



En mulig vej for Christiania

- som fond og almen boligorganisation





En mulig vej for Christiania

- som fond og almen boligorganisation

En mulig vej for Christiania

- som fond og almen boligorganisation

© KAB - Bygge- og Boligadministration S.m.b.a.
December 2004

Udgivet med økonomisk støtte fra Fonden Realdania

Fotos	Peter Abbas Jens Frederiksen Susanne Grenaae Søren Knudstrup
Layout	Susanne Grenaae Peter Weidich
Tryk	Nielsen & Krohn a/s
Oplag	2.000 eks.
ISBN	87-986504-5-9

Denne rapport kan downloades fra www.kab-bolig.dk
eller købes for kr. 100 inkl. moms ekskl. porto og
ekspeditionsgebyr ved henvendelse til Informations-
området i KAB, telefon 33 63 13 70 eller e-mail
kab@kab-bolig.dk

Indholdsfortegnelse

1. Fonden Realdanias forord	5
KAB's forord	6
2. Indledning	9
3. Sammenfatning	17
4. Forslag til en fremtidig organisering af Christiania	25
4.1 Ejerskab	26
4.2 Overordnet organisatorisk model	29
4.3 Sammenkobling af fonden og boligorganisationen	33
4.4 Tidsplan for implementeringen af det nye ejerskab	35
4.5 Opsummering	37
5. Fonden Christiania	39
5.1 Fondens karakteristika	39
5.2 Fondens formål	39
5.3 Fondsbestyrelsen	41
5.4 Økonomien i fonden	41
5.5 Opsummering	42
6. Boligorganisationen Christiania	43
6.1 Den almene sektor	43
6.2 Beboerdemokratiet	45
6.3 De økonomiske sammenhænge i boligorganisationen	47
6.4 Dispositionsfondens og arbejdskapitalen	50
6.5 Vedtægtsforhold i boligorganisationen	51
6.6 Administration af boligorganisationen	52
6.7 Kommunalt tilsyn	54
6.8 Opsummering	55
7. Relationerne mellem fonden og boligorganisationen	57
7.1 Aftaler mellem fonden og boligorganisationen	57
7.2 Opsummering	60
8. Bygninger og arealer på Christiania	61
8.1 Arealopgørelser	63
8.2 En fremtidig fordeling af bygninger og arealer	65
8.3 Særlige problemstillinger vedrørende overdragelsen af boliger	69
8.4 Boliger på lejet grund	70
8.5 Bygningsfredning	71
8.6 Opsummering	72
9. Den økonomiske model	75
9.1 Fire økonomiske modeller	76
9.2 Boligorganisationen Christianias perspektiv	86
9.3 Fonden Christianias perspektiv	95
9.4 Statens perspektiv	97
9.5 Københavns Kommunes perspektiv	101
9.6 Opsummering	105



10. Opretningsopgaverne	107
10.1 Tidligere facilitetsforbedringer	107
10.2 Opretningsbehov	108
10.3 Den samlede opretningssum	111
10.4 Opretning og Christianias byggeorganisering	114
10.5 Opsummering	115
11. Nybyggeri på Christiania	117
11.1 Forslag til strategi for nybyggeri	118
11.2 Økonomi i forbindelse med nybyggeri	123
11.3 Vilkår for opførelse af nye erhvervs- og kulturbyggerier	129
11.4 Opsummering	130
12. Boligsocialt arbejde	131
12.1 Beboerrådgivere på Christiania - "Herfra og videre"	132
12.2 Christianias sundhedstjeneste - Sundhedshuset	133
12.3 Behovet for det sociale arbejde	134
12.4 Det boligsociale arbejde i fremtiden	135
12.5 Opsummering	136
13. Christianitternes sociale profil og deres boligtilskudsmuligheder	137
13.1 Beboersammensætningen på Christiania	137
13.2 Boligtilskudsmuligheder	140
13.3 Opsummering	143
14. Udlejning og boliganvisning	145
14.1 Udlejning af almene familieboliger	145
14.2 Fortrinsrettigheder	146
14.3 Kommunal anvisning	146
14.4 Fleksibel udlejning	147
14.5 Bofællesskaber	148
14.6 Særligt om udlejning af almene ungdomsboliger	150
14.7 Opsummering	151
15. Christianitten som almen beboer	153
15.1 Indflytning/omdannelse til almen bolig	154
15.2 Vedligeholdelse	155
15.3 Råderet	156
15.4 Beboerens mulighed for at overdrage boligen til andre	156
15.5 Fraflytning	158
15.6 Husorden og tvister	159
15.7 Opsummering	159
16. Litteraturliste	161
Bilag	163

Forord

Fonden Realdania

I forsommeren 2004 tog KAB initiativet til en udredning, der har til formål at belyse mulighederne for at omdanne Christianias boliger til almene boliger. Seks måneder senere foreligger rapporten: "En mulig vej for Christiania".

Realdania vil gerne bidrage til at udarbejde et beslutningsgrundlag for Christianias fremtid, som er bredt og kvalificeret, og som hviler på tre grundpiller:

1. At det sikrer Christianias eksistens på et lovligt og økonomisk bæredygtigt grundlag
2. At det tilgodeser Christianias alternative mangfoldighed, udviklingskraft og sociale rummelighed
3. At Christianias bygningskulturelle arv respekteres, og at nybyggeriet bliver udviklende og nyskabende

Christiania er nok det mest markante boligeksperiment i vores tid. I gennem de sidste 30 år har det inspireret mange uden for Christiania til at udvikle nye boligformer og nye arkitektoniske udtryksformer. Christiania repræsenterer en væsentlig bygningskultur, der er værd at føre ind i en levende og dynamisk fremtid.

Der ligger endvidere et væsentligt socialt hensyn i at sikre Christiania. På Christiania er der skabt rammer for et socialt liv, som på nogle kan virke skævt og anderledes, men det er rammer, som har givet mennesker, der ellers ville have været udenfor, en chance for at skabe sig et liv.

Rapporten gennemgår systematisk og grundigt en række forhold, som kan indgå i den kommende beslutningsproces. Der opereres med Fonden Christiania, som skal have det overordnede ansvar for udviklingen af området, samt de vigtige kulturelle, sociale og erhvervsmæssige dele af Christiania. Det drejer sig bl.a. om ca. 80 foreninger og virksomheder. Der skitseres en almen boligorganisation – Boligorganisationen Christiania - som skal drive, vedligeholde og administrere boligerne på Christiania. Det drejer sig om ca. 417 boliger. Boligorganisationen skal bygge på de velfungerende organisatoriske strukturer, der findes på Christiania i dag.

Det er vores håb, at rapporten "En mulig vej for Christiania" vil bidrage til at kvalificere det beslutningsmateriale, der skal danne grundlag for Christianias fremtid.

God læselyst!



Flemming Borreskov
administrerende direktør



Hans Peter Svendler
direktør

KAB - Bygge- og Boligadministration

Denne rapport er udarbejdet af KAB - Bygge- og Boligadministration i sommeren og efteråret 2004 med økonomisk støtte fra Fonden Realdania.

Formålet med rapporten er at udvikle en model, der måske kan skabe bred enighed om at sikre et Christiania på nogle fornuftige, langsigtede betingelser.

Vi ønsker med rapporten at vise en vej - at bygge bro - mellem staten, Københavns Kommune og christianitterne.

Rapporten beskriver mulighederne for Christianias fremtid organisatorisk bygget op omkring en fond og en almen boligorganisation med et beslutningsdygtigt, demokratisk styre og en fortsat meget høj grad af selvforvaltning.

Rapporten viser, at det er en realistisk mulighed at stifte en fond og en almen boligorganisation, der i fremtiden kan være rammen om den fortsatte eksistens og udvikling af Christiania. Det kan ske på en måde, hvor de værdifulde sider af Christianias selvforvaltning - f.eks. at tage aktivt del i hverdagen - kan fortsætte.

Rapporten giver ikke svar på alle tænkelige spørgsmål. Rapporten belyser, at den vej, som vi peger på, er en realistisk vej, hvis der er vilje til at tage skridtet og til at tage en række afledte beslutninger.

Den model, der beskrives i denne rapport, er derfor et bidrag til den offentlige debat og til de meget komplicerede forhandlinger, som staten, Københavns Kommune og christianitterne står overfor.

Det bliver et forhandlingsforløb, der kan blive nytænkende, banebrydende og ende med meget vidtgående beslutninger. Vi håber, at alle involverede husker at sætte god tid af, hvis parterne ønsker at arbejde videre i "det almene spor". Tid til dialog. Tid til at opbygge tillid mellem alle parter. For beboerne på Christiania er det meget afgørende, at de ikke oplever, at de bliver kørt over i processen.

Københavns Kommune og staten har omvendt formuleret et behov for, at christianitterne organiserer sig og kan træffe beslutninger på en anden måde end ved det rendyrkede konsensus-demokrati, hvor man diskuterer sig til enighed.

Det almene beboerdemokrati er et alternativ, fordi det giver plads til aktiv deltagelse. Alle beboere har ret til at møde frem på et afdelingsmøde (beboermøde), deltage og komme med syns-

punkter og fremlægge sine argumenter. Der er desuden regler for beskyttelse af mindretal, og det er muligt for et vist mindretal at kunne lægge større beslutninger ud til urafstemning.

Med mere end 30 år i den historiske rygsæk er Christiania et boligområde med helt særlige forhold og gældende værdier. At "lovliggøre" bydelen kan derfor ikke betyde, at Christiania skal ændres til at være et område med meget firkantede regler. Det kan simpelthen ikke lade sig gøre, hvis man fortsat ønsker Christiania.

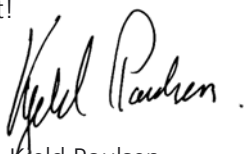
Til gengæld viser KAB's udredningsarbejde, at kombinationen af en fond og en almen boligorganisation i store træk vil kunne imødekomme alle de væsentlige krav fra de tre parter, der er stærkest involveret i spørgsmålet om Christianias fremtid, nemlig: Christianitterne selv, et meget bredt flertal i Folketinget og Københavns Kommune.

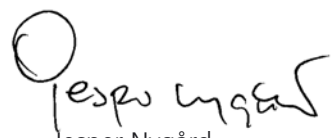
Det er i den forbindelse vigtigt, at den fremtidige organisering af Christiania ikke må være stram og styrende. Vi skal - sagt lidt populært - finde nogle bukser, der er rummelige og rare at ha' på. Bukserne må ikke være for stramme. Den almene boligsektor opfattes af mange som et sted med meget stramme bukser. Det er forkert. Det er beboerne, der selv fastsætter langt de fleste af de spilleregler, der er gældende i et alment boligområde eller i en almen boligorganisation.

Den mangfoldighed og rummelighed, der er en del af Christianias meget værdifulde sider vil sagtens kunne trives i en model med en fond og en almen boligorganisation - og endda fortsat udvikles.

Det er KAB's håb, at rapportens forslag og modeller kommer til at gøre en forskel, og at den kan skabe en ramme for en samlet aftale, der sikrer, at vi fortsat har Christiania som en del af vores Hovedstad.

God læselyst!


Kjeld Poulsen
formand


Jesper Nygård
administrerende direktør



2. Indledning

Da Christiania i 1971 blev besat af en gruppe unge mennesker, var der ingen, der havde forventet, at der her over 30 år senere stadig ville være en fristad på området. Dette har dog også gennem tiden givet mange konfrontationer mellem bl.a. politi og Christianias beboere. Debatten omkring fristadens fremtid har i mange år bølget frem og tilbage, og med vedtagelse af lovforslag L205 "Forslag til lov om ændring af lov om anvendelse af Christianiaområdet" den 1. juni 2004 står Christiania nu overfor en ny tid. Regeringen har krævet en legalisering af området, mens mange parter - deriblandt christianitterne - netop fremhæver det "skæve" Christiania som værende den primære styrke og det bærende element i Christiania. Det søges i rapporten at forene det skæve med det lovlige.

Christianiaudvalget

I maj 2003 meddelte regeringen, at man ønskede at gennemføre en ny politik vedrørende Christiania. På basis af dette nedsatte regeringen et udvalg - Christianiaudvalget - der skulle komme med forslag til, hvorledes Christianiaområdet kunne normaliseres. Det vil sige, at området skulle omfattes af de almindeligt gældende love og regler.

Christianiaudvalget fremlagde i marts 2004 en helhedsplan for Christiania, hvor der opstilledes tre scenarier for det fremtidig ejerskab og udviklingen af Christiania: markedsscenariet, områdescenariet og fondsscenariet.

I markedsscenariet skulle udviklingen baseres på et markedsmæssigt grundlag, hvor der var et væsentligt element af nybyggeri. Der skulle både etableres ejer-, andels- og lejeboliger på

Christiania. I områdescenariet skulle der hovedsageligt etableres andelsboliger, og udviklingen skulle baseres på de enkelte områder med hensyn til social rummelighed. I fondsscenariet skulle området - med undtagelse af voldene og Carls og Frederiks Bastioner - sælges til en fond. Dette var overvejende et bevarende scenarie.

Det er dette tredje scenarie med en fond - suppleret med en boligorganisation - som denne rapport kommer med et forslag til, hvordan kan virkeliggøres.

Tidsplan

Beboere, virksomheder og institutioner er fortsat omfattet af den kollektive brugsret på Christiania frem til den 1. januar 2006. Indtil den 1. januar 2006 skal der gennemføres en afklaring omkring løsningsmodeller, der indebærer, at christianitterne kan blive boende på Christiania. Efter den 1. januar 2006 vil der komme en overgangsperiode på 2-5 år, hvor der vil være tidsbegrænsede individuelle brugsrettigheder, der vil ophøre i takt med ændringerne i ejerformerne. I 2006 igangsættes en opretning af fæstningsanlægget, hvor der gennemføres en frilægning af dele af volden.

Christiania har i efteråret 2004, som krævet af staten, registreret alle bygninger og beboere på Christiania. Der skal også anmeldes brugsrettigheder. Dette skulle oprindeligt ske inden den 1. januar 2005, men Christiania har fået udsættelse, sådan at det i stedet skal ske inden den 1. juli 2005. Udsættelsen er givet som en tilkendegivelse af Christianias samarbejdsvillighed. Slots- og Ejendomsstyrelsen skal derefter registrere de accepterede brugsrettigheder, og

der vil blive udstedt tidsbegrænsede, individuelle tilladelser til beboere, virksomheder og institutioner inden 1. januar 2006.

Københavns Kommune og staten

Københavns Kommune og staten er afgørende parter i beslutningen om Christianias fremtid. Københavns Kommune opstillede i februar 2004 13 punkter, som kommunen mente skulle være rammerne for fornyelsen af Christiania. I tabel 2.1 holdes de overfor de 9 punkter, partierne i Folketinget lagde vægt på ved vedtagelsen af Christianialoven i juni 2004. Alle partier i Folketinget stemte for loven undtagen Enhedslisten, der undlod at stemme.

Der er en stor overensstemmelse mellem de fremsatte ønsker fra Folketinget og Københavns Kommune. Begge parter ønsker, at Christiania i fremtiden skal fungere indenfor den gældende lov. Kommunen nævner specifikt hashhandlen som noget, der skal stoppes. Kravene om bekæmpelse af salg af euforiserende stoffer på Christiania ligger udenfor denne rapports ramme.

Det ønskes, at christianitterne skal betale husleje efter almindeligt gældende principper. Her pointerer Københavns Kommune, at forbedringer, der vil give huslejeforhøjelser, skal accepteres af lejeren. Man ønsker også et gennemskueligt system for boliganvisningen samt en demokratisk og ansvarlig organisering af Christiania.

Både Folketinget og kommunen har også et ønske om, at de nuværende beboere har mulighed for at blive boende på Christiania. Derudover lægger Folketinget vægt på, at der ved-

bliver at være boliger til svage beboere. Man har også et fælles ønske om, at de nuværende sociale og kulturelle aktiviteter fortsætter.

Folketinget pointerer, at bygningerne i fremtiden skal renoveres og vedligeholdes, og kommunen nævner, at bygninger og infrastruktur sundheds- og sikkerhedsmæssigt skal bringes i orden.

Voldanlæggene beskrives i begge punkter. Her er Folketingets udgangspunkt, at voldene beskyttes og genoprettes, mens kommunens synspunkt går på, at voldene skal retableres, før kommunen eventuelt skal overtage disse.



Tabel 2.1:

Folketingets og Københavns Kommunes synspunkter

Folketinget Tilkendegivelser i forbindelse med vedtagelse af Christianialoven i juni 2004.	Københavns Kommune Tilkendegivelser vedr. rammen for udviklingen af Christiania, februar 2004.
Ansvarlighed i forhold til gældende lovgivning.	Christiania skal videreføres som et område, der fortsat kendetegnes ved social og medmenneskelig tolerance og accept af forskellige værdier, men i en form, der kan rummes indenfor gældende lovgivning. En forudsætning er, at den åbenlyse hashhandel skal væk, og det skal ske med positiv opbakning fra Christiania.
Beboerne skal betale husleje efter almindeligt gældende principper.	Fremover skal christianitterne betale husleje efter almindeligt gældende principper, idet der tages hensyn til de særlige opgaver, der er knyttet til Christianias selvforvaltning. Moderniseringer og forbedringer ud over nødvendig lovliggørelse kan gennemføres mod huslejeforhøjelse, men kun med accept fra lejeren.
Der skal være et åbent og gennemskueligt system for anvisning af boliger.	Der skal oprettes et åbent og gennemskueligt system for anvisning af boliger.
Fælles anlæg og fælles faciliteter for beboerne kan forvaltes i fællesskab mellem beboerne i en demokratisk og ansvarlig struktur.	Der skal etableres en organisation med et beslutningsorgan, der muliggør forpligtende aftaler mellem christianitter og myndigheder, idet organisationen samtidig skal sikre rammerne for den fremtidige selvforvaltning og beboernes indflydelse på Christianias brug og udvikling.
Løsningen skal generelt gøre det muligt for de nuværende beboere at blive boende. Der skal sikres rammer for boligtilbud til de svage grupper på området.	Alle, der bor på Christiania i dag, skal sikres mulighed for at blive boende i området.
De sociale og kulturelle aktiviteter kan videreføres.	På baggrund af dialog og samarbejde skal Christianias institutioner og sociale tilbud søges videreført.

Folketinget Tilkendegivelser i forbindelse med vedtagelse af Christianialoven i juni 2004.	Københavns Kommune Tilkendegivelser vedr. rammen for udviklingen af Christiania, februar 2004.
Bygninger skal renoveres og vedligeholdes.	I forbindelse med afvikling af statens ejerskab skal infrastruktur og bygninger lovgiggøres, så de sikkerheds- og sundhedsmæssige forhold bringes i orden.
Der skal ske en beskyttelse og genopretning af de historiske volde.	En forudsætning for overdragelse af voldanlægget til kommunen er, at staten foretager den nødvendige retablering.
	Der skal fortsat kunne drives forskellige former for virksomheder og småerhverv på Christiania.
	Christiania skal fortsat være bilfrit område, men med et tilstrækkeligt antal parkeringspladser på selve Christiania, så de tilstødende gader aflastes.
	Det forudsættes, at staten også normaliserer plankompetencen og tilbagefører den til Københavns Kommune.

Kilde: Forsvarsministeriet (2004) og Københavns Kommune (2004)

Kommunen lægger vægt på, at erhverv og småhandel fortsat vil kunne drives på Christiania. Derudover nævnes parkeringspladser og den fremtidige plankompetence for kommunen. Denne rapport beskæftiger sig kun kort med p-pladser, da denne problematik ikke vil påvirkes af ejerformen.

De nævnte betingelser er de elementer, kommunen og staten vil lægge vægt på, når det endeligt skal besluttes, hvorledes Christiania i fremtiden skal organiseres.

KAB har løbende haft dialog med de relevante myndigheder for at sikre forankring af synspunkter, koordination af arbejde samt for at udveksle faktuelle oplysninger.

Christiania lå tidligere under Forsvarsministeriet, men ved ikrafttrædelsen af Christianialoven den 15. juni 2004 blev ansvaret flyttet til Slots- og Ejendomsstyrelsen - under Finansministeriet.

Christiania

Til trods for vedtagelsen af Christianialoven (L205) fastholder christianitterne, at de har en række juridiske rettigheder overfor Christianiaområdet. Christianitterne har derfor haft valget mellem en stringent juridisk tilgang til det efterfølgende forløb eller en tilgang, hvor de går i dialog med de øvrige parter i sagen. Christianitterne har valgt dialogen.

Christianiternes løsningsmodel for, hvorledes Christiania kan fortsætte sin eksistens, er ved etableringen af en fond, der kan rumme alle de elementer, der er på Christiania: boliger, butikker, caféer, musiksteder, badehus mv.

Christianitterne opstillede i foråret fire betingelser for deres deltagelse i forhandlinger om Christianias fremtid:

- Christiania skal fortsat være styret af kollektive rettigheder, som administreres af en almennyttig fond
- Der må ikke være spekulation i boligerne

- Der skal sikres plads til socialt svage beboere
- Der skal fortsat være selvforvaltning

Der hersker stor respekt om de nuværende strukturer på Christiania, men KAB fornemmer også via dialogen med christianitterne, at der er problemstillinger, der har været vanskelige at løse indenfor den nuværende struktur.

Det er helt entydigt for KAB's arbejde, at der er en lang række kerneværdier på Christiania, der skal fastholdes. Samtidig er dette en helt unik mulighed for Christiania til at skabe en ramme, der kan holde i mange år, og som samtidig kan videreudvikle den dynamik og det udviklingspotentiale, der er tilstede på Christiania.

Denne rapport prøver gennem brug af de eksisterende regler for drift af almene boliger at give et forslag til en ramme, hvorunder både Christianias, Folketingets og Københavns Kommunes betingelser kan blive opfyldt. Christianiternes grundtanke med en fond, der ejer Christiania, kan i høj grad opfyldes med supplerende af en almen boligorganisation. En almen boligorganisation er i øvrigt i realiteten også en form for almennyttig fond.

Det har været et væsentligt element at inddrage christianitterne i arbejdet med udviklingen af modellen, da det kun vil kunne lade sig gøre at udvikle Christiania uden store konflikter, hvis der er opbakning blandt dem det hele berører mest: Christianitterne. Christianitterne har derfor løbende været inddraget i udviklingen af modelforslaget. Der har været holdt møder med den tidligere advokatgruppe, Forhandlingsgruppen og Baggrundsgruppen. Og i sen-



sommeren 2004 blev der på Christiania nedsat en KAB-følgegruppe til at rådgive KAB og bidrage med faktuelle og holdningsmæssige oplysninger. Dette har været en stor hjælp i arbejdet. Parallelt med møderne med christianitterne har der løbende været dialog med Christianias advokater, Foldschack & Forchhammer.

Samarbejdet med Christiania er dog ikke ensbetydende med, at der er opbakning fra Forhandlingsgruppen eller Christiania i øvrigt til indholdet i denne rapport. Rapporten afspejler alene KAB's løsningsforslag til en fremtidig organisering af Christiania.

Formål

Formålet med rapporten er at komme med forslag til en model, hvorunder Christiania kan overgå til en fond og en særlig tilpasset almen boligorganisation. Modellen skal gøre det muligt for Christiania at bevare og udvikle sin unikke kultur og rummelighed samtidig med, at området kommer til at fungere under den gældende lov. Det er håbet, at christianitterne, Folketinget og Københavns Kommune vil se modellen som en måde, hvorpå Christiania kan videreføres med de kvaliteter, området besidder i dag.





Arbejdets organisering

I forbindelse med udarbejdelsen af denne rapport blev der i KAB i maj og juni måned 2004 nedsat en arbejdsgruppe bestående af en række medarbejdere med forskellige faglige kompetencer. Denne gruppe medarbejdere har leveret input til rapporten.

Arbejdsgruppen har bestået af:

Projektejer: Byggechef Rolf Andersson
Projektleder: Områdechef Kurt Rytter
Jensen
Projektsekretær: Konsulent Tina Skovgaard
Romose

Forretningsfører Rune Gamby
Projektleder Vibeke Gravlund
Chefjurist Birthe Houliind
Forretningsfører Ulrik Steen Jensen
Inspektør David Olsen
Udlejningschef Lone Skriver
Uddannelseschef Lars Friis
Sekretariatsleder Lisa Fomsgaard Nielsen
Informationschef Johnny Hundt
Konsulent Peter Abbas
Projektleder Søren Knudstrup

Seniorkonsulet Ole Dalå, der desværre blev meget syg, har ydet væsentlige bidrag i den første fase af arbejdet

Derudover har KAB's administrerende direktør Jesper Nygård løbende bidraget til rapporten og deltaget i en stribe eksterne konsultationer og dialogmøder.

Forhenværende forvaltningsdirektør Niels Holst Kjærgård har medvirket i centrale diskussioner.

Udover de interne medarbejders deltagelse i arbejdet har der været input fra ekstern side på områder, hvor det blev vurderet, at der var behov for kompetencer, som KAB ikke var i besiddelse af. Dette gælder f.eks. indenfor det fondsretslige område, hvor advokat Henning Hansen fra Philip & Partner Advokater har stået for de fondsretslige vurderinger. Der er også hentet ekstern konsulenthjælp i forbindelse med vurderingen af oprettelsesbehovet på Christiania ved arkitekt MAA Peter Olsson.

Et meget vigtigt element i arbejdet har været en løbende kontakt til interessenterne - christianitterne og deres advokater Lulla Forchhammer og Knud Foldschack samt embedsmænd i Københavns Kommune, Finansministeriet og Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Denne løbende kontakt har været helt uvurderlig.



3. Sammenfatning

Denne rapport giver en beskrivelse af en model for en mulig fremtidig organisering af Christiania. Det er en model, hvor en fond og en boligorganisation har de centrale roller på en måde, så christianitterne fortsat kan spille hovedrollen.

Lokalsamfundet Christiania suppleres med Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania. Det er christianitterne, der skal drive Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania, der tilsammen skaber Lokalsamfundet Christiania. Det bliver dermed fortsat christianitterne, der danner rammen om udviklingen af Christiania.

Christiania er ikke alene et bygningsmæssigt og kulturelt anderledes lokalsamfund. Christianitterne løfter også på enestående vis en kæmpe boligsocial opgave for en række mennesker, som uden lokalsamfundet Christiania ville være ilde stedt.

Der er derfor udarbejdet en organisatorisk model, der kan håndtere den lovliggørelse, som Folketinget næsten enstemmigt har besluttet den 1. juni 2004. Det sker på en måde, hvor Christianias socialt rummelige samfund sikres mulighed for at fortsætte og udvikle sig.

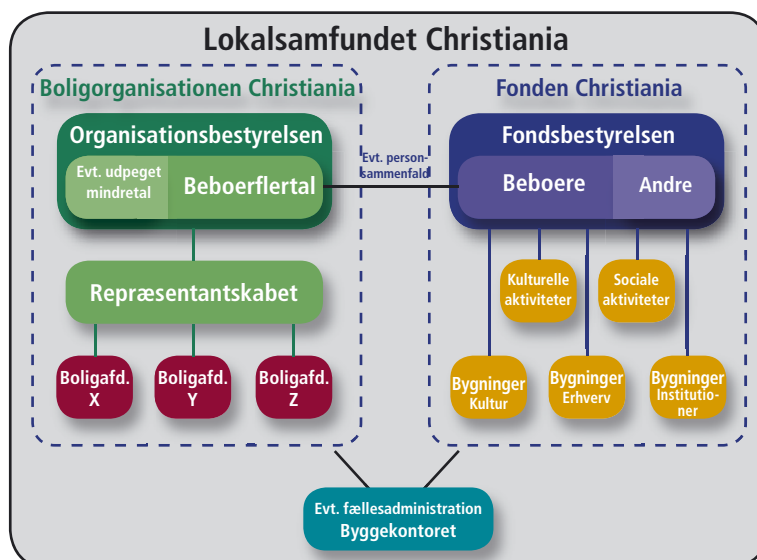
Christiania er et usædvanligt lokalsamfund, og den beskrevne model til lovliggørelse forsøger på en usædvanlig måde at genbruge almindelige og kendte elementer fra den eksisterende lovgivning.

Kort beskrivelse af modellen

KAB foreslår, at Christiania sælges til to nystiftede organisationer: Fonden Christiania, der erhverver 17.000 m² etageareal, der rummer erhverv, institutioner og kulturaktiviteter, og Boligorganisationen Christiania, der erhverver 53.000 m² etageareal, der rummer boligerne og de dertil knyttede fællesarealer.

I figur 3.1 ses den organisatoriske opbygning af modellen.

Figur 3.1



Ejerskabet til jorden bliver således, at Boligorganisationen Christiania alene vil eje jorden i forbindelse med boligerne og deres umiddelbare nærområder, mens Fonden Christiania vil eje de resterende jordarealer, bl.a. i forbindelse med erhvervsarealer, fælles stier, anlæg m.v. På voldanlægget vil det formentlig være Københavns Kommune, der bliver ejer af jorden, mens bygningerne vil være bygninger på lejet grund.

Der sikres en tæt samhørighed mellem de to organisationer gennem en kombination af forpligtende aftaler og en vis grad af personsammenfald i organisationernes besluttende organer.

Fonden Christiania bliver den overordnet udviklende kraft. Fonden får ansvaret for det sociale, det kulturelle og det kreative. Fonden sikrer, at den fortsatte rummelighed er til stede, og at Christiania fortsat vil være et alternativt lokalsamfund. Derudover bliver Fonden Christiania ejer og driftsherre for erhvervsarealerne.

Fonden Christiania skal sikre, at der fortsat er god balance mellem de fire vigtigste bestanddele af Christianias selvopfattelse, nemlig sammenhængen mellem at man er beboer, at man udviser social ansvarlighed, at man fremmer alternative arbejdspladser, og at man er del af en kulturel samhørighed.

Boligorganisationen Christiania sikrer, at boligerne videreføres i en sikker, gennemskuelig og velkendt ramme. Og på en måde, der sikrer, at spekulation i bolig- og ejendomspriser på Christiania fortsat ikke er muligt og på en måde, hvor selvforvaltningen kan fortsætte i betydeligt omfang.

Samarbejdet og de beskrevne relationer mellem Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania skal sikre, at Christiania i dagligdagen fortsat fremstår som et samlet lokalsamfund.

Modellen gøres økonomisk realiserbar og får økonomisk styrke.

Dette sker bl.a. fordi den største del af bygningsmassen kan erhverves med støttet finansiering efter bestemmelserne i lov om almene boliger. Desuden sker det fordi Christianialoven har en hensigtserklæring om, at den samlede løsning med statens øjne skal være provenu-neutral. Dette skaber mulighed for at begrunde, at grundkøbesummen tilbageføres til Christiania til brug til støtte for delvis finansiering af den nødvendige opretning af bygninger samt til generel indfasning af husleje, til selektiv huslejereduktion for de socialt svageste beboere og til at skabe økonomisk robusthed i Fonden Christiania, Boligorganisationen Christiania og dens boligafdelinger.

Den del af opretningsudgifterne, der skal lånefinansieres, sker i denne model efter støttede regler som om det var nybyggeri efter bestemmelserne i lov om almene boliger.

Den samlede grundkøbesum er ca. 170 mio. kr., hvoraf Boligorganisationen Christiania skal finansiere ca. 124 mio. kr. og Fonden Christiania skal finansiere ca. 46 mio. kr. Disse beløb tilbageføres i de beskrevne modeller for at skabe en robust og bæredygtig økonomi.

Lovliggørelsen og den beskrevne model vil også medføre krav om opretning af bygninger



og arealer samt etablering af nybyggeri. Det beskrives, hvorledes disse tiltag kan gennemføres over en periode med udgangspunkt i Christianias egen eksisterende byggeorganisering, således at de fysiske indgreb kan blive til kvaliteter, der kan udvikle Christiania i stedet for at blive oplevet som et overgreb.

Der bliver foreslået et nybyggeri med et anslået omfang på ca. 11.500 m² etageareal. Nybyggeriet tilrettelægges på en sådan måde, at det supplerer og beriger Christiania og sker over en årrække. Vi forudsætter, at det er Boligorganisationen Christiania, der iværksætter nybyggeri vedr. boliger og Fonden Christiania, der iværksætter nybyggeri vedr. erhverv - efter gensidigt samråd.

Opretningsbehovet anslås på baggrund af en grundig registrering af udvalgte bygninger til knap 230 mio. kr. inkl. moms og omkostninger. Beløbet tager udgangspunkt i, at der budgetteres efter almindelige erfaringer og principper. Dette kan antageligt gennemføres for en lavere pris med Christianias egen byggeorganisering og med en grad af med- og selvbyg. Modellen i denne rapport tager dog udgangspunkt i almindelig prissætning.

Den fremtidige husleje for boligerne bliver gennemsnitlig 384 kr. pr. m² pr. år. Eksempelvis svarer det til en husleje på 1.920 kr. pr. måned for en bolig på 60 m², 2.560 kr. pr. måned for en bolig på 80 m² og 3.200 kr. pr. måned for en bolig på 100 m² (el og varme er ikke indregnet i disse eksempler). Dette er i de fleste tilfælde dyrere for christianitterne, men ikke voldsomt. Omvendt er det en del billigere end de oprindelige regneeksempler i rapporten fra

Christianiaudvalget og billigere end almindelige lejeboliger i København. Christianitterne har i gennemsnit meget lave indtægter. Derfor er det vigtigt at finde en model med et prisleje, der gør det muligt for de nuværende christianitter at blive boende. Samtidig muliggør modellen, at christianitter kan modtage boligsikring eller boligydelse efter de helt almindelige regler.

Med etableringen af en almen boligorganisation vil der oprettes et ventelistesystem efter almenboliglovens regler. Boligtildelingen vil ske i en kombination af ventelisteopskrivning og beboernes mulighed for at vurdere om ansøgeren passer ind i lokalområdet. Det betyder, at det bliver åbent og gennemskueligt, hvordan boligerne udlejes, og alle vil have mulighed for at komme på ventelisten.

Det anbefales, at staten organiserer overdragelsen af Christiania til henholdsvis Boligorganisationen Christiania og Fonden Christiania via et afhændelsesselskab, der stiftes af staten til lejligheden.

En række delelementer i modellens gennemførelse kræver særlige drøftelser, dispensationer eller brug af forsøgsparagraffen i lov om alment bolig.

Modellens styrke

Modellen har den styrke, at Christiania i høj grad vil kunne fortsætte som i dag. Christianitterne vil kunne bevare mange af de nuværende organisatoriske strukturer. Alle vil også have mulighed for at blive boende i området uafhængigt af indkomstniveau.



Christiania opstillede, som beskrevet i kapital 2, fire betingelser for deres deltagelse i forhandlinger om Christianias fremtid: Kollektive rettigheder, som administreres af en almennyttig fond, ingen spekulation i boligerne, plads til socialt svage beboere samt selvforvaltning. Alle fire punkter er i helt væsentlig grad opfyldt ved den foreslåede model.

De kollektive rettigheder er netop noget af det, der gør sig gældende ved en almen boligorganisation. Her er det beboerne, der træffer beslutning om alle væsentlige afgørelser vedrørende boliger og fællesarealer.

Der vil heller ikke være mulighed for spekulation, hvis boligerne bliver omdannet til almene boliger. Almene boligorganisationer er non-profit organisationer, og der kan ikke tjenes penge på værdistigninger af boliger i det almene boligbyggeri.

Alment boligbyggeri er i høj grad den del af boligmassen, der har mulighed for at huse de svagere grupper i befolkningen. Derfor er det også muligt at sikre plads for socialt svage beboere i Christiania ved en omdannelse til almene boliger. Der sikres også en særlig økonomisk ordning for de økonomisk set svageste beboere.

Med hensyn til selvforvaltning er det i almindelighed ikke i så høj grad indbygget i den sædvanlige almene bolig, men det er i den foreslåede model søgt at indarbejde nogle betingelser, der gør, at christianitterne har mulighed for selvforvaltning.

Københavns Kommunes og Folketingets krav til det fremtidige Christiania vil også i vid ud-

strækning blive opfyldt. Christiania vil kunne fungere under lovlige rammer i en kendt organiseringsform. Christianitterne vil skulle betale husleje efter almindeligt gældende principper, og der vil være et gennemskueligt og åbent udlejningssystem.

Der bliver blandede ejerformer på Christiania, idet erhvervsarealerne ejes og drives i ét regi, mens boliger ejes og drives i et andet regi. Det er ikke vores vurdering, at der kan laves en hensigtsmæssigt løsning, hvor boligerne har flere ejerformer uden at andre væsentlige forhold bringes i ubalance.

I al almindelighed er blandede ejerformer fornuftigt. Men i den specifikke situation på Christiania vil blandede ejerformer kunne medføre, at væsentlige dele af Christianias ånd og dynamik hæmmes eller fjernes. Det er således vores vurdering, at flere ejerformer på boligdelen med risiko for modsat rettede interesser ikke er en god løsning på Christiania.

Staten har hidtil peget på, at der er behov for en investering på 50 mio. kr. til opretningen af voldanlægget. Dette er en udestående problemstilling i modellen, hvor alle midlerne vedr. grundkøbesum af boliger og erhvervsarealer bruges til at skabe sund økonomi i Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania og et fornuftigt huslejeniveau for boligerne.

Nedenfor ses en liste over de væsentligste konsekvenser, hvis Christiania organiseres efter den beskrevne model:

- Christiania videreføres i en organisering baseret på en gennemprøvet og lovlig model.

- Der skabes en situation, hvor christianitterne, Københavns Kommune og staten alle har mulighed for at lade års ufred afløse af en fredelig langsigtet løsning.
- Christiania vil kunne bevare og udvikle sin identitet.
- Tildelingen af boligerne vil ske via et gennemskueligt udvælgelsessystem, der er baseret på åbne ventelister i kombination med nabovurdering fra lokalområdet efter den kendte praksis fra f.eks. seniorbofællesskaber.

- Christianitterne skal betale en rimelig og omkostningsbestemt husleje.
- De særlige erhverv, sociale og kulturelle aktiviteter samt børneinstitutioner bevares og videreføres.
- Der vil stadig være fælleseje via både fonden og boligorganisationen.
- Christianitterne vil kunne tage medansvar via en beslutningsdygtig organisering.
- Der kan fortsat ikke spekuleres økonomisk i boligerne.
- Frihed i fællesskabet. Hver beboer får mulighed for at bygge på sin måde, blot det opfylder et minimum af brandkrav, "tyngdeloven" o.lign.
- Christiania får de nødvendige ressourcer til rådighed, der øremærkes til opretning og sikring af robuste og levedygtige organisationer.

Rapportens strukturering

Rapporten er opdelt i kapitler med en redegørelse for de aspekter, der skal tages stilling til ved gennemførelse af modellen. Efter hver kapitel er der en kort opsummering af de spørgsmål, der skal tages stilling til samt en opgørelse over hvilke særlige drøftelser, dispensationer eller brug af forsøgsparagraffen i lov om alment boliger, som de foreslåede tiltag fordrer.

Bilagsdelen omfatter understøttende bilag. Bygningsregistreringen, der ligger til grund for beskrivelsen af opretningsbehovet, er så omfattende, at materialet er i et særskilt bilag, der kan downloades som en pdf-fil fra KAB's hjemmeside (www.kab-bolig.dk).

Der er beskrevet flere løsningsmuligheder for de større delspørgsmål. På en række under-





punkter er der alene opridset de problematikker, der skal tages stilling til uden at komme med entydige anvisninger.

KAB er fremkommet med anbefalinger, hvor vi har kunnet se entydige fordele i nogle løsninger, men en del af de oplistede emner og problemstillinger har dels fordret en fordybelse, der ligger udenfor rapportens muligheder, dels er det spørgsmål, der alene ville kunne finde en fornuftig besvarelse af christianitterne selv og deres rådgivere i en længerevarende drøftelse, som der skal skabes tid til efterfølgende.

Kapitel 4 redegør grundlæggende for den overordnede model samt overvejelser om de tidsplanmæssige aspekter ved implementeringen.

Kapitel 5 beskriver Fonden Christiania, dens overordnede formål, opgaver og ledelse.

Kapitel 6 beskriver Boligorganisationen Christiania, dens overordnede formål, opgaver og

ledelse. Der går i dybden med lidt baggrund om den almene sektor og de særlige forhold om beslutningskompetencer, tilsyn og økonomier beskrives nærmere. I kapitlet beskrives også beboerdemokratiet i den almene boligsektor og de betydelige ligheder, der er til den nuværende beslutningsstruktur på Christiania. Og hvordan beboerdemokratiet i en almen boligorganisation fremover ville kunne organiseres på Christiania.

Kapitel 7 gennemgår de forhold, der skal afklares og sikres i forhold til relationerne mellem fonden og boligorganisationen.

Det handler f.eks. om forsyning, infrastruktur, renholdelse og renovation. Der skal indgås aftaler mellem de to parter, om hvorledes de arbejdsmæssige opgaver samt finansieringen fordeles. De udviklingsmæssige aftaler kan f.eks. vedrøre det bygge- og boligpolitiske, det kulturpolitiske, det socialpolitiske og det erhvervspolitiske område.

Kapitel 8 beskriver Christianias 10 kvarterer samt bygningsmassen og søger at kategorisere den som grundlag for forståelsen af de efterfølgende overvejelser om økonomi, opretning og nybyggeri. De særlige forhold vedrørende overdragelse af boliger, der er privat finansieret af christianitterne samt boliger, der er opført på arealer, der ikke sælges til boligorganisationen, behandles også.

Kapitel 9 redegør for de pengestrømme et salg af Christiania til henholdsvis fond og boligorganisation vil medføre. De direkte udgifter til køb og etablering af de to organisationer opgøres, og der redegøres for nødvendigheden af at tilbageføre grundkøbesummen for at sikre, at de nuværende beboere kan blive boende under rimelige økonomiske forhold.

Der opstilles driftsbudget for boligorganisationen. Med udgangspunkt i huslejberegningen opstilles en model for huslejeindfasning over 14 år.

I kapitlet zoomes der også ind, så modellen ses med statens, Københavns Kommunes, Boligorganisationen Christianias og Fonden Christianias perspektiv.

Kapitel 10 beskriver den fysiske opretning af bygninger m.v., som efter KAB's vurdering er nødvendig for at sikre, at både fond og boligorganisation vil være tilstrækkeligt robuste til at sikres en eksistens i god økonomisk, vedligeholdelsesmæssig balance efter etablering.

Kapitel 11 omhandler statens krav til nybyggeri under hensyn til udviklingen af Christiania som lokalsamfund, og opstiller et alternativt forslag til metode for nybyggeri.

Kapitel 12 redegør for den helt særlige sociale indsats, der er en væsentlig del af fundamentet i lokalsamfundet Christiania.

Kapitel 13 redegør for det lave indtægtsgrundlag, som Christianias beboere generelt har og om de tilskudsmuligheder, der efter de almindelige regler vil være, når der etableres en almen boligorganisation.

Kapitel 14 omhandler de vilkår, hvorunder boligerne vil blive udlejet i et gennemskueligt og åbent system. Der vil blive etableret ventelisteordninger til boligerne kombineret med en nabovurdering fra lokalområdet efter den kendte praksis fra f.eks. seniorbofællesskaber. Der bliver en intern og en ekstern venteliste.

Kapitel 15 afslutter rapporten med en opsummering af de nye forhold, som den enkelte christianit vil blive omfattet af ved etableringen af en almen boligorganisation. Indflytningsregler, lejevilkår i boperioden og fraflytningsbetingelser behandles her.



4. Forslag til en fremtidig organisering af Christiania

Christiania er ikke kun et boligområde. Christiania er noget helt specielt gennem de mennesker, der bor i området, og de sociale relationer, netværk og aktiviteter, der er i området. Vil man bevare Christiania, kan man ikke bare bevare boligerne. Det er også nødvendigt at bevare de sociale og kulturelle aktiviteter, der er i området. Derfor er det ikke nok at omdanne Christiania til en almen boligorganisation. Det er nødvendigt at skabe en struktur, der bevarer alle de øvrige dele, som Christiania udgør. Til at skabe rammerne for at nå dette mål foreslås det, at der stiftes en fond, der i samspil med en almen boligorganisation kan skabe rum for, at Christiania ikke blot er et boligområde men også tilgodeser de øvrige elementer, som Christianias værdigrundlag hviler på.

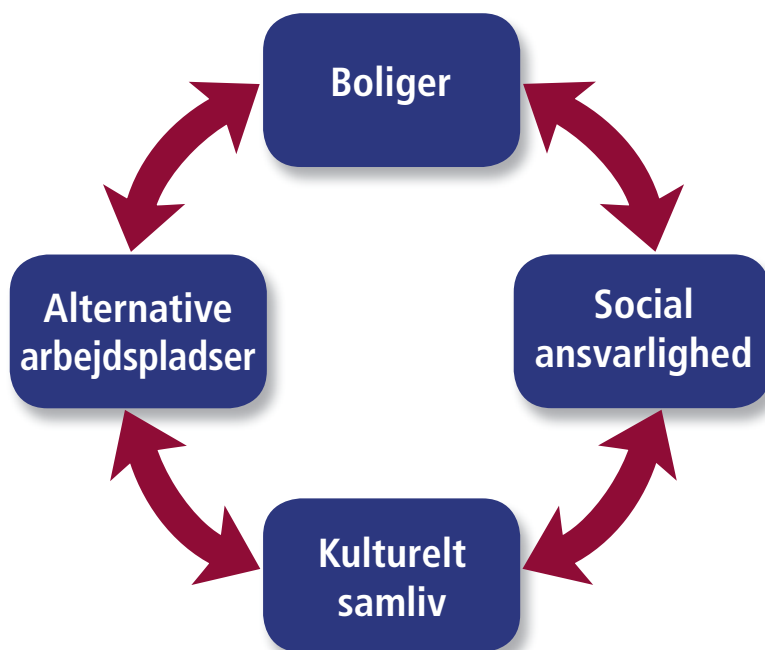
I denne rapport kaldes fonden "Fonden Christiania", mens boligorganisationen kaldes "Boligorganisationen Christiania". Fonden Christia-

nia tager sig af den overordnede udvikling af Christianiaområdet, mens Boligorganisationen Christiania ejer og driver de almene boliger med tilhørende boligrelaterede fællesfaciliteter. Dette afleder en overvejelse om, hvem der skal have ejerskabet til de bygninger eller dele heraf og udearealer, der ikke anvendes til boligformål.

Figur 4.1 viser Christianias egen beskrivelse af de fire elementer, der er grundlaget for det at være christianit. Man er både beboer, giver rum til alternative arbejdspladser, er kulturelt aktiv og udviser social ansvarlighed.

Disse fire elementer skal fortsat være grundlaget for Christiania i en fremtidig organisering. Det skal som nu sikres, at der er en ligelig vægtning af elementernes betydning ved udvikling af den fremtidige organisering, bl.a. i overvejelser om placering af ejerskabet til bygninger.

Figur 4.1



4.1 Ejerskab

Boligerne og de fællesbygninger, der kan erhverves med støttede lån under almenboliglovgivningen, placeres i Boligorganisationen Christiania, mens der har været overvejelser om, hvor resten af bygninger og andre faciliteter på Christiania placeres ejermæssigt.

Der opstilles nedenfor to mulige løsningsmodeller.

Løsning 1:

Et fremtidigt Christiania med én ejer

En mulighed er kun at have én bygningsejer på Christiania. Der stiftes en almen boligorganisation, der kan rumme både boliger, fællesbygninger og udvendige arealer på Christiania samt erhvervsarealer. Hvis Boligorganisationen Christiania skal eje erhvervsarealerne, kræver det dog dispensation fra almenboligloven. Parallelt med stiftelsen af den almene boligorganisation stiftes en fond, der lejer erhvervsarea-





lerne fra boligorganisationen og tager sig af ikke boligrelaterede dele af Christiania såsom sociale og kulturelle aktiviteter samt erhverv.

Den altoverskyggende fordel ved denne model er, at der kun eksisterer én ejer af de fysiske rammer - bygninger og udearealer. Herved sikres, at det kun er beboerne på Christiania, der vil bestemme områdets samlede udvikling og fornyelse. Modellen er imidlertid ikke uproblematisk. Dels vil det kræve en væsentlig dispensation fra almenboliglovgivningen, da det ikke siden 1992 har været tilladt at opføre og drive erhverv i nystiftede almene boligorganisationer - bortset fra erhvervsaktiviteter med socialt og alment sigte, hvor kommunen er økonomisk garant for driftsudgiften i realkreditlånenes løbetid. Dels kan det være meget risikofyldt for en boligorganisation at eje og drive bygninger, der bruges til liberalt formål. Her skræmmer sporene fra firserne og halvfemserne, hvor flere almene boligorganisationer var på vej i økonomisk uføre via ejerskabet til butikcentre, der var integreret i de almene boligafdelinger.

Samtidig vil denne model også bringe "ubalance" i de fire elementer Christiania betragter som de bærende ved det at være christianit, hvis boligdelen bliver for dominerende.

