



## Bilag – uddybning af løsninger for Christiania

### Løsning baseret på 2007-aftalen

#### *2007-aftalen i hovedtræk*

Hvis I vælger at gå tilbage til 2007-aftalen, begynder staten i samarbejde med Christiania at gennemføre aftalen kort efter den 2. maj 2011.

Aftalen indebærer, at hovedparten af de statsbygninger, som bruges til beboelse, bliver overdraget til en ny almen boligorganisation, som Christiania stifter. Beboerne vil blive lejere i den almene boligorganisation, og boligerne vil blive udlejet efter en venteliste efter objektive kriterier. Beboerne skal betale husleje efter de almindelige regler, men beboere med brugstilladelse vil få et særligt huslejetilskud. De bygninger, der bliver solgt til den almene boligorganisation skal genoprettes over en kort årrække. Det er den almene boligorganisation, der skal sørge for genopretningen.

De statsbygninger, som bruges til erhverv og sociale og kulturelle aktiviteter, vil staten udleje til en fond, som videreudlejer lokalerne til brugerne. Fonden etableres af Christiania.

De statsbygninger på volden, som bruges til beboelse, men som ikke kan sælges, og jorden under selvbyggerhusene vil blive udlejet til fonden eller direkte til beboerne.

Det var en del af 2007-aftalen, at Realdania skulle købe byggegrunde af staten for ca. 110 mio. kr. Disse indtægter ville staten tilbageføre til Christiania som huslejetilskud og betaling for genopretning af bl.a. bygninger og voldanlægget.

Imidlertid trak Realdania sit købstilbud tilbage efter, at Christiania i juni 2008 afviste at gennemføre aftalen. Løsningen må derfor justeres, så de manglende statslige indtægter modsvares af lavere statslige udgifter til genopretning af volden, forsyningsnettet og de statsbygninger, som staten beholder, samt til huslejetilskud.

#### *Den almene boligorganisation i 2007-aftalen*

Den almene boligorganisation får mulighed for at købe statslige bygninger med et samlet etageareal på ca. 32.000 m<sup>2</sup>. For at tilgodese Christianias ønsker om bl.a. organisation og beboerdeltagelse, giver staten og kommunen dispensation fra en række regler i almenboliglovgivningen.

2007-aftalen forudsætter, at den almene boligorganisation istandsætter bygningerne ift. tag og facade, brandsikring mv. Den forventede istandsættelsesudgift er omkring 8.700 pr. m<sup>2</sup>.

Staten og Københavns Kommune yder betydelig økonomisk støtte til istandsættelsen, ligesom staten tilbyder et særligt lån til købet af statsbygningerne.

Huslejen i den almene boligorganisation forventes at blive:

- ca. 580 kr./m<sup>2</sup> årligt før istandsættelse
- ca. 870 kr./m<sup>2</sup> årligt efter istandsættelse

Det svarer til en månedlig husleje for en 100 m<sup>2</sup> lejlighed på ca. 7.250 kr. efter istandsættelse af bygningerne.

Som del af 2007-aftalen er staten imidlertid indstillet på at give et særligt huslejetilskud til beboere, der i dag har en brugstilladelse. Som konsekvens af de manglende indtægter fra salg af byggegrunde til Realdania vil huslejetilskuddet dog blive reduceret. Med huslejetilskud forventes den månedlige husleje for en 100 m<sup>2</sup> lejlighed at blive ca. 6.600 kr. efter istandsættelse. Beboerne vil herudover have mulighed for at søge individuel boligstøtte hos kommunen.

Hvis staten senere sælger nogle af de byggegrunde, Realdania ville have købt, vil statens indtægter i første omgang blive brugt til at dække statens underskud ved aftalen, og hvis der er penge tilbage herefter, vil de bruges på yderligere istandsættelse af de bygninger staten beholder, samt i muligt omfang til højere huslejetilskud.

#### *Christianiafonden i 2007-aftalen*

2007-aftalen indebærer, at Christiania skulle stifte en Christianiafond, der skulle leje statsbygninger, der rummer fællesaktiviteter, kulturelle og sociale aktiviteter, samt erhverv. Fonden skulle herefter videreudleje lokalerne til brugerne. Fonden skal have en bestyrelse på 11 personer, der sammensættes af fem personer fra Christiania og seks eksterne medlemmer. De eksterne medlemmer skal godkendes af staten. Den daglige drift skal varetages af en ekstern professionel administrator.

