

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 m², beliggende på 1. sal., bagerst i bygningen. Udvidelsen omfatter et lokale til brug for indretning af musikscene m.v. ca. 236 m² og andel af fællesarealer 50 m²., i alt 286 m² (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.

3/72018
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 m²). 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 m² (oprindeligt lejemål 1.626 m² + udvidelsen 286 m²). 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 m², 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

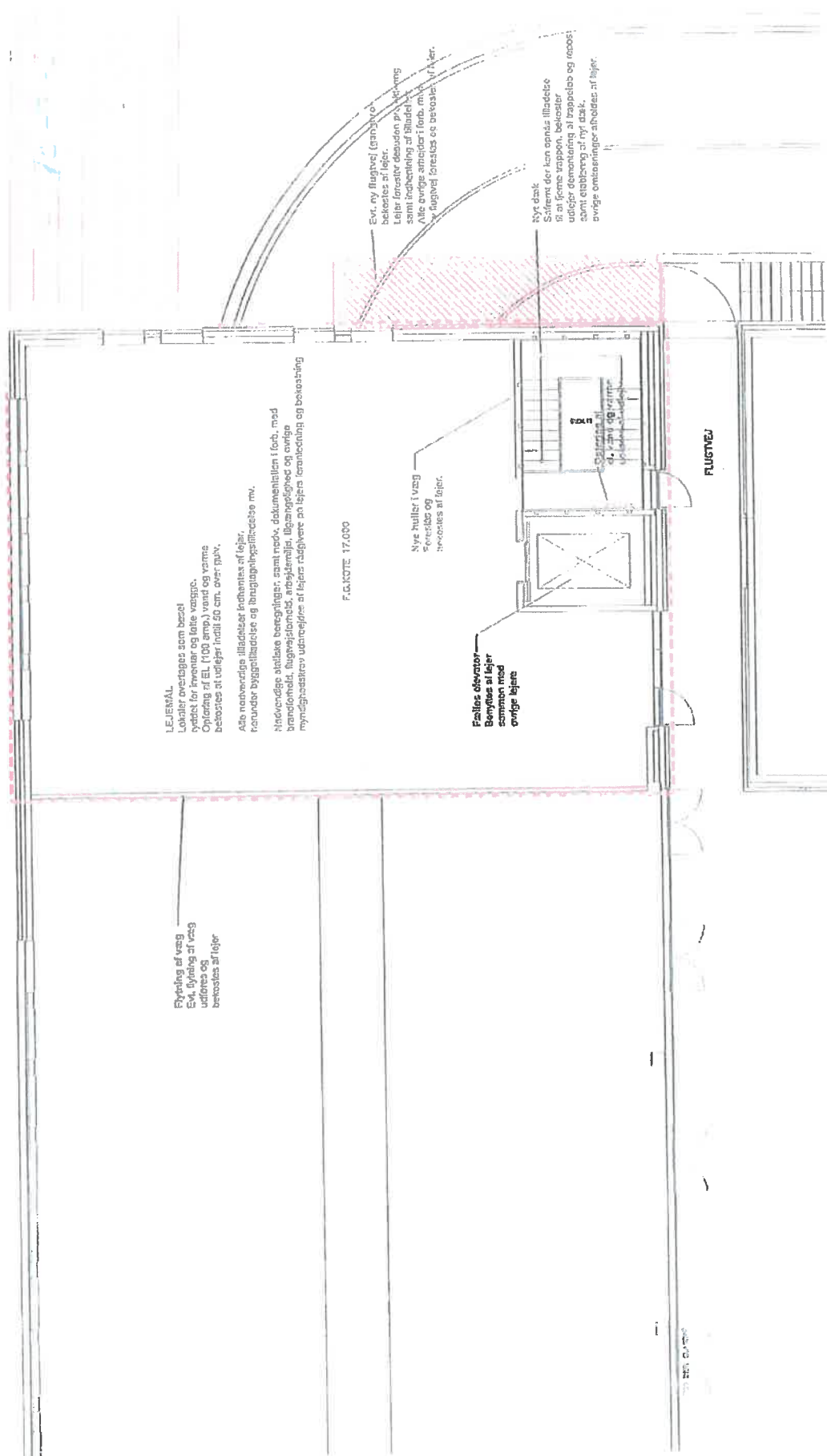


Christine Ulsted Jørgensen
Lejer
Københavns Kommune.


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
 Lokaler overdriges som besel-
 sygtid for fremtid og lade vægge.
 Ophæng af EL (100 amp.) væg og runde
 besoltes af tøjler indtil 30 cm. over park.
 Alle nødvendige tilladelser indhentes af lejler.
 for under byggeforberedelse mv.
 Rindvædige altslake beregninger, samt møde, dokumentation i forb. med
 brandmynd. flugtvejstegn, arbejdsmiljø, tilgængelighed og øvrige
 myndighedskrav udarbejdes af lejler rådgivere på lejers foranstaltning og bekostning

Rydning af væg
 E.M. flytning af væg
 udføres og
 besoltes af tøjler

F.L. KOTE 17.000

Fælles elevator
 Benyttes af lejler
 sammen med
 øvrige lejere

Nye huller i væg
 -Foreslås og
 frevretes af lejler.

Øvr. ny flugtvej (strøgvej)
 besoltes af lejler.
 Lejler foreslår desuden på at lade væg
 samt indretning af flugtvej
 Alle øvrige ændringer i forhold til
 flugtvej foreslås og besoltes af lejler.

