



UDMØNTNING AF FREMTIDIGE ORGANISATIONS- OG EJERFORMER PÅ CHRISTANIAOMRÅDET



Finansministeriet

Slots- og
Ejendomsstyrelsen

SEPTEMBER 2006

**UDMØNTNING AF FREMTIDIGE
ORGANISATIONS- OG EJERFORMER
PÅ CHRISTIANIAOMRÅDET**

INDHOLD

1.	INDLEDNING	4
2.	DEN ALMENE BOLIGORGANISATION	7
2.1	SALG AF BYGNINGER TIL DEN ALMENE BOLIGORGANISATION	8
2.2	DEN ALMENE BOLIGORGANISATIONS ØKONOMI	11
2.3	GENOPRETNING	12
2.4	HUSLEJE	14
2.5	DEN ALMENE BOLIGORGANISATIONS ORGANISERING, ADMINISTRATION OG BOLIGUDLEJNING	15
3.	CHRISTIANIAFONDEN	17
3.1	BYGNINGSMASSE	18
3.2	LEJERELATIONEN MELLEM STATEN, FONDEN OG LEJERNE	19
3.3	LEJEFASTSÆTTELSE	22
3.4	HUSLEJE OG BOLIGANVISNING I FORHOLD TIL EVT. BOLIGER ADMINISTRERET AF FONDEN	24
3.5	FONDENS VEDTÆGTER I ØVRIGT	26
3.6	GENOPRETNING OG VEDLIGEHOLDELSE AF STATSEJENDOMME, DER EVENTUELT UDLEJES TIL FONDEN	27
4.	CHRISTIANIAOMRÅDETS GRUNDEJERFORENING	28
5.	GENOPRETNING AF FORTIDSMINDET, HERUNDER AFVIKLING AF BYGNINGER BELIGGENDE PÅ FORTIDSMINDET	31
6.	GENHUSNING AF BEBOERE	34
7.	NYBYGGERI OG LOKALPLAN FOR CHRISTIANIAOMRÅDET	36
	BILAG	41
	BILAG 1. DRIFTSBUDGET FOR DEN ALMENE BOLIGORGANISATION	42
	BILAG 2. BEREGNINGSEKSEMPLER FOR HUSLEJER I DEN ALMENE BOLIGORGANISATION	43
	BILAG 3. BOLIGSTØTTEEKSEMPLER	44
	BILAG 4. GRUNDLAG FOR LEJEBEREGNING FOR FONDEN	48
	BILAG 5. SLOTS- OG EJENDOMSSTYRELSENS FORSLAG TIL UDLÆGNING AF BYGGEFELTER PÅ CHRISTIANIAOMRÅDET	51

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 kvadratmetre.

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 Christianiaområdets 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 blevet 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. Fonden 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 månedsvist 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.
- Fondens 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.
- Fondens 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. Fondens 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, udtynding 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, udtyndinger 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, udtyndinger 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 reetableres 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 LEJE- BEREGNING 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



Udgivet af Slots- og Ejendomsstyrelsen
September 2006

ISBN 87-991483-7-4

Elektronisk ISBN 87-991483-5-8

Oplag 1.500

Design BGRAPHIC

Tekst Slots- og Ejendomsstyrelsen

Foto Slots- og Ejendomsstyrelsen

Tryk PrePress Nord



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