

## Tillæg til erhvervslejekontrakt af den 3. april 2003 (Tillægget)

Lejemålet (tidl. Jernbane Allé 46) Frode Jakobsens Plads 4., 1. sal, 2720 Vanløse

### Mellem

Udlejer      Holberg Fenger Invest A/S  
Frode Jakobsens Plads 4, 2.  
2720 Vanløse  
CVR nr.: 11 81 15 90

Og

Lejer        Københavns Kommune  
Københavns Ejendomme og Indkøb  
Borups Allé 177  
2400 København NV  
CVR nr.: 64 94 22 12

er der d.d., aftalt følgende tillæg til lejekontrakt af den 3. april. 2003, vedr. lejemålet Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal, 2720 Vanløse (lejemålet).

#### § 1 Udvidelse

Lejemålet udvides med i alt 286 m<sup>2</sup>, beliggende på 1. sal., bagerst i bygningen. Udvidelsen omfatter et lokale til brug for indretning af musikscene m.v. ca. 236 m<sup>2</sup> og andel af fællesarealer 50 m<sup>2</sup>., i alt 286 m<sup>2</sup> (de nye lokaler).

Udvidelsens beliggenhed fremgår af vedlagte bilag 1 A og B.

#### § 2 Anvendelse

De nye lokaler skal anvendes i tilknytning til lejemålets nuværende funktioner som forsamlings og kulturhus. Udvidelsen af lejemålet sker med henblik på etablering af musikscene. Udlejer bekræfter, at der kan drives beværtning fra lejemålet. Lejer skal i forbindelse med etablering af musikscenen sikre, at der opnås byggetilladelse og at anvendelsen i de nye lokaler er lovlig.

I forbindelse med udvidelsen sikres lejer gode adgangsforhold til de nye lokaler som følger:

- Lejer har adgang til en del af varegården i stueplan, fx til adgang i forbindelse med afholdelse af arrangementer, modtagelse af varer m.v. varegårdens placering fremgår af bilag 2 A og B.

- Lejer har brugsret til p-plads i p-kælderen i umiddelbar tilknytning til vareelevatoren. Placering af p-pladsen fremgår af **bilag 3**.
- Lejer har i fællesskab med de øvrige lejere brugsret til vareelevatoren via varegården som frit kan benyttes af lejer uden beregning. Udlejer er ansvarlig for driften og vedligeholdelsen af vareelevatoren, hvilke udgifter indgår i fællesudgifterne.

Udlejer sørger for, at lejer senest på ikrafttrædelsesdagen modtager nøgler/adgangskort/koder m.v. der er nødvendige, for at sikre lejer de ovenfor beskrevne adgangsforhold. Udlejer afholder alle eventuelle omkostninger til ombygning af elevatoren. Evt. omkostninger til etablering og drift af fælles nøgle/låse- eller brikssystem, til elevator og varegård fordeles mellem de lejere som anvender elevatoren/varegården.

### § 3 Ikrafttrædelse

De ny lokaler overtages af lejer senest den 1. oktober 2018 (ikrafttrædelsestidspunktet), Lokalerne overtages af lejer, når betingelserne i dette tillægs § 8 er opfyldt.

På ikrafttrædelsestidspunktet modtages de nye lokaler af lejer som rålokale. Inden ikrafttrædelsestidspunktet sørger udlejer for, at fjerne alle installationer, alt inventar m.v. Udlejer afleverer de nye lokaler til lejer ryddet og rengjort på ikrafttrædelsestidspunktet.

### § 4 Indretningsarbejder & tilskud

Senest den 3 måneder efter modtagelse af byggetilladelse, forventet senest 1. december 2018 er udlejer forpligtet til at have gennemført følgende arbejder i ejendommen:

- Etablering af nyt indgangsparti ved indgangen til kulturhuset. Indgangspartiet udføres i den kvalitet og på den måde der fremgår af **bilag 4**.
- Fjernelse af eksisterende bagtrappe ved varegården og støbning af nyt etagedæk på 1. sal. Fjernelse af trappen sker som beskrevet i **bilag 5**.
- Udlejer sørger for at el, vand, og varmforsyning tilsluttes lejers nuværende anlæg. Lejer har ret til, at overtage 100 ampere fra hovedbygningens nuværende forsyning. Udlejer sørger for tilslutning til hovedfordelingstavle i kælderen.

Etablering af nyt indgangsparti og fjernelse af bagtrappen sker for udlejers regning og risiko. Udlejer er forpligtet til at ansøge om at opnå byggetilladelse til arbejderne og efterfølgende ibrugtagningstilladelse, senest 30 dage efter at nærværende aftale er endelig. Lejers rådgivere forestår dog myndighedsbehandling af de brandmæssige forhold vedr. flugtveje m.v., hvilke arbejder er igangsat.

Alle øvrige arbejder til etablering af musikscene m.v. udføres af lejer for lejers regning og risiko. Lejers arbejder fremgår af **bilag 6**. Lejer er forpligtet til, at opnå byggetilladelse til arbejderne, der skal udføres lovligt.

3/7208  
JK

Udlejer tillader at lejer opsætter skiltning med belysning på bygningen, herunder også mod Lindehøj og Metroen på Vanløse station. Lejer forestår og bekoster eventuel LED -orienteringstavle ved indgangen til Kulturhuset og/eller anden skiltning og belysning mod banen/S-tog. Størrelse og format på eventuelle skilte skal godkendes endeligt af udlejer og myndigheder før opsætning.

Det er aftalt, at udlejer yder et kontant finansieringstilskud til lejer på i alt kr. 2.029.152,00 ekskl. moms. Tilskuddet overføres af udlejer til lejer kontant ved underskrift når betingelserne i § 8 i dette tillæg er opfyldt.

Ud over det kontante finansieringstilskud giver udlejer, lejer lejefrihed for de nye lokaler (286 m<sup>2</sup>). Den lejefri periode er aftalt at være 1 ½ år fra ikrafttrædelsestidspunktet. I denne periode betaler lejer alene a conto drifts og forbrugsudgifter for de nye lokaler.

Som kompensation for en del af udlejers finansieringstilskud er det aftalt, at lejer betaler kr. 80.000 pr. år i lejetillæg til udlejer. Lejetillægget betales per ikrafttrædelsestidspunktet og de følgende 10 år, hvorefter det bortfalder. Tillægget betales sammen med de almindelige lejebetaling kvartalsvis.

#### **§ 5 Tilpasning af vilkår i lejekontrakten**

I forbindelse med udvidelsen er følgende tilpasninger til lejekontrakten aftalt:

##### Arealer

Lejekontrakten § 1.2 tilpasses det nye areal. Efter ikrafttrædelsestidspunktet for udvidelsen omfatter det samlede lejemål i alt 1.912 m<sup>2</sup> (oprindeligt lejemål 1.626 m<sup>2</sup> + udvidelsen 286 m<sup>2</sup>). Fordelingstallet efter udvidelsen udgør 1.786/8.020.

##### Uopsigelighed

Som ændring til lejekontraktens § 5 påtager udlejer og lejer sig fornyet uopsigelighed. Lejekontrakten er uopsigelig fra udlejers side i 20 år fra ikrafttrædelsestidspunktet af tillægget, mens lejemålet er uopsigeligt i 10 år fra lejers side fra ikrafttrædelsestidspunktet. Efter udløbet af uopsigelighedsperioderne gælder fortsat et gensidigt opsigelsesvarsel på 12 mdr. til den 1. i en måned.

##### Lejebetaling

Der betales leje for de nye lokaler efter udløbet af den lejefri periode og til udgangen af det pågældende kvartal jf. § 4 ovenfor. Herefter betales den samlede leje kvartalsvis forud for hele lejemålet inkl. de nye arealer i overensstemmelse med lejekontraktens § 5, stk. 1.

Lejen for de nye lokaler fastsættes som den samme leje per kvadratmeter per år, der gælder for de eksisterende lokaler. I 2018 - og dermed på ikrafttrædelsestidspunktet - udgør lejen per kvadratmeter per år kr. 1.193,12 ekskl. moms.