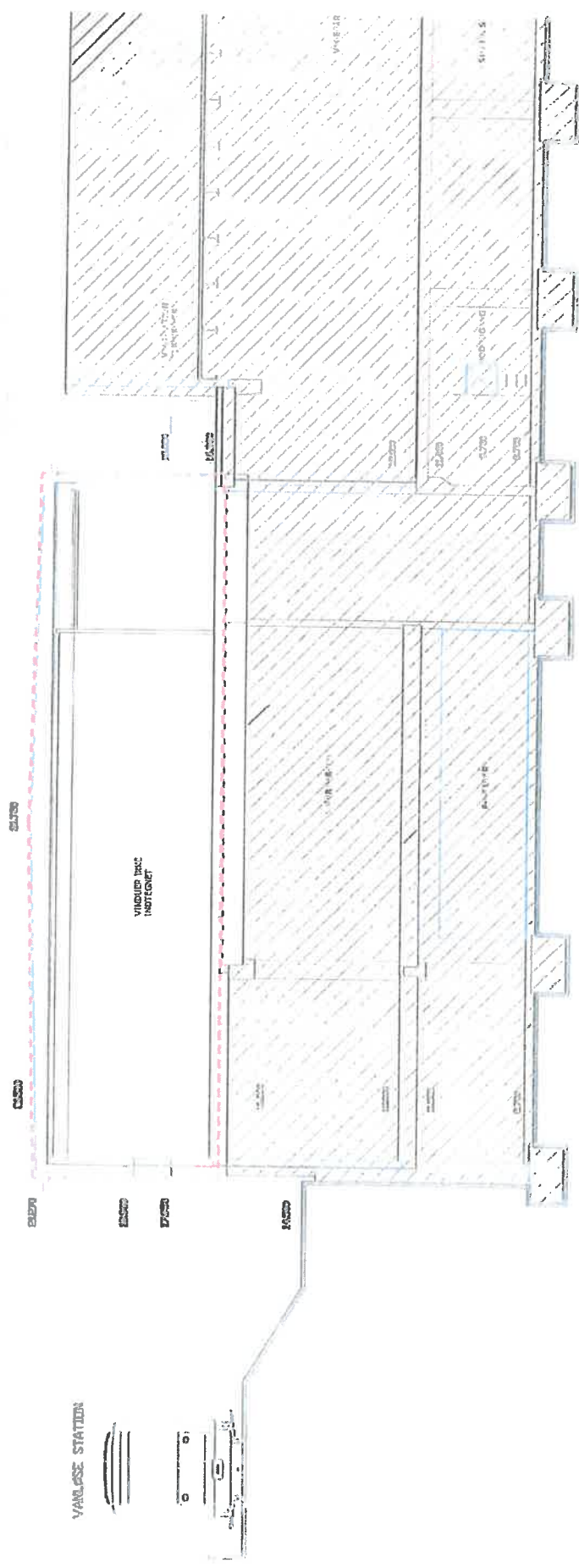
Nye dæk
 S.M. dæk kan også tillades
 til at fjerne trappe, besoltes
 udføres demning af trappe og mønst.
 samt etablering af nye dæk.
 Øvrige ombygninger afholdes af lejler.

