

## 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.

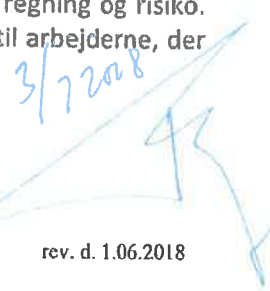
### § 4 Indretningsarbejder & tilskud

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  


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 lejebetalinge 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

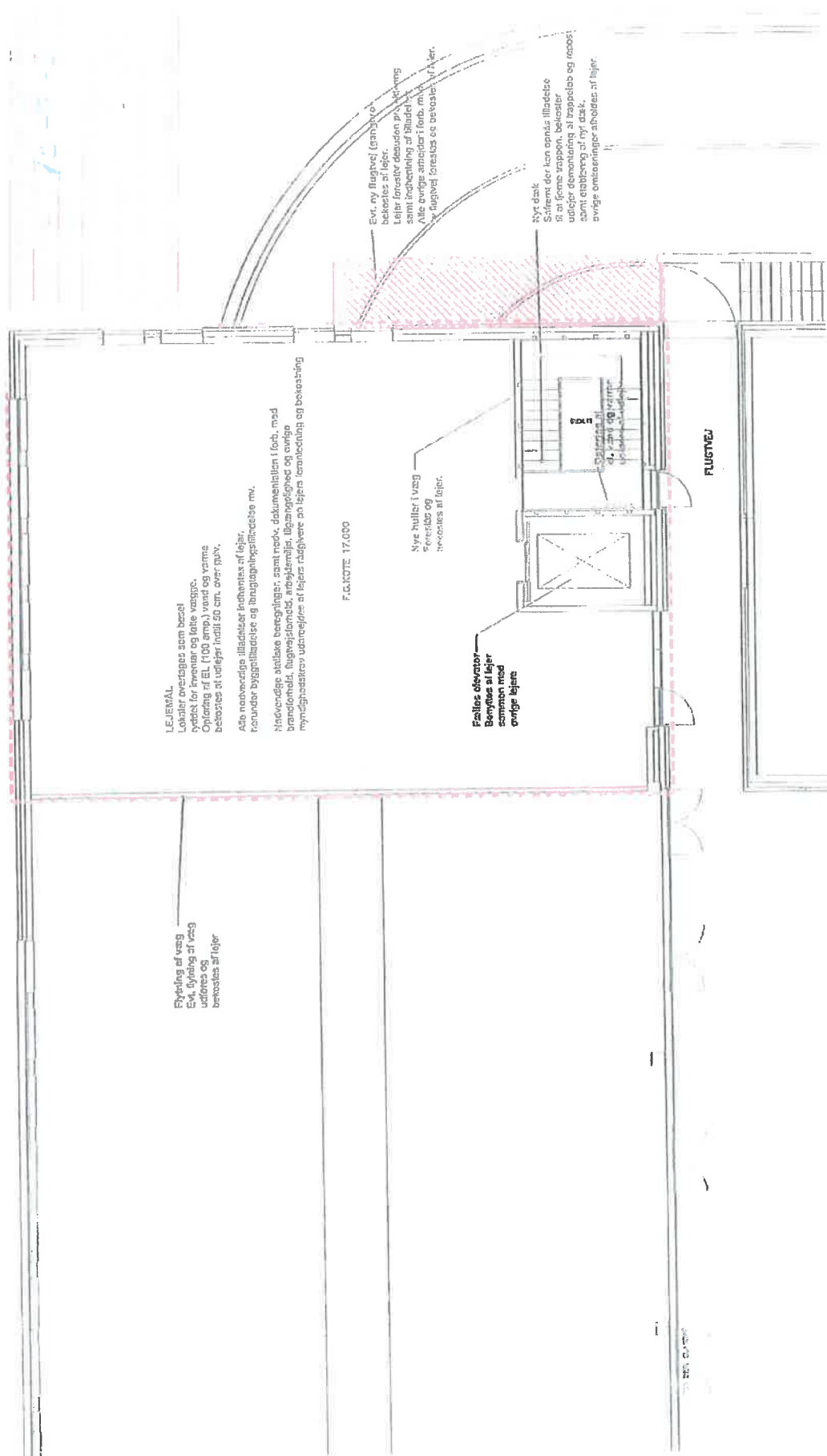


Christine Ulsted Jørgensen  
Lejer  
Københavns Kommune.

  
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**  
 Lokaler overdriges som besel-  
 sygt for fremtid og lade vægge.  
 Omkring af EL (100 amp.) vand og varme  
 besoltes af tøjler indtil 30 cm. over park.

Alle nødvendige tilladelser indhentes af lejler.  
 for under byggeforberedelse mv.  
 Rindværdige arkitektsketcher, samt møde, dokumentation i forb. med  
 brandmynd. flugtvejstegn, arbejdsmiljø, tilgængelighed og øvrige  
 myndighedskrav udarbejdes af lejler rådgivere på lejers foranstaltning og bekostning

F.LAKOTE 17.000

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

Nye huller i væg  
 -Foreslås og  
 -fremføres af lejler.