##### Øvrige betalinger

Lejer betaler a conto fællesudgifter og a conto varmeudgifter for de nye arealer på tilsvarende vilkår som for de eksisterende arealer fra ikrafttrædelsestidspunktet.

#### Lejeindeksering

Lejekontraktens § 8 ændres således at den gældende årlige leje for hele lejemålet fremadrettet - første gang per 1. januar 2019 - indeksreguleres med den årlige udvikling i nettoprisindekset, dog minimum 1 % og maksimum 2 % per år.

#### Aflevering ved fraflytning

Ved fraflytning afleveres hele lejemålet, i alt 1.912 m<sup>2</sup>, til udlejer ryddet, men ellers som det er og forefindes. Lejer skal ikke betale for istandsættelse, vedligeholdelse eller reetablering af lejemålet ved fraflytning. Lejekontraktens § 15 ændres i overensstemmelse hermed.

#### **§ 6 Forholdet til lejekontrakten**

I det omfang lejekontraktens bestemmelser ikke ændres af tillægget er de fortsat gældende. Lejekontraktens bestemmelser som ikke er ændret i medfør af tillægget omfatter hele arealet efter ikrafttrædelsestidspunktet.

#### **§ 7 Lejekontrakt af d. 3.04.2018, med Biblioteket.**

Det er mellem lejer og udlejer som en del af nærværende tillæg, aftalt at der samtidig hermed, indgås et tillæg vedr. Bibliotekets lejemål, hvor § 5 punkterne, uopsigelighed og lejeindeksering, ændres med samme ordlyd som i nærværende aftale.

#### **§ 8 Betingelser**

Tillægget er betinget af:

At lejer senest den 1. september 2018, opnår tilfredsstillende byggetilladelse til gennemførelse af ombygning af de nye arealer.

At udlejer senest den 1. september 2018 opnår tilfredsstillende byggetilladelse til gennemførelse af de af udlejers byggearbejder

At Københavns Kommunes Borgerrepræsentation senest den 20. september 2018 godkender tillægget.

#### **§ 8 Underskrifter**

København Den 19/6/2018

Udlejer  
Holberg Fenger Invest A/S

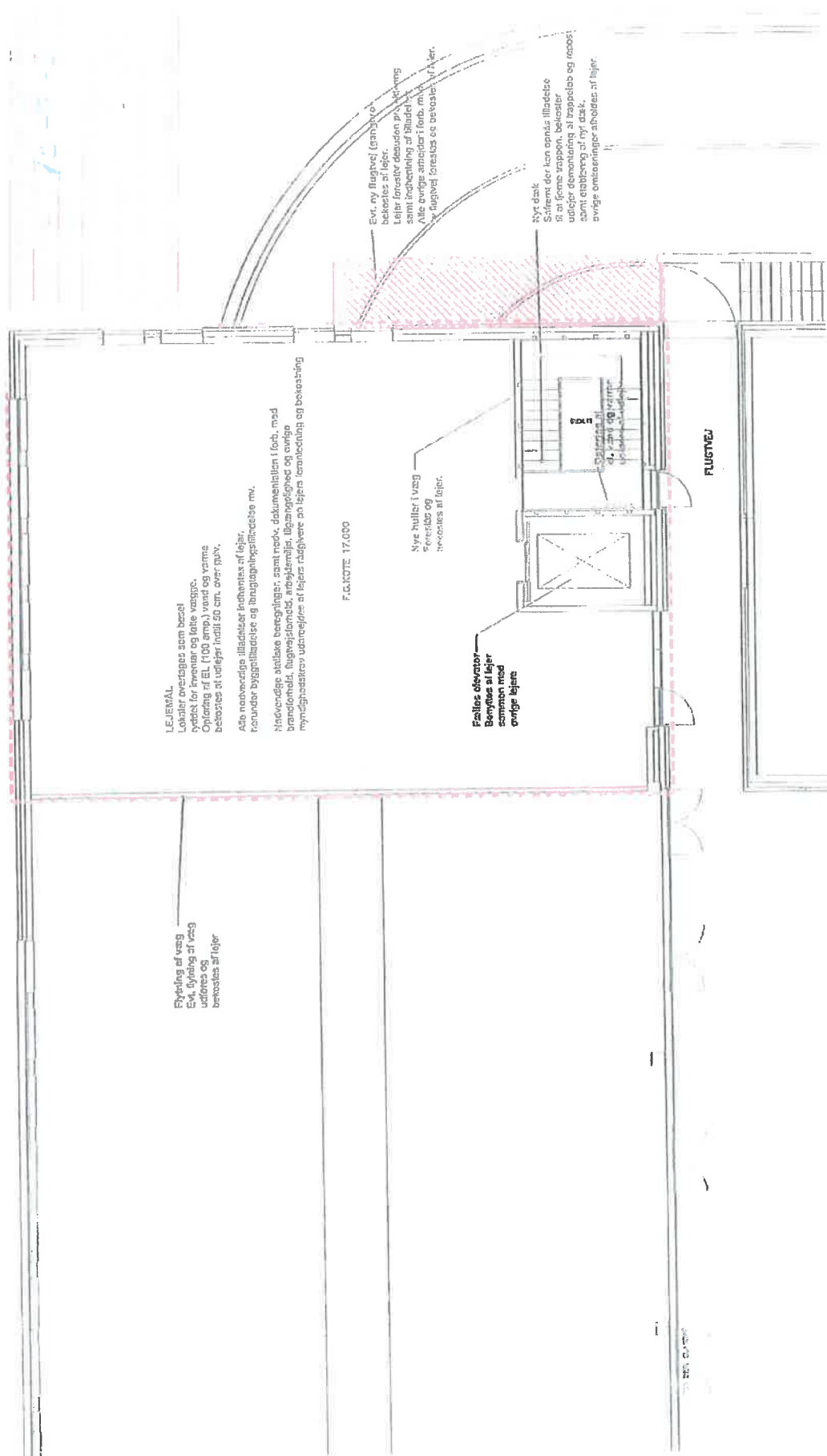


Christine Ulsted Jørgensen  
Lejer  
Københavns Kommune.

  
John Dahl-Pedersen

Tillægget omfatter følgende bilag:

- Bilag 1 A og B. – udvidelsens beliggenhed i ejendommen
- Bilag 2 A og B – varegårdens placering på ejendommen
- Bilag 3 – placering af p-plads i kælder til varelevering m.v.
- Bilag 4 A og B – projektbeskrivelse nyt indgangsparti
- Bilag 5 – projektbeskrivelse af fjernelse af trappe
- Bilag 6 – projektbeskrivelse lejers arbejder (8 sider)



**LEJEMÅL**

Lokalitet overdrages som beboelse  
 med for fremtidige og lette udvidelser.  
 Ombygning af EL (100 amp.) vand og varme  
 besvares til udlejer indenfor 30 cm. over park.  
 Alle nødvendige tilladelser indhentes af lejeren.  
 Forudbetalt byggepligtsskatter mv.  
 Rådningsskade, arkitektskade, samt møde, dokumentation i forbindelse med  
 brandtilfælde, flugtvejstegn, arbejdsmiljø, tilgængelighed og øvrige  
 myndighedskrav udrettes af lejeren i forbindelse med projektering og beboelse

F.L. KOTE 17.000

**Fælles elevator**  
 Benyttes af lejeren  
 sammen med  
 øvrige lejere

Nye huller i væg  
 -Foreslås og  
 frekstilles af lejeren.

Øvr. ny flugtvej (strøg) i  
 beboelse af lejeren.  
 Lejeren foreslår desuden på at bygges  
 samt indretning af flugtvej  
 Alle øvrige ændringer i beboelse af lejeren.  
 Ny flugtvej foreslås og bekræftes.

Ny dæk  
 Skov dæk kan også tillægges  
 til at fjerne trappes, beboelse  
 udgifter demontering af trappes og mønstre  
 samt etablering af ny dæk.  
 Øvrige ombygninger afholdes af lejeren.