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

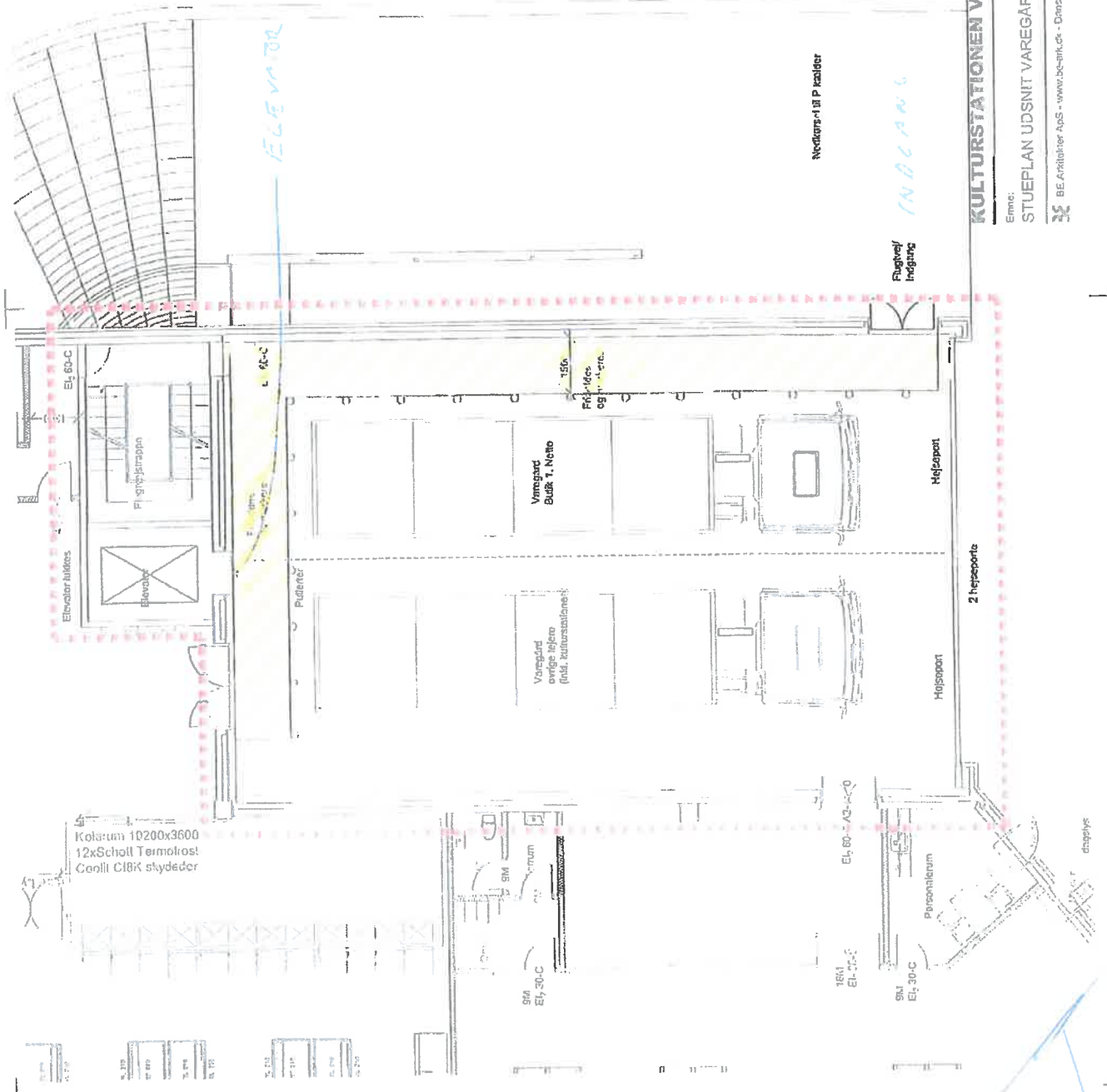


KULTURSTATIONEN VANLØSE

Tegnr. nr: 20
 Mål: 1:100
 Rev.:
 Dato: 18.06.2018

38 BE Arkitektur A/S - www.be-ark.dk - Danske ark





Kolum 10200x3600
12xSchott Termolox!
Cenlit C18K skydeder

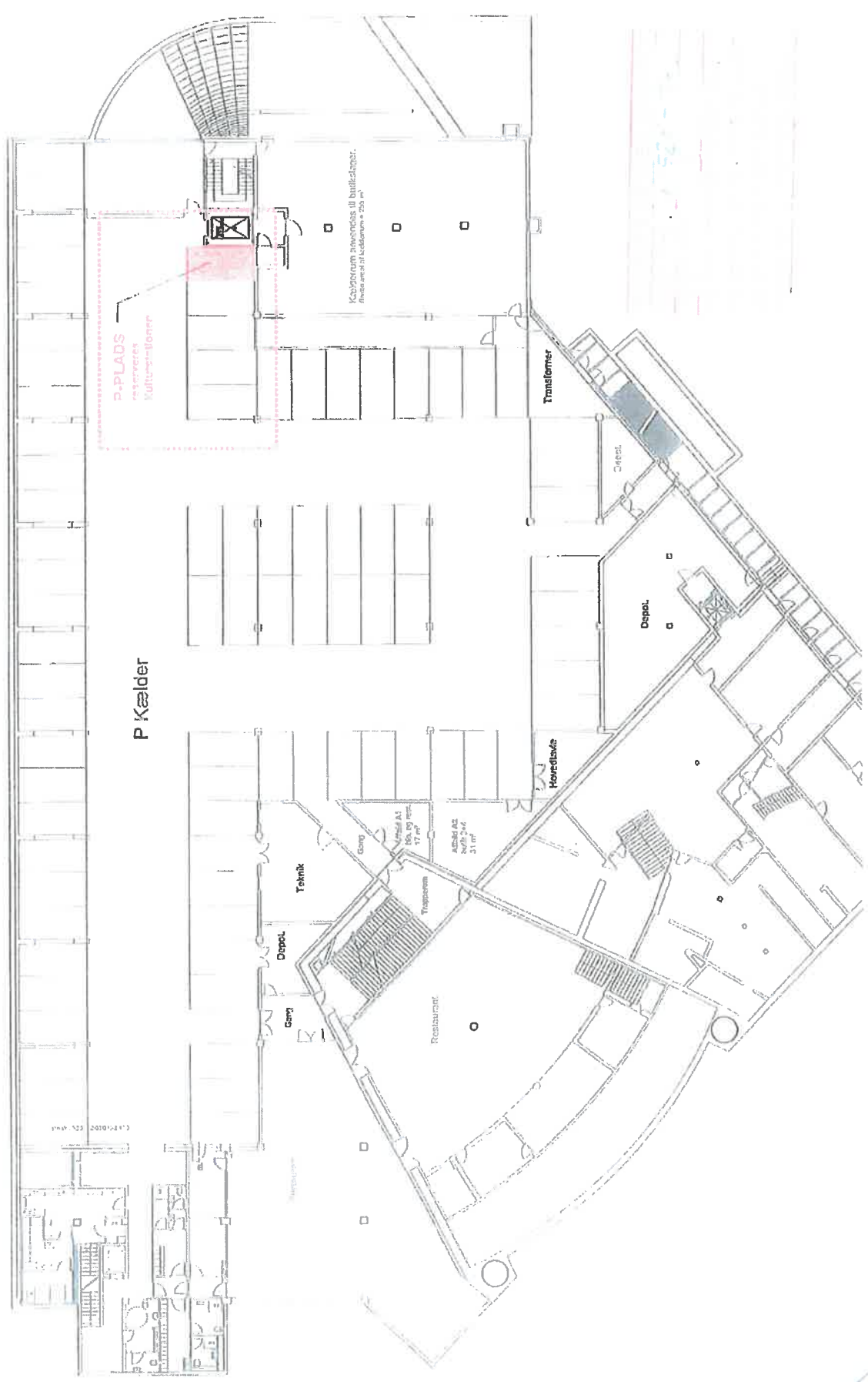
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