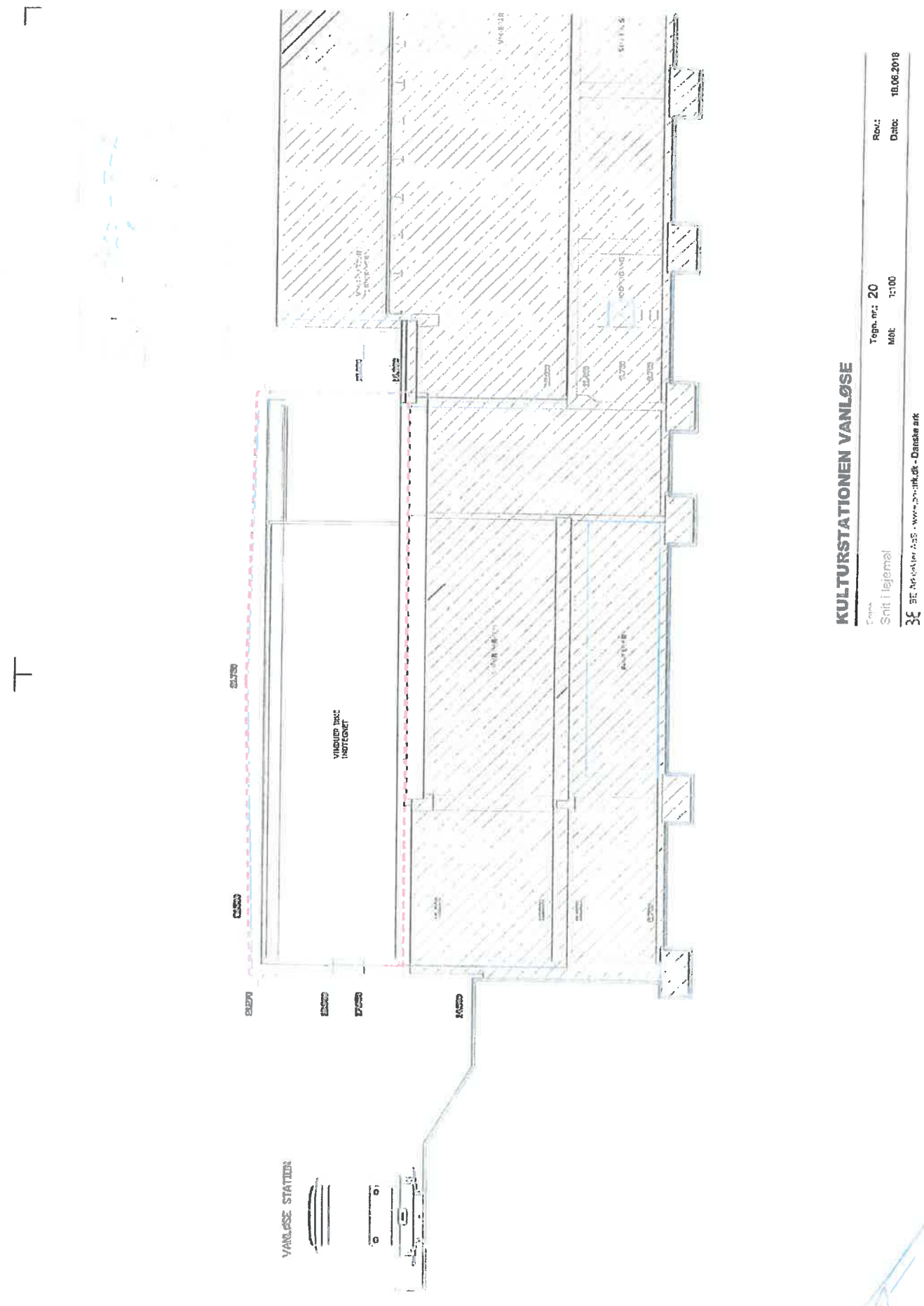
Øvr. ny flugtvej (strøg) i  
 beklædes af lejler.  
 Lejler foreslår desuden på at lade væg  
 samt indretning af flugtvej  
 Alle øvrige ændringer i beklædning  
 og flugtvej foreslås og beklædes af lejler.

Nye dæk  
 Selve dæk kan også tillædes  
 til at fremme trapez, beklædes  
 udgifter demunder af trapez og krosst  
 samt omkostning af nye dæk.  
 Øvrige omkostninger afholdes af lejler.