Løsning 2:

Et fremtidigt Christiania med to ejere

I denne model er der to ejere af Christiania. Boligorganisationen Christiania ejer boligerne samt den del af bygningerne, der i dag anvendes til ikke lejbærende fællesarealer, mens ejerskabet til alle bygninger, der anvendes til erhverv og lejbærende fællesarealer, placeres i Fonden Christiania. De lejbærende fælles-

arealer er børneinstitutionerne, mens de ikke lejbærende fællesarealer er boligrelaterede fællesarealer, der benyttes til møder, fester mv.

Denne model kan have en indbygget mulighed for konflikt på sigt, da mål og visioner for det samlede Christianiaområdes udvikling kan være modsatrettede for de to parter. Til gengæld lever modellen i højere grad op til christianitternes forestilling om de fire elementer, der skal være i balance. Sidst men ikke mindst vil denne model for en fremtidig organisering på Christiania kunne realiseres uden væsentlige dispensationer fra almenboliglovgivningen, og boligorganisationens økonomi vil være fuldstændig uafhængig af de risici, der følger af at eje og drive bygninger til liberalt erhverv.

De nævnte muligheder for konflikt kan formentlig minimeres, hvis det lykkes at lave en model, hvor boligorganisationen entydigt respekterer fonden og fonden ligeledes entydigt respekterer boligorganisationen. Dette kræver udvikling af klare aftaler parterne imellem.

I tabel 4.1 og 4.2 er en oversigt over, hvilke fordele og ulemper der vil være, hvis Fonden Christiania er ejer af erhvervsarealerne.

Som det fremgår, er der både ulemper og fordele ved de to modeller. Der må tages udgangspunkt i en vurdering af de to modellers betydning for Christiania ved en beslutning om, hvilken model der vælges. Det skal også tages i betragtning, at det kræver en dispensation fra gældende lov, hvis man ønsker, at det er boligorganisationen, der ejer erhvervsarealerne. Det kan forventes at være en af de dispensationer, det vil være svært at få.

Tabel 4.1

Fordele ved Fonden Christiania som ejer af erhvervsarealerne

1. Fonden vil få en højere grad af økonomisk soliditet, herunder bedre mulighed for selvstændig låntagning, eventuelt mod pant i erhvervsarealerne, dog på betingelse af, at staten ikke i forbindelse med overdragelse af erhvervsarealerne til fonden båndlægger disse.
2. Det samlede "set-up" bliver mere overskueligt, idet fonden direkte kan udleje erhvervsarealerne til tredjemand i stedet for først at leje dem af boligorganisationen.
3. Ved at lade fonden eje erhvervsarealerne vil fondens lejeindtægter - alt andet lige - blive højere, og samtidig vil sandsynligheden for at lade fonden henhøre under erhvervsfundsloven blive tilsvarende større. Fordelen herved er, at erhvervsfundsloven er mere fleksibel end fondsloven, der omfatter de ikke-erhvervsdrivende fonde, først og fremmest fordi en erhvervsdrivende fond har langt større frihed til at råde over sine aktiver og kan bestemme, i hvilke aktiver formuen skal anbringes.
4. Husleje for erhvervsarealerne kan fastsættes friere i fonden end i boligorganisationen.
5. Fonden er med overvejende sandsynligvis en mere naturlig organisationsform som driftsherre af erhvervsarealer end en almen boligorganisation.

Tabel 4.2

Ulemper ved Fonden Christiania som ejer af erhvervsarealerne

1. Som udgangspunkt vil erhvervsarealerne ved fondens konkurs blive inddraget under bobehandlingen og således "trukket med", hvis fondens erhvervsmæssige og kulturelle aktiviteter bevirker, at fonden erklæres konkurs.

Det er dog muligt i begrænset omfang at båndlægge erhvervsarealerne, hvis staten i forbindelse med overførslen af erhvervsarealerne til fonden bestemmer, at udlæg ikke kan foretages, og at fonden ikke kan råde over erhvervsarealerne, det være sig ved pantsætning eller salg.
2. Der vil påhvile fonden de forpligtelser, der sædvanligvis påhviler en ejer af fast ejendom, herunder i forhold til de offentlige myndigheder. Hvis fonden ikke outsoucer forpligtelserne, må fonden i eget regi etablere den fornødne administration til at håndtere ejerforpligtelsen.
3. Så længe arealerne ejes af boligorganisationen, ligger det i sagens natur, at boligorganisationens bestyrelse udøver rådigheden over erhvervsarealerne. Hvis erhvervsarealerne derimod ejes af fonden, udøver fondens bestyrelse ejerrådigheden. Herved bemærkes, at det ikke er en juridisk nødvendighed, at fondsbestyrelsen består af den til enhver tid værende bestyrelse i boligorganisationen, suppleret med et uvildigt medlem. Set fra et driftsmæssigt hensyn vil en struktur, hvor der kun er én bygningsejer, være mest hensigtsmæssig, da erhvervs- og boligdelen mange steder er tæt sammenflettet. En opsplitning med to bygningsejere kan bl.a. give uoverensstemmelse om renoverings- og opretningsbehovet for fælles bygningsdele samt fællesarealer.



KAB's anbefaling

KAB anbefaler løsning 2, hvor Fonden Christiania ejer erhvervsarealerne og de lejebærende fællesarealer. Hvis der kun er en bygningsejer, vil tyngden være på Boligorganisationen, i stedet for at Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania fremstår som ligeværdige og solide organisationer, der i fællesskab kan fremme fælles mål.

Vurderingen er altså, at boligerne og de ikke lejebærende fællesarealer bør overdrages til Boligorganisationen Christiania, mens erhvervsarealerne og de lejebærende fællesarealer overdrages til Fonden Christiania. Boligorganisationen og fonden vil begge overtage både oprindelige kasernebygninger og selvbyggede bygninger.

Når man får to bygningsejere kræver det, at Fonden Christiania respekterer boligorganisationens suverænitæt på boligområdet, og Boligorganisationen Christiania respekterer de overordnede interesser i lokalsamfundet herunder fondens.

4.2 Overordnet organisatorisk model

Figur 4.2 viser den foreslåede organisering. Alle Christianias aktiviteter er indeholdt i den overordnede fælles ramme for lokalsamfundet. Ejerskabet til bygningerne placeres i henholdsvis en fond og en boligorganisation. Fonden har ejerskab og ansvar for kulturbygningerne, erhvervsbygningerne og institutionerne. Boligorganisationen har ejerskab og ansvar for boligerne og de boligrelaterede fællesarealer.

Der sikres en tæt koordinering af beslutningerne i de to organisationer gennem indgåelse af gensidigt forpligtende driftsaftaler og i hvert fald delvis personsammenfald i bestyrelserne.

Figur 4.3 viser, hvordan roller, aktiviteter og kompetencer tænkes fordelt i henholdsvis Boligorganisationen Christiania og Fonden Christiania.

Fonden

Fonden Christiania skal videreføre og videreudvikle de dele, der gør Christiania til noget særligt, og skal stå for den overordnede udvikling af området. Fonden Christiania får det overordnede ansvar for, at Christiania fortsat vil være et område med alternative arbejdspladser, kulturelt samliv og social ansvarlighed.

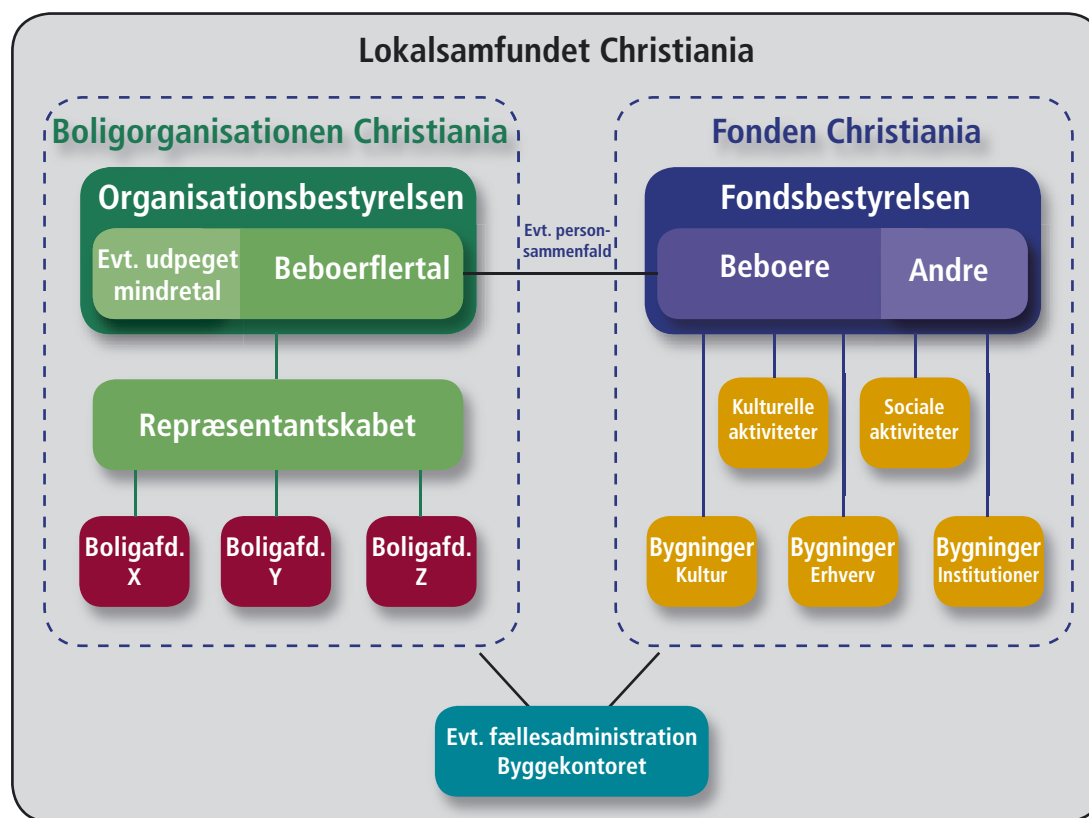
Som ejer af erhvervsarealerne vil Fonden Christiania skulle udleje disse til de nuværende og fremtidige erhvervslejere på en måde, så Christianias målsætning underbygges. Det vil sige, der skal til stadighed være plads til alternative erhverv og arbejdspladser, der f.eks. ikke har den store indtægt, og derfor ikke kan betale en høj husleje.

Fonden Christiania skal stille lokaler til rådighed og udleje disse til kulturelle formål, der kan være til glæde både for Christiania og det omgivende samfund.

Det sociale arbejde skal videreføres og støttes af Fonden Christiania, der skal sørge for, at der til stadighed sker en udvikling af det sociale arbejde efter det behov, der viser sig på Christiania.

Figur 4.2

Skematisk fremstilling af organisationsmodellen



Fonden Christiania skal i samarbejde med Boligorganisationen Christiania sørge for, at betingelserne for et alternativt boligområde er til stede, og fonden skal udarbejde visioner for den fremtidige fysiske udvikling af området, bl.a. med hensyn til nybyggeri.

I kapitel 5 beskrives de mere faktuelle forhold omkring Fonden Christiania.

Den almene boligorganisation

Boligorganisationen Christiania skal sikre videreudviklingen af lokalsamfundet Christiania som et alternativt boligområde. Boligorganisationen skal skabe rum for, at der også i fremtiden kan eksperimenteres med alternative bygge- og boligformer. Det skal fortsat være muligt for Christianias beboere at sætte deres eget præg på boliger, bygninger og fællesarealer. Dette skal ske gennem udvidede råderets mu-

ligheder samt en fortsat mulighed for selvbyggeri - både ved udvidelse af eksisterende boliger og ved nybyggeri.

Boligorganisationen skal i samarbejde med Fonden Christiania sørge for, at betingelserne er til stede for, at Christiania til stadighed udvikles efter økologiske og bæredygtige principper. Boligorganisationen skal også understøtte tiltag, der fremmer alternative arbejdspladser, den sociale ansvarlighed og det kulturelle samliv.

Det gælder om at videreføre så meget som muligt af de velfungerende organisatoriske strukturer, der er på Christiania i dag, i Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania. I tabel 4.3 fremgår Christianias nuværende organisering og i figur 4.4 sammenlignes den nuværende og den fremtidige organisering.

Figur 4.3

Fordeling af roller, aktiviteter og kompetencer



Den almene boligorganisation er opbygget med et repræsentantskab/en generalforsamling, en organisationsbestyrelse og en række boligafdelinger med egne afdelingsbestyrelser. Dette svarer i høj grad overens med den struktur, der er på Christiania i dag. Fællesmødet, der er Christianias overordnede beslutningsorgan, kan sammenlignes med det, man i de almene boligorganisationer kalder repræsentantskabet. En forskel er dog, at på Christiania er der i dag konsensus demokrati, mens der i en almen boligorganisation bliver truffet fler-

talsbeslutninger. På fællesmødet på Christiania kan alle christianitter møde op, mens repræsentantsskabsmødet som udgangspunkt kun er for enkelte repræsentanter fra afdelingerne samt boligorganisationens bestyrelse. Repræsentantskabet kan dog udvides til at bestå af alle beboerne.

Christiania er opdelt i 14 områder, og disse kan godt sammenlignes med det, der i en almen boligorganisation hedder boligafdelinger. Boligafdelingerne har en afdelingsbestyrelse be-

Tabel 4.3

Christianias nuværende organisatoriske opdeling

Fællesmødet er Christianias øverste myndighed. Alle christianitter har ret til at deltage i og tale på fællesmødet. Alle christianitter har pligt til at følge de beslutninger, der træffes på fællesmødet.

Områdemødet afholdes i hvert af Christianias 14 delområder. På områdemødet tages stilling til forhold, som vedrører det enkelte område. Det er blandt andet på områdemødet, der træffes beslutning om tildeling af boliger, indgåelse af brugsaftaler med virksomheder og iværksættelse af vedligeholdelses- og renoveringsprojekter. Der tages også stilling til sociale hensyn og tages hånd om problemer med hårde stoffer.

Økonomimødet varetager Christianias fælles økonomi (fælleskassen) og godkender fælleskassens regnskaber og brugsrettaftaler med virksomheder.

Virksomhedsmødet sorterer under økonomimødet. Her mødes repræsentanter for Christianias virksomheder og en repræsentant fra økonomigruppen.

Byggemødet behandler spørgsmål om byggeprojekter og ansøgninger om tilskud til ny-, om- og tilbygninger samt spørgsmål, der vedrører Byggekontolets arbejde, mål og strategi. Der formuleres prioriteringslister til efterfølgende godkendelse i områderne. Områdernes byggerepræsentanter og medarbejdere fra Byggekontolet deltager i byggemødet.

Byggekontolet fungerer i praksis som Christianias tekniske forvaltning. Kontolet står for kontakt til offentlige instanser vedrørende bygningsmæssige problemstillinger. Der føres fra Byggekontolet tilsyn med igangsatte projekter. På kontolet samt i undergrupper er ansat et antal christianitter. Der er en el-gruppe, en kloakgruppe, en gartnergruppe, en vandsparegruppe samt en gadefejerggruppe.

Forhandlingsgruppen består af 8 christianitter suppleret af Christianias advokater. Forhandlingsgruppen deltager i arbejdet med Christianias fremtidige organisering.

Baggrundsgruppen består af 34 christianitter, hvis opgave er at støtte forhandlingsgruppens arbejde.

Kilde: Christianiaudvalget 2004, diverse numre af Ugespejlet og KAB's følgegruppe på Christiania.



stående udelukkende af repræsentanter for beboerne. Afdelingerne afholder afdelingsmøder (beboermøder), hvor der træffes beslutninger om egne boliger og områder. Alle beboerne i afdelingen kan deltage i afdelingsmødet (beboermødet), lige som christianitterne i dag alle kan deltage ved beslutninger på område-mødet.

Det vil være op til Christiania i samarbejde med de godkendende myndigheder at beslutte, om man vil fortsætte med 14 områder eller vil sammenlægge nogen af områderne ved dannelsen af boligafdelinger. Det vil give en større økonomisk robusthed i boligafdelingerne, hvis der er færre boligafdelinger med flere boliger i hver. Det anbefales, at der etableres 1-4 boligafdelinger af driftsmæssige hensyn.

Det vil være muligt indenfor en boligafdeling at uddelegere kompetencen til delområder således, at den økonomiske enhed - boligafdelingen - godt kan bestå af flere områder. Dette kunne være et virkemiddel til at bevare den sociale styrke i den nuværende område inddeling på Christiania samtidig med, at der sikres driftsøkonomisk robusthed i de boligafdelinger, der stiftes.

Figur 4.4 illustrerer, hvor de nuværende fora fremover placeres i den nye organisering. Alle nuværende funktioner og fora kan videreføres i enten fonden eller boligorganisationens regi.

I kapitel 6 beskrives boligorganisationen mere fyldestgørende.

4.3 Sammenkobling af fonden og boligorganisationen

Det er væsentligt, at der fra starten er klare aftaler mellem Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania vedrørende arbejdsdeling og samarbejde. Disse relationer mellem fonden og boligorganisationen beskrives nærmere i kapitel 7, men beskrives også kort nedenfor.

Bestyrelserne

En måde at sammenkoble Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania på er ved at have delvis personsammenfald i fondsbestyrelsen og boligorganisationens bestyrelse.

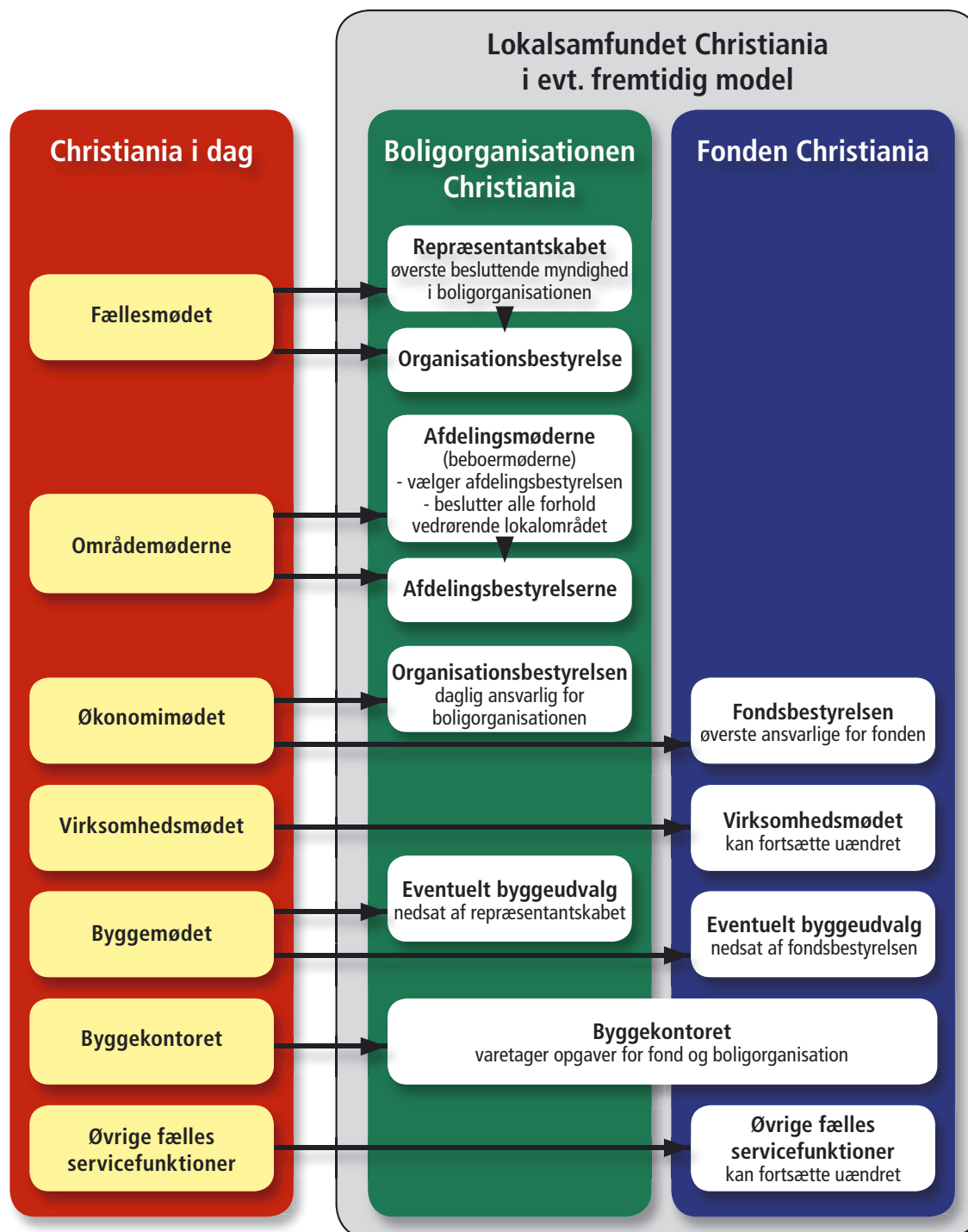
Fondens øverste myndighed er fondsbestyrelsen. Det skal overvejes, hvorledes fondsbestyrelsen skal sammensættes, bl.a. i hvor høj grad medlemmerne skal være christianitter, samt hvor stor en sammenhæng der skal være med organisationsbestyrelsen i Boligorganisationen Christiania.

Der er som udgangspunkt ikke noget til hinder for, at fondsbestyrelsen udgøres af den til enhver tid siddende organisationsbestyrelse i boligorganisationen. I forhold til fondslovgivningen er det et krav, at der mindst er et medlem, der er uafhængigt af stifteren. I forhold til de almindelige regler om sideaktiviteter er det vigtigt, at der ikke kan argumenteres for, at der er tale om et datterselskab eller lignende. Derfor kan der være betydeligt sammenfald, men ikke fuldstændigt sammenfald mellem bestyrelsesmedlemmerne i fonden og boligorganisationen.

Dette kan også anbefales, da domstolene ellers, f.eks. i tilfælde af fondens økonomiske

Figur 4.4

Nutidig og fremtidig organisering



sammenbrud, kan gøre boligorganisationen ansvarlig for fondens gæld ud fra ulovbestemte identifikationsbetragtninger og/eller selskabsretlige grundsætninger om ansvarsgennembrud, hvis der er fuldstændig sammenfald mellem organisationsbestyrelsen og fondsbestyrelsen.

Da Fonden Christiania skal varetage mere udstrakte udviklingsmæssige interesser for hele Christiania, kan der være interesse i, at fondsbestyrelsen består af en mere bredt sammensat personkreds, der kan arbejde mere helhedsorienteret end en boligorganisations organisationsbestyrelse eventuelt vil gøre. Men det vil stadig være vigtigt med et vis personsammenfald de to bestyrelser imellem.

Samarbejdsaftale

For at sikre sammenhængen mellem Fonden Christianias og Boligorganisationens interesser udarbejdes der en samarbejdsaftale mellem fonden og den almene boligorganisation om blandt andet boligorganisationens bidrag til fonden.

Samarbejdsaftalen vil også kunne indeholde aftale om, at parterne samarbejder i størst muligt omfang om at:

- sikre opretholdelsen og udviklingen af Christiania som et alternativt boligområde med en socialt bredt sammensat beboergruppe,
- sikre beboerne størst mulig indflydelse på områdets brug og udvikling,
- inddrage beboerne i beslutningsprocesserne på en måde, der sikrer en ansvarlig

repræsentation af beboerne under hensyntagen til såvel de enkelte områder på Christiania som områdets struktur og opdeling i øvrigt,

- drive Christiania på et bæredygtigt grundlag under hensyntagen til bevaring og genopretning af områdets arkitektoniske og kulturelle karakteristika,
- iværksætte egnede initiativer med henblik på udvikling af området og
- inddrage Christianias styrende organer i størst muligt omfang, herunder ved høring.

4.4 Tidsplan for implementeringen af det nye ejerskab

Christianialoven (L205) forudsætter, at et nyt ejerskab kan træde i kraft efter den 1. januar 2006. I figur 4.5 er vist et forslag til en tidsplan for overdragelsen af Christiania til Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania.

Etableringen af en fond og en boligorganisation vil forandre en betydelig administrativ indsats i forbindelse med opmåling, udstykning og etablering af en ejerforening. Der skal gennemføres en udstykning og opstilles fornødne dokumenter og aftaler om stiftelse af fond og boligorganisation. Det er KAB's vurdering, at det vil tage ca. 12 måneder at gennemføre denne proces fra det tidspunkt, hvor ejerformen overordnet er faldet på plads. Det kræver god timing og tæt konstruktivt samarbejde mellem alle de involverede parter.

Københavns Kommune skal godkende etableringen af en almen boligorganisation, og de organisatoriske sammenhænge organisationen måtte indgå i. Desuden skal stat og kommune tage stilling til de anbefalede dispensationer.

En del af kommunens behandling kan finde sted parallelt med udførelse af opmåling og udstykning, men den afsluttende behandling kan først finde sted efter dette.

Det vil være muligt for både fond og boligorganisation at være i drift, inden alle formalia er på plads, hvis dette ønskes.

Det skal dog sikres, at der først sker betaling for grund og bygningskøb, når der samtidig kan tilvejebringes de nødvendige afkast fra ka-

pitaldepoter til at sikre den forudsatte rolige huslejeindfasning.

Det kræver et betydeligt arbejde, hvis modellen skal være i fuld drift den 1. januar 2006.

Udover de beskrevne elementer, der skal udføres, skal der bl.a. også udarbejdes en revideret lokalplan, og der er en række delelementer i en meget kompliceret byggesagsbehandling.

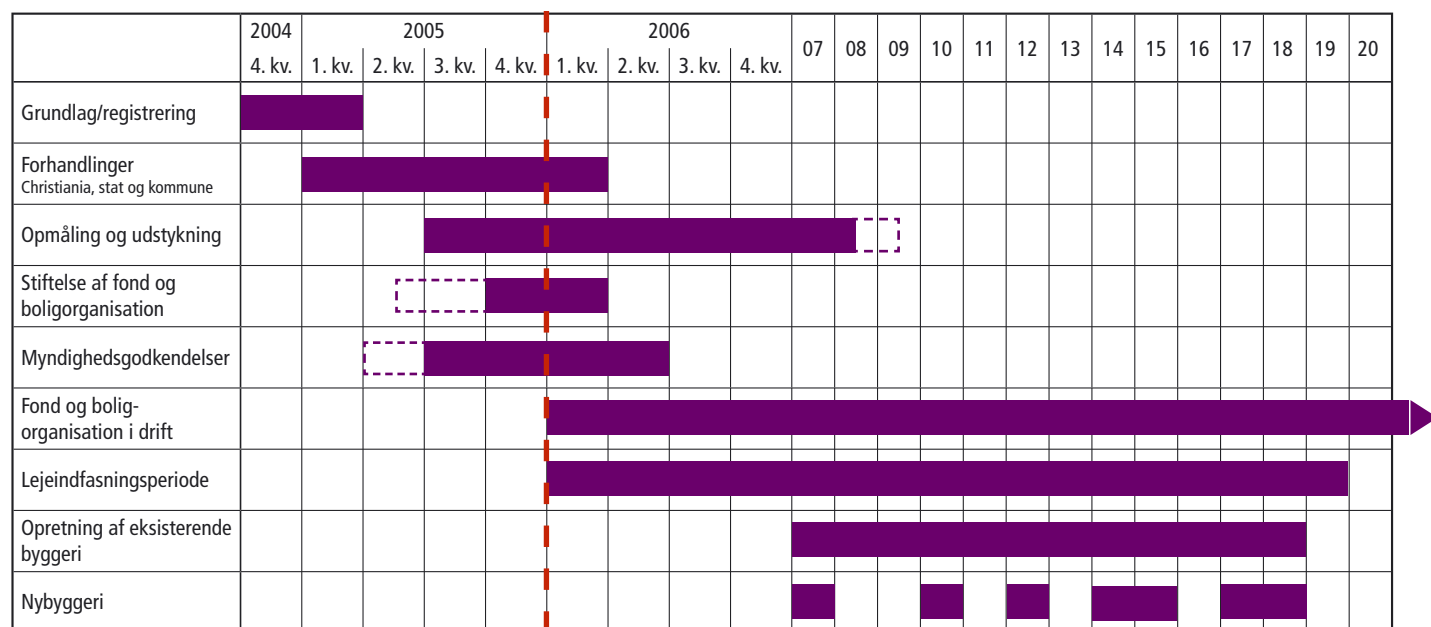
Man kan forestille sig, at begrebet "betinget overdragelse" kan gøre implementeringsprocessen lettere og få den til at glide hurtigere.

Det er også vores vurdering, at det vil kunne fremme processen, hvis staten organiserer overdragelsen af Christiania til henholdsvis Bo-

Figur 4.5

Tidsplan

Milepæl: Christiania overgår til ny ejerform, som skal findes i 2005





ligorganisationen Christiania og Fonden Christiania via et afhændelsesselskab, der stiftes af staten til lejligheden. Dette uddybes kort i kapitel 9.

4.5 Opsummering

Hvad skal der tages stilling til?

Det foreslås, at der sideløbende bliver stiftet en fond og en almen boligorganisation.

Der er i forhold til det fremtidige ejerforhold to modeller, der skal tages stilling til. Skal ejerskabet til erhvervsarealerne på Christiania være i fonden eller den almene boligorganisation? Det er umiddelbart KAB's anbefaling, at fonden skal eje erhvervsarealerne og de lejbærende fællesarealer, mens boligorganisationen ejer boliger og ikke lejbærende fællesarealer. Denne model vil i størst mulig omfang kunne understøtte en udvikling af Christiania, der er baseret på Christianias principper om, at det at

være christianit indebærer både at være beboer, fremme alternative arbejdspladser, fremme kulturel mangfoldighed samt vise social ansvarlighed. Hvis boligorganisationen ejer alle bygninger, vil boligdelen på Christiania kunne udvikle sig, så denne overskygger de øvrige dele, Christiania er baseret på.

Hvilke dispensationer kræves der?

På baggrund af det beskrevne kan det opsummeres, at der er behov for følgende særlige drøftelser, dispensationer eller brug af forsøgsparagraffen.

✓ Hvis der vælges en model, hvor Boligorganisationen Christiania ejer erhvervsarealerne, vil det som hovedregel kræve en dispensation, da nyetablerede almene boligorganisationer siden 1992 ikke har måttet eje erhvervsarealer. Men det er ikke denne model, der anbefales.



5. Fonden Christiania

Fonden Christiania vil få en central rolle at spille i videreudviklingen af Christiania.

Der eksisterer inden for fondseje fire forskellige slags fonde:

5.1 Fondens karakteristika

Fonden som organisationsform åbner mulighed for stabilitet og udvikling samtidig med, at fonden i formålsbestemmelserne kan fastsætte de nærmere retningslinier for implementeringen af Christianias målsætning.

De væsentligste karakteristika for en fond er følgende:

- Der skal være en formue, som er uigenkaldeligt udskilt fra stifters.
- Fonden skal have et formål, evt. almennyttigt/velgørende.
- Rådighedsbeføjelserne skal tilkomme en bestyrelse, som er selvstændig i forhold til stifteren.
- Fonden skal være et selvstændigt retssubjekt, enten stiftet ved lov eller registreret i Civilretsdirektoratet eller Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, alternativt være omfattet af undtagelsesbestemmelserne for registreringspligten.
- Fondens formue skal tilkomme fonden.
- Ingen udefrakommende juridisk person skal have rettigheder over fondens formue.
- Fonden skal virke i et vist antal år.

- Almennyttige fonde reguleret i henhold til lov om fonde og visse foreninger.
- Erhvervsdrivende fonde reguleret i henhold til erhvervsfondsloven.
- Fonde oprettet ved lov og dermed særskilt lovregulerede.
- Fonde fritaget for registreringspligten i henhold til fondslovgivningen, enten direkte i henhold til lovbestemmelse herom eller i henhold til dispensation.

Når man betragter det kommende arbejdsområde for Fonden Christiania, vil det være sandsynligt, at der skal stiftes en erhvervsdrivende fond, idet en del af aktiviteterne i fonden formentlig vil have karakter af overdragelse af varer og ydelser, jf. erhvervsfondslovens § 1. Erhvervsdrivende fonde er som udgangspunkt underlagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens tilsyn.

5.2 Fondens formål

Fondens formål vil være knyttet til at drive og udvikle de sociale, kulturelle og erhvervsmæssige aktiviteter, fonden skal beskæftige sig med. Der skal være et tæt samarbejde mellem boligorganisationen og fonden, sådan at Christiania også i fremtiden vil virke som én enhed. Fondens formål vil derfor afspejle denne tætte tilknytning til Christianiaområdet og Boligorganisationen Christiania.

I ønsket om at sikre efterlevelsen af Christianias overordnede målsætning anbefales det, at der mellem Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania sikres en ejer- og kompetencefordeling, som medfører, at Fonden Christiania kommer til at eje alle erhvervsarealer og erhvervsbygninger.

Fonden Christiania skal kunne sikre en styring og disponering af disse arealer, ligesom man ved et fuldt ansvar for disse aktiver også optimerer dispositionsmuligheder i forbindelse med udvikling, udleje, belåning og administration i øvrigt.

Fonden Christianias formål kunne f.eks. være:

- at udvikle og drive kulturelle og dermed beslægtede aktiviteter på Christianiaområdet,
- at samarbejde med Boligorganisationen Christiania om opretholdelse af Christiania som et alternativt boligområde med en socialt bredt sammensat beboergruppe,
- at inddrage beboerne på Christiania og Christianias styrende organer i størst muligt omfang i fondens beslutningsprocesser under hensyntagen til såvel de enkelte områder på Christiania som områdets struktur og opdeling i øvrigt,
- at iværksætte foranstaltninger og tiltag af blivende eller midlertidig karakter til fremme af områdets forbliven og udvikling på et bæredygtigt, økologisk og socialt ansvarligt grundlag,
- at fremme etablering af alternative forsyningssystemer og
- at eje, udvikle og drive erhvervsarealerne på Christianiaområdet med henblik på bedst muligt at sikre Christianias fortsatte udvikling.

Formålet er inspireret af det formål, Christianias advokater, Foldschack & Forchhammer, opstillede i deres udkast til en fondsmodel for Christiania i foråret 2004.

Fondens formål skal fremgå af fondens egne vedtægter, som tillige regulerer fondsbestyrelsens og fondens øvrige virksomhed. I bilag I er forslag til udformning af Christiania Fondens





stiftelseskokumenter herunder vedtægter. Vedtægterne kan udformes på mange forskellige måder.

5.3 Fondsbestyrelsen

Fondsbestyrelsen har den øverste ledelse af fonden. Fondsbestyrelsen i Fonden Christiania kan sammensættes, så den i størst muligt omfang kommer til at opfylde de ønsker, Christiania, staten og Københavns Kommune har til fondens fremtidige funktion.

Hvis der ønskes en stor sammenhæng mellem den almene boligorganisation og fonden, kan fondsbestyrelsen i stort omfang være sammenfaldende med den til enhver tid værende bestyrelse i boligorganisationen. Der skal dog være mindst ét uvildigt medlem i fondsbestyrelsen, sådan at denne ikke er identisk med bestyrelsen i boligorganisationen, da dette kan have konsekvenser ved et eventuelt økonomisk sammenbrud i fonden.

I forhold til bestyrelsessammensætningen er det vigtigt at sikre Christianias overordnede målsætning, samt at der sker en udvikling på Christiania. En fondsbestyrelse med en bredspektret sammensætning vil kunne skabe den tryghed og det bindeled mellem Christiania og staten/samfundet, som vil kunne opfylde Christianialovens krav til omdannelsesprocessen.

Fondsbestyrelsen tænkes derfor etableret med repræsentation fra Christianias side, både for så vidt angår christianitter som er beboere og personer som derudover arbejder eller er engagerede i de kulturelle aktiviteter på Christiania,

ligesom bestyrelsen tænkes tilført udefrakommende økonomisk og driftsmæssig kompetence. Det vil være naturligt, at christianitterne har flertal i fondsbestyrelsen.

Fondsbestyrelsen kan i henhold til de almindelige regler ansætte en direktør eller administrator til at varetage den daglige ledelse af fonden på grundlag af fondsbestyrelsens retningslinier og anvisninger. Fondsbestyrelsen udarbejder i så fald en instruks om afgrænsninger af de dispositioner, som direktøren kan træffe uden forudgående forelæggelse for fondsbestyrelsen.

5.4 Økonomien i fonden

Hvis der oprettes en erhvervsdrivende fond, skal grundkapitalen være mindst 300.000 kr. Grundkapitalen kan afholdes ved bidrag fra f.eks. staten, Københavns Kommune eller Christiania. Fondsbestyrelsen skal sørge for, at grundkapitalen og en eventuelt rådighedskapital anbringes med rimelig hensyntagen til værdiernes bevarelse, herunder i et anerkendt pengeinstitut eller børsnoterede værdipapirer.

Alt tyder på, at det vil være mest fornuftigt at etablere fonden med en betydelig grundkapital, der har mulighed for at vokse.

I forbindelse med godkendelsen af årsrapporten afgør fondsbestyrelsen, hvilken del af overskuddet der skal benyttes til fremme af fondens formål. Den del af overskuddet, der ikke benyttes til fremme af fondens formål, kan efter fondsbestyrelsens skøn henlægges til grundkapitalen eller overføres til næste regnskabsår til senere anvendelse, såfremt en opsamling af

overskud er nødvendigt eller hensigtsmæssigt for at opfylde fondens formål.

Såfremt grundkapitalen forøges - ved modtagelse af ydelser fra tredjemand eller gennem fondsbestyrelsens beslutning - skal fondsbestyrelsen foretage de heraf følgende nødvendige ændringer af vedtægten og lade disse registrere.

Det er uklart, hvorvidt der på Christiania i dag er midler, der ville kunne overføres til Fonden Christianias grundkapital.

den part. Det skal også afklares, hvem der skal bidrage til grundkapitalen, og hvor stor denne skal være.

Der skal tages stilling til, hvorledes fondsbestyrelsen skal sammensættes. Skal der være et stort eller et lille sammenfald med boligorganisationens organisationsbestyrelse, og hvor mange af medlemmerne skal komme udefra? Fondsbestyrelsen kan sammensættes efter, hvor tæt en sammenknytning der ønskes mellem boligerne og de øvrige dele af Christiania.

Derudover skal fondens formål formuleres.

5.5 Opsummering

Hvad skal der tages stilling til?

Der er forskellige overvejelser, der skal gøres i forhold til Fonden Christiania. F. eks. hvem skal stifte fonden? En mulighed kunne være staten, Københavns Kommune eller eventuelt en an-

Hvilke dispensationer kræves der?

På baggrund af det beskrevne kan det opsummeres, at der er behov for følgende særlige drøftelser, dispensationer eller brug af forsøgsparagraffen.

✓ Ingen.



6. Boligorganisationen Christiania

Ved stiftelsen af en almen boligorganisation på Christiania kommer Christianias boliger ind under en kendt og lovlig organisationsform, hvor christianitterne vil have fuld indflydelse på boliger og boligområde, så længe aktiviteterne i øvrigt holdes indenfor almenboliglovens rammer.

Hovedformålet med en almen boligorganisation er at opføre, drive og administrere boliger, der er opført/ombygget i henhold til lov om almene boliger. Lovgivningen giver mulighed for, at en almen boligorganisation herudover kan beskæftige sig med aktiviteter, der har nær tilknytning til driften af boligerne. De lovlige aktiviteter er defineret i bekendtgørelsen om sideaktiviteter (bekendtgørelse nr. 876 af 3. oktober 1996 med senere ændringer). Denne bekendtgørelse indeholder en positivliste over lovlige aktiviteter.

Nedenfor er eksempler fra positivlisten i forhold til sideaktiviteter:

En almen boligorganisation kan:

- have skøde på erhvervsarealer, hvis de har fået støtte før 1. januar 1992 eller var almenyttig før dette tidspunkt,
- eje og administrere kursuslokaler til brug for ansatte og beboere,
- eje egne administrationsbygninger,
- opføre og drive egne anlæg til vandforsyning, varmforsyning, tv- og radio samt renovation,
- iværksætte sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter, herunder forebyggende arbejde rettet mod beboerne,
- udføre intern teknisk rådgivning og håndværksvirksomhed.

Kommunen er tilsynsmyndighed i relation til sideaktiviteterne, som skal indberettes til kommunen, før disse påbegyndes. Sideaktivitetsbekendtgørelsen indeholder ikke muligheder for kommunen til at dispensere og give tilladelse til aktiviteter, der ikke er omfattet af positivlisten.

Den eneste mulighed for dispensation i denne sammenhæng findes i lov om almene boliger § 144, som giver mulighed for, at Socialministeriet sammen med kommunen kan godkende en forsøgsordning.

6.1 Den almene sektor

Der er i Danmark omkring 530.000 almene boliger, hvilket svarer til ca. 19% af boligmassen. Der er ca. 710 almene boligorganisationer, og boligerne er organiseret i lidt flere end 7.000 almene boligafdelinger, der hver typisk omfatter en samlet bebyggelse, opført indenfor et kortere tidsrum. Der findes overordnet tre selskabsformer under den almene boliglovgivning: En almen selvejende boligorganisation, en almen andelsboligforening samt garantiselskaber. Den sidstnævnte selskabsform blev anvendt tidligere og kan ikke anvendes i forbindelse med stiftelse af en almen organisation i dag. Forskellen mellem en almen selvejende boligorganisation og en almen andelsboligforening vedrører i store træk kun udlejningen (se nærmere afsnit 14.1)

Indenfor rammerne af den almene boliglovgivning har der kunnet etableres godkendte almene forretningsførerorganisationer. Forretningsførerorganisationernes primære opgave er at fungere som administration for almene



boligorganisationer, der ikke selv ønsker at påtage sig administrationsopgaven i det daglige. Der er i dag ni godkendte almene forretningsførerorganisationer, hvoraf KAB er den ene.

De fleste almene boliger er opført som familieboliger, men der findes i dag også andre boligformer så som almene ældreboliger og almene ungdomsboliger. Teknisk set er der tale om en mærkning af boligerne. Mærkningen kan ændres, hvis behovet ændres. På den måde kan f.eks. en ungdomsbolig ændres til en ældrebolig. De fleste almene boliger er organiseret som almindelige almene boligafdelinger, men de kan også organiseres som almene bofællesskaber (se nærmere i afsnit 14.5).

En boligorganisation kan være stor og omfatte mange afdelinger, opført over en længere årrække. Den kan også være lille og blot omfatte en enkelt afdeling. Den almene boligsektor består på landsplan helt overvejende af små og mellemstore boligorganisationer, idet blot otte boligorganisationer pr. 1. januar 2004 har mere end 5.000 boliger.

Boligselskabernes Landsforening (BL) er branche- og interesseorganisation for landets almene boligorganisationer. Næsten alle er medlem af BL, idet flere end 98% af de almene boliger er medlemmer.

Varetagelsen af den boligsociale opgave

Den almene boligforms begrundelse kan henføres til varetagelsen af den boligsociale opgave i samfundet. Den oprindelige tanke bag den almene boligform var, at også mindrebemidlede skulle sikres en bolig af en god standard til en husleje, de pågældende kunne betale. Selv-

om den almene sektors udvikling har ført med sig, at den almene bolig var et naturligt valg for et bredt udsnit af den danske befolkning - ikke mindst i perioden fra 1950 - 1975, hvor byerne var i hastig vækst - er den sociale forpligtelse fastholdt gennem alle årene, og de almene boligorganisationer har fortsat en vigtig boligsocial rolle i det danske samfund. Der er to faktorer, der gør, at den almene boligsektor er central i løsningen af den boligsociale opgave:

- Der ydes offentlige subsidier til nybyggeri af almene boliger.
- Der er en lovfæstet mulighed for kommunal anvisning til de almene boliger i forbindelse med varetagelsen af de boligsociale behov i kommunerne. Den kommunale anvisningsret er på 25% af de ledige boliger til boligsociale formål.

De 25% anvisningsret er et minimum, som kommunen har retten til at disponere over, men det ses ofte i praksis, at både boligorganisation og kommune kan have en fælles interesse i at indgå aftaler om en anderledes fordeling af bolig-anvisning betinget af lokale forhold.

Man kan forestille sig, at der kan laves en aftale med Københavns Kommune om at friholde Christiania for kommunal styret boligsocial anvisning, så længe Christiania er i stand til at dokumentere, at den sociale rummelighed og mangfoldighed fortsat er til stede. Mere om kommunal boliganvisning i afsnit 14.3.

6.2 Beboerdemokratiet

I lovgivningen fastslås det, at beboerne har det afgørende ord i den daglige drift i en almen boligorganisation. Derfor har beboerne flertal eller suverænitet i alle organer - repræsentantskabet, organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen.

Den almene demokratimodel er opbygget på en sådan måde, at alle beboere skal være med til alle vigtige beslutninger. I praksis betyder dette, at alle vigtige beslutninger også skal træffes på et afdelingsmøde (beboermøde),

hvor alle beboere i boligafdelingen kan møde op og påvirke beslutningen.

Beslutningerne træffes ud fra flertalsbeslutninger og ikke ved konsensusdemokrati, som man hidtil har benyttet sig af på Christiania. Mange beslutninger i en almen boligorganisation træffes dog uden afstemning, fordi man giver sig tid til at nå til enighed.

Figur 6.1 viser beboerdemokratiets formelle beslutningsniveauer i en almen boligorganisation.

Figur 6.1
Beboerdemokratiet



Repræsentantskabet

Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed. Her træffes beslutning om alle overordnede og fælles forhold.

Repræsentantskabet mødes typisk én gang om året og står for den overordnede politiske drift af organisationen. Repræsentantskabet kan mødes oftere, hvis det ønskes. En mindre del af repræsentantskabet - organisationsbestyrelsen - mødes jævnligt og står for den daglige politiske drift af organisationen. Repræsentantskabet godkender som den øverste myndighed boligorganisationens vedtægter, regnskab og beretning.

Repræsentantskabet kan vælge at tiltage sig nogle af de kompetencer, der normalt er tillagt organisationsbestyrelsen. Og i mange tilfælde kan repræsentantskabet vælge at deleger kompetence, der er tillagt til repræsentantskabet, til organisationsbestyrelsen eller afdelingsdemokratiet.

Repræsentantskabet består af boligorganisationens bestyrelse plus mindst én repræsentant for hver boligafdeling. Dette betyder i princippet, at repræsentantskabet kan bestå af samtlige beboere, hvis dette ønskes.

I en almen andelsboligforening kan man vælge i stedet af have en generalforsamling som øverste myndighed. Her har alle boende medlemmer af foreningen både adgang og stemmeret.

Valgperioden for repræsentantskabet er 2 år.

Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger, og ifølge lovgivningen har organisationsbestyrelsen ansvaret for:

- Udlejningen
- Økonomiske forhold
- Arbejdsgiverforhold
- Nybyggeri
- Det overordnede ledelsesansvar

Organisationsbestyrelsen fastlægger en række politikker for f.eks. udlejning, nybyggeri, renoivering m.v. indenfor de almene spilleregler.

Organisationsbestyrelsen er tegningsberettiget og har det overordnede juridiske ansvar.





Organisationsbestyrelsen er således ansvarlig for, at udlejning sker efter lovens regler og efter de regler, der er godkendt af kommunalbestyrelsen. Den er ansvarlig for, at boligorganisationen overholder intentionerne om forvaltningsrevision, der indebærer, at boligorganisationen skal drives omkostningsbevidst og fornuftigt økonomisk set. Og den er bl.a. ansvarlig for, at reglerne om udbud efter de danske regler eller EU-reglerne overholdes.

Det er også organisationsbestyrelsen, der træffer beslutning om, hvorvidt boligorganisationen skal være medlem af Boligselskabernes Landsforening.

Antallet af medlemmer i organisationsbestyrelsen fastsættes i organisationens vedtægter. Der skal mindst være 3 medlemmer. Der er typisk 7, 9 eller 11 medlemmer. Medlemmerne i organisationsbestyrelsen vælges af repræsentantskabet. Der er mulighed for, at der kan udpeges et mindretal af medlemmer, der ikke er beboere. Fælles for alle medlemmer er, at de skal repræsentere boligorganisationens interesser.

Valgperioden for organisationsbestyrelsen er 2 år.

Afdelingsdemokratiet

Beboerne skal godkende alle forhold vedrørende afdelingen. Dette sker på afdelingsmødet (beboermødet).

Afdelingsmødet (beboermødet) er beboerdemokratiets omdrejningspunkt. Beboerne er på afdelingsmødet (beboermødet) med til at træffe beslutninger om alle vigtige forhold vedrørende afdelingen. Det er beboerne, der bestemmer, hvilke aktiviteter der skal igangsættes

og de har dermed også indflydelse på, hvor høj huslejen skal være.

Hver boligafdeling er en økonomisk men ikke en juridisk selvstændig enhed. Den selvstændige økonomi betyder, at det stort set er boligafdelingen selv, der skal finansiere vedligeholdelsesarbejderne i boligafdelingen. Hvis boligafdelingen beslutter, at en del af vedligeholdelsen og renholdelsen af boligafdelingen skal varetages af beboerne selv, kan huslejen holdes på et lavere niveau.