KULTURSTATIONEN VANLØSE

Emne: STUEPLAN UDSNIT VAREGÅRD
 Tepp. nr.: 100-2
 MÅL: 1:250
 Rev.:
 Dato: 18.08.2019

BE Arkitektur ApS - www.be-ark.dk - Din arkite ark

drøftes



P Kælder

P-PLADS
reserveret
Kulturstationen

Kabiner i hovedbåsen til butikshopet.
fløjtareal til kabiner = 224 m²

Transformator

Depot

Depot

Hovedbåse

Technik

Depot

Restaurant

ALCANTARA
Sæde 2-stk
3,1 m²

ALCANTARA
Sæde 1-stk
1,7 m²

ALCANTARA
Sæde 1-stk
1,7 m²

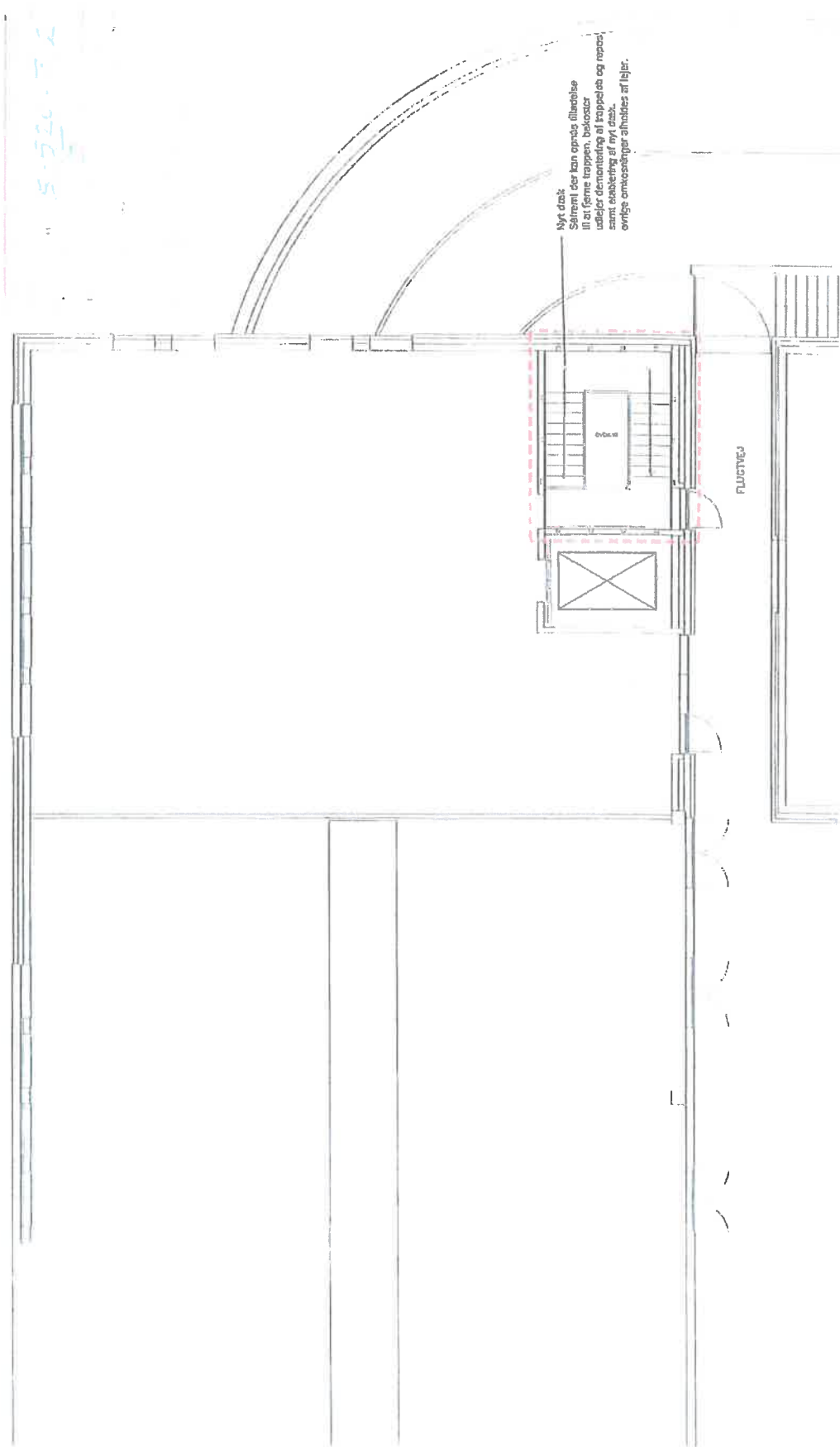
1:100 2010/2413

KULTURSTATIONEN VANLØSE

Emner:	KÆLDER	Tegnr. nr.:	99	Rev.:	
		M/J:	1:250	Dato:	18.06.2018

NOI KÄRLEKÄNDI KÄLLE AT FÄRPNÄNGS EN ALLERNA
P. 7. FÄRPNÄNGS EN ALLERNA AT FÄRPNÄNGS EN ALLERNA





Nyt dør:
 Såfremt der kan opnås tilladelse
 til at fjerne trappen, boksator
 udleder demontering af trappeløb og reposer,
 samt etablering af nyt dør.
 øvrige omkostninger afholdes af lejler.