**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

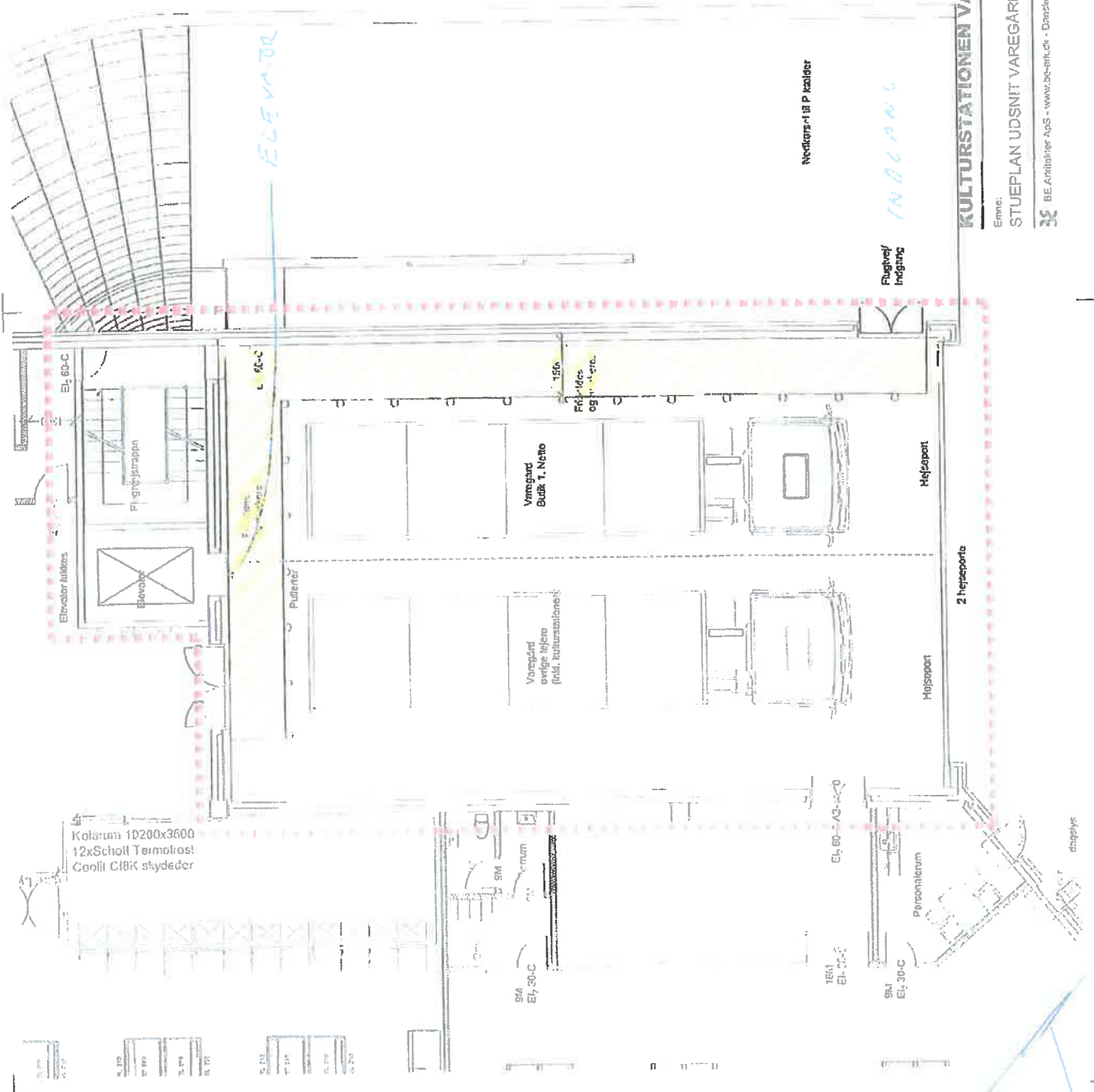


**KULTURSTATIONEN VANLØSE**

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

Smit i lejefæl  
 BE Arkitektur A/S - www.be-ark.dk - Danske ark





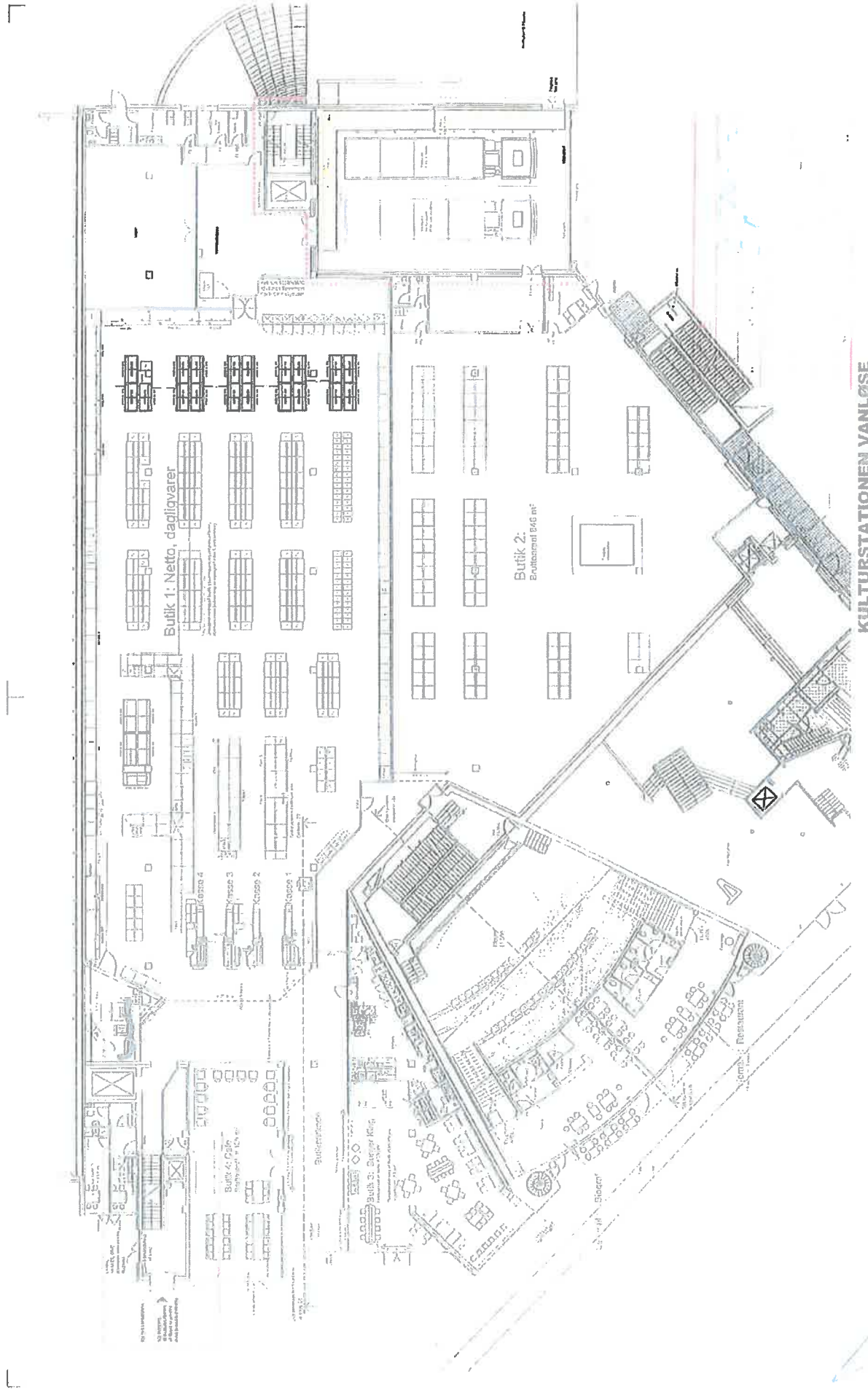
Kolumen 10200x3600  
12xSchott Termolros!  
Cenlit C18K skydedør

