

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent, stemmetæller og referent.
2. Forslag.

○○○○Ω○○○

Formand Thorkild Olsen bød velkommen, takkede for det store fremmøde og opfordrede de fremmødte til at bevare den gode tone.

Udover bestyrelsen deltog foreningens daglige ejendomsadministrator, Tina Hald fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S samt Birthe Qasem, tidligere formand for FSB.

**Vedr. dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent, stemmetæller og referent.**

Birthe Qasem blev valgt som dirigent.

Som stemmetællere blev Thomas Hansen (andel nr. 151) og Jannick Christensen (andel nr. 206) valgt.

Tina Hald blev valgt som referent.

Ud af foreningens 413 medlemmer var 154 repræsenteret, heraf 53 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten generalforsamlingen lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter.

## **Vedr. dagsordenens pkt. 2 – Forslag**

### **Oplæg – og kort oprids af sagen.**

Bestyrelsen blev i marts måned kontaktet af ejerne af de to forretninger: "Affär" og "Sort Kaffe & Vinyl" angående muligheden for at overdrage Affärs nuværende lejemål til Sort Kaffe & Vinyl. Sort Kaffe & Vinyl er interesseret i lokalet, da det giver mulighed for at udvide konceptet, som beskrevet i dokumentet: "Oplæg/ansøgning fra Sort Kaffe & Vinyl" Dokumentet kan findes på foreningens hjemmeside og er vedhæftet som bilag.

Grunden til at bestyrelsen er involveret i overdragelsen skyldes primært 2 forhold:

- I Affärs lejekontrakt fremgår det, at afståelse kun må ske til anden type erhverv, såfremt bestyrelsen godkender dette skriftligt.
- Bestyrelsen skal i forbindelse med overdragelse indgå lejekontrakt med den nye lejer og herunder fastsætte vilkår for fx udeservering og husleje.

Den tidligere bestyrelse startede dialogen og efter generalforsamlingen i april 2017 har den nye bestyrelse overtaget sagen. Bestyrelsen besluttede på møde den 23. maj 2017, at igangsætte arbejdet med at udfærdige et egentlig beslutningsgrundlag, herunder, at der skulle afholdes en nabohøring.

Sagen har efterfølgende været behandlet dels i udvalg og efterfølgende er afholdt både beboerhøring og nabohøringen den 19. september 2017.

På baggrund af ovenstående, valgte bestyrelsen på møde den 26. september 2017, at generalforsamlingen skal træffe den endelige beslutning om, hvorvidt nuværende lejer (Affär v. Lea Bawnager) skal gives tilladelse til afståelse af lejemålet til Sort Kaffe & Vinyl v. Christian Rygaard.

Generalforsamlingen bliver bedt om at forholde sig til det konkrete spørgsmål, om bestyrelsen skal godkende overdragelsen under de vilkår som fremgår i dette skriv og som i kraft af godkendelse vil blive ført ind i den nye lejekontrakt.

Ansøgningen har medført en stor debat i gaden og affødt en del spørgsmål. Det ser bestyrelsen som meget positivt, da det viser et engagement fra gaden, som er meget glædeligt. Debatten har dog også frembragt en række udsagn og spørgsmål, som bestyrelsen gerne vil have lov at præcisere og svare på.

### **Præciseringer i relation til debatten**

*Udsagn 1: Der findes en klausul imod at lokalet Skydebanen 4, st. tv. kan udlejes til andet erhverv end det nuværende.*

*Udsagn 2: Bestyrelsen har ikke mandat til at tillade cafedrift/udeservering i lokalet Skydebanen 4, st. tv.*

Svar fra bestyrelsen: Af Affärs lejekontrakt fremgår, at nuværende lejer har ret til selv at finde en lejer at afstå til indenfor samme branche. Nuværende lejer kan ligeledes afstå til en anden type erhverv, men i så fald kræver det bestyrelsens skriftlige godkendelse.

Bestyrelsen har således et klart mandat til at godkende en nye lejer også udenfor den branche som nuværende lejer er indenfor. Bestyrelsen har i lyset af den debat og interesse som sagen har vakt og de pointer som er frembragt under nabohøringen, valgt at denne beslutning ekstraordinært lægges frem som en generalforsamlingsbeslutning.

*Udsagn 3: At tillade udeservering og alkoholbevilling til et fremtidigt Sort kaffe & Vinyl vil være et brud med en 100 år gammel tradition, om ikke at have alkohol servering i gaden.*

Svar fra bestyrelsen: Først og fremmest er det ikke bestyrelsen eller foreningen, som giver tilladelse til alkoholservering. Det er Københavns kommune, som giver alkoholbevilling. Når det så er sagt, så er alkoholservering ikke ukendt i gaden. Der har tidligere været cafe i gaden, som også havde alkoholbevilling og den nuværende restaurant har ligeledes alkoholbevilling og tilladelse til udeservering. Bestyrelsen ønsker at behandle vores erhvervslejemål efter samme regler og i den sammenhæng er det ikke et nyt fænomen, at der kan serveres alkohol i gaden.