Der vælges blandt beboerne i boligafdelingen en afdelingsbestyrelse. Afdelingsbestyrelsen består således kun af beboere. Afdelingsbestyrelsen er beboernes talerør og kender de relevante problemstillinger i boligafdelingen og kan på denne baggrund forberede sager til beboernes beslutning. Der er typisk 3, 5, 7 eller 9 medlemmer i afdelingsbestyrelsen.

Valgperioden for afdelingsbestyrelsen er 2 år.

6.3 De økonomiske sammenhænge i boligorganisationen

Som udgangspunkt organiseres en boligorganisation på samme måde, som man kender det fra andre virksomhedsformer med et moderselskab og en række datterselskaber. I den almene "boligverden" er moderselskabet benævnt boligorganisationen, mens datterselskaberne kaldes afdelinger. Såvel boligorganisationen som afdelingerne er alle selvstændige økonomiske enheder med særskilt økonomi.

Boligorganisationens økonomi

Boligorganisationen kan beskrives som det samlende og koordinerende organ. Boligorganisationen har normalt ikke, i modsætning til boligafdelingerne, en egentlig indtægtsgivende aktivitet som eksempelvis udlejning af boliger eller salg af håndværksbistand. Boligorganisationen afholder til gengæld udgifter, der kan betragtes som fælles for alle boligafdelinger.

På Christiania vil en stor del af fællesudgifterne i boligorganisationen være de sociale aktiviteter så som Sundhedshuset, "Herfra og videre", Badehuset mv. - hvis disse ikke bliver overført til Fonden Christiania. Fællesudgifterne fordeles via boligorganisationens økonomi ligeligt på alle afdelinger. Normalt foregår denne fordeling via et såkaldt administrationsbidrag, som på Christiania kunne kaldes et fællesbidrag. Administrationsbidraget fastlægges én gang årligt i et budget for boligorganisationen. Herefter betaler alle afdelinger samme udgift pr. bolig til boligorganisationen.

Som beskrevet ovenfor har boligorganisationen en koordinerende funktion i forhold til afdelingerne. Den koordinerende funktion består f.eks. af formueforvaltning. Afdelingernes likviditet er normalt anbragt i boligorganisationen, og likviditeten forvaltes samlet.

Som "storkunde" kan der opnås en bedre forrentning i eksempelvis pengeinstitutter. Den bedre forrentning kan komme boligafdelingerne til gode på forskellige måder. Den mest anvendte, og nok også den mest enkle metode, er et tilskud tilbage til alle afdelinger fordelt ligeligt. En anden mulighed, som kunne anvendes

på Christiania, kunne være at anvende den bedre forrentning som et driftstilskud til f.eks. sociale aktiviteter på Christiania.

En anden og væsentlig opgave for boligorganisationen er at virke som et økonomisk sikkerhedsnet for afdelingerne. I tilfælde af, at en afdeling eksempelvis skal udføre et uventet stort renoveringsarbejde, kan boligorganisationen træde til med et lån eller tilskud til afdelingen.

Boligorganisationen sikrer gennem fællesbidraget, at alle afdelinger, og dermed også alle beboere, bidrager ligeligt til fællesskabet og sikrer en økonomisk sund og tryk ramme for afdelingerne.

Boligafdelingens økonomi

Boligafdelingens formål er at stille boliger til rådighed for lejere/beboere. Udgangspunktet for driften af en boligafdeling er, at huslejen svarer til, hvad det koster at drive afdelingen.

En af grundtankerne i en almen boligorganisation er, at beboerne kun skal betale nettoomkostningerne til den løbende drift og vedligeholdelse af boligerne i den enkelte afdeling. Det er derfor fastlagt ved lov, at huslejedannelsen sker efter princippet om omkostningsbestemt husleje - i daglig tale kaldet balanceleje. Afdelingsbudgettet, der er det lovmæssige grundlag for huslejefastsættelsen, skal derfor udarbejdes så tæt på de skønnede faktiske omkostninger som muligt, og der må ikke budgetteres hverken med over- eller underskud i driften.

Budgettet laves efter en grundig vurdering af udgiftsbehovet. I de almene boliger henlægges der løbende midler til vedligeholdelsen af be-



byggelsen for at sikre en jævn husleje uden store huslejereguleringer. Henlæggelserne foretages ud fra en vedligeholdelsesplan, der som minimum strækker sig over 10 år. Reparation og vedligeholdelse vil formentlig udgøre en væsentlig del af en afdelingsøkonomi på Christiania. Det er ikke et ukendt fænomen på Christiania at henlægge midler til større vedligeholdelsesarbejder. Det sker også nu i mere afgrænset omfang til f.eks. kloakering, større svampeskader mv.

Som tidligere beskrevet er der et bidrag til den fælles drift af boligorganisationen - det såkaldte administrationsbidrag. Formentlig vil der på Christiania være et forholdsvist stort bidrag til fællesskabet fra afdelingerne som følge af den brede vifte af muligheder for fællesaktiviteter, der findes på Christiania. Dette skal sammenholdes med, at der sandsynligvis vil være tilsvarende beskedne omkostninger til driften af de enkelte boligafdelinger, bortset fra vedligeholdelsesomkostningerne.

Boligafdelingernes økonomi er påvirket af deres størrelse. Erfaringer viser, at det økonomisk set er mest hensigtsmæssigt med afdelinger af en vis størrelse. Dette gør, at afdelingerne bedre kan sikre beboerne mod større huslejestigninger i forbindelse med f.eks. lejetab, da der vil være flere om at bære risikoen.

De særlige afdelinger

Som nævnt har boligorganisationen mulighed for at udskille særlige aktiviteter i særskilte afdelinger. På Christiania vil det være oplagt at gøre brug af denne mulighed. Der kunne f.eks. oprettes en afdeling for erhvervsarealerne - hvis boligorganisationen kommer til at eje disse - samt afdelinger for f.eks. håndværksevirkomhed, renovation, postvæsen mv.

En særlig afdeling for erhvervsarealer kan oprettes på vilkår svarende til en almindelig boligafdeling. De forventede udgifter dækkes af lejeindtægter fra fonden. Boligorganisationens økonomi berøres ikke af økonomien i denne afdeling.

Aktiviteter såsom håndværksvirksomhed, renovation og postvæsen kan også udskilles i særlige afdelinger. Dette vil dog medføre udgifter for boligorganisationen til drift, vedligehold, fornyelse af materiel samt lønomkostninger i disse afdelinger. Disse driftsunderskud dækkes af boligorganisationen og vil på den måde blive fordelt ligeligt på alle afdelinger via administrationsbidraget.

Ovenstående aktiviteter eksisterer på Christiania i dag og varetager nogle meget vigtige funktioner i lokalsamfundet. Det vil være afgørende, at disse opgaver fortsat kan løses af christianitterne selv.

Når en boligorganisation vælger at etablere egen håndværkerafdeling, er der nogle lov-mæssige krav om håndtering af personale, prisfastsættelse af håndværkerydelser, momsafregning mv., som boligorganisationen skal overholde. Hvis håndværkerafdelingen skal fungere på tilnærmelsesvis samme præmisser i en almen boligorganisation, som på Christiania i dag, vil der være behov for at søge dispensation.

6.4 Dispositionsfonden og arbejdskapitalen

En almen boligorganisations egenkapital består af en dispositionsfond og en arbejdskapital.

Dispositionsfonden i en almen boligorganisation er lovgivningsmæssigt beskrevet i kapitel 10 i Bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. Dispositionsfonden sikrer, at boligorganisationen har en "stødpude" og et sikkerhedsnet til gavn for såvel boligorganisation som afdelinger og beboere.

Midlerne i dispositionsfonden stammer fra forskellige økonomiske forhold i boligorganisationen. De typiske forhold, der medfører en forøgelse af midlerne i dispositionsfonden, er:

- Overskud fra driften af boligorganisationen
- Udamortiserede lån fra afdelingerne
- Forrentning af dispositionsfondens midler
- Afdelingernes faste bidrag

Herudover findes der nogle andre muligheder for tilgang til dispositionsfonden, som dog kun i særlige tilfælde anvendes i boligorganisationens regnskab.

Afdelingerne under boligorganisationen bidrager hvert år med et fast beløb pr. lejemålsenhed til dispositionsfonden. Afdelingerne bidrager til dispositionsfonden, indtil denne har nået et minimum, der ligeledes beregnes pr. lejemål-





senhed i hele boligorganisationen. Når dette minimumsbeløb er nået, kan boligorganisationen vælge at stoppe afdelingernes indbetalinger til dispositionsfonden.

Beløbene for henholdsvis indbetaling pr. lejemål samt minimumsbeløbet for fritagelse af bidrag er i 2004:

- 194 kr. i bidrag pr. lejemålsenhed
- 3.730 kr. pr. lejemålsenhed som minimum før boligorganisationen kan stoppe bidraget

Dispositionsfondens midler kan anvendes til en lang række aktiviteter i boligorganisationen og dens boligafdelinger. Reglerne for anvendelse er beskrevet i bekendtgørelsens § 38. Generelt om anvendelsen af dispositionsfonden kan det siges, at midlerne først og fremmest skal anvendes til at sikre boligorganisationens nuværende og fortsatte drift. Som eksempler kan nævnes:

- Udlån eller tilskud til økonomisk trængte afdelinger
- Udlån til etablering af nye boligafdelinger
- Udlån til modernisering og forbedring af boligorganisationens afdelinger

Arbejdskapitalen i en almen boligorganisation er lovgivningsmæssigt beskrevet i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. kap. 9. Arbejdskapitalen har overordnet samme funktion som dispositionsfonden nemlig funktionen som "stødpude" mod uforudsete forhold i boligorganisationens drift. Derudover er der med arbejdskapitalen mulighed for at give lån og støtte til en bredere vifte af aktiviteter under boligorganisationen og afdelingerne, end det er tilfældet med dispositionsfonden.

Tilgang til arbejdskapitalen består af eventuelle overskud fra driften af boligorganisationen. Det vil sige, at et driftsoverskud kan placeres både på arbejdskapitalen eller i Dispositionsfonden. Midlerne på arbejdskapitalen forrentes ikke.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for jf. bekendtgørelsens § 34 at fastsætte et maksimum for, hvor stor arbejdskapitalen må være i boligorganisationen. Maksimumsbeløbet fastsættes pr. lejemålsenhed, og når maksimum er nået, skal et eventuelt driftsoverskud placeres i dispositionsfonden.

Det er vigtigt, at boligorganisationen har en startkapital for på den måde aktivt at kunne medvirke til at løse nogle af de problemer, der eventuelt måtte opstå i de enkelte boligafdelinger.

6.5 Vedtægtsforhold i boligorganisationen

En almen boligorganisations struktur og virksomhed detailreguleres i organisationens egne vedtægter. Vedtægterne indeholder typisk regler om valg af repræsentantskab og organisations- og afdelingsbestyrelse - og om de forskellige organers kompetence. Herudover fastslår vedtægterne, hvilket formål boligorganisationen har.

Der er fra ministeriel side udarbejdet et sæt normalvedtægter for de forskellige typer af boligorganisationer. I princippet er der frihed til at lave vedtægter på præcis den måde, man ønsker det - dog med den meget vigtige modifikation, at vedtægterne ikke må begrænse den

enkelte beboers rettigheder i forhold til lovgivningen og normalvedtægterne.

I forhold til Boligorganisationen Christiania betyder det, at man i høj grad kan bevare de begreber og betegnelser, man anvender på Christiania i dag. Således vurderes det, at fællesmødet på Christiania i store træk er sammenfaldende med begrebet repræsentantskab, som anvendes i normalvedtægterne. Det vil også være muligt at udarbejde en formålsbestemmelse i vedtægterne, der harmonerer med Christianias målsætning.

I bilag II er et forslag til Boligorganisationen Christianias vedtægter udarbejdet med udgangspunkt i normalvedtægterne.

6.6 Administration af boligorganisationen

Grundlaget for administration af den almene boligorganisation Christiania fremgår af lov om almene boliger. En almen boligorganisation kan have sin egen administration eller kan vælge at indgå en administrationsaftale med en professionel boligadministrator. Dette kan være enten advokater, private administrationsselskaber eller et alment forretningsførselskab.

En almen forretningsførerorganisation

I Danmark findes en række større almene forretningsførerorganisationer. De er alle grundlagt i første halvdel af det 20. århundrede og er langsomt vokset ved at stifte almene boligorganisationer. De seks største almene forretningsførselskaber administrerer ca. 30% af boligerne i den almene sektor i Danmark. De

almene forretningsførselskaber er i det store og hele ejet af og under politisk kontrol af de almene boligorganisationer, som forretningsførselskaberne administrerer.

Alle forretningsmæssige områder i en almen forretningsførerorganisation tager afsæt i administrationen af almene boligorganisationer, da forretningsførselskaber rent lovgivningsmæssigt ikke må beskæftige sig med andre områder. Det betyder, at de almene forretningsførerorganisationer har en bred vifte af kompetencer til at servicere beboerne. Samtidig er et forretningsførselskab underlagt de samme bestemmelser som almene boligorganisationer, nemlig at administrationshonoraret skal fastsættes udfra, at der skal være balance mellem udgifter og indtægter. Almene forretningsførselskaber er derfor "non-profit" foretagener under politisk kontrol af beboerne.

Ulemperne ved at vælge en almen forretningsførerorganisation som administrator er, at man bliver én boligorganisation blandt flere. Der er flere hensyn at tage i en forretningsførerorganisation med mange boligorganisationer i administration, hvilket godt kan medføre en oplevelse af adskillelse mellem egne mål i boligorganisationen og forretningsførerorganisationens mål.

Egen administration

Hvis en boligorganisation vælger en model, hvor boligorganisation og administration er samme organisation, giver det nogle fordele i og med, at der opstår en høj grad af konsensus mellem den politiske ledelse og den administrative ledelse. Der er imidlertid en række ulemper ved denne model - både økonomiske, administrative og politiske.





Private administrationselskaber eller advokater

Det private administrationselskab har mange lighedspunkter med et alment forretningsførselselskab. Det er en professionel administrator, der som sin kernevirkksomhed har administration af erhvervs- og boliglejemål. Tidligere var der en tendens til, at private administrationselskaber ikke beskæftigede sig med almene boliger, men dette er ved at ændre sig, da disse administrationselskaber er ved at få øjnene op for et stort potentielt marked.

Ulemperne på det økonomiske og administrative plan er, at det kræver en administration med en vis bredde og størrelse for at kunne håndtere de mange forskellige aspekter af almen forretningsførelse, hvis den skal leve op til den standard, der følger af den komplekse lovgivning på området. Da der kun er beboerne i den pågældende boligorganisation til at betale for administrationen, vil det ofte være dyrt for en mindre eller middelstor boligorganisation selv at forestå administrationen. Hertil kommer, at det ikke er muligt at have for eksempel teknikere, jurister og andre specialister tilknyttet basisadministrationen. Dette medfører, at der ofte vil være behov for at knytte ekstern rådgiverbistand til administration, hvilket er en yderligere økonomisk belastning.

Ulemperne på det politiske niveau vedrører den politiske gennemslagskraft i den almene sektor. Hvis ikke boligorganisationen er af en vis størrelse, er det vanskeligt at få politisk indflydelse på sektorens udvikling i almindelighed, for eksempel i Boligselskabernes Landsforening, som er interesseorganisation for de almene boligorganisationer i Danmark.

Den primære ulempe ved at vælge et privat administrationselskab er, at almene administrationsopgaver ikke er virksomhedens primære forretningsområde. Dette har en afsmitning på den almene boligorganisations placering i virksomhedens prioritering af ressourcer, udbygning af kompetencer m.v. En del rådgivningsbistand vil ske i form af tilkøb.

Der er også mindre advokatfirmaer, som i de seneste år har forsøgt sig som administratorer på det almene boligmarked. Men hvis ikke advokatfirmaet er af en vis størrelse, er der ikke de fornødne ressourcer til at udføre en forsvarlig almen administrationspraksis. Fordelen ved brug af et advokatfirma kan være, at boligorganisationen kan vælge nogle advokater, organisationen har speciel tillid til vil varetage boligorganisationens interesser. Det kan f.eks. være nogle advokater, boligorganisationen tidligere har haft et godt samarbejde med.

Valg af ekstern forretningsfører

Hvis en almen boligorganisation vælger at have en ekstern forretningsfører under den ene eller anden form for sig, og altså dermed ikke have



egen administration, er det omfattet af reglerne om EU-udbud efter det såkaldte Tjenesteydelsesdirektiv.

Stiftelsen af Boligorganisationen Christiania og alle de indledende praktiske opgaver i den forbindelse kræver næppe udbud, mens det er lidt uklart om de første par driftsår kræver et udbud. Det er derimod helt klart, at et mere permanent valg af daglig forretningsfører er omfattet af reglerne.

Det anbefales, såfremt Boligorganisationen Christiania på lidt længere sigt ønsker ekstern forretningsførelse, at man på et relevant tidspunkt i processen vælger at gennemføre et udbud af opgaven som forretningsfører efter reglerne i EU's Tjenesteydelsesdirektiv.

6.7 Kommunalt tilsyn

Der er kommunalt tilsyn med de almene boligorganisationer. Det er kommunalbestyrelsen, der har den overordnede tilsynspligt, jf. lov om almene boliger § 164. Tilsynskommunen er den kommune, hvor boligorganisationen er beliggende.

Kommunalt tilsyn skal sikre, at boligorganisationen drives forsvarligt og overholder de regelsæt, der gælder på området, og har i den forbindelse ret til at få alle nødvendige oplysninger til vurdering af, om reglerne overholdes.

I praksis indebærer det kommunale tilsyn, at boligorganisationens regnskaber skal sendes til kommunen, så denne kan vurdere, om organisationens økonomi er forsvarlig. På samme

måde skal kommunen gribe ind, hvis boligorganisationens vedtægter ikke overholder lovgivningen.

På en række punkter skal kommunen give en egentlig godkendelse. Selve oprettelsen af en almen boligorganisation kræver kommunal godkendelse, men herudover skal kommunen godkende, hvis boligorganisationen køber eller sælger ejendomme, eller hvis disse pantsættes. I det hele taget skal kommunen godkende væsentlige forandringer af den almene boligorganisationens ejendomme.

Kommunen afgør eventuelle tvister mellem afdelingsbestyrelse, afdelingsmøde (beboermøde) og organisationsbestyrelse, hvorimod uenigheder mellem enkelte beboere og boligorganisationen som hovedregel er underlagt beboerklagenævnets kompetence (beboerklagenævnets funktion beskrives nærmere i afsnit 15.6). Der er samarbejde mellem kommunen og det enkelte beboerklagenævn. Det kan betyde, at hvis boligorganisationen gentagne gange taber sager om de samme problemstillinger ved beboerklagenævnet, vil den kommunale tilsynsmyndighed have mulighed for at gribe ind og påtale dette forhold overfor boligorganisationen.

Det kommunale tilsyn har en bred vifte af sanktionsmuligheder, hvis boligorganisationen ikke overholder lovgivningen. Kommunen kan nøjes med at påtale forholdet, men kan også komme med et påbud eller i meget alvorlige situationer indsætte en midlertidig såkaldt forretningsfører til at lede boligorganisationen. Det sidste sker dog kun yderst sjældent.

6.8 Opsummering

Hvad skal der tages stilling til?

Beboerdemokratiet er en meget vigtig del af det at bo i en almene bolig. Der er stor mulighed for aktiv deltagelse i boligområdets udvikling, boligernes vedligehold mv. Hvis der er engagerede beboere, kan meget lade sig gøre. I over 30 år har christianitterne været utroligt engageret i deres bomiljø, og i en almen boligorganisation vil de fortsat have mulighed for at præge deres nærmiljø og boligerne.

Der skal tages stilling til, hvorledes beboerdemokratiet kan tilpasses, så det stemmer overens med Christianias ønske om beboerdemokrati. F.eks. skal der tages stilling til, hvorledes repræsentantskabet sammensættes.

En omdannelse af Christiania til en almen boligorganisation vil rejse et behov for at etablere en administration indenfor almenboliglovens rammer. Der er fordele og ulemper ved de forskellige administrationsmuligheder - forretningsføreradministration, egen administration eller privat administrator/advokat. Det kan næppe overraske, at KAB anbefaler Christiania i overensstemmelse med EU's Tjenesteydelsesdirektiv at søge samarbejde med en større professionel administration. En sådan vil have de fornødne kompetencer til at håndtere de komplekse konstruktioner rent administrativt. Dette vil være en forudsætning for en succesfuld omdannelse af Christiania til en almen boligorganisation. Omdannelsen vil kræve et administrationsselskab med erfaring indenfor det almene boligområde, gode kontakter til samarbejdspartnere, god rådgivning, ikke for høje administrationsomkostninger - så huslejen kan

holdes nede - interesse for bevarelse af Christianias kvaliteter og erfaring med beboerdemokratiet.

Det skal aftales, om boligorganisationen skal være et selvejende boligselskab eller en almen andelsboligforening. Forskellen vedrører i store træk kun om forholdene i øverste myndighed samt udlejningsforhold.

Der skal der tages stilling til hvor mange boligafdelinger, der skal være i boligorganisationen, og hvorvidt der eventuelt skal være nogle særlige afdelinger for f.eks. håndværksvirksomhed og renovation. KAB vil anbefale, at der etableres 1-4 boligafdelinger af driftsmæssige hensyn.

Hvilke dispensationer kræves der?

På baggrund af det beskrevne kan det opsummeres, at der er behov for følgende særlige drøftelser, dispensationer eller brug af forsøgsparagraffen.

- ✓ Der er behov for dispensation, hvis håndværksafdelingen skal fungere i en almen boligorganisation, som den gør på Christiania i dag.
- ✓ Der er behov for brug af forsøgsbestemelsen, hvis driften af den almene boligorganisation eller de almene boligafdelinger skal afvige for de almindelige regler.



7. Relationerne mellem fonden og boligorganisationen

Det er forudsat, at der på Christiania etableres en fond og en almen boligorganisation. Det interne forhold i disse to juridiske organer reguleres af egne vedtægter.

Ved oprettelse af Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania opstår der imidlertid behov for forskellige aftaleforhold mellem de to parter for at få området Christiania til at fungere som en helhed og sikre, at både fond og boligorganisation overholder den overordnede målsætning for Christiania. Det vil være afgørende for Christianias fremtid, at fond og boligorganisation fungerer side om side på en hensigtsmæssig måde.

I det omfang omdannelsen af Christiania medfører en opdeling i ejerlejligheder, vil der tillige juridisk set opstå en ejerforening på området. Denne struktur skal ikke forveksles med ejerboliger, men er en ren formel og teknisk opdeling af bygningsarealer. Ejerforeningen vil i givet fald fungere som organisationsramme for aftalegrundlaget mellem fonden og boligorganisationen.

Der vil både være behov for aftaler vedrørende kompetencefordelingen mellem Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania og for aftaler, der fastlægger hvilke ressourcer man finder hos hinanden.

Når disse aftaler er på plads, vil der endvidere være behov for at afgrænse, hvilken del af aftalegrundlaget som kan ske mellem parterne, og hvilken del af aftalegrundlaget som skal tinglyses i deklarations- og servitutform i forhold til tredjemand.

Det er i forbindelse med aftalegrundlaget vigtigt at sikre den dynamik, involvering og rummelighed, som i dag eksisterer på Christiania, f.eks. i forbindelse med omorganiseringen af bygningernes benyttelse fra bolig til erhverv og omvendt samt krav til nybyggeri og væsentlige ændringer i eksisterende byggeri mv. Det er relativt ukompliceret at omdanne erhverv til boliger, mens det er en del mere kompliceret at omdanne bolig til erhverv - særligt hvis det er støttede boliger.

Derudover skal Christianias krav til bæredygtighed og fælles ansvarlighed sikres bl.a. i forbindelse med afklaringen af forsynings- og infrastrukturen.

Med udgangspunkt i ovennævnte vil man herefter, i selve det skriftlige aftalegrundlag, kunne fastsætte kompetencefordelingen mellem fonden og boligorganisationen og den enkelte boligafdeling.

7.1 Aftaler mellem fonden og boligorganisationen

Formentlig vil der være behov for to typer af aftaler på Christiania. Dels aftaler, der vedrører praktiske områder, som f.eks. forsyningsforhold, infrastruktur og renovation og dels aftaler, der vedrører den fremtidige udvikling af området. Begge typer aftaler skal være med til at understøtte ønsket om at bevare helheden på Christiania og værdier som social ansvarlighed, alternative arbejdspladser, kultur og spændende boliger.



I det følgende foreslås en række områder, hvor der vil være behov for eller hvor det vil være relevant, at Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania indgår aftaler.

Aftaler om praktiske forhold

Uanset om det er Fonden Christiania eller Boligorganisationen Christiania, der arbejdsomt og praktisk forestår opgaverne vedrørende forsyning, infrastruktur, renholdelse mv., skal det

afklares, hvordan udgifterne til dette fordeles. Det skal også fastlægges, hvordan beslutningskompetencen i ejerforeningens regi fastlægges. Normalt vil et forholdstal baseret på en beregning af de to ejeres etageareal være den naturlige fordeling.

Tabel 7.1 er en oversigt over praktiske forhold, der skal etableres aftaler om.

Tabel 7.1

Praktiske forhold, der skal udarbejdes aftaler om

Emne	Indhold af aftale
Forsyningsstruktur, herunder spørgsmål om vand, el, varme.	De konkrete aftaler kan indeholde emner som spørgsmål om kloakering, valg af system, prioritering af renoveringsprojekter og nyanlæg, sparekampagner under hensyntagen til en bæredygtig målsætning.
Infrastruktur og arealer	De konkrete aftaler kan indeholde emner som plejeplan, beplantning og beskæring, vedligeholdelse af veje og stier og øvrige overflader, jordforurening, parkering samt overgange – indgange, udgange til/fra Christiania.
Renholdelse og renovation	De konkrete aftaler kan indeholde emner som renovation, snerydning, gadefejning i og omkring Christiania.



Tabel 7.2

Politiske forhold, der skal udarbejdes aftaler om

Emne	Indhold af aftale
Politik i forhold til virksomheder, værksteder og klubber	- Fortsat blomstrende innovativt miljø. - Aktiv politik i forhold til udvikling af nye steder – græsrodspleje. - Brugsaftaler – herunder fastsættelse af lokaleleje og afgift til fællesskabet. - Fastsættelse af øvrige krav, f.eks. åbne/lukketider, støj, lugt/miljø etc. – etik, andre ydelser til Christiania. - Udvikling af nye arbejdspladser.
Bygge- og boligpolitik	- Nybyggeri, herunder visioner om placering, finansiering, organisering og evt tilskudsmuligheder fra fonden. - Support til videreudvikling og nyudvikling af Christiania-arkitektur. - Fastsættelse af økonomi i fællesskabet mellem fond og boligorganisation.
Kulturpolitik	- Aktivt, synligt kulturliv. - Aktiv politik i forhold til udvikling af nye kultursteder. - Økonomisk opbakning til kultur.
Socialpolitik	- Sikring af social rumlighed. - Støtte til sociale projekter. - Tiltag til nye ordninger. - Børneinstitutioner drives af fællesskabet - den daglige drift er uddelegeret. - Børnepolitik i forhold til aktiv indsats for børnesteder, børnekultur, børnenetværk - herunder økonomisk støtte. - Mægling i interne personstridigheder, hvis ikke disse kan løses lokalt. - Mægling tilpasset gældende systemer i lov om almene boliger og i øvrigt balanceret i forhold til hinanden.

Aftaler, som danner ramme om Christianias fortsatte udvikling

De udviklingsmæssige aftaler kan f.eks. omhandle bygge- og boligpolitiske, kulturpolitiske og socialpolitiske områder. Der skal indgås aftaler om, hvorledes disse områder skal varetages samt hvordan udgifterne skal fordeles.

I tabel 7.2 er beskrevet nogle af de politiske områder, der med fordel kan indgås aftaler om. Nogle af de nævnte punkter skal indgå i et direkte aftalegrundlag mellem Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania. Andre punkter kan alene medtages som hensigtserklæringer i aftalegrundlaget mellem Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania vedrørende områdets udvikling.

Det er dog vigtigt at fastslå, at de formodede krav fra statens side til nybyggeri indenfor rammerne af den almene boligorganisation i sidste ende alene er et anliggende for boligorganisationen. Kort sagt, så kan fonden ikke blokere med en vetoet via en fælles aftale, når/hvis den almene boligorganisation på et senere tidspunkt skal være bygherre. Derfor er sammenfald af personer i den øverste ledelse et væsentligt skridt for at sikre sig mod unødvendige konflikter eller beslutninger, der trækker i forskellige retninger.

Det vil sandsynligvis være relevant at tinglyse nogle af aftalerne på området som servitutter eller deklarationer for at sikre sig i forhold til tredje mand. Det gælder først og fremmest for aftalerne omkring forsyningspolitik, renholdelse og lign.

Man kan derudover forstille sig, at fonden kan udføre forskellige former for opretnings- og vedligeholdelsesarbejder for boligorganisationen mod betaling for ydelserne. Dette skal næppe tinglyses, men kan være aftaler, der løbende kan tilpasses behovene.

7.2 Opsummering

Hvad skal der tages stilling til?

Der skal tages stilling til, hvordan man sikrer et optimalt samarbejde mellem Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania.

Hvis Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania skal fungere hensigtsmæssigt omkring udviklingen af Christiania, er det vigtigt, at samarbejds- og aftalegrundlaget er fastlagt for at undgå fremtidige uoverensstemmelser. Udover de rent praktiske forudsætninger er det også vigtigt at udarbejde mere udviklingsorienterede aftaler indenfor bl.a. social-, kultur- og boligpolitik.

Hvilke dispensationer kræves der?

På baggrund af det beskrevne kan det opsummeres, at der er behov for følgende særlige drøftelser, dispensationer eller brug af forsøgsparagraffen.

✓ Ingen.



8. Bygninger og arealer på Christiania

Som tidligere omtalt er der 14 delområder på Christiania. Udover disse delområder har Christiania også 10 områder med stednavne på linje med bykvarterer. Christianias geografi bliver ikke mindre indviklet af, at der er mere eller mindre sammenfald mellem de 14 delområder og de 10 bykvarterer. De 10 bykvarterer er anvendt i flere arealopgørelser, der dels er foretaget af christianitterne selv, men også af Christianiaudvalget. Derfor skal de kort beskrives her.

Kvarterområderne omfatter:

- Sydområdet
- Psyak
- Mælkevejen
- Løvehuset
- Mælkebøtten
- Nordområdet
- Skoven
- Arken
- Fabriksområdet
- Dyssen



Kilde: Haslov & Kjærsgaard, MAA
 Copyright: Stadskontorembetet, København
 Reproduktionstilladelse: 458/04.

Kvarterområderne og deres placering er vist på kort 8.1.

Sydområdet, Arken, Psyak, Mælkevejen, Løvehuset og Fabriksområdet udgør den sydvestlige del af Christiania. Dette er samtidigt den tættest bebyggede del af Christiania. Området er præget af mange markante statsopførte etagebygninger, som Loppen-bygningen, Fredens Ark, Den Grå Hal og Den Grønne Hal. Det er endvidere i denne del, man finder spisesteder, caféer og værtshuse og Røde Sols Plads.

Mælkebøtten og Nordområdet gennemskæres på langs af Langgaden i en sydvestlig mod nordøstlige retning og ligger parallelt med Refshalevej. Dette område er også tæt bebygget med lave bygninger, der typisk har et eller to plan, der ligger side om side som rækkehuse.

Ved kvarterområdet Skoven er der tale om mere fritstående bebyggelse med lave huse. Området er præget af en del selvbyggeri, men også de gamle bastioner med markante statsbebyggelser som Den Blå Karamel og det nordligere Bjørnekloen.

På den anden side af Stadsgraven, der gennemskærer Christiania findes kvarterområdet Dyssen. Dette område udgør store dele af det gamle voldområde mod øst og strækker sig fra nord mod syd. Området er, som Skoven, præget af spredt bebyggelse, der har karakter af selvbyggeri. Bl.a. ved de oprindelige små bastioner (redaner) finder man statsbyggeri. Her kan nævnes Okkulte Skole, Fakirskolen og Kosmiske Blomst. Området forbindes med resten af Christiania af Dysebroen, som christianitterne har renoveret.

I Christianiaudvalgets Helhedsplan er Christiania opdelt i henholdsvis område I, II og III. Disse helhedsplanområder er vist på kort 8.2.

Helhedsplanområde I indbefatter Psyak, Sydområdet, Mælkevejen og dele af Arken.

Helhedsplanområde II omfatter Løvehuset, Fabriksområdet, Mælkebøtten samt dele af nordområdet til og med Børneengen.

Helhedsplanområde III omfatter den resterende del af Nordområdet, Skoven samt hele Dyssområdet.

8.1 Arealopgørelser

Det nøjagtige samlede bygnings- og etageareal på Christiania er endnu ikke kendt. Dette skyldes, at der til dato ikke endeligt er fuldført en egentlig bygnings- og boligregistrering af Christianiaområdet.

I Christianiaudvalgets Handlingsplan samt i bemærkningerne til Christianialoven (L205) anføres, at der er ca. 70.000 m² etageareal på hele Christiania.

I denne rapportes beregninger og opgørelser tages der udgangspunkt i disse opgørelser, medmindre andet er oplyst. Dette valg er truffet, fordi de lovgivningsmæssige forudsætninger er knyttet til arealopgørelserne.

Christianitterne har foretaget en bygnings- og boligregistrering til Slots- og Ejendomsstyrelsen. Christianitterne har oplyst KAB om nogle af de foreløbige resultater, og disse vil i nogen



omfang blive anvendt her. Det har visse steder i rapporten vist sig nyttigt at anvende data fra christianitternes registrering, da disse indeholder mere detaljerede informationer. Dette gælder f.eks. antallet af boliger på Christiania.

8.2 En fremtidig fordeling af bygninger og arealer

Som nævnt har Christianiaudvalgets Handlingsplan opgjort det samlede etageareal til at være 70.000 m². Disse fordeles i bemærkningerne til Christianialoven (L205) som vist i tabel 8.1.

Som det fremgår er der i Christianialovens bemærkninger rundet op og ned, så der mangler ca. 1.000 m². KAB's udgangspunkt er, at disse sidste etagekvadratmeter tilskrives servicearealerne. Servicearealerne bliver efterfølgende i rapporten kaldt fællesarealerne.

I Helheds- og handlingsplanen er der foretaget en mere differentieret arealopgørelse end den, man finder i Christianialoven (L205). Denne er vist i tabel 8.2. I Helheds- og handlingsplanen

Tabel 8.1

Etagearealer på Christiania jævnfør Christianialoven (L205)

Boligarealer	ca. 46.000 m ²
Servicearealer (institutioner, fællesfaciliteter m.v.)	ca. 7.000 m ²
Erhvervsarealer	ca. 16.000 m ²
Samlet etageareal	ca. 70.000 m²

beskrives erhvervsarealer som værende en samlebetegnelse for arealer, der er tilknyttet drift og omsætning. Dette gælder f.eks. virksomheder, værksteder, spille- og spisesteder samt butik og handel. Endvidere indgår arealer til diverse kulturelle formål. Servicearealer omfatter institutioner, rådgivning, sundhedshus og diverse fællesarealer. Sidstnævnte udgør langt hovedparten af servicearealerne. Boligarealer udgør selvsagt arealer, der anvendes til beboelse.

Endvidere er der foretaget en mere differentieret arealopgørelse end den, man finder i loven om Christiania (L205).

Tabel 8.2

Etagearealets procentuelle fordeling på funktioner i forhold til det samlede etageareal

Bygherre	I alt	Beboelse	Erhverv mv.	Fællesarealer
Staten	86%	55%	23%	8%
Selvbygger	14%	11%	1%	2%
I alt	100%	66%	24%	100%

Kilde: Christianiaudvalget, 2004

Som det fremgår af tabel 8.2, udgør beboelse 66% af etagearealet, mens erhverv udgør 24%. Servicearealerne udgør 10% af det totale etageareal. 86% af det totale etageareal er i bygninger opført af staten, mens 14% er opført af christianitterne selv.

Der opereres i bemærkningerne til Christiania-loven med et delvist frasalg af arealerne på Christiania på en sådan måde, at det kun er bygningerne i Helhedsplanens område I og II, svarende til 56.000 m² etageareal, der sælges, mens Helhedsplanens delområde III bibeholdes som offentlig ejendom, der lejes ud. Det forudsættes i det efterfølgende, at bygningerne i Helhedsplanens delområde III overdrages til Christiania, dog som bygninger på lejet grund.

Det foreslås, at etagearealerne fordeles mellem Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania på følgende måde:

Tabel 8.3

Fordeling af etagearealer på Christiania

Erhvervsarealer	ca. 16.000 m ²
Fællesarealer, lejbærende	ca. 1.000 m ²

Fonden Christiania i alt ca. 17.000 m²

Boligarealer	ca. 46.000 m ²
Fællesarealer, ikke lejbærende	ca. 7.000 m ²

Boligorganisationen Christiania i alt ca. 53.000 m²

Samlet etageareal ca. 70.000 m²



Fonden Christiania køber erhvervsarealerne samt de fællesarealer, der er lejbærende, mens Boligorganisationen Christiania køber boligerne og overtager de fællesarealer, der ikke er lejbærende, vederlagsfrit.

Det er vurderet, at der er ca. 1.000 etagekvadratmeter institutionsarealer (lejbærende fællesarealer), som skal overgå til Fonden Christiania. Disse tillægges erhvervsarealerne således, at Fonden Christiania overtager ca. 17.000 etagekvadratmeter.

Boligorganisationen Christiania overtager de samlede boligarealer samt fællesarealer, der ikke er lejbærende. Samlet set bliver dette til ca. 53.000 m².

Det kræver professionel opmåling og enighed om definitionen af de forskellige arealanvendelser m.v., før de endelige arealer kan opgøres.

Fonden Christianias arealer

De erhvervsarealer, Fonden Christiania overtager, skal videreføres og videreudvikles med de aktiviteter, der er i disse. Dette kunne f.eks. omfatte udlejning af erhvervslokaler til følgende virksomheder:

- Loppen
- Spiseloppen
- Månefiskeren
- Nemoland
- Smedien
- CASO
- Indkøbscentralen
- Den Grønne Hal

Det anslås af Christiania, at der er ca. 80 virksomheder og foreninger på Christiania, hvilket dog ikke er ensbetydende med, at alle disse bruger erhvervslokaler (www.christiania.org).

Udover erhvervsarealerne overtager Fonden Christiania også børneinstitutionerne i området (lejebærende fællesarealer) og sørger for at videreføre og udvikle disse.

Der er fem børneinstitutioner på Christiania. En vuggestue, en børnehave, et fritidshjem, en fritidsklub og en ungdomsklub. Disse er fordelt på følgende fire bygninger:

- Børnehuset (vuggestue/børnehave)
- Rosinhuset (fritidsklub)
- Sølyst (fritidshjem)
- Loppens (ungdomsklub)

I "Christiania på arbejde - Statusrapport: Fra vision til virkelighed" (Christiania, 2003), fremgår det, at driften af disse institutioner beløb sig til ca. 1,6 mio. kr i år 2002. Driften af institutionerne har indtil videre kunnet drives uden tilskud fra kommunen. Fonden Christiania kan i fremtiden søge kommunale driftstilskud til disse institutioner således, at de drives som private selvejende institutioner med kommunal støtte.

Boligorganisationen Christianias arealer

Boligerne overtages af Boligorganisationen Christiania, der også overtager de fællesarealer, der ikke er lejebærende.

Ifølge christianitternes bygnings- og boligregistrering er der ca. 417 boliger på Christiania. Der tages udgangspunkt i, at alle boligerne bevares. Hvis det ender med, at nogle af boliger-



ne fra statslig side forlanges fjernet, forudsættes det, at der ikke betales for disse boliger.

Det totale boligareal kan fordeles på kategorierne kasernebygninger, som er bygninger opført af staten før 1971, og selvbyggerboliger, som er boliger opført efter 1971. Mellem disse to yderpunkter findes et væld af boligtyper, der oprindeligt kunne betegnes som statsbygninger, men som har undergået gennemgribende tilbygninger, således at de nu kunne betegnes som selvbyggerboliger.

Det antages, at 83% af boligernes etagearealer findes i kasernebygninger, mens 17% findes i selvbygger huse.

Med 417 boliger er det gennemsnitlige bolig-etageareal ca. 117 m² pr. bolig, hvilket er væsentligt højere end København som helhed.

Ifølge Christianiaudvalgets Helhedsplan er der ca. 661 husstande og ca. 870 personer på Christiania. Det store antal husstande i forhold til antallet af boliger skyldes til dels, at der er en del bofællesskaber på Christiania, men kan også afspejle den usikkerhed, der er omkring de anvendte opgørelser over etagearealer og befolkning.

Som beskrevet udgør det samlede boligareal ca. 46.000 m², hvilket er ca. 70 m² pr. husstand og ca. 50 m² pr. person. Det gennemsnitlige boligareal i København er 42 m² pr. person pr. bolig (Københavns Statistiske kontor). Christianitterne har dermed lidt flere kvadrater til rådighed end den gennemsnitlige københavnske borger.

De 7.000 m² boligrelaterede fællesarealer, som Boligorganisationen Christiania overtager, består hovedsageligt af bygninger, der i dag benyttes til mødelokaler, festlokaler, fælles badehuse, køkkener m.v..





8.3 Særlige problemstillinger vedrørende overdragelsen af boliger

I forbindelse med stiftelsen af en almen boligorganisation skal det overvejes, hvorledes Christianias boliger skal overdrages til boligorganisationen.

I kapitel 9 beskrives det nærmere, hvordan staten er sælger af alle ejendomme på Christiania. Dette betyder formentlig i praksis, at den enkelte christianit ikke har direkte krav på erstatning for forbedringer i deres bolig, når staten er sælger. Det vil sige, at de christianitter, der har lagt et stort arbejde eller mange penge i deres bolig, ikke som udgangspunkt kan forvente, at dette godtgøres.

Hvis Christiania ønsker, at de gennemførte forbedringer af de oprindelige kasernebygninger samt nyopførte bygninger i perioden 1971 - 2004 skal kunne kapitaliseres direkte overfor de christianitter, der har investeret mange penge i deres bolig, så er en almen boligorganisation ikke det rigtige valg for Christiania. Den almene tankegang hviler grundlæggende på princippet om, at almene boliger stilles til rådighed for beboeren uden mulighed for at kapitalisere friværdis i boligen. Alternative modeller til en fremtidig organisering, der åbner mulighed for at imødekomme dette, er boformer, der er etableret på markedsvilkår, enten som ejerboliger eller som private andelsboliger.

Det er anbefalingen, at der ikke gives kompensation for forbedringer, da det heller ikke i Christianias nuværende system er praksis, at for-

bedringer kapitaliseres ved fraflytning. Forslaget om etablering af en almen boligorganisation på Christiania forudsætter derfor som udgangspunkt, at alle boliger overdrages den almene organisation uden økonomisk kompensation på overtagelsestidspunktet.

KAB er imidlertid bevidst om, at bygningernes aktuelle tilstand på Christiania svinger meget. En væsentlig årsag hertil kan dels tilskrives de enkelte beboers evne og vilje til at oprette og forny boligen.

Der er derfor en nærliggende fare for, at en almen model, hvor alle udgifter til renovering, vedligeholdelse og opretning i fremtiden fordeles ligeligt pr. boligkvadratmeter, jævnfør driftsbekendtgørelsens bestemmelser om fordeling af driftsudgifter på beboerne, vil opleves stærkt uretfærdigt. Det kan derfor overvejes om der bør tages højde for en form for kompensation, hvor der udbetales godtgørelse i forbindelse med fraflytning.

På næste side er vist tre forslag til modeller.

For alle tre modeller forudsættes det, at oprindelige bidrag fra Fælleskassen eller området modregnes forholdsmæssigt i de fastsatte godtgørelsesbeløb, da mange forbedringer er gennemført efter den såkaldte 1/3-ordning på Christiania. Det er ligeledes en forudsætning, at den valgte model anvendes på alle boliger på Christiania. 1/3-ordningen går ud på, at christianitterne har mulighed for at søge om tilskud til materialer fra område- og fælleskassen i forbindelse med forbedringer. Hver part yder 1/3 af udgiften. I model 1 og 2 fastsættes godtgørelsen på baggrund af dokumenterede udgifter.

Tabel 8.4

Modeller for kompensation ved fraflytning for udført råderet i egen bolig

Model 1	Model 2	Model 3
Alle ændringer af boligen godkendes på overdragelsestidspunktet. Der ydes godtgørelse efter de normale regler i forbindelse med fraflytning: Maks. godtgørelse på 43.908 kr., der afskrives over 10 år. Beløbet svarer til lovgivningens maksimumssats ved forbedringsarbejder efter råderetten.	Som beskrevet under model 1. Dog forhøjes såvel maksimal godtgørelse som afskrivningstid til det dobbelte: Maks. godtgørelse på 87.816 kr., der afskrives over 20 år. Beløbet svarer til det dobbelte af lovgivningens maksimumssats ved forbedringsarbejder efter råderetten.	En uvildig valuar fastsætter værdien af forbedringerne på overtagelsestidspunkt. Forbedringsværdien godtgøres ved fraflytning. Godtgørelsen nedskrives over 20 år.

Hvis det besluttet at anvende et af de ovennævnte principper til at kompensere christianitterne i en fraflytningssituation, vil den udbetalte kompensation blive indregnet i huslejen for den næste beboer, som et særligt tillæg, der opkræves via huslejen i resten af den vedtagne afskrivningsperiode. Udbetaling af godtgørelser er således knyttet til den omkostningsbestemte husleje. Denne er beskrevet nærmere i kapitel 9.

I bofællesskaber, hvor der er flere lejekontrakter, vil der til hver lejekontrakt være mulighed for at modtage godtgørelse.

På Christiania findes der flere boliger, der har et boligareal på mere end 110 m². Ifølge lov om almene boliger må nye almene boliger ikke være større end 110 m² på etableringstidspunktet. Det vil derfor kræve en dispensation fra lov

om almene boliger, når de store boliger skal overdrages til den almene boligorganisation.

8.4 Boliger på lejet grund

Det forudsættes fra statslig side, at Helhedsplanens delområde III på Christiania ikke sælges. I det omfang delområde III ikke overdrages til Christiania, mens bygningerne fortsat tilhører Christiania, vil der være tale om, at en almen boligorganisation ejer bygninger, der ligger på lejet grund.

Som udgangspunkt skal en almen boligafdeling have skøde på sin ejendom. Dette krav kan dog fraviges i de undtagelsestilfælde, hvor der er tale om opførelse af nybyggeri på lejet grund, jf. § 23, stk. 3 i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger samt støttede private andelsboliger. Det er dog en betingelse, at det kan do-



kumenteres, at der er indgået en lejeaftale vedrørende ejendommen mellem boligorganisationen og ejeren af grunden.

Der vil altså ikke være noget til hinder for, at boligerne på voldområdet omfattes af den almene boligorganisation, selv om staten ikke ønsker at sælge jorden.

Det forudsættes endvidere, at der ikke, som det foreslås i Helhedsplanen, nedrives boliger, der ligger på hovedvoldens og bastionernes top i forbindelse med en fritlæggelse af disse.

Det er KAB's opfattelse, at Christianias omfang er betinget af den historiske udvikling i de forløbne 33 år. KAB finder, at hele Christiania er en enhed, der skal videreføres uden udefra kommende krav om nedrivning af boliger. En fremtidig radikal ændring eller fornyelse af bygningsmassen skal alene finde sted på initiativ fra Christiania. Principielt ligger det derfor udenfor nærværende rapports ramme, at forholde sig til problematikker vedrørende de i Christianialoven (L205) fremsatte krav om nedrivninger på volden. KAB har dog helt overordnet forholdt sig til følgende, hvis nedrivninger skulle vise sig uundgåeligt:

- Det anbefales, at boligerne først nedrives ved fraflytning af de nuværende beboere.
- Det er forudsat, at der ikke betales grundkøbssum for boliger, der ikke bevares, uanset om disse skal nedrives i forbindelse med lovliggørelsen eller ved fraflytning.
- Hvis staten fastholder krav om nedrivning før fraflytning, skal beboerne genhuses

på Christiania. Der skal sikres økonomisk grundlag for, at boliger kan flyttes og genopføres, samt at beboerne kan genhuses i byggeperioden. Det forudsættes, at staten tilvejebringer de nødvendige midler til dette gennem bidrag til Boligorganisationen Christiania.

8.5 Bygningsfredning

I Christianialoven (L205) er det anført, at den suspenderede fredning af historiske bygværker skal genoptages. KAB er principielt enig i, at værdifulde bygningsværker og fortidsminder beskyttes gennem fredning.

