
AFTALE

MELLEM CHRISTIANIA OG STATEN



Finansministeriet

Slots- og
Ejendomsstyrelsen

OKTOBER 2007

AFTALE

MELLEM CHRISTIANIA OG STATEN

INDHOLD

| | |
|---|----|
| FORORD | 5 |
| STATENS TILBUD AF 26. SEPTEMBER 2006 OM UDMØNTNING AF FREMTIDIGE ORGANISATIONS- OG EJERFORMER PÅ CHRISTIANIAOMRÅDET | 7 |
| 1. INDLEDNING | 8 |
| 2. DEN ALMENE BOLIGORGANISATION | 11 |
| 2.1 SALG AF BYGNINGER TIL DEN ALMENE BOLIGORGANISATION | 12 |
| 2.2 DEN ALMENE BOLIGORGANISATIONS ØKONOMI | 15 |
| 2.3 GENOPRETNING. | 16 |
| 2.4 HUSLEJE | 18 |
| 2.5 DEN ALMENE BOLIGORGANISATIONS ORGANISERING, ADMINISTRATION OG BOLIGUDLEJNING | 19 |
| 3. CHRISTIANIAFONDEN | 21 |
| 3.1 BYGNINGSMASSE | 22 |
| 3.2 LEJERELATIONEN MELLEM STATEN, FONDEN OG LEJERNE | 23 |
| 3.3 LEJEFASTSÆTTELSE | 26 |
| 3.4 HUSLEJE OG BOLIGANVISNING I FORHOLD TIL EVT. BOLIGER ADMINISTRERET AF FONDEN. | 28 |
| 3.5 FONDENS VEDTÆGTER I ØVRIGT | 30 |
| 3.6 GENOPRETNING OG VEDLIGEHOLDELSE AF STATSEJENDOMME, DER EVENTUELT UDLEJES TIL FONDEN | 31 |
| 4. CHRISTIANIAOMRÅDETSGRUNDEJERFORENING | 32 |
| 5. GENOPRETNING AF FORTIDSMINDET, HERUNDER AFVIKLING AF BYGNINGER BELIGGENDE PÅ FORTIDSMINDET | 35 |
| 6. GENHUSNING AF BEBOERE | 38 |
| 7. NYBYGGERI OG LOKALPLAN FOR CHRISTIANIAOMRÅDET | 40 |

| | |
|---|----|
| BILAG | 45 |
| BILAG 1. DRIFTSBUDGET FOR DEN ALMENE BOLIGORGANISATION | 46 |
| BILAG 2. BEREGNINGSEKSEMPLER FOR HUSLEJER I DEN ALMENE BOLIGORGANISATION | 47 |
| BILAG 3. BOLIGSTØTTEKSEMPLER | 48 |
| BILAG 4. GRUNDLAG FOR LEJEBEREGNING FOR FONDEN | 52 |
| BILAG 5. SLOTS- OG EJENDOMSSTYRELSENS FORSLAG TIL UDLÆGNING AF BYGGEFELTER PÅ CHRISTIANIAOMRÅDET | 55 |
| | |
| TILLÆG | 57 |
| UDDYBNING OG SUPPLEMENT AF STATENS TILBUD TIL CHRISTIANIAS BEBOERE AF 26. SEPTEMBER 2006 OM UDMØNTNING AF FREMTIDIGE ORGANISATIONS- OG EJERFORMER PÅ CHRISTIANIAOMRÅDET | 59 |
| BREV AF 24. AUGUST 2007 TIL SLOTS- OG EJENDOMSSTYRELSEN | 67 |
| BILAG A. RETSSAGEN | 68 |
| BILAG B. FORHOLDENE PÅ VOLDEN, DELOMRÅDE III | 69 |
| BILAG C. RØDE SOLS PLADS | 70 |
| BILAG D. IMPLEMENTERING | 71 |
| BREV AF 24. AUGUST 2007 TIL ADVOKAT KNUD FOLDSCHACK. | 76 |

FORORD

Christiania og Slots- og Ejendomsstyrelsen opnåede den 24. august 2007 en forståelse om forudsætningerne for gennemførelse af den aftale, der blev indgået den 22. december 2006 mellem Christianias Forhandlingsgruppe og Slots- og Ejendomsstyrelsen. Aftalen af 22. december 2006 var en uddybning og et supplement til det tilbud om udmøntning af christianialoven som staten fremlagde for Christianias beboere den 26. september 2006.

22. december-aftalen indeholder en række ændringer og præciseringer af statens tilbud fra 26. september 2006. Tilsvarende indeholder forståelsespapirerne af 24. august 2007 enkelte ændringer af indholdet af 22. december-aftalen og statens tilbud af 26. september 2006. De tre dokumenter supplerer derfor hinanden.

Slots- og Ejendomsstyrelsen har valgt at samle dokumenterne i én publikation, så Christianias beboere og andre interesserede har mulighed for at få et samlet overblik over aftaledokumenterne.

Da der er tale om aftaledokumenter, har Slots- og Ejendomsstyrelsen vurderet, at det ville kunne skabe usikkerhed om aftalegrundlaget, hvis dokumenterne blev søgt sammenskrevet i ét samlet dokument. Dokumenterne er derfor optrykt i uredigeret form. Dette indebærer, at det nyeste dokument erstatter formuleringer om samme emner i de tidligere dokumenter.



**STATENS TILBUD AF
26. SEPTEMBER 2006
OM UDMØNTNING
AF FREMTIDIGE
ORGANISATIONS- OG
EJERFORMER PÅ
CHRISTIANIAOMRÅDET**



1 INDLEDNING

På baggrund af den ændrede christianialov¹ fra 2004 og dialog med Christianias Forhandlingsgruppe og andre relevante interessenter fremlagde Slots- og Ejendomsstyrelsen i maj 2005 en samlet model for de fremtidige organisations- og ejerformer på Christianiaområdet².

Med henblik på en konkretisering af modellen har Slots- og Ejendomsstyrelsen siden foråret 2005 ført drøftelser med Christianias Forhandlingsgruppe, beboernes advokat og KAB, der har fungeret som forhandlingsgruppens rådgiver.

På baggrund af drøftelserne har Slots- og Ejendomsstyrelsen udarbejdet dette tilbud til Christianiaområdets beboere om en udmøntning af christianialoven.

Tilbuddet er fremsat under forbehold for Finansudvalgets godkendelse.

Økonomien i tilbuddet er baseret på en forudsætning om balance mellem statens indtægter og udgifter ved omdannelsen. Udgifterne til genopretning af fortidsmindet og bygninger samt reduceret husleje for nuværende beboere, skal dækkes af indtægter fra salget af bygninger til en almen boligorganisation og salget af byggeretter til nybyggeri. Statens tilbud, herunder tilsagnet om reduceret husleje for nuværende beboere, forudsætter, at en ny lokalplan muliggør et nybyggeri på netto 20.000 etagemeter, jf. afsnit 7.

Ved en accept af tilbuddet anerkender Christianiaområdets beboere de grundlæggende rammer og økonomiske vilkår, der indgår i tilbuddet, for den almene boligorganisation, en eventuel fond samt lokalplanen.

Tilbuddet er en helhed, idet staten dog accepterer, at beboerne forholder sig isoleret til tilbuddets del om afvikling af bygninger på volden.

Den endelige udfyldelse af rammerne vil kræve afklaring af en række detaljerpørgsmål, der skal drøftes nærmere mellem Slots- og Ejendomsstyrelsen, Christianias Forhandlingsgruppe og rådgivere samt andre relevante myndigheder.

¹ Lov nr. 431 af 9. juni 2004 om ændret formål og ejerskab til området m.v.

² Fremtidige organisations- og ejerformer på Christianiaområdet, Slots- og Ejendomsstyrelsen, maj 2005.

Såfremt Christianiaområdet beboere accepterer tilbuddet, nedsættes en implementeringsgruppe, der skal drøfte udfyldelse af de dele af tilbuddet, hvor der er behov for yderligere specificering og detailudmøntning. Implementeringsgruppen sammensættes af repræsentanter fra Slots- og Ejendomsstyrelsen, den almene boligorganisation, en eventuel fond, jf. afsnit 3, Socialministeriet samt Københavns Kommune. I overgangsperioden indtil den almene boligorganisation og en evt. fond er i drift, kan disse repræsenteres af medlemmer fra Christianias Forhandlingsgruppe og Christianias nuværende rådgivere. Implementeringsgruppen ledes af Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Implementeringsgruppen får endvidere til opgave at følge den almene boligorganisations drift og økonomi samt den øvrige udvikling på Christianiaområdet.

Finansministeren har i september forlænget søgsmålsfristen for afgørelser truffet ultimo december 2005 om accept af brugsret og brugstilladelser til den 15. december 2006.

Christianiaområdets beboere skal senest den 15. november 2006 meddele Slots- og Ejendomsstyrelsen, hvorvidt de ønsker at acceptere tilbuddet. Overskridelse af denne frist vil blive opfattet som en afvisning af tilbuddet.

Hovedelementerne i det videre procesforløb er i øvrigt følgende:

- Den almene boligorganisation forventes at være stiftet 1. juli 2007.
- Fonden skal være endeligt stiftet og registreret senest den 1. februar 2007.
- Istandsættelsen af den almene boligorganisations bygninger skal foretages inden for en periode på otte år efter overtagelsen af bygningerne.
- Genopretningen af fortidsmindet begynder i slutningen af 2006.
- Fjernelse af bygninger på fortidsmindet vil ske fra begyndelsen af 2007.

2 DEN ALMENE BOLIGORGANISATION

Slots- og Ejendomsstyrelsen tilbyder, at en almen boligorganisation kan overtage hovedparten af boligerne i de eksisterende statsbygninger.

2.1 SALG AF BYGNINGER TIL DEN ALMENE BOLIGORGANISATION

Den almene boligorganisation får mulighed for at overtage statslige kasernebygninger med et samlet bygningsareal på brutto ca. 32.000³ etagemeter.

Den endelige fastlæggelse af bygningsarealet beror dels på en opdeling af bygninger med blandet bolig og erhverv mellem den almene boligorganisation og staten, dels på en konkret opmåling, hvor der sikres korrekt opgørelse af udnyttede tagetager, der efter genopretning fortsat anvendes til bolig. Opmålingen sker derfor i forbindelse med genopretningen. Der indarbejdes i købsaftalen en reguleringsklausul, der indebærer, at købesummen reguleres efter en endelig opgørelse af etagemeterantallet. Reguleringsklausulen muliggør en regulering af købesummen i fem år regnet fra datoen for købsaftalens underskrivelse. Den konkrete formulering af klausulen vil blive drøftet i forbindelse med udarbejdelsen af købsaftaler. Købsprisen beregnes på grundlag af opmåling efter de gældende regler herom i bekendtgørelse om beregning af arealer af boliger og erhvervslokaler af 27. juni 1983.

Bygningerne overtages i den stand, hvori de er og forefindes på overtagelsestidspunktet. Slots- og Ejendomsstyrelsen bærer intet ansvar for, om bygningerne er i lovlig og forsvarlig stand. Den almene boligorganisation bærer ansvaret for eventuelle fejl og mangler samt for eventuelt ansvar opstået som følge af bygningernes stand. Slots- og Ejendomsstyrelsens ansvarsfraskrivelse omfatter dog ikke mangler, der ikke er konstaterede i forbindelse med salget af bygningerne grundet sælgers misligholdelse af den loyale oplysningspligt. I sådanne tilfælde reguleres mangelspørgsmålet i overensstemmelse med normal praksis herfor, såsom udbedring af manglen og/eller forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Inden købsaftalens indgåelse skal der gennemføres bygningssyn af de bygninger, som ikke allerede er synet. Slots- og Ejendomsstyrelsen forestår gennemførelsen af bygningssynet.

³ Alle etagemeter er opmålt efter de gældende regler herom i bekendtgørelse om beregning af arealer af boliger og erhvervslokaler af 27. juni 1983, ligesom huslegeberegningen er foretaget med udgangspunkt i de på den måde fastslåede kvadratetre.

Bygningerne vil blive solgt på udstykkede matrikler, hvor grundene under bygningerne indgår i købet.

Imidlertid er en del af bygningerne placeret på fortidsmindet, hvorfor staten ikke kan sælge grundene, hvorpå bygningerne er placeret. Disse bygninger vil derfor blive afhændet på lejet grund.

Bygninger, der har blandede formål (f.eks. boliger og erhverv), ejerlejlighedsopdeles så vidt hensigtsmæssigt, så boligerne indgår i den almene boligorganisation, mens lokaler, der indeholder erhvervsaktiviteter forbliver i statsligt ejerskab. Den endelige fastlæggelse af, hvilke bygninger der skal ejerlejlighedsopdeles, skal senest ske ved udarbejdelsen af købsaftalen, og afgøres i sidste instans ensidigt af Slots- og Ejendomsstyrelsen. Der er ved de tekniske beregninger af den almene boligorganisations økonomi lagt til grund, at 3.248 etagemeter erhvervslokaler i bygninger med blandede formål fastholdes i statsligt regi, mens 2.589 etagemeter overgår til den almene boligorganisation. Det er en forudsætning for boligorganisationens overtagelse af erhvervsarealer i et sådant omfang, at boligorganisationen med Københavns Kommunes godkendelse ansøger Socialministeriet om som forsøg efter § 144 at udleje arealerne gennem et skattepligtigt selskab efter en model, der svarer til sideaktivitetsbekendtgørelsens § 3a. Ønsker boligorganisationen ikke at stifte et sådant selskab, forbliver alle erhvervsarealer principielt i statsligt regi. Socialministeriet har tilkendegivet, at man er indstillet på at se positivt på en sådan ansøgning.

En del af boligerne, der forudsættes overtaget af den almene boligorganisation, lever ikke op til almenboliglovens indretnings- og arealkrav. Det er derfor en forudsætning for salget, at boligorganisationen med Københavns Kommunes forudgående godkendelse indsender en forsøgsansøgning til Socialministeriet om forsøg med almenboliglovens bestemmelse om almene familieboligers indretning og størrelse. Socialministeriet har tilkendegivet, at man er indstillet på at se positivt på en sådan ansøgning.

Den almene boligorganisation køber bygningerne til følgende priser:

- For de bygninger, der overtages på udstykket grund, betales en pris på 3.500 kr. pr. etagemeter eksisterende bygningsareal. Bygningerne har en samlet bygningsmasse på 22.838 etagemeter, hvilket indebærer en samlet købesum på ca. 80 mio. kr. Købesummen berigtiges på tidspunktet for overtagelsen af bygningerne ved optagelse af et statsligt lån, jf. nedenfor.

- De bygninger, der er placeret på fortidsmindet, afhændes vederlagsfrit, betinget af, at der betales en grundleje. Beregningen af lejen er baseret på et kapitalafkast på 4 pct. af en pris på 3.500 kroner pr. etagemeter. Hertil kommer skatter, afgifter og andre faktiske udgifter, der påhviler Slots- og Ejendomsstyrelsen som grundejer og udlejer af grundene. Lejen reguleres årligt i forhold til de faktiske udgifter. Bygningerne på lejet grund har en samlet bygningsmasse på 8.902 etagemeter. Det samlede årlige kapitalafkast, ex. de nævnte udgifter, udgør dermed 1,25 mio. kr., dvs. 140 kr. pr. etagemeter. De præcise vilkår for opsigelse og videreførelse af lejemålet drøftes i implementeringsgruppen.