Christianiafonden skal betale en samlet leje til staten for alle bygningerne, men der er taget hensyn til, at de sociale og kulturelle aktiviteter skal betale en lav husleje til fonden og dermed gives gode vilkår for at fortsætte. I gennemsnit skal fonden betale ca. 300 kr./ m<sup>2</sup> årligt før nødvendig istandsættelse og ca. 450 kr./ m<sup>2</sup> årligt efter istandsættelse af bygningerne. Da fonden derudover har omkostninger til bl.a. vedligeholdelse og administration bliver lejen for brugerne noget højere. Det forventes, at lejen for virksomheder vil blive

- ca. 520 kr./ m<sup>2</sup> årligt før istandsættelse
- ca. 700 kr./ m<sup>2</sup> årligt efter istandsættelse

Den månedlige husleje for en virksomhed på 100 m<sup>2</sup> vil derfor være ca. 4.350 kr. før istandsættelse og ca. 5.850 kr. efter istandsættelse.

Brugere der anvender lokaler til sociale og kulturelle aktiviteter forventes at skulle betale

- ca. 420 kr./m<sup>2</sup> årligt før istandsættelse
- ca. 510 kr./m<sup>2</sup> årligt efter istandsættelse

Den månedlige husleje for et lokale på 100 m<sup>2</sup> anvendt til sociale og kulturelle formål, bliver huslejen derfor ca. 3.500 kr. før istandsættelse og ca. 4.250 kr. efter istandsættelse.

Den umiddelbare istandsættelse af bygningerne gennemføres af staten og vil alene omfatte en grundlæggende opretning af bygningerne til brand, sikkerhed og sundhed. Yderligere istandsættelse af bygningerne betalt af staten forudsætter, at staten får indtægter fra salg af byggegrunde på Christianiaområdet.

#### *Lejevilkår i 2007-aftalen for beboerne i statsbygninger på volden*

De statsbygninger, der ligger på volden, kan staten ikke sælge. Beboerne i disse bygninger skal derfor leje boligerne direkte af staten. Såfremt et flertal af beboerne i de enkelte bygninger ønsker det, kan de dog vælge, at Christianiafonden i stedet skal leje bygningerne af staten. Beboerne kan herefter leje boligerne gennem Christianiafonden. Huslejen til staten vil blive omkring 450 kr./ m<sup>2</sup> årligt før nødvendig istandsættelse ift. brand, sikkerhed og sundhed. Dette svarer til en månedlig husleje for 100 m<sup>2</sup> på ca. 3.750 kr.

Huslejen er fastsat med udgangspunkt i boligreguleringslovens bestemmelser og vil som udgangspunkt være den samme også efter den nødvendige istandsættelse. Staten kan på sigt modernisere boligerne, hvilket vil indebære en huslejestigning, der indebærer huslejer på mellem 800 og 1.000 kr./ m<sup>2</sup> årligt, svarende til niveauet i den almene boligorganisation.

#### *Selvbyggerhuse i 2007-aftalen*

Beboerne i selvbyggerhuse skal enten direkte eller via fonden leje jorden under deres boliger. Jordlejen fastsættes på baggrund af en markedsmæssig betragtning under hensyntagen til christianialovens formål om, at beboerne generelt skal have mulighed for at blive boende. Lejen beregnes ud fra antal etagemeter i boligen. Som for beboerne i statsbygningerne på volden, kan beboerne i selvbyggerhusene beslutte, at Christianiafonden skal leje jorden af staten, hvorefter beboerne lejer via Christianiafonden. Beboere i bygninger, der skal afvikles som led i en genopretning af volden, kan dog ikke leje gennem Christianiafonden.

#### *Boligtildeling i 2007-aftalen*

Det er i øvrigt en del af 2007-aftalen, at udlejningen af ledige boliger i statsbygningerne og jorden under selvbyggerhuse sker efter et åbent og gennemskueligt ventelistesystem. I 2007-aftalen er det i den forbindelse forudsat, at 30% af boligerne udlejes efter anciennitet på en venteliste, og at 70% af boligerne udlejes efter særlige kriterier, hvor der bl.a. tages hensyn til Christianiaområdets særlige karakter.

#### **Alternativ løsning baseret på køb af statsbygninger**

I stedet for at vende tilbage til 2007-aftalen kan Fællesskabet eller beboerne i de enkelte bygninger købe hovedparten af statsbygningerne på Christianiaområdet.