Klassisk fredning er imidlertid ikke uproblematisk i forhold til opretholdelse af Christianias dynamiske bygningskultur, der kendetegnes ved konstante omdannelser og spontane udviklingstiltag.

Især på boligområdet vil en bygningsfredning virke stærkt begrænsende. Det foreslås på den baggrund, at en eventuel fredning alene kommer til at omfatte bygninger, der ikke rummer boligformål som f.eks. Den Grå Hal og Den Grønne Hal.

Fredning giver også i andre sammenhænge end Christiania konflikt med de behov for omdannelser, som aktive byområder har. Der kunne være en særlig udfordring i at udvikle et generelt værktøj til brug for behandling af omdannelsestiltag i fredede/særligt bevaringsværdige ejendomme. Her kunne håndtering af bevaringsværdige bygninger på Christiania tjene som et godt udviklingsprojekt på grund af de meget tydelige konflikter.



Som alternativ til en fredning kunne boliger med en høj bevaringsværdi eventuelt omfattes af en aftale med den kommunale tilsynsmyndighed. Aftalen kunne bl.a. forudsætte at der finder en mundtlig drøftelse sted med råd og vejledning inden gennemførelse af større ændringer i facader og tag.

8.6 Opsummering

Hvad skal der tages stilling til?

Ca. 53.000 m² etageareal boligareal og ikke lejbærende boligrelateret fællesareal tilfalder Boligorganisationen Christiania, mens ca. 17.000 m² etageareal erhverv og lejbærende arealer skal overføres til Fonden Christiania. Endeligt antal etagekvadratmeter skal opmåles før over-

dragelsen, hvor det også skal afklares, hvor mange boliger der er på Christiania. Det skønnes, at der på nuværende tidspunkt er omkring 417 boliger.

Det forudsættes, at alle boliger overdrages til boligorganisationen. Det gælder også boligerne i helhedsplanens delområde III. Disse overdrages til Boligorganisationen Christiania som boliger på lejet grund.

Der skal tages stilling til, hvorvidt der skal ydes godtgørelse for bygningsforbedringer ved overdragelse til den almene boligorganisation. Udgangspunktet er, at der ikke ydes godtgørelse. Men i tilfælde af, at man ønsker udbetaling af godtgørelse, er der opstillet tre forslag til, hvorledes dette kan gøres.

Endvidere skal der tages stilling til bygningsfredning samt forholdet omkring fritlæggelse af voldene.

Hvilke dispensationer kræves der?

På baggrund af det beskrevne kan det opsummeres, at der er behov for følgende særlige drøftelser, dispensationer eller brug af forsøgsparagraffen.

✓ Opgivelse af fredning af bygninger, der i dag benyttes til boliger, kræver formentlig særlige aftaler.

✓ Hvis der vælges et meget usædvanligt princip for godtgørelse kræver det formentlig godkendelse efter forsøgsbestemmelserne.

✓ Det kræver en dispensation fra lov om almene boliger, når boliger på over 110 m² skal omdannes til almene boliger.





9. Den økonomiske model

Den grundlæggende idé er, at staten sælger jorden med eksisterende erhvervsbygninger til en nystiftet fond, og at staten sælger jorden med eksisterende beboelse til en nystiftet almen boligorganisation. På voldanlægget er det kun bygningerne, der overdrages, da Københavns Kommune (eller staten) bliver ejer af voldanlægget.

Salget til Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania sker på en måde, hvor statens indtægter i denne anledning tilbageføres for at skabe den nødvendige økonomi til opretning og fortsat drift. Dette er helt i overensstemmelse med bemærkningerne til loven, hvoraf det fremgår, at det ikke er hensigten, at staten skal opnå et provenu i forbindelse med lovliggørelsen af Christiania.

Det kan ikke undgås, at christianitterne samt staten og Københavns Kommune alle bliver økonomisk berørt ved en lovliggørelse af Christiania. Christianitterne vil opleve en overgang fra en brugsleje til en højere husleje, der fastlægges på en anden måde, mens det for staten og kommunen vil have både direkte og afledte økonomiske konsekvenser.

Arealfordelingen på Christiania er beskrevet i kapitel 8. I tabel 8.3 er anført de arealer, der opereres med. Vedrørende boligdelen opereres der med, at der p.t. samlet set er 417 boliger på Christiania.

I bemærkningerne til loven er der angivet en salgspris på 2.700 kr./m². Der er i loven ikke differentieret mellem byggeriets art, funktion, tilstand og placering. Der er tale om en gennemsnitspris, der både omfatter byggeri

opført af staten og det byggeri, som er opført af christianitter i løbet af Christianias levetid. Den stipulerede salgspris betragtes som værende primært en grundkøbesum.

En eksisterende bygning på en velbeliggende grund i Københavns Kommune, der er forsynet med vand, el, varme og kloaktilslutning, vil uanset byggeteknisk tilstand være af en betydelig værdi. En bolig med en gennemsnitlig vedligeholdelsesstandard koster ca. 15.000 kr. pr. m², og erhvervsbygninger kan næppe erhverves for under 5.000 kr. pr. m².

Det er KAB's erfaring, at byggegrunde kan erhverves for mellem 2.500 og 3.000 kr. pr. m² etageareal, der kan opføres på grunden - afhængig af beliggenhed.

Christiania repræsenterer både det bedste og det værste indenfor byggegrunde. Christianshavn er i de seneste 10-15 år blevet meget attraktiv, og byggeri med udsigt til vand er altid eftertragtet. Christiania rummer imidlertid antagelige også meget forurenede grunde, der hidrører fra den oprindelige militære produktion.

Derudover er der tale om en bygningsmasse med et betydeligt behov for opretning - og på sigt modernisering.

Samlet set er den købssum, der er nævnt i loven, rimelig og realistisk, hvis det tages i betragtning, at områdets beboere skal have en reel mulighed for at blive boende efter en lovliggørelse.

Derfor opereres der i de økonomiske modeller og beregninger med en grundkøbesum på



2.700 kr./m² for etagemeter til boliger, erhverv og fællesarealer, der er lejbærende - både når det gælder kasernebygningerne og selvbyggerhusene.

Som det fremgik af kapitel 4, tages der udgangspunkt i, at boligerne og de fællesarealer, der ikke er lejbærende, overdrages til Boligorganisationen Christiania, mens erhvervsarealerne og de fællesarealer, der er lejbærende, overdrages til Fonden Christiania.

Dette skyldes flere grunde, som det er argumenteret i kapitel 4. Men derudover er det den billigste løsning for Christiania, da den form for fællesarealer, der overdrages til Boligorganisationen Christiania, ikke medfører øgede omkostninger til ejendomsskat.

At både fonden og boligorganisationen er bygningsejere er med til at løse den særlige vinkel om blandede ejerformer på Christiania, der i et vist omfang er et underforstået ønske fra Fol-

ketinget eller en del af Folketinget. Det er meget svært at se boligerne på Christiania organiseret i flere ejerformer, hvis det eksplicitte formål med øvelsen er at sikre, at Christianias særlige værdier og karakteristika skal bevares.

9.1 Fire økonomiske modeller

Der præsenteres her to økonomiske modeller for både Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania. Der tages udgangspunkt i, at alle arealer overdrages til Boligorganisationen Christiania og Fonden Christiania for 2.700 kr./m² etageareal, undtagen de fællesarealer, der ikke er lejbærende, der er anslået til ca. 7.000 m² etageareal. Disse fællesarealer overdrages til Boligorganisationen Christiania vederlagsfrit. Dette sker for ikke at skævvride huslejen for boligerne i Boligorganisationen Christiania.

Den samlede grundkøbesum er det finansielle omdrejningspunkt i den økonomiske model.

Den samlede grundkøbesum andrager 170,1 mio. kr., der kalkuleres og fordeles, som det fremgår af tabel 9.1.

Tabel 9.1

Beregning af grundkøbesum

Boligorganisationen Christiania: 46.000 m ² á 2.700 kr.	124,2 mio. kr.
Fonden Christiania: 17.000 m ² á 2.700 kr.	45,9 mio. kr.
Samlet grundkøbesum	170,1 mio. kr.

Der er tale om den rene grundkøbesum. Afledte omkostninger i forbindelse med salget er ikke medtaget. Der redegøres efterfølgende for disse udgifter.

Overdragelse af Christiania

Det antages, at der kan skabes en enighed om, at overdragelsen af boligerne til Boligorganisationen Christiania kan ske som en støttet finansiering på samme måde, som hvis det havde været alment nybyggeri. Dette kan formentlig løses med en dispensation efter § 144 i lov om almene boliger. Muligvis skal der kombineres med et aktstykke i Finansudvalget og/eller specifik lovgivning.

På samme måde forudsættes det, at der kan opnås enighed om, at staten tilbagefører grundkøbesummen til Boligorganisationen Christiania, og at den del af de opretningsarbejder, der forudsættes finansieret via låntagning, kan ske på samme måde som selve grundkøbet. Altså at opretningsarbejderne finansieres efter samme regler som alment nybyggeri.

Dette kaldes model B1. Som en variant til dette er model B2, hvor grundkøbet fortsat er støttet, mens opretningsarbejderne finansieres u-støttet.

I model B1 er det afgørende, at der kan skabes grundlag for en aftale med staten, så den del af opretningsarbejderne, der skal lånefinansieres, kan finansieres efter reglerne om alment nybyggeri. Nogle kunne mene, at dette alternativt kunne finansieres efter Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning.

I henhold til Landsbyggefondens regulativ fra den 13. december 1996 hedder det i § 2

“Landsbyggefonden yder ikke særlig driftsstøtte til afdelinger, som ikke er i økonomisk balance ved deres etablering som almene afdelinger, herunder har væsentlige udækkede byggetekniske behov. Fonden kan dog yde støtte, hvis en afdeling efterfølgende er kommet i økonomisk balance eller hvis væsentlige byggetekniske behov, der er konstateret ved etableringen, er dækket.”

Men andre ord skal en ny boligafdeling være sund på stiftelsestidspunktet for at kunne få adgang til Landsbyggefondens midler.

Det vil have vidtgående og uoverskuelige økonomiske konsekvenser for andre sager, hvis man forestiller sig, at Landsbyggefonden skal fravige dette princip. Derfor foreslås det, at den del af opretningsarbejderne, der skal lånefinansieres, via en særlig aftale finansieres som efter de almene regler om nybyggeri, da præcedensvirkningen af dette ikke burde skabe problemer.

Når lånene, der er optaget for at finansiere grundkøbesummen i boligafdelingerne i Boligorganisationen Christiania, er tilbagebetalt, fortsætter beboerne som alle andre almene beboere med at betale et beløb svarende til de hidtidige ydelser. Pengene indbetales efter de nugældende regler med 50% til dispositionsfonden i Boligorganisationen Christiania og med 50% til Landsbyggefonden.

Og samtidig vil boligafdelingerne i Boligorganisationen Christiania med tiden, hvis den stiftes på et sundt grundlag, have mulighed for at ansøge Landsbyggefonden om f.eks. renoveringsstøtte til senere renoveringsprojekter m.v. efter de almindelige regler.

For så vidt angår erhvervsarealerne og Fonden Christianias overtagelse af disse forudsættes det, at det sker som en ustøttet overdragelse, og at grundkøbesummen for erhvervsarealerne tilbageføres til Fonden Christiania.

Dette kaldes model E1. Som en variant til dette er en model E2, hvor overdragelsen af erhvervsarealerne og de lejebærende arealer sker vederlagsfrit til Fonden Christiania. Når der er forskel på E1 og E2, skyldes det, at der som en del af grundkøbesummen skal udredes forskellige omkostninger.

Tilbageførsel af grundkøbssum

Statens tilbageførsel af grundkøbesummen til Boligorganisationen Christiania i model B1 og B2 benyttes til tre formål. 15,0 mio. kr. reserveres til startkapital i boligorganisationen. 25,0 mio. kr. reserveres til et depot til brug for selektiv huslejeregulering og indfasning af huslejen. Mere om disse to reservationer senere i ka-

Tabel 9.2

Tilbageførsel af grundkøbesummen i model B1 og B2

Reservation til stødpudekapital	15.000.000
Reservation til indfasning af husleje og selektiv huslejeregulering	25.000.000
Reservation til opretningsarbejder	84.200.000
Samlet grundkøbesum	124.200.000

Tabel 9.3

Tilbageførsel af grundkøbesummen i model E1

Reservation til stødpudekapital	5.000.000
Reservation til indfasning af erhvervsleje	5.000.000
Reservation til opretningsarbejder	35.900.000
Samlet grundkøbesum	45.900.000

pitlet. Den resterende del af tilbageførslen anvendes som et kontant egetbidrag til brug for opretning. Dette er vist i tabel 9.2.

Tilbageførslen af grundkøbesummen i model E1 benyttes til tre formål. 5,0 mio. kr. reserveres til startkapital i fonden. 5,0 mio. kr. reserveres til et depot til brug for erhvervslejeregulering. Mere om disse to reservationer senere i kapitlet. Den resterende del af tilbageførslen anvendes som et kontant egetbidrag til brug for opretning. Dette er vist i tabel 9.3.



Opretningsudgifter

Opretningsbehovet og udgifterne i forbindelse med opretningen er beskrevet i kapitel 10. Med udgangspunkt i dette regnes der med, at Boligorganisationen Christiania har behov for ca. 171,5 mio. kr. til opretning, mens Fonden Christiania har et anslået behov på ca. 54-55 mio. kr. til opretning. De anførte beløb er inkl. moms og traditionelle omkostninger. Omkostningernes størrelse svinger lidt afhængig af finansiering og model.

Jf. kapitlet om opretning så fremkommer der et gennemsnitlig behov for opretning på 2.771 kr./m² etageareal. I modellerne B1 og B2 er der regnet med udgifter til opretning for både 46.000 m² etageareal boliger og 7.000 m² etageareal ikke lejebærende fællesarealer. I modellerne E1 og E2 er der regnet med udgifter til opretning for både 16.000 m² etageareal erhverv og 1.000 m² etageareal lejebærende fællesarealer.

Det forventes, at Christiania kan forestå de fleste af de beskrevne opretningstiltag til en pris, der er en del lavere end projekter, der er traditionelt organiseret. Det er dog vigtigt, at der skabes en økonomi, der kan sikre fornuftig finansiering af den store opretningsopgave, selv hvis den skal udføres på almindelige vilkår. Derfor opstilles den samlede økonomiske model for Christiania på basis af finansiering af en traditionel gennemført opretning.

Finansiering

Finansieringen af boligerne som nybyggeri foregår på den måde, at kommunen leverer en kontant grundkapital på 7% af anskaffelssummen, der er et beboerindskud på 2%, og

de resterende 91% finansieres med et realkreditlån med statslig ydelsesstøtte.

Den kommunale grundkapital er midlertidigt fastsat til 7% af anskaffelssummen. Fra den 1. januar 2006 er den kommunale grundkapital lovmæssigt fastsat til 14%, med mindre den midlertidige nedsættelse forlænges. Der tages her udgangspunkt i den nuværende grundkapital på 7%.

Normalt er der i forbindelse med nybyggeri et beboerindskud svarende til 2% af anlægssummen. Det kunne overvejes, at de nuværende beboere ikke betaler dette indskud. En mulighed kunne være, at beboerindskud først bliver opkrævet ved genudlejning på Christiania. Det vil betyde, at beboerinskuddet på 2% af anlægssummen først vil være fuldt indbetalt, når alle boliger på Christiania er genudlejet. I beregningerne forudsættes det, at der opereres med et beboerindskud på 2%, der i første omgang vil figurere som en underfinansiering af anskaffelssummen i den enkelte boligafdeling.

Ved almindeligt alment nybyggeri vil de 91% af anskaffelssummen, der finansieres som realkreditlån, beregnes som almindelig støttet finansiering. Det betyder, at der er en årlig beboerbetalning på 3,4% samt finansieringsomkostninger på 0,24%, i alt 3,64% af anskaffelssummen. Det bemærkes, at hovedstolen reguleres en gang om året med 75% af den laveste af løn- eller prisudviklingen (den såkaldte valsetakt).

Ved understøttet finansiering er ydelsen det første år på 6,87%, svarende til en aktuel rente på ca.

5,04%, bidrag på 0,30% og 1,53% i afdrag ved et 30-årigt realkreditlån (Satserne er oplyst af Nykredit den 22. november 2004).

Modelberegninger

På de følgende sider er beregningerne for de fire modeller vist i en mere summarisk og oversigtlig udgave. I bilag III er de 4 modeller beskrevet i detaljer.

Vedr. grundkøbet er der indregnet omkostninger baseret på almindelige kalkulationer og erfaringer. Der er regnet med stipulerede omkostninger til landinspektør og advokat i forbindelse med udstykning. Der er ligeledes regnet med almindelige honorarer i forbindelse med administrationshonorar, byggelånsrenter, garantiprovisioner, bestyrelsesudgifter m.v.

Vedr. opretningsarbejderne er der ligeledes indregnet omkostninger baseret på almindelige kalkulationer og erfaringer. Der er regnet med 12% til teknikerhonorar og tilsyn. Derudover er der medtaget omkostninger til tryk af tegninger, byggemøder, revision, forsikringer, attester, administrationshonorar, byggelånsrenter, garantiprovisioner, bestyrelsesudgifter m.v.

Der er ikke regnet med bidrag til Byggeskadefonden eller det traditionelle promillegebyr i forbindelse med behandling af almene skemasager. Byggeskadefonden er undtaget, da det næppe er realistisk, at de eksisterende bygninger eller opretningen af disse kan dækkes af Byggeskadefonden, og derfor skal der naturligvis ikke betales den almindelige "præmie" på 1% af anskaffelsessummen.

I kapitel 11 er omfanget af det forpligtende nybyggeri beskrevet. Det er opgjort til ca. 11.500 m² etageareal til en vurderet pris på 2.700 kr./m² etageareal.

Der er også regnet med, at staten up-front tilbagefører grundkøbesummerne i forbindelse med nybyggeri (et forrentet eller uforrentet statslån), der over en periode vil optræde som indtægter for staten.

Denne up-front betaling er et vigtigt element i at skabe soliditet i de to nystiftede organisationer. Hvis staten ikke finder, at en uforrentet løsning er tilfredsstillende, kan det vælges at lade grundkøbesummen indeksregulere, jf senere. En indeksregulering af grundkøbesummen vil påvirke huslejen i opadgående retning for nybyggeriet.

Det anbefales, at det overvejes, at staten organiserer overdragelsen af Christiania til henholdsvis Boligorganisationen Christiania og Fonden Christiania via et afhændelsesselskab, der stiftes af staten til lejligheden. Det vil give den fornødne tid og organisation til at skabe en ramme om forhandlinger og den formentlig langstrakte periode, hvor der vil være mellemregning.

I tabel 9.4 er den samlede up-front betaling opsummeret.

I tabel 9.5 er de enkelte parametre i de fire modeller oplistet for at skabe et samlet overblik.

Tabel 9.4

Up-front tilbageførsel af grundkøbesummen vedr. nybyggeri

Overføres til Fonden Christiania til reduktion af behovet for ekstern finansiering af opretningsarbejderne	3.105.000
Overføres til Boligorganisationen Christiania til reduktion af behovet for ekstern finansiering af opretningsarbejderne	27.945.000
Samlet grundkøbesum ved 11.500 m² etageareal nybyggeri bolig og erhverv	31.050.000

Tabel 9.5

Oversigt over modellerne

Model	Fælles elementer	Forskelle
B1	- Boligerne (46.000 m²) overdrages til Boligorganisationen Christiania sammen med de ikke leje-bærende fællesarealer (7.000 m²). - Grundkøbesum på 2.700 kr./m² bolig-etageareal samt omkostninger.	Opretningsarbejder (53.000 m²) finansieres som alment nybyggeri.
B2	- Grundkøbesummen tilbageføres til Boligorganisationen Christiania. - Ca. 90% af up-front tilbageførslen vedr. potentielt nybyggeri tilbageføres til Boligorganisationen Christiania. - Grundkøb finansieres som alment nybyggeri.	Opretningsarbejder (53.000 m²) finansieres ved ustøttet lånefinansiering.
E1	- Erhvervsarealerne (16.000 m²) overdrages til Fonden Christiania sammen med de leje-bærende fællesarealer (1.000 m²). - Ca. 10% af up-front tilbageførslen vedr. potentielt nybyggeri tilbageføres til Fonden Christiania. - Opretningsarbejder finansieres ved ustøttet lånefinansiering.	- Grundkøbesum på 2.700 kr./m² samt omkostninger. - Grundkøb finansieres ved ustøttet lånefinansiering. - Grundkøbesummen tilbageføres til Fonden Christiania.
E2		- Grundkøbesum på 0 kr./m² samt omkostninger. - Omkostninger ved grundkøb finansieres ved ustøttet lånefinansiering.

Tabel 9.6

Model B1 - Overdragelse af 46.000 m² etagemeter bolig til Boligorganisationen Christiania (417 boliger)

Grundkøbesum på 2.700 kr./m² samt omkostninger vedr. boligerne.

Fællesarealer overdrages vederlagsfrit.

Grundkøbesummen tilbageføres til Boligorganisationen Christiania.

Grundkøb finansieres som alment nybyggeri.

Opretningsarbejder finansieres som alment nybyggeri.

		kr.	kr./m ²	kr./bolig	kr./bolig/md.
Grundkøb					
Grundkøbesum		124.200.000	2.700		
Andre omkostninger		18.937.000	412		
Anskaffelsessum		143.137.000	3.112	343.254	
Kommunens bidrag	7%	10.019.590			
Beboerindskud	2%	2.862.740			
Realkreditlån	91%	130.254.670			
Nettokapitaludgifter	3,64%	5.210.187	113		1.041
Opretning					
Håndværkerudgifter		146.886.000	3.193		
Andre omkostninger		24.622.000	535		
Anskaffelsessum		171.508.000	3.728	411.290	
Andel af tilbageført grundkøbesum		-112.145.000	-2.438	-268.933	
Netto anskaffelsessum		59.363.000	1.291	142.357	
Kommunens bidrag	7%	4.155.410			
Beboerindskud	2%	1.187.260			
Realkreditlån	91%	54.020.330			
Nettokapitaludgifter	3,64%	2.160.813	47		432
Samlet					
Nettokapitaludgifter		7.371.000	160	0	1.473

Model B1 genererer, som det fremgår af tabel 9.6, en grundhusleje (kapitaludgifter) på 160 kr./m²/år svarende til en gennemsnitlig udgift pr. bolig på 1.473 kr./måned. Dertil kommer driftsomkostninger, der beskrives senere.

Tabel 9.7

Model B2 - Overdragelse af 46.000 m² etagemeter bolig til Boligorganisationen Christiania (417 boliger)

Grundkøbesum på 2.700 kr./m² samt omkostninger vedr. boligerne.

Fællesarealer overdrages vederlagsfrit

Grundkøbesummen tilbageføres til Boligorganisationen Christiania.

Grundkøb finansieres som alment nybyggeri.

Opretningsarbejder finansieres ved udstøttet lånefinansiering

		kr.	kr./m ²	kr./bolig	kr./bolig/md.
Grundkøb					
Grundkøbesum		124.200.000	2.700		
Andre omkostninger		18.937.000	412		
Anskaffelsessum		143.137.000	3.112	343.254	
Kommunens bidrag	7%	10.019.590			
Beboerindskud	2%	2.862.740			
Realkreditlån	91%	130.254.670			
Nettokapitaludgifter	3,64%	5.210.187	113		1.041
Opretning					
Håndværkerudgifter		146.886.000	3.193		
Andre omkostninger		24.685.000	537		
Anskaffelsessum		171.571.000	3.730	411.441	
Andel af tilbageført grundkøbesum		-112.145.000	-2.438	-268.933	
Netto anskaffelsessum		59.426.000	1.292	142.508	
Nettokapitaludgifter	6,87%	4.082.566	89		816
Samlet					
Nettokapitaludgifter		9.292.753	202		1.857

Model B2 genererer, som det fremgår af tabel 9.7, en grundhusleje (kapitaludgifter) på 202 kr./m²/år svarende til en gennemsnitlig udgift pr. bolig på 1.857 kr. pr. måned. Dertil kommer drifts-omkostninger, der beskrives senere.



Tabel 9.8

Model E1 - Overdragelse af 17.000 m² etagemeter erhverv til Fonden Christiania

Grundkøbesum på 2.700 kr./m² samt omkostninger.

Grundkøbesummen tilbageføres til Fonden Christiania.

Grundkøb finansieres udstøttet.

Opretningsarbejder finansieres udstøttet.

	kr.	kr./m ²
Grundkøb		
Grundkøbesum	45.900.000	2.700
Andre omkostninger	7.234.000	426
Anskaffelsessum	53.134.000	3.126
Nettokapitaludgifter 6,87%	3.650.306	215
Opretning		
Håndværkerudgifter	47.115.000	2.771
Andre omkostninger	8.145.000	479
Anskaffelsessum	55.260.000	3.251
Andel af tilbageført grundkøbesum	-39.005.000	-2.294
Netto anskaffelsessum	16.255.000	956
Nettokapitaludgifter 6,87%	1.116.719	66
Samlet		
Nettokapitaludgifter	4.767.024	280

Model E1 genererer, som det fremgår af tabel 9.8, en grundhusleje (kapitaludgifter) på 280 kr./m²/år for alle etagemeter erhverv. Dertil kommer driftsomkostninger.

Tabel 9.9

Model E2 - Overdragelse af 17.000 m² etagemeter erhverv til Fonden Christiania

Grundkøbesum på 0 kr./m² samt omkostninger.

Opretningsarbejder finansieres uøstøttet.

	kr.	kr./m ²
Grundkøb		
Grundkøbesum	0	0
Andre omkostninger	4.330.000	255
Anskaffelsessum	4.330.000	255
Nettokapitaludgifter 6,87%	297.471	17
Opretning		
Håndværkerudgifter	47.115.000	2.771
Andre omkostninger	10.176.000	599
Anskaffelsessum	57.291.000	3.370
Andel af tilbageført grundkøbesum	-3.105.000	-183
Netto anskaffelsessum	54.186.000	3.187
Nettokapitaludgifter 6,87%	3.722.578	219
Opretning		
Nettokapitaludgifter	4.020.049	236

Model E2 genererer, som det fremgår af tabel 9.9, en grundhusleje (kapitaludgifter) på 236 kr./m²/år for alle etagemeter erhverv. Dertil kommer driftsomkostninger.



9.2 Boligorganisationen Christianias perspektiv

Boligorganisationen Christiania stiftes og overtager det driftsmæssige ansvar for boligerne på Christiania pr. en aftalt dato.

Både model B1 og B2 opererer med, at finansieringen sker via de almindelige almene regler for nybyggeri. Overdragelsen forudsætter en større øvelse med opmåling, udstykning, overdragelse og lånehjemtagning.

Egenkapital

En almen boligorganisations egenkapital består af en dispositionsfond og en arbejdskapital. Dispositionsfonden sikrer, at boligorganisationen har en "stødpude" og et sikkerhedsnet for boligorganisationen til gavn for såvel boligorganisation som afdelinger og beboere.

Arbejdskapitalen har overordnet samme funktion som dispositionsfonden, nemlig funktionen som "stødpude" mod uforudsete forhold i boligorganisationens drift. Derudover er der med arbejdskapitalen mulighed for at give lån og støtte til en bredere vifte af aktiviteter under boligorganisationen og afdelingerne, end det er tilfældet med dispositionsfonden.

Det er derfor vigtigt, at boligorganisationen har en startkapital for på den måde aktivt at kunne medvirke til at løse nogle af de problemer, der måtte opstå i de enkelte boligafdelinger.

Det er den grundlæggende tanke i modellen, at en del af de midler, der tilbageføres fra staten via den indbetalte grundkøbesum til boligorganisationen, anvendes til at skabe en sådan stødpude i både boligorganisationen og i boligafdelingerne.

Det forudsættes, at der reserveres 15,0 mio. kr. af den tilbageførte grundkøbesum til sådanne reserver og stødpuder. Disse er vist i tabel 9.10.

På denne måde er der en dispositionsfond, der med 2004-tallene er mere end fyldt op. Det er en fordel, men ikke en nødvendighed, hvis boligernes husleje ikke skal belastes af en årlig indbetaling til dispositionsfonden. Som nævnt i afsnit 6.4 er der ikke tale om et stort beløb - 194 kr. pr. lejemål pr. år. Men da huslejens størrelse i forvejen bliver et af problemerne, er det vigtigt at finde mulige reduktioner af huslejen.

Det er valgt, at der overføres forholdsmæssigt mange penge til dispositionsfonden for at sikre, at de fleste midler er bundet i et system, der er optimalt målrettet mod at løse eventuelle problemer.

Der skabes en tilstrækkelig styrke i boligorganisationen, hvor der samlet vil være 6 mio. kr. svarende til godt 14.000 kr. pr. bolig. Samme styrke opbygges i boligafdelingerne, hvor henlæggelseskontiene i åbningsbalancen har midler på i alt 9 mio. kr. svarende til godt 21.000 kr. pr. bolig.

Tabel 9.10

Etablering af stødpudekapital	
Stødpudekapital til boligorganisation:	
Dispositionsfond - 417 boliger á 9.592	kr. 4.000.000 kr.
Arbejdskapital	2.000.000 kr.
Til boligorganisationen	6.000.000 kr.
svarende til 130 kr./m ² eller 14.388 kr./bolig	
Stødpudekapital til boligafdelingerne:	
Startsaldo - konto 401 - Henlæggelser til vedligeholdelse: 53.000 m ² á 135,10 kr.	7.160.000 kr.
Startsaldo - konto 402/3 - A- eller B-ordning: 46.000 m ² á 20 kr.	920.000 kr.
Startsaldo - konto 405 - Tab ved fraflytning: 46.000 m ² á 20 kr.	920.000 kr.
Til boligafdelingerne	9.000.000 kr.
svarende til 195 kr./m ² eller 21.583 kr./bolig	
Samlet stødpudekapital	15.000.000 kr.

Det forudsættes, at midlerne er til stede den dag, hvor Boligorganisationen Christiania går i drift.

Depot til huslejenedsættelser

Det forudsættes også, at der reserveres 25,0 mio. kr. af den tilbageførte grundkøbesum til et depot til brug for huslejustilrettelæggelse og indfasning af huslejen.

Dette er gjort for at sikre en fornuftig sammenhæng mellem den husleje, som christianitterne kan betale, og den husleje, der er behov for at opkræve i et system udelukkende baseret på balanceleje.

Folketingets flertal formulerede det på denne måde i forbindelse med vedtagelsen af L205: *“Der skal endvidere sikres en økonomisk løsning, der generelt gør det muligt for de nuværende beboere at blive boende, og der skal sikres rammer for boligtilbud til svage grupper.”*

De 25,0 mio. kr. kan anvendes på flere forskellige måder. Her præsenteres en model, hvor midlerne placeres på to forskellige kapitaldepoter, der anvendes til to forskellige formål.

Halvdelen af de 25,0 mio. kr. - svarende til 12,5 mio. kr. - placeres på et kapitaldepot med henblik på, at organisationsbestyrelsen for Boligorganisationen Christiania (eller et andet organ, der får tillagt denne kompetence af organisationsbestyrelsen eller repræsentantskabet i Boligorganisationen Christiania) selektivt kan udvælge økonomiske svage beboere og reducere deres huslejbetalinger.

Hvis 12,5 mio. kr. placeres på et kapitaldepot, og det forudsættes, at det kan forrentes med



5% om året, og det ligeledes forudsættes, at der trækkes lige store beløb ud af kapitaldepotet i 10 år, så vil der være 1,625 mio. kr. årligt til rådighed, og hele kapitaldepotet vil være brugt efter 10 år.

Det er klart, at en årlig ramme på 1,625 mio. kr. vil være en stor styrke for at skabe rummelighed for økonomisk svage grupper på Christiania. I tabel 9.11 er det illustreret, hvor meget den årlige ramme kan yde i huslejustilrettelæggelse i kr./m² etageareal afhængig af, hvor mange m² etageareal man ønsker at yde huslejustilrettelæggelse til og under forudsætning af, at alle får samme huslejustilrettelæggelse.

Som det fremgår af tabel 9.11, kan beløbet bruges til, at alle kan modtage en reduktion i 10 år på 35 kr./m² eller f.eks. til, at boliger svarende til 6.500 m² etageareal får en betydelig huslejustilrettelæggelse i 10 år på 250 kr./m². Med den aktuelle stipulerede begyndelseshusleje svarer kapitaldepotet til, at 4.232 m² kunne gøres betalingsfri i de første 10 år.

Det er naturligvis ikke givet, at det er de samme, der i hele perioden skal modtage huslejereduktionen, eller at alle skal have den samme reduktion. Tabellen tjener kun til illustration af, hvordan reservationen kan bruges offensivt og til fortsat at skabe rummelighed på Christiania. Der er kun midler til at kunne yde denne form for støtte i de første 10 driftsår, men det er også en relativ lang planlægningshorisont.

Tabel 9.11

Selektiv huslejereduktion	
Antal m ² etageareal, der eksempelvis kan modtage huslejereduktion	Huslejereduktion i kr./m ² etageareal
46.000 m ² eller	35 kr.
32.500 m ² eller	50 kr.
16.250 m ² eller	100 kr.
10.833 m ² eller	150 kr.
8.125 m ² eller	200 kr.
6.500 m ² eller	250 kr.
5.417 m ² eller	300 kr.
4.643 m ² eller	350 kr.
4.063 m ²	400 kr.

Den anden halvdel af de 25,0 mio. kr. - svarende til 12,5 mio. kr. - placeres på et andet kapitaldepot med henblik på at skabe mulighed for en roligere indfasning af huslejen. Dette sker i respekt for, at der er tale om væsentlig stigning i boligudgifterne for den gennemsnitlige christianit.

Modellen er udarbejdet analogt til den måde, der i den almene boligsektor via Landsbyggefonden gennemføres driftsstøtte, når en bebyggelse har særlige behov herfor. Det er et ofte anvendt system.

Denne halvdel af reservationen kunne anvendes til at yde et særligt bidrag til alle husstande i Boligorganisationen Christiania. Vi vælger her at kalde det et "huslejebidrag". Huslejebidraget fastsættes som en støtte i kr./m² etageareal. Hvis analogien fra det almindelige driftsstøttesystem i den almene boligsektor skal bruges, så vil huslejebidraget i de første 4 år være fast. Herefter vil det fra det 5. til det 10. år årligt blive reduceret med 2 kr./m² pr. år, og fra det 11. år vil det årligt blive reduceret med 5 kr./m² pr. år.

Hvis disse resterende 12,5 mio. kr. placeres på et kapitaldepot, og det forudsættes, at det kan forrentes med 5% om året, og det ligeledes forudsættes, at der ydes driftsstøtte i form af et huslejebidrag efter den netop beskrevne model, så vil det være muligt at yde en generel reduktion af huslejen startende med et huslejebidrag på 34 kr./m² etageareal pr. år.

I tabel 9.12 er det illustreret, hvordan et sådant huslejebidrag vil udvikle sig, hvis det forudsættes, at 2006 bliver det første hele driftsår.

Tabel 9.12

Nedtrapning af huslejebidraget

År	Huslejebidrag i kr./m ² etageareal pr. år
2006	34 kr./m ² etageareal pr. år
2007	34 kr./m ² etageareal pr. år
2008	34 kr./m ² etageareal pr. år
2009	34 kr./m ² etageareal pr. år
2010	32 kr./m ² etageareal pr. år
2011	30 kr./m ² etageareal pr. år
2012	28 kr./m ² etageareal pr. år
2013	26 kr./m ² etageareal pr. år
2014	24 kr./m ² etageareal pr. år
2015	22 kr./m ² etageareal pr. år
2016	17 kr./m ² etageareal pr. år
2017	12 kr./m ² etageareal pr. år
2018	7 kr./m ² etageareal pr. år
2019	2 kr./m ² etageareal pr. år

Denne model opererer således med en gradvis indfasning af huslejen over de næste 14 år med den største vægt på de første 4 år.

I modellen er beboernes indskud på 2% (i alt ca. 4,05 mill. kr) ikke finansieret. Midlerne kunne finansieres ved betaling for beboerne fra nogle af de øvrige kontante midler eller simpelthen ved at det først bliver betalt af de efterfølgende beboere. I mellemtiden kunne de optræde som en underfinansiering.

Driftsbudget for 2006

I modellerne B1 og B2 er kapitaludgifterne til grundkøb og til opretning nøje opgjort. Men driftsbudgetterne i en almen boligafdeling indeholder andre udgifter.

I bilag IV er et forslag til driftsbudget for budgetåret 2006. I bilaget er også medtaget en mere grundlæggende gennemgang af de forskellige udgiftstyper, der er i et alment budget for en boligafdeling. Det er 2004-tal, der er anvendt i et forsøg på at anskueliggøre udgifter m.v. i 2006. Der tages forbehold for den faktiske prisudvikling.

I tabel 9.13 er mere summarisk vist et foreløbigt driftsbudget for 2006, der dermed også indeholder et forslag til fastsættelse af husleje. Der tages udgangspunkt i model B1.

Huslejen bliver 384 kr./m²/år plus udgifter til individuel el og varme. Der er ikke regnet med bidrag til Fonden Christiania, men der er afsat 8 kr./m² til sociale aktiviteter m.v. under diverse udgifter. Størrelsen er et konkret valg, der skal foretages, når der skal udarbejdes endelige budgetter.

Der forudsættes en væsentlig grad af selvforvaltning, således at christianitterne fortsat klarer mange af de daglige opgaver selv.



Tabel 9.13

Skitse til budget for 2006			
	kr./bolig	kr./m ²	kr.
Nettokapitaludgifter vedr. grundkøb	12.494	113	5.210.000
Nettokapitaludgifter vedr. opretning	5.182	47	2.161.000
Ejendomsskatter	10.129	92	4.224.000
Vandafgift	3.314	30	1.382.000
Renovation	2.206	20	920.000
Forsikringer	1.655	15	690.000
El på fællesarealer	1.101	10	459.000
Administration	1.850	17	771.000
Renholdelse	2.758	25	1.150.000
Alm. vedligeholdelse	882	8	368.000
Diverse udgifter	882	8	368.000
Uforudsete udgifter	1.103	10	460.000
Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	2.758	25	1.150.000
Henlæggelse til tab	552	5	230.000
Udgifter i alt	46.866	425	19.543.000
Huslejebidrag til reduktion af huslejen	-3.751	-34	-1.564.000
Tilskud fra Boligorganisationen Christiania	-751	-7	-313.000
Indtægter i alt	-4.501	-41	-1.877.000
Husleje	42.365	384	17.666.000

Det er et stramt, men ikke et urealistisk budget. Hvis opretningen organiseres fornuftigt, og der stille og roligt over de første driftsår sker en stigning i henlæggelserne, vil økonomien udvikle sig fornuftigt.

Man skal være opmærksom på, at der er regnet med fuld nettokapitaludgift på lånene vedr.

opretningsarbejderne. Det vil i praksis være et beløb, der indføres over 5-15 år. I praksis vil den manglende nettokapitaludgift blive samlet op på en reguleringskonto, der primært kan anvendes til at modvirke evt. fordyrelser, prisudvikling m.v. vedrørende opretningsarbejderne m.v.



Ejendomsskat

Der er en helt særskilt problemstilling vedr. ejendomsskatter.

Ejendomsskatter betales til Københavns Kommune og beregnes på baggrund af værdien af grunden, hvorpå boligafdelingen er opført. Der betales en såkaldt grundskyldspromille til kommunen og amtet (i Københavns tilfælde kun til kommunen, da den også har status som amt). Grundskyldspromillen udgør for Københavns Kommune 34‰ i 2004. Det betyder, at man betaler 34.000 kr. i ejendomsskat til Københavns Kommune pr. hele million kr., en grund er vurderet til Vurderingsgrundlaget fastsættes af Told og Skat.

Ejendomsskatten fastlægges også under hensyn til grundens reelle værdi. Omfattende jordforurening kan derfor medvirke til nedsættelse af ejendomsskatten og i grelle tilfælde medføre skattefritagelse. Det skal afklares, om der findes forureningsproblemer på Christiania, der kan begrunde sådanne nedsættelser.

Fredede bygninger er fritaget for ejendomsskattebetaling. De bygninger, der måtte blive fredet i forbindelse med lovgivningen, vil betyde en reduktion i ejendomsskattebetalingen.

Da omfanget af eventuel forurening ikke er kendt, og antallet af fredede bygninger ikke er endeligt fastlagt, er der ikke taget højde for en eventuel reduktion i ejendomsskattebetalingen i rapportens beregninger.

I dag betaler Christiania grundskyld på baggrund af en dom, der fastlægger en relativ lav vurdering. Der er tale om 3 domme fra Landskatteretten afsagt den 11. oktober 1990, der sætter vurderingen markant ned.

I bilag V til Christianiaudvalgets rapport "Elementerne i en helhedsplan og handlingsplan" er der på side 31 og 32 nærmere redegjort for forskellige overvejelser om, hvordan en ny lokalplan med en ekstra rummelighed til nybyggeri vil påvirke den fremtidige grundværdi.

Christiania betaler i dag ca. 730.000 kr. i ejendomsskat til Københavns Kommune. Med en forsimplet beregning af grundværdien ud fra værdien af byggeretterne, vil ejendomsskatterne for Christiania udgøre 4,2 mio. kr. såfremt der ikke tages hensyn til fredede ejendomme samt forurenede jord. Hvilken indflydelse disse to faktorer har på ejendomsbeskatningen vil være en vurdering der foretages af vurderingsmyndigheden. I budgettet er der regnet med betaling af fuld ejendomsskat.

Husleje

Budgettet og den angivne husleje i kr./m²/år er naturligvis en eksemplificering af de muligheder, der gør sig gældende. Der er mange parametre, der kan justeres på. Derfor er der i den

følgende tabel en sammenhæng mellem husleje i kr./m²/år og boligstørrelse.

I tabel 9.14 er vist, hvad 384 kr./m²/år svarer til i månedlig huslejebetaling for forskellige boligstørrelser, når det forudsættes, at alle boliger betaler den samme husleje pr. m². Det er den fremhævede kolonne. Samtidig er vist, hvad 350, 400, 450 og 500 kr./m²/år svarer til i månedlig huslejebetaling for forskellige boligstørrelser.

Når der er medtaget meget store lejemaal, så skyldes det, at der i den eksisterende boligmasse på Christiania er bofællesskaber af forskellig størrelse.

Tabel 9.14

Husleje omregnet til kr. pr. måned					
Månedlig husleje ved forskellig boligstørrelse opgjort i kr./m ² /år					
Husleje i kr./m ² /år ekskl. varme og el	350	384	400	450	500
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Boligstørrelse					
20 m ²	583	640	667	750	833
40 m ²	1.167	1.280	1.333	1.500	1.667
60 m ²	1.750	1.920	2.000	2.250	2.500
80 m ²	2.333	2.560	2.667	3.000	3.333
100 m ²	2.917	3.200	3.333	3.750	4.167
120 m ²	3.500	3.840	4.000	4.500	5.000
140 m ²	4.083	4.480	4.667	5.250	5.833
200 m ²	5.833	6.400	6.667	7.500	8.333
500 m ²	14.583	16.000	16.667	18.750	20.833
1.000 m ²	29.167	32.000	33.333	37.500	41.667

Som det kan ses, har huslejen opgivet i kr./m²/år stor betydning for, hvad der skal betales pr. måned. Det har stor betydning for den enkelte christianit, at det er lykkedes at skabe en model, der har en relativ lav husleje. Det er helt i overensstemmelse med de signaler, der blev udsendt fra Folketinget ved vedtagelsen af loven om Christianialoven.

Samtidig er den husleje, som er resultatet af denne model, en hel del lavere end de eksempler, der er en del af Christianiaudvalgets rapport. I bilag VII til Christianiaudvalgets rapport og forslag til helhedsplan er de forskellige scenarier prissat under forskellige kalkulationsbetingelser. Sluthuslejen efter gennemført opretning er i den lave ende 600 kr./m²/år eller 680 kr./m²/år.

Det er på denne måde lykkedes at skabe en økonomisk model, der er meget attraktivt for beboerne på Christiania via anvendelse af eksisterende finansieringssystemer og en aktiv udnyttelse af de muligheder, der kan skabes ved tilbageførslen af grundkøbesummen.

Opmærksomheden henledes således på, at den angivne husleje for denne model er den husleje, der i al almindelighed skal betales. Jf. tidligere opbygges der et kapitaldepot, der i de første 10 år vil kunne anvendes til selektivt at nedbringe huslejen for særligt økonomisk sårbare grupper.

Derudover kan den enkelte christianit modtage boligstøtte (boligsikring eller boligydelse) efter de almindelige regler. I kapitel 13 er vist nogle regneeksempler.



KAB's vurdering og anbefaling

Etableringen af Boligorganisationen Christiania er en definitiv beslutning, der ikke kan omgøres. De boliger, der overdrages til boligorganisationen, vil fremover skulle opretholdes i dette regi. Det er derfor af afgørende betydning, at organisationen etableres med en soliditet, som sikrer en sund og selv bærende drift fremover hvad angår byggeteknik og faciliteter.

Dette er efter vores bedste skøn sikret med de tidligere beskrevne etablerede stødpudekapitaler kombineret med, at boligorganisationen og boligafdelingerne i sig selv kan opnå en forsvarelig driftsøkonomi.

Umiddelbart er boligerne på Christiania usammenlignelige med Københavns øvrige almene boliger. Den beskrevne fysiske opretning (kapitel 10) sikrer alene, at bygningerne som konstruktioner sikres, samt at sundhedsmæssige forhold som brandfare og fugtopstigning håndteres.

En stor del af boligerne på Christiania vil derfor have en standard, der ligger langt under gennemsnittet for almene boliger.

Efter gennemførelse af opretningen vil huslejeniveauet være i underkanten af 400 kr./m²/år. Der er meget få lejeboliger i København, der har så lavt et huslejeniveau. KAB administrerer 35.000 lejemålsenheder i Storkøbenhavn og

udgiver årlig en statistik, hvor bl.a. den gennemsnitlige husleje fremgår. I 2003 var den gennemsnitlige husleje for almene etagehuse 620 kr./m²/år. For række- og etagehuse er den 692 kr./m²/år, for rækkehuse er den 654 kr./m²/år, og for gårdhuse er den 712 kr./m²/år (Den årlige KAB-statistik kan hentes på KAB's hjemmeside: www.kab-bolig.dk).

Hvis der i fremtiden viser sig behov for opgradering af den tekniske boligstandard, enten som følge af krav fra beboerne på Christiania eller som følge af udlejningsvanskeligheder, vurderes det, at der vil være et økonomisk rum for finansiering af de ønskelige forbedringstiltag.

Da der er balance mellem huslejeniveau og faciliteter, er det vurderingen, at Boligorganisationen Christiania vil have gode forudsætninger for at fungere som en robust organisation i økonomisk balance.

Det er klart, at Boligorganisationen Christianias økonomi kan styrkes, hvis der kan findes en model, hvor de mest udgiftskrævende opretningsarbejder i de mest spektakulære bygninger kunne helt eller delvist finansieres via konstante bidrag fra en eller flere almenvelgørende fonde.

Det er KAB's anbefaling, at model B1 vælges.

9.3 Fonden Christianias perspektiv

Økonomien i fonden vil være meget afhængig af, om ejerskabet til erhvervsarealerne placeres i fonden eller i boligorganisationen. Som be-

kendt tages der her udgangspunkt i, at Fonden Christiania overtager erhvervsarealerne.

Erhvervslejerne bidrager i dag til Christiania med beløb til fælleskassen, forbrug samt til de enkelte områder. Erhvervslejen betales individuelt og fastsættes løbende efter aftale med Christianias fælleskasse. Niveauet for lejen fastlægges ud fra vurderinger af virksomhedens økonomi, krav til vedligeholdelse osv. I dag indgår der, ifølge regnskab for Christianias fælleskasse i august måned 2004, ca. 6,4 mio. kr. om året fra erhvervslejerne (Ugespejlet, 2004). I store træk er der tilsvarende udgifter. Nogle få af disse kan overflyttes til boligorganisationen.

På det foreliggende grundlag har det ikke været muligt at få et overblik over, om der i den nuværende organisering af Christiania er midler, der enten bør tilfalde Fonden Christiania eller Boligorganisationen Christiania. I rapporten er der ikke regnet med, at der er opsparede midler af nævneværdig betydning.

Fonden har til opgave at sikre udvikling af erhverv og kulturelle aktiviteter og at fremme af social ansvarlighed på Christiania. Udgifter til dette, herunder drift og vedligeholdelse af bygningsmassen, der rummer ovennævnte funktioner, svarer til de udgifter, der i dag betales.

I model E1 er der årlige udgifter på ca. 4,8 mio. kr. (ca. 3,7 mio. kr. i kapitaludgifter til grundkøbesum og ca. 1,1 mio. kr. i kapitaludgifter til opretning) årligt til rente og afdrag på de nye forpligtigelser.