Slots- og Ejendomsstyrelsen afholder i forbindelse med salget udgifter til udarbejdelse af en udstykningsplan for hele Christianiaområdet. Slots- og Ejendomsstyrelsen afholder endvidere udgifter til egen advokat, der sørger for udarbejdelse af købsaftaler og skøder, samt alle tinglysningsafgifter forbundet med tinglysning af skøder. Ydermere afholder Slots- og Ejendomsstyrelsen som udgangspunkt alle udgifter i forbindelse med den forventede ejerlejlighedsopdeling.

Slots- og Ejendomsstyrelsen afholder derimod ikke udgifter til den almene boligorganisations advokat eller til tinglysning af den almene boligorganisations pantebreve og lignende.

Under forudsætning af, at en ny lokalplan muliggør et nybyggeri på netto 20.000 etagemeter søges der reserveret en rummelighed i lokalplanen, der giver mulighed for, at boligorganisationen kan erhverve mindre byggeretter i tilknytning til de eksisterende bygninger på samlet op til 1.500 etagemeter. Overtagelsen af disse byggeretter skal ske mod en pl-reguleret betaling af ovenstående etagemeterpris og udgifter⁴. Betalingen skal ske ved endelig myndighedsgodkendelse af de påtænkte bygningsudvidelser.

Såfremt forudsætningerne for den almene boligorganisation ændrer sig væsentligt i forbindelse med salget af bygningerne, genopretningen eller lignende, kan drøftelserne om den almene boligorganisation genoptages.

⁴ Der anvendes Finansministeriets pris- og løntalindeks, jf. www.oav.dk.

2.2 DEN ALMENE BOLIGORGANISATIONS ØKONOMI

Der er lagt følgende forudsætninger til grund for den almene boligorganisations økonomi:

- En købspris på 3.500 kr. pr. etagemeter for bygninger på udstykket grund (2007-niveau).
- Vederlagsfri overdragelse af bygninger på lejet grund, betinget af, at der i den 30-årige lejeperiode betales 140 kr. pr. etagemeter svarende til et årligt kapitalafkast på 4 pct. af byggeretsprisen på 3.500 kr. Hertil kommer udgifter til skatter og afgifter og andre statslige udgifter.
- En gennemsnitlig genopretningsudgift på 7.894 kr. pr. etagemeter inkl. moms (2006-niveau).
- Genopretningen foretages over otte år.
- Driftsudgifter, herunder henlæggelser, på 325,50 kr. pr. etagemeter, (2006-niveau), jf. bilag 1.

Som ovenfor anført er det forudsat, at den almene boligorganisation køber bygninger samt grund for 80 mio. kr., svarende til en salgspris på 3.500 kr. pr. etagemeter. Købesummen på 80 mio. kr. finansieres ved et 40-årigt statslån, der forhøjes med op til 15 mio. kr. for at muliggøre en nødvendig startkapital i boligorganisationen samt finansiering af beboerindskud. Lånet er et annuitetslån mod sikkerhed i ejendommene. Lånet kan rykke i prioritet for realkreditlån til genopretning og modernisering. Lånet forfalder ved et evt. salg af bygningerne.

Statslånet har en rente på 4,5 pct., hvilket indebærer en årlig ydelse på 5,2 mio. kr. ved et lån på 95 mio. kr. Den samlede ydelse på lånet er dermed 206 mio. kr. (144 mio. kr. i 2006-niveau).

Kommende beboere betaler via huslejen deres andel af den fulde årlige ydelse på lånet, mens nuværende beboere alene betaler den ydelsesandel, der under de ovenstående beregningsforudsætninger muliggør en husleje første år på 420 kr. pr. etagemeter og et huslejeniveau på 660 kr. pr. etagemeter efter genopretning. Såfremt de forudsatte udgifter til eks. drift og genopretning ændres, vil de forudsatte huslejeniveauer for nuværende beboere ligeledes blive ændret.

Der vil årligt ske en regulering af den samlede ydelse på lånet i forhold til den faktiske fraflytning af nuværende beboere.

Ydelsesreduktionen forudsætter, at der sker genopretning af bygningerne efter en godkendt genopretningsplan. Såfremt genopretningsplanen ikke overholdes fuldt ud, vil der ske en tilsvarende tilpasning af ydelsesreduktionen, hvorved boligorganisationen ikke opnår den forudsatte reduktion i ydelsen.

Vurderingen af genopretningsplanens opfyldelse foretages årligt af Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Herudover er Socialministeriet indstillet på at godkende forsøg efter almenboligloven, så der kan ydes offentlig støtte til genopretningen, svarende til den støtte, der ydes til alment nybyggeri. Efter almenboliglovens regler om beboerbetalning betaler beboerne det første år et beløb, der svarer til ca. 3,67 pct. af anskaffelsessummen til genopretningen. Beboerbetalingen reguleres herefter årligt efter reglerne i almenboliglovens § 129. Staten yder ydelsesstøtte efter reglerne i almenboligloven. Københavns Kommune forudsættes at godkende en forsøgsansøgning samt at yde en kommunal grundkapital på 14 pct. af den samlede anskaffelsessum (genopretningsudgiften). Den statslige andel af støtten udgør med det nuværende renteniveau ca. 65 mio. kr. (2006-niveau), hvilket repræsenterer en statslig udgiftskonsekvens, der ikke forudsættes finansieret af indtægter fra salg af bygninger og byggeretter.

Herudover vil staten, så vidt muligt i samarbejde med Københavns Kommune, garantere for byggekredit op til 60 mio. kr. til boligorganisationen.

Tilbuddets låne- og støttetilsagn fremsættes under forudsætning af Finansudvalgets godkendelse.

2.3 GENOPRETNING

Den almene boligorganisation skal sørge for, at der sker genopretning af samtlige bygninger, som boligorganisationen erhverver. Genopretningsudgifterne er på baggrund af bygningssyn vurderet til at udgøre 7.894 kr. pr. etagemeter inkl. moms (2006-niveau). Den samlede genopretningsudgift vurderes dermed at udgøre 251 mio. kr. inkl. moms.

Genopretningen omfatter som udgangspunkt ikke modernisering, herunder køkken, bad og toiletfaciliteter.

Genopretningen omfatter følgende forhold:

- Tag og fag
- Brandsikring og flugtveje
- Sikkerheds- og sundhedsmæssige forhold i øvrigt
- Tekniske basisinstallationer (vand, el, afløbsinstallationer og som hovedprincip fjernvarmebaseret centralvarme)
- Oprettning af de bygninger, der forventes genfredet. Oprettningen skal overholde et sædvanligt niveau til renovering af fredede bygninger (Det drejer sig om følgende bygninger: Krudthuset og Kommandørhuset på Vilhelms Bastion, Lille krudthus på Ulrichs Bastion samt Landetatens laboratorium og tilbygning på Sofie Hedevids Bastion)
- Myndighedskrav i øvrigt i forbindelse med erhvervelsen af bygningerne

Genopretningen skal foretages inden for en periode på otte år efter overtagelsen af bygningerne. Genopretningen af de bygninger, der forventes genfredet, skal prioriteres tidsmæssigt.

Den almene boligorganisation skal senest seks måneder efter erhvervelsen af bygningerne udarbejde en detaljeret genopretningsplan. Genopretningsplanen skal godkendes af Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Den almene boligorganisation får til brug for udarbejdelsen af genopretningsplanen adgang til de rapporter mv., der er udarbejdet i forbindelse med det gennemførte bygningssyn i foråret 2006 såvel som det bygningssyn, der skal gennemføres inden købsaftalens indgåelse, jf. ovenfor. Christianias Forhandlingsgruppe har i øvrigt siden ultimo august 2006 haft adgang til rapporterne.

For de bygninger, der overtages af den almene boligorganisation, har denne ansvaret for de ”byggesager”, som er konstateret på baggrund af totalregistreringen i 2002.

2.4 HUSLEJE

Huslejen skal fastsættes efter almindeligt gældende principper om balanceleje i almene boliger.

Det må formodes, at der er store forskelle på brugsværdien af de kommende almene boliger på Christianiaområdet. En del beboere har renoveret og forbedret boligerne, og hvis almenboliglovens udgangspunkt følges, vil dette afspejle sig i fordelingen af huslejen. Beboerne, der for egen regning har forbedret deres bolig, vil således komme til at betale for forbedringerne en gang til over huslejen.

Efter en nærmere kortlægning af problemstillingens omfang, er Socialministeriet indstillet på at drøfte behov og mulighed for, at der som forsøg efter almenboliglovens § 144 gives tilladelse til at fravige almenboliglovens regler om husleje-fordeling.

Under forudsætning af det forudsatte genopretningsniveau, den statslige støtte, og at den almene boligorganisation i øvrigt følger de økonomiske forudsætninger, der er lagt til grund, har staten lavet beregningseksempler til mulige huslejer. Beregningerne indebærer som nævnt, at de nuværende beboere det første år skal betale en husleje på 420 kr. pr. etagemeter. I takt med genopretningen forhøjes huslejen til 660 kr. pr. etagemeter (2006-niveau), hvorefter den under de opstillede forudsætninger kan fastholdes.

For nye beboere i boligorganisationen viser beregningseksemplerne, at huslejen vil stige fra ca. 527 kr. pr. etagemeter til ca. 800 kr. pr. etagemeter efter genopretning af tag, facader og grundinstallationer mv. I bilag 2 er opstillet beregningseksempler for udviklingen i huslejeniveauet og mulige huslejer for forskellige boligstørrelser. I bilag 3 er vist beregningseksempler på huslejen efter individuel boligstøtte ved forskellige familietyper.

Beregningseksemplerne er baseret på, at alle etagemetre er huslejbærende. Såfremt dette ikke er tilfældet, vil huslejen blive højere.

Såfremt driftsudgifterne bliver højere end det i driftsbudgettet anførte, jf. bilag 1, herunder yderligere genopretning og modernisering af bygningerne, vil det medføre en tilsvarende lejestigning. Der er endvidere ikke i driftsbudgettet medtaget udgifter som følge af manglende lejebetaling. Opstår der huslejetab, vil det ligeledes medføre en lejestigning.

2.5 DEN ALMENE BOLIGORGANISATIONENS ORGANISERING, ADMINISTRATION OG BOLIGUDLEJNING

Slots- og Ejendomsstyrelsen accepterer, at den almene boligorganisation organiseres som én boligorganisation med én afdeling, der i praksis organiseres i op til ni områder.

Socialministeriet er indstillet på at imødekomme forsøgsansøgninger efter § 144 i almenboligloven om følgende forhold:

- Forsøg om fravigelse af almenboliglovens regler om, at der skal udarbejdes et vedligeholdelsesreglement for den enkelte afdeling.
- Forsøg med tilladelse til fastsættelse af regler om beboernes egendeltagelse i den udvendige vedligeholdelse, som indebærer, at boligorganisationen i vedligeholdelsesreglementet får adgang til at beskrive de områder mht. udvendig vedligeholdelse af afdelingens bygninger, hvor beboerne forventes at deltage aktivt. Forsøget giver ikke boligorganisationen en udvidet adgang til at ophæve lejemålet ved misligholdelse af disse bestemmelser, men i stedet har boligorganisationen ret til at opkræve et beløb til køb af en tilsvarende ydelse hos en privat leverandør. Forsøget forudsætter, at der sikres passende kvalitet i vedligeholdelsen, hvorved forstås, at vedligeholdelsesarbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt. Det vil endvidere være en forudsætning for forsøget, at alle beboere stilles lige mht. graden af forpligtelse for udvendig vedligeholdelse. Dog skal boligorganisationen tage hensyn til beboernes individuelle ydeevne. Det skal således sikres, at boligorganisationen i vedligeholdelsesreglementet tager behørigt hensyn til ældre og beboere med midlertidig eller varig funktionsnedsættelse samt andre med særlige behov.
- Forsøg om fravigelse af normalvedtægtens bestemmelser om, at beslutninger i den øverste myndighed og på afdelingsmødet træffes ved almindelig stemmeflerhed. Disse beslutninger træffes i stedet med 2/3 flertal. Forsøget løber i 10 år.
- Forsøg om fravigelse af almenboliglovens bestemmelser om husordner, således at afdelingsmødet har mulighed for at fastsætte forskellige husordner for forskellige bebyggelser eller dele af bebyggelser i den enkelte afdeling.

Socialministeriets forsøgsgodkendelse forudsætter Københavns Kommunes accept af forsøgene.

Boligerne i den almene boligorganisation skal udlejes efter princippet om et åbent og gennemskueligt system. Boligerne skal alene udlejes på baggrund af anciennitet på en generel og åben venteliste. Nuværende beboere på Christianiaområdet, hvis boliger skal afvikles på kort eller længere sigt, vil blive tilbudt at lade sig opskrive på ventelisten før den åbnes for andre.

Den almene boligorganisation må ikke anvende fleksible udlejningsregler eller reglerne om bofællesskaber. Reglerne om bofællesskaber kan dog undtagelsesvist anvendes ved allerede eksisterende kollektiver.

Det er en forudsætning for salget af bygninger til en almen boligorganisation, at Københavns Kommune har godkendt boligorganisationens vedtægter. Vedtægterne drøftes med Slots- og Ejendomsstyrelsen inden fremsendelse til Københavns Kommune.

Den almene boligorganisation skal administreres af en professionel administrator, så længe det statslige økonomiske engagement i området, efter statens opfattelse, nødvendiggør det. Den professionelle administrator skal have væsentlig erfaring med administration af almene boliger og skal godkendes af Slots- og Ejendomsstyrelsen.

3

CHRISTIANIAFONDEN

Slots- og Ejendomsstyrelsen tilbyder, at Christianiaområdet beboere eller andre kan stifte en fond, der af staten kan leje, for derefter at videreudleje, bygninger og arealer, der rummer fælles aktiviteter, kulturelle og sociale aktiviteter samt erhverv. Derudover kan boliger i statsbygninger i delområde III og arealet under selvbyggerhuse, som ikke skal afvikles, lejes gennem fonden, hvis de enkelte beboere ønsker det.

Såfremt forudsætningerne for lejerelationen mellem fonden og Slots- og Ejendomsstyrelsen ændrer sig væsentligt i forbindelse med indgåelse af lejekontrakter, genopretningen eller lignende, kan drøftelserne om lejerelationen genoptages.