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  
 Tegnr. nr.: 100-2  
 Målt: 1:250  
 Rev.:  
 Dato: 18.08.2019





**KULTURSTATIONEN VANLØSE**

Etmær: **STUEPLAN**  
 Teg. nr.: **100**  
 MÅL: **1:250**  
 Rev.:  
 Date: **18.05.2018**

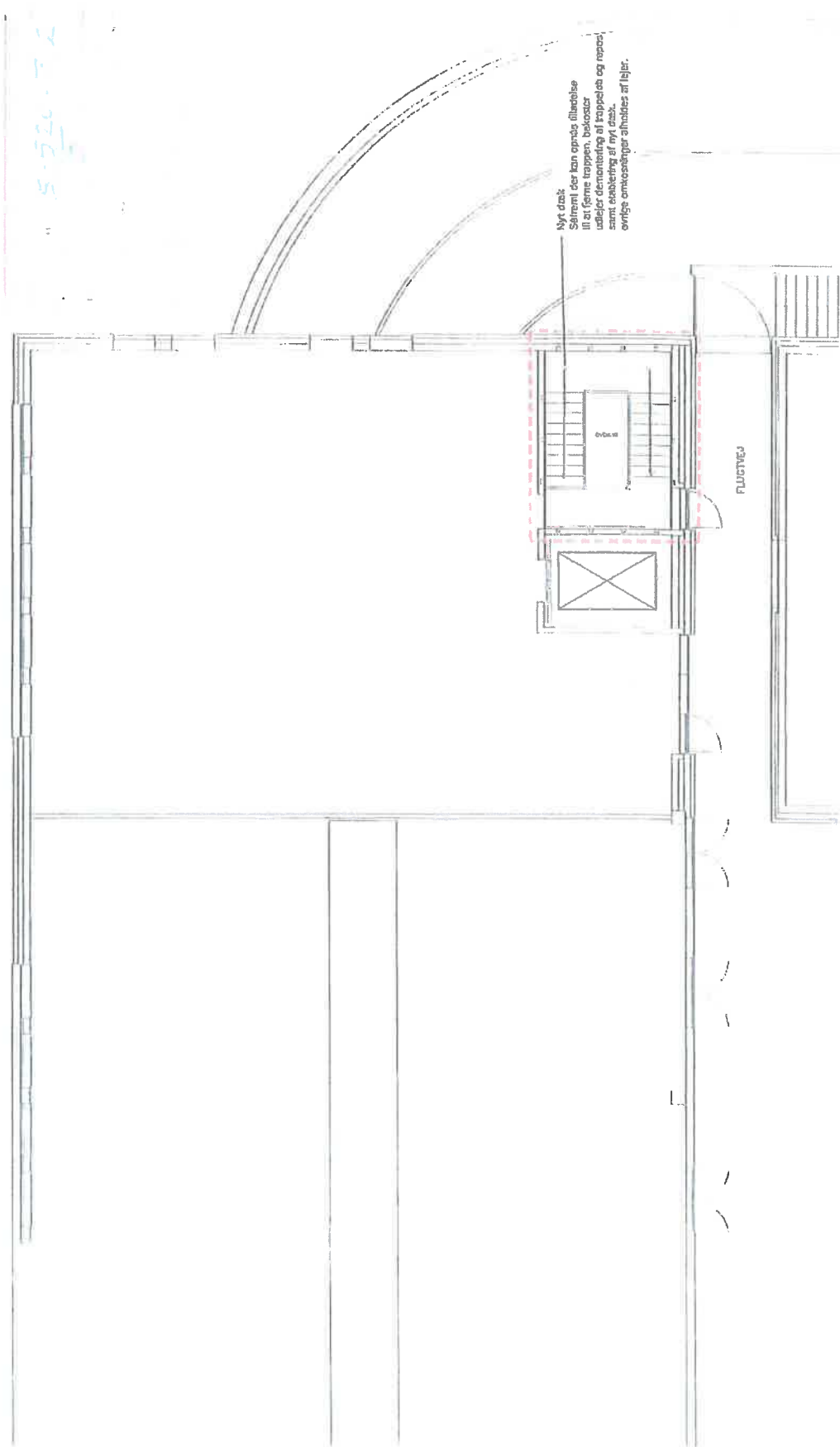






NOI ABBANDONAMO IL NOSTRO SPAZIO  
PER RITORNARE AL NOSTRO SPAZIO



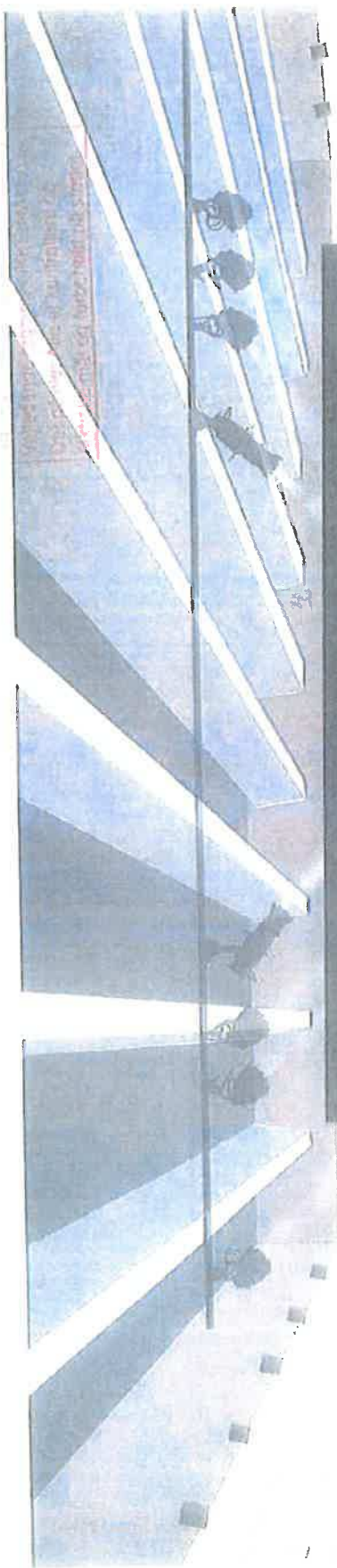


**KULTURSTATIONEN VANLØSE**

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



Handwritten notes in blue ink, possibly a list or checklist, located in the top left corner of the page.



**STAIRWAY**  
**KULTURSTATIONEN VANLØSE**  
**PROJEKTFORSLAG**  
ca. Høsten 2011

Handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

## 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 åbnet i 2005 har været afgørende begivenheder i 2015 har været åbningen af Kulturstationen Vanløse i 2016 og 2017. Aktivitetsniveauet er således steget markant siden starten.

Kulturstationen Vanløse er beliggende i et tredjemandss lejendom, 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 førsteetagen 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 borgernes styrelse 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.