I model E2 er der årlige udgifter på ca. 4,0 mio. kr. (ca. 0,3 mio. kr. i kapitaludgifter til grundan-



skaffelse og ca. 3,7 mio. kr. i kapitaludgifter til opretning) årligt til rente og afdrag på de nye forpligtigelser.

I model E1 tilføres Fonden Christiania 10,0 mio. kr. ved modellens overgang til drift, mens der i model E2 ikke tilføres Fonden Christiania midler.

Driftsudgifterne øges således med disse beløb samt forventede øgede udgifter til ejendoms-skatte og fondsadministration. Se dog bemærkningerne om ejendomsskatte i det forudgående afsnit.

Udgifterne finansieres dels gennem indtægter fra udlejning og dels gennem betaling af en pligtig ydelse fra Christianias beboere svarende til den brugsretsydelse, der betales i dag, dog fradraget de udgifter, der vedrører boligernes drift.

Man kan også forestille sig, at dele eller væsentlige dele af opretningsarbejderne kan udføres af fonden for boligorganisationen mod betaling. Fonden Christiania kunne også helt eller delvis udføre den løbende vedligeholdelse, renholdelse og pleje af voldanlæggene.

Begge dele ville styrke det økonomiske grundlag for Fonden Christiania, og ville gøre det muligt at sikre en dimension med lokale arbejdspladser, selv- og medbyg. Det skal naturligvis organiseres indenfor almindelige økonomiske og juridiske rammer.

Brugsretsydelsen vil kun vanskeligt kunne sættes op, da beboerne også gennemsnitlig set vil få en udgiftsstigning til boligudgifter, hvilket beskrives og illustreres senere.

Det må påregnes, at der skal ske en stigning i erhvervslejerne for at dække de øgede udgifter. Det er meget forskelligt, hvor stor en leje de forskellige erhverv kan bære. Der skal ske en detaljeret gennemgang af erhvervslejerne og efterfølgende drøftelser med de erhvervsdrivende for at finde frem til, hvem der kan bære hvilke lejeniveauer. Det ligger udenfor denne rapport's rammer at redegøre for dette.

Det er tanken i Model E1, at en del af de midler, der tilbageføres fra staten via den indbetalte grundkøbesum til Fonden Christiania anvendes til at skabe en relevant stødpude i Fonden Christiania og en mulighed for at reducere lejen selektivt.

Model E1 forudsætter, at der reserveres 10,0 mio. kr. af den tilbageførte grundkøbesum til sådanne reserver. 5,0 mio. reserveres til startkapital i fonden, og 5,0 mio. kr. reserveres til et depot til brug for erhvervslejereregulering.

Hvis 5,0 mio. kr. placeres på et kapitaldepot, og det forudsættes, at det kan forrentes med 5% om året, og det ligeledes forudsættes, at der trækkes lige store beløb ud af kapitaldepotet pr. år, så vil der være 650.000 kr. årligt til rådighed, og hele kapitaldepotet vil være brugt efter 10 år. Disse midler kan bruges til selektiv huslejenedsættelse for udvalgte erhvervslejere.

Samtidig vil der være enten 5,0 mio. kr. til rådighed til almindelig startkapital. Alternativt kan også disse 5,0 mio. kr. anbringes på et kapitaldepot og på denne måde sikre et årligt tilskud til driften af Fonden Christiania på 650.000 kr.

KAB's vurdering og anbefaling

Ud fra en overordnet betragtning er det KAB's vurdering, at der kan etableres en fondskonstruktion i økonomisk balance. Hvis det i fremtiden viser sig vanskeligt at udleje/anvende alle erhvervsarealer, kan en betydelig del af dem ombygges til boliger med en høj sikkerhed for lejebetaling.

Det vurderes, at Fonden Christiania alt andet lige vil udgøre en robust organisation i økonomisk balance.

Det er klart, at Fonden Christianias økonomi kan styrkes, hvis der kan findes en model, hvor de mest udgiftskrævende opretningsarbejder i

de mest spektakulære bygninger helt eller delvist kunne finansieres via kontante bidrag fra en eller flere almenvelgørende fonde.

Det er KAB's anbefaling, at model E1 vælges, selvom den genererer flere omkostninger end model E2. Når den anbefales, så skyldes det primært muligheden for at tilføre fonden 10,0 mio. kr. i startkapital og depot til selektiv nedsettelse af husleje.

Det kunne overvejes at udvikle en variant på model E2, hvor arealerne overdrages vederlagsfrit, og omkostningerne således er i bund, og hvor der gives en lånegaranti til etablering af en relevant egenkapital i Fonden Christiania.



9.4 Statens perspektiv

Oprettelsen af en almen boligorganisation på Christiania vil have en række økonomiske konsekvenser for staten. Det overordnede billede er, at en lovgivning af Christiania fører til øgede udgifter for staten, men det fremgår også, at de udgiftsmæssige konsekvenser kan begrænses ved at vælge en model med etablering af en fond og en almen boligorganisation på Christiania.

Det skal understreges, at der alene er tale om en beskrivelse af hovedtrækkene af de økonomiske konsekvenser, idet der på det foreliggende grundlag ikke er mulighed for en præcis kvantificering af virkningerne på de offentlige udgifter og indtægter.

Det er nævnt, at staten kan være stifter eller medstifter af Fonden Christiania, hvilket kræver



betaling af den såkaldte grundkapital i den erhvervsdrivende fond eller en andel heraf.

De direkte økonomiske konsekvenser for staten er opstillet i bemærkningerne til lovforslaget om Christianialoven (L205).

Dog opereres der i denne rapport med lidt forskellige tal end opgjort i lovforslaget om Christianialoven (L205), hvilket skyldes, at der i den seneste dialog mellem Christiania og Slots- og Ejendomsstyrelsen opereres med reviderede arealer.

Som tidligere beskrevet er udgangspunktet, at 46.000 m² boliger og 7.000 m² ikke lejbærende fællesarealer overføres til Boligorganisationen Christiania, og at 16.000 m² erhvervsarealer og 1.000 m² lejbærende fællesarealer overføres til Fonden Christiania. Både den almene boligorganisation og Fonden Christiania erhverver arealerne til en pris pr. etagemeter på 2.700 kr., og dermed vil den umiddelbare statslige indtægt være på 170,1 mio. kr.

Imidlertid er de oprindelige bygninger på Christiania i dårlig stand med et ganske betydeligt vedligeholdelsefterslæb. I de sidste 30 år har staten af naturlige grunde ikke sørget for vedligeholdelse og opretning af bygningerne. På denne baggrund forudsættes det, at staten som en kompensation for den manglende vedligeholdelse af de oprindelige bygninger tilbagefører salgsprovenu for disse til fonden og den almene boligorganisation, der skal sikre den forsvarlige opretning og renovering af bygningerne.

I Model E2 opereres i stedet med, at overdragelsen for erhvervsarealerne sker vederlagsfrit. Dette har det karakteristika, at transaktionsomkostningerne er lavere.

Der er siden oprettelsen af Christiania blevet opført en lang række boliger, som også indgår i de arealer, som staten forudsættes at overdrage til Boligorganisationen Christiania. Som udgangspunkt forekommer det ikke rimeligt, at staten inddrager et provenu ved at sælge en række bygninger, som staten ikke har finansieret opførelsen af. Derfor forudsættes det her, at prisen alene dækker jorden og byggeretten, og at provenuet ved salget af disse bygninger tilbageføres til Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania med henblik på at sikre en forsvarlig opretning og renovering.

Udgangspunktet for beregningerne er således, at Boligorganisationen Christiania med en række boligafdelinger på Christiania og Fonden Christiania erhverver i alt 63.000 m² etageareal til en samlet pris på 170,1 mio. kr., og at staten efterfølgende refunderer de 170,1 mio. kr. til Boligorganisationen Christiania og Fonden Christiania til brug for den nødvendig opretning og til sikring af en nødvendig arbejdskapital i fonden og boligorganisationen.

Dermed forudsættes staten således at tilbageføre et salgsprovenu på 170,1 mio. kr., og afhændelsen af området vil derfor umiddelbart være provenuneutralt for staten.

Bemærk at det vil være andre beløb, hvis model E2 vælges.

Herudover vil staten kunne få en indtægt ved yderligere at sælge byggeretten til nye bygninger på Christianias område. I Christianiaudvalgets Helhedsplan forudsættes, at staten kan sælge byggeretter til ca. 25.000 m² etageareal, hvilket vil give staten en umiddelbar indtægt på ca. 67 mio. kr.

KAB foreslår dog, at der kun vil finde nybyggeri sted på omkring 11.500 m² etageareal, da det vil være et mere passende niveau, hvis det ønskes at bevare den nuværende bygningskultur på Christiania. Dette beskrives nærmere i kapitlet om nybyggeri. Grundkøbesummen for 11.500 m² svarer til 31,05 mio. kr., såfremt der fortsat regnes med 2.700 kr./m² etageareal.

For at sikre en holdbar økonomi på Christiania i de kommende år forudsættes det, at betalingen for byggeretten først sker samtidig med realiseringen af huslejegrundlaget i de nyopførte boliger, og tilsvarende forudsættes det også, at Christiania først skal svare grundskyld for de nye boliger, når disse er etableret. Hvis alternativt christianitterne straks ved etableringen af den almene boligorganisation og fonden skal udrede købesummen og svare grundskyld, er der en overhængende risiko for, at den almene boligorganisation og fonden kommer ud i økonomiske vanskeligheder, eller at huslejen bliver for høj.

På samme måde som med grundkøbesummen for de eksisterende arealer og bygninger forudsættes det, at grundkøbesummen tilbageføres til Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania eller alene til Boligorganisationen Christiania. Staten refunderer grundkøbesummen allerede, når modellen realiseres, mens

statens først får indbetalt grundkøbesummen i takt med, at nybyggeriet udføres. Det skal aftales, at Christiania skal have opført alle de aftalte etagemeter nybyggeri inden en given frist, f.eks. 15 år, hvorefter enten Fonden Christiania eller Boligorganisationen Christiania skal betale grundkøbesummen, uanset om byggeriet er opført eller ej.

Det kan evt. aftales, at grundkøbesummen på 2.700 kr./m² er gældende indtil medio 2006, hvorefter den justeres efter et prisindeks, lønindeks eller inflationsindeks. På den måde vil statens rentetab ved at stille midlerne til rådighed up-front reduceres eller fjernes. Midlerne er vigtige for at skabe en fornuftig økonomi for beboerne.

Det foreslås, at tilbageførslen up-front af grundkøbesummen vedr. nybyggeri skal bruges til at nedbringe finansieringsbehov for opretningsarbejderne. Ca. 10% af det potentielle nybyggeomfang er erhvervslokaler, der skal bygges i regi af Fonden Christiania, mens ca. 90% er boliger, der naturligt bygges i regi af Boligorganisationen Christiania (se kapitel 11).

Derfor foreslås det, at 3,105 mio. kr. overføres til Fonden Christiania til brug for reduktion af behovet for ekstern finansiering af opretningsarbejderne. Samtidig foreslås det, at 27,945 mio. kr. overføres til Boligorganisationen Christiania ligeledes til brug for reduktion af behovet for ekstern finansiering af opretningsarbejderne. Hvis den relative andel af det faktiske byggeomfang mellem Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania ændres væsentligt, vil der kunne gennemføres en omberegning.



I de tidligere modelberegninger er disse beløb indregnet.

Det skal dog understreges, at uden den statslige tilbageførsel af midler vil huslejen blive så høj, at det næppe er foreneligt med den huslejeevne, som de nuværende beboere på Christiania har.

Hvis der som alternativ til model B1 laves en beregning uden tilbageførsel af midler, vil opretningsudgiften være 136 kr./m²/år som støttet finansiering fremfor 47 kr./m²/år. Dertil kommer de manglende midler til stødpudekapital.

Og hvis der som alternativ til model B2 laves en beregning uden tilbageførsel af midler, vil opretningsudgiften være 256 kr./m²/år som uøstøttet finansiering fremfor 89 kr./m²/år. Dertil kommer de manglende midler til stødpudekapital.

Det er derfor nærmest et grundvilkår for modellens realisering, at statens betragtninger om, at salget skal være provenuneutralt, opretholdes, og at midler direkte kan anvendes som beskrevet i Boligorganisationen Christiania og delvist via grundkøbesummen i Fonden Christiania.

Herudover skal det nævnes, at der i Helhedsplanen peges på akutte behov for en opretning af voldanlægget. Disse udgifter vurderes i betænkningen til lovforslaget om Christianialoven til 50 mio. kr. og forudsættes finansieret af staten. Vi forudsætter, at voldanlægget videreføres af enten stat eller Københavns Kommune, at boliger og erhvervsarealer på volden kan fortsætte som sådan blot på lejet grund, og at opretningen finansieres uden omkostninger for Fonden Christiania eller Boligorganisationen Christiania.

Den almene boligorganisations køb af boligerne forudsættes som nævnt finansieret som alment nybyggeri, dvs. beboerne indskyder 2%, kommunen betaler 7% i grundkapital, og staten betaler ydelsesstøtte.

Med det aktuelle renteniveau vil ydelsesstøtten rent faktisk være negativ, dvs. beboerne betaler mere end ydelsen på lånet, såfremt finansieringen sker til den korte rente, og renteniveauet vedbliver med at være på nuværende lave niveau i de næste 30 år.

Det er umuligt at skønne over den korte rentes udvikling over de næste 30 år, men det mest kvalificerede bud er det aktuelle niveau for den lange 30-årige rente. Den er nu på ca. 5,2%, mens den korte rente er ca. 2,2%. Der er naturligvis afledte effekter på de statslige finanser af øgede udgifter til ydelsesstøtte som ved alt andet alment byggeri, men udgifterne er mindre i dette tilfælde, fordi prisen på boligerne incl. opretning er væsentlig lavere end de sædvanlige udgifter til alment byggeri.

Aktuelt er udgifterne lave på grund af den lave, korte rente, men det er i sig selv ikke en hovedpointe, da selve modellen for staten er billigere end øvrigt alment byggeri.

Herudover vil der være en række afledte effekter i form af øgede udgifter til individuel boligstøtte og måske øgede offentlige udgifter til sociale foranstaltninger m.v., som i dag klares af Christiania selv.

Udviklingen af modellens delelementer med den selektive huslejereduktion og med huslejebidraget er dog med til at holde huslejen nede,

og for særligt udsatte og sårbare grupper ganske meget nede. Dette vil reducere statens udgifter til individuel boligstøtte.

Samtidig vil der dog også komme øgede skatteindtægter til det offentlige i form af grundskyld, øgede indkomstskatter og afgifter, fordi Christiania lovliggøres, og den påtænkte boligorganisation og fond sikrer forhold omkring drift og vedligeholdelse af boligarealerne, der også vil stimulere det offentliges indtægter fra skat og moms.

9.5 Københavns Kommunes perspektiv

Oprettelsen af en almen boligorganisation på Christiania vil have en række økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune. Det overordnede billede er, at en lovliggørelse af Christiania fører til øgede udgifter for Københavns Kommune, men det fremgår også, at de udgiftsmæssige konsekvenser kan begrænses ved at vælge en model med etablering af en fond og en almen boligorganisation på Christiania.

Det skal understreges, at der alene er tale om en beskrivelse af hovedtrækkene af de økonomiske konsekvenser, idet der på det foreliggende grundlag ikke er mulighed for en præcis kvantificering af virkningerne på de kommunale udgifter og indtægter og de udligningsmæssige konsekvenser heraf på den kommunale økonomi.

Københavns Kommune kan pådrage sig omkostninger ved stiftelsen af Fonden Christiania. Det er nævnt som en mulighed, at Københavns



Kommune kan være stifter eller medstifter af Fonden Christiania, hvilket kræver betaling af den såkaldte grundkapital i den erhvervsdrivende fond eller en andel heraf.

Københavns Kommune pådrager sig herudover ikke direkte udgifter ved etablering af Boligorganisationen Christiania eller Fonden Christiania, idet der ikke i beregningerne er forudsat, at kommunen skal yde nogle direkte bidrag.

Det forudsættes, som tidligere nævnt, at Boligorganisationen Christianias køb af byggeretterne og jordarealerne i forbindelse med boligerne finansieres som alment nybyggeri, hvilket betyder, at kommunen skal betale grundkapital på 7% af anskaffelsessummen. Dette svarer til ca. 9,7 mio. kr.

Herudover forudsættes også opretningsarbejderne i model B1 finansieret som alment nybyggeri, og det vil give en udgift til grundkapital på ca. 6,2 mio. kr. Forudsætningen om, at staten refunderer grundkøbesummen, og midlerne bl.a. anvendes til den nødvendige opretning, betyder, at kommunens grundkapital til opretning reduceres med ca. 5,3 mio. kr., idet det samlede opretningsbehov ellers ville have genereret en grundkapital på ca. 11,5 mio. kr.

Endelig er der de statslige planer om at etablere 25.000 m² nybyggeri på Christiania til en anskaffelsespris på ca. 13.000 kr. pr. m² plus grundkøbesummen på 2.700 kr./m², hvilket vil give en umiddelbar udgift for kommunen til grundkapital på ca. 27,5 mio. kr. Hvis KAB's forslag om at opføre ca. 11.500 m² nye boliger i stedet for 25.000 m² gennemføres, og hvis det sker med den samme gennemsnitlige an-

skaffelsespris, så vil det i sig selv udløse en umiddelbar udgift for kommunen til grundkapital på ca. 12,6 mio. kr., hvilket er en del mindre.

En sammenligning af udgiften til grundkapital på det nye byggeri på 11.500 m² (ca. 12,6 mio. kr.) og det bestående byggeri på Christiania på ca. 46.000 m² (ca. 10,0 mio. kr. plus 4,2 mio. kr.) viser, at udgiften til grundkapitalen samlet set er ganske beskeden og ligger i omegnen af 26,8 mio. kr. Af disse udgifter skal grundkapitalen til det bestående byggeri betales på stiftelsestidspunktet, mens udgiften i forbindelse med nybyggeriet skal betales fordelt over de kommende f.eks. 10 eller 15 år.

Hertil kommer, at kommunen i det kommunale udligningssystem kan få en refusion for halvdel af udgiften til grundkapital. Disse refusioner indgår dog ikke direkte i denne beskrivelse af de afledte effekter, fordi de afledte effekter fra udligningssystemet generelt ikke er med i beregningerne.

Skatteindtægten i kommunen vil stige, fordi der skal svares grundskyld af grundværdierne på Christiania. Det forudsættes her, at værdien af grundene fastlægges ud fra prisen på byggeretten, og det betyder, at grundskylden vil give en årlig indtægt på ca. 4,2 mio. kr. Der er dog tvivl om ejendomsskatteberegningen pga fredningslinie og mulig forurening.

Andre typiske afledte udgifter i forbindelse med etablering af boligbyggeri er øgede udgifter til at bygge institutioner, skoler, veje osv. På Christiania må det dog konstateres, at udbygningsudgifter af denne art ikke er relevante,

fordi byområdet allerede er forsynet med disse faciliteter.

Det skal også nævnes, at det flere steder forudsættes, at Københavns Kommune overtager ejerskabet og driftsansvaret for voldanlægget. Der udestår en problematik om finansiering af de akutte behov for en opretning af voldanlægget. Disse udgifter vurderes i betænkningen til lovforslaget om Christianialoven til 50 mio. kr. Det forudsættes, at staten og Københavns Kommune finder en aftale om det fremtidige ejerskab, og at opretningen finansieres uden omkostninger for Fonden Christiania eller Boligorganisationen Christiania.

Formentlig kan der med succes udarbejdes en driftsaftale mellem enten Boligorganisationen Christiania eller Fonden Christiania om daglig drift og renholdelse af voldanlægget.

Endvidere får kommunen også øgede udgifter til individuel boligstøtte. På det foreliggende datamateriale er det dog ikke muligt at opgøre det præcise omfang af disse udgifter.

Udviklingen af modellens delementer med den selektive huslejereduktion og med huslejebidraget er dog med til at holde huslejen nede, og for særligt udsatte og sårbare grupper ganske meget nede. Dette vil reducere Københavns Kommunes udgifter til individuel boligstøtte.

Lovliggørelsen af Christiania vil betyde en stigning i de sociale udgifter for Københavns Kommune, fordi fællesskabet på Christiania har taget vare på en række sociale forpligtelser, som efter en lovliggørelse i højere grad kan blive flyttet over til de offentlige myndigheder. Imid-

lertid er et væsentligt mål med at etablere Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania dog fortsat at sikre en stor rummelighed og håndtering af de sociale udfordringer lokalt.

Tilsvarende gælder det for genhusning, hvor kernepunktet ved etableringen af en almen boligorganisation netop er, at de nuværende beboere skal blive boende på Christiania, og opretningen af bygningerne skal ske i et tempo, så beboerne kan blive boende i deres egen bolig eller for en kortere periode kan genhuses et andet sted på Christiania. Der forudsættes således ikke at opstå betydende udgifter til genhusning, når der oprettes en almen boligorganisation.

Endelig vil en lovliggørelse af Christiania også føre til øgede administrative udgifter for Københavns Kommune, der overtager en række almindelige kommunale forvaltningsmæssige opgaver, der hidtil har været placeret i centraladministrationen. Ifølge bemærkningerne til Christianialoven (L205) bliver forvaltningen af området i en overgangsperiode placeret i en statsinstitution med en årlig driftsbevilling på 7 mio. kr. Disse ressourcer til forvaltningen i en overgangsperiode må forventes at mindske det administrative pres på Københavns Kommune.

Som nævnt i indledningen er det ikke muligt at give et præcist billede af de økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune ved etablering af Boligorganisationen Christiania og Fonden Christiania. Desuden indgår der i de foregående opgørelser både effekten af en lovliggørelse af Christiania og virkningen af at stifte Boligorganisationen Christiania (og Fonden Christiania).

Tabel 9.15

Fordele og ulemper for Københavns Kommune ved at boligerne bliver almene boliger

Fordele	Ulemper
Færre udgifter til individuel boligstøtte Huslejen i den almene boligafdeling vil blive lav sammenlignet med huslejer andre steder i København. Hvis mange af beboerne tvinges væk fra Christiania på grund af en omdannelse til f.eks. ejerboliger eller dyre private lejeboliger, skal de genhuses og vil komme til at bo i dyrere lejemål, hvor udgiften til boligstøtte tilsvarende er højere.	Udgifter til grundkapital Kommunen skal betale 7% i kommunal grundkapital ved nybyggeri af almene boliger. Grundkapitalen skal i modellen betales både for rigtigt nybyggeri og som afledt virkning af finansieringen af grundkøbesummen og den del af udgifterne til opretning, der skal lånefinansieres.
Færre sociale udgifter Et kernepunkt ved etableringen af Boligorganisationen Christiania er, at den sociale sammenhængskraft i Christiania bevares. Dermed kan mange af de sociale udfordringer klares lokalt uden det offentliges indblanding.	Færre skatteindtægter Boligformer med større krav til husstandens indkomst end de billigere almene boliger kan bidrage mere til kommunens skatteindtægter, herunder betale ejendomsværdiskat i ejerboliger.
Den boligsociale opgave Profilen af de nuværende christianitter vil i sig selv betyde, at de almene boliger vil løse en betydelig boligsocial opgave. Der vil også kunne blive tale om boligsocial anvisning organiseret af christianitterne selv, idet det forudsættes, at der ikke er almindelig kommunal anvisning.	
Sparede udgifter til genhusning	
Attraktionsværdi Christiania skal bevare sin unikke karakter også efter omdannelsen af boligerne til almene boliger. Dermed kan Christiania bevare sin turistmæssige attraktionsværdi, hvilket er et aktiv for byen København.	



Eftersom der allerede er taget folketingsbeslutning om at lovliggøre Christiania, er det mest relevante derfor i højere grad konsekvensen af at vælge at etablere en almen boligorganisation frem for andre boligformer.

I tabel 9.15 er det forsøgt at give et billede af fordelene og ulemperne ved at vælge en almen boligorganisation til at drive boligerne på Christiania frem for at vælge en ejerboligmodel eller en privat udlejer.

Samlet vurderet forekommer det at være en ganske stor fordel for København Kommune at støtte en model, hvor boligerne omdannes til almene boliger via Boligorganisationen Christiania, og erhvervsarealerne overføres til Fonden Christiania i en samlet konstruktion, hvor Christiania bevares og lovliggøres.

Det synes klart, at denne model vil være den nok billigste variant for kommunen, når der regnes med afledte sociale udgifter m.v.

9.6 Opsummering

Hvad skal der tages stilling til?

Det skal aftales, at det samlede salgsprovenu tilbageføres, og midlerne benyttes til stødpudekapital og til reduktion af behovet for finansiering af opretningsarbejderne.

Det skal også aftales, at staten up-front tilbagefører de grundkøbesummer i forbindelse med nybyggeri, der over en periode vil optræde som indtægter for staten. Herunder hvilken periode Fonden Christiania og Boligorganisa-

tionen Christiania efterfølgende har til at udføre det aftalte byggeomfang.

Københavns Kommune skal godkende de afledte omkostninger til grundkapital, ligesom staten skal godkende de afledte omkostninger til ydelsesstøtte.

Det skal godkendes, at overdragelse af grunde og bygninger ikke medfører opkrævning af det traditionelle promillegebyr.

Der skal ske en forfining af forudsætningerne for beregning af ejendomsskatter for at kunne lave en endelig beregning af husleje.

Parterne skal vurdere, om den foreslåede husleje er passende til at indfri parterne forventninger. Det er uhyre vanskeligt med almindelige virkemidler at konstruere en model med lavere husleje, mens det ikke er vanskeligt at fjerne elementer i denne model, der medfører højere husleje.

Hvilke dispensationer kræves der?

På baggrund af det beskrevne kan det opsummeres, at der er behov for følgende særlige drøftelser, dispensationer eller brug af forsøgsparagraffen.

- ✓ Finansieringen af grundkøbet og opretningsarbejderne for boligdelen via de almene finansieringsregler for nybyggeri kræver dispensation.
- ✓ Det kræver dispensation, hvis det vælges, at de nuværende beboere ikke skal betale beboerindskud af grundkøbesummen og opretningsarbejdet.



10. Opretningsopgaverne

Det er nødvendigt at kende omfanget af bygningernes opretningsbehov i forbindelse med etableringen af Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania for at kunne sikre en robust basisøkonomi i begge organisationer.

Med opretning menes en sikring af bygningernes konstruktioner samt brand- og sundhedsmæssige forhold. Altså alene forhold der sikrer bygningernes overlevelse og ikke bygnings- og boligmæssige forbedringer.

Der er stor variation i både bygningstyper og boligstandarden på Christiania. Tilbygninger og selvbyggerhuse er præget af stor kreativ udfoldelse samt en byggelyst, der afspejler den alternative livsstil på Christiania. Der er forskel i den energi og byggekunnen, beboerne har lagt i tilbygninger og forbedringer. Derfor er der også forskel på bygningernes behov for opretning. Ydermere har mange statsopførte bygninger andre vedligeholdelsesbehov end selvbyggerhuse, skurvogne mv.

10.1 Tidligere facilitetsforbedringer

Christianitterne har gennem årene udført udvikelses- og opretningsarbejder på Christianias bygninger. Ved at se på udviklingen i boligernes faciliteter kan der gives et billede af christianitternes arbejde med at forbedre bygninger og boliger.

I rapporten "Christiania på arbejde - Statusrapport. Fra vision til virkelighed" fra 2003 beskrives christianitternes arbejde og boligstandarden på Christiania. Rapportens opgørelse byg-

ger på 460 udsendte spørgeskemaer. Heraf blev 165 skemaer besvaret.

Tabel 10.1 viser den procentuelle forandring i udvalgte boligstandardsforbedringer fra 1993 til 2003 i relation til antallet af respondenter. Tabellen viser, at der er foretaget betydelige forbedringer i boligstandarden over de sidste ti år.

Tabel 10.1

Udvalgte boligfacilitetsforbedringer i perioden 1993 - 2003

i % af alle respondenter

Boligfaciliteter	1993	2003
Bolig uden vand	21	1
Bolig uden toilet	24	3
Bolig uden bad	51	17
Bolig uden køkken	29	4
Koksovn	39	18

Der er 450 adspurgte og 165 respondenter.

Kilde: Christiania, 2003

Forbedringer af boligstandarden og faciliteter omfatter bl.a., at 20% har fået indlagt vand i perioden år 1993 til 2003. 21% har fået toilet, mens 25% har fået eget køkken i boligen. Ydermere er 21% overgået til anden varmekilde end koks.

Samlet set peger statusrapporten på, at boligstandarden på Christiania er relativt god og at bygnings- og boligstandarden løbende holdes under opsyn og forbedres. Denne konklusion skal dog ses i lyset af det forholdsvis lave

antal respondenter. Derfor bør ovenstående opgørelse tolkes forsigtigt.

Der er et behov for at vurdere kvaliteten af de udførte installationer samt kvaliteten af tilbygninger, selvbygger huse og vedligeholdelsesgraden af de statsopførtebygninger. Sådanne forhold indgår i vurderingen af det samlede opretningsbehov.

10.2 Opretningsbehov

En præcis vurdering af opretningsbehovet vil kræve en byggeteknisk registrering af hver enkelt bygning, bygningsdele og installationer. En sådan detaljeret byggeteknisk registrering af alle bygninger på Christiania vil kræve mange ressourcer og ligger uden for denne rapports rammer.

I stedet er det valgt at anvende en metode, der kan give et kvalificeret estimat af det samlede opretningsbehov for bygningerne på Christiania, samt de omkostninger der er forbundet herved.

Metode til vurdering af opretningsomkostninger

For at kunne vurdere det samlede opretningsbehov på Christiania har KAB foretaget bygningsregistreringer på otte udvalgte bygninger. Disse registreringer er gennemført med henblik på at få en viden om, hvilke udgifter der vil være i forbindelse med en opretning af bygningerne til et konstruktivt acceptabelt niveau.

Bygningerne er udvalgt på baggrund af KAB's ekspertise på området, og i tæt dialog og sam-

råd med Christianias byggekantor, som besidder et indgående kendskab til Christianias bygningsstandard og opretningsbehov. Christianias KAB-følgegruppe har også været inddraget i udvælgelsen af bygninger.

Registreringerne af bygningerne har primært omfattet klimaskærmen, herunder udvendige konstruktioner såsom sokkel, facade, vinduer og døre, tag og kviste. Endvidere er badeværelser, samt indvendige installationer til brugsvand, varme, afløb og ventilations- og friskluftforhold samt sikkerhedsmæssige forhold undersøgt.

Den praktiske registrering er udført som en summarisk visuel registrering. I den forbindelse er der foretaget en gennemgang af eksisteren-





de tegningsmateriale samt en foto-registrering af opretningsbehovet. Hertil kommer en omfattende erfaringsindsamling ved samtaler med beboere og repræsentanter fra byggekonto- ret.

Der er på basis af dette udarbejdet en tilstands- rapport for hver af de valgte bygningskatego- rier. Tilstandsrapporterne indeholder:

- specifikation af bygningsdelene
- tilstandsvurdering
- fotobilag
- eftersynskort
- budget

Systematikken og opbygningen af tilstandsrap- porterne har taget udgangspunkt i Vejlednin- gen om bygningsdrift af 1990 udgivet af den daværende Bygge- og Boligstyrelse.

Det har været muligt at ekstrapolere det sam- lede opretningsbehov for bygningerne på Chri- stiania på basis af de otte bygningskategorier.

Kategorierne

Bygningerne på Christiania er blevet opdelt i fire bygningstyper:

- Etagehuse
- Rækkehuse i 1 og 2 plan
- Huse med tilbygning i 1 og 2 plan
- Skurvogne og selvbyggerhuse

Der er i alt inkluderet 258 bygninger af den samlede bygningsmasse i beregningen af op- retningsbehovet. Bygninger som f.eks. bræn- de- og cykelskure er ikke medtaget i vurderin- gen af det samlede opretningsbehov.

Ud fra hver af de nævnte bygningstyper er der udpeget to repræsentative bygninger, der hver især afspejler forskellige grader af opretnings- behov.

De otte repræsentative referencebygninger og deres lokalisering er vist i tabel 10.2. Fredens Ark er derudover vurderet særskilt (mere her- om senere).

Kategoriernes nummerering er vilkårlig. Disse numre er anvendt ved kategoriseringen af alle Christianias bygninger. I det følgende er hoved- trækkende for referencebygningerne beskrevet.

Kategori 1 og 2 består af statsopførte etage- bygninger. Disse bygninger er opført i grund- murede facadetegl, med vinduer og døre af kernetræ og med enten skifertag eller tegltag. Klimaskærmens materialer og konstruktioner er gode og udført med gode håndværksmæs- sig traditioner og fremstår i en god/forvente- lig vedligeholdelsestilstand. Kategori 2 bygnin- gerne har dog flere byggetekniske problemer

Tabel 10.2

Kategorier, referencebygninger og deres lokalitet

Kategori	Bygningstype:	Område/bygning
1	Etagehus	Carlsvognen/Mælkevejen
2	Etagehus	Rådhuset/Mælkebøtten
3	Rækkehus i 1 og 2 plan	Mælkebøtten
4	Huse med tilbygning 1 og 2 plan	Psyak
5	Skurvogn	Mælkebøtten
6	Skurvogn	Bjørnekloen
7	Selvbyggerhus	Midtdyssen
8	Rækkehus i 1 og 2 plan	Mælkebøtten

såsom opfugtede facader, nedbrudt tagbelægning, samt indeliggende badeværelser, opført af lette konstruktioner.

Kategori 3 og 8 består af statsopførte rækkehuse i 1 og 2 plan med muret facade og træbeklædt bindingsværksfacader. Det har efterfølgende vist sig, at der ikke er afgørende forskelle i opretningsbehovet mellem de to kategorier. Begge kategorier har problemer med fugtige facader, ulovlige el-installationer samt manglende brandadskillelse.

I kategori 4 er der tale om statsopførte huse med tilbygninger i 1 og 2 plan. Klimaskærmens materialevalg og konstruktioner er gode og udført med gode håndværksmæssige traditioner. Det vurderes, at kategori 4 bygninger har et lille opretningsbehov, da beboerne selv løbende har foretaget forbedringer og vedligeholdelse.

Kategori 5 og 6 består af skurvogne opført af christianitter. Skurvognene er med tiden blevet udvidet ved sammenbygning med andre skurvogne eller ved tilbygninger. Facaderne er opbygget af og beklædt med træ, vinduer og døre er af træ med enkelte glas og fortsatsrammer og tagkonstruktionen er beklædt med tagpap. Kategori 5 bygningerne fremstår med en klimaskærm i god stand, mens kategori 6 har en klimaskærm og konstruktion, som bærer tydeligt præg af "gør det selv arbejde". I begge kategorier er der behov for lovliggørelse af el-installationerne.

Kategori 7 er selvbyggerhuse, der er kendetegnet ved at være udført på en forsvarlig konstruktiv måde. Dette skyldes primært, at disse

er af nyere dato, men også at selvbyggerne ofte har haft den fornødne viden om bygningskonstruktion.

Fredens Ark

Fredens Arks bygningstekniske tilstand har haft særlig bevågenhed fra myndighedernes side grundet en omfattende svampeskade og manglende brandveje. Dette gør, at Fredens Ark har et specielt opretningsbehov, der er vurderet særskilt.

Vurderingen af Fredens Ark har taget udgangspunkt i "Projektbeskrivelse/etape 1, Renovering af tegltag og hussvamp i tagfod" (Christiania Byggekantor, 2002). Hertil kommer en besigtigelse af bygningen og af Kollektivet Ararat på 3. sal. Beboerne i kollektivet oplyste, at enkelte af de andre kollektiver i Fredens Ark er blevet ombygget til lejligheder. Tagetagen indeholder også boliger. Disse boligetager har der ikke været adgang til. Der har derimod været adgang til kollektivets køkken og værkstedsrum.

Det er vurderingen, at det er byggeteknisk muligt at foretage en opretning af Fredens Ark, så bygningens levetid forlænges og bygningen bevares som et særligt element i Christianias bygningsbestand.

I den forbindelse må der påregnes en midlertidig genhusning af beboerne i Fredens Ark. Der er ikke taget stilling til, hvorledes og under hvilke vilkår dette skal finde sted, men det forudsættes, at dette sker med mindst mulig gene for beboerne. Den midlertidige genhusning anslås at ville beløbe sig til ca. 1,5 mio. kr. Beløbet er medregnet i den samlede opretningssum.



Christianias byggekantor og følgegruppen har oplyst, at krudthuset på Vilhelms Bastion også har omfattende svampeskader. Derfor er opretningsbehovet for krudthuset vurderet at være som i Fredens Ark.

For en grundig beskrivelse af opretningbehovet, henvises til det selvstændige bilag "En mulig vej for Christiania - som fond og almen boligorganisation. Bilagsbind om bygningsregistrering", hvor der forefindes en detaljeret byggeteknisk beskrivelse af referencebygningernes. Materialet er så omfattende, at det ikke er medtaget som bilag til selve rapporten. Materialet ligger som et selvstændigt bilagsbind på KAB's hjemmeside (www.kab-bolig.dk). I bilag V er en kort beskrivelse af de otte referencebygninger.

Som sammenfatning på opretningsbehovet kan det fastslås, at de statsopførte bygningers konstruktion er af meget høj kvalitet, set i lyset af den forholdsvis begrænsede vedligeholdelse

over de sidste 30 år. Endvidere skyldes mange af disse bygningers oprettelsesbehov, at der er foretaget gennembrydninger i klimaskærmen, og at disse ikke er foretaget, således at bygningerne på sigt kan modstå fungtindtrængning. Skurvogne og selvbyggerhuse fremstår med meget forskelligt opretningsbehov.

10.3 Den samlede opretningssum

Ud fra de tekniske byggeregistreringer af referencebygningerne samt den generelle bygningskategorisering af den samlede bygningsmasse har det været muligt at anslå de samlede omkostninger ved opretning af samtlige bygninger på Christiania.

Det skal understreges, at opretningssummen er baseret på bebyggelsesarealet og ikke etageareal, som er den måleenhed, der ellers anvendes i denne rapport.



Det bebyggede areal er en opgørelse over grundplanet for en bygning. I en bygning med to etager vil etagearealet eksempelvis være det dobbelte af det bebyggede areal.

For at kunne beregne en m²-pris for opretningsbehovet for de udvalgte bygningskategorier er der taget udgangspunkt i bygningernes bebyggede areal, en mængdeberegning for hver bygning, samt erfarings- og enhedspriser fra henholdsvis V&S Byggedata, via entreprenør og fra egne erfaringer via gennemførte projekter.

På baggrund af den detaljerede prissætning af den enkelte bygningskategori er der generet nøgletal i form af m²-priser for det bebyggede areal. Disse nøgletal er anvendt til at prissætte den samlede bygningsmasse på Christiania.

Christianias forhandlingsgruppe og Slots- og Ejendomsstyrelsen har i de sidste mange måneder drøftet, hvorledes registreringerne af Christiania skulle gennemføres. Slots- og Ejendomsstyrelsens kortmateriale samt opstilling og nummerering af alle bygningerne anvendes i denne rapport. Dermed skabes der genkendelighed og ensartethed i tallene, og risikoen for usikkerheder reduceres.

Tabel 10.3 viser kategorierne i forhold til bygningstype, de enkelte kategoriers bygningsareal både i relation til hele kategorien, men også i forhold til de registrerede bygninger. Endeligt fremgår opretningsprisen for en bygningskvadratmeter fordelt på de otte kategorier samt Fredens Ark. Denne pris inkluderer moms og er baseret på erfaringer, overslag og kendte priser i byggebranchen.

Tabel 10.3

Bygningskategoriernes opretningsomkostninger i relation til bebygget areal

(alle priser er inklusiv moms)

Kategori	Bygningstype	Samlet bebygget areal	Registreret bygningsareal	Kr./m ²
1	Etagehus	6.865	522	5.939
2	Etagehus	1.092	252	13.462
3	Rækkehus i 1 og 2 plan	6.237	360	6.302
4	Huse med tilbygning 1 og 2 plan	9.343	106	3.201
5	Skurvogn	1.611	70	1.445
6	Skurvogn	5.137	80	3.695
7	Selvbyggerhus	2.183	27	1.779
8	Rækkehus i 1 og 2 plan	593	118	5.698
99	Fredens Ark	1.485	1.300	21.789
Ialt		34.546	2.835	-

Tabel 10.4

De samlede anslåede opretningsudgifter

1: Etagehus	5.939 kr./m ² x 6.865 m ²	40,8 mio. kr.
2: Etagehus	13.462 kr./m ² x 1.092 m ²	14,7 mio. kr.
3: Rækkehus	6.302 kr./m ² x 6.237 m ²	39,3 mio. kr.
4: Huse med tilbygning	3.201 kr./m ² x 9.343 m ²	29,9 mio. kr.
5: Skurvogn	1.445 kr./m ² x 1.611 m ²	2,3 mio. kr.
6: Skurvogn	3.695 kr./m ² x 5.137 m ²	19,0 mio. kr.
7: Selvbyggerhus	1.779 kr./m ² x 2.183 m ²	3,8 mio. kr.
8: Rækkehus	5.698 kr./m ² x 593 m ²	3,4 mio. kr.
99: Fredens Ark	21.789 kr./m ² x 1.485 m ²	32,4 mio. kr.
I alt		185,6 mio. kr.
Installationer i terræn		6,5 mio. kr.
Genhusning, Fredens Ark		1,5 mio. kr.
Opretningsudgifter i alt inkl. moms, ekskl. omkostninger		193,6 mio. kr.
Opretningsudgifter i alt inkl. moms og omkostninger		230 mio. kr.
Opretningsudgifter i alt inkl. moms og almindelige omkostninger		250 mio. kr.

Tabel 10.5

Gennemsnitlig opretningssum opgjort pr. m² etageareal

Opretningspris pr. m ² etageareal: ca. 194 mio. kr./70.000 m ²	ca. 2.771 kr./m ²
Opretningssum for Boligorganisationen Christiania: 2.771 kr./m ² x 53.000 m ²	ca. 147 mill. kr.
Opretningssum for Fonden Christiania: 2.771 kr./m ² x 17.000 m ²	ca. 47 mill. kr.

Alle beløb er inkl. moms og ekskl. øvrige omkostninger

Årsager til den store spredning i opretningsbehovet mellem de enkelte bygningskategorier er, udover bygningernes forskellige tilstand, at der f.eks. er flere omkostninger forbundet med opretning af en fleretages bygning. I en fleretages bygning skal der f.eks. opstilles stillads, og der stilles større krav med hensyn til brandsikring og stabilitet.

Der er betydelige usikkerheder i de enkelte budgetposter, men set under et er det KAB's vurdering, at opretningsbehovet er realistisk vurderet og prissat.

Som det fremgår af tabel 10.4 anslås den samlede opretning på Christiania at koste ca. 194 mio. kr., hvortil der skal lægges omkostninger i forbindelse med f.eks. teknikerhonorar og uforudseelige udgifter, finansiering og administration. Inkluderes disse omkostninger, forventes den samlede opretningsomkostning at nærme sig 230 mio. kr., afhængig af finansieringsmåden (se kapitel 9).

Opretningsprisen pr. etagemeter samt opretningssummens fordeling mellem Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania er vist i tabel 10.5. Der er taget udgangspunkt i, at Fonden Christiania ejer erhvervsarealerne og Boligorganisationen Christiania ejer alle boliger og ikke lejbærende boligrelaterede fællesarealer.



10.4 Opretning og Christianias byggeorganisering

Den omfattende opretningsopgave vil have en voldsom og varig virkning på Christiania som samfund, hvis den tvinges igennem som en samlet proces.

Byggeri er på Christiania en vigtig social faktor, både som arbejdsplads og som social begivenhed. Christiania udfører gennem Byggekontoret til stadighed mange mindre og middelstore byggeopgaver med en meget begrænset administrativ belastning og med det for Christiania særlige element af medbyg. Hertil kommer, at Christiania har en lang tradition for at anvende genbrugsmaterialer som et vigtigt element i den særlige byggekultur. Genbrug forudsætter, at de enkelte byggeprojekter tilpasses de

tilgængelige materialer i forholdsvis begrænsede enkeltprojekter.

Det er vurderingen, at den nødvendige opretning skal gennemføres som et kontinuerligt forløb af mindre selvstændigt afsluttede byggeprojekter. Byggekontoret kan håndtere og administrere den samlede opretningsopgave, hvis opretningen bliver udført over en periode på 10 år efter tilvejebringelse af finansieringsgrundlaget.

Det skal naturligvis sikres, at der sker en betryggende håndtering af bevilgede midler i henhold til vilkårene i almenboligloven med indhentning af kommunale godkendelser og revisorpåtagne regnskaber, samt at opretningsarbejderne gennemføres under iagttagelse af bygningsreglementets bestemmelser.

10.5 Opsummering

Hvad skal der tages stilling til?

Det vurderes, at de samlede udgifter til opretning vil være ca. 194 mio. kr. ekskl. omkostninger. Inklusiv udgifter til teknikerhonorar, uforudsete udgifter, finansierings og administrationsomkostninger i konkret relation til den valgte finansieringsmodel bliver udgiften i alt knap 230 mio. kr. Denne udgift er vurderet på baggrund af en undersøgelse af otte udvalgte repræsentative bygninger samt Fredens Ark. Christianias byggekantor samt KAB-følgegruppen har været med til udvælgelsen bygningerne, da de har en meget stor viden om bygningernes stand og opretningsbehov.

Opretningssummen skal i sagens natur tages med det forbehold, der hører sig til, når man på basis af ni bygninger overfører denne viden til en vurdering af det samlede opretningsbehov for de 258 bygninger.

Det foreslås, at opretningen foretages over en 10-årig periode i nært samarbejde med Christianias byggekantor og under hensyntagen til byggetraditionen på Christiania. Opretningsrækkefølgen kan foretages ud fra kriterier om, hvilke forhold der er mest akutte. På denne måde kan der tages hensyn til de enkelte områders eventuelle genhusningsbehov og gener ved byggeri.

Det skal i forhold til opretningen af bygningerne på Christiania besluttes, hvornår de forskellige opretningsarbejder skal igangsættes, og der skal foretages en prioritering af arbejdet.

Hvilke dispensationer kræves der?

På baggrund af det beskrevne kan det opsummeres, at der er behov for følgende særlige drøftelser, dispensationer eller brug af forsøgsparagraffen.

✓ Ingen.



11. Nybyggeri på Christiania

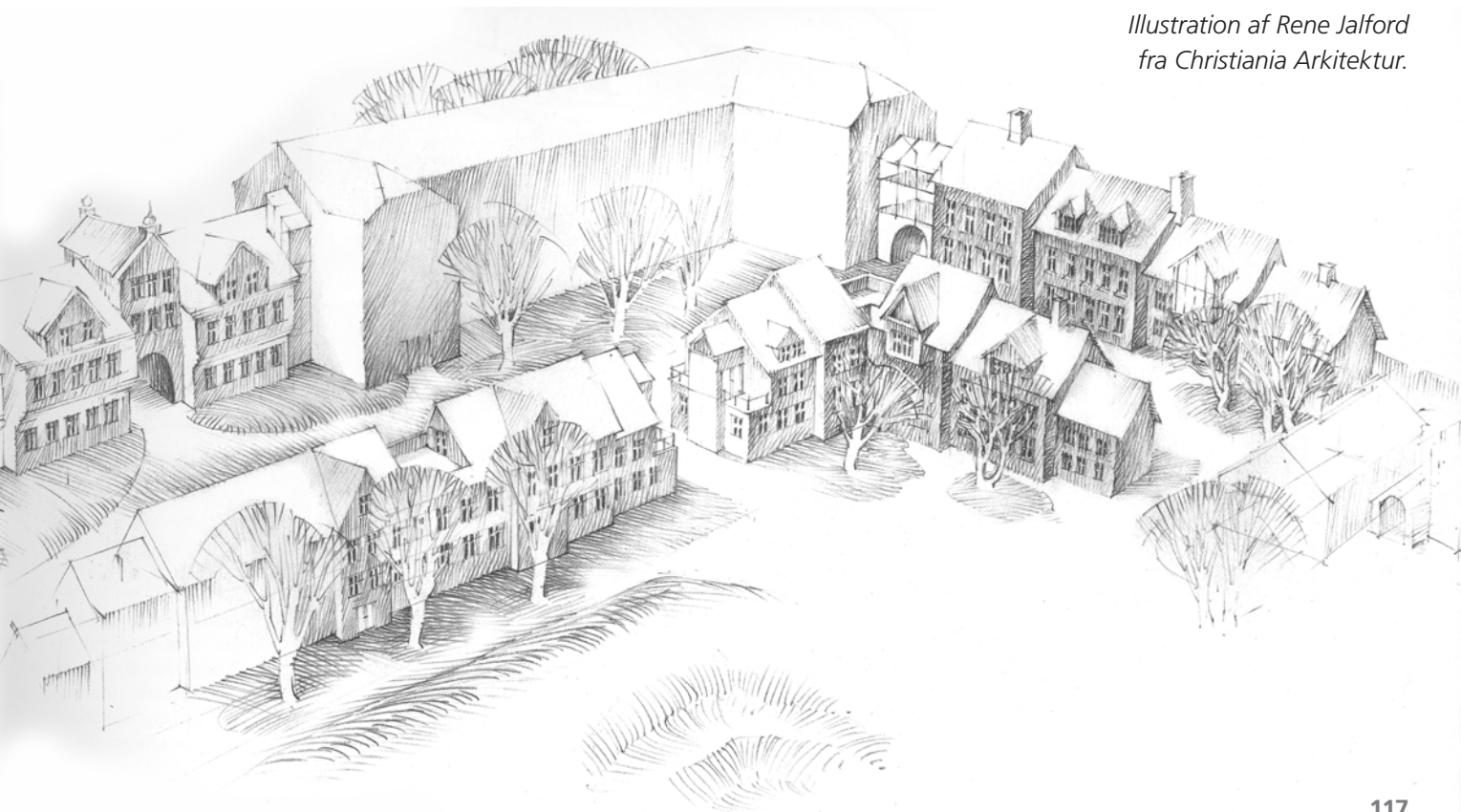
Christianiaområdets 34 ha er i dag forholdsvis lavt bebygget sammenlignet med resten af den omkringliggende tætte by. Selv i det tættest bebyggede område på Christiania vurderes bebyggelsesprocenten at ligge under gennemsnittet for Christianshavn.