3.1 BYGNINGSMASSE

Fonden skal blandt andet kunne administrere udlejning af følgende bygninger og arealer:

1. Statsbygninger og arealer, der rummer fælles aktiviteter, sociale og kulturelle aktiviteter samt erhverv.
2. Arealer under selvbyggerhuse, der anvendes til fælles aktiviteter, sociale og kulturelle aktiviteter samt erhverv. Dette gælder dog ikke for de selvbyggerhuse, der skal afvikles som led i genopretningen af voldområdet.
3. Arealer under øvrige selvbyggerhuse, såfremt de enkelte beboere ønsker at fremleje af fonden. Dette gælder dog ikke for de selvbyggerhuse, der skal afvikles som led i genopretningen af voldområdet.
4. Boliger i statsbygninger i delområde III, såfremt de enkelte beboere ønsker at fremleje af fonden.

Der vil senere blive taget stilling til administrationen af statsbygninger, der skal afvikles som følge af nybyggeri og administrationen af udleje af jord under selvbyggerhuse, der skal afvikles som følge af nybyggeri.

De statsbygninger, der rummer fælles aktiviteter, sociale og kulturelle aktiviteter samt erhverv, udgør ca. 12.700 etagemeter bygningsareal. Den endelige fastlæggelse af bygningsarealet skal ske efter opdeling af bygninger med blandet bolig og erhverv mellem staten og den almene boligorganisation. Såfremt den endelige fastlæggelse af bygningsarealet afviger væsentligt fra det forudsatte, kan drøftelserne genoptages.

De statsbygninger på fortidsmindet, der anvendes til beboelse, udgør ca. 5.800 etagemeter. Selvbyggerhuse, der anvendes til beboelse, udgør med betydelig usikkerhed ca. 5.700 etagemeter. Afklaring af, hvor mange beboere der ønsker at fremleje af fonden, søges tilvejebragt af Slots- og Ejendomsstyrelsen i samarbejde med fonden senest 1. april 2007.

Selvbyggerhuse, der rummer fælles aktiviteter, sociale og kulturelle aktiviteter samt erhverv, udgør med betydelig usikkerhed ca. 1.700 etagemeter.

3.2 LEJERELATIONEN MELLEM STATEN, FONDEN OG LEJERNE

Fondens fremleje skal ske med en overordnet formålsopdeling, som principielt svarer til den nuværende anvendelse. På baggrund af de for styrelsen foreliggende oplysninger om den nuværende brug, skønnes følgende formålsopdeling:

- Erhvervsformål: 70 pct. af etagemeterantallet
- Fællesaktiviteter, sociale og kulturelle aktiviteter: 30 pct. af etagemeterantallet

Den endelige opgørelse af den arealmæssige fordeling efter brugsformål fastlægges i dialog mellem fonden og Slots- og Ejendomsstyrelsen i forbindelse med udarbejdelsen af lejekontrakterne.

Slots- og Ejendomsstyrelsen skal have sikkerhed for, at udlejningen sker med den aftalte fordeling på de forskellige anvendelsesformål. Samtidig skal fonden sikres fleksibilitet i anvendelsen af de enkelte lokaler og bygninger.

I tilfælde af samlede afvigelser på 10 procentpoint fra den aftalte overordnede fordeling, kan Slots- og Ejendomsstyrelsen efter forhandling med fondens bestyrelse kræve regulering af fondens lejebeløb til styrelsen, ligesom styrelsen kan kræve en tilbageregulering i forhold til den aftalte fordeling.

For så vidt angår de bygninger, der er nævnt under punkt 1 i afsnit 3.1, skal indgås tre lejekontrakter, der hver især omfatter de omhandlede bygninger og lokaler på en del af Christianiaområdet. Dette sikrer en fleksibilitet i kontraktforholdet og lettere administration for begge parter.

Kontraktområderne er fastlagt ud fra hensyn om geografisk sammenhængende områder og nogenlunde ensartede kontraktstørrelser. De tre kontraktområder omfatter følgende christianiaområder:

- 1. Sydområdet og Psyak
- 2. Mælkevejen, Fredens Ark og Tinghuset
- 3. Fabriksområdet, Mælkebøtten, Nordområdet og Norddyssen

For hvert område fastsættes en formålsopdeling svarende til den nuværende anvendelse af lokalerne. Tilsvarende fastsættes en formålsopdeling i kontrakten for arealerne under selvbyggerhuse, der anvendes til andet end beboelse.

For såvel den overordnede fordeling som de enkelte kontrakter, kan fonden og Slots- og Ejendomsstyrelsen ved aftale ændre formålsfordelingen.

Fonden skal hvert år inden 1. april til Slots- og Ejendomsstyrelsen fremsende en redegørelse om fondens fremleje. Redegørelsen skal indeholde:

- Angivelse af formålsanvendelse for de enkelte lokaler og bygninger
- Angivelse af fordelingen i forhold til formålsanvendelse for hver enkelt lejekontrakt for delområderne
- Angivelse af den samlede fordeling i forhold til formålsanvendelse for samtlige lokaler og bygninger, der lejes af staten
- Fondens lejeindtægter for de enkelte lokaler og bygninger

Slots- og Ejendomsstyrelsen kan i øvrigt til enhver tid forlange at blive gjort bekendt med indholdet i de enkelte lejekontrakter, der indgås mellem fonden og fremlejetagerne.

Følgende vilkår vil herudover være gældende:

- Lejekontrakterne gøres tidsbegrænsede, således at de udløber efter 10 år. Kontrakterne er i den 10-årige periode uopsigelige, medmindre der er tale om væsentlig misligholdelse.
- Slots- og Ejendomsstyrelsen er indstillet på, at der efter fire år kan forhandles om en væsentlig forlængelse af kontrakterne, såfremt udviklingen tilsiger det.

- Erhvervslejeloven regulerer lejeforholdet mellem fonden og Slots- og Ejendomsstyrelsen. Der vil blive fastsat særlige regler om fondens vedligeholdelsesforpligtelser.
- Bygningerne lejes i den stand, hvori de er og forefindes ved lejemålets begyndelse.
- Slots- og Ejendomsstyrelsen bærer i forhold til fonden intet ansvar for, om bygningerne er i lovlig og forsvarlig stand. Fondens bærer ansvaret for eventuelle fejl og mangler samt for eventuelt ansvar opstået som følge af bygningernes stand, idet staten dog er ansvarlig for lovligheden af den genopretning, staten foretager.
- Slots- og Ejendomsstyrelsen har mulighed for partiel opsigelse i tilfælde af misligholdelse af enkelte lokaler/bygninger/arealer.
- I tilfælde af partiel opsigelse kan der efter forhandling mellem fonden og Slots- og Ejendomsstyrelsen ske en justering af lejen og fordelingen på anvendelsesformål for den resterende bygningsmasse.
- Slots- og Ejendomsstyrelsen er indstillet på at drøfte genudlejning til fonden i tilfælde af, at styrelsen af årsager, som fonden ikke har haft indflydelse på, eller på grund af problemer, som fonden loyalt har samarbejdet med styrelsen om at løse, har måttet foretage partiel opsigelse.
- Lejen til Slots- og Ejendomsstyrelsen forfalder første gang 12 måneder efter lejeforholdets begyndelse, derefter månedsvis forud.

Herudover er Slots- og Ejendomsstyrelsen indstillet på at indgå i drøftelser med fonden om en tilpasning af det samlede lejemål, således at enkelte bygninger eller lokaler, som måtte vise sig umulige at udleje, udgår. Drøftelser herom vil tidligst kunne indledes et år efter lejemålets begyndelse. Hvis der er enighed om, at der kan ske tilpasninger, træder denne i kraft tidligst tre måneder efter aftalen herom. I tilfælde af tilpasning i et væsentligt omfang inden for et eller flere af de tre ovennævnte kontraktområder, har Slots- og Ejendomsstyrelsen ret til at genforhandle den eller de pågældende kontrakter, således at lejen justeres til markedslejeniveauet for den resterende bygningsmasse.

3.3 LEJEFASTSÆTTELSE

Ved fastlæggelsen af lejeniveauerne for de bygninger og lokaler, som fonden får mulighed for at leje af Slots- og Ejendomsstyrelsen, er der taget hensyn til fondens omkostninger til administration, vedligeholdelse af bygningerne samt forventet risiko for tomgang.

Fondens betaling af leje til Slots- og Ejendomsstyrelsen skal omfatte et kapitalafkast, der er differentieret, efter hvilke formål bygningerne anvendes til. Således er kapitalafkastet for bygninger, der anvendes til sociale og kulturelle aktiviteter, fastsat til det halve af det afkast, der opkræves for bygninger, der anvendes til erhverv. Denne differentiering sker som en konsekvens af christianialovens forudsætning om mulighed for at videreføre de sociale og kulturelle tilbud. For de bygninger og lokaler, der anvendes til erhvervsformål, fastlægges et lejeniveau, der er baseret på en markedsmæssig vurdering.

Kapitalafkastet beregnes ud fra en pris på 3.500 kr. pr. etagemeter, der er opgjort efter de gældende regler herom, jf. note 3, tillagt Slots- og Ejendomsstyrelsens omkostninger til genopretning af bygningerne. Kapitalafkastet pl-reguleres årligt. Lejen skal endvidere omfatte et administrationsbidrag, bygningsforsikringsbidrag samt de faktiske omkostninger, der påhviler Slots- og Ejendomsstyrelsen som ejer og udlejer, f.eks. skatter, afgifter og renovationsudgifter. I det omfang andre driftsopgaver påhviler Slots- og Ejendomsstyrelsen, skal der opkræves betaling herfor. Alle omkostninger reguleres årligt svarende til de faktiske udgifter. Endelig skal lejen omfatte et vedligeholdelsesbidrag for de bygninger, der forventes genfredet, idet Slots- og Ejendomsstyrelsen i et vist omfang har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af disse bygninger. De forventede genfredede bygninger omfatter ca. 2.200 etagemeter. Vedligeholdelsesbidraget pl-reguleres.

På denne baggrund forventer Slots- og Ejendomsstyrelsen, at fonden skal betale en gennemsnitsleje på 272 kr. pr. etagemeter det første år (2006-niveau).

Den forventede gennemsnitlige leje til Slots- og Ejendomsstyrelsen på 272 kr. pr. etagemeter første år er fordelt som følger på de enkelte formål og bygnings typer (alle beløb i 2006-niveau):

- Lejen for bygninger, der anvendes til erhverv, udgør 380 kr. pr. etagemeter for erhverv i fredede bygninger (heraf et vedligeholdelsesbidrag på 100 kr. pr. etagemeter).

- Lejen for bygninger, der anvendes til erhverv, udgør 280 kr. pr. etagemeter for erhverv i ikke-fredede bygninger.
- Lejen for bygninger, der anvendes til sociale og kulturelle formål, samt fællesaktiviteter, udgør 293 kr. pr. etagemeter i fredede bygninger (heraf et vedligeholdelsesbidrag på 100 kr. pr. etagemeter).
- Lejen for bygninger, der anvendes til sociale og kulturelle formål, samt fællesaktiviteter, udgør 193 kr. pr. etagemeter i ikke-fredede bygninger.

Der vil herudover gælde følgende vilkår for lejekontrakterne mellem fonden og Slots- og Ejendomsstyrelsen:

- Erhvervslejelovens regler i § 13 om krav om regulering til markedsleje er med visse ændringer i stk. 2 og 3 gældende. Således skal det, i betragtning af lejeforholdets særlige karakter, i lejekontrakterne aftales, at i de første seks år kan lejen tages op til revision hvert andet år. Hvis der ikke kan opnås enighed om lejereguleringen, henvises spørgsmålet til afgørelse i boligretten.
- Fonden skal opkræve en differentieret husleje for de forskellige anvendelsesformål, der for fælles aktiviteter, sociale og kulturelle aktiviteter afspejler de lejeniveauer, der er fastsat i lejekontrakterne med Slots- og Ejendomsstyrelsen.
- Slots- og Ejendomsstyrelsen har den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse for bygninger, der forventes genfredet, men udelukkende for så vidt angår tag og fag samt den øvrige klimaskærm.
- Fonden har den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse for alle øvrige bygninger. Fornyelse og vedligeholdelse af tekniske installationer samt al indvendig vedligeholdelse for de bygninger, som fonden lejer, påhviler fonden. Fonden skal i forbindelse med vedligeholdelse respektere fredningsbestemmelser.
- Ved huslejefastsættelsen ses bort fra forbedringer, som er udført af nuværende eller tidligere brugere.
- Forøges statens faktiske udgifter for de bygninger og lokaler, der udlejes til fonden, som f. eks. ejendomsskatter, renovation, kloak, forsikring, eventuelle driftsudgifter mv., kan Slots- og Ejendomsstyrelsen forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse.
- I det omfang, der påhviler Slots- og Ejendomsstyrelsen driftsomkostninger ved de til fonden udlejede bygninger og arealer, vil omkostningerne fuldt ud blive pålagt lejen.

For at tage hensyn til fondens administrative omkostninger i etableringsfasen samt forventet større tomgangsleje mv. indfases kapitalafkastet til Slots- og Ejendomsstyrelsen over en periode på tre år. Første år betales 25 pct., andet år 50 pct., tredje år 75 pct., og herefter betales det fulde kapitalafkast. Årslejeniveauet på 272 kr. første år svarer til den leje, som fonden skulle betale uden indfasning. Med indfasning skal fonden betale gennemsnitligt 160 kr. pr. etagemeter i årsleje første år.

Af bilag 4 fremgår det detaljerede grundlag for beregningen af lejen.

Ved det forudsatte genopretningsniveau på 5.041 kr. pr. etagemeter skal fonden efter genopretning betale en årlig gennemsnitsleje på 487 kr. pr. etagemeter til Slots- og Ejendomsstyrelsen (2006-niveau). Tabel 3 i bilag 4 omfatter en oversigt over forventede lejeniveauer første år fordelt på formål. Efter styrelsens genopretning af bygningerne forventes fonden at skulle opkræve en årlig gennemsnitlig leje på 655 kr. pr. etagemeter, når fonden skal have dækket sine forventede gennemsnitlige omkostninger på 168 kr. pr. etagemeter (2006-niveau), jf. tabel 2 i bilag 4.

For arealer under selvbyggerhuse, der anvendes til erhverv, fællesaktiviteter, sociale og kulturelle aktiviteter, fastsættes jordlejen på baggrund af en ekstern sagkyndig vurdering, fastlagt ud fra værdien af en byggeret på området med tillæg for statslige udgifter, herunder faktiske udgifter og drift. Værdien af byggeretten pl-reguleres årligt, og den resterende ydelse reguleres efter de faktiske omkostninger. Lejen beregnes ud fra antal etagemeter i selvbyggerhusene. For jorden under bygninger, der anvendes til sociale og kulturelle aktiviteter skal der betales en lavere leje end for jorden under bygninger der anvendes til erhverv, på tilsvarende måde som for statsejendomme.

3.4 HUSLEJE OG BOLIGANVISNING I FORHOLD TIL EVT. BOLIGER ADMINISTRERET AF FONDEN

De beboere, der bor i statsbygninger i delområde III, skal som udgangspunkt leje direkte af staten. Tilsvarende skal beboere i selvbyggerhuse på fortidsmindet, der ikke skal afvikles på kort eller længere sigt, som udgangspunkt leje jorden under selvbyggerhusene af staten. Såfremt de enkelte beboere ønsker det, kan de i stedet vælge at leje af fonden, som derved vil indgå som lejer af statens

bygninger og jord, med henblik på at videreudleje til beboerne. Beboere, hvis boliger skal afvikles på længere sigt, har ikke en tilsvarende valgmulighed, men skal leje direkte af staten.

