

Til Andelshaverne  
i andelsboligforeningen Skydebanen  
1709 København V

København, den 14. november 2017  
Ejd.nr. 460

## **INDKALDELSE til ekstraordinær generalforsamling**

På bestyrelsens vegne skal jeg hermed indkalde medlemmerne i A/B Skydebanen til  
**ekstraordinær generalforsamling**

**Torsdag den 23. november 2017, kl. 19.30 (forventes afsluttet senest kl. 21.30)  
i uKirke, Dannebrogsgade 53, 1660 København V**

Generalforsamlingen har følgende **dagsorden**:

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

### **Oplæg til Generalforsamling den 23. november 2017**

Godkendelse af overdragelse af lejemålet Skydebanegade 4, st. tv. til ”Sort Kaffe & Vinyl”

#### **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, 29. august 2017” Dokumentet kan findes på foreningens hjemmeside og er vedhæftet som bilag.

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

1. I Affärs lejekontrakt fremgår det, at afståelse kun må ske til anden type erhverv, såfremt bestyrelsen godkender dette skriftligt.
2. 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 i gaden, at der kan serveres alkohol.

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

Svar fra bestyrelsen: Bestyrelsen har ikke arbejdet efter, at de nærmeste naboer skulle have en vetoret, 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.

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

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, 29. august 2017”
- 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 lydæmpet 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. Der bliver redegjort for lejens fastsættelse på generalforsamlingen.

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 acotobeløb justeres efter behov, så foreningen ikke lider tab herpå.

---

Hvis du/I er forhindret i at møde på generalforsamlingen, har du/I mulighed for at anvende den vedlagte fuldmagt, jf. vedtægternes § 24, stk. 5: *”Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem”*

Med venlig hilsen  
På bestyrelsens vegne

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Tina Hald

## Oplæg/Ansøgning fra Sort Kaffe og Vinyl, november 2018

*"Planen er at flytte Sort Kaffe & Vinyls aktiviteter fra Skydebanegade 4, th til Skydebanegade 4, tv (nuværende Affär).*

*Sort Kaffe & Vinyl har i 11 år solgt musik på vinyl og kaffe til de kræsne Københavnerne. Min lille pladeforretning/kaffebar har fra starten været et populært mødested for gadens og bydelens beboere. Vi har mange stamgæster, som besøger butikken dagligt, og turister, som har læst om butikken i en af de mange guidebøger vi er nævnt i, finder også dagligt vej til den lille butik. Vi er kendte for at lave måske byens bedste kaffe, og for at have et lille men udsøgt udvalg af vinyl-plader. Nogen gæster kommer for kaffen, nogen for pladerne, nogen for det sociale samvær – de fleste kommer nok for kombinationen af det hele. Sort kaffe & Vinyl er et sted hvor man mødes over en kop kaffe, taler med andre gæster - som man måske ikke kender i forvejen. Taler om musik, politik, vejret - livet. Den stemning vil vi gerne fortsætte i nabolokalet. Sort Kaffe & Vinyl skal stadig være den lokale pladebiks, kaffebar, mødested – men i større lokaler med mulighed for flere plader og flere siddende gæster. Og med til de flere kvadratmeter hører også et toilet, som vi ikke har haft i de nuværende lokaler.*

*Et toilet gør det også muligt at få lov af Fødevarestyrelsen til at servere mere end bare en croissant og en muffin. Vi kan fx få mulighed for at servere et blødkogt æg om morgenen, en skålfuld yoghurt, en portion grød. Hjemmebagt kage om eftermiddagen. Senere på dagen måske en klassisk parisertoast eller en tallerken med skinke og ost. Der vil på ingen måde blive tale om mad på restaurations niveau – Det vil være simple serveringer med et minimum af tilberedning. Toiletet gør det også muligt at søge om alkoholbevilling, så vi kan servere et glas vin eller en cognac til kaffen om aftenen. Og med en alkoholbevilling vil det give mening at holde åbent til længere end nuværende lukketid (kl 19 vinter/ kl 21 sommer). På den måde kan Sort Kaffe & Vinyl blive et mødested hele dagen - både for kaffegæsten om morgenen, pladekøberen om eftermiddagen og vingæsten om aftenen. En udvidet åbningstid er en nødvendighed, hvis omsætningen skal øges. Musik og kaffe vil stadig være vores hovedprodukt.*

*Vi ønsker at styrke musik-delen i vores koncept – vi får plads til et større udvalg af musik på vinyl. Vi forestiller os ugentlige lytte-aftener med fokus på særlige genrer. Vi er begge glade for jazz, men det kunne være alt muligt. Fx en lytte-aften om calypso med indbudte gæster som kan fortælle om genren og spille deres favoritter – på vinyl, naturligvis. Det kunne være lytte-aftener i forbindelse med ny-udgivelser, genoptryk af glemte mesterværker osv.*

*Musikken vil fortsat være i fokus, både i kraft af udvalget af musik man kan købe på vinyl, og som stedet man kommer for at lytte, for at blive udfordret og introduceret*

til nye toner. Vi håber også på at kunne gøre mere ud af vort udvalg af grammofooner; udover Pro-Jects produkter, som vi er forhandlere af, har vi også planer om at forhandle Ortofon pick-up'er og – specialbyggede, vintage grammofooner! Byggede af min forretningspartner, Martin Baun.

*Vi forestiller os fortsat at åbne tidligt om morgenen – kl 8 på hverdage, kl 9 i weekenden.*

*Lukketid vil variere efter ugedage – fx til kl 21-22 søndag-onsdag og til 23.30 torsdag, fredag og lørdag.*

*Udeservering: Vi vil anvende samme slags små borde og stole med armlæn som nu, langs butikkens facade. Det vil give plads til ca. 8 borde (mod 5 i den nuværende butik). Udeservering vil ophøre kl 22 senest, og da vi ikke ønsker varmelamper, vil det hovedsagligt være i brug i sommerhalvåret.*

*Der vil blive ophængt en markise på facaden i stikgaden.*

*Indendørs vil opholdsarealet udvides fra de nuværende 28 kvm til ca. 50 kvm (Resten, 42 kvm skal bruges til lager og toilet) De giver flere siddepladser, ca. 15-20 håber vi, i modsætning til de nuværende 8-10 siddepladser*

*Som i de nuværende lokaler, hvor vi har sænket loftet for at undgå at tale og musik vandrer opad, vil vi også i de nye lokaler sørge for lydisolering, både til overbo, nabo og opgang. Men som sagt – der er ikke tale om en restaurant eller bar - det er Sort Kaffe & Vinyl, en pladebutik og kaffebar.*

*Planen er, at undertegnede, sammen med min nye forretningspartner og gode ven, Martin Baun, vil køre det ny Sort Kaffe & Vinyl. Forhåbentlig i mange år fremover."*

Mvh

Christian Rygaard

Sort Kaffe & Vinyl  
Skydebanegade 4, butik th.  
1709 Kbh V  
Cvr/VAT: 29434182