FLUGTVEJ

**KULTURSTATIONEN VANLØSE**

Emne: 1. SAL LEJEMÅL  
 Tegnr. nr.: 101  
 Måst: 1:100  
 Rev.:  
 Date: 18.06.2019

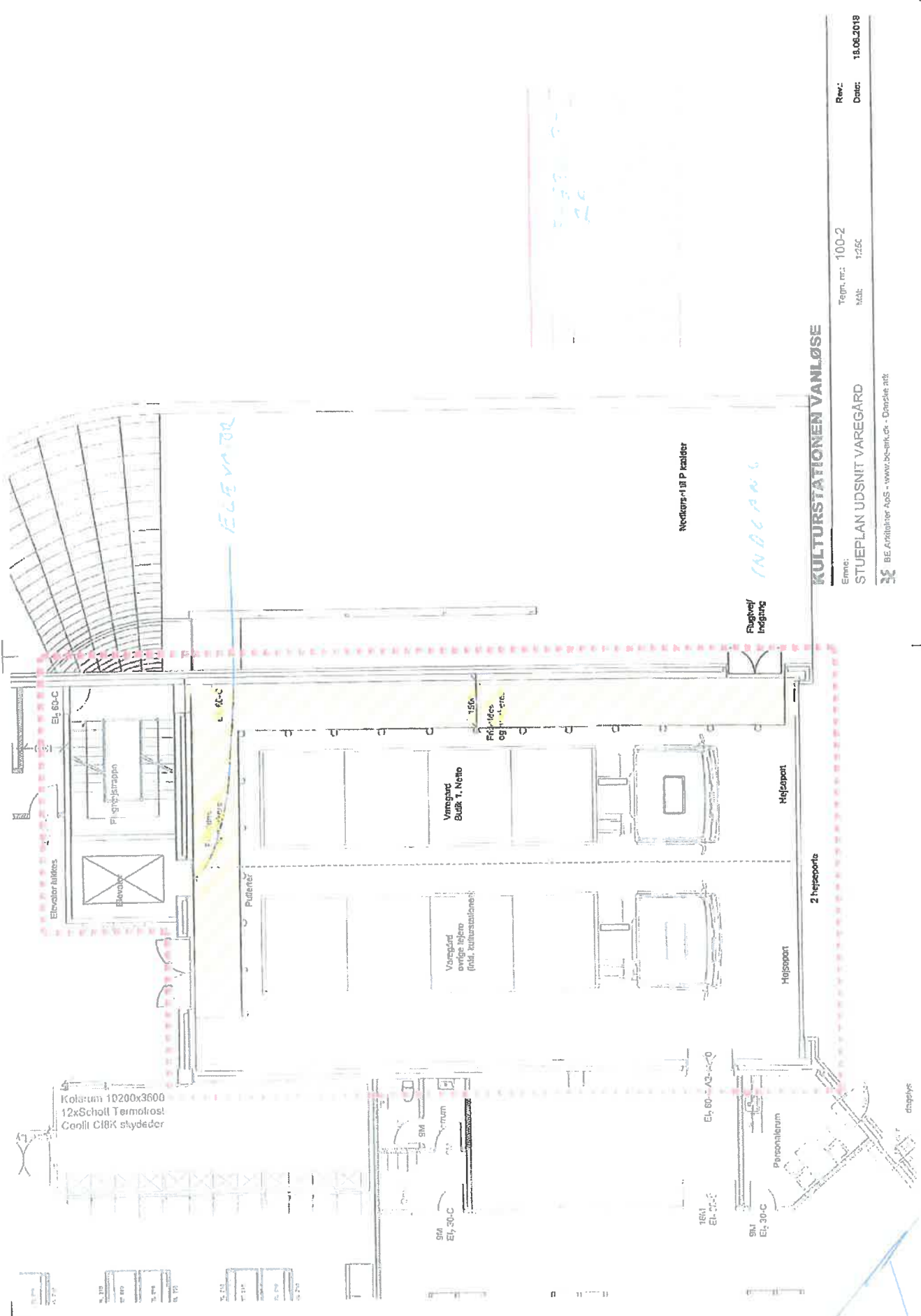
BE Arkitektur APS - www.be-ark.dk - Dronningstræde 27A

VANLØSE STATION



### KULTURSTATIONEN VANLØSE

TEGNER: [Name] Tegnr. nr.: 20 Rev.:  
Snit i lejernal Mål: 1:100 Dato: 18.06.2018  
3E Arkitektur ApS - www.3e.dk - Danske ark



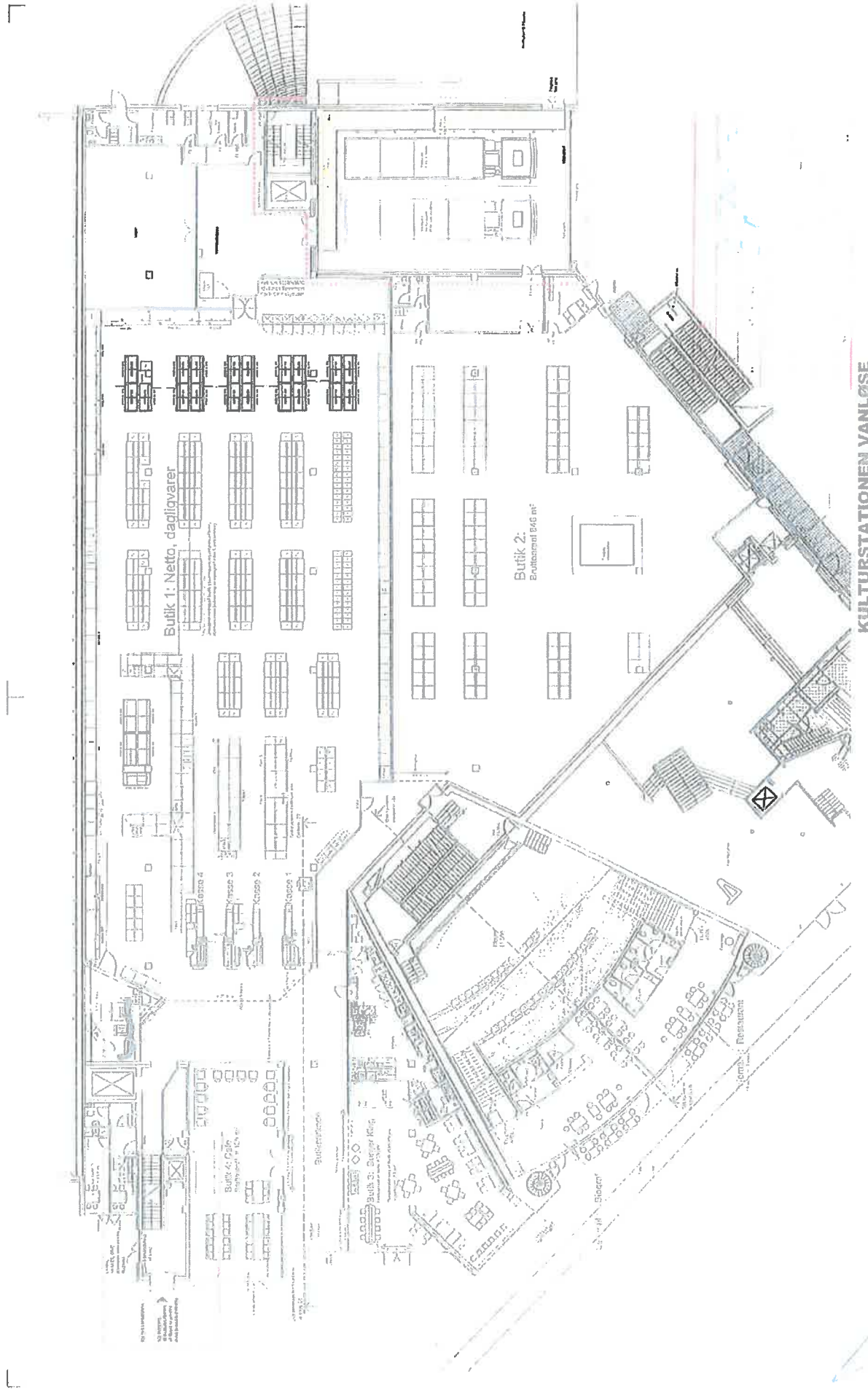
Kolum 10200x3600  
12xSchott Termolox!  
Cenlit C18K skydeder