KULTURSTATIONEN VANLØSE

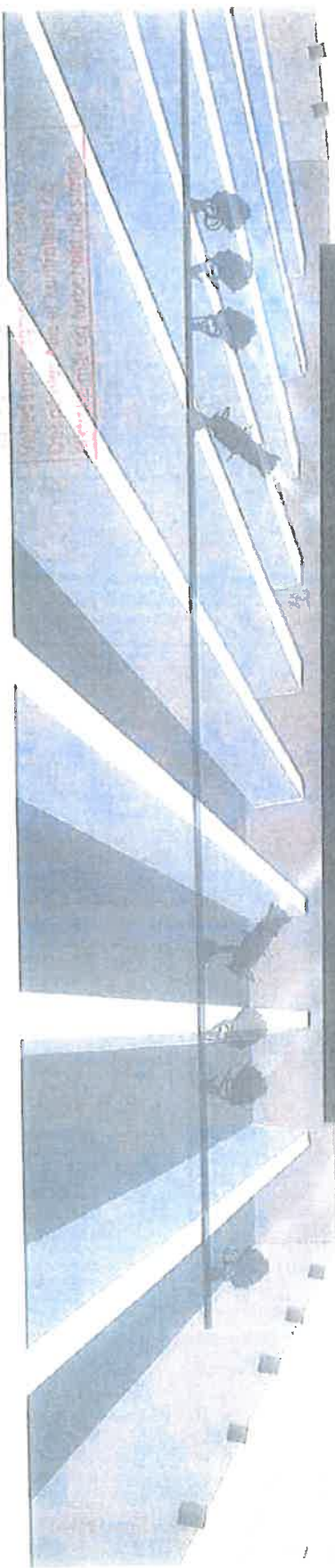
Erhver: **1. SAL LEJEMÅL (TRAPPE)** Tegnr. nr.: **101-T** Rev.:
 Måb: **1:100** Dato: **18.05.2018**

 BE Arkitektur ApS - www.be-ark.dk - Dannebrogvej 10

5.5.2018



Handwritten notes in red and blue ink, including the number '12' and some illegible text.



STAIRWAY
KULTURSTATIONEN VANLØSE
PROJEKTFORSLAG
ca. 1. halvår 2017

Handwritten signature in blue ink.

STAIRWAY KULTURSTATIONEN VANLØSE

BAGGRUND

borgere. Hertil kommer foreningsaktiviteter, møder, konferencer og udlejning 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 folkeoplysningens medbest, der både kan inspirere, begynde og udføre.

Siden biblioteket og kulturhuset blev renoveret og ombygget i 2005 har været afgørende beboerstal 11 år i frem og besægtallet 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 m² på 1. sal. De nye lokaler ligger i samme plan som resten af kulturhuset, i umiddelbar forlængelse af kulturhusets store sale, Heemssalen og Kvansalen. Med overtagelse af de nye lokaler vil Kulturstationen Vanløse dermed råde over hele førstezalen på matriklen. Lejemålet kan overtages årsvis fra 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 borgernæststyrelsen 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 uafhængigt 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