For boliger beliggende i statsejendomme vil huslejen blive fastsat inden for gældende regler og forventes ikke at overstige lejen for tilsvarende boliger i den almene boligorganisation.

For boliger administreret af fonden skal der ved fastsættelsen af lejen til Slots- og Ejendomsstyrelsen tages hensyn til fondens forventede driftsomkostninger mv. Bortset herfra svarer lejen til Slots- og Ejendomsstyrelsen til den leje, som Slots- og Ejendomsstyrelsen ville have opkrævet fra beboeren.

For boliger, som beboerne lejer direkte af Slots- og Ejendomsstyrelsen, skal der tages hensyn til eventuel forskel i vedligeholdelsesforpligtelser i forhold til beboerne i boligorganisationen.

For arealet under selvbyggerhuse fastsættes jordlejen på baggrund af en ekstern sagkyndig vurdering, fastlagt ud fra værdien af en byggeret på området med tillæg for statslige udgifter, herunder faktiske udgifter og drift. Værdien af byggeretten pl-reguleres årligt, og den resterende ydelse reguleres efter de faktiske omkostninger. Lejen beregnes ud fra antal etagemeter i boligen. Også for disse lejemaal vil der for de nuværende beboere ske en gradvis stigning i lejeniveauet.

Eventuelle boliger, der administreres af fonden, skal udlejes efter princippet om et åbent og gennemskeligt system for anvisning af boliger og på en generel, åben venteliste. Tilsvarende gælder for udleje af areal under selvbyggerhuse, som anvendes til beboelse.

Udlejningen må alene ske på baggrund af anciennitet på venteliste, hvorfor andre udlejningsmetoder ikke må anvendes.

Tilbuddet om fondens administration af boliger, såfremt beboerne ønsker det, forudsætter således, at udlejningen sker efter anciennitet på venteliste. Administrationen af udlejningen skal varetages af den eksterne administrator under ansvar over for fondens bestyrelse.

Fondens bestyrelse skal hvert år inden 1. april fremsende en redegørelse til Slots- og Ejendomsstyrelsen for administrationen af ventelisten samt oversende

den aktuelle venteliste til styrelsen. Redegørelsen skal indeholde de oplysninger, der efter Slots- og Ejendomsstyrelsens opfattelse er nødvendige for at dokumentere overholdelsen af udlejningsreglen. I tilfælde af, at den faktiske udlejning efter Slots- og Ejendomsstyrelsens opfattelse ikke er i overensstemmelse med reglen om anciennitet på venteliste, eller den fornødne dokumentation ikke forelægges, har Slots- og Ejendomsstyrelsen med tre måneders varsel ret til at overtage udlejningen af boligerne.

I det omfang fonden administrerer boliger, har den i et samspil med øvrige boligudlejere genhusningsforpligtelse i forbindelse med udviklingen af Christianiaområdet, jf. afsnit 6.

3.5 FONDENS VEDTÆGTER I ØVRIGT

Bestyrelsen på 11 personer sammensættes af fem medlemmer, der udpeges blandt Christianiaområdets beboere, og af seks eksterne medlemmer. De eksterne medlemmer skal udpeges på baggrund af faglige kompetencer, navnlig personer der har erfaring med drift og udlejning af fast ejendom samt medlemmer med økonomisk og juridisk baggrund. Udpegningen af disse eksterne medlemmer skal godkendes af Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Bestyrelsens beslutninger skal træffes med et flertal på mindst 3/5.

Fondens vedtægter skal godkendes af Slots- og Ejendomsstyrelsen forud for oversendelse til fondsmyndighedernes behandling.

Det er en forudsætning for godkendelsen af vedtægterne, at det indskrives i vedtægterne, at fondens daglige drift skal varetages af en ekstern professionel administrator. Fondens valg af ekstern administrator skal godkendes af Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Tilsynsmyndighed for fonden er Erhvervs- og Selskabsstyrelsen eller Civilstyrelsen efter fondsmyndighedernes nærmere bestemmelse.

3.6 GENOPRETNING OG VEDLIGEHOLDELSE AF STATSEJENDOMME, DER EVENTUELT UDLEJES TIL FONDEN

Der skal ske en genopretning af de bygninger, der eventuelt udlejes af Slots- og Ejendomsstyrelsen til fonden. Genopretningen omfatter følgende forhold:

- Tag og facade
- Brandsikring og flugtveje
- Sikkerheds- og sundhedsmæssige forhold i øvrigt

Slots- og Ejendomsstyrelsen påbegynder i tæt dialog med fonden i 2007 en genopretning af følgende statsejendomme, der forventes genfredet:

- Grå Hal
- Den grønne hal
- De fire vinkelgårde på Dyssen

Slots- og Ejendomsstyrelsen har til hensigt inden for de følgende fem år at genoprette de øvrige statsejendomme. Den samlede genopretningsudgift skønnes at udgøre 92 mio. kr. ex. moms. Eventuel genopretning udover dette beløb skal dækkes af en forøget lejebetaling i forhold til det ovenfor forudsatte.

Den samlede genopretning sker i tæt dialog med fonden og repræsentanter for beboerne, bl.a. gennem nedsættelse af et rådgivende byggeudvalg.

For de bygninger, der forbliver i statens ejerskab, har Slots- og Ejendomsstyrelsen ansvaret for de byggesager, som blev konstateret ved totalregistreringen i 2002. Lovliggørelsen skal ske i forbindelse med genopretningen.

4 CHRISTIANIAOMRÅDETS GRUNDEJERFORENING

Indtil der opføres nyt byggeri, vil der være to grundejere på Christianiaområdet, Slots- og Ejendomsstyrelsen og den almene boligorganisation. I takt med salget af byggeretter vil der komme nye grundejere.

Med flere grundejere på Christianiaområdet er der behov for at regulere grundejernes indbyrdes forhold, hvorfor der skal oprettes en grundejerforening.

Vedtægterne for Christianiaområdets Grundejerforening vil blive tinglyst på alle statens matrikler på området inden frasalg. Derved bliver vedtægterne automatisk tinglyst på alle de nye matrikler. Det sikres dermed, at alle grundejere på Christianiaområdet omfattes af vedtægterne.

Christianiafonden indgår lejeaftaler med Slots- og Ejendomsstyrelsen og bliver således ikke grundejer. Vedtægterne for Christianiaområdets Grundejerforening skal derfor sikre, at Christianiafonden bliver repræsenteret i grundejerforeningen, således at Christianiafonden kan indgå i den samlede udvikling af området.

Der vil gælde følgende principper for Christianiaområdets Grundejerforening:

- Alle nuværende og kommende grundejere på Christianiaområdet er forpligtede til at være medlem af grundejerforeningen.
- Grundejerforeningens formål er at varetage lokalområdets interesser og i særdeleshed medlemmernes interesser i alle forhold som grundejere.
- Grundejerforeningens aktiviteter skal understøtte de sociale og kulturelle aktiviteter på området.
- Grundejerforeningens ansvar for vedligeholdelse og drift af arealer på Christianiaområdet fastlægges i vedtægterne efter drøftelse i implementeringsgruppen.
- Grundejerforeningen skal varetage vedligeholdelse og drift af arealer i overensstemmelse med christianialoven, hvilket indebærer, at områderne skal vedligeholdes under hensyntagen til områdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.
- Grundejerforeningens medlemmer betaler første år et kontingent, der svarer til 15 kr. pr. etagemeter i 2006-niveau (dog ikke dobbeltbetaling for bygninger administreret af Christianiafonden). Grundejerforeningen kan efterfølgende regulere kontingenterne, såfremt der ikke er overensstemmelse mellem udgifter og indtægter.

- Stemmefordelingen skal afspejle antallet af etagemeter og arealer, der ejes af de enkelte grundejere, samt Christianiafondens deltagelse. Det fastlægges i vedtægterne, hvilke beslutninger der skal træffes ved kvalificeret flertal.
- Christianiafondens stemmeantal fastlægges i vedtægterne efter drøftelse i implementeringsgruppen.
- Slots- og Ejendomsstyrelsen fastsætter på baggrund af de ovennævnte principper og efter drøftelser med implementeringsgruppen vedtægter for Christianiaområdets Grundejerforening.

5

GENOPRETNING AF FORTIDSMINDET, HERUNDER AFVIKLING AF BYGNINGER BELIGGENDE PÅ FORTIDSMINDET

Slots- og Ejendomsstyrelsen har udarbejdet en udviklingsplan for reetableringen af fortidsmindet. Udviklingsplanen er udarbejdet inden for de rammer, der er beskrevet i Christianialoven og Christianiaudvalgets helhedsplan fra 2004.

Udviklingsplanen består af tre faser:

- Fase 0 omfatter de første opretningsarbejder med oprensning af Magasindammene, uddynding i træbeplantningerne samt opretning af brinker langs med Stadsgraven ved Refshalevej. Fase 0 påbegyndes ultimo 2006.
- Fase 1 består af en lang række større anlægsarbejder med opretning af brinker, omlægning af stier, etablering af trapper, uddyndinger af udlevede træbeplantninger, genplantning af voldkronetræer samt etablering af græsdække på voldterrænet. Fase 1 påbegyndes primo 2007.
- Fase 2 omfatter de resterende anlægsarbejder, der skal gennemføres med opretning af brinker, omlægning af stier, etablering af trapper, broer, uddyndinger af udlevede træbeplantninger, genplantning af voldkronetræer, etablering af græsdække på voldterrænet samt fortsat oprensning af Magasindammene. Fase 2 påbegyndes ultimo 2007.

Som en del af genopretningen af voldanlægget skal der afvikles 58 bygninger på kort sigt, heraf 32 boliger.

Beboere, hvis huse skal afvikles på kort sigt, tilbydes i kompensation for selv at foretage fjernelsen af bygningen et grundbeløb på 30.000 kr. samt et yderligere tillægsbeløb baseret på boligens størrelse.

Det yderligere tillæg tildeles som følgende:

- For boliger under 40 etagemeter udbetales et tillæg på 48.000 kr. (svarende til 40 etagemeter)
- For boliger mellem 40 og 80 etagemeter udbetales et tillæg på 72.000 kr. (svarende til 60 etagemeter)
- For boliger over 80 etagemeter udbetales et tillæg på 96.000 kr. (svarende til 80 etagemeter)

Tillægsbeløbene er fastsat på grundlag af et skøn over statens udgifter ved fjernelsen.

Den ovenstående kompensation omhandler udelukkende boliger, idet beboerne tilbydes en kompensation på 5.000 kr. for skure, udhuse og lignende, som beboerne selv sørger for at fjerne.

Tilbuddet om kompensation fremsættes under forbehold for Finansudvalgets godkendelse.

Det er en forudsætning for at modtage kompensation, at beboeren selv sørger for lovligt at fjerne bygningen, herunder samtlige byggematerialer senest den 1. februar 2007. Beboeren må beholde byggematerialerne.

Tilbuddet om kompensation til de enkelte beboere er gældende, uanset om Christianiaområdets beboere accepterer tilbuddet om de fremtidige organisations- og ejerformer.

Der skal endvidere afvikles en række bygninger på længere sigt, jf. Slots- og Ejendomsstyrelsens rapport fra maj 2005 om fremtidige organisations- og ejerformer på Christianiaområdet.

6

GENHUSNING AF BEBOERE

Afviklingen af bygninger på voldanlæggene samt modernisering, nedrivning eller afhændelse af bygninger i øvrigt indebærer, at nogle beboere på Christianiaområdet skal genhuses. Københavns Kommune sørger i overensstemmelse med christianialoven for genhusning. Genhusning skal så vidt muligt ske på Christianiaområdet.

Ledige boliger i eksisterende og i nærmere bestemt omfang nyopført byggeri på Christianiaområdet skal derfor, så længe det er nødvendigt, så vidt muligt anvendes til genhusning.

I tilfælde af, at der bliver behov for at opføre midlertidigt genhusningsbyggeri, vil placeringen og udformningen heraf blive drøftet med Christianias Forhandlingsgruppe og implementeringsgruppen.

Slots- og Ejendomsstyrelsen er indstillet på, at der kan opføres permanente genhusningsboliger for beboere, hvis boliger på volden afvikles. Byggeriet forudsætter deltagelse af en ekstern bygherre.

Byggeriet placeres i givet fald for enden af Langgaden, mellem Langgaden og Refshalevej, hvor der i henhold til den gældende lokalplan er udlagt et byggefelt, jf. i øvrigt afsnit 7. Med denne placering vil byggeriet skulle opføres på fortidsmindet, hvorfor byggeriet opføres på lejet grund.

Et eventuelt byggeri forudsætter tilladelse fra Slots- og Ejendomsstyrelsen, der i den forbindelse kan stille betingelser herunder til den nærmere udformning af byggeriet. Derudover forudsætter et eventuelt byggeri godkendelse i Københavns Kommune og Kulturarvsstyrelsen samt evt. klagesagsbehandling i Naturklagenævnet og Overpræsidiat.

Et eventuelt genhusningsbyggeri vil ikke være indflytningsklart primo 2007, hvorfor der vil være behov for midlertidig genhusning af beboere på volden, hvis boliger afvikles. Beboerne søges fortrinsvist midlertidigt genhuset i ledige boliger på det øvrige Christianiaområde.



7 NYBYGGERI OG LOKALPLAN FOR CHRISTIANIAOMRÅDET

Salg af byggegrunde til nyt byggeri er en afgørende forudsætning for det samlede tilbud til Christianiaområdets beboere.

Statens udgifter og indtægter skal efter christianialoven balancere, således at statens udgifter til blandt andet genopretning af bygninger og fortidsmindet svarer til de indtægter, som staten får ved salget af bygninger til den almene boligorganisation samt ved salget af byggefelter til nybyggeri.

Det er i christianialoven vurderet, at der kan etableres et nybyggeri med et etageareal på netto 20 – 25.000 m² uden at bryde med områdets åbne kasernestruktur.

Slots- og Ejendomsstyrelsen vurderer, at der med de anslåede udgifter er behov for at sælge byggefelter til nybyggeri med et etageareal på op til netto 20.000 m². Da nogle bygninger skal nedrives for at give plads til de nye bygninger, svarer det til et samlet nybyggeri på op til brutto 24.000 m². De 24.000 m² forventes fordelt med op til 2.000 m² til udvidelser mv. af eksisterende bygninger, 2.000 m² til et evt. genhusningsbyggeri og 20.000 m² nyt blandet byggeri, inkl. 4.000 m², der erstatter bygninger, der fjernes for at gøre plads til nybyggeriet.

Tidsrummet, hvor der udarbejdes ny lokalplan og salget af byggefelter, gør det muligt at sikre genhusningsmuligheder på Christianiaområdet for de beboere med brugstilladelser, hvis boliger skal afvikles forud for nybyggeriet.