Christianiaudvalgets helhedsplan for Christiania fra marts 2004 foreslår da også, at der gennemføres en betydelig fortætning i Sydområdet, Mælkevejen og Psyak med i alt anslået 26.000 m². Derudover peges der på fortætningsmuligheder i Langgaden og Fabriksområdet på ca. 4.000 m². I bemærkningerne til den vedtagne lov er den vurderede samlede fortætningsmulighed dog reduceret til mellem 20.000 og 25.000 m².

KAB er enig i, at så velbeliggende arealer over tid skal udnyttes til Christianias og hele byens bedste. Rum for nybyggeri i et vist omfang er desuden nødvendigt for at fastholde områdets dynamik som kulturcenter og arbejdsplads og samtidig løse en række påtrængende problemer med boliger til unge og ældre.

Lignende tanker gør grupper på Christiania sig også, som det fremgår af bogudgivelsen "Christiania Arkitektur" fra september 2004 (Christiania, 2004). Det er KAB's vurdering, at der kan opføres nybyggeri i de i helhedsplanen nævnte områder, men ikke i det omfang, der er anført, hvis Christiania skal kunne videreføres som et homogent fællesskab med sin egen særegne kultur.

*Illustration af Rene Jalford
fra Christiania Arkitektur.*



Udover nybyggeriet må der desuden gives rum til en vis grad af tilbygning til de eksisterende boliger i Christianias øvrige områder. Både i selvbyggerhusene og kasernebygningerne.

Fonden Christiania bør, som ansvarlig for den overordnede udvikling af Christiania, på et tidligt tidspunkt tage stilling til, hvilke ønsker der er til den bygningsmæssige udvikling af Christiania. Der skal også etableres et samarbejde med Boligorganisationen Christiania omkring denne udvikling. Såvel fond som boligorganisation vil kunne være bygherrer i området.

Øvrige kan kun være bygherre, hvis Fonden Christiania godkender og ønsker dette.

11.1 Forslag til strategi for nybyggeri

KAB har ikke foretaget en præcis vurdering af eventuelt nybyggeris placering og udseende, men i stedet forsøgt at udpege områder og identificere et byggeomfang samt udforme en helt overordnet strategi for, hvilke principper nybyggeri anbefales gennemført efter.

Der er foretaget meget grove arealskøn af hensyn til udarbejdelse af de økonomiske konsekvensberegninger. Det må påregnes, at disse arealer vil kunne ændre sig betydeligt i en efterfølgende bearbejdning.

Det er en afgørende forudsætning, at eksisterende boliger ikke rives ned begrundet i et ønske om en øget bebyggelsesgrad. Er boligernes tilstand for elendig, skal disse i stedet søges istandsat og ombygget.

Både Miljøministeriets lokalplan fra 1991 og Helhedsplanen fra marts 2004 peger på det væsentlige i at bevare den helt unikke bygningskultur, der er opstået i Christianias 33 årige levetid. Bevaring gennem fredning er at fastfryse et tidsbillede som på et museum. En bygningskultur kan kun bevares ved at give den mulighed for at leve gennem udfoldelse og udvikling.

I al væsentlighed er det det stærkt individualiserede og anarkistiske byggeri, der danner grundlaget for Christianias byggekultur. Byggeriet er som regel båret af enkelte personers eller mindre gruppers ønsker og lyster, som de efter bedste evne - og som regel med råd og støtte fra venner i nærområdet - får op at stå.

Disse anarkistiske byggerier fungerer, når de er bedst, i et godt samspil med lokalområdet, fordi der på Christiania gennemgående lægges vægt på et stort hensyn til andre og en stor åbenhed.





Byggefelter til nybyggeri bør udlægges, så de giver mulighed for at fortsætte selvbyggerkulturen. Etagebyggeri er efter KAB's vurdering for komplekst både konstruktivt, installationsmæssigt samt brand- og lydmæssigt til glad eksperimenteren. I al væsentlighed skal nybyggeri derfor maksimalt tænkes i to etager og primært som tætte/lave rækkehuse eller fritstående huse.

Det kunne overvejes at give plads til egentligt etagehusbyggeri i dele af Sydområdet, hvor den gående trafik er tæt, og de øvrige bygninger spiller op til det. Hvis forbindelsen til selvbyggerkulturen skal bevares, kunne det ske ved gennemførelse af en opdateret version af arkitekterne Hoff og Ussinges etagebyggerivision, der blev vist på Louisiana i 1977. Princippet er, at der af professionelle entreprenører opføres en robust basiskonstruktion med hovedinstallationer i f.eks. 5 etager, hvorefter selvbyggere etablerer facader og indvendig aptering efter de samme principper som øvrigt selvbyggeri på Christiania.

Det er dog KAB's vurdering, at et sådan etagehusprojekt vil blive meget kostbart at opføre, og at det vil kræve økonomisk støtte for at kunne blive realiseret. Det vil dog kunne være et visionært og spændende projekt, der kombinere professionelle entreprenørkompetencer med selvbyggernes kreativitet og håndværksmæssige kunnen.

Det må antages, at der er beboere på Christiania, der ikke kan eller ønsker selv at stå for opførelse af byggeri. For disse grupper kunne Boligorganisationen Christiania udvikle nye byggerier, der bliver opført efter mere traditionelle styringsprincipper med brug af tekniske rådgi-

vere og entreprenører, naturligvis i tæt samspil med de områder, hvor byggeriet skal opføres og i overensstemmelse med de gældende traditioner på Christiania.

Mulige byggefelter

Helhedsplanen peger på byggemuligheder i Fabrikområdet, Langgaden, Sydområdet, Mælkevejen og Psyak, der alle ligger i Helhedsplanens delområde I og II. I delområde III må der ifølge Helhedsplanen ikke ske yderligere nybyggeri. Helhedsplanens områdeinddeling er vist i kort 8.2 i kapitel 8.

KAB er i al væsentlighed enig i den overordnede disponering. KAB vurderer dog, at omfanget og tilgangen til muligt byggeri bør tænkes anderledes.

Disse overvejelser er beskrevet efterfølgende med henvisning til Helhedsplanens beskrivelser og illustrationer af nybyggeri samt bogudgivelsen Christiania Arkitektur fra september 2004. I bilag VI vises arkitektfirmaet Hasløv & Kjærsgaard's illustrationer i relation til Helhedsplanens forslag om nybyggeri.

Det foreslås, at der i Helhedsplanens delområde I som helhed gives mulighed for erhvervsbyggeri på ca. 1.150 m², mens boligbyggeriet i alt vil udgøre ca. 6.650 m².

Fabrikområdet

Helhedsplanens forslag til byggeri nord for Den Grønne Hal virker umiddelbart realistiske, hvis det udføres som et løft af de skurvogne, der er i området i forvejen. Byggeri nord for Byens Lys bør højst være i to etager. Groft anslået kan der bygges ca. 800 m² i området.



Byggeriet kan gennemføres i takt med, at der findes selvbyggere, der kan magte opgaven og få den nødvendige støtte fra lokalområdet. Arealerne skal frigives i dialog med de nuværende beboere, der enten får udbygget deres nuværende boliger eller frivilligt rykker til andre frigjorte boliger eller arealer på Christiania.

Langgaden

Helhedsplanens forslag virker umiddelbart realistiske. Områdets grønne præg skal dog sikres. Groft anslået kan der bygges ca. 1.350 m² i området. Byggeriet kan gennemføres i takt med, at der findes selvbyggere, der kan magte opgaven og få den nødvendige støtte fra lokalområdet. Arealerne skal frigives i dialog med de nuværende brugere.

Sydområdet

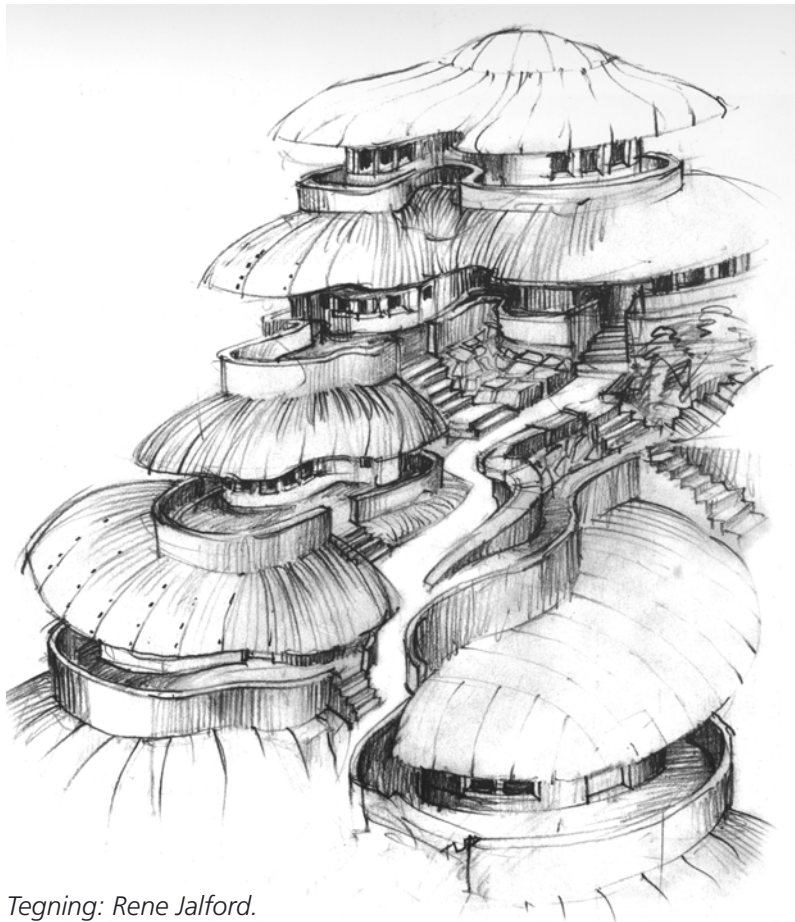
KAB er enig i helhedsplanens vurdering af, at Sydområdet har det største rum for nybyggeri på Christiania. Helhedsplanens forslag vil dog, uanset hvilket af de tre eksempelforslag der gennemføres, være et voldsomt brud med Christianias hidtidige bygningsudviklingstradition.

Bygningernes skala vil kræve styring af tekniske rådgivere og entreprenører. De individuelle og personlige udtryk, som er Christianias særkende, vil disse byggerier ikke give mulighed for, hvis de skal være økonomisk realistiske at opføre. Anlæggene vil kræve nedrivning af en hel række kollektive faciliteter, der er etableret med frivillig indsats. Endvidere vil opførelsen af de store etagehusbyggerier forudsætte en stor

fælles koordineret indsats, hvilket der ikke er tradition for.

Store samlede bygningsanlæg vil også give en samlet beboertilgang, som lokalsamfundet vil have vanskeligt ved at optage.

Der er behov for at strukturere området mellem Loppen og Fredens Ark bedre. Dette skal dog ske nænsomt og i en skala, der ikke overudnytter området. I bogen "Christiania Arkitektur" peges der på de byrum, der kunne opstå ved at opføre byggeri, der forbinder Fredens Ark med Tinghuset.



Tegning: Rene Jalford.

KAB kunne dertil foreslå, at der opførtes etagebyggeri mod Bådsmandsstræde efter arkitekterne Hoff og Ussinges etagebyggerivision, som er beskrevet tidligere. Stueetagen kunne friholdes til erhverv og andre fælles faciliteter, der både kunne rettes mod Christianshavn og Christiania.

Byggeriet vil være forsøgsbyggeri, der både vil kræve direkte økonomisk støtte og dispensation fra byggelovgivningen.

Der kunne, groft skønnet, etableres ca. 4.000 m² nybyggeri efter ovenstående principper.

Mælkevejen

Helhedsplanen foreslår, at der påbygges en ekstraetage på de 6 hovedbygninger i området. Efter principperne om bevaring af eksisterende boliger vil dette forslag ikke kunne gennemføres. Der skal dog være mulighed for opførelse af mindre bygninger mellem hovedbygningerne.

Byggeri mellem hovedbygningerne kunne anslås at udgøre ca. 500 m².

Psyk

Helhedsplanen foreslår, at bygningerne i området nedrives, og at der etableres et markant tættere nyt byggeri. Efter principperne om bevaring af eksisterende boliger vil dette forslag ikke kunne gennemføres. Der skal dog være mulighed for opførelse af mindre tilbygninger til de eksisterende boliger og etablering af ekstra etage efter selvbyggerprincipperne.

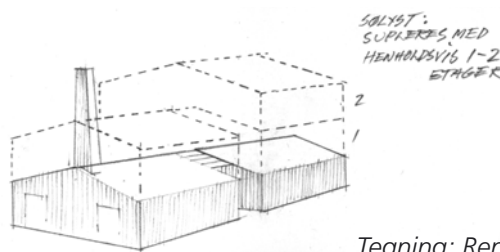
Tilbygningsmuligheden anslås at udgøre ca. 600 m².

Generel mulighed for tilbygning til eksisterende boliger

Udover nybyggeriet må der desuden gives rum til en vis grad af tilbygning til de eksisterende boliger i Christianias øvrige områder. Både i selvbyggerhusene og i de nuværende stats-ejendomme.

Det er umuligt at opstille helt faste retningslinier for hvor mange kvadratmeter, der kan blive tale om i de enkelte boliger, da dette er afhængigt af, hvad den enkelte måtte have behov og

mulighed for. Tilbygningsomfanget skal styres af krav til brandsikring og hensyn til naboer og omgivelserne. Det skal dog sikres, at der er tale om rene tilføjelser til nuværende boliger og ikke om nyetablering af boliger.



Tegning: Rene Jalford.





Tabel 11.1

Oversigt over vurderede byggemuligheder	
Område	Areal
Fabriksområdet	ca. 800 m ²
Langgaden	ca. 1.350 m ²
Sydområdet	ca. 4.000 m ²
Mælkevejen	ca. 500 m ²
Nybyggeri - boliger i alt	ca. 6.650 m²
Psyak påbygning til eksisterende boliger	ca. 600 m ²
Påbygning til eksisterende boliger i de øvrige områder	ca. 3.100 m ²
Påbygninger i alt	ca. 3.700 m²
Helhedsplanens område I	ca. 1.150 m ²
Nybyggeri - erhverv i alt	ca. 1.150 m²
Samlet nybyggeri i alt	ca. 11.500 m²

I tabel 11.1 er den samlede oversigt over vurderede byggemuligheder opgjort.

Bygningsfredning vil her være en væsentlig hindring i udfoldelsen af bygningskulturen på Christiania. Det foreslås, at fredning alene kommer til at omfatte bygninger, der ikke rummer boligformål som f.eks. Den Grå Hal og Den Grønne Hal (se også kapitel 8).

Udenfor de ovenfor omtalte områder skal der regnes med en øget bygningmasse på omkring

3.700 m², hvis der gennemsnitlig afsættes omkring 25 m² påbygning til hver af de eksisterende boliger.

Som det fremgår, vurderes det, at der vil kunne opføres nybyggeri og tilbygninger på ca. 11.500 m². Med en pris på 2.700 kr. pr. etagemeter svarer dette til ca. 31 mio. kr.

11.2 Økonomi i forbindelse med nybyggeri

Betaling for byggeret ved nye boliger og erhverv

Christianias samlede grundværdi fastsættes både efter omfanget af de eksisterende bygninger og den fremtidige byggemulighed. Det må derfor påregnes, at den almene boligorganisation skal betale for begge dele.

En realistisk grundpris i København kan, alt andet lige, sættes til de i loven angivne 2.700 kr. pr. opført etagekvadratmeter til boligformål. Grundpriser til erhvervsformål kan både være højere og lavere afhængig af en konkret vurdering af grundværdien. Da omfanget af eventuelt erhverv ikke kan fastlægges pt., er der i de økonomiske overslag regnet med samme kvadratmetergrundpris for erhverv som for boliger.

Ydermere er eventuelle omkostninger forbundet med oprensning af forurenede jord udeladt, da omfanget af forurening er ukendt. Dette skal dog tages i betragtning ved den endelige aftale af købesummen. I de efterfølgende beregninger forudsættes det, at evt. forurening, der skal løses i forbindelse med nybyggeri, finansieres af sælger.

I den anden retning trækker, hvordan Christiania rent faktisk udvikler sig. Det skal overvejes, om der i en aftale om salg af byggeretter skal beskrives et system for tillægsbetaling, hvis Christiania bevæger sig meget langt væk fra det nuværende meget mangfoldige system, og hvis det ender med, at der bygges meget mere, end der er foreslået i denne rapport.

Som det fremgår af overvejelserne og de specifikke beregninger i kapitel 9 om den økonomiske model, så anbefales det, at Christiania først skal betale for den erhvervede byggeret, når der bygges. Det skyldes, at det ellers vil påvirke huslejen i bekymrende grad, hvis der skal betales for byggeretten ved modellens ikrafttræden.

Boligorganisationen Christiania har mulighed for at optage støttede lån ved køb af byggeret

og vil derfor have en lavere ydelse til lånet end Fonden Christiania. Hver nybygget ekstra kvadratmeter vil, når Boligorganisationen Christiania køber den, koste 2.700 kr x 3,64% (finansieringssystemet er nøje gennemgået i afsnit 9.2) svarende til en årlig huslejudgift på 98,28 kr. eller 8,19 kr. pr. måned. Udgiften for en nybygget kvadratmeter vil i Fonden Christianias regi være på 2.700 kr. x 6,87% (størrelsen af ydelsen er beskrevet i afsnit 9.2) svarende til en årlig huslejudgift på 185,49 kr. eller 12,46 kr. pr. måned.

Til de nævnte beløb kommer udgiften til finansiering af selve opførelsen af det ønskede byggeri (og alle de almindelige driftsudgifter).

Dette svarer i store træk til almindeligt nybyggeri.

Tabel 11.2

Økonomiske konsekvenser ved opkøb af byggeret før byggeri opføres

Nybyggeri - boliger - 6.650 m² etageareal

Køb af byggeret - 6.650 m ² etageareal à 2.700 kr.	17.955.000 kr.
Årlig ydelse ved 3,64% i ydelse	653.362 kr.
Udgift pr. m ² ved 46.000 m ² etageareal boliger	14,21 kr./m ² /år

Nybyggeri - tilbygning til eksisterende boliger - 3.700 m² etageareal

Køb af byggeret - 3.700 m ² etageareal à 2.700 kr.	9.990.000 kr.
Årlig ydelse ved 3,64% i ydelse	363.636 kr.
Udgift pr. m ² ved 46.000 m ² etageareal boliger	7,91 kr./m ² /år

Nybyggeri - erhverv - 1.150 m² etageareal

Køb af byggeret - 1.150 m ² etageareal à 2.700 kr.	3.105.000 kr.
Årlig ydelse ved 6,87% i ydelse	213.313 kr.
Udgift pr. m ² ved 17.000 m ² etageareal boliger	12,55 kr./m ² /år



Hvis der skal betales for byggeretten samtidig med, at der findes en samlet løsning for Christiania, vil det som nævnt påvirke huslejen for alle boligerne i perioden, indtil der bygges.

Boligorganisationen vil have et udlæg for byggeretten, indtil denne udnyttes. Det er først, når der finder byggeri sted, at der sker en huslejebetaling, der kan dække ydelsen på lånet til byggeretten. Låneydelsen for byggeretten vil, indtil byggeri finder sted, skulle betales af de nuværende beboere i Boligorganisationen Christiania og erhvervsdrivende i Fonden Christiania som del af den faste husleje.

De huslejemæssige konsekvenser af dette vises i tabel 11.2.

For Boligorganisationen Christiania vil husleje-påvirkningen således blive et tillæg til huslejen

på 22,12 kr./m²/år, hvis Boligorganisationen Christiania skal betale for byggeretten, før der rent faktisk etableres nye boliger med nye huslejeindtægter som følge.

For Fonden Christiania vil den årlige udgift være ca. 213.000 kr. eller ca. 12,55 kr./m²/år, hvis Fonden Christiania skal betale for byggeretten, før der rent faktisk etableres nye erhvervsarealer med nye huslejeindtægter som følge.

Påvirkningen for øvrige beboere og erhvervslejerne vil løbende blive reduceret, efterhånden som nybyggeri opføres, da låneydelsen vil blive overført til de nye boligers husleje.

For at sikre en fornuftig huslejedannelse foreslås det derfor, at der ikke skal betales for byggeretten, før nybyggeriet faktisk udføres.

I kapitel 9 foreslås det yderligere, at midlerne tilføres Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania up-front - altså allerede i forbindelse med modellens ikrafttræden - for at skabe så solid og stærk en økonomi som overhovedet muligt.

Det skal bygges ind i en aftale, at Christiania skal have gennemført alle de aftalte etagemeter nybyggeri inden en given frist, f.eks. 15 år, hvorefter enten Fonden Christiania eller Boligorganisationen Christiania skal betale grundkøbesummen, uanset om byggeriet er opført eller ej.

Det skal overvejes, om den individuelle tilbygningsmulighed skal undtages herfor.

Tilbygning til eksisterende boliger

Når en beboer ønsker at gøre sin bolig større, uanset om dette sker ved påbygning af ny etage eller tilbygning på jord, øges den samlede grundudnyttelse på Christiania. Derfor skal der ske betaling for udnyttelse af byggeretten via en huslejestigning.

Det er allerede beskrevet, hvordan det påvirker alle boligernes husleje, at der er reserveret 3.700 m² etageareal til tilbygninger til eksisterende boliger, hvis byggeretten skal betales ved modellens ikrafttræden.

Det er derfor også KAB's forslag, at der først skal betales for byggeretterne vedr. tilbygninger, når tilbygningen er godkendt til opførelse.

Nyopførte boliger opført efter de traditionelle principper

Alment nybyggeri finansieres med de aktuelt gældende regler, som det er vist i tabel 11.3.

Tabel 11.3

Finansieringssystemet for almene boliger

Kommunal grundkapital	7%
Beboerindskud	2%
Realkreditlån med statslig ydelsesstøtte	91%

Byggeriet vil typisk blive tegnet af en teknisk rådgiver i tæt samarbejde med brugerne og boligorganisationen. Byggeprojektet vil blive udbudt efter enten reglerne i licitationsloven eller i EU-reglerne afhængig af byggeriets størrelse og opført af klassiske entreprenørvirksomheder. Byggeriet skal godkendes af kommunen i tre faser: i forbindelse med skitsefor-





slaget (det såkaldte skema A), efter byggeriet er udbudt og billigste pris er kendt (det såkaldte skema B), og i forbindelse med det endelige byggerenskab efter ibrugtagning (det såkaldte skema C).

Den nye beboer skal ved indflytning betale et beboerindskud svarende til 2% af den samlede anskaffelsessum. Huslejen vil blive beregnet som en kombination af ydelserne på de støttede lån, der går til opførelse af byggeriet og de nødvendige udgifter til at drive og vedligeholde byggeriet herunder fællesudgifter til hele boligorganisationen.

I vores regneeksempler i kapitel 9 vedr. husleje i Boligorganisationen Christiania er der regnet med ca. 225 kr./m²/år til driftsudgifter m.v. Altså udgifter ekskl. nettokapitalomkostninger til grundkøbesum og opretningsomkostninger.

Hvis det antages, at grundkøbesummen (betaling for byggeretten) ved nybyggeriet andrager de omtalte 2.700 kr./m² etageareal, og boligerne derudover kan opføres for 13.000 kr./m², så giver det samlede nettokapitalomkostninger til grundkøbesum og anskaffelsesomkostninger i øvrigt på 571 kr./m². Dertil skal lægges driftsudgifterne, der som nævnt andrager ca. 225 kr. Det betyder, at nybyggeriet vil få en højere husleje end det eksisterende byggeri, idet huslejen vil blive ca. 790-800 kr./m²/år. Dette er markant billigere end nybyggeri i det øvrige København, men det er betydeligt mere, end der betales p.t. på Christiania. I kapitel 9 er vist, hvad sammenhængen mellem huslejen opgjort som kr./m²/år og den månedlige husleje ved forskellige boligstørrelser er.

Når beboeren fraflytter, tilbagebetales indskuddet, hvis lejemålet ikke er blevet misligholdt.

Nyopførte boliger som selvbyggerhuse

Hvis selvbyggerkulturen skal kunne fastholdes og udvikles, skal der tilvejebringes en model, der gør det økonomisk og styringsmæssigt realistisk indenfor rammerne af den almene lovmodel.

Sokkelleje-modellen

En model kunne være, at den professionelle del af nybyggeriet alene omfatter etablering af nødvendige basisinstallationer som fremføring af vand, el, varme og kloak eller evt. mulighed for helt at frasige sig basisinstallationer. Udgifterne til basisinstallationer samt grundkøb (byggeret) finansieres via den almindelige 7%-2%-91%-metode. Der skal derfor kun betales låneydelse og beboerindskud i forhold til dette stærkt begrænsede investeringsomfang. Til gengæld skal beboeren så selv tilvejebringe bygningen. Modellen fordrer, at selvbyggeren har midler til selv at finansiere selve bygningen.

Selvbyggeren skal naturligvis betale sin relative andel af organisationens fælles driftsudgifter samt indbetale til en slags vedligeholdelsesfond for selvbyggere.

Ved fraflytning kunne der anvendes samme simple model som ved indflytning. Beboeren forlader byggeriet uden at modtage nogen kompensation for egen indsats. Boligen overdrages til den næste beboer/lejer. Huslejen fastsættes ved, at boligorganisationen lader bygningen vurdere, og fastsætter huslejen ud fra det lejedes værdi set i sammenhæng med



huslejeniveauet i øvrigt på Christiania. Den nye huslejeindtægt vil da kunne indgå i den enkelte boligafdelings balanceløberegning enten ved at nedsætte huslejen tilsvarende for de øvrige beboere eller ved at øge henlæggelsen til fremtidig vedligeholdelse.

Ved fraflytning kunne boligorganisationen alternativt lade bygningen vurdere og betale fraflytteren for bygningens værdi på fraflytningstidspunktet. Midlerne til dette tilvejebringes med et udstøttet realkredit- og/eller banklån, som boligorganisationen optager. Den næste beboer, der overtager lejemålet, ville ved indflytning betale et indskud svarende til 2% af den vurderede byggesum. Huslejen vil blive beregnet som en kombination af ydelserne på de støttede lån fra byggeriets opførelse og de nye lån fra vurderingen samt de nødvendige udgif-

ter til at drive og vedligeholde byggeriet herunder fællesudgifter til hele boligorganisationen.

Entreprenør-modellen

En anden model kunne være, at selvbyggeren fungerede som entreprenør for byggeriet, mens finansieringen blev afholdt af boligorganisationen. Det vil kræve, at 60% af byggeriets omkostninger blev tilvejebragt i dokumenteret konkurrence. Dvs. at f.eks. indkøb af byggematerialer og specialtydelser bliver sendt i udbud blandt mindst tre bydende.

Modellen kræver, at selvbyggeren kan styre og dokumentere sin byggeproces, samt at der fra boligorganisationens side føres et forholdsvist tæt opsyn, da organisationen jo skal godkende, at der sker udbetalinger til selvbyggeren for værdien af det udførte arbejde. Fordelen er, at

selvbyggeren ikke behøver at have midler til at bygge huset. Ulempen er helt klart den komplicerede styring samt boligorganisationens risiko, hvis projektet strander.

Der kunne også vise sig behov for at opføre byggeri ved hjælp af traditionelle entreprenører. Huslejen for byggeriet vil da skulle beregnes efter de sædvanlige almene nybyggeriregler. Udgifterne til dette tilvejebringes efter 7%-2%-91%-metoden som beskrevet under afsnittet om sokkelleje.

Ved genudlejning vil huslejen blive den samme for den nye beboer/lejer som for fraflytteren.

Skæve boliger

Der findes et særligt finansieringssystem til billige boliger til, hvad der kaldes skæve huse til skæve eksistenser. I KAB plejer vi at kalde det gode boliger til gæve eksistenser i stedet.

Dette system kunne bruges til at opføre nogle små boliger for særligt udsatte grupper. På Christiania kunne det måske være relevant at forhandle med myndighederne om muligheden for at opføre sådanne boliger uden f.eks. toilet og bad, da der er tilfredsstillende og eksisterende fællesfaciliteter på Christiania. Det betyder, at der ikke kan ydes boligsikring eller boligydelse (se senere kapitel), men omvendt vil der kunne opføres meget billige, små boliger.

Særlig problemstilling om parkering

Denne rapport beskæftiger sig i al almindelighed ikke med parkeringsproblemet på Christiania, da det ikke er bundet op på problemstillinger vedr. ejerformer.

Men i forbindelse med nybyggeri er der en problemstilling om etablering af parkeringsarealer, der på nogenlunde samme måde gør sig gældende alle steder i Københavns Kommune.

Ifølge den gamle lokalplan skulle der være 1 parkeringsplads pr. 100 m², mens den nye endnu ikke vedtagne lokalplan formentlig vil foreskrive 1 parkeringsplads pr. 150 m². Hvis der ikke oprettes p-pladser, skal der betales til en parkeringsfond, eller der skal regnes med en eventuel forpligtigelse, der på et tidspunkt kan koste penge.

Denne rapport opererer med 11.500 m². Det svarer til ca. 70-80 parkeringspladser udover det behov for parkering, som de eksisterende boliger skaber i lokalområdet eller på Christiania.

Det skal derfor nævnes, at der kan opstå både indholdsmæssige og økonomiske konflikter og uenigheder vedr. parkering i forbindelse med nybyggeri.

11.3 Vilkår for opførelse af nye erhvervs- og kulturbyggerier

Hvis der ønskes etableret nye erhvervslejemål, er Fonden Christiania den naturlige bygherre, hvis den kan skaffe den fornødne kapital til byggeriet. Det kunne bl.a. ske ved at lave langtidsudlejningsaftaler med meget solide virksomheder, så en kreditforening og/eller en bank vil kunne se det fornuftige i at yde lån til projektet.

Erhvervsnybyggeri vil være så kostbart at opføre, at det er nødvendigt at sikre en fast indtægtsgivende udlejning. At nedsætte sig som erhvervslejemålsudlejer er efter KAB's erfaring meget risikofyldt. Mange almene boligorganisationer har tabt store midler på dette gennem tiden. Det er den primære baggrund for, at almene boligorganisationer ikke længere må opføre erhvervslejemål.

11.4 Opsummering

Hvad skal der tages stilling til?

Der skal tages stilling til hvor meget og hvornår, der skal bygges på Christiania. Der skal også tages stilling til, om det er familieboliger, ældreboliger, ungdomsboliger, seniorbofællesskaber eller skæve boliger, der skal opføres, når det handler om Boligorganisationen Christiania. Og der skal tages stilling til, hvilke former for erhvervsarealer, der skal opføres, når det handler om Fonden Christiania.

Der er bred enighed om, at det er væsentligt at bevare den helt unikke bygningskultur (en anarkistisk selvbyggerkultur), der er opstået i Christianias 33-årige levetid. Bevaring gennem fredning vil være det samme som at fastfryse et tidsbillede og vil med tiden have mere karakter af museumsvirksomhed, fremfor en dynamisk og levende bydel. En bygningskultur kan kun bevares ved, at give den mulighed for at leve gennem udfoldelse og udvikling.

Der kan efter KAB's vurdering opføres ca. 11.500 m² nybyggeri under dette hensyn. Dette svarer til en grundkøbesum på ca. 31 mio.

kr., hvis der fortsat anvendes en pris pr. m² etageareal på 2.700 kr.

Hvilke dispensationer kræves der?

På baggrund af det beskrevne kan det opsummeres, at der er behov for følgende særlige drøftelser, dispensationer eller brug af forsøgsparagraffen.

- ✓ Opgivelse af fredning af bygninger, der i dag benyttes til boliger, kræver formentlig en særlig aftale i forbindelse med modellens ikrafttræden.
- ✓ Etablering af forsøgsbyggeri efter Hoff og Ussinges model, hvor en entreprenør opfører en robust basiskonstruktion i flere etager, hvorefter selvbyggere etablerer facader og indvendig aptering efter almindelige selvbyggerprincipper på Christiania, vil formentlig fordrer dispensationer fra gældende byggelovgivning.
- ✓ Sokkelleje-modellen vil kræve en dispensation fra almenboliglovgivningen.
- ✓ Skæve boliger uden bad og toilet vil formentlig kræve dispensation fra de almindelige regler.



12. Boligsocialt arbejde

Det sociale arbejde er en væsentlig del af Christianias identitet. Christianias fælleskasse finansierer mange initiativer, og der er lavet et betydeligt socialt arbejde, som ikke ville være lykkedes andre steder. Christiania har fra starten fundet sine egne løsninger ud fra mottoet, at det var samfundet, der gjorde folk syge, og et alternativ samfund ville gøre folk raske.

Christiania har tiltrukket mange socialt sårbare mennesker, der enten bor på Christiania eller bruger Christiania som "varmestue" i dagtimerne. Dette har skabt massive sociale opgaver, som intet lokalsamfund kan klare alene.

Derfor er der et vist samarbejde med omverden med hensyn til håndtering af opgaven.

Det sociale arbejde på Christiania udgør fortrinsvis beboerrådgivningen "Herfra og videre" og Sundhedshuset. Christiania har siden 1988 modtaget direkte støtte til det sociale arbejde disse to steder. I 2004 var finanslovsbevillingen på 2,5 mio. kr. med henholdsvis 1.925.000 kr. til "Herfra og videre" og 575.000 kr. til Sundhedshuset.

"Herfra og videre" kunne i 2003 fejre 25 års jubilæum og udgav i den sammenhæng et ju-

bilæumsskrift "At komme herfra og videre". Det sociale arbejde er også evalueret af Jakob Reddersen (2004). Dette kapitel tager sit udgangspunkt i disse udgivelser samt samtaler med personer engageret i det sociale arbejde.

12.1 Beboerrådgivere på Christiania - "Herfra og videre"

"Herfra og videre" er organiseret som en selv-ejende organisation med egen bestyrelsen. I dag arbejder der fem deltidsansatte christianitter, hvor tre fortrinsvis passer kontoret, og to har mere udgående opgaver i forhold til familier samt børne- og ungegruppen.

Der er også ansatte i "Angakok"-projektet (værested for grønlændere) og hjemløseprojektet.

"Angakok"-projektet er et alternativt værested for grønlænderne. Angakok er lokaliseret i Stjerneskipet. Der er åbent kl. 10-15, og i dette tidsrum må der ikke ryges hash eller drikkes alkohol. Udenfor åbningstiden bor bl.a. 10 grønlændere i Stjerneskipet.

"Herfra og videre" støtter projektet med 75.000 kr. om året i 2002-2004, mens Socialministeriet har bevilliget 250.000 kr.

Arbejdet i "Herfra og videre" kan beskrives ud fra følgende temaer:

Børn og unge

Der laves en indsats for de børn og unge, der har problemer i familien og skolen, så de ikke ender i et gadeliv med indtægter fra pusheri.

Familier

Der laves en indsats for de unge og nye familier, hvor der etableres kontakt til de dårligt fungerende familier med tunge misbrugsproblemer eller manglende netværk. Der er tale om primært forebyggende arbejde gennem træning af nærvær og omsorg.

Misbrug

Der er et stort og synligt misbrug på Christiania af specielt hash og alkohol. Der er et stort antal misbrugere blandt de hjemløse og grønlænderne, men også hos de mange christianitter på kontanthjælp eller førtidspension. Christiania har haft egne afvænningsprogrammer med stor succes, men arbejdet er stærkt neddroset efter 2002, hvor man ikke længere har kunnet få midler via Socialministeriets fonde. Det er meget svært at motivere misbrugere til at modtage tilbud uden for Christiania.





Grønlændere

Der er omkring 30 fastboende grønlandere på Christiania. De fleste har problemer i form af misbrug eller psykiske lidelser. Herudover holder ca. 50 "faste" hjemløse grønlandere til på Christiania. De "faste" hjemløse grønlandere bor hos venner på Christiania, men er uden reel mulighed for at få en bolig på Christiania.

Syge og plejekrævende

Der er indsats koncentreret om og målrettet mod de særligt udsatte grupper såsom psykisk syge og hjemløse. Endvidere er der fokus på

det stigende antal ældre christianitter, der har brug for pleje. Den særlige boform på Christiania er ikke ældreegnet, da der mange steder er dårlige adgangs- og opvarmningsforhold.

Rådgivning og vejledning

Der er et omfattende rådgivningsarbejde. En del af arbejdet er som bisiddere ved møder med det offentlige system. Der er alle former for rådgivning lige fra kontakt til forældre til bortløbne børn, til christianitter der trænger til et pusterum og en skulder.

12.2 Christianias sundhedstjeneste - Sundhedshuset

Sundhedshuset er et åbent sundhedstilbud med alternativ medicin som udgangspunkt. Sundhedshuset samarbejder med en række institutioner uden for Christiania, så som Stadslæggen, Tuberkulose-klinikken, praktiserende læger, skadestuer, tandlæger og lignende.

Sundhedshuset er underlagt "Herfra og videre"s bestyrelse med bevillinger fra "Herfra og videre".

Der er en personalegruppe på otte personer. Én person er fastansat og på kontoret hver dag og skaber kontinuiteten i sundhedsarbejdet. Resten er deltidsansatte med en meget begrænset arbejdstid, svarende til en enkelt vagt om ugen. Udover christianitter på intern løn er der ansat en Tuberkulose-medarbejder, en sundhedsplejerske og en læge. Lægen har fast konsultation én eftermiddag hver uge for beboere og hjemløse. Alle ansatte er christianitter eller har en tæt tilknytning til Christiania.

Der konstateres nye tuberkulose-tilfælde hvert år på Christiania, hvoraf mange er blandt grønlandere og hjemløse. I 2001-2002 blev ca. 100 grønlandere testet for tuberkulose (TB) på Christiania, og 10 var smittet. TB-medarbejderen sørger for det koordinerende og opfølgende arbejde, hvor der dels skal sendes personer til røngentundersøgelse og dels skal sikres, at de smittede får medicin.

12.3 Behovet for det sociale arbejde

Der er et stort behov for det sociale arbejde på Christiania. Det boligsociale arbejde omfatter mange opgaver, som det offentlige normalt tager sig af, men som det er umuligt at udføre af det offentlige, enten fordi det offentlige ikke magter opgaven, eller fordi de særlige forhold på Christiania ikke tillader det.





Fordi beboerrådgiverne på Christiania er christianitter, bliver det sociale arbejde ikke et arbejde, men en mission med meget engagerede medarbejdere. En engageret medarbejder kan løfte langt flere opgaver end vanligt, men det giver også mulighed for konflikter, hvis ikke alle har samme mission. Det sociale arbejde er derfor sårbart, hvis ikke der findes den rette organisering.

Det sociale arbejde på Christiania har samme intention som beboerrådgiverordningerne i de almene organisationer. Til forskel fra de almindelige beboerrådgiverordninger laver Christiania individuel rådgivning på linie med de privatfinansierede beboerrådgiverordninger i de almene organisationer. Her varetager beboerrådgiveren en vigtig rolle, som formidler af tilbud og rettigheder i det offentlige, som ellers ikke ville være benyttet, fordi det offentlige ikke når ud til borgeren på grund af manglende ressourcer og lokal indsigt.

På Christiania er det ikke beboerrådgiverens opgave at lave fælles sociale aktiviteter for at styrke det lokale netværk, fordi det stortrives i forvejen. Dermed kan vægten ligge på de, der virkelig har et stort behov, og dermed når Christianias rådgivere dybere end beboerrådgiverne i mange almene boligområder.

12.4 Det boligsociale arbejde i fremtiden

Behovet for det sociale arbejde er større på Christiania end andre steder, fordi Christiania har tiltrukket folk med sociale problemer, der tiltrækkes af Christianias alternative frirum og fællesskab.

Som en reaktion på disse sociale problemer har Christiania igangsat en række sociale initiativer overfor svagere grupper. Initiativerne er vel-etablerede og velfungerende, og derfor bør der også fremover være et betydeligt tilskud til Christianias mange sociale og selvfinansierede aktiviteter. Disse kan formentlig kun fortsætte med støtte fra statslig og kommunal side.

Ved stiftelsen af Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania skal de sociale aktiviteter organiseres, så de fortsat kan tilfredsstille de sociale behov på Christiania. Det vil være Fonden Christiania, der viderefører og videreudvikler de sociale aktiviteter på Christiania og gerne i tæt samarbejde med Boligorganisationen Christiania.

Selv om en almen boligorganisation har snævre rammer for sideaktiviteter, så er socialt arbejde som det udføres i "Herfra og videre" og i Sund-

huset, indenfor den ramme af aktiviteter, som en almene boligorganisation må beskæftige sig med. Der er dog nogle grænser for, hvor mange midler der kan trækkes til projekterne gennem huslejen. I det opstillede budget er der afsat 8 kr./m²/år til diverse udgifter. Det kunne f.eks. være til kulturelle og sociale aktiviteter for Christianias beboere. Det svarer til omkring 370.000 kr. om året fra boliglejermålene.

12.5 Opsummering

Hvad skal der tages stilling til?

Det sociale arbejde på Christiania er en væsentlig del af Christianias identitet, og det er vigtigt, at dette arbejde i fremtiden bevares og udvikles.

Det skal afklares, hvilke projekter der skal organiseres i henholdsvis Fonden Christiania og Boligorganisationen Christiania, og hvor mange ressourcer, der i fremtiden skal anvendes på sociale projektet, herunder præcist hvordan de skal finansieres.

Hvilke dispensationer kræves der?

På baggrund af det beskrevne kan det opsummeres, at der er behov for følgende særlige drøftelser, dispensationer eller brug af forsøgsparagraffen.

✓ Ingen.



13. Christianitternes sociale profil og deres mulighed for individuel boligstøtte

Med stiftelsen af en boligorganisation og opretning af bygninger og boliger på Christiania vil det være nødvendigt med en højere husleje end i dag. Til gengæld er der i mange tilfælde mulighed for at opnå støtte til denne højere husleje. Støtten er bl.a. afhængig af beboernes indkomst og husstandssammensætningen.

13.1 Beboersammensætningen på Christiania

I Københavns Kommune var der den 1. januar 2003 registreret 878 beboere på Christiania. Heraf var de 167 børn og unge under 20 år. Christianias egen statistik for antal uddelte borgerkort i 2003 var 632 voksne over 17 år, hertil



kom børn og unge under 18 år. Christianias egne opgørelser af beboertal inkl. børn og unge var dermed omkring 800 beboere.

I det nedenstående er taget udgangspunkt i de statistiske oversigter, Københavns Kommune udarbejdede i forbindelse med Christianiaudvalgets arbejde (Christianiaudvalget, 2004). Beboersammensætningen på Christiania sammenlignes med beboersammensætningen i Københavns Kommune.

Der skal gøres opmærksom på, at der er nogen usikkerhed omkring Christianias beboersammensætning, da statistikken er baseret på personer med adresse på Bådsmandsstræde 43 samt Refshalevej 6, der er Christianias adresser i forhold til Folkeregistret. Folkeregistret kræver Christiania-borgerkort for registrering på de to adresser, men der er alligevel ikke fuldstændig overensstemmelse mellem de, der er registreret på adresserne, og de der bor på Christiania.

Alder og køn

I tabel 13.1 er vist køns- og aldersfordelingen på Christiania den 1. januar 2003. Det fremgår, at der er en overrepræsentation af mænd på Christiania. Dette gælder for aldersgruppen 30-69 år. Den typiske christianit er i alderen 30-49 år. Denne aldersgruppe er overrepræsenteret i forhold til fordelingen i Københavns Kommune, mens der på Christiania ikke er så stor en andel beboere på 20-29 år samt over 60 år. Andelen af børn på Christiania stemmer omtrent overens med fordelingen i Københavns Kommune.

Udviklingen i alderssammensætningen fra 1993 til 2003 indikerer, at Christianias beboere

er meget stationære. Der sker derfor en forskydning af, hvilke aldersgrupper der dominerer. De 50-59 årige udgjorde f.eks. 4% i 1993, mens de i 2003 udgjorde 17% af beboerne. Hvis denne tendens fortsætter, kan der blive behov for ældreboliger på Christiania. Der tales også om behovet for ungdomsboliger, fordi der ikke bliver boliger ledige til de unge, der er vokset op på Christiania og gerne vil blive boende i området.

Familietyper

Som det fremgår af tabel 13.2 er hovedparten af christianitterne ifølge statistikken enlige uden børn. Denne gruppe udgør 79% af christianitterne. Andelen af familier og par med børn stemmer stort set overens med fordelingen i Københavns Kommune. De udgør 18% på Christiania mod 15% i København.

Indkomst

Christianitternes registrerede skattepligtige bruttoindkomst er næsten halvt så stor som gennemsnittet for en beboer i Københavns Kommune. I 2001 lå den på 106.000 kr. pr. skattepligtig christianit mod 200.000 kr. i Københavns Kommune. 29% af christianitterne er registreret som havende en årsindtægt på mindre end 50.000 kr., mens kun 12% er registreret med en indkomst på over 200.000 kr. Den lave registrerede indkomst gør det muligt for en stor del af christianitterne at opnå boligstøtte, hvis boligerne omdannes til almene boliger.

Uddannelse

Christianitterne har generelt ikke et højt uddannelsesniveau. En stor del af christianitterne har grundskolen som højeste uddannelse. Det gæl-

Tabel 13.1

Christianitternes køn og alder den 1. januar 2003 sammenlignet med Christiania 1993 samt København 2003

	Mænd	Kvinder	I alt %	CA %	CA %	Kbh.
Alder			2003	1993	2003	2003
0-9	44	46	90	11,9	10,3	11
10-19	50	37	87	7,8	9,9	7,1
20-29	42	40	82	22,5	9,3	24,2
30-39	122	82	204	33,3	23,2	19,9
40-49	153	88	241	20,4	27,4	11,6
50-59	110	37	147	3,6	16,7	10,4
60-69	19	4	23	0,5	2,6	6,4
70-79	3	-	3	-	0,3	4,9
80-.	1	-	1	-	0,1	4,5
I alt	544	334	878	100	100	100

Kilde: Christianiaudvalget, 2004, side 26.

Tabel 13.2

Christianitternes familietyper den 1. januar 2001 sammenlignet med København

	Par	Enlige	Familier i alt	Christiania %	Kbh. %
Familier uden børn	22	523	545	82,5	85
Familier med 1 barn	40	30	70	10,6	8,1
Familier med 2 børn	24	9	33	5	5,1
Familier med 3 børn	10	1	11	1,7	1,3
Familier > 3 børn	2	-	2	0,3	0,4
Familier m. børn i alt	76	40	116	17,5	15,0
Familier i alt	98	563	661	100,0	100,0

Kilde: Christianiaudvalget, 2004, side 27.

der 59% af beboerne, hvilket er dobbelt så stor en andel i forhold til gennemsnittet i Københavns Kommune. Der er til gengæld halvt så mange christianitter, der har en videregående uddannelse sammenlignet med Københavns Kommune. Det er især blandt de yngre christianitter i alderen 25-39 år, at en stor andel har grundskolen som højeste uddannelse.

Tilknytning til arbejdsmarkedet

Der er en relativ lav tilknytning til arbejdsmarkedet blandt beboerne på Christiania. I 2002 havde 1/3 af christianitterne en tilknytning til arbejdsmarkedet enten gennem arbejde eller gennem dagpengemodtagelse. Det er en lav andel i forhold til gennemsnittet i København på 56%. Hele 17% af christianitterne i alderen 18-66 år modtog førtidspension og lige så stor en andel modtog kontanthjælp.

Lokalcenteret på Christianshavn undersøgte i 2002 nærmere, hvem der modtog kontanthjælp. Da mange af de christianitter, der modtog kontanthjælp, havde været på kontanthjælp længe og havde misbrugsproblemer, psykiske problemer eller var på andre måder socialt belastet, blev en del af disse tilkendt førtidspension (Christianiaudvalget, 2004).