1	100	100	100
2	100	100	100
3	100	100	100
4	100	100	100
5	100	100	100
6	100	100	100
7	100	100	100
8	100	100	100
9	100	100	100
10	100	100	100

**KULTURSTATIONEN VANLØSE**

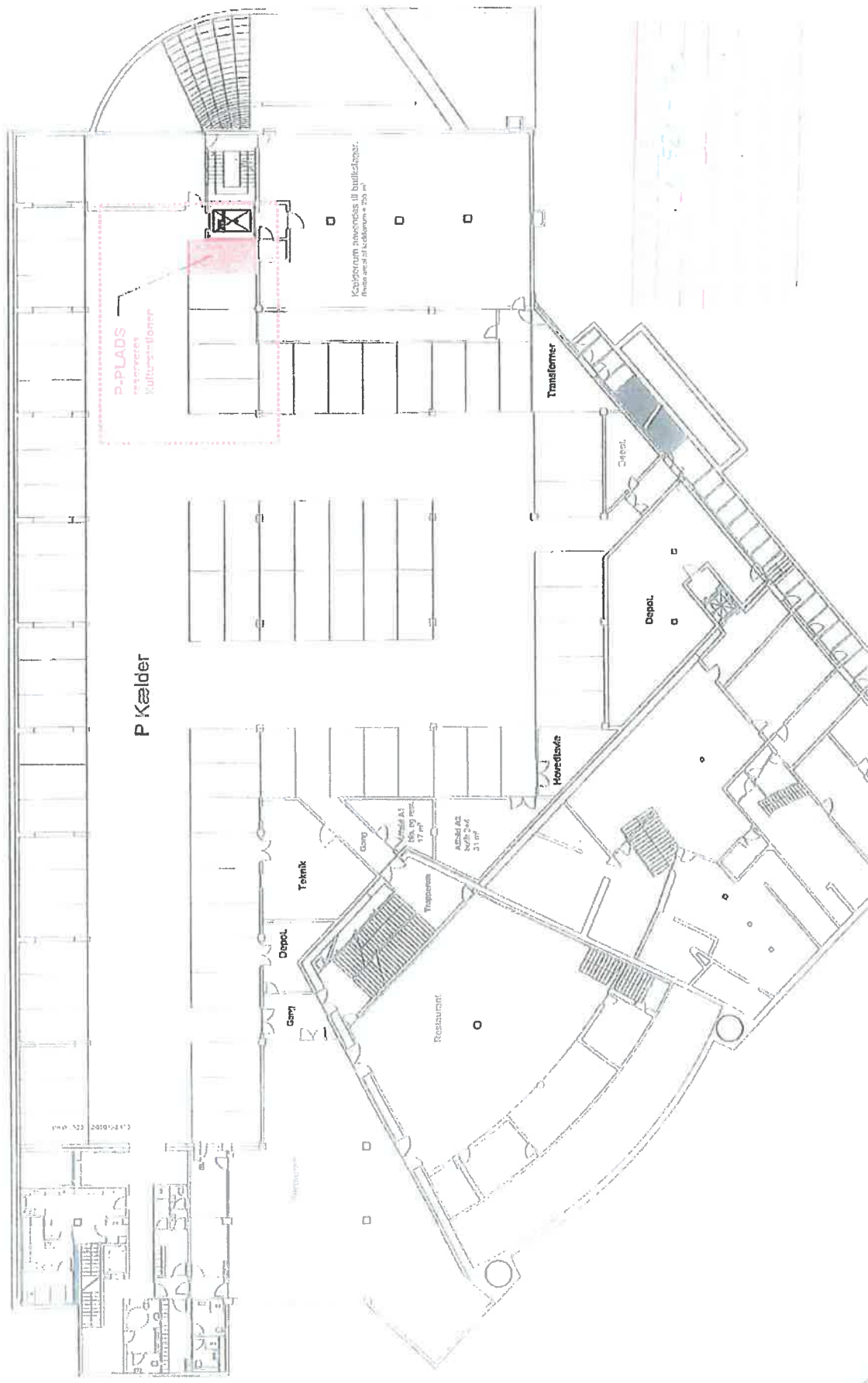
Emne: **STUEPLAN UDSNIT VAREGÅRD**  
 Tegnr. nr.: **100-2**  
 Målt: **1:250**  
 Rev.: **18.08.2019**  
 Dato:





**KULTURSTATIONEN VANLØSE**

Etmær: **STUEPLAN**  
 Tegnr. nr: **100**  
 MÅL: **1:250**  
 Rev.:  
 Dato: **18.05.2018**