Det er Slots- og Ejendomsstyrelsens hensigt, at nybyggeriet målrettes et bredt udsnit af befolkningen. Byggeriet forventes at give mulighed for:

- Blandede boligformer tilpasset lokalområdets behov for at sikre egnede boliger til alle aldersgrupper, således også boliger til ældre, studerende og andre grupper, der i dag ikke er boligtilbud til på Christianiaområdet.
- Genhusning af beboere, der skal fraflytte deres bolig i forbindelse med genopretningen af fortidsmindet eller modernisering, nedrivning eller afhændelse af bygninger i øvrigt.
- Blandede ejerformer i boligudbuddet, herunder f.eks. ejerboliger, almene boliger og andelsboliger.

Salget af byggefelterne skal ske på markedsvilkår. Målet med nybyggeriet kan kun nås, hvis prisen på de nybyggede boliger er realistisk i forhold til målgrupperne.

Salget af de enkelte byggefelter kan ske på baggrund af projektkonkurrencer, hvor f.eks. salgspris, arkitektur og boligformer kan indgå som overordnede konkurrenceparametre, bl.a. afhængig af byggefeltets placering på Christianiaområdet.

Slots- og Ejendomsstyrelsen er herudover indstillet på:

- At der som udgangspunkt kun sælges det antal byggefelter, der er nødvendigt for at sikre finansiering af statens udgifter ved omdannelsen af Christianiaområdet.
- At den almene boligorganisation kan købe byggeretter på op til 1.500 etagemeter med henblik på udvidelser og tilbygninger i tilknytning til de eksisterende bygninger, som boligorganisationen køber eller overtager.
- At der reserveres op til 500 etagemeter med henblik på udvidelser og tilbygninger i tilknytning til de eksisterende bygninger, der bliver i statens eje. Primært de bygninger, der rummer erhverv samt sociale og kulturelle formål.
- At der på grundlag af den eksisterende lokalplan søges opført genhusningsbyggeri mellem Langgaden og Refshalevej på ca. 2.000 etagemeter.
- At der i nødvendigt omfang kan opføres genhusningsbyggeri på de byggefelter, der er beliggende uden for Psyakområdet og Sydområdet.
- At der med finansiering som hovedformål først foretages salg af de byggefelter, der er placeret i Psyakområdet, og herefter i Sydområdet. Såfremt der ikke herved opnås de nødvendige indtægter sælges byggefelter beliggende i de øvrige christianiaområder, hvis disse ikke er anvendt til genhusningsbyggeri mv. Efter aftale i implementeringsgruppen kan rækkefølgen ændres.
- At en del af nybyggeriet målrettes beboere med behov for genhusning. Disse boliger vil efterfølgende kunne anvendes til ældre, studerende og øvrige grupper, som der i dag ikke er boligtilbud til på området.

Da tilbuddets samlede økonomi er afhængig af, at der kan sælges byggegrunde på ovennævnte grundlag, indebærer en accept af tilbuddet en principiel enighed mellem Slots- og Ejendomsstyrelsen og et flertal af Christianiaområdets beboere om nybyggeri med et etageareal på op til netto 20.000 m², samt at udlægning af byggefelter som udgangspunkt planlægges på baggrund af Slots- og Ejendomsstyrelsens forslag, jf. bilag 5.

Såfremt Københavns Kommune ønsker det, er Slots- og Ejendomsstyrelsen indstillet på at sælge de arealer, hvor der efter Slots- og Ejendomsstyrelsens forslag er udlagt byggefelter, til kommunen.

Det er som ovenfor anført påkrævet at fjerne et mindre antal statsbygninger for at skabe plads til det nye byggeri på området. For så vidt angår disse bygninger vil Slots- og Ejendomsstyrelsen tilbyde en tidsbegrænset lejekontrakt. Ved lejemålets ophør har beboerne ret til genhusning, hvilket så vidt muligt skal ske på Christianiaområdet. Tilsvarende vil gælde for leje af jorden under selvbyggerhuse, der skal afvikles eller flyttes for at gøre plads til nybyggeri.

Københavns Kommune har tilkendegivet, at en kommende lokalplan i overensstemmelse med christianialoven lokalplansmæssigt vil opdele Christianiaområdet i tre delområder. Loven tilsigter en forskelligartet udvikling af disse delområder:

Delområde I (det gamle kaserneområde)

Delområde I udgøres af det gamle kaserneområde og dermed den tætte bymæssige del af Christianiaområdet. Området skal gennem nybyggeri, istandsættelse, ombygning og nedrivning udvikles som et bolig- og erhvervsområde med blandede ejerformer. Endvidere skal der ske forbedringer af friarealer. Hele udviklingen skal tage højde for områdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. Det er inden for delområde I, at langt hovedparten af det kommende nybyggeri skal placeres.

Delområde II (Ulrichs, Sophie Hedevids og Vilhelms Bastioner)

Delområde II udgøres af områderne i Ulrichs, Sophie Hedevids og Vilhelms Bastioner samt områderne mellem disse. Hovedparten af området er underlagt fortidsmindebeskyttelse. Området skal opretholdes og udvikles som boligområde med en stadig tilpasning til fortidsmindet i sin helhed. På selve fortidsmindet vil der normalt ikke være mulighed for nybyggeri. Hensynet til områdets særegne kulturmiljø betyder imidlertid, at der forsat skal være mulighed for et vist, begrænset nybyggeri, idet det karakteristiske for dette kulturmiljø netop er en dynamik og foranderlighed, som vil gå tabt ved en sædvanlig bevarende tilgang.

Delområde III (Volden)

Delområde III udgøres af den del af Christianshavns Volds hovedvold og ydre vold, som ligger på Christianiaområdet, samt områderne i Carls og Frederiks Bastion. Området er placeret på selve fortidsmindet, hvilket betyder, at der ikke er mulighed for ændringer eller nybyggeri ud over afvikling af selvbyggerhuse. Området skal via en genopretning af volden reableres som et samlet landskabeligt område under hensyntagen til fortidsmindets historiske udformning.

BILAG

BILAG 1. DRIFTSBUDGET FOR DEN ALMENE BOLIGORGANISATION

| Omkostninger | Beløb |
|---|-------------------|
| Ejendomsskatter | 80 kr. |
| Vandafgift | 4 kr. |
| Kloakbidrag og vejafgift | 0 kr. |
| Renovation, forbrændingsafgift, skorstensfejning | 21 kr. |
| Forsikringer | 15 kr. |
| Energiforbrug på fællesarealer | 2,50 kr. |
| Administration | 22 kr. |
| Dispositionsfond | 5 kr. |
| Renholdelse | 34 kr. |
| Almindelig vedligeholdelse | 34 kr. |
| Særlige aktiviteter | 20 kr. |
| Diverse udgifter | 8 kr. |
| Bidrag til grundejerforening | 15 kr. |
| Henlæggelser | |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 60 kr. |
| Tab ved lejeledighed og fraflytninger | 5 kr. |
| Driftsudgifter i alt | 325,50 kr. |

Anm: Driftsbudgettet er baseret på en høj grad af egendeltagelse fra beboernes side.

BILAG 2. BEREGNINGSEKSEMPLER FOR HUSLEJER I DEN ALMENE BOLIGORGANISATION

Tabel 1: Udviklingen i huslejeniveau for nuværende og kommende beboere i den almene boligorganisation, pr. etagemeter (2006-niveau)

| År efter bolig- organisations- etablering | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 | År 10 | År 11 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| Huslejeniveau for nuværende beboere | 420 | 420 | 462 | 504 | 547 | 590 | 633 | 660 | 660 | 660 | 660 |
| Huslejeniveau for kommende beboere | 527 | 523 | 561 | 600 | 639 | 678 | 718 | 758 | 798 | 794 | 789 |

Anm.: Der er ikke taget højde for evt. individuel boligstøtte

Tabel 2: Eksempler på månedlig husleje for nuværende beboere (2006-niveau)

| År | 40 m ² | 65 m ² | 85 m ² | 105 m ² | 120 m ² |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| År 1 | 1.400 | 2.275 | 2.975 | 3.675 | 4.200 |
| År 5 | 1.823 | 2.963 | 3.875 | 4.786 | 5.470 |
| År 11 | 2.200 | 3.575 | 4.675 | 5.775 | 6.600 |

Anm.: Der er ikke taget højde for evt. individuel boligstøtte.

Boligstørrelse omfatter andel af arealer anvendt til fællesformål mv.

Tabel 3: Eksempler på månedlig husleje for kommende beboere (2006-niveau)

| År | 40 m ² | 65 m ² | 85 m ² | 105 m ² | 120 m ² |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| År 1 | 1.757 | 2.855 | 3.733 | 4.611 | 5.270 |
| År 5 | 2.130 | 3.461 | 4.526 | 5.591 | 6.390 |
| År 11 | 2.630 | 4.274 | 5.589 | 6.904 | 7.890 |

Anm.: Der er ikke taget højde for evt. individuel boligstøtte.

Boligstørrelse omfatter andel af arealer anvendt til fællesformål mv.

BILAG 3. BOLIGSTØTTEEKSEMPLER

Det vurderes, at en stor del af beboerne på Christianiaområdet er berettiget til individuel boligstøtte. Nedenfor er vist 64 eksempler på boligstøtteberegninger, heraf 48 eksempler for boligsikring og 16 eksempler for boligydelse for pensionister.

Vedrørende boligsikring er der lavet beregninger for 6 forskellige husstandstyper (enlige med 0, 1 og 3 børn samt par med 0, 1 og 3 børn).

Der er for alle husstandstyper lavet beregninger for to forskellige boligstørrelser. For den største bolig er der taget udgangspunkt i boligstøtteleovens arealnorm (45 etagemeter med tillæg af 20 etagemeter pr. beboer). Arealet for den mindste bolig udgør ca. 60 pct. af arealet for den største bolig.

For hver af ovenstående kombinationer er der lavet beregninger for to forskellige huslejeniveauer, henholdsvis 420 og 670 kr. pr. etagemeter. Huslejeniveauet for boliger, der koster 670 kr. pr. etagemeter, er i tabellerne kursiveret.

Husstandsindkomsten er sat i forhold til huslejen. Der er for hver af ovenstående kombinationer lavet en beregning, hvor husstandsindkomsten udgør det dobbelte af huslejen, og en beregning, hvor husstandsindkomsten er ca. 30 pct. højere.

Vedrørende boligydelse til pensionister er der kun lavet beregninger for husstande med 0 og 1 barn. Boligstørrelsen og huslejeniveau er fastsat efter samme principper som i beregningerne vedrørende boligsikring.

Tabel 1. Boligstøtteeksempler til ikke-pensionister (2006-niveau)

| Antal voksne | Antal børn | Bolig-areal em ² | Hus-tands-indkomst kr. pr år | Husleje, hhv. 420 og 670 kr. / em ² kr. pr år (670 kr. niveauet er kursiveret) | Bolig-sikring kr. pr år | Nettoleje kr. pr år | Nettoleje kr. pr em ² |
|-------------------------|------------|-----------------------------|------------------------------|---|-------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Enlige uden børn | | | | | | | |
| 1 | 0 | 40 | 52.000 | 16.800 | 0 | 16.800 | 420 |
| 1 | 0 | 40 | 64.000 | 26.800 | 4.020 | 22.780 | 570 |
| 1 | 0 | 40 | 68.000 | 16.800 | 0 | 16.800 | 420 |
| 1 | 0 | 40 | 83.000 | 26.800 | 4.020 | 22.780 | 570 |
| 1 | 0 | 65 | 84.500 | 27.300 | 4.092 | 23.208 | 357 |
| 1 | 0 | 65 | 104.000 | 43.550 | 6.528 | 37.022 | 570 |
| 1 | 0 | 65 | 110.000 | 27.300 | 4.092 | 23.208 | 357 |
| 1 | 0 | 65 | 135.000 | 43.550 | 6.528 | 37.022 | 570 |
| Enlige med børn | | | | | | | |
| 1 | 1 | 50 | 65.000 | 21.000 | 0 | 21.000 | 420 |
| 1 | 1 | 50 | 80.000 | 33.500 | 13.596 | 19.904 | 398 |
| 1 | 1 | 50 | 85.000 | 21.000 | 0 | 21.000 | 420 |
| 1 | 1 | 50 | 104.000 | 33.500 | 13.596 | 19.904 | 398 |
| 1 | 1 | 85 | 110.500 | 35.700 | 15.804 | 19.896 | 234 |
| 1 | 1 | 85 | 136.000 | 56.950 | 30.948 | 26.002 | 306 |
| 1 | 1 | 85 | 144.000 | 35.700 | 15.804 | 19.896 | 234 |
| 1 | 1 | 85 | 177.000 | 56.950 | 23.568 | 33.382 | 393 |
| 1 | 3 | 75 | 97.500 | 31.500 | 11.604 | 19.896 | 265 |
| 1 | 3 | 75 | 120.000 | 50.250 | 30.156 | 20.094 | 268 |
| 1 | 3 | 75 | 127.000 | 31.500 | 11.604 | 19.896 | 265 |
| 1 | 3 | 75 | 156.000 | 50.250 | 30.156 | 20.094 | 268 |
| 1 | 3 | 125 | 162.500 | 52.500 | 31.500 | 21.000 | 168 |
| 1 | 3 | 125 | 200.000 | 83.750 | 34.956 | 48.794 | 390 |
| 1 | 3 | 125 | 211.000 | 52.500 | 25.980 | 26.520 | 212 |
| 1 | 3 | 125 | 260.000 | 83.750 | 31.320 | 52.430 | 419 |