Det er statsbygningerne i det bymæssige område og statsbygningerne ved volden, som kan købes. Statsbygningerne på volden og jorden under selvbyggerhusene kan ikke sælges, men vil i stedet blive lejet ud på vilkår, der svarer til 2007-aftalen.

Køber af de enkelte bygninger kan enten være Fællesskabet Christiania eller beboerne i de enkelte bygninger. Hvis beboerne i en bygning vælger selv at købe, skal det som udgangspunkt ske i form af en andelsboligforening. Boligerne kan således *ikke* sælges som ejerlejligheder.

Hvis I inden den 2. maj beslutter at gå ind i en løsning baseret på køb af bygningerne, sender Slots- og Ejendomsstyrelsen efterfølgende de konkrete vilkår for køb af de enkelte bygninger til beboerne i bygningerne og til Fællesskabet, men hovedvilkårene for køb af bygninger kan ses nedenfor i afsnittet om vilkår.

Når Slots- og Ejendomsstyrelsen har sendt de konkrete vilkår for køb af de enkelte bygninger, skal beboerne i de enkelte bygninger beslutte, om det er Fællesskabet Christiania, eller beboerne i den enkelte bygning, der skal købe. Det skal beboerne beslutte inden **15. august 2011**. Det er flertallet af beboerne i bygningerne, der bestemmer, og det er kun personer med en gyldig brugstilladelse, der kan være med til at træffe beslutningen. Det skal dokumenteres overfor Slots- og Ejendomsstyrelsen, at der er flertal for beslutningen.

Statsbygningerne på volden og jorden under selvbyggerhusene kan ikke sælges, men vil i stedet blive lejet ud til Fællesskabet Christiania eller til beboerne i bygningerne, og det er også i den forbindelse beboerne i bygningerne, der bestemmer, om det er Fællesskabet eller beboerne, der skal leje.

#### *Hvem er køber? (den juridiske person)*

I forbindelse med salg af statsbygningerne stiller staten krav om, at der skal være en robust juridisk køber, som skal købe bygningerne. Det gælder både, hvis det er Fællesskabet Christiania, der køber bygningerne, og hvis det er beboerne i de enkelte bygninger, der køber. Hvis beboerne i en flerbruger bygning vælger selv at købe, skal det som udgangspunkt ske i form af en andelsboligforening.

Det skyldes dels, at staten kan stille garanti for de lån, der bliver optaget for at finansiere køb af bygningerne, og at staten derfor skal have tryghed for, at afdragene på lånene bliver betalt, dels at der er behov for et værn mod kriminelles indflydelse på Christianiaområdet.

Den juridiske køber kan fx være en fond, der ejer bygningerne og lejer dem ud til beboerne, eller en andelsboligforening, hvor et flertal af beboerne ejer en andel, men der kan også være andre muligheder, som kan opfylde samme formål.

Hvis det er en fond, som skal eje bygningerne, skal fondens bestyrelse have uafhængige eksterne medlemmer, som har særlige faglige kompetencer indenfor fx ejendomsadministration og jura. Det vil også være et krav, at fondens vedtægter

godkendes af staten, og at administrationen af boligerne, herunder tildelingen af ledige boliger, varetages med bistand fra en ekstern administrator.

Hvis det er en andelsboligforening, der skal eje bygningerne, stiller staten krav til vedtægterne for andelsboligforeningen og krav om, at det er en ekstern part, der administrerer boligerne, herunder tildelingen af ledige boliger. For at undgå ”penge under bordet” ved overdragelse af boligerne vil det også være et krav, at handel med andelsboligerne sker gennem den eksterne administrator. Sælger af en andelsbolig vil dermed ikke have indflydelse på, hvem der overtager boligen.

#### *Generelle vilkår for køb af bygninger*

Hvis Fællesskabet eller beboerne i de enkelte bygninger ønsker at købe bygningerne, vil der være nogle generelle vilkår for købet, som vil indgå i købsaftalerne. Vilkårene er:

- Bygningen overtages i den stand, som den er på overtagelsesdagen, og staten har ikke ansvar for bygningens stand
- Fællesskabet/beboerne skal selv sørge for at finansiere køb og istandsættelse (staten kan dog stille garanti for dele af belåningen)
- En eventuel gevinst ved videresalg af bygningerne tilfalder staten
- Alle beboere med brugstilladelse skal have mulighed for at blive boende som lejere
- Salg gennemføres betinget af efterfølgende udstykning
- Ejere af bygningerne skal være medlem af en grundejerforening
- Den forventede overtagelsesdag er 15. april 2012

Vilkårene gælder uanset, om det er beboerne i den enkelte bygning eller Fællesskabet, der er køber. Købsaftalerne vil i øvrigt blive indgået med betingelse om, at salget skal godkendes af Folketingets Finansudvalg.