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



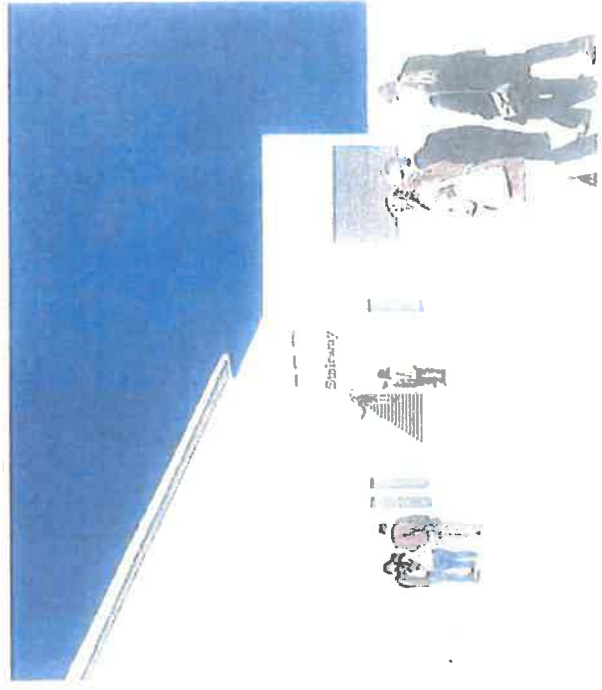
Situationsplan 1:2000

ALBJERG &  
BUCHARDT

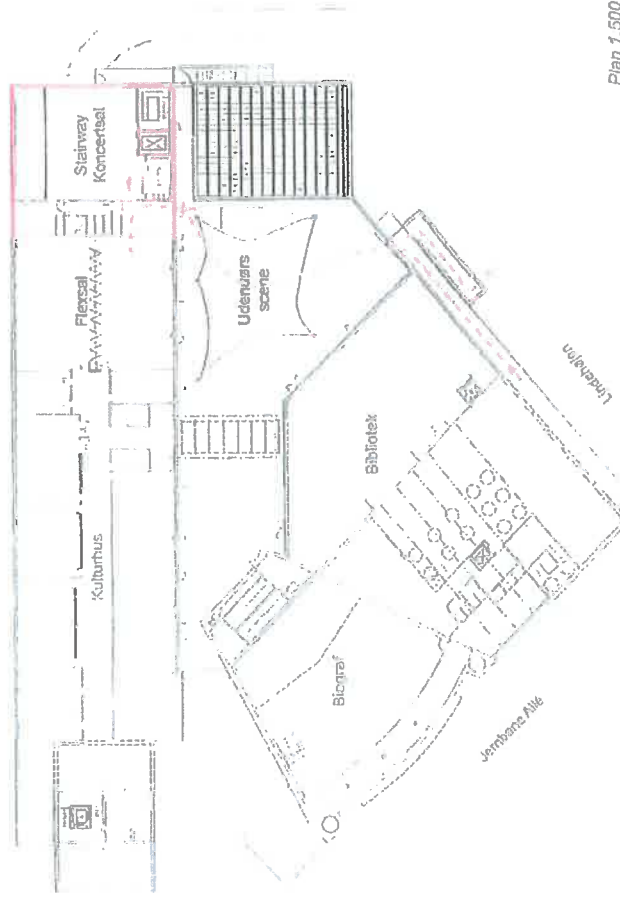


# STAIRWAY KULTURSTATIONEN VANLØSE

## INTERN ORGANISERING OG INDGANG



Gadeview - Indgang Lindetøj



Plan 1.500

I de nye lokaler etableres et multifunktionelt rum, 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 udlejeringsvirksomhed.

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 leaserproduktioner, som siden 2005 er foregået via personalevare og brandtrapper, vil fremover blive betydeligt lettere.