Tabel 1 (fortsat). Boligstøtteeksempler til ikke-pensionister (2006-niveau)

| Antal voksne | Antal børn | Bolig-areal em ² | Hustandsindkomst kr. pr år | Husleje, hhv. 420 og 670 kr. / em ² kr. pr år (670 kr. niveauet er kursiveret) | Boligsikring kr. pr år | Nettoleje kr. pr år | Nettoleje kr. pr em ² |
|----------------------|------------|-----------------------------|----------------------------|---|------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Par uden børn | | | | | | | |
| 2 | 0 | 50 | 65.000 | 21.000 | 0 | 21.000 | 420 |
| 2 | 0 | 50 | 80.000 | <i>33.500</i> | 5.028 | 28.472 | 569 |
| 2 | 0 | 50 | 85.000 | 21.000 | 0 | 21.000 | 420 |
| 2 | 0 | 50 | 104.000 | <i>33.500</i> | 5.028 | 28.472 | 569 |
| 2 | 0 | 85 | 110.500 | 35.700 | 5.352 | 30.348 | 357 |
| 2 | 0 | 85 | 136.000 | <i>56.950</i> | 8.544 | 48.406 | 569 |
| 2 | 0 | 85 | 144.000 | 35.700 | 5.352 | 30.348 | 357 |
| 2 | 0 | 85 | 177.000 | <i>56.950</i> | 8.544 | 48.406 | 569 |
| Par med børn | | | | | | | |
| 2 | 1 | 65 | 84.500 | 27.300 | 7.404 | 19.896 | 306 |
| 2 | 1 | 65 | 104.000 | <i>43.550</i> | 23.652 | 19.898 | 306 |
| 2 | 1 | 65 | 110.000 | 27.300 | 7.404 | 19.896 | 306 |
| 2 | 1 | 65 | 135.000 | <i>43.550</i> | 23.088 | 20.462 | 315 |
| 2 | 1 | 105 | 136.500 | 44.100 | 23.148 | 20.952 | 200 |
| 2 | 1 | 105 | 168.000 | <i>70.350</i> | 32.724 | 37.626 | 358 |
| 2 | 1 | 105 | 177.000 | 44.100 | 15.864 | 28.236 | 269 |
| 2 | 1 | 105 | 218.000 | <i>70.350</i> | 23.724 | 46.626 | 444 |
| 2 | 3 | 85 | 110.500 | 35.700 | 15.804 | 19.896 | 234 |
| 2 | 3 | 85 | 136.000 | <i>56.950</i> | 34.176 | 22.774 | 268 |
| 2 | 3 | 85 | 144.000 | 35.700 | 15.804 | 19.896 | 234 |
| 2 | 3 | 85 | 177.000 | <i>56.950</i> | 34.176 | 22.774 | 268 |
| 2 | 3 | 145 | 188.500 | 60.900 | 34.956 | 25.944 | 179 |
| 2 | 3 | 145 | 232.000 | <i>97.150</i> | 34.956 | 62.194 | 429 |
| 2 | 3 | 145 | 245.000 | 60.900 | 24.900 | 36.000 | 248 |
| 2 | 3 | 145 | 302.000 | <i>97.150</i> | 23.760 | 73.390 | 506 |

Tabel 2. Boligydelseseksempler for pensionister (2006-niveau)

| Antal voksne | Antal børn | Bolig-areal em ² | Hus-tands-indkomst kr. pr år | Husleje, hhv. 420 og 670 kr. / em ² kr. pr år (670 kr. niveauet er kursiveret) | Bolig-sikring kr. pr år | Nettoleje kr. pr år | Nettoleje kr. pr em ² |
|----------------------------------|------------|-----------------------------|------------------------------|---|-------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Enlige (med og uden børn) | | | | | | | |
| 1 | 0 | 40 | 114.000 | 16.800 | 4.100 | 12.700 | 318 |
| 1 | 0 | 40 | 114.000 | 26.800 | 14.100 | 12.700 | 318 |
| 1 | 0 | 65 | 114.000 | 27.300 | 14.604 | 12.696 | 195 |
| 1 | 0 | 65 | 114.000 | 43.550 | 30.852 | 12.698 | 195 |
| 1 | 1 | 50 | 114.000 | 21.000 | 8.304 | 12.696 | 254 |
| 1 | 1 | 50 | 114.000 | 33.500 | 20.796 | 12.704 | 254 |
| 1 | 1 | 85 | 114.000 | 35.700 | 23.004 | 12.696 | 149 |
| 1 | 1 | 85 | 114.000 | 56.950 | 35.640 | 21.310 | 251 |
| Par (med og uden børn) | | | | | | | |
| 2 | 0 | 50 | 168.000 | 21.000 | 0 | 21.000 | 420 |
| 2 | 0 | 50 | 168.000 | 33.500 | 15.024 | 18.476 | 370 |
| 2 | 0 | 85 | 168.000 | 35.700 | 17.220 | 18.480 | 217 |
| 2 | 0 | 85 | 168.000 | 56.950 | 35.640 | 21.310 | 251 |
| 2 | 1 | 65 | 168.000 | 27.300 | 8.820 | 18.480 | 284 |
| 2 | 1 | 65 | 168.000 | 43.550 | 25.068 | 18.482 | 284 |
| 2 | 1 | 105 | 168.000 | 44.100 | 25.620 | 18.480 | 176 |
| 2 | 1 | 105 | 168.000 | 70.350 | 35.640 | 34.710 | 331 |

BILAG 4. GRUNDLAG FOR LEJEBEREGNING FOR FONDEN

Beregningen af fondens leje til staten er baseret på de forventede udgifter pr. etagemeter pr. år, der fremgår af tabel 1. For så vidt angår Slots- og Ejendomsstyrelsens skønnede udgift til forsikring eller forsikringsrisiko, vil det endelige beløb blive fastsat på baggrund af vurdering af ekstern forsikringsmægler.

Tabel 1. Beregningen af lejen til Slots- og Ejendomsstyrelsen det første år pr. etagemeter (2006-niveau)

| Omkostning | Beløb |
|---|----------------|
| Vægtet vedligeholdelsesbidrag for bygninger, der forventes genfredet (udgiften er fordelt på samtlige bygninger). | 17 kr. |
| Forventede skatter og afgifter | 80 kr. |
| Vægtet kapitalafkast første år | 149 kr. |
| Administration | 10 kr. |
| Bygningsforsikring | 15 kr. |
| Vægtet gennemsnitsleje pr. etagemeter første år | 272 kr. |

Anm.: Evt. sumafvigelse skyldes afrunding

Udover lejen til Slots- og Ejendomsstyrelsen, skal fonden afholde omkostninger til bl.a. administration og vedligeholdelse. I tabel 2 er angivet de udgifter, som Slots- og Ejendomsstyrelsen forventer, at fonden skal afholde hertil.

Tabel 2. Fondens forventede omkostninger pr. etagemeter, ex. leje til staten (2006-niveau)

| Omkostning | Beløb |
|--|----------------|
| Administrationsomkostninger | 20 kr. |
| Tilskud til grundejerforening | 15 kr. |
| Vedligeholdelse af ikke-fredede bygninger, vægtet (fordelt på samtlige bygninger) | 83 kr. |
| Anslået tomgangsleje | 50 kr. |
| Fondens forventede omkostninger pr. etagemeter ex. leje til Slots- og Ejendomsstyrelsen (vægtet gennemsnit) | 168 kr. |

Det vil være op til fondens bestyrelse at træffe beslutning om, hvorvidt der eventuelt skal hensættes og opkræves beløb til lejers andel af drift og henlæggelser. Der er følgelig ikke taget hensyn til disse udgifter i tabel 2.

I tabel 3 er angivet summen af fondens anslåede omkostninger, og den vægtede gennemsnitsleje til Slots- og Ejendomsstyrelsen, som den vil fremkomme uden genopretningsomkostninger, dvs. det første år. Tabellen viser dermed det leje-niveau, fonden forventes at kunne fastlægge over for sine lejere. Der er foretaget opdeling på, om lejemålet er beliggende i genfredet bygning, og om det anvendes til erhverv eller øvrige formål, der ikke er beboelse.

Tabel 3. Summen af fondens forventede samlede omkostninger og leje til Slots- og Ejendomsstyrelsen pr. etagemeter fordelt på formål det første år (2006-niveau)

| Leje pr. cm²: | Beløb |
|---|----------------|
| Erhverv, fredet | 465 kr. |
| Ikke-erhverv, fredet | 378 kr. |
| Erhverv, ikke fredet | 465 kr. |
| Ikke-erhverv, ikke fredet | 378 kr. |
| Sum af samlede omkostninger og leje pr. etagemeter (vægtet gennemsnit) | 440 kr. |

Kapitalafkastet til Slots- og Ejendomsstyrelsen vil blive forhøjet i takt med, at staten genopretter bygninger, således at de afholdte genopretningsudgifter tillægges byggeretsprisen på 3.500 kr. pr. etagemeter som grundlag for beregningen af kapitalafkastet. Som illustration af, hvordan genopretningsudgifterne påvirker lejen til Slots- og Ejendomsstyrelsen, er i tabel 4 angivet tre eksempler på konsekvensen for lejen til Slots- og Ejendomsstyrelsen ved ingen genopretning, skønnet genopretning uden udgifter til etablering af fjernvarme (4.145 kr. pr. etagemeter) samt skønnet genopretning inklusiv skønnede udgifter til etablering af fjernvarme (5.041 kr. pr. etagemeter).

Tabel 4. Vægtet leje til Slots- og Ejendomsstyrelsen opgjort på forskellige niveauer af genopretning (2006-niveau)

| | | | |
|---|----------------|------------------|------------------|
| Gennemsnitlig genopretningsudgift pr. em²: | 0 kr. | 4.145 kr. | 5.041 kr. |
| Vægtet kapitalafkast | 149 kr. | 327 kr. | 365 kr. |
| Vægtet vedligeholdelsesbidrag for bygninger, der forventes genfredet. | 17 kr. | 17 kr. | 17 kr. |
| Forventede skatter og afgifter | 80 kr. | 80 kr. | 80 kr. |
| Administration | 10 kr. | 10 kr. | 10 kr. |
| Bygningsforsikring | 15 kr. | 15 kr. | 15 kr. |
| Vægtet leje til Slots- og Ejendomsstyrelsen pr. etagemeter | 272 kr. | 449 kr. | 487 kr. |

Anm.: Evt. sumafvigelse skyldes afrunding

BILAG 5. SLOTS- OG EJENDOMSSTYRELSENS FORSLAG TIL UDLÆGNING AF BYGGEFELTER PÅ CHRISTIANIAOMRÅDET





TILLÆG





UDDYBNING OG SUPPLEMENT AF STATENS TILBUD TIL CHRISTIANIAS BEBOERE AF 26. SEPTEMBER 2006 OM UDMØNTNING AF FREMTIDIGE ORGANISATIONS- OG EJERFORMER PÅ CHRISTANIAOMRÅDET

Under forbehold for godkendelse af Christianiaområdets beboere og Folketingets Finansudvalg er der opnået enighed mellem Slots- og Ejendomsstyrelsen og Christianias Forhandlingsgruppe om nærværende tekst og det oprindelige tilbud af 26. september 2006, med de korrektioner som følger af nærværende tekst.

Nybyggeri

Slots- og Ejendomsstyrelsen, Realdania og Christiania er enige om, at rammerne for nybyggeri på Christianiaområdet skal understøtte mulighederne for eksperimentelt byggeri i respekt for områdets særlige værdier, sådan som det er forudsat i christianialoven. Parterne er enige om:

- At Realdania eller andre kan opføre eksperimenterende boligbyggeri med et etageareal på 8.000 m² i delområde I indenfor en periode på op til 10 år. På langt sigt skal Realdania eller andre yderligere kunne opføre 4.000 m² indenfor delområde I.
- At Realdania på lejet grund mellem Langgaden og Refshalevej kan opføre op til 2.000 m² eksperimenterende boliger med henblik på genhusning.
- At der opføres et byggeri på 7.400 m² på Røde Sols Plads.

Aftalen forudsætter, at Københavns Kommune kan godkende en lokalplan, som muliggør at Realdania eller andre kan opføre byggeri med et etageareal på mindst 12.000 m² indenfor delområde I og at der kan opføres et byggeri med et etageareal på 7.400 m² på Røde Sols Plads. Der sigtes mod en lokalplan, der muliggør nybyggeri med et samlet brutto etageareal på 24.000 m², inkl. 2.000 m² til udvidelser mv. på statens og boligorganisationens bygninger.

Under forudsætning af ovenstående indgås en aftale mellem Slots- og Ejendomsstyrelsen og Realdania om salg af alle byggefelter inden for delområde I, eksklusiv Røde Sols Plads, på følgende vilkår:

- Realdanias byggefelter forudsættes udlagt i den bymæssige del af Christianiaområdet (delområde I). På baggrund af drøftelser med Realdania, Christianias Forhandlingsgruppe og Københavns Kommune er Slots- og Ejendomsstyrelsen indstillet på at drøfte detailplaceringen af byggefelterne.
- Købsprisen for byggefelterne udgør 60 mio. kr. (2006 niveau). 40 mio. kr. forfalder ved erhvervelsen af byggefelterne. Restsummen på 20 mio. kr. kan fordeles med ligeligt fordelte rater over en periode på 6 år. Raterne pl-reguleres efter Finansministeriets pris- og løntalsindeks.
- Realdania lejer grunden under det påtænkte byggefelt mellem Langgaden og Refshalevej. På grunden kan opføres et genhusningsbyggeri med et samlet etageareal på mindst 2.000 m². Realdania betaler 2.500 kr. pr. m² i leje for en lejeperiode på 30 år. Lejen på i alt 5 mio. kr. forfalder når Realdania kan disponere over grunden.
- Eksklusiv genhusningsbyggeriet mellem Langgaden og Refshalevej er Realdania forpligtet til at sikre, at der opføres i alt 8.000 m² boliger indenfor en periode på 10 år er, heraf skal mindst 4.000 m² opføres inden for otte år.
- Mindst 4.000 m² boliger samt genhusningsbyggeriet skal opføres og udlejes som privat udlejningsbyggeri. Slots- og Ejendomsstyrelsen kan stille krav om godkendelse af det konkrete ejerforhold. Udlejningsboligerne kan ikke uden Slots- og Ejendomsstyrelsens godkendelse videresælges til tredjepart i en periode på 20 år fra erhvervelsen af byggefelterne.
- Realdania er berettiget til at videresælge byggefelter til den almene boligorganisation, der samlet muliggør opførelse af mere end 4.000 m² boliger.
- Realdania er forpligtet til at sikre, at boligerne er tilpasset lokalområdets behov for egnede boliger for alle aldersgrupper, således også boliger til ældre, studerende og andre grupper, der i dag ikke er boligtilbud til på Christianiaområdet. Realdania er endvidere forpligtet til, at de nye boliger indgår i løsningen af permanent og midlertidig genhusningsbehov for beboere på Christianiaområdet.
- Såfremt der opføres mere end 12.000 etagemeter nybyggeri på de byggefelter, Realdania køber, betaler Realdania en tillægspris på 5.000 kr. pr. m² til staten. Tillægsprisen pl-reguleres efter Finansministeriets pris- og løntalsindeks.

- Realdania har det fulde ansvar for håndtering af forurening og parkering for de købte og lejede byggefelter, men ikke for arealer udenfor disse byggefelter.

Det af Slots- og Ejendomsstyrelsen forudsatte byggefelt på Røde Sols Plads sælges med henblik på opførelse af ejerboliger eller private andelsboliger med et samlet etageareal på 7.400 m². Christianiaområdets beboere og naboer høres om byggeriets konkrete udformning.

Som forudsat i tilbuddet til beboerne, afsættes en rummelighed på 2.000 m² til udvidelser mv. på statens og boligorganisationens bygninger. Ud over disse etagemeter, byggefeltet Røde Sols Plads og Realdanias byggemuligheder kan der ikke udlægges flere byggemuligheder indenfor delområde I.

Fondens lejekontrakt med staten

Beboere i statsbygninger, der ønsker at leje deres boliger gennem fonden, skal have samme tryghed, som beboere, der lejer direkte af staten. Beboernes leje-kontrakt gøres derfor tidsubegrænset, uafhængig af et evt. ophør af fondens lejekontrakt med staten.