#### **Boks 1. Vilkår for køb af statsbygninger**

##### Bygningerne:

Bygningerne overtages, som de er og forefindes den dag, I overtager dem, og Slots- og Ejendomsstyrelsen foretager ikke genopretning eller andre arbejder på bygningerne, før de overdrages til jer. Hvis der er noget galt med bygningerne, er Slots- og Ejendomsstyrelsen ikke ansvarlig for problemerne. Bygningernes tilstand, herunder om de er lovlige i forhold til byggelovens regler mv., er derfor jeres risiko.

##### Finansiering af købesummen:

I skal selv sørge for den nødvendige finansiering af købesummen og istandsættelse, fx i en bank eller i et realkreditinstitut. Staten kan efter ansøgning stille garanti for de lån, som I optager for at kunne købe bygningerne og for dokumenteret istandsættelse. Hvis staten stiller garanti, vil det være et vilkår, at bygningen skal falde tilbage til staten, hvis I ikke overholder vilkårene for de lån, I optager.

##### Gevinstklausul:

Det er et vilkår ved salg af bygningerne, at en eventuel gevinst ved videresalg skal tilfalde staten. Ejere vil ved et salg få dækket deres egen købesum med tillæg af eventuelle udgifter til forbedringer af bygningen. Hvis køber er en andelsboligforening, vil der også være en gevinstklausul for andelsboligerne, således at en evt. gevinst ved videresalg af den enkelte andel tilfalder staten.

##### Andre beboere:

Alle beboere med en gyldig brugstilladelse fra Slots- og Ejendomsstyrelsen skal have mulighed for at blive boende. Hvis køber er en andelsboligforening, skal beboere, der ikke ønsker at købe en andel, tilbydes at blive boende som lejere efter lejelovgivningens almindelige vilkår. Hvis det er en fond, der er køber, skal alle beboere med brugstilladelse tilbydes en lejekontrakt efter lejelovgivningens almindelige regler.

Udstykning:

Salg af bygningerne gennemføres betinget af efterfølgende udstykning. Det skal aftales nærmere med udstykningsmyndighederne (Københavns Kommune), hvordan udstykningen kan ske bygning for bygning.

Grundejerforening:

Det er et krav, at de kommende ejere af bygningerne er medlem af en grundejerforening, der skal dække Christianiaområdets nuværende arealer. Grundejerforeningen skal bl.a. sørge for at vedligeholde fællesarealer og for forsyningen på området.

Overtagelsesdagen:

Den forventede overtagelsesdag er 15. april 2012. Fra den dag er I ejere af bygningen, og I har en ejers almindelige rettigheder over bygningen. Indtil da er det staten, der ejer bygningen.

Disse hovedvilkår kan blive suppleret af specifikke vilkår for de enkelte bygninger, hvor det af forskellige årsager, f.eks. fredningsbestemmelser, kan være nødvendigt at justere de endelige købsvilkår, så de kommer til at afvige fra hovedvilkårene. Slots- og Ejendomsstyrelsen vil imidlertid bestræbe sig på, at de endelige vilkår for købet af de enkelte bygninger så vidt muligt kommer til at svare til ovenstående.

*Salgspriser*

Bygningerne på Christiania vil blive udbudt til salg til en skønnet markedsmæssig værdi. Værdifastsættelsen vil være en gennemsnitspris pr. m<sup>2</sup> med udgangspunkt i, hvad den enkelte bygning bruges til – bolig, erhverv eller sociale og kulturelle aktiviteter. Prisen vil være den samme uanset om det er Fællesskabet Christiania eller beboerne i de enkelte bygninger, som ønsker at købe. Der vil være forskel på salgsprisen alt afhængig af om bygningen sælges på udstykket eller på lejet grund.