P Kælder

P-PLADS  
reserveres  
Kulturstationen

Køkken  
17 m²

Alders 2-4 m²  
31 m²

Trapperum

Døber

Gang

Trapperum

Døber

Gang

Trapperum

Døber

Gang

Transformert

Døber

Døber

Hovedbåle

Restaurant

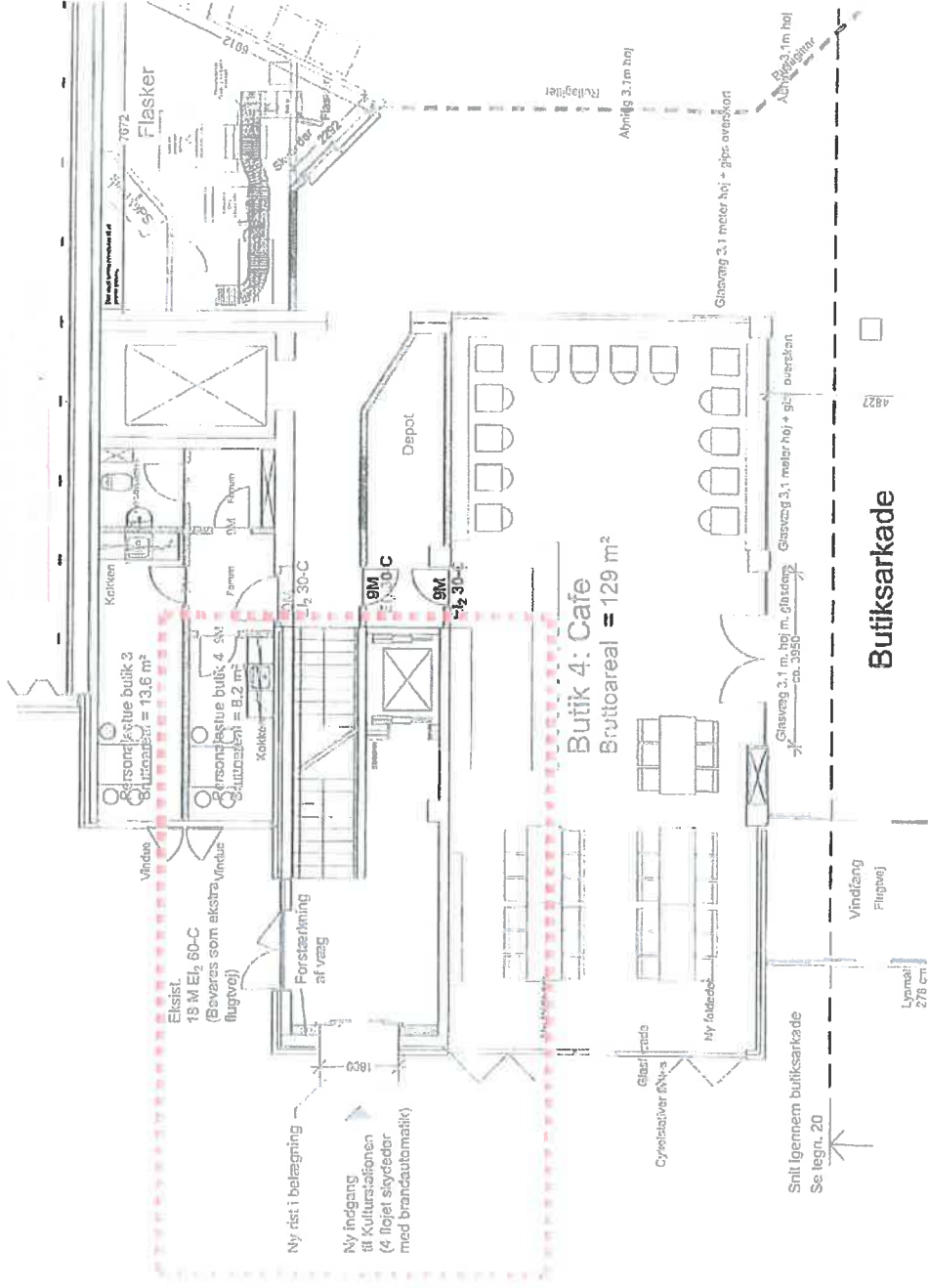
1:100

**KULTURSTATIONEN VANLØSE**

Emner: **KÆLDER**  
 Tegnr. nr.: 99  
 M/J: 1:250  
 Rev.:  
 Dato: 18.08.2018

BE Arkitektur APS - www.be-ark.dk - Danisco ark

B-2-0-1-2  
-A



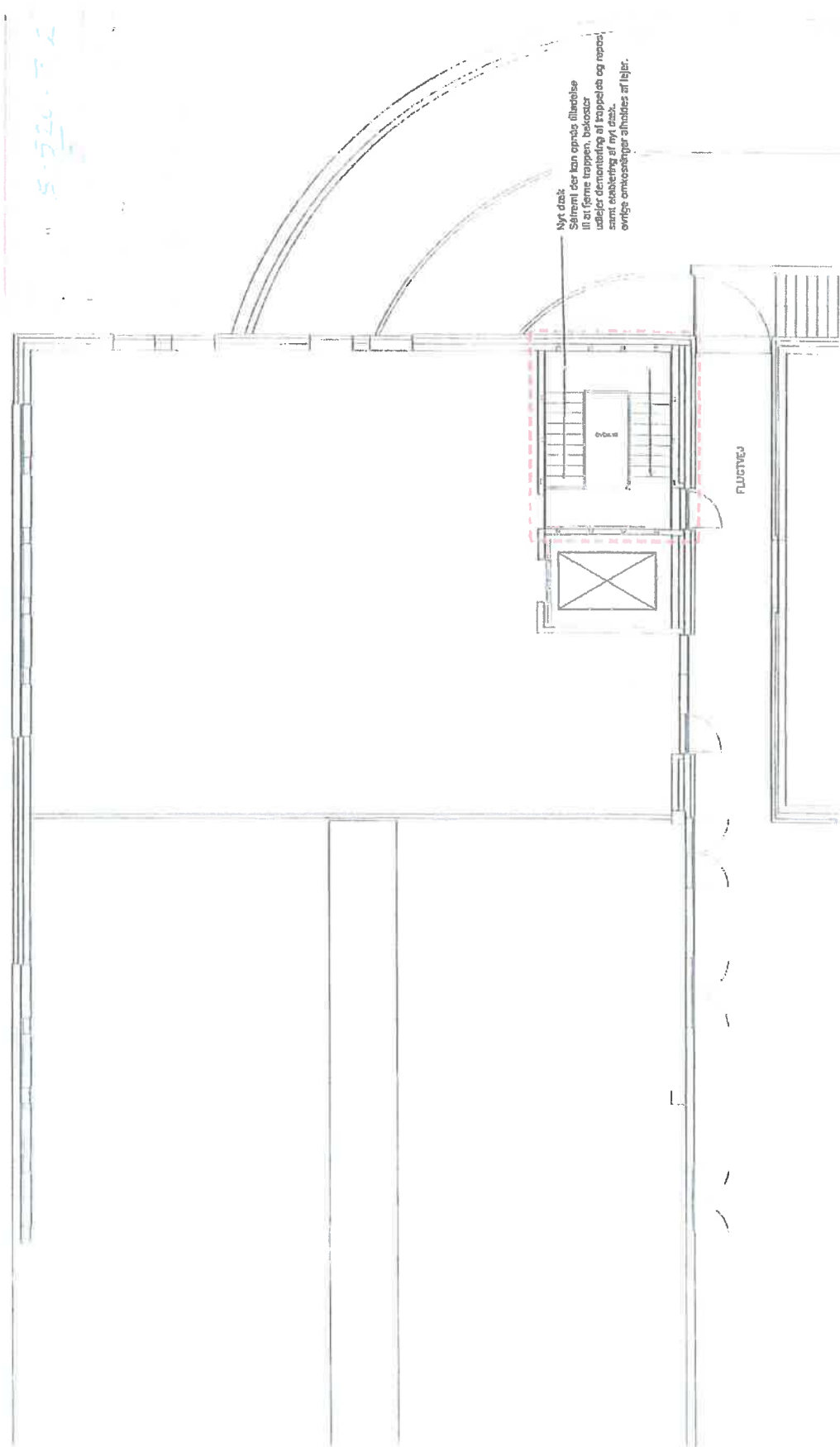
**KULTURSTATIONEN VANLØSE**

Emne: STUEPLAN UDSNIT  
Tegn. nr.: 100-1  
Dato: 18.05.2018

BE Arkitekter APS - www.be-ark.dk - Danmarks arkitektur

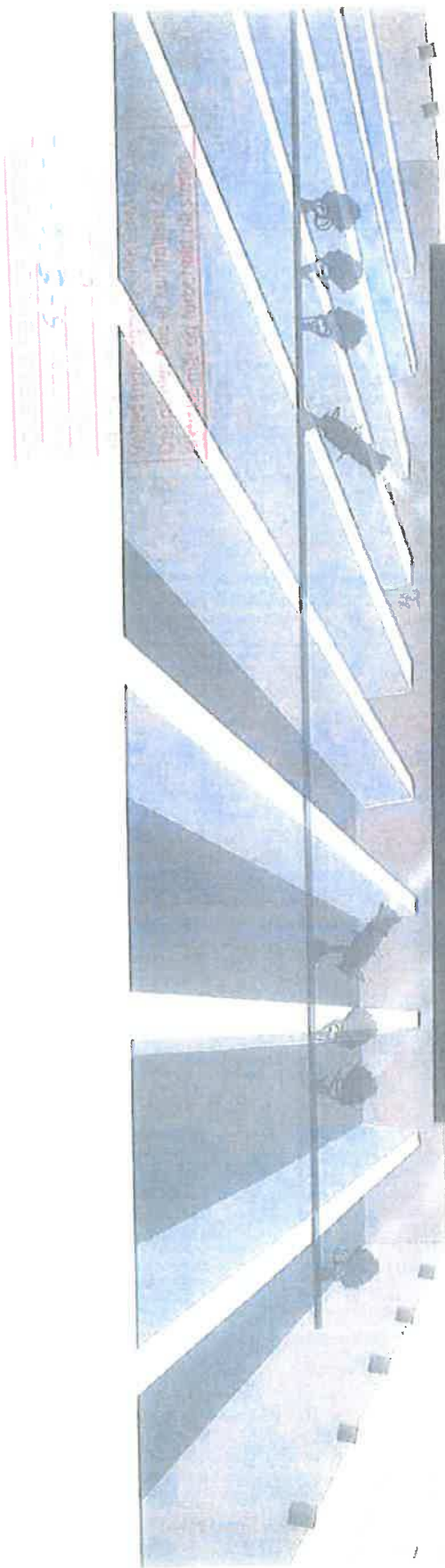
NOI NERLEKAND BILK AT FORDRANGS IN ALLER  
FÜR FÜRBERG TO ARVHALLS AN DER PSMA





**KULTURSTATIONEN VANLØSE**

Emne: **1. SAL LEJEMÅL (TRAPPE)** Tegn. nr.: **101-T**  
Rev.:   
Måb: **1:100** Date: **18.05.2018**  
 BE Arkitekter ApS - www.be-ark.dk - Dannebrog 107



**STAIRWAY**  
**KULTURSTATIONEN VANLØSE**  
**PROJEKTFORSLAG**  
ca. 2025-2027



## STAIRWAY KULTURSTATIONEN VANLØSE

### BAGGRUND

borgere. Hertil kommer foreningsaktiviteter, møder, konferencer og uddeling til ca. 70 private fester.

Visjonen er til stadighed at være bydelens kulturelle centrum, der tilbyder kendte og eksperimentelle kulturelle tilbud og services af høj kvalitet. Et mangfoldigt medlemsbånd og folkeoplysning medfører, der både kan inspirere, begynde og udføres.