Slots- og Ejendomsstyrelsen er indstillet på at sikre fonden trygge rammer for lejen af de bygninger og arealer, som fonden lejer af staten, herunder jorden under selvbyggerhuse. Slots- og Ejendomsstyrelsen er derfor indstillet på en forlængelse af lejekontrakterne efter fire år, således at de i alt får en varighed på 20 år. Forlængelsen forudsætter, at fonden har opfyldt følgende forudsætninger:

- Opfyldelse af eksisterende lejekontrakt.
- Aktiv medvirken til forvaltning af fælles anlæg og fælles faciliteter for beboerne samt understøttelse af områdets kulturelle og sociale institutioner.
- Velfungerende samarbejde mellem SES og fondens bestyrelse, herunder efterlevelse af henstillinger fra SES og samarbejde om løsning af eventuelle problemsager
- Rettidig betaling af leje til SES
- Fondens har været i stand til at udleje lokaler og bygninger til de forudsatte formål.
- Korrekt fordeling af udlejningen på de i lejekontrakterne forudsatte formål
- Opkrævning af den forudsatte differentierede husleje for de forskellige formål, der sikrer mulighed for videreførelse og udvikling af sociale og kulturelle aktiviteter.

- Udlejning af boliger efter anciennitet på en åben venteliste, jf. nedenfor
- Vedligeholdelse af passende kvalitet af statsbygningerne
- Efterlevelse af eventuelle påbud o. l. fra fondsmyndigheden
- Fonden deltager på tilfredsstillende vis i løsningen af grundejerforeningens opgaver

På baggrund af anmodning af fra fondens bestyrelse tager Slots- og Ejendomsstyrelsen senest fire år efter lejeforholdets begyndelse beslutning om forlængelse af lejekontrakterne. Afvises forlængelse, skal Slots- og Ejendomsstyrelsen redegøre for årsagerne hertil og opstille konkrete krav, der skal opfyldes, før forlængelse kan ske. Opfylder fonden inden for 6 måneder kravene, forlænges kontrakten. I tilfælde af uenighed om kravopfyldelse, afgøres spørgsmålet ved Det Danske Voldgiftsinstitut.

Genhusning

Som følge af genopretningen af volden, nybyggeri samt renovering af bygninger vil ledige boliger i en årrække i høj grad skulle anvendes til permanent og midlertidig genhusning af nuværende beboere på Christianiaområdet.

Den almene boligorganisation, fonden, Slots- og Ejendomsstyrelsen og udlejer af boliger opført på byggefelter, der købes eller lejes af Realdania, har et fælles ansvar for at sikre genhusning på Christianiaområdet.

Beboere, der har behov for genhusning har fortrinsret til ledige boliger i den almene boligorganisation og til boliger, der udlejes af fonden, Slots- og Ejendomsstyrelsen samt i en forholdsmæssig andel af nye udlejningsboliger, der opføres på byggefelter, der købes eller lejes af Realdania, jf. ovenfor.

Anvisningen af ledige boliger til genhusning vil ske i regi af implementeringsgruppen. Anvisningen vil alene ske efter objektive kriterier.

Udlejning af boliger til eksterne boligsøgende

Udlejningen af ledige boliger i de nuværende statsbygninger og jorden under selvbyggerhuse, hvad enten disse udlejes via den almene boligorganisation, fonden eller Slots- og Ejendomsstyrelsen, skal ske efter et åbent og gennemskueligt ventelistesystem.

For at kunne komme i betragtning til en bolig, skal ansøgere opskrives på venteliste til de pågældende boliger. Ved opskrivning på ventelisten vil ansøgerne blive gjort bekendt med de særlige vilkår i lejekontrakterne for boliger på Christianiaområdet.

Der søges indgået en aftale i enighed mellem den almene boligorganisation, Københavns Kommune og Slots- og Ejendomsstyrelsen om udlejning af boliger i den almene boligorganisation inden for rammerne af følgende:

- 30 pct. af boligerne udlejes efter anciennitet på venteliste.
- 70 pct. af boligerne udlejes efter almenboliglovens fleksible udlejningsregler, der giver fortrinsret til personer, der opfylder særlige kriterier. Kriterierne skal være objektive og følge almindelige principper om, at kriterierne for fleksibel udlejning skal målrettes de særlige behov og problemstillinger, der gør sig gældende i det pågældende boligområde. Der skal endvidere indgå kriterier, der tilgodeser personer med arbejdsmarkedstilknytning, herunder kan indgå kriterier, der tilgodeser personer med beskæftigelse på Christianshavn.
- Almenboliglovens regler om bofællesskaber kan anvendes ved allerede eksisterende kollektiver.
- Bytte- og oprykningsregler følger almenboliglovens almindelige regler.
- Aftalen om kriterierne for den fleksible udlejning og deres indbyrdes prioritering skal revideres efter behov, dog skal det minimum hver andet år vurderes, hvorvidt beboersammensætningen og den øvrige udvikling på Christianiaområdet tilsiger en revision af aftalen. Hvis en af parterne ønsker det, kan der inddrages eksternt relevant faglig ekspertise i revisionen af aftalen.
- Parterne er forpligtiget til at foretage en saglig vurdering af de øvrige parter ønsker om revision af aftalen.
- Principperne i aftalen vil udover den almene boligorganisationens bygninger omfatte statsbygninger og jorden under selvbyggerhuse, der udlejes af fonden eller Slots- og Ejendomsstyrelsen. Staten kan dog ikke stille krav om, at aftalen omfatter nyopført alment boligbyggeri på Christianiaområdet.
- Aftalen udløber 15 år efter boligorganisationens overtagelse af boliger i de nuværende statsbygninger. Herefter kan den almene boligorganisation og Københavns Kommune inden for almenboliglovens almindelige regler aftale en ny model.

Indtil der er aftalt en udlejningsmodel indenfor rammerne af ovenstående skal boliger i nuværende statsbygninger og jorden under selvbyggerhuse, der udlejes af den almene boligorganisation, fonden eller Slots- og Ejendomsstyrelsen i periode på 15 år efter boligorganisationens overtagelse af de nuværende statsbygninger udlejes efter følgende principper:

Udlejning efter anciennitet

40 pct. af ledige boliger udlejes efter anciennitet på venteliste. I overensstemmelse med almenboliglovens almindelige bestemmelser har børnefamiliers fortrinsret til større boliger. Ældre og handicappede har fortrinsret til ældre- og handicap-egnede boliger.

Fleksibel udlejning

60 pct. af ledige boliger kan efter aftale mellem den almene boligorganisation og Københavns Kommune udlejes efter almen boliglovens fleksible udlejningsregler med følgende kriterier og vægtning:

- 15 pct. udlejes med fortrinsret for personer, der har fast tilknytning til arbejdsmarkedet (fast beskæftigelse).
- 45 pct. udlejes med fortrinsret for:
 - Unge der er i job eller under uddannelse, og som ønsker at flytte hjemmefra
 - Uddannelsessøgende i øvrigt.
 - Seniorer, dvs. hvor mindst et af husstandens medlemmer er over 55 år
 - Personer, der pga. skilsmisse/brudt parforhold har behov for hurtig bolig-anvisning
- Staten vil ikke modsætte sig en aftale mellem den almene boligorganisation og Københavns Kommune, der indebærer, at der ud af ovenstående 45 pct. udlejes 10 procentpoint med fortrinsret for personer med beskæftigelse på Christianshavn i en lovligt registreret virksomhed/institution. De nærmere beskæftigelseskriterier forudsætter godkendelse af Københavns Kommune og baseret på forudgående aftale mellem Slots- og Ejendomsstyrelsen og den almene boligorganisation/Christiania.
- Københavns Kommune kan gøre brug af sin ret til at få stillet op til hver fjerde almene familiebolig til rådighed for boligsocial anvisning. Implementeringsgruppen skal følge udviklingen i beboersammensætningen, og vurderingen

af hvorvidt der er grundlag for at anvende boligsocial anvisning i de almene familieboliger kan indgå i dette arbejde. Eventuel boligsocial anvisning fragår i ovenstående 45 pct. fleksible udlejning.

- Almenboliglovens regler om bofællesskaber kan anvendes ved allerede eksisterende kollektiver.
- Bytte- og oprykningsregler følger almenboliglovens almindelige regler.
- Efter 15 år kan den almene boligorganisation og Københavns Kommune inden for almenboliglovens almindelige regler aftale en ny model.

Øvrige forhold

Ved oprettelsen af den første venteliste trækkes lod om placering på ventelisten mellem de personer, der melder sig inden for de første 14 dage efter åbningen af ventelisten.

Slots- og Ejendomsstyrelsen kan ikke stille krav til udlejningen af boliger i nyopført alment boligbyggeri på Christianiaområdet.

Den almene boligorganisation og fondens bestyrelse skal hvert år inden 1. april fremsende en redegørelse til Slots- og Ejendomsstyrelsen for administrationen af boligudlejningen. Redegørelsen skal indeholde de oplysninger, der efter Slots- og Ejendomsstyrelsens opfattelse er nødvendige for at do-kumentere overholdelsen af ovenstående principper.

I tilfælde af, at den faktiske udlejning efter Slots- og Ejendomsstyrelsens opfattelse ikke er i overensstemmelse med ovenstående principper, eller at den fornødne dokumentation ikke forelægges, har Slots- og Ejendomsstyrelsen i forhold til boliger administreret af fonden ret til med tre måneders varsel at overtage udlejningen af boliger. I forhold til den almene boligorganisation, kan Slots- og Ejendomsstyrelsen overfor Københavns Kommune kræve, at kommunen som tilsynsmyndighed sikrer overholdelse af ovenstående udlejningsprincipper.

Reetablering af volden

Inden for rammerne af christianialoven og lovens forarbejder er Slots- og Ejendomsstyrelsen villig til dialog med Christianias beboere og andre interessenter om styrelsens udviklingsplan for genopretningen af volden.

Sammenhængen med den anlagte retssag

”Fællesskabet Fristaden Christiania” har den 15. december i forening med 723 fysiske og juridiske personer med tilknytning til Christianiaområdet anlagt en retssag mod staten.

Statens tilbud, i den form som det nu efter de fortsatte drøftelser foreligger, er betinget af, at den anlagte retssag hæves senest 1. april 2007. I den mellem-liggende periode vil parterne i fællesskab søge at opnå en ”aftale” med Københavns Kommune om en lokalplan, der lever op til nærværende aftale samt en tilkendegivelse fra Københavns Kommune om, at betingelserne for etablering af den almene boligorganisation ikke stiller sig i vejen for Københavns Kommunes godkendelse af denne.

Hævelsen af den anlagte retssag betyder, at sagsøgerne endeligt og bindende frafalder indsigelserne mod, at staten kan disponere som ejer i overensstemmelse med christianialoven, og indsigelserne mod de afgørelser, som Slots- og Ejendomsstyrelsen har truffet i medfør af christianialoven. Dog vil staten acceptere sagsanlæg for så vidt angår retten til at bibeholde eksisterende selvbyggerhuse i delområde III og til brug af arealer under selvbyggerhuse i del-område III. Udfaldet af sådanne sagsanlæg skal ikke have betydning for andre arealer eller bygninger.

BREV AF 24. AUGUST 2007 TIL SLOTS- OG EJENDOMSSTYRELSEN

I lyset af

at parterne har opnået en forståelse om håndtering af retssagen mod staten, jf. bilag A,

at der er opnået enighed om en midlertidig status quo på volden, jf. bilag B,

at der er indgået en aftale mellem staten og Realdania om Røde Sols Plads, jf. bilag C,

at der er opnået forståelse om en plan for implementeringsarbejdet, jf. bilag D,

kan Kontaktgruppen på Christianias vegne meddele, at Christiania accepterer statens tilbud af 26. september 2006 som uddybet og suppleret i papiret af 22. december 2006, herunder de udlejningsbestemmelser, der fremgår i papiret af 22. december.

København, den 24. august 2007

På vegne af Kontaktgruppen og Christianias rådgivere

Advokat Knud Foldschack

BILAG A. RETSSAGEN

1. Parterne anmoder i fællesskab landsretten om, at
 - (i) Fællesskabets (Sagsøger A) påstand 1 om hævd og brugsret og påstand 5 udskilles til først og særskilt afgørelse.
 - (ii) Den udskilte sag om Fællesskabets påstand 1 og 5 bliver hovedforhandlet i landsretten i oktober måned 2008 eller snarest muligt herefter.

Parterne erklærer, at de loyalt vil arbejde for, at landsretten imødekommer anmodningerne. Imødekommer landsretten mod forventning ikke anmodningerne, foreligger der en ny situation, som gør det nødvendigt at genforhandle punktet om retssagen. Parterne vil også loyalt og konstruktivt arbejde for, at den videre skriftveksling og den øvrige sagsforberedelse gennemføres således, at der skabes de bedst mulige forudsætninger for, at hovedforhandlingen af den udskilte del kan gennemføres som planlagt.

2. I lyset af det planlagte implementeringsforløb forventes det, at retssagen hæves senest den 1. juli 2008. Det gælder dog ikke den del af retssagen, der angår retten til at bibeholde eksisterende selvbyggerhuse i delområde III og til brug af arealer under selvbyggerhuse i delområde III. Denne del af retssagen kan fortsætte. Det er både Fællesskabet (sagsøger A) og alle de individuelle sagsøgere (sagsøger B1-B723), der skal hæve. Hæves retssagen ikke, er staten frit stillet i forhold til 22. decemberpapiret og dets implementering.
3. Når retssagen er hævet i overensstemmelse med punkt 2 fortsættes implementeringen. Er der efter den 1. juli 2008 nogle få individuelle sagsøgere, der ikke vil hæve retssagen for deres vedkommende, beslutter staten om implementeringen skal videreføres.
4. Parterne er herudover enige om at søge at fremme behandlingen af kæremålene i de verserende fogedsager.
5. Hvis implementeringen, jf. punkt 3, ikke fortsættes, ophører aftalen mellem staten og Christiania.

BILAG B. FORHOLDENE PÅ VOLDEN, DELOMRÅDE III

1. Vilkårene i dette bilag gælder for Volden, delområde III, og for alle huse i delområde III, uanset om SES aktuelt har truffet konkret afgørelse om, at det pågældende hus skal rives ned eller dette ikke er tilfældet.
2. Indtil 1. januar 2009, er parterne enige om at bevare status quo af forholdene på Volden, delområde III. Dette indebærer, at
 - (i) Staten ikke vil gennemtvinge afgørelser om nedrivning af huse, og ikke vil iværksætte ”udviklingsplanen”.
 - (ii) Beboerne på Christiania afstår fra at iværksætte ændringstiltag på Volden og bygninger på Volden.
3. Såfremt den verserende retssag om retten til at bibeholde eksisterende selvbyggerhuse i delområde III og til brug af arealer under selvbyggerhuse i delområde III, jf. bilag A, fortsat verserer efter 1. januar 2009, vil staten ikke gennemtvinge afgørelser om nedrivning af selvbyggerhuse i delområde III indtil denne del af retssagen er endeligt afgjort af domstolene eller hævet af sagsøgerne.
4. Staten er indforstået med, at der meddeles forlængelse af brugstilladelserne i medfør af christianialovens § 3, stk. 1, til dem, hvis brugstilladelser til arealer under selvbyggerhuse i delområde III tidligere er udløbet. Forlængelsen gives for et bestemt tidsrum, men med forhåndstilsagn om yderligere forlængelse indtil det tidspunkt, hvor retssagen, jf. punkt 3, er afsluttet.
5. Punkt 2, (ii) om ændringstiltag skal ikke være til hinder for, at der kan ske fornøden vedligeholdelse og pleje af volden og vedligeholdelse af eksisterende huse på volden i overensstemmelse med de i øvrigt herom gældende regler.