*Salgspriser for bygninger i den bymæssige del (delområde 1)*

I den bymæssige del af Christiania vil der være tale om køb af bygninger på udstykket grund, dvs. at bygning og et stykke grund sælges sammen. I prisfastsættelsen er blandt andet taget hensyn til, at bygningerne på Christiania vurderes at være i dårlig stand. På den baggrund udbydes bygningerne i den bymæssige del af Christiania til salg for følgende priser:

3.500 kr./m<sup>2</sup> for boliger, 500 kr/m<sup>2</sup> for bygninger, der anvendes til sociale/kulturelle formål og som udgangspunkt 2.500 kr/m<sup>2</sup> for virksomheder.

*Salgspriser for bygninger ved volden (delområde 2)*

I området ved volden er det ikke muligt at sælge jorden under bygningerne, der vil derfor blive tale om salg af bygninger på lejet grund.

Som for bygningerne i den bymæssige del, vil der være forskellige priser for arealer anvendt til beboelse, erhverv og sociale og kulturelle formål.

For arealer anvendt til beboelse på lejet grund er salgsprisen 1.400 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dertil skal der årligt betales 210 kr. i grundleje pr. m<sup>2</sup>. Det betyder, at salgsprisen for en bygning på 100 m<sup>2</sup> er 140.000 kr. Dertil skal der årligt betales 21.000 kr. i grundleje (2011-niveau).

For arealer anvendt til erhverv på lejet grund er salgsprisen 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dertil skal der årligt betales 150 kr. i grundleje pr. m<sup>2</sup>. Det betyder, at salgsprisen for en bygning på 100 m<sup>2</sup> er 100.000 kr. Dertil skal der årligt betales 15.000 kr. i grundleje (2011-niveau).

I vurderingen af arealer anvendt til sociale og kulturelle formål er der ikke taget udgangspunkt i markedsværdien, da det er andre hensyn, som gør sig gældende for dem. Disse sælges derfor til 500 kr./m<sup>2</sup> uanset om de udbydes til salg på udstykket eller på lejet grund.

#### *Beregningseksempler*

For at anskueliggøre de månedlige omkostninger efter køb og eventuel istandsættelse af bygningerne på Christianiaområdet har SES opstillet tre eksempler. Med udgangspunkt i den differentierede salgspris er der udarbejdet et eksempel for en bygning til boliganvendelse på udstykket grund (Rosenhuset), en bygning til erhvervsanvendelse på lejet grund (Den Grønne Hal) og en bygning anvendt til kulturelle og sociale formål ligeledes på lejet grund (Børnehuset).

Eksemplerne er udregnet udelukkende for at anskueliggøre hvilket udgiftsniveau et eventuelt køb vil medføre for beboere og virksomheder på Christiania, og skal derved kun opfattes som vejledende.

De tre eksempler er udregnet med udgangspunkt i et 30-årigt lån med en fast rente på 5 pct. med 10 års afdragsfrihed. Der forudsættes et kontant indskud på 5 pct. af lånesummen.

Staten stiller efter ansøgning garanti for købernes realkreditbelåning både til at finansiere købesummen og udgifter i forbindelse med en eventuel istandsættelse.

En ny ejer af bygningerne vil desuden skulle afholde en række driftsomkostninger (se boks 2).

Eksemplerne angiver priser både før og efter en eventuel istandsættelse. Der er taget udgangspunkt i cirka samme istandsættelsesniveau som i 2007-aftalen (se boks 3).

#### **Boks 2: Driftsomkostninger**

Forventede driftsomkostninger pr. m<sup>2</sup> pr. år:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| • Forventede skatter og afgifter:                      | 90 kr.                |
| • Forsikring:  | 17 kr.                |
| • Administration:                                      | 25 kr.                |
| • Renovation etc.                                      | 21 kr.                |
| • Bidrag til fællesomkostninger til grundejerforening: | 17 kr.                |
| • Vedligeholdelse:                                     | 111 kr.               |
| • <b>I alt pr. m<sup>2</sup>, pr. år:</b>              | <b><u>281 kr.</u></b> |

**Boks 3: Istandsættelsesniveau**

Istandsættelsesniveauet omfatter, som i 2007-aftalen, følgende:

- Tag og facade
- Brandsikring og flugtveje
- Sikkerheds og sundhedsmæssige forhold i øvrigt
- Tekniske basisinstallationer (vand, el, afløbsinstallationer og som hovedprincip fjernbaseret centralvarme)
- Myndighedskrav i øvrigt

Dvs. det anførte istandsættelsesniveau omfatter ikke en egentlig modernisering, herunder køkken, bad og toiletfaciliteter.