Etnisk baggrund

86% af christianitterne havde i januar 2002 dansk oprindelse, hvilket stort set svarer overens med fordelingen i Københavns Kommune. Christianitter med udenlandsk oprindelse kommer dog i højere grad fra Norden og EU sammenlignet med fordelingen i København, hvor borgerne med udenlandsk oprindelse i højere grad kommer fra Asien, Afrika og andre dele af Europa end EU.

13.2 Boligtilskudsmuligheder

Mange christianitter har, som det fremgår af det foregående, ikke en særlig høj indkomst. Derfor vil mange christianitter ved etablering af en almen boligorganisation have mulighed for at få støtte til huslejen. Der er tale om to former for boligstøtte: boligsikring og boligydelse. Nedenfor er kort beskrevet vilkårene og betingelserne for modtagelse af disse boligstøtteformer. De primære kilder til dette afsnit er Socialministeriets og Boligselskabernes Landsforenings pjecer om boligsikring og boligydelse.

Boligsikring

Boligsikring kan ydes til lejere, der ikke er pensionister, samt til husstande, hvor der f.eks. bor efterlønsmodtagere eller personer, der er tilkendt førtidspension efter den 1. januar 2003. Der kan kun modtages boligsikring, hvis boligen har eget køkken med indlagt vand og forvarligt afløb. Beregningen af boligsikring er baseret på husstandens sammensætning og indkomst samt huslejens og lejlighedens størrelse.

I husstandsindkomsten indgår indkomsten for alle husstandens medlemmer herunder positiv kapitalindkomst. Børns indkomst over 16.100 kr. indgår i beregningsgrundlaget. Hvis husstanden har en formue over 601.600 kr., indgår dette også i beregningsgrundlaget.

Som udgangspunkt beregnes boligsikring af den leje, der betales for boligen, uden f.eks. varme- eller antennebidrag. Boligsikring gives kun til et vist antal m². Er boligen større, indgår kun en del af huslejen i beregningen. For én person i husstanden medregnes 65 m². For



hver af de følgende personer medregnes 20 m². Bor der f.eks. to personer i en lejlighed på 100 m², indgår kun 85/100 af huslejen i beregningen.

Der ydes boligsikring til en årlig husleje på op til 64.100 kr., svarende til omtrent 5.340 kr. om måneden. Dette maksimum forhøjes med 5% for hvert barn i husstanden op til 4 børn (maksimum 20%). Lejeren skal betale et mindstebeløb af huslejen på 19.300 kr. om året. Er der ikke børn under 23 år i husstanden, kan boligsikringen ikke udgøre mere end 15% af huslejen. Førtidspensionister (efter den 1. januar 2003) og stærkt bevægelseshæmmede er dog ikke omfattet af denne regel.

Boligstøtteeksempler

I tabel 13.3 gives eksempler på, hvor meget en christianit vil kunne modtage i boligsikring og boligydelse. Der er fire eksempler på beregning af boligsikring. Det er muligt at gå ind på hjemmesiden www.netborger.dk og taste sine egne data ind og få en vurdering af, hvad man omtrent har mulighed for at få i boligsikring eller -ydelse.

I første eksempel tages der udgangspunkt i en enlig person, der er tilknyttet arbejdsmarkedet og har en årlig indkomst på 120.000 kr. og en formue på 20.000 kr. Boligen er på 80 m², hvilket forventes vil give en husleje på 2.566 kr. om måneden eksklusiv el og varme (ved en husleje på 384 kr./m²/år). Christianitten vil kunne modtage ca. 313 kr. om måneden i boligsikring.

I det andet eksempel er der tale om en familie med to voksne og et barn. Begge voksne er tilknyttet arbejdsmarkedet og tjener tilsammen 150.000 kr. om året. Familien har ikke nogen formue. De bor i en bolig på 120 m², der koster 3.850 kr. om måneden ekskl. el og varme (384 kr./m²/år). Christianitfamilien vil i dette tilfælde kunne forvente en boligsikring på omkring 1.760 kr. om måneden.

Det tredje eksempel vedrører en enlig kontanthjælpsmodtager med ét barn. Christianitten får årligt 134.000 kr. i kontanthjælp. Boligen er 60 m², og huslejen vil være ca. 1.925 kr. om måneden (ved en husleje på 384 kr./m²/år). Dette vil give en boligsikring på 283 kr. om måneden.

Det fjerde eksempel er en enlig kontanthjælpsmodtager med en indkomst på 100.000 kr. Boligen er på 20 m² og er uden køkken og afløb, huslejen er 642 kr. om måneden (ved en husleje på 384 kr./m²/år). Når boligen ikke har selvstændigt køkken, vil beboeren ikke kunne modtage boligsikring.

Boligyldelse

Pensionister (folkepensionister samt førtidspensionister, der har fået tilkendt førtidspension efter de regler, der var gældende indtil den 1. januar 2003) kan modtage boligydelse. For at

modtage boligydelse er det en betingelse, at boligen indeholder eget køkken med indlagt vand og forsvarligt afløb. Dette gælder dog ikke for f.eks. almene ældreboliger og for visse kollektive bofællesskaber.

Alle indtægter i husstanden indgår i beregningen inkl. børns indtægter over 16.200 kr. Hvis husstandens samlede formue overstiger 606.300 kr., medregnes en del heraf i indkomsten. For enlige pensionister foretages et fradrag i husstandsindkomsten.

Tabel 13.3

Boligstøtteeksempler for christianitter i almen bolig				
Christianitter i almen bolig	Økonomiske vilkår	Boligforhold	Boligtilskud	Nuværende gennemsnitlig brugsleje
1. Enlig Tilknyttet arbejdsmarkedet	120.000 kr. i årlig indkomst 20.000 kr. formue	80m ² 2.567 kr./md. i husleje	Boligsikring ca. 313 kr. pr. måned	1.600 kr./md.
2. To voksne og et barn Tilknyttet arbejdsmarkedet	150.000 kr. i årlig indkomst Ingen formue	120 m ² 3.850 kr./md. i husleje	Boligsikring ca. 1.760kr. pr. måned	3.200 kr./md.
3. Enlig med barn Kontanthjælpsmodtager Over 25 år	134.000 kr. i årlig indkomst Ingen formue	60 m ² 1.925 kr./md. i husleje	Boligsikring ca. 283 kr. pr. måned	1.600 kr./md.
4. Enlig Kontanthjælpsmodtager Over 25 år	100.000 kr. i årlig indkomst Ingen formue	20 m ² Intet afløb 642 kr./md. i husleje	Ingen boligsikring	1.600 kr./md.
5. Enlig førtidspensionist (før den 1. januar 2003)	112.000 kr. i årlig indkomst Ingen formue	40 m ² 1.283 kr./md. i husleje	Boligyldelse ca. 250 kr. pr. måned	1.600 kr./md.

Kilde: Boligsikring og -ydelse er udregnet af Lokalcenter Christianshavn.



Ved beregning af boligydelse tages der udgangspunkt i den husleje, der betales for boligen. Som det også er tilfældet ved boligsikring, kan der kun ydes boligydelse til et vist antal kvadratmeter. Hvis boligen er større, ydes der ikke boligydelse i forhold til hele boligudgiften. For stærkt bevægelseshæmmede gives dog støtte til 75 m² for den første person i husstanden, hvis boligen er velegnet til bevægelseshæmmede.

Der er, som ved boligsikring, et loft for hvor høj en husleje, der gives tilskud til. Det er i forbindelse med boligydelse en årlig husleje på 64.600 kr. Dette maksimum forhøjes med 5% for hvert barn i husstanden op til 4 børn (20%). Maksimumbeløbet forhøjes også, hvis en stærkt bevægelseshæmmede har en bolig, der er velegnet for en bevægelseshæmmede.

En pensionist skal altid betale mindst 11% af den beregnede husleje før pensionistfradrag, dog mindst 12.200 kr.

Boligstøtteeksempel

I eksemplet på en christianit, der får boligydelse, tages der udgangspunkt i en enlig førtidspensionist, der har fået tilkendt førtidspension før den 1. januar 2003. Christianitten har en årlig pension på 112.000 kr. og har ingen formue. Boligen er på 40 m² og koster 1.283 kr. om måneden. I dette tilfælde vil christianitten få omkring 250 kr. om måneden i boligydelse.

13.3 Opsummering

Hvad skal der tages stilling til?

Den lave indkomst blandt mange christianitter gør, at en del kan forvente at kunne få støtte til betaling af huslejen. Denne støtte vil, som eksemplerne viser, medføre, at huslejestigningen ikke vil være så markant på Christiania ved en organisering af boligerne som almene boliger. Den almene model vil skabe de mest optimale økonomiske rammer for at holde huslejen nede, og suppleret med det almindeligt gældende system med individuel boligstøtte vil huslejen kunne reduceres yderligere.

Især personer, der har en meget lav indkomst eller har mulighed for at modtage boligydelse, vil få en stor del af huslejen dækket gennem boligstøtte.

Da brugslejen i dag er lige for alle voksne christianitter, mens huslejen i en almen bolig bestemmes af boligstørrelse, vil christianitter i en lille bolig kunne opleve et fald i brugslejen ved en omdannelse, mens andre i store boliger vil opleve en betydelig huslejestigning.

Hvilke dispensationer kræves der?

På baggrund af det beskrevne kan det opsummeres, at der er behov for følgende særlige drøftelser, dispensationer eller brug af forsøgsparagraffen.

✓ Ingen.



BOSSHUSET

14. Udlejning og boliganvisning

Muligheden for selv at bestemme hvem der flytter ind på Christiania er i dag et centralt element for christianitterne. Tildeling af boliger foregår i dag på møderne. Der er ikke et ensartet eller fast system for tildelingen af brugsrettigheder til boligerne. Det beskrives som et uigennemskueligt anvisningssystem, hvor man får en bolig, hvis man kender nogen på Christiania.

Ved etablering af Boligorganisationen Christiania vil der sker ændringer med hensyn til anvisningen af ledige boliger. Udlejning af almene boliger er et meget detailreguleret område, men samtidig åbner lovgivningen mulighed for mange forskellige former for udlejning og for, at den almene boligorganisation i vidt omfang får indflydelse på, hvorledes boligerne udlejes.

Det skal understreges, at der via de almene udlejningsregler vil kunne skabes et mere gennemskueligt anvisningssystem end i private andelsboligforeninger eller ved privat udlejning.

I det følgende redegøres for de forskellige muligheder for udlejning og anvisning, som lovgivningen rummer. Boligerne kan også overdrages til nye beboere som følge af fremleje, bytte og fortsættelse af lejemålet. Disse regler redegøres der nærmere for i kapitel 15, der handler om christianitten som almen beboer.

14.1 Udlejning af almene familieboliger

Udgangspunktet i lovgivningen er, at almene familieboliger udlejes efter et ventelistesystem,

jf. lov om almene boliger § 51. Alle over 15 år kan optages på venteliste. Ministeriet har udarbejdet en særskilt bekendtgørelse om udlejning af almene boliger, som detaljeret beskriver denne procedure (bekendtgørelse nr. 513 af den 24. juni 2004).

Der er mindre forskelle mellem udlejningen af boliger i en almen selvejende boligorganisation og i en almen andelsboligorganisation, og disse forskelle beskrives nedenfor.

Udlejning af boliger

i en almen selvejende boligorganisation

Boligsøgende skrives på venteliste, og den boligsøgende betaler et årligt gebyr for at stå på listen. Når den boligsøgende får en bolig eller ophører med at betale det årlige gebyr, slettes den pågældende fra listen. Hvis den pågældende på et senere tidspunkt vil skrives op til en bolig, må vedkommende starte helt forfra nederst på listen. En undtagelse er dog, hvis den pågældende bor i en almen bolig. I så fald kan denne komme på en speciel liste i boligorganisationen, der giver fortrinsret til boligerne. Dette beskrives nedenfor i afsnittet om fortrinsrettigheder.

Udlejning af boliger

i en almen andelsboligorganisation

For at blive lejer i en almen andelsboligorganisation kræves det, at man er medlem af boligorganisationen. Det er herefter medlemsnummeret, der er afgørende for placeringen på ventelisten. Med et gammelt og lavt nummer kommer den boligsøgende forrest i boligkøen. Medlemsnummeret bevares, efter den boligsøgende har fået en bolig.

Når en ny almen andelsboligorganisation etableres, skal der tages stilling til tildeling af medlemsnumre. Hvis Christiania omdannes til en almen andelsboligorganisation, kan en mulighed være, at christianitterne ved den første tildeling af medlemsnumre får medlemsnummer efter, hvor lang tid de har boet på Christiania. Når alle voksne christianitter har fået et medlemsnummer, kan børn over 15 år, der bor på Christiania, få mulighed for at få et medlemsnummer. Først derefter vil eksterne personer få mulighed for at få et medlemskab. På denne måde vil christianitter og deres større børn være sikret fortrinsret til boligerne på Christiania.

I tabel 14.1 er vist eksempler på tildeling af medlemsnumre:

Tabel 14.1

Eksempler på tildeling af medlemsnumre

- Beboere får tildelt medlemsnummer efter anciennitet
- Beboerbørn over 15 år får tildelt medlemsnummer efter anciennitet
- Eksterne personer får medlemsnummer

14.2 Fortrinsrettigheder

Lov om almene boliger indeholder forskellige muligheder for fortrinsret. Én fortrinsret er, at personer, der allerede er lejere i boligorganisationen, har fortrinsret til ledige boliger. Ældre og handicappede har desuden en særlig fortrinsret til boliger, der er specielt velegnede for disse grupper.

Dette system minder i en vis udstrækning om den nuværende fremgangsmåde ved tildeling af boliger på Christiania, idet der her tages hensyn de nuværende beboeres boligønsker og -forhold.

Lov om almene boliger fastslår, at boligsøgende, der har børn, i forbindelse med udlejningen har fortrinsret til større boliger, dvs. boliger med 3 eller flere beboelsesrum. Denne fortrinsret giver mulighed for en hensigtsmæssig udnyttelse af boligerne. Boligorganisationen kan dog beslutte, at også par uden børn kan få 3-rums boliger på lige fod med husstande med børn.

14.3 Kommunal anvisning

Kommunen har ret til at anvise beboere til hver fjerde almene familiebolig uden om ventelisten. Kommunen har ikke pligt til at benytte sig af denne anvisningsmulighed, og der kan eventuelt laves en aftale mellem kommunen og Christiania om ikke at anvende anvisningsretten. Anvisningsretten giver kommunen mulighed for at anvise boligen efter boligsociale kriterier. Til gengæld hæfter kommunen for lejebetaling i perioden, fra boligen stilles til rådighed, og til udlejning sker - og kommunen hæfter tillige for udgiften til at istandsætte boligen ved fraflytning, hvis beboeren ikke selv betaler en eventuel flytteregning.

Hvis boligorganisationen og kommunen er enige herom, kan man aftale, at en større del af boligorganisationens boliger omfattes af reglerne om kommunal anvisning - eller at eventuelt alle boliger anvises af kommunen.



Det kan overvejes, om der skal være specielle afdelinger i Christiania, som kommunen har fuld anvisningsret til. Det kunne f.eks. være bofællesskabet "Stjerneskipet", der i dag er bolig for grønlændere (Christianiaudvalget, 2004). Når beboere har fået anvist en bolig gennem kommunen, dækker kommunen en eventuelt fraflytningsafregning. Det kan ellers være dyrt for boligafdelingen, hvis afdelingens øvrige beboere skal dække sådanne udgifter. Til gengæld vil der så ikke være mulighed for selvvalgte anvisningskriterier i afdelingen. Dette er noget, Christiania må tage stilling til og vurdere fordele og ulemper ved i samarbejde med kommunen.

Det vil være et krav fra kommunen, at Christiania løbende kan dokumentere, at den sociale mangfoldighed fortsat er til stede, hvis Christiania skal indgå en eventuel aftale om ikke at have kommunal boligsocial anvisning.

Man kunne forestille sig, at Christiania formulerer et sæt udlejningsregler, der betyder, at tildeling af boligerne sker via et gennemskueligt og decentralt udvælgelsessystem, der er baseret på ventelister efter Christianias regler.

Et tildelingssystem, der betyder, christianitter har førsteret til en ledig bolig. En ledig bolig kan først tilbydes en anden christianit i boligafdelingen, herefter en christianit fra en anden boligafdeling inden den tilbydes andre end christianitterne.

Som en overbygning herpå skal der være nogle boligsociale kriterier, som Boligorganisationen Christiania kan administrere. Man kunne f.eks. give fortrinsret til boligløse, der ikke har mulig-

hed for at få løst deres boligproblem andre steder i 25% af de ledige boliger. Dette kan lade sig gøre f.eks. gennem brug af fleksible udlejningsregler, som beskrives i næste afsnit.

De almene boligereksistensberettigelse er i høj grad varetagelsen af den boligsociale opgave. Derfor er det nødvendigt, at Christiania fortsat vil huse svagere grupper i samfundet.

Hvis der kan formuleres klare udlejningskriterier og målbare succeskriterier for fortsat social mangfoldighed, så vil det formentlig være muligt at lave en aftale med Københavns Kommune om at friholde Boligorganisationen Christiania for boligsocial anvisning.

14.4 Fleksibel udlejning

Boligorganisationen og kommunen kan indgå aftale om, at indtil 90% af de ledige boliger udlejes efter særlige kriterier gennem reglerne om fleksibel udlejning. Kriterierne fastsættes i et samarbejde mellem boligorganisationen og kommunen.

En aftale om fleksibel udlejning er frivillig for både boligorganisation og kommune at indgå, og der kræves enighed parterne imellem, for at en aftale kan etableres. Fleksible udlejningsregler retter sig mod boligsøgende, der ikke bor i boligorganisationen i forvejen og har til formål at styrke og udvikle et boligområde via en aftalt styret tilgang af nye beboere til lokalområdet. Eventuelle tvister om udmøntningen af fleksible udlejningsregler mellem kommune og boligorganisation afgøres af Socialministeriet efter forudgående høring i Landsbyggefonden.



Der er som udgangspunkt ingen bindinger med hensyn til hvilke kriterier, der kan aftales. Der må dog ikke ske diskrimination overfor bestemte grupper begrundet i race, hudfarve, afstamning eller national eller etnisk oprindelse. Aftaler om fleksibel udlejning kan også omfatte, at man tilsidesætter de fortrinsrettigheder, der er omtalt ovenfor.

Eksempler på typiske fleksible anvisningsregler ses i tabel 14.2.

Tabel 14.2

Eksempler på fleksible anvisningsregler

Fortrinsret for:

- personer over 50 år, der ønsker at flytte til en mere ældreegnet bolig
- personer med arbejde i kommunen, der ønsker at flytte tættere på deres arbejdsplads
- unge i kommunen, der ønsker at flytte hjemmefra

Det kan overvejes at lade en del af Christiania udlejes efter reglerne om fleksibel udlejning, idet det giver mulighed for at imødekomme christianitternes ønske om at have indflydelse på, hvem der flytter ind på Christiania. Som nævnt er det en forudsætning, at der kan opnås enighed mellem Christiania og kommunen om en sådan ordning, herunder hvilke forhold der giver fortrinsret.

14.5 Bofællesskaber

Der er i forbindelse med almene boliger mulighed for at etablere bofællesskaber. Disse kan etableres på to måder. Der kan etableres fællesskaber i henhold til lov om almene boliger samt i henhold til lov om individuel boligstøtte.

Der er ikke kommunal anvisningsret til almene bofællesskaber, og almene bofællesskaber er ikke omfattet af muligheden for forsøg med salg af almene boliger¹. Ved organisering af Christianias boliger som bofællesskaber får Københavns Kommune ikke anvisningsret til ledige boliger i Christiania, og Christiania kan ikke indgå i forsøg med salg af almene boliger. Dette er begge dele noget, christianitterne tillægger stor betydning

Bofællesskaber i henhold til lov om almene boliger

I det omfang, Christiania bliver betragtet som nybyggeri, kan der i forbindelse med mærkningen af boligerne etableres bofællesskaber, jf. lov om almene boliger § 115. På samme måde kan der ske ombygning og erhvervelse af eksisterende ejendomme til bofællesskaber, forudsat der sker en tilvækst af boenheder.

I begge situationer skal udlejningen ske til boligsøgende, der har behov for boliger af den pågældende art. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgår senest samtidig med tilsagnet efter § 115 aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted.

¹ I perioden 1. januar 2005 - 31. december 2007 er der en forsøgsordning, der giver mulighed for salg af almene boliger. Forsøgsordningen kan kun vedtages for boliger, der i mere end 15 år har været almene boliger, og den vil derfor ikke vedrøre en nystiftet boligorganisation på Christiania.

Ved organisering af Christianias boliger som bofællesskaber kan christianitterne efter aftale med kommunen få indflydelse på kriterierne for tildeling af boliger. Dette kan inkludere

godkendelse fra naboerne/området, som det sker i dag. Der vil være en venteliste, men det er ikke en betingelse, at den følges, da der også er andre ting, der kan lægges vægt på ved an-

**Referat fra det Interne bolig møde i Mælkebøtten
Søndag d. 29 August kl. 15. foran Rådhuset.**

Tilstede: Lene, Bjarne 2'er, Morten, Liv, Hannah, Lis, Peter Ubåd.

Kassereren undskylder indkaldelsen ikke kom i ugespejlet. Den var sendt, men nisserne satte halvdelen af referatet fra områdemødet i 2 gange, i stedet for indkaldelsen.

1. Beskrivelse af boligen.

Boligen er 1 sal t.v. i 2'eren.

Boligen er på ca. 50 m². Den består af 1 lille værelse, lille stue ud i et med spisekøkken.

Der er fælles toilet, bad og vaskemaskine med resten af huset.

Opkobling på centralvarme-anlæg muligt.

2. Fejl og mangler ved boligen.

Intet.

3. Naboerne høres om der er specielle forhold af bygningsmæssig og / eller menneskelig art, der ønskes taget hensyn til.

Lejligheden er meget lydt, så den der flytter ind, skal tage hensyn til resten af huset, specielt underboen.

4. Der laves evt. en liste over de forbedringer, der evt. skal foretages på boligen, og en afklaring af hvordan udgifter hertil fordeles.

Skunken skal isoleres.

Krav om deltagelse i tagkasse: 400,-kr pr. måned pr. beboer.

5. Skal boligen dække Mælkebøtten's interne boligbehov, eller indgå i en boligrokade, eller skal den i åben søgning.

Boligen skal i åben søgning.

6. Mødedato for næste møde fastlægges, opslaget formuleres.

Boligen vil kunne søges på "Boligmødet" d. 11 september kl. 15.

Vedr. opslaget, se andet sted i ugespejlet, hvor der gerne skulle være en mødeindkaldelse.

7. Fastsættelse af hvornår boligen er ledig fra.

Boligen er ledig.

Annonce indrykket i Ugespejlet, Christianias lokalavis.

visningen af boliger. Der er mulighed for at lade nogle ansøgere få fortrinsret, hvis deres behov f.eks. stemmer overens med den ledige bolig, eller hvis de passer godt ind i fællesskabet.

Boligafdelingerne/boligafdelingen kan opstille kriterier for boligtildelingen. Eksempler på sådanne er vist i tabel 14.3.

Tabel 14.3

Eksempler på principper for tildeling af boliger

- at behovet skal stemme overens med den pågældende ledige bolig
- at husstanden vurderes til at passe ind i området

Kriterierne fastsættes af boligorganisationen og dermed af christianitterne og skal godkendes af kommunen.

På side 149 er et eksempel på, hvorledes boligerne bliver annonceret ledige i Christianias lokalavis "Ugespejlet".

Bofællesskaber i henhold til lov om individuel boligstøtte

Herudover er der mulighed for at etablere bofællesskaber i henhold til kapitel 4 i lov om individuel boligstøtte. Denne type bofællesskaber etableres for lejere med særlige sociale behov. Der kan f.eks. være tale om bofællesskaber for psykisk syge eller lignende.

Ved denne type af bofællesskaber kan boligorganisationen udleje direkte til bofællesskabet -

eller man kan udleje til kommunen, som så fremlejer til bofællesskabet.

14.6 Særligt om udlejning af almene ungdomsboliger

I det omfang, der etableres almene ungdomsboliger på Christiania, vil disse skulle udlejes efter lov om almene boliger § 52. Der er to målgrupper for denne typer af boliger, de kan enten udlejes til uddannelsessøgende eller til andre unge med et særligt behov derfor. Ungdomsboliger kan efter aftale med kommunen efterfølgende ommærkes til familieboliger, hvis behovet for ungdomsboligerne ikke er til stede.



14.7 Opsummering

Hvad skal der tages stilling til?

Christiania skal i samarbejde med Københavns Kommune tage stilling til, hvorledes udlejningen i fremtiden skal forløbe på Christiania. Almene boliger udlejes som udgangspunkt efter en venteliste, men der er måder, hvorpå Christiania kan have indflydelse på, hvem der får anvist en bolig. Det kan f.eks. være ved aftale om fleksible udlejningsregler med Københavns Kommune eller ved etablering af bofællesskaber. Hver afdeling i boligorganisationen kan have forskellige udlejningsregler.

I den forbindelse skal den konkrete anvendelse af mulighederne for fleksible udlejningsregler og almene bofællesskaber afklares og aftales.

Valget mellem at være en almen boligorganisation eller en almen andelsboligorganisation påvirker også, hvorledes udlejningen vil foregå i forhold til opnoteringen.

Kommunen har 25% anvisningsret til de almene familieboliger, men behøver ikke benytte denne ret.

Det er en mulighed at lave en aftale mellem kommunen og Boligorganisationen Christiania om, at der ikke er kommunal boligsocial anvisning, så længe Christiania kan dokumentere, at den sociale mangfoldighed fortsat er til stede.

Hvilke dispensationer kræves der?

På baggrund af det beskrevne kan det opsummeres, at der er behov for følgende særlige drøftelser, dispensationer eller brug af forsøgsparagraffen.

✓ Ingen - medmindre den konkrete udlejningsaftale ender med at blive meget avanceret.



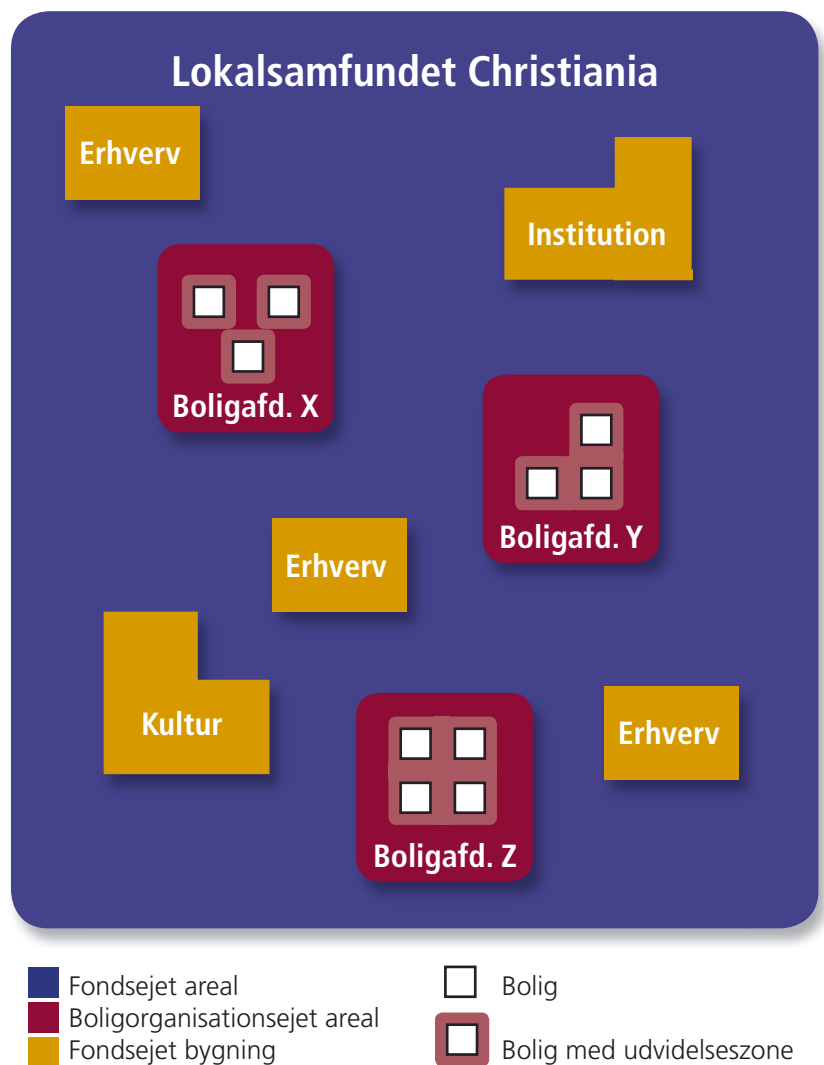
15. Christianitten som almen beboer

En beboer i en almen boligorganisation er omfattet af lov om almene boliger og lejeloven for almene boliger. Hvis der på Christiania stiftes til en almen boligorganisation, vil de enkelte beboere på Christiania også være omfattet af denne lovgivning. På nogle områder vil det være nødvendigt at opnå en dispensation fra gældende lovgivning, hvis nuværende processer på Christiania skal kunne opretholdes. Det gælder især på området for indvendig og ud-

vendig vedligeholdelse, hvor det i dag er ét af kendetegnene ved Christiania, at den enkelte christianit selv står for vedligeholdelsen.

Figur 15.1 illustrerer christianittens rettigheder og pligter i den nye organisering. I lokalsamfundet har christianitten ret og pligt til et samspil med arbejdspladser, kulturelle aktiviteter, udvikling og social ansvarlighed organiseret i Fonden Christiania.

Figur 15.1
Den nye organisering



I boligorganisationen har christianitten indflydelse på beslutninger, der vedrører de overordnede fælles rammer, bl.a. prioritering af tilskud og valg af administration.

I boligafdelingen har christianitten ret til at bruge fælles faciliteter, og har indflydelse på beslutninger der vedrører lokale forhold, men også pligt til at respektere disse beslutninger og betaling herfor.

I boligen har christianitten en suverænitet i brugsperioden og ret og rum til at foretage individuelle ændringer og udvidelser af boligen. Der er pligt til at betale husleje og andre udgifter, som fællesskabet beslutter. Individuel udfoldelse skal ske indenfor de besluttede rammer for adfærd og i respekt for det gode nabo-skab.

15.1 Indflytning/omdannelse til almen bolig

Lejekontrakt

Lejeloven for almene boliger fastslår, at der skal være en skriftlig lejekontrakt, som omfatter le-jeforholdet. Som altovervejende udgangspunkt skal der derfor være en lejekontrakt mellem bolig-organisationen og den enkelte beboer. Dette krav kan dog fraviges i det særlige tilfælde, hvor bo-ligorganisationen udlejer til et bofællesskab.

Christianitterne skal altså have lejekontrakter på deres bolig ved omdannelsen til en almen boligorganisation - med undtagelse af de til-fælde, hvor der kan dispenseres i forbindelse med bofællesskaber.



Indflytning

Den almene lejelov fastsætter som en beskyttelse for tilflytteren, at der skal afholdes et indflytningssyn. Indflytningssynet er en slags afleveringsforretning, hvor man gennemgår boligen for at se, om der er mangler ved denne.

Varme og vand

Hvis boligorganisationen leverer varme og vand, indeholder den almene lejelov en række detaljerede regler om varme- og vandregnskaber. Der er dog ikke noget til hinder for, at den enkelte beboer selv sørger for varme- og vandforsyning, hvilket nok i stor grad vil gøre sig gældende på Christiania.

15.2 Vedligeholdelse

Vedligeholdelse inde i boligen

Der er i lovgivningen særskilte regler for, hvordan man vedligeholder en almen bolig. Boligafdelingen skal enten være omfattet af den såkaldte A- eller B-ordning.

Ved A-ordningen er boligen nyistandsat, når man overtager den. I boperioden skal beboeren vedligeholde boligen, og ved fraflytning skal beboeren betale for istandsættelse. Denne udgift til normalistandsættelse nedskrives over maksimalt 10 år, således at efter en 10-årig boperiode har boligafdelingen overtaget den fulde normalistandsættelse. Som en særlig variant af A-ordningen findes A-ordning med NI-beløb (normalistandsættelsebeløb). Ved A-ordning med NI-beløb får indflytteren stillet et beløb til rådighed til selv at foretage normalistandsættelsen, i stedet for at denne på forhånd er udført af boligorganisationen, men på alle

andre punkter er ordningen identisk med den rene A-ordning.

Ved B-ordningen er boligen ikke nyistandsat, når man overtager den. Boligorganisationen har vedligeholdelsespligten, og der er en vedligeholdelseskonto. Sædvanlig praksis for administration af den enkelte boligs vedligeholdelseskonto er, at beboeren selv efter nærmere fastsatte regler selv disponerer i indestående på kontoen til brug for løbende istandsættelse af boligen.

Lovgivningen forudsætter, at en boligafdeling har et vedligeholdelsesreglement. Vedligeholdelsesreglementet beskriver den gældende vedligeholdelsesordning og definerer, hvad der er en acceptabel vedligeholdelsesstandard, herunder standarden ved indflytning. Der er vide muligheder for at definere denne standard efter boligafdelingens eget ønske. Det er boligorganisationens øverste myndighed, der beslutter rammerne for vedligeholdelsesspørgsmål, men kompetencen kan på alle punkter delegeres til organisationsbestyrelsen eller til afdelingsmødet (beboermødet).

Ingen af de beskrevne vedligeholdelsesordninger passer umiddelbart særlig godt til Christianias nuværende boformer. Dog er det muligt, at A-ordningen med NI-beløb kan praktiseres på en sådan måde, at normalistandsættelsen holdes på et lavt niveau i forbindelse med indflytningen. Alternativt bør det overvejes, om der skal søges dispensation fra kravet om, at man skal være omfattet af én af de to vedligeholdelsesordninger, således at beboeren selv vedligeholder boligen, men at boligen ikke skal istandsættes ved fraflytning.

Udvendig vedligeholdelse

Den almene lejelov fastslår, at vedligeholdelse af selve bygningen påhviler boligorganisationen. Det vil f.eks. være tilfældet med vedligeholdelse af tag, murværk og vinduer, og det vil kræve en dispensation, hvis denne lovregel skal fraviges.

For såvidt angår både de ind- som udvendige vedligeholdelsesarbejder, der i lov om leje af almene boliger påhviler boligorganisationen, kan en mindre del af vedligeholdelsesarbejderne pålægges beboeren efter forudgående beslutning og godkendelse på et afdelingsmøde (beboermøde).

Vedligeholdelsesforpligtelser, der påhviler beboeren, indgår i beregningsgrunlaget for eventuel beregning af boligstøtte efter nærmere fastsatte regler.

15.3 Råderet

Christianitternes mulighed for at forandre og forbedre deres bolig er et meget centralt element på Christiania.

Den almene lejelov indeholder ret fleksible regler for beboerens mulighed for selv at forandre og forbedre boligen, i hvert fald i det omfang beboerdemokratiet beslutter dette - den såkaldte råderet. Råderetten er dog begrænset på enkelte områder, idet råderetten ikke kan bruges til at forandre udvendige forhold på boligen, f.eks. udskiftning af tag og vinduer.

Loven giver beboeren ret til at få godtgjort sine omkostninger til forbedringer ved fraflytning.

Denne godtgørelse er dog maksimeret til pt. 43.908 kr. Forbedringerne nedskrives over en årrække på normalt 10-20 år.

Det kan derfor overvejes at søge dispensation fra begrænsningerne i råderetten og reglerne om godtgørelse - enten således at man ikke får godtgørelse ved fraflytning - eller at man i udvidet grad kan få sine omkostninger godtgjort.

15.4 Beboerens mulighed for at overdrage boligen til andre

En beboer i en almen bolig har flere muligheder for at disponere over boligen, således at andre kan benytte eller fortsætte lejemålet.

Fremleje

En beboer i en almen bolig har ret til at fremleje en del af sin bolig - dog højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum. Fremlejeaftalen skal indgås skriftligt, og beboeren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give boligorganisationen en kopi af fremlejeaftalen.

Beboeren kan ikke ved aftaler om fremleje kræve en højere leje, end beboeren selv betaler for boligen. Boligorganisationen kan modsætte sig fremlejeaftalen, hvis den aftalte leje overstiger dette beløb.

Beboeren har ret til at fremleje hele boligen i indtil 2 år, når beboerens fravær er midlertidigt. Det midlertidige fravær kan f.eks. skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller fængselsophold. Hvis be-



boeren ikke kan sandsynliggøre eller dokumentere, at han har til hensigt at flytte tilbage til lejligheden, har han ikke ret til at fremleje.

Boligorganisationen kan modsætte sig fremlejerforholdet, når det samlede antal personer i boligen vil overstige antallet af beboelsesrum. Hvis beboeren fremlejer i videre omfang end tilladt, kan dette give boligorganisationen ret til at hæve lejeaftalen. Der er formentlig ikke noget til hinder for, at boligorganisationen accepterer fremleje i en længere periode og med andre begrundelser end nævnt.

Bytte

Beboeren har ret til at bytte bolig med en lejer af en anden bolig. Der kan både byttes med en lejer, som bor i en almen bolig, og med en lejer, som bor i privat udlejningsbyggeri. Der er tale om en ret for den enkelte beboer til at bytte, og kun i enkelte tilfælde kan boligorganisationen modsætte sig dette. Det vil være Christiaania selv, der beslutter, om man vil have en mere lempelig praksis på området, end det der beskrives i loven, men hvis man slet ikke ønsker, at den enkelte lejer skal have ret til at bytte, vil dette kræve en dispensation fra lovgivningen.

Som det fremgår af tabel 15.1, er der en række tilfælde, hvor boligorganisationen i henhold til loven *kan* modsætte sig bytte.

Boligernes størrelse og husstandenes størrelse og sammensætning har ingen betydning. Boligorganisationen kan dog modsætte sig bytning, hvis boligen vil blive beboet af mere end 1 person pr. beboelsesrum efter bytningen.

Ved bytte af en ældre- eller ungdomsbolig eller en bolig i et bofællesskab skal den nye lejer opfylde betingelserne for at kunne få en sådan bolig.

Tabel 15.1

Tilfælde, hvor boligorganisationen kan modsætte sig at godkende en bytning

- Når beboeren ikke har beboet boligen i 3 år, eller
- Når boligen ved bytning vil blive beboet af mere end 1 person pr. beboelsesrum eller
- Når boligorganisationen har en rimelig grund til at modsætte sig bytningen.



Fortsættelse af lejemålet ved død, skilsmisse og lign.

Hvis beboeren dør, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

Hvis beboeren ikke efterlader sig en ægtefælle, har en person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med beboeren, ret til at fortsætte lejeforholdet.

Hvis beboeren flytter i ældrebolig, beskyttet bolig eller på plejehjem, har ægtefællen også ret til at fortsætte lejeforholdet. Hvis beboeren ikke efterlader sig en ægtefælle, har en person, der har haft fælles husstand med beboeren i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for flytningen i ældrebolig mv., ret til at fortsætte lejeforholdet.

Ved separation eller skilsmisse kan parterne selv aftale, hvem der skal fortsætte lejeforholdet. Hvis parterne ikke kan blive enige, afgøres det ved bevillingen eller dommen, hvilken af ægtefællerne der har ret til at fortsætte lejeforholdet. Den ægtefælle, hvis erhvervsvirksomhed er knyttet til et forretningslokale, har fortrinsret til dette og den dertil hørende beboelse.

Hvis parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de aftale, hvem af dem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til den fælles bolig. Boligorganisationen har pligt til at respektere parternes aftale.

Forældre har ifølge retspraksis ikke en ret overfor boligorganisationen til at lade deres voksne

børn fortsætte lejeforholdet, men der er formentlig ikke noget til hinder for, at man i særlige situationer, f.eks. ved fælles husstand gennem en længere periode, tillader dette.

15.5 Fraflytning

Fraflytning fra en almen bolig er reguleret i en særskilt bekendtgørelse. Bekendtgørelsen pålægger boligorganisationen en række forpligtelser, herunder pligt til indkaldelse og afholdelse af syn. På baggrund af fraflytningssynet udarbejdes en opgørelse over fraflytterens eventuelle betaling for misligholdelse.

Boligorganisationen kan undlade denne procedure, hvis man ikke agter at fremsætte noget krav mod fraflytteren. Det er derfor vigtigt at se reglerne om fraflytning i sammenhæng med reglerne om vedligeholdelse af boligen, idet de regler, som boligorganisationen vedtager om vedligeholdelse, definerer den acceptable standard i boligafdelingen, og dermed hvornår der er tale om misligholdelse i boligen ved fraflytning.

15.6 Husorden og tvister

Lovgivningen forudsætter, at der udarbejdes en husorden for boligafdelingerne. Det er beboerne selv - afdelingsmødet (beboermødet) - der fastsætter en sådan. Der er ingen lovgivningsmæssige krav for, hvad en husorden skal indeholde. I princippet kan den være enslydende med de nuværende regler, som Christiania har fastsat, eller man kan vælge et andet indhold.

For almene boliger gælder et særligt system til løsning af konflikter. Som beboer i en almen bolig er man omfattet af reglerne om beboerklagenævn. Det betyder, at en række uenigheder mellem flere beboere eller mellem beboeren og boligorganisationen skal afgøres ved et nævn, som har sekretariat i den kommune, hvor boligorganisationen er beliggende - i Christianias tilfælde Københavns Kommune.

Beboerklagenævnets behandling af en sag udløser et gebyr på pt. 115 kr. Der er tale om en rimelig hurtig og smidig sagsbehandling, og hverken beboer eller boligorganisation behøver at være repræsenteret af en advokat.

Beboerklagenævnet har bl.a. kompetence mht. spørgsmål om vedligeholdelse og fraflytning, husordenssager og beboerens mulighed for at forandre og forbedre boligen. Uenigheder, som beboerklagenævnet ikke har kompetence til at behandle, afgøres af boligretten. Boligretten er også ankeinstans for afgørelser truffet af beboerklagenævnet.

Inden for det almindelige regelsæt kan der vælges mellem A-ordningen, B-ordningen og A-ordningen med NI-beløb.

På samme måde skal der foretages præcise valg vedr. beboernes individuelle råderet.

Hvilke dispensationer kræves der?

På baggrund af det beskrevne kan det opsummeres, at der er behov for følgende særlige drøftelser, dispensationer eller brug af forsøgsparagraffen.

- ✓ En tilpasset model vedr. vedligeholdelsesregler kræver formentlig en godkendelse efter forsøgsbestemmelserne.
- ✓ På samme måde kræver en tilpasset model vedr. råderetten formentlig ligeledes en godkendelse efter forsøgsbestemmelserne.

15.7 Opsummering

Hvad skal der tages stilling til?

På langt de fleste områder indenfor den almene lejelov vil det være muligt at rumme de nuværende boformer på Christiania.

Der skal tages stilling til, hvordan den indvendige og den udvendige vedligeholdelse organiseres, og hvilke rettigheder og forpligtigelser, der pålægges henholdsvis beboeren og boligorganisationen.



12

16. Litteraturliste

BL (2004): *Boligydelse og boligsikring*. www.bl.dk

Christiania (2003): *Christiania på arbejde. Statusrapport: Fra vision til virkelighed*. Lassen Offset, København.

Christiania (2004): *Christiania arkitektur - ideer til fremtidigt byggeri*. Forlaget ARARAT, Christiania.

Christianiaudvalget (2004): *Christianiaområdets fremtid - helhedsplan og handlingsplan*. Schultz Grafik.

Christianiaudvalget (2004): *Helhedsplan for Christianiaområdet*. Schultz Grafik.

Christianias Byggekontor (2002): *Projektbeskrivelse/etape 1, Renovering af tegltag og hussvamp i tagfod*, 1. november, 2002. Christiania.

Forsvarsministeriet (2004): *Pressemeddelelse 1. juni 2004 vedr. vedtagelse af Christianialoven*.

Herfra & Videre (2003): *At komme herfra og videre*. Christiania.

KAB (2004): *KAB-statistikken*. Kan ses på www.kab-bolig.dk i kategorien "For Bestyrelser > KAB-statistik".

Københavns Kommune (2004): *Bilag 5 til dagsordens punkt 27 vedr. Christiania på Borgerrepræsentationens møde den 25. marts 2004*.

Reddersen, Jakob (2004): *Herfra og Videre - En evaluering af det sociale arbejde på Christiania*.

Socialministeriet (2004): *Boligsikring*. www.social.dk



Bilag

Bilag I	Forslag til stiftelsesdokument for Fonden Christiania	165
Bilag II	Forslag til vedtægter for Boligorganisationen Christiania	170
Bilag III	Beskrivelse af de fire økonomiske modeller	178
Bilag IV	Forslag til driftsbudget for en boligafdeling	193
Bilag V	Bygningsregistrering af udvalgte bygninger på Christiania	199
Bilag VI	Helhedsplanens forslag til nybyggeri på delområderne på Christiania	206

Stiftelsesdokument

Undertegnede,

[]

har dags dato besluttet at stifte en erhvervsdrivende fond med følgende

Vedtægt

Navn, stifter, hjemsted og formål

§ 1. Navn, stifter og hjemsted

Fondens navn er Fonden Christiania (herefter Fonden).

Fonden er erhvervsdrivende.

Fonden er stiftet af [].

Fondens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2. Formål

Fondens formål er

at udvikle og drive – eventuelt gennem helejede datterselskaber – kulturelle og dermed beslægtede aktiviteter på Christianiaområdet,

at samarbejde med Boligorganisationen Christiania (herefter Boligorganisationen) om opretholdelsen af Christiania som et alternativt bolig- og erhvervsområde med en socialt bredt sammensat beboergruppe,

at inddrage beboerne på Christiania (herefter Beboerne) og Christianias styrende organer i størst muligt omfang i Fondens beslutningsprocesser under hensyntagen til såvel de enkelte områder på Christiania som områdets struktur og opdeling i øvrigt,

at iværksætte foranstaltninger og tiltag af blivende eller midlertidig karakter til fremme af områdets forbliven og udvikling på et bæredygtigt økologisk og socialt ansvarligt grundlag,

at fremme etableringen af alternative forsyningssystemer og

at eje, udvikle og drive – eventuelt gennem helejede datterselskaber – erhvervsarealerne på Christianiaområdet med henblik på bedst muligt at sikre Christianias fortsatte beståen.

Kapital og indtægter

§ 3. Kapital

Fondens grundkapital er [] kr., som er indbetalt dels i form af fast ejendom, dels kontant.

Fonden skal ikke i forbindelse med stiftelsen i øvrigt overtage andre værdier end kontanter.

Bestyrelsen skal sørge for, at den kontante del af grundkapitalen og en eventuel rådighedskapital anbringes med rimelig hensyntagen til værdiernes bevarelse, herunder i et anerkendt pengeinstitut eller børsnoterede værdipapirer.

§ 4. Overskuddets anvendelse

I forbindelse med godkendelsen af årsrapporten afgør bestyrelsen, hvilken del af overskuddet – med tillæg af eventuelle henlæggelser fra tidligere år – der skal benyttes til fremme af Fondens formål.

Den del af overskuddet, der ikke benyttes til fremme af Fondens formål, kan efter bestyrelsens skøn henlægges til grundkapitalen eller overføres til næste regnskabsår til senere anvendelse, såfremt en opsamling af overskud er nødvendig eller hensigtsmæssig for at opfylde Fondens formål.

Såfremt grundkapitalen forøges – ved modtagelse af ydelser fra tredjemand eller gennem bestyrelsens beslutning – skal bestyrelsen foretage de heraf følgende nødvendige ændringer af vedtægten og lade disse registrere.

Bestyrelse

§ 5. Kompetence

Bestyrelsen har den øverste ledelse af Fonden.

§ 6. Sammensætning

Bestyrelsen består af op til [] medlemmer, der udpeges som følger :

- a) Ét medlem udpeges af Advokatrådet på grundlag af bestyrelsens indstilling. Bestyrelsen skal høre Christianias styrende organer forud for indstillingen.
- b) De øvrige medlemmer udgøres af Boligorganisationen Christianias til enhver tid værende bestyrelse.

§ 7. Funktionsperiode og konstituering

Funktionsperioden for det bestyrelsesmedlem, der udpeges af Advokatrådet, er fire år. Genudpegning kan finde sted. Den pågældende fratræder den 1. juni i det år, hvori den pågældende fylder 70 år.

Boligorganisationens formand og næstformand er født formand, henholdsvis næstformand for bestyrelsen.

§ 8. Indkaldelse

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden. Et bestyrelsesmedlem eller revisor kan kræve, at bestyrelsen indkaldes.

§ 9. Quorum og afstemninger

Bestyrelsen er alene beslutningsdygtig, når mindst [] medlemmer er til stede.