*Udsagn 4: De nærmeste naboer skulle have en form for vetoet, da det er dem, som bor tættest på.*

Svar fra bestyrelsen: Bestyrelsen har ikke arbejdet efter, at de nærmeste naboer skulle have en vetoet, men har i sagsbehandlingen lagt stor vægt på, at høre de nærmeste naboer og lægge stor vægt på disse synspunkter. I og med, at beslutningen på baggrund af bl.a. høringsprocessen nu er udlagt til beslutning på den ekstra ordinære generalforsamling, vil beslutningen blive truffet af gadens beboerdemokrati og dermed har alle andelshaveres stemme samme vægt.

ooooΩoooo

**Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen godkender overdragelse af lejemålet Skydebanen 4, st. tv. til "Sort Kaffe & Vinyl" v. Christian Rygaard og Martin Baun under følgende betingelser:**

- Konceptet er et udvidet Sort Kaffe & Vinyl som beskrevet i dokumentet: "Oplæg/ansøgning fra Sort Kaffe & Vinyl"
- Ved senere afståelse kan afstås til detailhandel uden bestyrelsens godkendelse, mens afståelse til andet erhverv, herunder restauration eller cafedrift kræver bestyrelsens skriftlige godkendelse.
- Der gives tilladelse til udeservering (forudsat myndighedernes godkendelse) efter følgende regler:  
Udeservering må ske frem til kl. 21.30, hvorefter oprydning på udearealer påbegyndes.  
Alle gæster skal opholde sig indendørs senest kl. 22.  
Såfremt lejer ytrer ønske herom, så kan der i sommermånederne (juni, juli og august) gives dispensation til, at udeservering på fredage og lørdage forlænges med 1 time, så servering kan fortsætte til kl. 22.30 og udearealer skal være opryddet og gæster indendørs senest kl. 23. **Denne tilladelse gives i så fald for 1 måned ad gangen og evalueres løbende mellem lejer og bestyrelsen.**
- Tilladelsen til udeservering er personlig for lejer og kan ikke overdrages uden bestyrelsen godkendelse. Ligeledes kan bestyrelsen ensidigt inddrage tilladelsen, såfremt der opstår væsentlige problemer og klager relateret hertil, som der ikke kan findes en tilfredsstillende løsning på.

- Ovenstående regler for udeservering følger de regler der også er gældende for Papa Ramen og ligestiller således lejerne i Skydebanegade.
- Lejer etablerer lydisolering i lokalet og lydsluse ved indgangen.
- Åbningstid er i overensstemmelse med ansøgningen og lovgivningen, som giver mulighed for åbning frem til kl. 24, såfremt det sker indendørs og lydgener ikke bryder med foreningens vedtægter.
- Der opsættes en markise over udeserveringsområdet i stikgården.
- Udearealet afgrænses med "blomsterkasse" (udgift afholdes af lejer), således udeserveringsområdet markeres tydeligt og indgangen til Skydebanen 6 holdes fri, jf. vedlagte tegning.
- Der fremskaffes særskilt biocontainer til Sort Kaffe & Vinyl, som placeres i gården tæt ved lejemålets udgang. En lignende løsning er kendt fra gården ved Skydebanegade 1. Omkostning hertil afholdes af Sort Kaffe & Vinyl.
- Sort Kaffe kan anvende foreningens vaskeri i overensstemmelse med nuværende ordning. Der betales for dette via vaskekort
- Der etableres lyd-dæmpet udluftning ved at montere indsugning i stikgården og udblæsning mod gadesiden, så støj og gener mindskes mest muligt.

Der fastsættes efter aftale mellem bestyrelsen og lejer en fast leje, som er væsentligt højere end den nuværende leje og som for nuværende er gadens højeste leje.

Lejen reguleres årligt med udvikling i nettoprisindekset (opgjort af Danmarks Statistik) dog min. 3 % årligt, som det er gældende for alle foreningens lejemål.

De øvrige bidrag og acontobeløb justeres efter behov, så foreningen ikke lider tab herpå.

Bestyrelsesmedlem Jens Halsnæs fremlagde ovenstående, som var resultatet af forhandlingerne mellem bestyrelsen og Sort Kaffe & Vinyl.

I forbindelse med forhandling af lejen, har bestyrelsen indhentet 2 markedslejevurderinger fra La Cour & Lykke og Butikskompagniet, som anslår markedslejen for denne type lejemål til at være mellem kr. 1.500,- til 1.700,- pr. m2. Bestyrelsen har med udgangspunkt i dette, forhandlet sig frem til en leje på ca. 1.200,- pr. m2 pr. 1. juli 2018. Lejen indtil da, vil være som Affärs nuværende lejeniveau ca. kr. 1.000,- pr. m2.