BILAG C. RØDE SOLS PLADS

1. Realdania og Slots- og Ejendomsstyrelsen er enige om vilkårene for et salg af Røde Sols Plads til Realdania i regi af Fonden Christianias Boliglaboratorium som led i den samlede aftale om implementering af statens tilbud 26. september 2006 som uddybet og suppleret i papiret af 22. december 2006. Salget er under forbehold for de bevilligende myndigheds godkendelse.
2. Det er hensigten at opføre nybyggeri bestående af erhvervs- og boligarealer. Parterne er enige om, at der søges tilvejebragt en lokalplan, der muliggør en samlet bebyggelse på op til 7.400 etagemeter. Parterne er endvidere enige om, at nybyggeriet så vidt muligt skal være eksperimenterende og indgå i et samspil med Christianias arkitektur.
3. Den konkrete udformning af nybyggeri på Røde Sols Plads skal respektere Christianias karakter som et blandet byområde med boliger og erhverv, herunder Den grå Hal som kultur- og koncertsted med deraf følgende støjgener for nærliggende bebyggelse.
4. Hvis samarbejdet mellem Fonden Christianias Boliglaboratorium og christianitterne er velfungerende og konstruktivt, og hvis Fonden Christianias Boliglaboratorium har de fornødne midler, er det hensigten, at boligerne kan bygges og udlejes som lejeboliger på samme måde som de øvrige boliger, Fonden Christianias Boliglaboratorium opfører på andre dele af Christiania.
5. Nuværende beboere på Røde Sols Plads får ubetinget ret til en ny bolig på Christiania, og ved genhusning tages hensyn til beboernes ønsker og boligbehov.
6. Købsprisen for Røde Sols Plads udgør 40 mio. kr. (2007-niveau). Købsprisen er uafhængig af de faktiske bebyggelsesmuligheder, der fastlægges i en ny lokalplan.
7. Realdania har det fulde ansvar for håndtering af forurening og parkering.
8. Betaling af købssummen og overdragelse af grunden sker samtidig med, at Christianias Boligorganisation går i drift, forventet 1. januar 2009.

BILAG D. IMPLEMENTERING

Implementeringen af de fremtidige organisationsstrukturer m.v. igangsættes snarest muligt og senest medio september 2007.

Opgaven i implementeringsperioden er at skabe et grundlag for, at Christiania senest den 1. juli 2008 kan beslutte, at de besluttede rammer og opnåede myndighedsgodkendelser m.v. er tilfredsstillende, således at de nye organisationsformer m.v. kan sættes i drift senest den 1. januar 2009.

Implementeringsprocessen tilrettelægges med respekt af, at tid og proces er vigtige for implementering af aftalen på Christiania. Processen tilrettelægges også med henblik på gensidigt at demonstrere og praktisere tillidsskabende aktiviteter.

Der nedsættes et **kontaktråd**, der består af to repræsentanter fra Christianias kontaktgruppe, direktøren for Slots- og Ejendomsstyrelsen, Christianias advokat, en repræsentant for Realdania, en repræsentant fra Københavns Kommune og en repræsentant for Christianias professionelle rådgiver om Christianias Boligorganisation. Kontaktrådet udgør implementeringsprojektets øverste ledelse, og har Slots- og Ejendomsstyrelsens direktør som formand. Kontaktrådet modtager løbende rapportering om arbejdets fremdrift og mødes ca. en gang pr. kvartal. Kontaktrådet involveres i løsning af principielle problemstillinger m.v. Slots- og Ejendomsstyrelsen sekretariatsbetjener kontaktrådet.

Der nedsættes en **implementeringsgruppe** med 16 medlemmer. En repræsentant for Slots- og Ejendomsstyrelsen, otte repræsentanter for Christiania, to repræsentanter for Christianias advokat, en repræsentant for Realdania, en repræsentant for Københavns Kommune, en repræsentant for Socialministeriet og to repræsentanter for Christianias rådgiver om Christianias Boligorganisation. Slots- og ejendomsstyrelsens repræsentant er formand for implementeringsgruppen. Medlemmer af kontaktrådet kan deltage i møderne i implementeringsgruppen. Implementeringsgruppen kan indkalde andre. Implementeringsgruppen følger arbejdet og mødes ca. en gang om måneden. Slots- og Ejendomsstyrelsen sekretariatsbetjener implementeringsgruppen. Slots- og Ejendomsstyrelsen og Christiania kan efter behov aftale at ændre implementeringsgruppens sammensætning.

Beslutninger i kontaktrådet og implementeringsgruppen forudsætter, at Christianias repræsentanter og Slots- og Ejendomsstyrelsen er enige i beslutningerne.

Christiania tilrettelægger et forløb med en række arbejdsgrupper.

Tanken er, at der nedsættes fire faste **arbejdsgrupper**. En vedr. Fonden Christianias Boliglaboratorium. En vedr. Christianias Boligorganisation. En vedr. Christianiafonden. Og en vedr. fælles forhold. Arbejdsgrupperne består hver af tre eller flere christianitter. Herudover deltager følgende i arbejdsgrupperne:

- I arbejdsgruppen vedr. Fonden Christianias Boliglaboratorium deltager et medlem udpeget af Realdania og et medlem udpeget af Christianias advokat.
- I arbejdsgruppen vedr. Christianias Boligorganisation deltager et medlem udpeget af Christianias rådgiver om Christianias Boligorganisation og et medlem udpeget af Christianias advokat.
- I arbejdsgruppen vedr. Christianiafonden deltager et medlem udpeget af Christianias advokat.
- I arbejdsgruppen vedr. fællesforhold deltager et medlem udpeget af Christianias advokat, et medlem udpeget af Christianias rådgiver om Christianias Boligorganisation og evt. et medlem udpeget af Realdania.

Hver arbejdsgruppe har en **tovholdergruppe**, der består af to christianitter og den eller de eksterne repræsentant(er). Disse tovholdere består udgør tilsammen **koordinationsgruppen**, der mødes ca. en gang månedligt.

Arbejdsgrupperne mødes efter behov. Arbejdsgrupperne kan modtage relevant assistance fra de involverede parter og fra et særligt sekretariat.

Christiania kan beslutte en anden model for arbejdsgruppernes antal, opgaver og sammensætning, men det påvirker som udgangspunkt ikke koordinationsgruppens sammensætning.

Målet er, at rammerne om en lokalplan og alle relevante stiftelsesdokumenter vedr. Christianiafonden, Fonden Christianias Boliglaboratorium og Christianias Boligorganisation er færdige primo 2008 og myndighedsgodkendt omkring den 1. maj 2008.

Konkrete arbejdsopgaver vedr. Christianiafonden

- Vedtægter og andre nødvendige stiftelsesdokumenter udarbejdes af Christiania og dets rådgivere senest 1. februar 2008. Udkast drøftes i implementeringsgruppen senest 1. november 2007.

- Fondsmyndighederne behandler vedtægter og andre nødvendige stiftelsesdokumenter med henblik på godkendelse af fondsstiftelse og registrering inden 1. maj 2008
- SES udarbejder udkast til lejekontrakter inden 1. december 2007 med henblik på afklarende drøftelse med Christiania og Christianias rådgivere inden 1. februar 2008.
- Der gennemføres bygningssyn i 2007 bygningssyn af de statsbygninger, der ikke blev synet i 2006, Bygningssynene påbegyndes senest 1. oktober 2007 efter en mellem parterne aftalt plan.

Konkrete arbejdsopgaver vedr. Fonden Christianias Boliglaboratorium

- Vedtægter og andre nødvendige stiftelsesdokumenter udarbejdes af Realdania i dialog med Christiania inden 1. januar 2008. Udkast drøftes i implementeringsgruppen senest 1. november 2007
- Fondsmyndighederne behandler vedtægter og andre nødvendige stiftelsesdokumenter med henblik på godkendelse af fondsstiftelse og registrering inden 1. maj 2008.
- Betinget skøde for salg af grunde, samt lejekontrakter for grunde, der lejes af Boliglaboratoriet, udarbejdes af SES inden 1. januar 2008.

Konkrete arbejdsopgaver vedr. Christianias Boligorganisation

- Vedtægter og andre væsentlige stiftelsesdokumenter for Christianias Boligorganisation udarbejdes af Christiania og dets rådgivere inden 15. februar 2008. Udkast drøftes i implementeringsgruppen senest 1. december 2007.
- Betinget skøde for salg af bygninger og grunde, samt lejekontrakter for de grunde, hvor bygningerne sælges på lejet grund udarbejdes af SES inden 1. december 2007.
- Af hensyn til sikkerheden for Christianias Boligorganisation og Christianiafondens økonomi gennemføres i 2007 bygningssyn af de statsbygninger, der ikke blev synet i 2006, og supplerende undersøgelser i allerede synede bygninger, hvor Københavns Kommunes myndighedsbehandling kræver det. Bygningssynene påbegyndes senest 1. oktober 2007 efter en mellem parterne aftalt plan.

- Af hensyn til sikkerheden for Christianias Boligorganisations økonomi gennemføres i 2007 orienterende forureningsundersøgelser ved bygninger, der forudsættes solgt til Christianias boligorganisation. Forureningsundersøgelserne påbegyndes senest 1. oktober 2007 efter en mellem parterne aftalt plan.
- Københavns Kommune og i nødvendigt omfang Socialministeriet myndighedsbehandler anmodning om stiftelse inkl. vedtægter og andre væsentlige stiftelsesdokumenter med henblik på en betinget godkendelse af Christianias Boligorganisation den 1. maj 2008.

Konkrete arbejdsopgaver vedr. lokalplanen

- Til brug for drøftelse i implementeringsgruppen udarbejder nuværende og kommende grundejer(e) i dialog med Christiania og de af Christiania valgte rådgivere inden den 1. januar 2008 forslag til lokalplanmæssige rammer for nybyggeri på Christiania. Forslaget udarbejdes inden for rammerne af christianialoven og 22. decemberpapiret med senere aftalte præciseringer i forhold til Røde Sols Plads. Udkast drøftes i implementeringsgruppen senest 1. november 2007.
- I dialog med Christiania, kommende grundejer(e) og de af Christiania valgte rådgivere udarbejder SES inden 1. januar 2008 forslag til øvrige forhold, der skal reguleres af lokalplanen. Forslaget udarbejdes inden for rammerne af christianialoven og 22. decemberpapiret. Udkast drøftes i implementeringsgruppen senest 1. november 2007.
- Realdania og Slots- og Ejendomsstyrelsen kan aftale, at der nedsættes en særlig arbejdsgruppe om lokalplanforhold.
- På baggrund af forslagene og behandling i implementeringsgruppen udarbejder SES senest den 15. februar et samlet bidrag til Københavns Kommune som grundlag for udarbejdelse af lokalplanredegørelse.
- Senest 1. maj 2008 tilkendegiver Københavns Kommune, hvorvidt der kan vedtages en lokalplan og udstykningsplan, der opfylder forudsætningerne 22. december papiret med senere aftalte præciseringer, som konkretiseret i det udarbejdede forslag.

Ovenstående frister kan ændres, såfremt Slots- og Ejendomsstyrelsen og Christiania er enige herom.

Christiania tager senest den 1. juli 2008 endelig stilling til hævelsen af retssagen, jf. bilag A. Retssagen hæves, såfremt implementeringsforløbet har været tilfredsstillende og de aftalte rammer vedr. lokalplan og stiftelsesdokumenter vedr. Christianiafonden, Fonden Christianias Boliglaboratorium og Christianias Boligorganisation er opfyldt.

Hvis retssagen hæves anvendes den efterfølgende tid til yderligere implementeringsproblemstillinger, så de nye organisationsformer m.v. kan sættes i drift senest den 1. januar 2009.

Såfremt retssagen ikke hæves ophører det videre implementeringsarbejde senest den 1. juli 2008 med henblik på, at parterne herefter koncentrerer deres indsats på at forberede den forudsatte berammede retssag i oktober 2008, jf. bilag A.

Under forbehold for bevillingsmyndighedernes godkendelse yder staten økonomisk tilskud til Christianias sekretariatsbistand i forbindelse med det forberedende arbejde frem til de nye organisationsformer m.v. forudsættes sat i drift, senest den 1. januar 2009. Statens tilskud kan maksimalt udgøre fem mio. kr. inkl. evt. moms og bevillingsadministration. Tilskuddet udbetales i rater på baggrund af et af staten på forhånd godkendt budget og tidsplan, der er direkte knyttet op på de forudsatte aktiviteter i implementeringsperioden. Tilskuddet kan ikke anvendes til juridisk rådgivning eller andre udgifter, der er relateret til forberedelse af den anlagte retssag. Bevillingen administreres af en mellem Slots- og Ejendomsstyrelsen og Christianias repræsentanter i kontaktrådet aftalt juridisk person, der skal sikre, at udbetalinger baseres på faktisk tidsforbrug og efter god forvaltningsskik. Der aflægges kvartalsregnskab til kontaktrådet. Tilskudsadministrationen undergives løbende ekstern revision, herunder af skattemæssige forhold.

BREV AF 24. AUGUST 2007 TIL ADVOKAT KNUD FOLDSCHACK

Knud Foldschack
Skindergade 23, 4. sal
1159 København K

24. august 2007

Kære Knud Foldschack

På baggrund af dit brev af den 24. august 2007 til Slots- og Ejendomsstyrelsen er det med glæde, jeg kan konstatere, at det er lykket at opnå en forståelse mellem Christiania og staten om implementering af aftalen af 22. december 2006.

Som det fremgår tages der fra Slots- og Ejendomsstyrelsens side forbehold for bevillingsmyndighedernes godkendelse. Denne godkendelse vil snarest muligt blive søgt indhentet.

Jeg vil endvidere benytte lejligheden til at takke for den indsats du og Christianias øvrige forhandlere har bidraget med. Vi ser frem til det videre arbejde.

Med venlig hilsen

Carsten Jarlov

Kopi sendt til: Christianias Kontaktgruppe
Administrerende direktør Flemming Borreskov, Realdania
Administrerende direktør Jesper Nygård, KAB

Udgivet af Slots- og Ejendomsstyrelsen
Oktober 2007

ISBN ISBN 978-87-92265-00-5
Elektronisk ISBN 978-87-92265-01-2
Oplag 1.000

Design BGRAPHIC
Tekst Slots- og Ejendomsstyrelsen
Tryk Fihl-Jensen



Finansministeriet

Slots- og Ejendomsstyrelsen

Slots- og Ejendomsstyrelsen
Løngangstræde 21
1468 København K

Tlf.: 33 92 63 00
E-mail: sesmail@ses.dk
www.ses.dk