# STAIRWAY

## KULTURSTATIONEN VANLØSE

### NY MUSIKSCENE

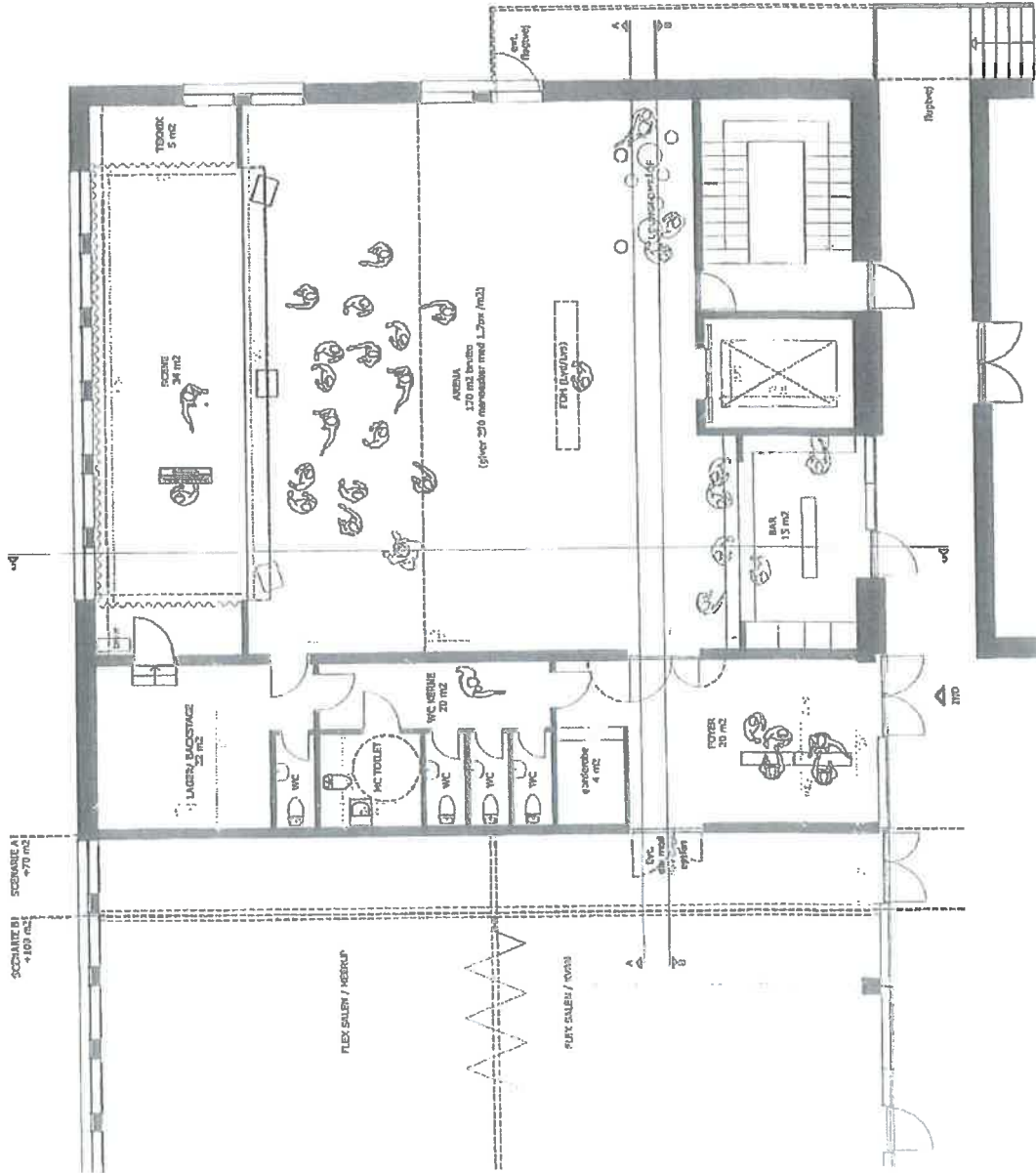
Ryggræden i "Stairway" bliver en ny musikscene. Scenen skal være dimensioneret til rummet. Egesom lyd og lys skal passe til størstes dimensioner. Istedt bliver det "aktive" sceneniveau ca. 4 meter i dybden og 7 meter i bredden. Højden på scenen skal afsættes i forhold til rummets fløjhøjde, kassefløj 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 centerforhøjler 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 lampor), demoleres skal der være enkelte gamle par-56 lampor, freestel lampor i front og en haze.

