



Carlsberg A/S Ejendomme

Dessaus Boulevard 44
2900 Hellerup

Bilag 1
Tel +45 33 27 33 00
VAT no: 61 05 64 16

Hellerup 03. juni 2008

Aftale Dansehallerne

Carlsberg og Dansens Hus og Dansescenen indgår hermed aftale om at placere Dansehallerne på Carlsberg i bygning Tap E på vilkår omtalt i vedlagte "Notat om aftalegrundlag vedr. placering af Dansehallerne v/ Dansescenen og Dansens Hus på Carlsberg" dateret 24.01.2008

Flg. benævnt B.2. Forbehold i ovennævnte notat er undersøgt og er ikke længere gældende, idet Carlsbergs direktion er indforstået med etableringen, ligesom Dansens Hus oplyser at have bemyndigelse til at underskrive nærværende aftale. Dansescenen afventer fortsat en endelig godkendelse som lille storbyteater og underskriver derfor denne aftale med forbehold for denne godkendelse i Københavns Kommune.

B.2. Forbehold.

Det i nærværende notat beskrevne skal godkendes af Carlsbergs direktion førend et egentligt aftaleforhold kan indgås.

Det i nærværende notat beskrevne skal godkendes af de bevilligende politiske parter, som Dansehallerne er underlagt førend et egentligt aftaleforhold kan indgås, jvnf. pkt. A.9.

Flg. benævnt B.1. Husleje i ovennævnte notat præciseres idet forbrug defineres nærmere i den endelige kontrakt parterne imellem og Carlsberg er momsregistreret for udlejning af fast ejendom i overensstemmelse med Lov om Merværdiafgift, hvorfor alle ydelser i lejeforhold er momspligtige, f.eks. leje, depositum, varme, sikkerhedsstillelser m.v., og alle de her, i aftalegrundlaget og i B1. nævnte ydelser vil blive pålagt moms.

B.1. Husleje

Carlsberg vil som udgangspunkt for et permanent lejemål til Dansehallerne V/ Dansens Hus og Dansescenen opkræve (2008 pris) 1.100 kr. /m²/år med tillæg af drift (herunder skat) og forbrug (ex moms) - det svarer til forrentning af byggekapitalen med 5 %.

Flg. benævnt B.3. Kontraktforhold i ovennævnte notat skal således igangsættes.

B.3. Kontraktforhold.

Såfremt Carlsberg direktion og de bevilligende myndigheder kan godkende placering af Dansehallerne på Carlsberg udarbejdes aftaleforhold ud fra nærværende notat. Der udarbejdes endvidere sædvanlig lejekontrakt for både den midlertidige anvendelse og til sin tid til den permanente anvendelse.

Hellerup 03. juni 2008-06-02



For Carlsberg A/S Lars Holten Petersen



For Dansens Hus Mai Buch



For Dansescenen Monica Hassel

Notat om aftalegrundlag vedr. placering af Dansehallerne v/ Dansescenen og Dansens Hus på Carlsberg

24.01.2008

Nærværende notat er udarbejdet for at beskrive aftalegrundlag for parternes mål: placering af Dansehallerne, som skal rumme Dansescenen, Dansens Hus og Dansk Danseteater, på Carlsberg indenfor en tilstræbt maximal tidsramme på 5 år, regnet fra foråret 2009. Notatets formål er at afklare parternes forhold her til. Parterne er Carlsberg A/S Ejendomme, Dansescenen og Dansens Hus. Notatet skal danne grundlag for en efterfølgende kontrakt.

Parterne er enige om, at der etableres en midlertidig placering af Dansehallerne i Tap E på Carlsberg fra foråret 2009. En placering af Dansehallerne på Carlsberg vil fra begyndelsen medvirke til at skabe liv i området, idet Dansehallerne dagligt har 150-200 brugere. Dertil kommer publikum i forbindelse med forestillinger, seminarer, workshops etc.

Del A: Midlertidig placering i Tap E fra foråret/sommeren 2009

A.1. Lokaleafgrænsning

Danshallernes anvendelse af lokalerne i Tap E afgrænses konkret efter opmåling og markering på tegningerne over bygningen.(bilag: oversigtstegning).