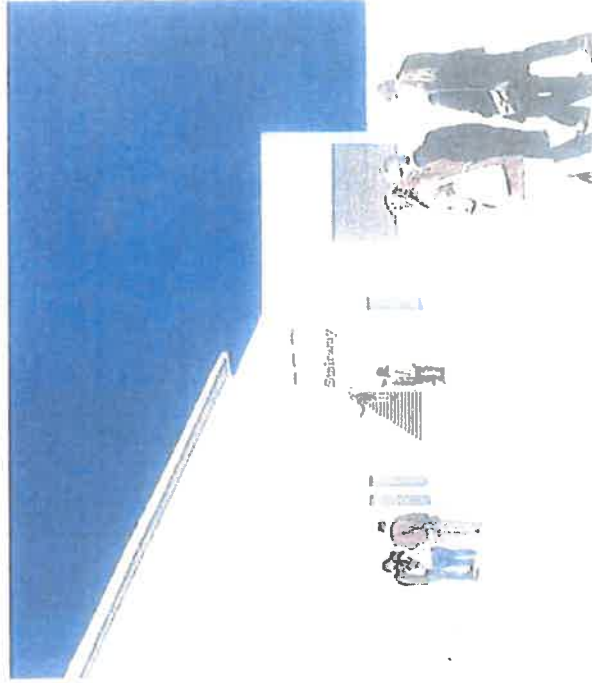


Situationsplan 1:2000

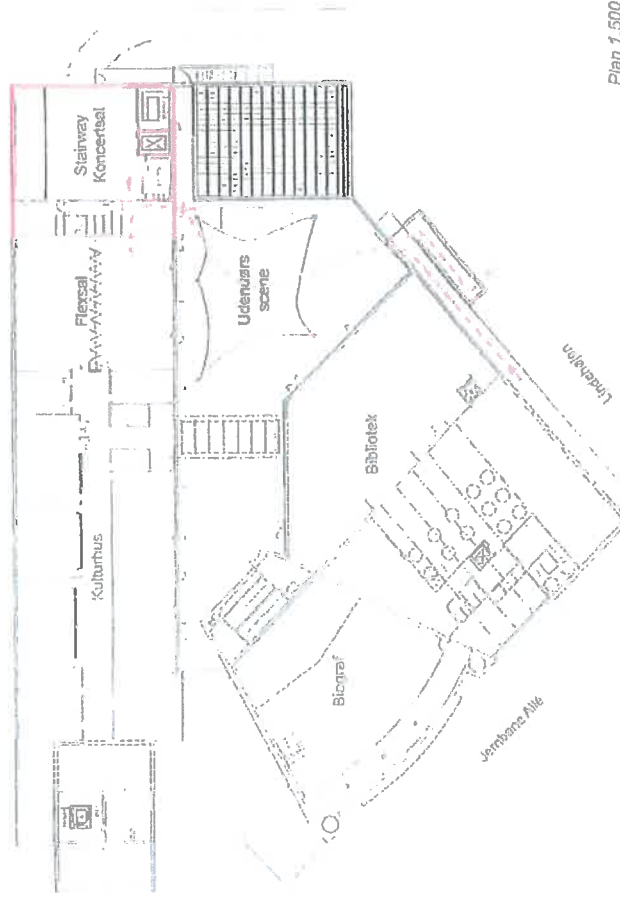
ALBJERG &
BUCHARDT

STAIRWAY KULTURSTATIONEN VANLØSE

INTERN ORGANISERING OG INDGANG



Gadeview - Indgang Lindetøjlen



Plan 1.500

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 byrder for 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 børnelejer, illustrationsejendamer, og at lokalerne i øvrigt ville kunne indgå i husets almindelige udlejningsvirksomhed.

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.



STAIRWAY

KULTURSTATIONEN VANLØSE

NY MUSIKSCENE

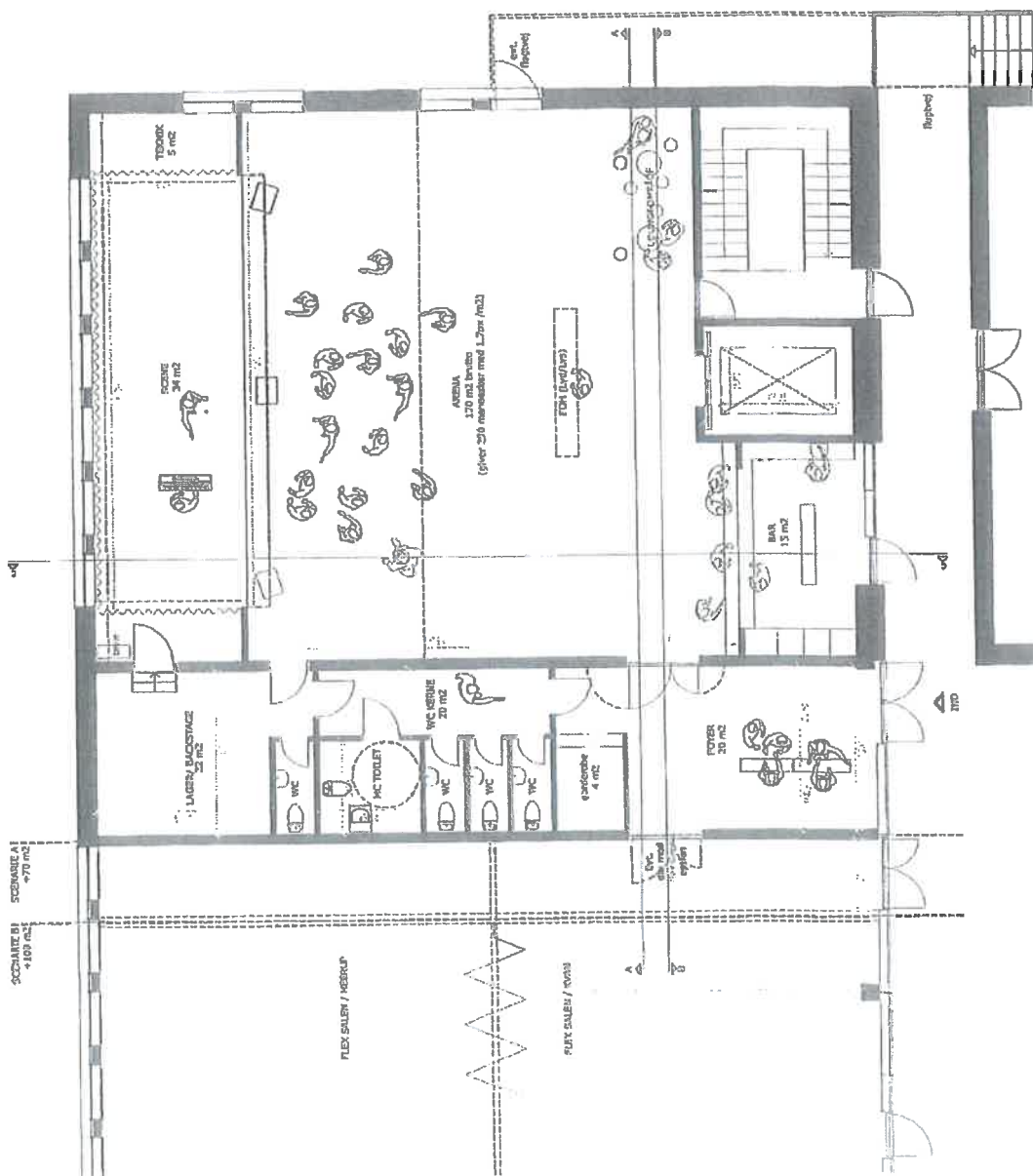
Ryggræden i "Stairway" bliver en ny musikscene. Scenen skal være dimensioneret til rummet. Egesom lyd og lys skal passe til størstes dimensioner. Istedt bliver det "aktive" sceneniveau ca. 4 meter i dybden og 7 meter i bredden. Højden på scenen skal afsættes i forhold til rummets fløjhøjde, kassefløj 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 centerfløj 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 fl eksible, således at de kan justeres frem og tilbage og med med kobletræk. Det vil også rummets fl eksibilitet, så det hurtigt vil kunne omstilles til eksempelvis teater. Scenelyset skal bestå af movingheads (fx.eks. 10 Martin Rush M18 Wash lamps), demoleres skal der være enkelte gamle par-56 lamper, freestyl lamper i front og en hæzer.