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 tallet og nem scenedgang, uden at arkterne skal passere publikumsområdet. På siden af scenen skal der være plads til diverse teknik. Teknik tasker over forsærkertræk, støbebox, el-løve (til lyd og fl scenelys), mikrofoner, stativer, beklidne og kabler. Der skal også være plads til at opbevare tomme fl lightcase under koncerten.

Scenen må gerne have et markant udtryk, med en stærk identitet. Den kunne fx.eks. 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.



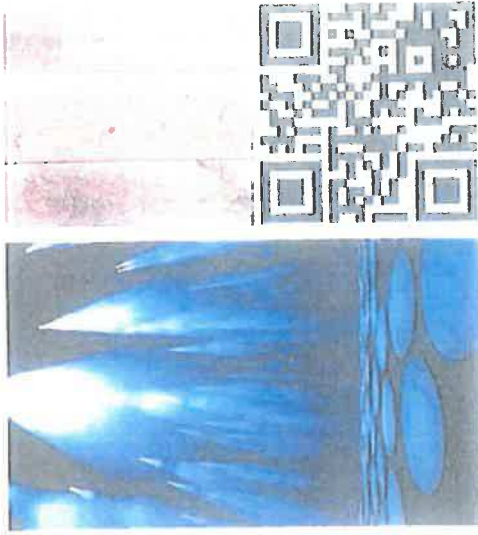
Etageplan 1:100

ALBJERG & BUCHARDT

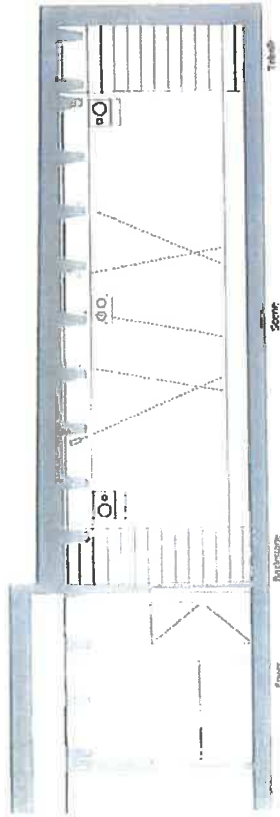
# STAIRWAY

KULTURSTATIONEN VANLØSE

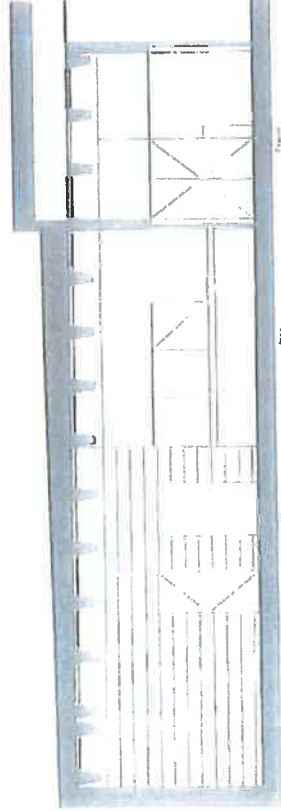
## NY MUSIKSCENE



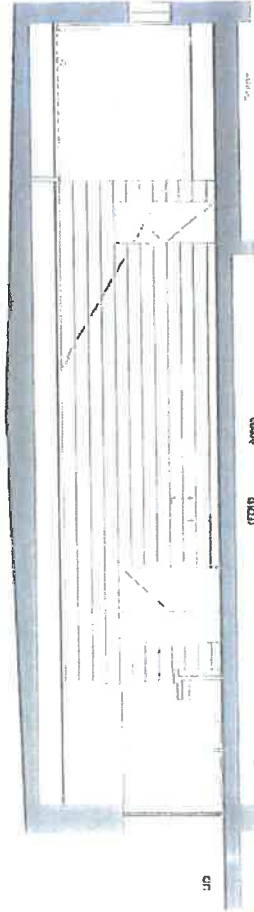
I 1982 skrev Van Morrison nummeret 'Vanlose Stairway'. Scan koden for at høre og se nummeret.



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. Udløjerstår for rydning.

Der etableres nye skillevægge. En del af flexsalen inddrages og har indrettet 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.

Eksisterende og ny væg imod flexsalen er brandsikkeret. 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 eksisterende brandtrappe. Det forventes at salen skal forsynes med varslingsanlæg, panikbelysning og flugtvejsskilte.