På baggrund af bygningssyn foretaget i år 2006-2008 vurderes udgiften til denne istandsættelse at udgøre ca. 8.700 kr./m<sup>2</sup> inkl. moms (2011-niveau).

**Boks 4: Eksempel, Børnehuset** (Nordområdet 168)

**Børnehuset** er placeret ved volden (delområde 2) og sælges derved på lejet grund. Børnehuset anvendes til sociale og kulturelle formål. Børnehusets anvendelse til sociale og kulturelle aktiviteter medfører, at Børnehuset overdrages for 500 kr./m<sup>2</sup>.

Børnehuset omfatter 332 m<sup>2</sup>.

Salgspris (*Inkl. indskud (8.300 kr.)*): 166.000 kr.

Årlige driftsomkostninger: 93.292 kr.

Årlig ydelse på lånet: 9.720 kr.

Samlet månedlig udgift uden istandsættelse: 8.584 kr.

Forventede udgifter til istandsættelse: 2.888.400 kr.

(*Inkl. kontant indskud (144.420 kr.)*)

Årlig ydelse på lånet (købesum og istandsættelse): 176.040 kr.

Samlet månedlig udgift efter istandsættelse: 22.444 kr.

**Boks 5: Eksempel, Rosenhuset** (Psyak 3)

**Rosenhuset** er placeret i den bymæssige del af Christiania (delområde 1) og vil derfor blive udbudt til salg på udstykket grund. Rosenhuset anvendes til beboelse og er derfor til salg for kr. 3.500 pr. kvm.

Rosenhuset omfatter 314 kvm.

Købspris (*Inkl. kontant indskud (54.950 kr.)*): 1.099.000 kr.

Årlige driftsomkostninger: 88.234 kr.

Årlig ydelse på lånet: 63.120 kr.

Samlet månedlig udgift uden istandsættelse: 12.613 kr.

Forventede udgifter til istandsættelse: 2.731.800 kr.



*(Inkl. kontant indskud (136.590 kr.))*

Årlig ydelse på lånet (købesum og istandsættelse): 200.640 kr.

Samlet månedlig udgift med istandsættelse: 24.073 kr.

**Boks 6: Eksempel, Den Grønne Hal** (Fabriksområdet 56)

**Den Grønne Hal** er placeret ved volden (delområde 2) og anvendes til erhverv. Den Grønne Hals placering og anvendelse medfører, at Den Grønne Hal sælges på lejet grund.

Den Grønne Hal omfatter 1271 kvm.

Salgspris *(inkl. kontant indskud (63.550))*: 1.271.000 kr.

Årlig grundleje: 190.650 kr.

Årlige driftsomkostninger: 357.151 kr.

Årlig ydelse på lånet: 73.080 kr.

Samlet månedlig udgift uden istandsættelse: 51.740 kr.

Forventede udgifter til istandsættelse: 11.057.700 kr.

*(Inkl. kontant indskud (616.435 kr.))*

Årlig ydelse på lånet (købesum og istandsættelse): 706.920 kr.

Samlet månedlig udgift efter istandsættelse: 88.673 kr.

*Lejevilkår for beboerne i statsbygninger på volden ved købsbaseret løsning*

Lovgivningen giver ikke staten mulighed for at sælge de statsbygninger, der ligger på volden (delområde 3). Beboerne i statsbygninger på volden må derfor leje deres boliger direkte af staten. Såfremt et flertal af beboerne i de enkelte bygninger ønsker, kan de vælge, at staten lejer bygningerne ud til Fællesskabet Christiania, som så videreudlejer til beboerne.

Huslejen for beboerne i statsbygningerne på volden fastsættes med udgangspunkt i boligreguleringslovens bestemmelser og vil som udgangspunkt forblive uændret også efter en basal istandsættelse, som udelukkende omfatter ajourføring af sikkerheden i forhold til brand og sundhed. Huslejen til staten vil være omkring 450 kr./ m<sup>2</sup> årligt. Den månedlige husleje for en lejlighed på 100 m<sup>2</sup> vil derfor være 3.750 kr. for istandsættelsen.

Staten kan på sigt modernisere boligerne, hvilket vil indebære en huslejestigning til mellem 800 og 1.000 kr. m<sup>2</sup>.

