



04-07-2018

Sagsnr. [2018-0185312](#)

**Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal 2720 Vanløse  
– foreløbig ejendomsfaglig udtalelse - fortrolig**

Dokument nr.

**Foreløbig ejendomsfaglig udtalelse fra Københavns Ejendomme  
og Indkøb vedrørende Kultur- og Fritidsforvaltningens indstilling  
om indgåelse af tillæg til erhvervslejekontrakt beliggende på  
Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal 2720 Vanløse.**

Sagsbehandler  
Christine Ulsted  
Jørgensen

**Konklusion**

Med nedenstående bemærkninger har Københavns Ejendomme og Indkøb ingen indvendinger mod indgåelse af tillægget til erhvervslejekontrakten af den 3. april 2003 (bibliotekslejemålet), og ombygning af lejemålet Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal 2720 Vanløse.

Københavns Ejendomme og Indkøb vurderer, at vilkårene er markedskonforme.

***Anvendelsesformål***

De nye lokaler skal anvendes i tilknytning til lejemålets nuværende funktion som forsamlings- og kulturhus. Udvidelsen af lejemålet sker med henblik på etablering af musikscene på 1. sal til Kulturstationen Vanløses projekt ”Stairway”.

***Lokalisering***

Københavns Ejendomme og Indkøb har ikke været involveret i lokaliseringsopgaven. Funktionen er områdebestemt, og det vurderes ikke, at der findes egnede kommunale lokaler, der opfylder Kultur- og Fritidsforvaltningens behov.

***Beskrivelse***

Det lejede i dette tillæg udgør samlet 286 m<sup>2</sup> beliggende på 1. sal bagerst i bygningen. Udvidelsen omfatter således et lokale til brug for indretning af musikscene på 236 m<sup>2</sup>, og andel af fællesarealer, der udgør 50 m<sup>2</sup>.

***Lejekontrakten***

Lejekontrakten er færdigforhandlet og underskrevet af begge parter den 19. juni 2018. Dette tillæg skal ses i sammenhæng med det eksisterende bibliotekslejemål på Frode Jakobsens Plads 4, 2720 Vanløse.

***Ikrafttrædelsestidspunkt***

Ikrafttrædelsestidspunktet for de nye lokaler er den 1. oktober 2018.

**Service og Kunder  
BIF/KFF/TMF**

Borups Allé 177  
2400 København NV

Mobil  
2464 7599

E-mail  
[j67A@kk.dk](mailto:j67A@kk.dk)

EAN nummer  
5798009804839

Det er aftalt, at efter ikrafttrædelsestidspunktet omfatter det samlede lejemål på adressen Frode Jakobsens Plads 4 i alt 1.912 m<sup>2</sup>.  
(Oprindeligt lejemål 1.626 m<sup>2</sup> + udvidelsen i dette tillæg 286 m<sup>2</sup>).

### ***Finansieringstilskud***

Det er aftalt, at udlejer yder et kontant finansieringstilskud til lejer på i alt kr. 2.029.152,00 ekskl. moms til lejers ombygninger i lejemålet.

Det er aftalt, at lejer betaler 80.000 kr. pr. år i lejetillæg til udlejer, som afbetaling af ovenstående finansieringstilskud. Dette betales fra ikrafttrædelsestidspunktet pr. 1. oktober 2018 og de efterfølgende 10 år, hvorefter lejetillægget bortfalder. Lejetillægget betales sammen med de almindelige lejebetaling kvartalsvis.

### ***Lejefritagelse***

Der er aftalt 1½ års lejefritagelse for tillægslejemålet på 286 m<sup>2</sup>, hvilket gælder fra ikrafttrædelsestidspunktet den 1. oktober 2018. I den lejefri periode betales dog aconto drift og aconto forbrug.

Der betales leje for de nye arealer i dette tillæg efter udløbet af den lejefri periode og til udgangen af det pågældende kvartal.

### ***Lejebetaling***

Lejen udgør i 2018 341.198 kr. årligt svarende til 1.193,12 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år - ekskl. moms.

Den første lejebetaling falder således fra 1. april 2020 og frem til udgangen af det pågældende kvartal. Herefter betales den samlede leje kvartalsvis forud for hele lejemålet, dvs. inkl. det eksisterende bibliotekslejemål.

Lejeniveauet udgør det samme niveau pr. m<sup>2</sup> pr. år som gælder for det eksisterende bibliotekslejemål. Tilsvarende betaler lejer aconto fællesudgifter og aconto varmeudgifter på samme vilkår, som for det eksisterende bibliotekslejemål.