FOH skal være placeret i svejdet, med nært kobletræk til scenen, evt. under gulvet med en lem. I forbindelse af selve scenen skal der etableres et bordskubebord med eget telt og nem scenetilkørsel, uden at arkæerne skal passere publikumsarealer. På siden af scenen skal der være plads til diverse teknik. Teknik tasker over forsærkertræk, støgebox, el-løve (til lyd og fl scenelys), mikrofoner, stavler, beklidne og kabler. Der skal også være plads til at opbevare tomme fl lightcases 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 eksempelvis Jazzfestival og andre større aktiviteter på tagterrassen.



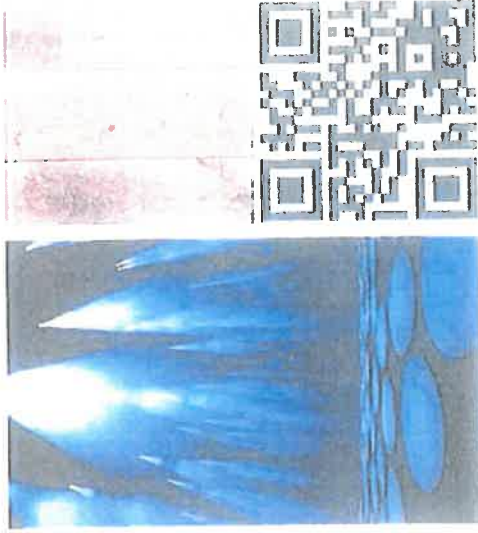
Etageplan 1:100

ALBJERG & BUCHARDT

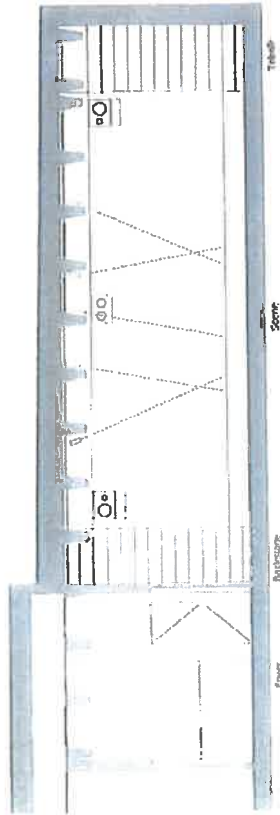
STAIRWAY

KULTURSTATIONEN VANLØSE

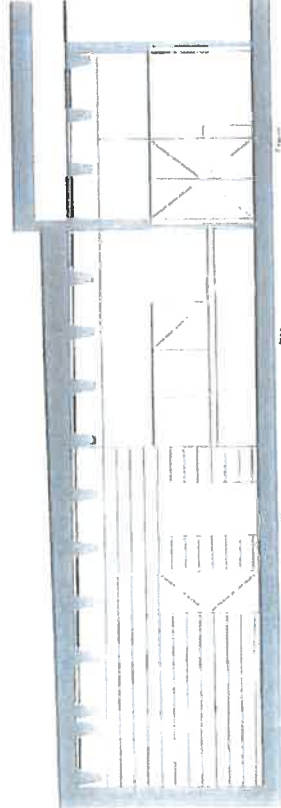
NY MUSIKSCENE



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



Snit AA mod scenen 1:100

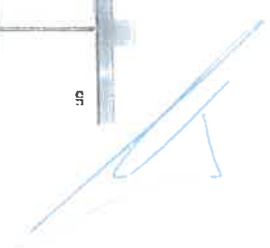


Snit BB mod baren 1:100



Snit CC gennem scenen 1:100

ALBJERG & BUCHARDT



STAIRWAY KULTURSTATIONEN VANLØSE

TEKNISK BESKRIVELSE

Lokalet overtages ryddet for alle installation, skillevægge og inventar. Udløjer står for rydning.

Der etableres nye skillevægge. En del af flexsalen inddrages og har indrettet foyer, wc-køerne og baderum.

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.

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

Ventilation:

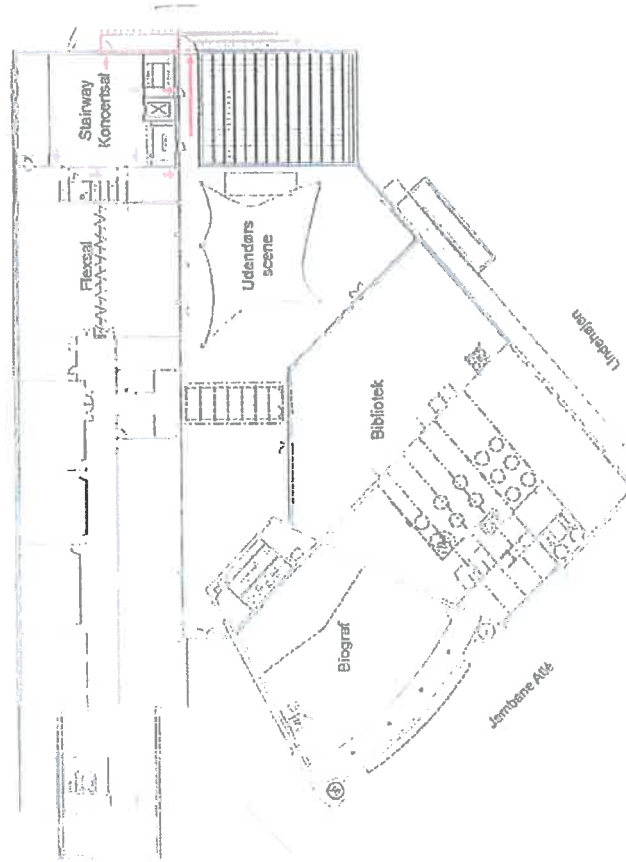
Der skal etableres separat ventilationsanlæg (på tag) for salen med nødvendig styring. Der skal etableres selvstændig ventilation af wc-rum og baderum tilfælde.