*Lejevilkår for beboere i selvbyggerhuse (kun salgsløsning)*

Beboerne i selvbyggerhuse på hele Christianiaområdet vil få mulighed for at leje jorden under deres hus. Det er beboerne i det enkelte hus, som bestemmer, om det er Fællesskabet Christiania, som skal leje jorden af staten og videreudleje til beboeren, eller om beboerne ønsker at indgå en lejekontrakt direkte med staten.

Jordlejen fastsættes på baggrund af en markeds­mæssig betragtning under hensyntagen til christianialovens formål om, at beboerne generelt skal have mulighed for at blive boende. Lejen beregnes ud fra antal etagemeter i boligen.

#### *Boligtildeling i købsbaseret løsning*

Staten har som forudsætning for salg af statsbygningerne på Christianiaområdet, at boligtildelingen foregår efter et åbent og gennems­kueligt system. Det skyldes dels, at der er åbnet mulighed for, at staten kan stille garanti for lån til køb af bygningerne, dels at der er behov for et værn mod kriminelle grupperingers eventuelle indflydelse.

For statsbygningerne på volden (delområde 3), som staten ikke kan sælge, vil der være en åben venteliste.

For de øvrige statsbygninger er Slots- og Ejendomsstyrelsen indstillet på inden 2. maj 2011 at aftale en samlet model, hvor et element kan være, at hver tredje ledige bolig bliver tildelt efter en objektiv venteliste, alternativt at Københavns Kommune får anvisningsret til hver tredje ledige bolig.

#### **Lokalplan og nybyggeri i begge løsninger**

Både 2007-aftalen og løsningen baseret på køb af statsbygningerne indebærer, at der åbnes for nybyggeri og tilbygninger til eksisterende huse på Christiania. Mulighederne for det skal reguleres af en lokalplan for området, der skal besluttes af Københavns Kommune. Slots- og Ejendomsstyrelsen ønsker, at lokalplanen i vidt omfang baseres på det lokalplanforslag som Christiania og Slots- og Ejendomsstyrelsen nåede til enighed om som del af 2007 aftalen og som Københavns Borgerrepræsentation vedtog i 2008. Der skal dog bl.a. foretages justering af byggefeltet på Røde Sols Plads, hvor Slots- og Ejendomsstyrelsen for at imødekomme ønsker fra Christianias naboer, ønsker at reducere et muligt byggeris omfang fra 7.400 etagemeter til ca. 5.000 etagemeter. Herudover skal byggefeltet på Prærien ændres for at skabe et mere sammenhængende byggefelt.

Slots- og Ejendomsstyrelsen er i øvrigt indstillet på, at Christiania får forkøbsret til byggefelterne i en periode på fem år. De indtægter, som staten får ved grundsalg, vil i overensstemmelse med christianialoven blive brugt til løsningen på Christianiaområdet.

#### **Løsning for husene på volden i begge løsninger**

Slots- og Ejendomsstyrelsen tilbyder, at der som led i en aftale med Christianias Fællesskab om en af de to ovenstående løsningsmuligheder indgås en endelig aftale om volden, som Christiania bakker op om, og som derfor kan gennemføres uden tvangsafvikling af bygninger.

Slots- og Ejendomsstyrelsens foreslår, at der indgås en aftale, der berører væsentligt færre boliger end i de tidligere fremlagte forslag for den genopretning af volden, som er forudsat i christianialoven.

*Forslaget i hovedtræk*

Slots- og Ejendomsstyrelsen foreslår en løsning, hvor redanerne og bastionerne oprettes og deres ydersider friholdes for bebyggelse for at sikre, at de historiske træk kan aflæses. De bygninger, der skal afvikles, foreslås overvejende flyttet til enveloppen (mellem redanerne) og kurtinerne (mellem bastionerne). Bygningerne kan herudover flyttes til de byggefelter bag volden, som er angivet i lokalplanforslaget fra 2008. Hvis beboerne selv flytter eller fjerner boligerne vil staten endvidere give økonomisk kompensation på mellem 84.000 – 136.000 kr., afhængig af boligernes størrelse.

Slots- og Ejendomsstyrelsen er samtidig indstillet på at aftale overgangsperioder for de boliger, der skal fjernes fra deres nuværende placering. Overgangsperioden kan være op til fem år.

Overgangsperioden og tilbuddet om økonomisk kompensation kan alene omfatte lovligt byggeri og beboere med brugstilladelse.