Afgrænsningen tager udgangspunkt i behovet for scener, foyér m. billetsalg, bar, butik og informationscenter, aktivitetsrum, produktionslokaler, træningslokaler, kontorer til tre institutioner, bade- og omklædningsfaciliteter til op mod 200 daglige brugere samt lagerplads, værkstedsplads og køkken- og opholdsrum for husets daglige brugere og ansatte.

Herudover undersøges mulighed for at Dansk Danseteater og Dansescenen kan opnå mulighed (uden eksklusivitet) for at anvende Æresboligens have efter nærmere aftale til open-air sommerforestillinger.

De lokaler, som Dansehallerne ikke har anvendelse for - i henhold til vedlagte oversigtstegning - forbeholder Carlsberg sig ret til at udleje/udlåne til anden side.

Carlsbergs nuværende fitnesscenter forventer Carlsberg at bibeholde. I den forbindelse kan fitnesscenteret benytte samme omklædningsrum som Dansehallerne.

A.2. Klargøring af arealer og lokaler

Carlsberg rydder alle de påtænkte lokaler for maskiner, hegn og andet interiør, således at rummene fremstår klar til Dansehallerne istandsættelse.

Danshallerne overtager kontorer, badefaciliteter og trappe-/gangarealer i rengjort

stand.

Carlsberg sørger for at betonkanter i den overste store hal fjernes, så der kan nivelleres og pålægges gulv.

Carlsberg står for at tilvejebringe fornødne tilladelser til skiltning ved Vester Fælledvej og på Ny Carlsberg Vej frem mod Dansehallerne i Tap E.

Carlsberg benytter arealerne i stueetage forhus og etage 3 i forbindelse med værksteder for Tap H. - disse forventes endeligt ryddet januar 2009. Herudover benytter Carlsberg 2 kontoretager ud mod haven. Disse skal flyttes. Ellers er arealer i løbet af foråret 2008 klar til at Dansehallerne kan starte på istandsættelse og klargøring.

A.3. Husleje

Danshallerne betaler husleje i Tap E i en 5 års periode, idet huslejen fastsættes ud fra afskrivningen af investeringen jf. punkt 4. Afskrivningen (huslejen) - incl. 5 % forrentning - fordeles ligeligt i nævnte 5 års periode.

Benyttes arealerne mindre end 5 år grundet Dansehallerens tidligere indflytning til permanente arealer på Carlsberg, friholdes Dansehallerne for den på det tidspunkt ikke afskrevne anlægsudgift som Carlsberg via huslejen ikke har haft mulighed for at afskrive grundet den forkortede benyttelse.

Skulle det mod forventning vise sig nødvendigt at benytte TapE-arealer til Dansehallerne udover 5 år fra foråret 2009, betales husleje svarende til den som Dansens Hus og Dansescenen ville have haft på de to respektive, nuværende adresser (nuværende husleje * pristalsregulering).

A.4. Indretning

Danshallerne forestår og betaler via husleje jf. A.3. for istandsættelse og indretning af lokalerne, herunder bl.a. gulvnivellering, opsætning af lydisolerede vægge, pålægning af dansegulv og dansevinyl, inventar til kontorer, foyérfunktioner, maling, belysning, publikumstoiletter, låse, sikring, brandsikring, ventilation, el og varme, diverse inventar o.e.a. Dansescenen og Dansens Hus indhenter alle fornødne og påkrævede tilladelser fra myndigheder.

Investeringen af indretningen forudsættes maksimalt at kunne udgøre 10 mio. kr. og forudsættes udført i forbindelse med indflytningen.

A.5. Anlægsudgifter teatertechnik

Dansens Hus vil i Tap E få mulighed for at åbne Scenelaboratoriet, til hvilket der skal anskaffes sceneteknisk udstyr.

Dansescenen medtager sit teatertekniske udstyr fra sin nuværende placering på Osterbro og forventer derudover at skulle anskaffe ekstra AV-udstyr og mindre lydanlæg til den nye aktivitetssal. Dette forventes finansieret gennem fondsstøtte.