Siden biblioteket og kulturhuset blev renoveret og åbnet i 2005 har været afgørende beboerstal anbygd i 2005 har været afgørende beboerstal 11 år i frem og bebyggelsen rullede i 2016 de 385.000. Aktivitetsniveauet er således steget markant siden starten.

Kulturstationen Vanløse er beliggende i et tredjemand's lejlighed, i forbindelse med at der kommer nye lejere i de nuværende Føtex-lokaler i stueetagen, har husets udlejer, Føtex Invest A/S, tilbudt KFF ca. 285 m<sup>2</sup> på 1. sal. De nye lokaler ligger i samme plan som resten af kulturhuset, i umiddelbar forlængelse af kulturhusets store sale, Hæmsalen og Kvansalen. Med overtagelse af de nye lokaler vil Kulturstationen Vanløse dermed råde over hele førstezonen på matriklen. Lejemålet kan overtages årsafviset 2017/2018 på sammen vilkår, som fra KFF indgik lejemålet i 2005.

Vanløse er kendetegnet ved et rigt handelsliv centreret om en række små lokale butikker på hovedgaden JernbaneAllé. Byen har både metrolinje og S-toget, så det centrale København ligger dermed ikke mere end 10 minutter væk. Byen summer af aktiviteter hele året rundt, og der er masser af kulturel vækst i bl.a. området ved Skjoldhøj Allé og på Kulturstationen Vanløse. Byen har en meget stærk lokal forankring og identitet, og mange frivillige borgere har engageret sig i bl.a. Lokaludvalget og borgernæstyre på Kulturstationen Vanløse. Derudover står de mange lokale tilsluttede også for at arrangere byfester, koncerter, festivaler mm. rundt om i byen, og på Kulturstationen.

Kulturstationen Vanløse er bydelens kulturelle midtpunkt. Den ene del af huset består af et bibliotek med integreret borgerservice, den anden del af huset består af kulturhus, lokaludvalg og en uafhængig kulturcafé. De to dele er adskilt af en 700 kvm stor loggia med en overdækket scene med plads til 500 personer.

Arligt præsenterer Kulturstationen mere end 300 kulturelle arrangementer som koncerter, teater, litteraturarrangementer, foredrag, dans, kreative workshops skabt både for og af bydelens

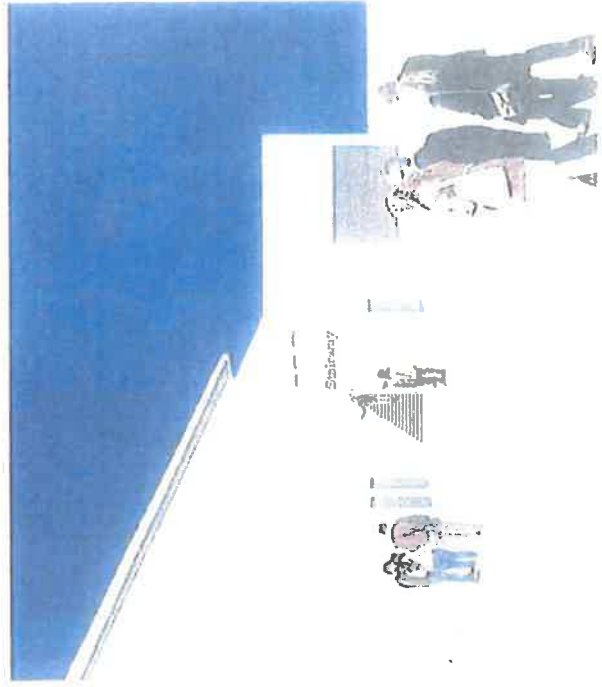


Situationsplan 1:2000

ALBJERG &  
BUCHARDT

# STAIRWAY KULTURSTATIONEN VANLØSE

## INTERN ORGANISERING OG INDGANG

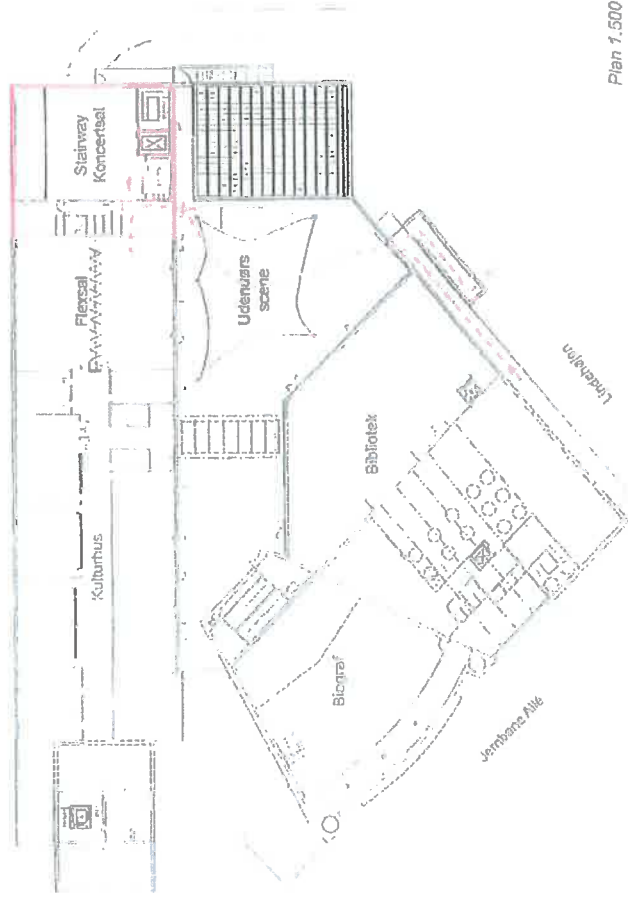


Gadeview - Indgang Lindetøjlen

I de nye lokaler etableres et multifunktionsrum, som bl.a. skal rumme husets musikscene kaldet "Stairway". Et nyt navn til et nyt udvidet spillested, som bl.a. er placeret i kulturhusets café. Mox, kopiedelen foreges derved fra 150 til 200/250 koncertgængere. Den nuværende konstruktion, hvor musikscenen er placeret i cafeområdet er af mange grunde ikke optimal, f.eks. ved lydprøve før en koncert, eller når der er larm fra gangen under en stille koncert. Derudover er toiletforholdene heller ikke optimale da koncertgæster deler toiletter med husets øvrige brugere. Udover en musikscene skal det nye område være fæltsbold, således at der bl.a. vil

kunne afholdes børnelektioner, illustrationsejendamer, og at lokalerne i øvrigt ville kunne indgå i husets almindelige udlejningsvilkår.

Med udvidelsen af det samlede lejemål vil Kulturstationen Vantøse også få adgang til en vorelevator direkte fra stueplan, hvorved et årelangt og stort internt logistikproblem vil blive løst. At voreindlevning til cafeen vil dermed ikke længere skulle foregå gennem biblioteket, og alt load-out af udstyr til koncerter og teaterproduktioner, som siden 2005 er foregået via personalevare og brandtrapper, vil fremover blive betydeligt lettere.