Udover fjernelse og flytning af et begrænset antal boliger skal der som led i aftalen ske en opretning af volden i øvrigt, herunder ved genplantning af voldkronetræer, opretning af voldprofilen, oprensning af magasindamme, forbedring af stiforhold og adgangsveje mv.

*Proces*

Slots- og Ejendomsstyrelsen foreslår, at der nedsættes en hurtigtarbejdende arbejdsgruppe, der inden den 1. maj 2011 kan indgå en aftale. Arbejdsgruppen skal sammensættes med repræsentanter fra Slots- og Ejendomsstyrelsen og fra Christiania. Det er vigtigt, hvis der skal indgås en aftale, at Christianias repræsentanter har mandat til at indgå aftaler på vegne af beboerne i de bygninger, der berøres af en aftale.

Gennemførelsen af en aftale om volden skal begynde i august 2011.

**Hvad sker der, hvis Christianias Fællesskab siger nej til både 2007-aftalen og til købsmuligheden?**

De to muligheder for Christianias fremtidige ejerformer, der er lagt frem i dette brev, er ment som en invitation til Christianias Fællesskab om at indgå i en løsning for området. Slots- og Ejendomsstyrelsen er derfor også indstillet på at indgå i drøftelser med Christianias repræsentanter om de nærmere vilkår for de to løsninger.

Det er imidlertid vigtigt, at I er opmærksomme på fristen den 2. maj 2011 for en tilbagemelding til Slots- og Ejendomsstyrelsen om hvilken af de løsninger, som Christianias Fællesskab ønsker.

Hvis Christiania som Fællesskab ikke siger klart ja til en af de to løsninger eller undlader at svare inden for fristen, vil Slots- og Ejendomsstyrelsen gå videre med tilbud til beboerne i de enkelte statsbygninger om køb uden Fællesskabets medvirken. Vilkårene for beboernes køb af bygningerne vil i øvrigt være de

samme. Beboerne i statsbygningerne på volden, der ikke kan sælges, vil ligeledes få tilbud om at indgå lejekontrakter, ligesom beboerne i blivende selvbyggerhuse vil få tilbudt jordlejekontrakter.

Da tilbuddet om en samlet aftale om volden forudsætter, at Fællesskabet er aftalepart og er forpligtet på gennemførelsen af en aftale, gælder tilbuddet kun, hvis Fællesskabet siger ja til en af de to løsninger. Hvis Fællesskabet ikke ønsker at være en del af en løsning for Christiania, vil staten søge en løsning for volden direkte med beboerne.

### **Processen fra nu**

Mandag den 4. april 2011 kl. 19.00 er alle interesserede fra Christiania inviteret til orienteringsmøde med Slots- og Ejendomsstyrelsen om de to løsningsmuligheder på Christianshavns Gymnasium.

Derefter skal Fællesskabet senest **2. maj 2011** give besked til Slots- og Ejendomsstyrelsen om, hvilken løsning Fællesskabet ønsker.

Hvis Fællesskabet vælger at gå tilbage til 2007- aftalen, begynder staten i samarbejde med Christiania at gennemføre aftalen kort efter 2. maj.

Hvis Fællesskabet vælger en løsning baseret på køb af statsbygningerne, sender Slots- og Ejendomsstyrelsen kort efter 2. maj de konkrete vilkår for køb af de enkelte bygninger til beboerne i bygningerne og til Fællesskabet.

Derefter skal beboerne i de enkelte bygninger senest 16. august 2011 beslutte, om det er beboerne i de enkelte bygninger, eller det er Fællesskabet, der skal købe bygningerne.

Efter 16. august 2011 vil salget af bygningerne blive gennemført, og der vil blive indgået lejeaftaler for de bygninger, som ikke kan sælges. Det forventes, at denne proces vil kunne afsluttes omkring 15. april 2012.

Hvis Fællesskabet siger nej til de to løsninger, eller ikke svarer inden 2. maj, sender Slots- og Ejendomsstyrelsen kun de konkrete vilkår for køb af de enkelte bygninger til beboerne i bygningerne, og beboerne skal derefter tage stilling til, om de ønsker at købe bygningerne og leje dem, der ikke kan sælges.

Slots- og Ejendomsstyrelsen er åben for drøftelser om de nærmere vilkår for de to løsninger frem til 2. maj 2011, hvor Christiania som fællesskab skal have besluttet sig for en af de to løsninger, og styrelsen vil i øvrigt opfordre så mange som muligt til at møde op til orienteringsmødet den 4. april 2011.