A.6. Øvrige lokaleomkostninger

Danshallerne betaler for egne driftsudgifter og forbrug herunder el, vand og varme. Der forefindes d.d. ingen separate målere på el, vand og varme og Tap E. Derfor betales et beløb svarende til det, som Dansescenen og Dansens Hus betaler i de nuværende faciliteter på henholdsvis Østerbro og Nørrebro.

Det undersøges om parterne foretrækker at opsætte målere til forbrug – indenfor den økonomiske ramme jf. punkt 4 – og således betales forbrug herudfra.

A.7. Rengøring

Danshallerne forestår selv rengøring herunder vinduespudsning af de benyttede lokaler.

A.8. Viceværtfunktion

Carlsbergs vicevært på områder forestår fortsat vicevært-funktionen i Tap E. Danshallerne andel af driftsudgifter hertil er indeholdt i husleje jf A3 Med driftsudgifter menes affaldshåndtering, grundejerforening, driftsabonnementer, snerydning, mv. Skatter og afgifter pr. 01.01.2008 er indeholdt i huslejen – nye skatter og afgifter tillægges huslejen ligesom stigninger i ekst. skatter og afgifter tillægges.

A.9. Øvrig drift

Dansescenen, Dansens Hus og Dansk Dansteater varetager driften af de respektive institutioner som i øvrigt planlagt.

Dansescenen har søgt Københavns Kommunes Lille storbyteater-ordning om driftsstøtte 2009-2012. Det forventede driftsbudget i Tap E er beskrevet i ansøgningen, ligesom de kunstneriske aktiviteter og disses finansiering fremgår af ansøgningen.

Dansens Hus har løbende dialog og forhandlinger med Kulturministeriet om sin driftsbevilling og de aktiviteter og tjenesteydelser, som Dansens Hus for sine midler skal tilbyde sine brugere.

Dansk Dansteater er finansieret gennem såvel Kulturministeriet som Københavns Teater.

A.10. IT og telefoni

Der forefindes i dag netværk og telefonnetværk -- i det omfang det kan separeres fra Carlsbergs net kan disse benyttes frit af Danshallerne.

DEL B: Permanent placering af Dansehallerne i nybyggeri på Carlsberg Økonomien ved den permanente placering.

B.1. Husleje

Carlsberg vil som udgangspunkt for et permanent lejemål til Dansehallerne V/ Dansens Hus og Dansescenen opkræve (2008 pris) 1.100 kr. /m²/år med tillæg af drift (herunder skat) og forbrug (ex moms) - det svarer til forrentning af byggekapitalen med 5 %.

Lejepris reguleres efter nettoprisindeks.

Arealer defineres som BBR m².

Dansehallerne forventer at de samlede arealer vil være ca. 7000 m², deraf ca. 3000 m² til Dansescenen.

Denne pris kan forhandles, og blandt parametrene vil være antal kvadratmeter i kælderniveau (typisk halv pris) og længde af kontrakt. I kældre placeres efter nærmere aftale og i videst muligt omfang lokaler som ikke kræver dagslys eller andre tilsvarende forhold, f.eks. omklædning, lagre, teknik og lign. lokaler og således tilstræbes det at flest mulige m² lægges i kælderniveau. Derudover vil prisen falde markant, hvis man finder byggekaptal, der skal forrentes mindre eller slet ikke forrentes - offentlige eller fonds-penge.

B.2. Forbehold.

Det i nærværende notat beskrevne skal godkendes af Carlsbergs direktion førend et egentligt aftaleforhold kan indgås.

Det i nærværende notat beskrevne skal godkendes af de bevilligende politiske parter, som Dansehallerne er underlagt førend et egentligt aftaleforhold kan indgås, jvnf. pkt. A.9.

B.3. Kontraktforhold.

Såfremt Carlsberg direktion og de bevilligende myndigheder kan godkende placering af Dansehallerne på Carlsberg udarbejdes aftaleforhold ud fra nærværende notat.. Der udarbejdes endvidere sædvanlig lejekontrakt for både den midlertidige anvendelse og til sin tid til den permanente anvendelse.

Bilag:

Plantegninger

Arealoversigt

Prospekt Dansehallerne

Kopi af Dansescenens og Dansens Hus nuværende lejekontrakter

Økonomioversigt for nuværende lejemål (leje, drift til udlejer, varme, vand, el og lign.)