Ventilation:

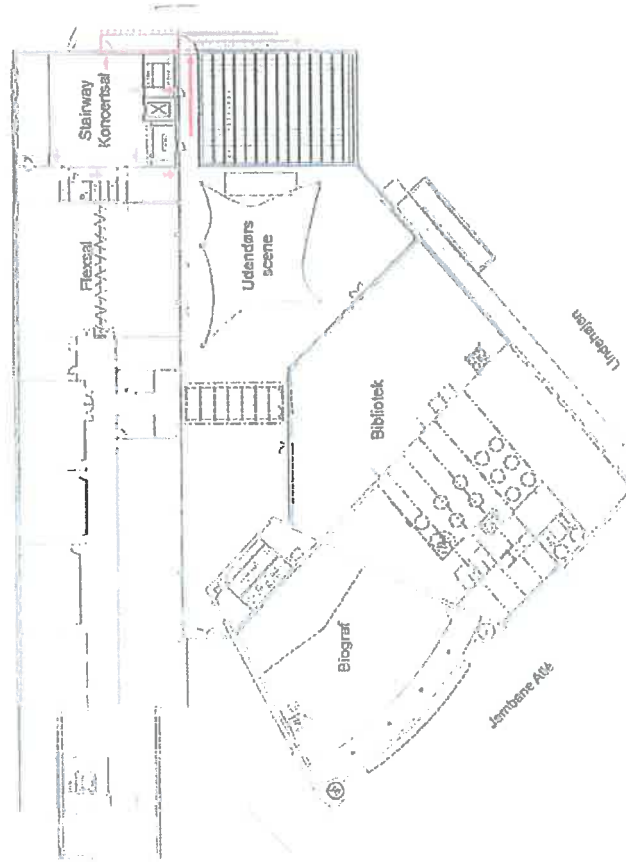
Der skal etableres separat ventilationsanlæg (på tag) for salen med nødvendig styring. Der skal etableres selvstændig ventilation af wc-rum og badeværelse toilette.

EL og VVS:

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

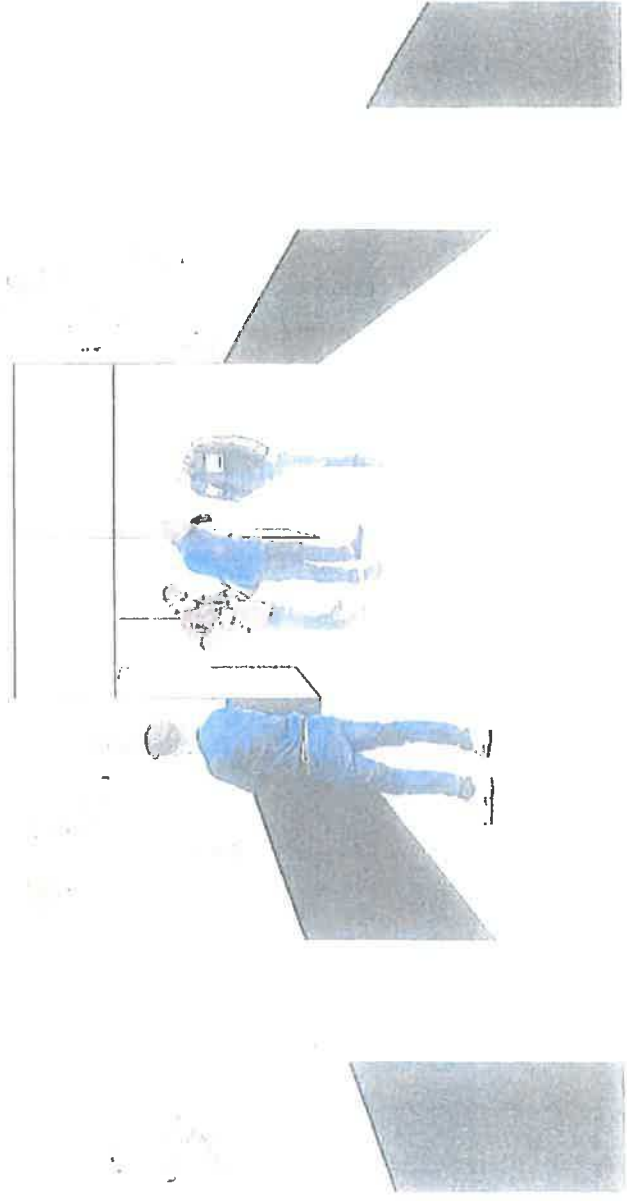
Akustik:

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



Brandplan 1:400

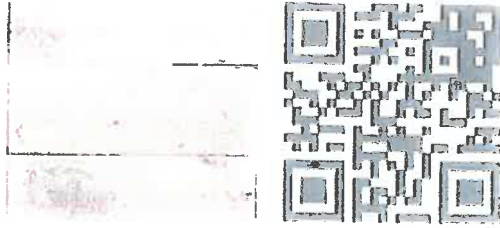
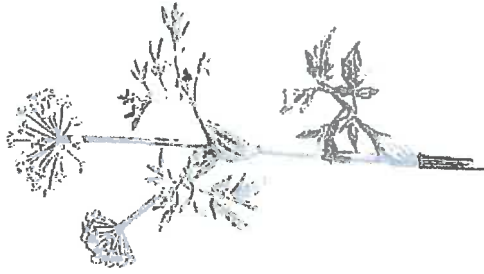
**STAIRWAY**  
KULTURSTATIONEN VANLØSE



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**