Bestyrelsen modtog følgende spørgsmål:

**Sp. Planlægger Sort Kaffe & Vinyl udendørs musikevents?**

*Sv. Christian Rygaard meddelte at man ikke agter at holde udendørs events.*

**Sp. Hvorfor har man i bestyrelsen accepteret en leje der er lavere end markedslejen?**

*Sv. Bestyrelsen har modtaget 1 ansøgning i forbindelse med Affärs afståelse, og den leje man har forhandlet sig frem til med ansøgeren og som skal stemmes om, er de kr. 1.200,- pr. m2. Denne m2 pris er pt. den højeste i gaden for erhvervslejemål.*

**Sp. Hvem har betalt for markedslejevurderingerne?**

*Sv. Foreningen og Sort Kaffe & Vinyl deler udgiften til disse.*

**Sp. Forventer man stadig at markisen vil være støj-dæmpende og har man tekniske specifikationer der beviser dette?**

*Sv. Bestyrelsen var af den opfattelse, at markisen kan have en akustisk effekt. Dette er dog et vurde-*

ringsspørgsmål, baseret på andres erfaringer.

**Sp. Hvad modtager Affär i nøglepenge og betyder vilkårene ikke at Sort Kaffe & Vinyl frasiger sig retten til at afstå og modtage nøglepenge?**

*Sv. Hvad der foreligger af økonomiske aftaler mellem erhvervslejerne er bestyrelsen/generalforsamlingen uvedkommende. Såfremt generalforsamlingen godkender afståelsen mellem parterne vil det betyde at Sort Kaffe & Vinyl skal ansøge om bestyrelsens tilladelse, til at afstå til restauration/cafedrift, men ikke til f.eks. detailhandel. Dette kan selvfølgelig være medvirkende en lavere afståelsessum, men den risiko har Sort Kaffe & Vinyl accepteret.*

**Sp. Hvorfor har bestyrelsen lagt så meget energi i denne sag?**

*Sv. Bestyrelsen besluttede fra starten at denne sag skulle belyses grundigt blandt andet ved at der skulle gennemføres en beboerhøring, hvilket har betydet at sagsbehandlingen har været langvarig.*

**Sp. Hvorfor har bestyrelsen sagt at de vægter naboernes stemmer højere, når beslutningen nu skal tages af generalforsamlingen?**

*Sv. Da den store uenighed fremgik så tydeligt på beboerhøringen, besluttede bestyrelsen at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling. Afstemninger på en generalforsamling skal foregå iht. foreningens vedtægter, hvor alle har 1 stemme.*

**Sp. Hvorfor har bestyrelsen ikke indkaldt til en generalforsamling, hvor man stemmer generelt om hvilket liv og hvilke slags erhvervslejemål man ønsker i gaden?**

*Sv. Da det vil kræve et stort forarbejde, har bestyrelsen vurderet at man ikke kan trække tiden længere i forbindelse med en afgørelse af Affärs afståelse. Ligeledes er bestyrelsen af den holdning, at en generel afstemning under alle omstændigheder, ville komme til at handle om netop denne sag.*

**Sp. Tages der i erhvervslejekontrakten højde for, at Sort Kaffe & Vinyl evt. kan kræve kompensati- on, såfremt foreningen inddrager tilladelsen til udendørsservering.**

*Sv. Erhvervslejekontrakten vil blive udarbejdet af en advokat, og man vil så vidt muligt forsøge at tage højde for dette.*

**Sp. Hvilken størrelse biocontainer vil blive opsat til Sort Kaffe & Vinyl?**

*Sv. Samme størrelse som de nuværende.*

Følgende tilkendegivelser blev udtalt;

- Flere andelshavere gav udtryk for, at de var bekymret for støj, urinering og ophold i stikgården
- Flere andelshavere fra Skydebanegade nr. 6 samt en nuværende overbo til Sort Kaffe & Vinyl, meddelte at de ikke var bekymrede og bakkede op om ansøgning på baggrund af foreningens gode erfaringer med Christian Rygaard.
- Flere andelshavere opfordrede til at man stemte principielt og lyttede til naboernes holdning, og ikke blot hvordan afståelsen vil påvirke en selv.
- Der var bred uenighed om hvorvidt Skydebanegade var/er en stille gade, og holdninger til det at bo i København og hvilket støjniveau man finder acceptabelt.
- En andelshaver mente at man bevidst havde lagt generalforsamlingen en dato før at forslaget om Aftalen om mere robuste andelsboligforeninger var fremsat til afstemning i Folketingsamlingen.



- Flere andelshavere mente at debatten på Facebook var blevet for grov/personlig og at der ikke var nogen grund til at gentage, hvad der tidligere var blevet sagt på Beboermødet.

Efter flere opfordringer satte dirigenten forslaget som fremlagt til afstemning.

Afstemning blev afholdt skriftligt, og stemmesedlerne blev optalt af de valgte stemmetællere og eftertalt af dirigenten samt referenten.

**Forslaget blev endeligt vedtaget med stemmerne;**

**Ja: 92                    Nej: 61                    Blankt: 1**

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

**Underskrevet digitalt af dirigent Birthe Qasem.**