### ***Indeksring***

Dette tillæg ændrer lejeindekseringen for hele lejemålet (dvs. inkl. bibliotekslejemålet), således at den gældende årlige leje for hele lejemålet fremadrettet indeksreguleres med den årlige udvikling i nettoprisindekset, dog minimum 1 % og maksimum 2 %.

Denne nye indeksring foretages første gang pr. 1. januar 2019.

### ***Opsigelse***

Der er mellem lejer og udlejer aftalt fornyet uopsigelighed gældende for både dette tillægslejemål og for bibliotekslejemålet.

Biblioteks-lejekontrakten og tillægget er således uopsigelige fra udlejers side i 20 år fra tillæggets ikrafttrædelsestidspunkt, mens der fra lejers side er 10 års uopsigelighed fra tillæggets ikrafttrædelsestidspunkt.

Efter udløbet af uopsigelighedsperioden gælder et gensidigt opsigelsesvarsel på 12 måneder til den 1. i en måned.

### **Ombygning**

Københavns Ejendomme og Indkøb er ikke bygherre for projektet, men den anførte tidsplan vurderes at være realistisk. Det er dog en forudsætning, at myndighedsbehandlingen forløber planmæssigt og ikke medfører krav om ændringer i projektet, som forlænger tidsplanen væsentligt.

Der er med udlejer aftalt følgende fordeling af ombygninger i lejemålet:

#### ***Udlejers ombygninger***

- Udlejer står for at etablere nyt indgangsparti ved indgangen til Kulturhuset (se bilag 4 i tillægget).
- Udlejer står for at fjerne eksisterende bagtrappe ved varegården og støbning af nyt etagedæk på 1. sal. (se bilag 5 i tillægget).
- Disse ombygninger sker for udlejers regning og risiko.
- Det er aftalt, at udlejer senest den 1. september 2018 opnår tilfredsstillende byggetilladelse til gennemførelse af de af udlejers byggearbejder.
- Udlejers arbejder forventes færdigt senest den 1. december 2018.

#### ***Lejers ombygninger***

- Alle øvrige arbejder til etablering af musikscene i det overtagne rå-lokale på 1. sal, udføres af lejer for lejers regning og risiko. Lejers arbejder fremgår af bilag 6.
- Det er aftalt, at lejer senest den 1. september 2018 opnår tilfredsstillende byggetilladelse til gennemførelse af lejers ombygning af de nye arealer.

**Økonomi:** Den anførte økonomi og ansøgte bevilling vurderes som værende realistisk. Det er dog en forudsætning,

- *at lejer senest den 1. september 2018 opnår byggetilladelse til lejers ombygning i de nye arealer*

- *at udlejer senest den 1. september 2018 opnår byggetilladelse til udlejers byggearbejder*
- *at Københavns Kommunes Borgerrepræsentation senest den 20. september 2018 godkender tillægget*

Når disse betingelser i tillæggets § 8 er opfyldt udbetaler udlejer, ved underskrift, finansieringstilskuddet til lejer, hvilket er en af forudsætningerne for at projekt Stairway kan igangsættes.

Derudover forudsættes det ligeledes,

- *at anlægsbevillingen på 0,3 mio. kr. til et nyt indgangsparti omprioriteres til det relaterede projekt vedr. den nye musikscene i Kulturstationen Vanløse.*
- *at deponeringsforpligtelsen er håndteret ved modregning for opsagt lejemål på Islevdalvej 110, Rødovre.*

**Tid:** Den anførte tidsplan vurderes som værende realistisk.

Det er dog en forudsætning,

- *at relevante byggetilladelser hos lejer og udlejer er opnået pr. 1. september 2018*
- *at tillægget godkendes af Borgerrepræsentationen senest den 20. september 2018*

### **3. Øvrige bemærkninger:**

Københavns Ejendomme og Indkøb forudsætter, at spørgsmålet om deponering er afklaret mellem Kultur- og Fritidsforvaltningen og Økonomiforvaltningen, Center for Økonomi.

Det er anført i tillæggets § 8 om betingelser, at tillægget er betinget af at Borgerrepræsentationen senest den 20. september 2018 godkender tillægget.

### **Dato for afklaring af forudsætninger med videre:**

Københavns Ejendomme og Indkøb forventer at de udtrykte forudsætninger mv. i dette høringssvar vil være afklaret den 20. september 2018 og/eller når byggetilladelser er opnået og nærværende tillæg er godkendt af Borgerrepræsentationen.

Såfremt afklaringen giver anledning til ønsker om væsentlige ændringer i det foreliggende materiale, vil Københavns Ejendomme og Indkøb i samarbejde med fagforvaltningen sørge for at Kultur- og Fritidsudvalget snarest muligt bliver orienteret herom.