Plan 1.500



# STAIRWAY

## KULTURSTATIONEN VANLØSE

### NY MUSIKSCENE

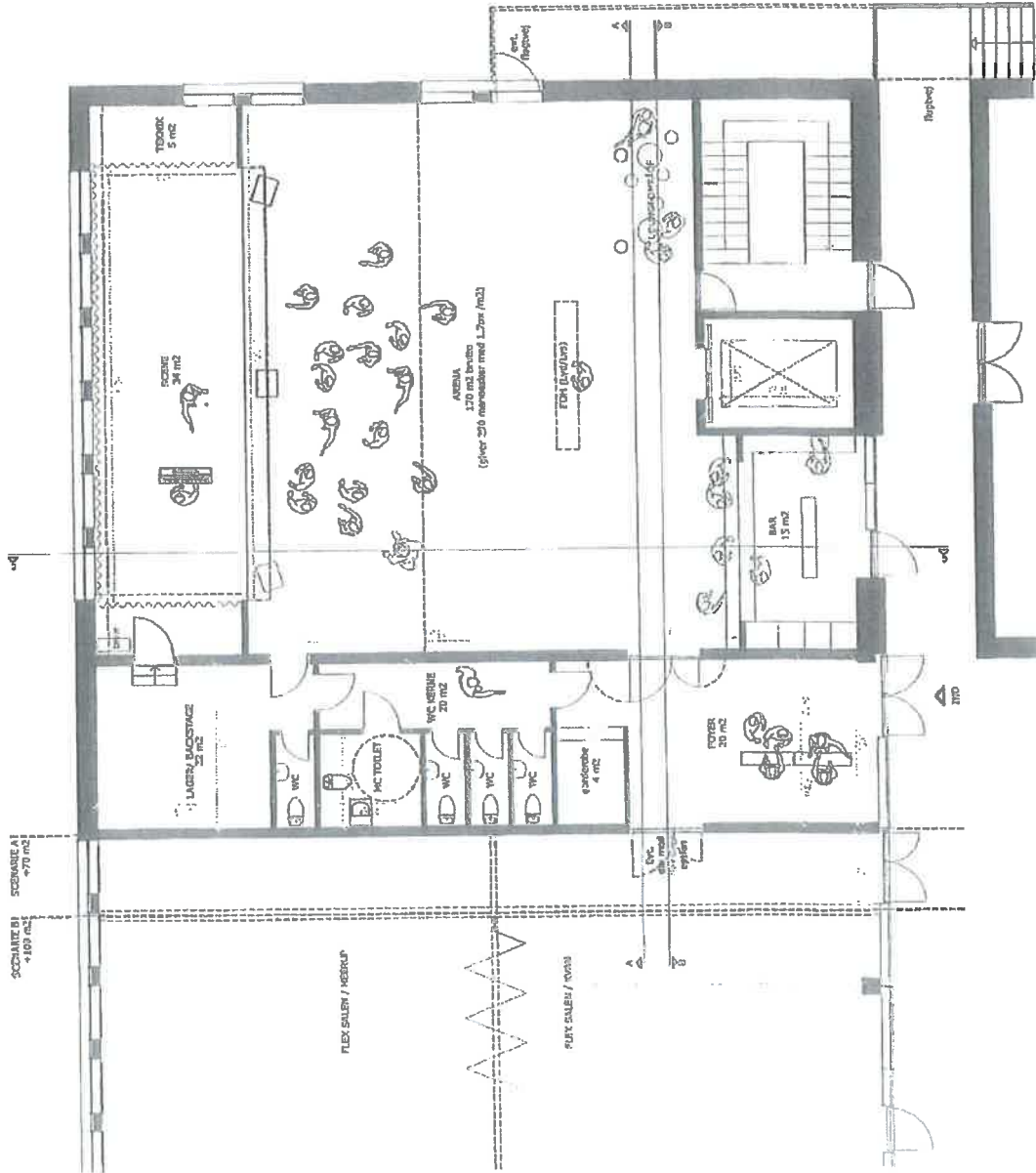
Ryggræden i "Stairway" bliver en ny musikscene. Scenen skal være dimensioneret til rummet. Egesom lyd og lys skal passe til størstets dimensioner. I det hele bliver det "aktive" sceneniveau ca. 4 meter i dybden og 7 meter i bredden. Højden på scenen skal afspejles i forhold til rummets fløjhøjde, kassehøjde og scenehøjden sat i forhold til vens SUB-kasser således at de kan ligge under scenen (ca. 55-60 cm). Topkasser hænges fra loftet i hver side af scenen. Det skal overvejes om der demoleres skal være en centerforhæjler og daltay midt i talen.

Lys ophænges i lyngs på bagscenen, på siden af scenen og foran scenen. Det skal overvejes om disse lys skal være til elektrisk, således at de kan justeres frem og tilbage og med med kobletræk. Det vil også rummets til elektrisk, så det hurtigt vil kunne omstilles til elektrisk testet. Scenelyset skal bestå af movingheads (fx. 10 Martin Rush M18 Wash Lamp), demoleres skal der være enkelte gamle par-56 lamper, freestyl lamper i front og en hæjer.

FOH skal være placeret i svejdet, med nemt kobletræk til scenen, evt. under gulvet med en lem. I forbindelse af scene scenen skal der etableres et kobletræk med eget taltet og nem scenedgang, uden at arkæerne skal passere publikumsområdet. På siden af scenen skal der være plads til diverse teknik. Teknik tasker over forsærkertræk, støbebox, el-løve (til lyd og til scenelys), mikrofoner, stativer, backline og kabler. Der skal også være plads til at opbevare tomme fløjtkasser under koncerten.

Scenen må gerne have et markant udtryk, med en stærk identitet. Den kunne fx. være bygget som en "lukkrasse" med bemalinger på træpaneler på siden og over scenen, således at den bliver "indbygget" i selve rummet.

Der skal etableres et barområde, samt toiletter og garderobefaciliteter til ca. 250 personer. Garderobe, bar og toiletter skal også kunne servicere udendørs "Under Sejlet" til åbenlyst Jazzfestival og andre større aktiviteter på tagterrassen.



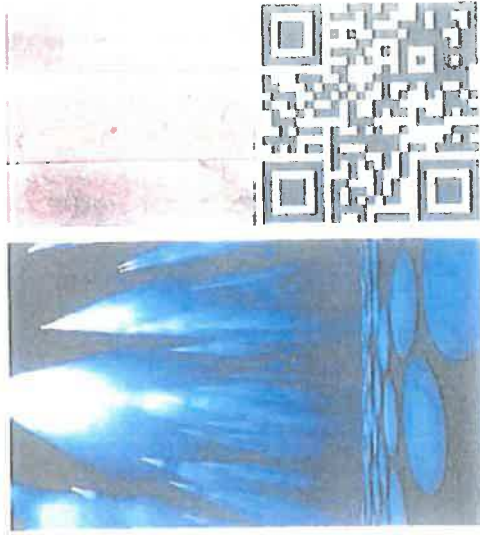
Etageplan 1:100

ALBJERG & BUCHARDT

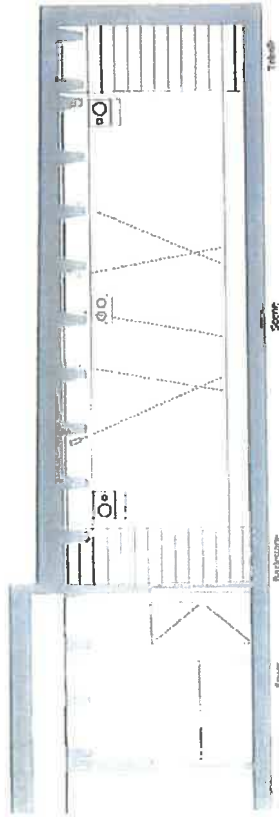
# STAIRWAY

KULTURSTATIONEN VANLØSE

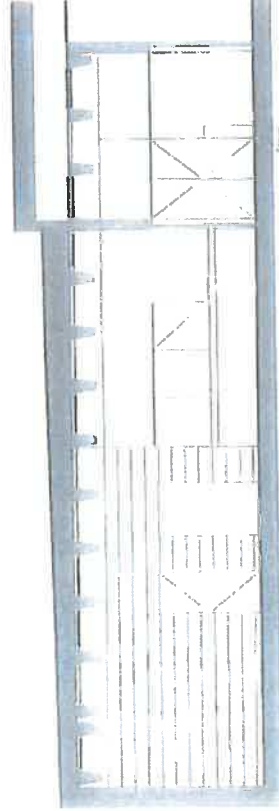
## NY MUSIKSCENE



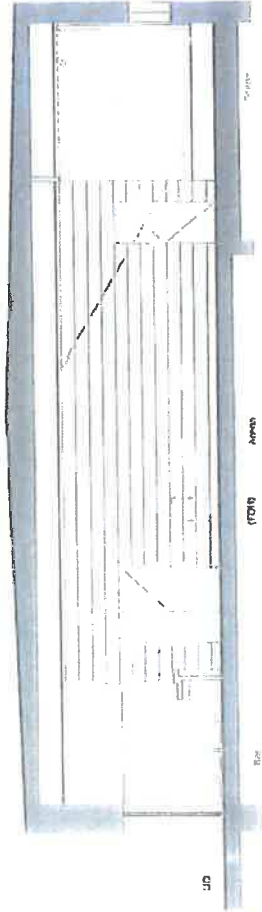
I 1982 skrev Van Morrison nummeret 'Vanlose Stairway'. Scan koden for at høre og se nummeret.