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 effektivbelysning af salens vægge. Der etableres nye VVS-installationer under opsættelse (for WC-rum (affalds med udløjer).

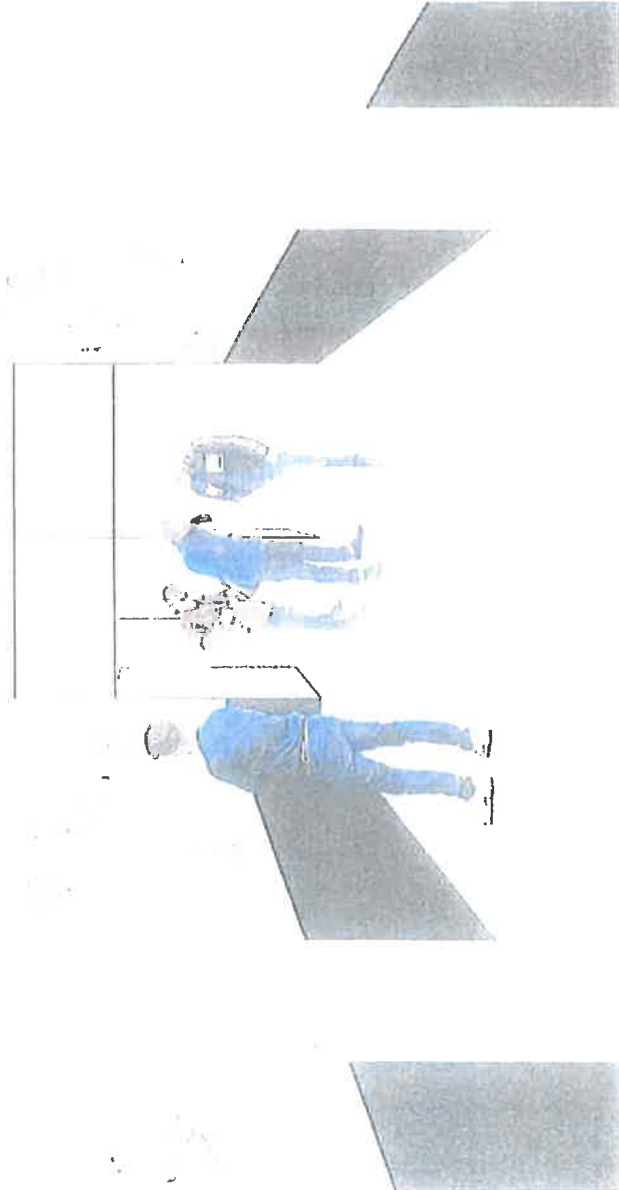
Akustik:

Som generel akustikdæmpning beklædes loftet med akustikdæmpende mineraluld med sort fløveflade. Dette føres evt. med længs overvænge over og træsbeklædningen.



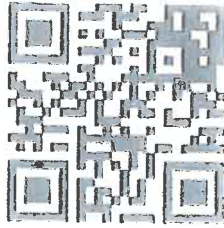
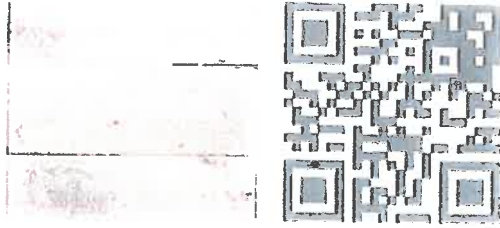
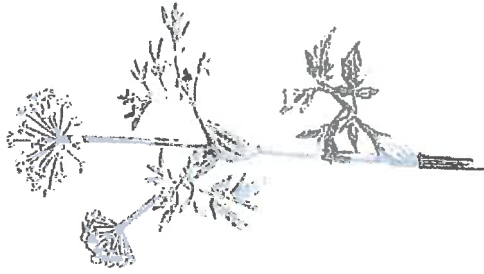
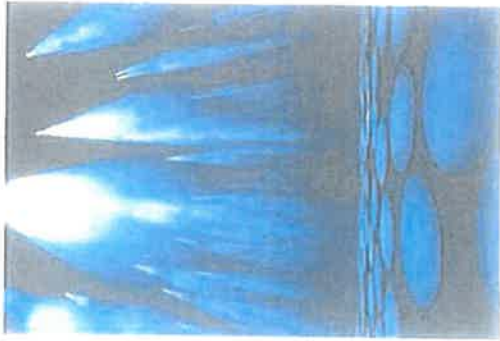
Brandplan 1:400

STAIRWAY
KULTURSTATIONEN VANLØSE



Foyer mod gård

**ALBJERG &
BUCHARDT**



KONTAKT

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

**ALBJERG &
BUCHARDT**