Snit AA mod scenen 1:100

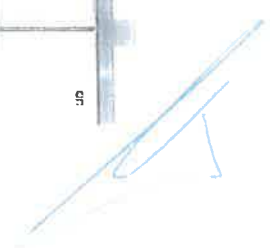


Snit BB mod baren 1:100



Snit CC gennem scenen 1:100

ALBJERG & BUCHARDT



## STAIRWAY KULTURSTATIONEN VANLØSE

### TEKNISK BESKRIVELSE

Lokaler: overtages ryddet for alle installation, skillevægge og inventar. Udløjerstår for rydning.

Der etableres nye skillevægge. En del af flexsalen indtræges og har indtrækt foyer, wc-køerne og badeværelse.

#### Brandmæssige forhold:

Det ønskes at salen skal have en kapacitet for indtil 250 siddende personer ved koncert. I dette forslag er der overlagt mæssigt taget udgangspunkt i denne personbelastning. I kommende projektfase må der i forbindelse med ansøgning om byggeklædelse udføres en egentlig brandstrategirapport af specialrådgiver.

Eksteriende og ny væg imod flexsalen er brandsikkeret. Alle døre i disse vægge skal være branddøre. Døre mellem foyer og sal forsynes med ASDL. Der etableres flugtvej igennem trappeturm, foyer og møske via udvendig flugtvejbro i forbindelse af eksteriende brandtrappe. Det forventes at salen skal forsynes med varslingsanlæg, panikbelysning og flugtvejsskilte.

#### Ventilation:

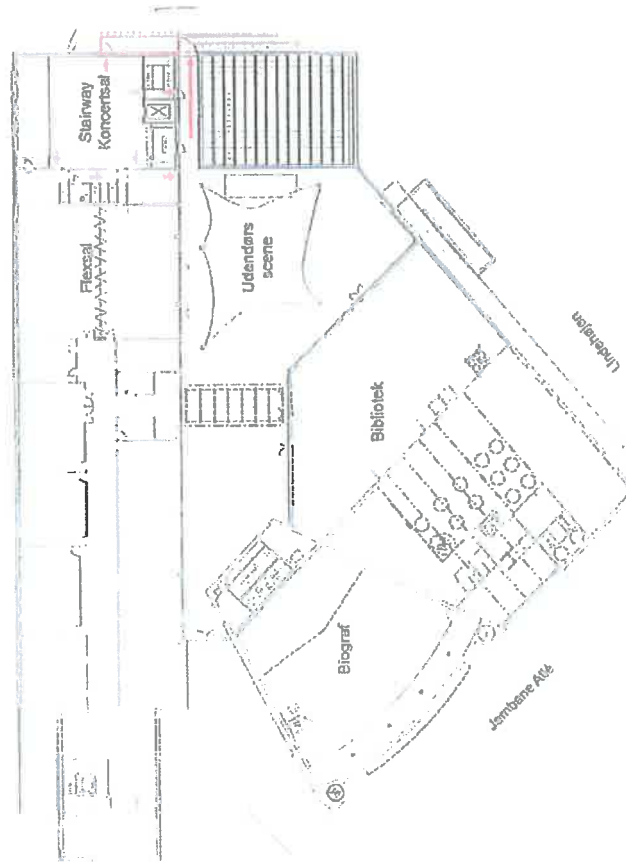
Der skal etableres separat ventilationsanlæg (på tag) for salen med nødvendig styring. Der skal etableres selvstændig ventilation af wc-rum og badeværelse toilette.

#### EL og VVS:

Alle installationer for EL og VVS skal nye/nyetableres. Der opsættes ny hovedtavle med undertavle for scene-udrustningen. Der udføres generel belysning i loft og driftbelysning af salens vægge. Der etableres nye VVS-installationer under opsættelse af WC-rum (affalds med udløjer).

#### Akustik:

Som generel akustikdæmpning beklædes loftet med akustikdæmpende mineraluld med sort fløveflade. Dette føres evt. ned langs overvænge over og ned ad væggen.

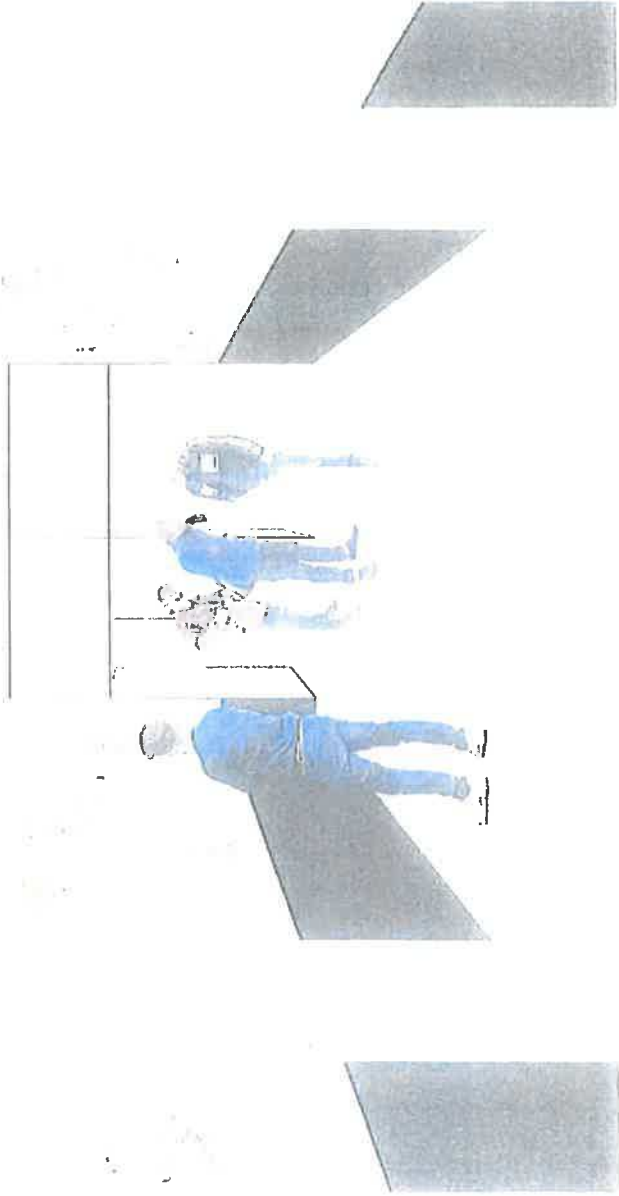


ny flugtvejbro, i forbindelse af eksisterende brand træppe

flugtvejstrappe

Brandplan 1:400

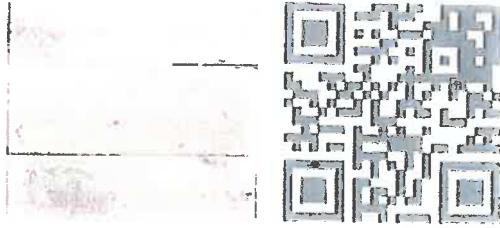
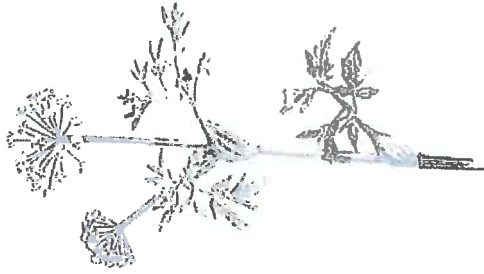
**STAIRWAY**  
KULTURSTATIONEN VANLØSE



Foyer mod gård

**ALBJERG &  
BUCHARDT**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line and a vertical line.



**KONTAKT**

Albjerg & Buchardt Arkitekter  
Skindergade 23, st.  
info@abarkitekter.dk  
www.abarkitekter.dk

**ALBJERG &  
BUCHARDT**