Enhver beslutning skal for at være gyldig være tiltrådt af flere end halvdelen af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

§ 10. Revisors og en eventuel direktørs tilstedeværelse

Revisor og en eventuel direktør har ret til at være til stede og udtale sig ved bestyrelsesmøder, medmindre bestyrelsen i den enkelte sag træffer anden bestemmelse.

Revisor har altid ret til at deltage i bestyrelsesmøder under behandling af sager, der har betydning for revisionen eller for aflæggelse af årsrapporten. Revisor har pligt til at deltage i bestyrelsens behandling af de pågældende sager, såfremt blot ét bestyrelsesmedlem ønsker det.

§ 11. Protokol

Over forhandlingerne i bestyrelsen skal der føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer og sendes til alle bestyrelsesmedlemmer. Hvis et bestyrelsesmedlem, revisor eller en eventuel direktør ikke er enig i bestyrelsens beslutning, har den pågældende ret til at få sine synspunkter indført i protokollen.

§ 12. Forretningsorden

Bestyrelsen fastsætter nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv i en forretningsorden.

§ 13. Tegningsregel

Fonden tegnes af formanden eller næstformanden i forening med et andet bestyrelsesmedlem eller i formandens/næstformandens forfald af tre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 14. Honorar

Af Fondens indtægter kan der ydes bestyrelsesmedlemmer et rimeligt honorar. Bestyrelsen påser, at der ikke tillægges bestyrelsesmedlemmerne, revisor eller en eventuel direktør andre ydelser end et honorar, som ikke overstiger, hvad der anses for sædvanligt efter hvervets art og arbejdets omfang. Tilsvarende gælder for den, der er knyttet til en af de nævnte personer ved ægteskab eller fast samlivsforhold. Ydelse af lån og sikkerhedsstillelse for lån til de nævnte personer er ikke tilladt.

Direktion**§ 15. Sammensætning og kompetence**

Bestyrelsen kan ansætte en direktør til at varetage den daglige ledelse af Fonden på grundlag af bestyrelsens retningslinier og anvisninger. Bestyrelsen udarbejder i så fald en instruks om afgrænsningen af de dispositioner, som direktøren kan træffe uden forudgående forelæggelse for bestyrelsen.

Formueforvaltning, årsrapport og revision**§ 16. Formueforvaltning**

Bestyrelsen vedtager retningslinier for formuens forvaltning og placering.

Bestyrelsen skal påse, at bogføringen og formueforvaltningen kontrolleres på en efter Fondens forhold tilfredsstillende måde. Bestyrelsens formand skal sørge for, at Fondens bogføring sker under iagttagelse af lovgivningens regler herom, og at formueforvaltningen foregår på betryggende måde.

§ 17. Årsrapport

Fondens regnskabsår er kalenderåret.

Første regnskabsår er fra stiftelsen til den 31. december [].

§ 18. Revision

Bestyrelsen udpeger for ét år ad gangen en statsautoriseret revisor til at revidere årsrapporten.

Vedtægtsændringer og opløsning

§ 19. Vedtægtsændringer og opløsning

Ændring af vedtægten, bortset fra § 2, kræver – ud over fondsmyndighedens tilladelse – at [] medlemmer, herunder det af Advokatrådet udpegede medlem, stemmer derfor.

Ændring af vedtægtens § 2 og – hvis Fondens formål ikke kan efterleves eller opfyldelsen heraf er blevet åbenbart uhensigtsmæssig – beslutning om opløsning af Fonden kræver – ud over fondsmyndighedens tilladelse – at samtlige bestyrelsesmedlemmer stemmer derfor.

Ved Fondens opløsning anvendes Fondens formue, efter at alle forpligtelser er opfyldt, til fremme af kulturelle formål i Christianiaområdet efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.

_____ o _____

Fondens første bestyrelse udgøres af [] og advokat [], jf. vedtægtens § 6.

Som Fondens første revisor er udpeget [], jf. vedtægtens § 18.

_____ o _____

Stifteren forpligter sig hermed til at oprette en erhvervsdrivende fond, Fonden Christiania, i overensstemmelse med ovenstående vedtægt, herunder indskyde [] kr. som Fondens grundkapital.

København, den []

For (stifteren):

Forslaget er søgt udarbejdet med Christianias navne for de kompetente organer.

Vedtægter for Boligorganisationen Christiania

Kapitel 1

Navn, hjemsted og formål

§ 1. Boligorganisationens navn er Boligorganisationen Christiania.

Stk. 2. Boligorganisationen har hjemsted i Københavns Kommune.

Stk. 3. Boligorganisationen har ikke nogen oprindelig egenkapital.

§ 2. Boligorganisationen har til formål at opføre, udleje, administrere og vedligeholde boligerne på Christiania i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Boligorganisationen Christiania skal herudover i samarbejde med Fonden Christiania arbejde for at sikre, at Christiania bevares som et sted med social ansvarlighed, alternative arbejdspladser og kulturelt samliv.

Kapitel 2

Boligorganisationens ledelse

Fællesmødet

§ 3. Fællesmødet er boligorganisationens øverste myndighed.

Stk. 2. Fællesmødet består af boligorganisationens bestyrelse og x repræsentanter for hvert område, jf. §§ 9 og 12.

Stk. 3. Fællesmødet træffer beslutning om:

- 1) Evt. valg af administrator.
- 2) Valg af revisor.
- 3) Boligorganisationens byggepolitik i samarbejde med Byggemødet.
- 4) Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
- 5) Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
- 6) Grundkøb.
- 7) Iværksættelse af nyt byggeri i samarbejde med Byggemødet.
- 8) Nedlæggelse eller salg af et område.
- 9) Ændring af vedtægterne.
- 10) Opløsning af boligorganisationen.

Fællesmødet godkender boligorganisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 4. Fællesmødet godkender endvidere områdernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende områderne:

- 1) Erhvervelse eller salg af områdernes ejendomme.
- 2) Væsentlig forandring af områdernes ejendomme.
- 3) Grundkøb.
- 4) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 5) Fælles områdemøde for flere områder, jf. §§ 16, stk. 2.

Stk. 5. Fællesmødet kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de i stk. 4, nævnte områder til organisationsbestyrelsen.

Stk. 6. Fællesmødet træffer beslutning om, hvilken vedligeholdelsesordning, der skal gælde i de enkelte områder.

Stk. 7. Fællesmødet kan beslutte at delegere den i stk. 6, nævnte kompetence til det enkelte områdemøde.

Stk. 8. Fællesmødet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af organisationsbestyrelsen, skal udøves af fællesmødet.

Stk. 9. Formanden for organisationsbestyrelsen bestyrelse er tillige formand for fællesmødet.

§ 4. Hvert år afholdes inden 6 måneder efter regnskabsårets slutning ordinært fællesmøde. Dagsordenen for dette skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning.
3. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

Stk. 2. Fællesmødet træffer på et ordinært fællesmøde beslutning om, hvorvidt fællesmødet eller bestyrelsen vælger formand og/eller næstformand for organisationsbestyrelsen. Formand eller næstformand skal være beboer i Boligorganisationen Christiania.

§ 5. Det ordinære fællesmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentanter. Indkaldelsen skal angive tid og sted for fællesmødet samt dagsorden.

Stk. 2. Ekstraordinært fællesmøde afholdes, når organisationsbestyrelsen finder anledning til det, når et tidligere fællesmøde har besluttet det, eller når mindst [...] af repræsentanterne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes mødet senest 3 uger efter, at anmodning herom er modtaget. Indkaldelse til ekstraordinært fællesmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for fællesmødet samt dagsorden.

Når ekstraordinært fællesmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært fællesmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært fællesmøde.

§ 6. Enhver repræsentant har ret til at få et angivet emne behandlet på fællesmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, må være indsendt til organisationsbestyrelsen senest 2 uger før det ordinære fællesmøde. Indsendte forslag skal udsendes til fællesmødet senest 1 uge før mødet, jf. §§ 5, stk. 1.

§ 7. Hvert medlem af fællesmødet har 1 stemme. (Herudover har medlemmer fra områder med mere end [...] lejemålsenheder yderligere [...] stemmer, og medlemmer fra områder med mere end [...] lejemålsenheder yderligere [...] stemmer.)

§ 8. Beslutning træffes af de tilstedeværende så vidt muligt ved enighed i forsamlingen. Hvis en sådan enighed ikke kan opnås træffes beslutning ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af repræsentanterne på fællesmødet forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentanterne er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger, og på dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Stk. 2. For at vedtagelse af boligorganisationens opløsning skal være gyldig, kræves endvidere, at opløsningen besluttet på områdemøder i samtlige områder, og at den besluttet efter samme regler og med samme majoritet (gennemsnitsresultat af afstemningerne) som nævnt i stk. 1, 3. og 4. punktum.

Stk. 3. Sammenlægning af områder skal godkendes på et områdemøde i hver af de berørte områder. Har boligorganisationen i forbindelse med opførelse af nybyggeri truffet beslutning om, at to eller flere byggeafsnit skal udgøre en område, kan denne beslutning dog ikke omgøres på et områdemøde i en eller flere af de berørte nye områder.

Stk. 4. I en protokol optages en referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden.

§ 9. Organisationsbestyrelsen består af [...] medlemmer inklusive formanden. Fællesmødet vælger [...] medlemmer til organisationsbestyrelsen blandt boligorganisationens lejere, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. Herudover vælges/udpeges [...] medlemmer af [...]. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges/udpeges suppleanter for disse.

Stk. 2. Organisationsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Mindst halvdelen af organisationsbestyrelsens medlemmer skal være beboere i boligorganisationen.

Stk. 3. Medlemmer af kommunalbestyrelsen i den tilsynsførende kommune kan kun være medlem af organisationsbestyrelsen, hvis fællesmødet har truffet beslutning om, at kommunalbestyrelsen kan udpege et eller flere medlemmer af boligorganisationens bestyrelse, medmindre de pågældende som boligtagere er valgt af beboerrepræsentanterne i den øverste myndighed.

Stk. 4. Medlem af bestyrelsen kan ikke være:

- 1) Borgmesteren i den tilsynsførende kommune.
- 2) Rådmanden, i Københavns Kommune borgmesteren for den magistratsafdeling, hvortil tilsynet med de almene boligorganisationer er henlagt.
- 3) Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt.
- 4) Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

Stk. 5. Hvert andet år afgang formanden. Af organisationsbestyrelsens øvrige medlemmer afgang halvdelen hvert år. Afgangsorten bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, medlemmerne er valgt. Genvælg kan finde sted. Et organisationsbestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende. For kommunalbestyrelsesudpegede medlemmer finder reglerne i lov om kommunernes styrelse anvendelse.

Stk. 6. Afgår et organisationsbestyrelsesmedlem indtræder den valgte/udpegede suppleant. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinært fællesmøde til valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 7. Suppleanter indkaldes når et organisationsbestyrelsesmedlem har længerevarende forfald.

Stk. 8. Ved en forretningsorden træffer organisationsbestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 10. Organisationsbestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens områder. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsafleggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler.

Stk. 2. Hvert år godkender organisationsbestyrelsen årsregnskaber for boligorganisationen og for dens enkelte områder efter forudgående godkendelse af områdebestyrelsen og eventuelt områdemødet, jf. § 12, stk. 3. Herudover foretager organisationsbestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af områdernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære områdemøder, jf. § 12, stk. 1. Endelig vedtager organisationsbestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for boligorganisationen.

Stk. 3. Organisationsbestyrelsen kan ansætte en administrator som leder af den daglige drift .

Stk. 4. Boligorganisationen og dens enkelte områder forpligtes ved underskrift enten af den samlede organisationsbestyrelse eller af to organisationsbestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være organisationsbestyrelsens formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren/direktøren, hvis en sådan er ansat. Boligorganisationens bestyrelse kan give en eventuel administrator fuldmagt til at forpligte boligorganisationen og de enkelte områder.

§ 11. Organisationsbestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i dennes fravær, af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af organisationsbestyrelsen anmoder herom. Udover organisationsbestyrelsesmedlemmerne har tillige [...] adgang til organisationsbestyrelsens møder, dog uden stemmeret.

Stk. 2. Organisationsbestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst [...] medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de tilstedeværende organisationsbestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i dennes fravær, næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af formanden.

Kapitel 3

Områdernes ledelse

§ 12. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk områdemøde i hvert område. I et nyt område afholdes områdemøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Dagsordenen for områdemødet skal, jf. dog stk. 3, omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde samt godkendelse af områdets driftsbudget for det kommende år.
3. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
4. Valg af medlemmer af områdebestyrelsen og suppleanter.
5. Eventuelt valg af fællesmødesmedlemmer
6. Eventuelt.

Stk. 2. Fremsætter mindst [...] af områdemødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af områdets driftsbudget ske ved urafstemning blandt områdets lejere efter reglerne i §§ 14, stk. 3.

Stk. 3. Områdemødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges områdemødet til godkendelse. Er dette tilfældet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært områdemøde i det pågældende område (regnskabsmødet). Områdemødet træffer i sådanne tilfælde tillige beslutning om, på hvilket af de to ordinære områdemøder valg af områdebestyrelse og fællesmødesmedlem(mer) skal finde sted (valgmødet). Afholdes der to ordinære områdemøder sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.

Stk. 4. Det områdemøde, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer, beslutter, om områdemødet eller områdebestyrelsen vælger formand for områdebestyrelsen, og om områdemødet eller områdebestyrelsen vælger repræsentanter til fællesmødet.

Stk. 5. Ekstraordinært områdemøde afholdes, når områdebestyrelsen finder anledning til det, eller når mindst [...] % af husstandene i området ønsker et angivet emne behandlet, eller når der på et tidligere tidspunkt er truffet beslutning herom, eller når boligorganisationens bestyrelse anmoder områdebestyrelsen herom. Indkaldelse til ekstraordinært områdemøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for områdemødet samt dagsorden. Efterkommer områdebestyrelsen ikke inden 2 uger en anmodning om indkaldelse til ekstraordinært områdemøde, foretages indkaldelsen af boligorganisationens bestyrelse. Når ekstraordinært områdemøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært områdemøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk områdemøde.

Stk. 6. Tager lejerne jf. §§ 14, stk. 1, 1. punktum, i et ny område ikke inden 6 måneder efter indflytningen - om nødvendig efter opfordring fra boligorganisationen - initiativ til indkaldelse af et områdemøde, påhviler det boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første områdemøde. De følgende områdemøder indkaldes af områdebestyrelsen. Indkaldelsen skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i området. Indkaldelsen skal angive tid og sted for områdemødet samt dagsorden.

§ 13. Budget for det kommende år for vedkommende område udsendes til samtlige husstande i området senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske områdemøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. §§ 12, stk. 3, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har områdemødet besluttet, jf. §§ 12, stk. 3, at afdelingens regnskab skal forelægges områdemødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende område til samtlige husstande i området senest 1 uge forud for det ordinære områdemøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i området senest 1 uge forud for områdemødet.

§ 14. Adgang til områdemødet og stemmeret på dette har lejere i afdelingen, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Adgang har tillige - men uden stemmeret - boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne. Områdemødet kan beslutte, at andre deltager i mødet, ligeledes uden stemmeret. Boligorganisationens ledelse kan beslutte, at andre deltager i mødet med taleret.

Stk. 2. Enhver, der ifølge stk. 1, 1. og 3. punktum, har adgang til områdemødet, har ret til at få et angivet emne behandlet på mødet og til at tage ordet. Forslag, der ønskes behandlet på det ordinære områdemøde, skal være områdebestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet. Forslag bekendtgøres for afdelingens lejere senest 1 uge før mødet.

Stk. 3. Områdemødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede. Områdemødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på områdemødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens lejere, hvor hver husstand ligeledes har 2 stemmer uanset størrelse. Når et forslag har været undergivet urafstemning, kan ny urafstemning om samme forslag først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk områdemøde.

§ 15. Områdemødet træffer beslutning om områdebestyrelsens størrelse. Områdebestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Valgbare som medlemmer til områdebestyrelsen er lejere i området, disses ægtefæller samt hermed sidestillede personer.

Stk. 2. For så vidt angår områdebestyrelsens funktionsperiode, finder reglerne i §§ 9, stk. 5, tilsvarende anvendelse.

§ 16. Er der i et område ikke valgt områdebestyrelse, eller har en områdebestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny områdebestyrelse er valgt, varetager boligorganisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til områdebestyrelsen.

Stk. 2. Fællesmødet kan efter forudgående godkendelse på områdemøder i de respektive områder bestemme, at 2 eller flere områder, som udgør en samlet bebyggelse med fælles varmeforsyning, kollektive anlæg eller lignende, skal anses som et område med hensyn til beboernes beføjelser, således at områderne skal have fælles områdemøder og fælles områdebestyrelse.

Stk. 3. Området afholder rimelige udgifter i forbindelse med områdebestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af områdebestyrelsen er ulønnet.

§ 17. Områdebestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for området.

Stk. 2. Områdebestyrelsen forelægger driftsbudget for områdemødet til godkendelse.

Stk. 3. Områdebestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i området for områdemødet til godkendelse, forinden disse iværksættes. Områdemødet kan herunder træffe beslutning om iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, såfremt områdemødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse.

Stk. 4. Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15% af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt områdets lejere, hvis mindst [...] % af områdemødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

Stk. 5. Udførelsen af kollektive anlæg, som bliver fælles for flere afdelinger, kan gennemføres efter forudgående godkendelse på områdemøder i de respektive områder.

Stk. 6. Områdemødet fastsætter en husorden for området.

Stk. 7. Områdebestyrelsen påser, at der er god orden i området.

Stk. 8. Områdemødet kan beslutte at uddelegere områdebestyrelsens og områdemødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper.

Stk. 9. Områdebestyrelsen skal orienteres om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Stk. 10. Områdebestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af spørgsmål, der henhører under områdebestyrelsen, skal træffes ved urafstemning blandt områdets lejere efter reglerne i §§ 14, stk. 3.

Stk. 11. Boligorganisationens ledelse skal yde områdebestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.

Stk. 12. Områdebestyrelsen kan i en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

Kapitel 4

Valg af revisor

§ 18. Boligorganisationens og områdernes regnskaber revideres af en statsautoriseret/registreret revisor, der vælges på fællesmødet. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

Kapitel 5

Årsregnskab

§ 19. Regnskabsåret for boligorganisationen og områderne er [...].

Stk. 2. Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for boligorganisationen og områderne.

§ 20. Hvis der er ansat en administrator forelægger denne udkast til årsregnskabet for organisationsbestyrelsen.

Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af organisationsbestyrelsen og påtegnes af revisor. Er der ansat en administrator, underskriver denne også regnskabet.

§ 21. Det godkendte årsregnskab skal sammen med organisationsbestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol indsendes til kommunalbestyrelsen til gennemgang senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

Kapitel 6

Likvidation m.v.

§ 22. Likvidation af boligorganisationen eller områderne finder sted efter de regler, der er fastsat herom for almene boligorganisationer.

Disse vedtægter suppleres med reglerne i lov om almene boliger m.v. og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf.

Vedtaget af Christianias fællesmøde
den dd.mm.åååå
(Formandens underskrift)

Boligorganisationen Christiania

Til at beskrive hvorledes Boligorganisationen Christiania kan blive en realitet økonomisk set, er der valgt to forskellige modeller. Nedenfor vil der være en kort redegørelse og forklaring for de valgte forudsætninger i forbindelse med modellerne.

Begge modeller er opdelt i to dele - en for grundkøb og en for opretningsarbejderne. Dette har været nødvendigt for at kunne fastlægge finansieringen præcist.

Model B1 samt B2 - grundkøb

I denne delmodel beskrives grundkøbet samt de dertil hørende omkostninger ved køb og opretning af de 46.000 m², som boligetagearealet er opgjort til i følge Christianias opgørelse til Slots- og Ejendomsstyrelsen. Derudover overdrages 7.000 m² etageareal ikke lejebærende boligrelaterede fællesarealer vederlagsfrit til Boligorganisationen Christiania

Fælles for begge modeller er, at grundkøbesummen er 2.700 kr/m². I forbindelse med et grundkøb vil der altid være udgifter til stempeling og tinglysning af skøde.

Derudover vil der være store udgifter til udstykning, idet der er meget areal, der bl.a skal måles op af landmålere. Denne udgift er for nærværende estimeret til 10 mio. kr. for i alt 63.000 m², som består af 46.000 m² boligareal samt 17.000 m² for erhvervsdelen, der vil indgå i Fonden Christiania. Den relative andel af de 10 mio. kr. for boligarealet er medtaget.

Ligeledes vil der være betydelige udgifter til advokater i forbindelse med udstykningen. Denne udgift er for nærværende estimeret til 5 mio. kr. for de 63.000 m² - hvoraf der så er medtaget den relative andel for boligarealet.

Hertil skal så lægges honorar for at gennemføre byggesagen samt udgifter til bestyrelse. Disse poster er fastsat på baggrund af det tidligere By- og Boligministeriums vejledende takster.

Desuden er der forudsat en belåning af grundkøbesummen i 8 måneder, idet betalingen af grundkøbesummen tidsmæssigt må forventes at være forskudt for opretningsdelen, hvor statsbidraget næsten svarende til grundkøbesummen forventes at blive betalt tilbage.

Som en sidste udgiftspost er garantiprovision, der omfatter stempeludgifter til pantebrev og realkreditlån samt kurtage og tinglysningsgebyr.

Det er forudsat, at grundkøbet finansieres som en nybyggesag, hvor kommunen bidrager med 7% af anskaffelsessummen, beboerne betaler indskud på 2%, og hvor de resterende 91% belånes med støttede lån til en ydelsesprocent på 3,64%.

Model B1 samt B2 - Opretning

I denne delmodel beskrives udgifterne til opretning.

De samlede udgifter til opretning af hele arealet er på ca. 194 mio. kr., og derved fremkommer en m² pris på 2.771 kr. Hertil kommer udgifter til teknikere på 12% samt omkostninger til tryk af tegninger, byggemøder/rejsegilde, revision, forsikringer i byggeperioden samt byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter. Som nævnt ovenfor er de sidste 2 poster fastsat på baggrund af det tidligere By- og Boligministeriums vejledende takster, mens de resterende udgifter er estimeret på baggrund af erfaringer fra andre byggesager.

Som ved grundkøbet er der ligeledes udgifter til byggelånsrenter samt garantiprovision. Der er forudsat en periode på 2 år i alt til opretningsarbejder samt aflæggelse af byggeregnskaber.

Ved finansieringen af opretningsdelen forudsættes det, at staten bidrager med indtægterne fra grundkøbesummen. Dog reserveres 15 mio. kr. til startkapital til boligorganisationen samt 25 mio. kr. til et depot til brug for huslejeregulering og indfasning af huslejen.

Da det påregnes, at der skal ske nybyggeri på 11.500 m² over tid, er der regnet med, at staten up-front tilbagefører grundkøbesummen i forbindelse med det potentielle fremtidige byggeri. Grundkøbesummen er som tidligere oplyst 2.700 kr/m² - og der regnes med en fordeling på 90% til boligorganisationen og 10% til Fonden Christiania. Dette betyder, at der for boligorganisationen bliver tilbageført 27,9 mio. kr.

Herefter finansieres resten af anskaffessummen på ca. 59 mio. kr. som beskrevet for grundkøbet, dog med den forskel at i model B1 finansieres lånet med støttede lån til en ydelsesprocent på 3,64%, mens lånet i model B2 finansieres med et udstøttet lån til en ydelsesprocent på 6,87%.

Samlet udgift

Den beskrevne forskel i finansieringen betyder, at de samlede nettokapitaludgifter for model B1 vil være på 160 kr/m², mens de for model B2 vil være 202 kr/m². I følge Christianias opgørelser er der i alt 417 boliger på Christiania, hvilket medfører en gennemsnitsudgift til nettokapitalydelse pr. bolig pr. måned på hhv. 1.473 kr. og 1.857 kr.

Fonden Christiania

Opbygningen af de 2 valgte modeller for Fonden Christiania er den samme som ovenfor beskrevet, hvorfor der kun skal knyttes enkelte kommentarer til modellerne.

Som kort beskrevet er det samlede areal, der vil indgå i Fonden, 17.000 m². Dette areal består af erhvervsareal og legebærende fællesarealer.

Model E1 samt E2 - Grundkøb

I model E1 for Fonden er grundkøbesummen udregnet som om de finansieres som udstøttede lån med en ydelsesprocent på 6.87%.

I model E2 for Fonden er det forudsat, at der ikke betales for grundkøbet. Der vil dog stadig være omkostninger til udstykning, advokat m.m.

Model E1 samt E2 - Opretning

Ved finansieringen af anskaffelsessummen i model E1 for opretning forudsættes det, at staten bidrager med indtægterne fra grundkøbesummen. Dog fratrækkes 10 mio. kr. til henholdsvis stødpudekapital og indfasning af leje.

Hertil skal lægges up-front tilbageførsel af grundkøbesummen for fremtidigt byggeri på 3,1 mio. kr.

Den resterende del af anskaffelsessummen finansieres med udstøttede lån til en ydelsesprocent på 6,87%.

Da der i model E2 ikke betales for grundkøb, er der naturligvis ingen tilbageførsel af grundkøbesummen til anskaffelsessummen for opretning. Der skal dog tillægges up-front tilbageførsel af grundkøbesummen for fremtidigt byggeri på 3,1 mio. kr. Den resterende anskaffelsessum finansieres i model E2 med udstøttede lån til en ydelsesprocent på 6,87%.

Samlet udgift

Den beskrevne forskel i finansieringen betyder, at de samlede nettokapitaludgifter for Fonden Christiania i model E1 vil være på 280 kr/m², mens de for model E2 vil være 236 kr/m².

Boligorganisationen Christiania - Model B1 samlet

Udarbejdet dato : 25.11.2004
 Navn på projektleder: lin

Boligantal 417
 Etageareal 46.000 m²

Model B1

Grundkøbesum på 2.700 kr/m² samt omkostninger vedr. boligerne.
 Fællesarealer overdrages vederlagsfrit.
 Grundkøbesummen tilbagebetales til Boligorganisationen Christiania.
 Grundkøb finansieres som nybyggeri.
 Opretningsarbejder finansieres som alment nybyggeri.

		Kr.	Kr./m ²	Kr./bolig	Kr./bolig/md.
Grundkøb					
Grundkøbesum		124.200.000	2.700		
Andre omkostninger		18.937.000	412		
Anskaffelsessum		143.137.000	3.112	343.254	
Kommunens bidrag	7%	10.019.600			
Beboerindskud	2%	2.862.800			
Lån	91%	130.254.600			
Nettokapitaludgifter		5.210.200	113		1.041
Opretning					
Håndværkerudgifter		146.886.000	3.193		
Andre omkostninger		24.622.000	535		
Anskaffelsessum		171.508.000	3.728	411.290	
Andel af tilbageført grundkøbesum		112.145.000	2.438	268.933	
Netto anskaffelsessum		59.363.000	1.291	142.357	
Kommunens bidrag	7%	4.155.500			
Beboerindskud	2%	1.187.300			
Lån	91%	54.020.200			
Nettokapitaludgifter		2.160.900	47		432
Samlet					
Anskaffelsessum i alt		314.645.000	6.840	754.544	
Andel af tilbageført grundkøbesum		112.145.000	2.438	268.933	
Netto anskaffelsessum i alt		202.500.000	4.402	485.612	
Kommunens bidrag	7%	14.175.100			
Beboerindskud	2%	4.050.100			
Lån	91%	184.274.800			
Nettokapitaludgifter		7.371.100	160		1.473

Udarbejdet dato :	25.11.2004	Boligantal	417
Navn på projektleder:	lin	Etageareal	46.000 m ²

Grundkøb

Grundkøb 2.700 kr. pr. m² etageareal 124.200.000

Stempling og tinglysning 0,6% 747.000
Ejendomsskatter i byggerperioden 0

Tilslutningsafgifter

Kloak 0 kr pr enhed 0
Vand 0 kr pr enhed 0
Varme 0 kr pr enhed 0
El 0 kr pr enhed 0
Antenne 0 kr pr enhed 0

Tilslutningsafgifter i alt

I alt 124.947.000

Håndværkerudgifter

Håndværkerudgifter 0 kr pr m² 46.000 0

Vinterforanstaltninger Incl. 0

Uforudselige udgifter Incl. 0%

I alt 0

Omkostninger

Indeksregulering 0

Teknikerhonorar og tilsyn 0,0% 0

Anden teknisk bistand - udstykning 7.302.000

Advokatomkostninger 3.651.000

Tryk af tegninger 0

Byggemøder - rejsegilde m.v. 0

Revision 0

Forsikring og attester 0

Administrationshonorar 2.558.000

Byggestrøm, vand m.v. 0

Udtørring 0

Førstegangsudlejning 0 kr. pr. lejemål 0

Udstyr til ejendomsfunktionær / Inventar fælleslokale 0

Bestyrelsesudgifter 160.000

Byggelånsrenter 3,0% 8 mdr. 1.432.000

Garantiprovision 3.087.000

Statens promillegebyr 0,0% 0

Myndighedsgebyrer - Byggetill. 0 kr pr m² 0

Kommunens promillegebyr 0,0% 0

Bidrag til byggeskadebogen 0,0% 0

I alt 18.190.000

Samlet anskaffelsessum 3.112 kr pr m² 143.137.000

Kommunens bidrag 7% 10.019.600

Beboerindskud 2% 2.862.800

Lån 91% 130.254.600

Huslejberegning

Ydelse på lån 3,64% 5.210.200

Driftsudgifter 0

Samlet leje 5.210.200

Ydelse pr m² 113

Boligorganisationen Christiania - Model B1 specifikation af opretning

Udarbejdet dato :	25.11.2004	Boligantal	417
Navn på projektleder:	lin	Etageareal	46.000 m ²
Grundkøb			
Grundkøb		0 kr. pr. m ² etageareal	0
Stempling og tinglysning	0,6%		0
Ejendomsskat i byggerperioden			0
Tilslutningsafgifter			
Kloak		0 kr pr enhed	0
Vand		0 kr pr enhed	0
Varme		0 kr pr enhed	0
El		0 kr pr enhed	0
Antenne		0 kr pr enhed	0
Tilslutningsafgifter i alt			0
I alt			0
Håndværkerudgifter			
Håndværkerudgifter	2.771 kr pr m ²	53.000	146.886.000
Vinterforanstaltninger	Incl.		0
Uforudselige udgifter	Incl.	0%	0
I alt			146.886.000
Omkostninger			
Indeksregulering			0
Teknikerhonorar og tilsyn	12,0%		17.627.000
Anden teknisk bistand - udstykning			0
Advokatomkostninger			0
Tryk af tegninger			200.000
Byggemøder - rejsegilde m.v.			50.000
Revision			151.000
Forsikring og attester			330.000
Byggesagshonorar			3.012.000
Byggestrøm, vand m.v.			0
Udtørring			0
Førstegangsudlejning	0 kr.	pr. lejemål	0
Udstyr til ejendomsfunktionær / Inventar fælleslokale			0
Bestyrelsesudgifter			188.000
Byggelånsrenter	3,0%	24 mdr.	1.781.000
Garantiprovision			1.283.000
Statens promillegebyr	0,0%		0
Myndighedsgebyrer - Byggetill.		0 kr pr m ²	0
Kommunens promillegebyr	0,0%		0
Bidrag til byggeskadefonden	0,0%		0
I alt			24.622.000
Samlet anskaffelsessum		3.728 kr pr m ²	171.508.000
Tilbageført grundkøbesum			124.200.000
Reservation til stødpudekapital			-15.000.000
Reservation til indfasning af leje			-25.000.000
Up-front tilbageførsel af grundkøbesummen vedr. nybyggeri			27.945.000
Andel af tilbageført grundkøbesum	2.438 kr pr m ²		112.145.000
Netto anskaffelsessum til finansiering		1.291 kr pr m ²	59.363.000
Kommunens bidrag	7%		4.155.500
Beboerindskud	2%		1.187.300
Lån	91%		54.020.200
Huslejberegning			
Ydelse på lån	3,64%		2.160.900
Driftssudgifter			0
Samlet leje			2.160.900
Ydelse pr m²			47

Boligorganisationen Christiania - Model B2 samlet

Udarbejdet dato : 25.11.2004
 Navn på projektleder: lin

Boligantal **417**
 Etageareal 46.000 m²

Model B2

Grundkøbesum på 2.700 kr/m² samt omkostninger vedr. boligerne.

Fællesarealer overdrages vederlagsfrit.

Grundkøbesummen tilbagebetales til Boligorganisationen Christiania.

Grundkøb finansieres som nybyggeri.

Opretningsarbejder finansieres ved udstøttet lånefinansiering.

		Kr.	Kr./m ²	Kr./bolig	Kr./bolig/md.
Grundkøb					
Grundkøbesum		124.200.000	2.700		
Andre omkostninger		18.937.000	412		
Anskaffelsessum		143.137.000	3.112	343.254	
Kommunens bidrag	7%	10.019.600			
Beboerindskud	2%	2.862.800			
Lån	91%	130.254.600			
Nettokapitaludgifter		5.210.200	113		1.041
Opretning					
Håndværkerudgifter		146.886.000	3.193		
Andre omkostninger		24.685.000	537		
Anskaffelsessum		171.571.000	3.730	411.441	
Andel af tilbageført grundkøbesum		112.145.000	2.438	268.933	
Netto anskaffelsessum		59.426.000	1.292	142.508	
Kommunens bidrag	0%	0			
Beboerindskud	0%	0			
Lån	100%	59.426.000			
Nettokapitaludgifter		4.082.600	89		816
Samlet					
Anskaffelsessum i alt		314.708.000	6.841	754.695	
Andel af tilbageført grundkøbesum		112.145.000	2.438	268.933	
Netto anskaffelsessum i alt		202.563.000	4.404	485.763	
Kommunens bidrag		10.019.600			
Beboerindskud		2.862.800			
Lån		189.680.600			
Nettokapitaludgifter		9.292.800	202		1.857

Boligorganisationen Christiania - Model B2 specifikation af grundkøb

Udarbejdet dato :	25.11.2004	Boligantal	417
Navn på projektleder:	lin	Etageareal	46.000 m ²

Grundkøb			
Grundkøb		2.700 kr. pr. m ² etageareal	124.200.000
Stempling og tinglysning		0,6%	747.000
Ejendomsskatter i byggerperioden			0
Tilslutningsafgifter			
Kloak		0 kr pr enhed	0
Vand		0 kr pr enhed	0
Varme		0 kr pr enhed	0
El		0 kr pr enhed	0
Antenne		0 kr pr enhed	0
Tilslutningsafgifter i alt			
I alt			124.947.000
Håndværkerudgifter			
Håndværkerudgifter		0 kr pr m ²	46.000
Vinterforanstaltninger	Incl.		0
Uforudselige udgifter	Incl.	0%	0
I alt			0
Omkostninger			
Indeksregulering			0
Teknikerhonorar og tilsyn		0,0%	0
Anden teknisk bistand - udstykning			7.302.000
Advokatomkostninger			3.651.000
Tryk af tegninger			0
Byggemøder - rejsegilde m.v.			0
Revision			0
Forsikring og attester			0
Administrationshonorar			2.558.000
Byggestrøm, vand m.v.			0
Udtørring			0
Førstegangsudlejning	0 kr.	pr. lejemål	0
Udstyr til ejendomsfunktionær / Inventar fælleslokale			0
Bestyrelsesudgifter			160.000
Byggelånsrenter	3,0%	8 mdr.	1.432.000
Garantiprovision			3.087.000
Statens promillegebyr	0,0%		0
Myndighedsgebyrer - Byggetill.		0 kr pr m ²	0
Kommunens promillegebyr	0,0%		0
Bidrag til byggeskedefonden	0,0%		0
I alt			18.190.000
Samlet anskaffelsessum		3.112 kr pr m²	143.137.000
Kommunens bidrag	7%		10.019.600
Beboerindskud	2%		2.862.800
Lån	91%		130.254.600
Huslejberegning			
Ydelse på lån	3,64%		5.210.200
Driftssudgifter			0
Samlet leje			5.210.200
Ydelse pr m²			113

Boligorganisationen Christiania - Model B2 specifikation af opretning

Bilag III

Udarbejdet dato :	25.11.2004	Boligantal	417
Navn på projektleder:	lin	Etageareal	46.000 m²
Grundkøb			
Grundkøb		0 kr. pr. m² etageareal	0
Stempling og tinglysning	0,6%		0
Ejendomsskatter i byggerperioden			0
Tilslutningsafgifter			
Kloak		0 kr pr enhed	0
Vand		0 kr pr enhed	0
Varme		0 kr pr enhed	0
El		0 kr pr enhed	0
Antenne		0 kr pr enhed	0
Tilslutningsafgifter i alt			0
I alt			0
Håndværkerudgifter			
Håndværkerudgifter	2.771 kr pr m²	53.000	146.886.000
Vinterforanstaltninger	Incl.		0
Uforudselige udgifter	Incl.	0%	0
I alt			146.886.000
Omkostninger			
Indeksregulering			0
Teknikerhonorar og tilsyn	12,0%		17.627.000
Anden teknisk bistand - udstykning			0
Advokatomkostninger			0
Tryk af tegninger			200.000
Byggemøder - rejsegilde m.v.			50.000
Revision			151.000
Forsikring og attester			330.000
Byggesagshonorar			3.013.000
Byggestrøm, vand m.v.			0
Udtørring			0
Førstegangsudlejning	0 kr.	pr. lejemål	0
Udstyr til ejendomsfunktionær / Inventar fælleslokale			0
Bestyrelsesudgifter			188.000
Byggelånsrenter	3,0%	24 mdr.	1.783.000
Garantiprovision			1.343.000
Statens promillegebyr	0,0%		0
Myndighedsgebyrer - Byggetill.		0 kr pr m²	0
Kommunens promillegebyr	0,0%		0
Bidrag til byggeskedefonden	0,0%		0
I alt			24.685.000
Samlet anskaffelsessum		3.730 kr pr m²	171.571.000
Tilbageført grundkøbesum			124.200.000
Reservation til stødpudekapital			-15.000.000
Reservation til indfasning af leje			-25.000.000
Up-front tilbageførsel af grundkøbesummen vedr. nybyggeri			27.945.000
Andel af tilbageført grundkøbesum	2.438 kr pr m²		112.145.000
Netto anskaffelsessum til finansiering		1.292 kr pr m²	59.426.000
Kommunens bidrag	0%		0
Beboerindskud	0%		0
Lån	100%		59.426.000
Huslejberegning			
Ydelse på lån	6,87%		4.082.600
Driftsudgifter			0
Samlet leje			4.082.600
Ydelse pr m²			89

Fonden Christiania - Model E1 samlet

Udarbejdet dato : 25.11.2004
 Navn på projektleder: lin

Boligantal 0
 Etageareal 17.000 m²

Model E1

Grundkøbesum på 2.700 kr/m² samt omkostninger.
 Grundkøbesummen tilbagebetales til Fonden Christiania.
 Grundkøb finansieres udstøttet.
 Opretningsarbejder finansieres udstøttet.

	Kr.	Kr./m ²
Grundkøb		
Grundkøbesum	45.900.000	2.700
Andre omkostninger	7.234.000	426
Anskaffelsessum	53.134.000	3.126

Kommunens bidrag	0%	0
Beboerindskud	0%	0
Lån	100%	53.134.000

Nettokapitaludgifter 3.650.400 215

Opretning

Håndværkerudgifter	47.115.000	2.771
Andre omkostninger	8.145.000	479
Anskaffelsessum	55.260.000	3.251

Andel af tilbageført grundkøbesum	39.005.000	2.294
Netto anskaffelsessum	16.255.000	956

Kommunens bidrag	0%	0
Beboerindskud	0%	0
Lån	100%	16.255.000

Nettokapitaludgifter 1.116.800 66

Samlet

Anskaffelsessum i alt	108.394.000	6.376
Andel af tilbageført grundkøbesum	39.005.000	2.294
Netto anskaffelsessum i alt	69.389.000	4.082

Kommunens bidrag	0
Beboerindskud	0
Lån	69.389.000

Nettokapitaludgifter 4.767.200 280

Fonden Christiania - Model E1 specifikation af grundkøb
Bilag III

Udarbejdet dato :	25.11.2004	Boligantal	0
Navn på projektleder:	lin	Etageareal	17.000 m ²

Grundkøb

Grundkøb 2.700 kr. pr. m² etageareal 45.900.000

Stempling og tinglysning 0,6% 277.000

Ejendomsskatter i byggerperioden 0

Tilslutningsafgifter

Kloak 0 kr pr enhed 0

Vand 0 kr pr enhed 0

Varme 0 kr pr enhed 0

El 0 kr pr enhed 0

Antenne 0 kr pr enhed 0

Tilslutningsafgifter i alt

I alt 46.177.000

Håndværkerudgifter

Håndværkerudgifter 0 kr pr m² 17.000 0

Vinterforanstaltninger Incl. 0

Uforudselige udgifter Incl. 0%

I alt 0

Omkostninger

Indeksregulering 0

Teknikerhonorar og tilsyn 0,0% 0

Anden teknisk bistand - udstykning 2.699.000

Advokatomkostninger 1.350.000

Tryk af tegninger 0

Byggemøder - rejsegilde m.v. 0

Revision 0

Forsikring og attester 0

Administrationshonorar 1.104.000

Byggestrøm, vand m.v. 0

Udtørring 0

Førstegangsudlejning 0 kr. pr. lejemål 0

Udstyr til ejendomsfunktionær / Inventar fælleslokale 0

Bestyrelsesudgifter 71.000

Byggelånsrenter 3,0% 8 mdr. 532.000

Garantiprovision 1.201.000

Statens promillegebyr 0,0% 0

Myndighedsgebyrer - Byggetill. 0 kr pr m² 0

Kommunens promillegebyr 0,0% 0

Bidrag til byggeskedefonden 0,0% 0

I alt 6.957.000

Samlet anskaffelsessum 3.126 kr pr m² 53.134.000

Kommunens bidrag 0% 0

Beboerindskud 0% 0

Lån 100% 53.134.000

Huslejberegning

Ydelse på lån 6,87% 3.650.400

Driftsudgifter 0

Samlet leje 3.650.400

Ydelse pr m² 215

Fonden Christiania - Model E1 specifikation af opretning

Udarbejdet dato :	25.11.2004	Boligantal	0
Navn på projektleder:	lin	Etageareal	17.000 m ²
Grundkøb			
Grundkøb		0 kr. pr. m ² etageareal	0
Stempling og tinglysning	0,6%		0
Ejendomsskatter i byggerperioden			0
Tilslutningsafgifter			
Kloak		0 kr pr enhed	0
Vand		0 kr pr enhed	0
Varme		0 kr pr enhed	0
El		0 kr pr enhed	0
Antenne		0 kr pr enhed	0
Tilslutningsafgifter i alt			0
I alt			0
Håndværkerudgifter			
Håndværkerudgifter	2.771 kr pr m ²	17.000	47.115.000
Vinterforanstaltninger	Incl.		0
Uforudselige udgifter	Incl.	0%	0
I alt			47.115.000
Omkostninger			
Indeksregulering			0
Teknikerhonorar og tilsyn		12,0%	5.654.000
Anden teknisk bistand - udstykning			0
Advokatomkostninger			0
Tryk af tegninger			200.000
Byggemøder - rejsegilde m.v.			50.000
Revision			58.000
Forsikring og attester			106.000
Byggesagshonorar			1.143.000
Byggestrøm, vand m.v.			0
Udtørring			0
Førstegangsudlejning	0 kr.	pr. lejemål	0
Udstyr til ejendomsfunktionær / Inventar fælleslokale			0
Bestyrelsesudgifter			74.000
Byggelånsrenter	3,0%	24 mdr.	488.000
Garantiprovision			372.000
Statens promillegebyr	0,0%		0
Myndighedsgebyrer - Byggetill.		0 kr pr m ²	0
Kommunens promillegebyr	0,0%		0
Bidrag til byggeskade-fonden	0,0%		0
I alt			8.145.000
Samlet anskaffelsessum		3.251 kr pr m ²	55.260.000
Tilbageført grundkøbesum			45.900.000
Reservation til stødpudekapital			-5.000.000
Reservation til indfasning af leje			-5.000.000
Up-front tilbageførsel af grundkøbesummen vedr. nybyggeri			3.105.000
Andel af tilbageført grundkøbesum		2.294 kr pr m ²	39.005.000
Netto anskaffelsessum til finansiering		956 kr pr m ²	16.255.000
Kommunens bidrag	0%		0
Beboerindskud	0%		0
Lån	100%		16.255.000
Huslejberegning			
Ydelse på lån	6,87%		1.116.800
Driftsudgifter			0
Samlet leje			1.116.800
Ydelse pr m²			66

Fonden Christiania - Model E2 samlet

Udarbejdet dato : 25.11.2004
 Navn på projektleder: lin

Boligantal 0
 Etageareal 17.000 m²

Model E2

Grundkøbesum på 0 kr/m² samt omkostninger

Opretningsarbejder finansieres udstøttet.

		Kr.	Kr./m ²
Grundkøb			
Grundkøbesum		0	0
Andre omkostninger		4.330.000	255
Anskaffelsessum		4.330.000	255
Kommunens bidrag	0%	0	
Beboerindskud	0%	0	
Lån	100%	4.330.000	
Nettokapitaludgifter		297.500	18

Opretning			
Håndværkerudgifter		47.115.000	2.771
Andre omkostninger		10.176.000	599
Anskaffelsessum		57.291.000	3.370
Andel af tilbageført grundkøbesum		3.105.000	183
Netto anskaffelsessum		54.186.000	3.187
Kommunens bidrag	0%	0	
Beboerindskud	0%	0	
Lån	100%	54.186.000	
Nettokapitaludgifter		3.722.600	219

Samlet			
Anskaffelsessum i alt		61.621.000	3.625
Andel af tilbageført grundkøbesum		3.105.000	183
Netto anskaffelsessum i alt		58.516.000	3.442
Kommunens bidrag		0	
Beboerindskud		0	
Lån		58.516.000	
Nettokapitaludgifter		4.020.100	236

Fonden Christiania - Model E2 specifikation af grundkøb

Udarbejdet dato :	25.11.2004	Boligantal	0
Navn på projektleder:	lin	Etageareal	17.000 m ²
Grundkøb			
Grundkøb		0 kr. pr. m ² etageareal	0
Stempling og tinglysning	0,6%		0
Ejendomsskatter i byggerperioden			0
Tilslutningsafgifter			
Kloak		0 kr pr enhed	0
Vand		0 kr pr enhed	0
Varme		0 kr pr enhed	0
El		0 kr pr enhed	0
Antenne		0 kr pr enhed	0
Tilslutningsafgifter i alt			0
I alt			0
Håndværkerudgifter			
Håndværkerudgifter		0 kr pr m ²	17.000
Vinterforanstaltninger	Incl.		0
Uforudselige udgifter	Incl.	0%	0
I alt			0
Omkostninger			
Indeksregulering			0
Teknikerhonorar og tilsyn		0,0%	0
Anden teknisk bistand - udstykning			2.699.000
Advokatomkostninger			1.350.000
Tryk af tegninger			0
Byggemøder - rejsegilde m.v.			0
Revision			0
Forsikring og attester			0
Administrationshonorar			124.000
Byggestrøm, vand m.v.			0
Udtørring			0
Førstegangsudlejning	0 kr.	pr. lejemål	0
Udstyr til ejendomsfunktionær / Inventar fælleslokale			0
Bestyrelsesudgifter			10.000
Byggelånsrenter	3,0%	8 mdr.	44.000
Garantiprovision			103.000
Statens promillegebyr	0,0%		0
Myndighedsgebyrer - Byggetill.		0 kr pr m ²	0
Kommunens promillegebyr	0,0%		0
Bidrag til byggeskafefonden	0,0%		0
I alt			4.330.000
Samlet anskaffelsessum		255 kr pr m ²	4.330.000
Kommunens bidrag	0%		0
Beboerindskud	0%		0
Lån	100%		4.330.000
Huslejberegning			
Ydelse på lån	6,87%		297.500
Driftsudgifter			0
Samlet leje			297.500
Ydelse pr m²			18

Fonden Christiania - Model E2 specifikation af opretning

Bilag III

Udarbejdet dato :	25.11.2004	Boligantal	0
Navn på projektleder:	lin	Etageareal	17.000 m²
Grundkøb			
Grundkøb		0 kr. pr. m² etageareal	0
Stempling og tinglysning	0,6%		0
Ejendomsskatter i byggerperioden			0
Tilslutningsafgifter			
Kloak		0 kr pr enhed	0
Vand		0 kr pr enhed	0
Varme		0 kr pr enhed	0
El		0 kr pr enhed	0
Antenne		0 kr pr enhed	0
Tilslutningsafgifter i alt			0
I alt			0
Håndværkerudgifter			
Nybygning	2.771 kr pr m²	17.000	47.115.000
Vinterforanstaltninger	Incl.		0
Uforudselige udgifter	Incl.	0%	0
I alt			47.115.000
Omkostninger			
Indeksregulering			0
Teknikerhonorar og tilsyn	12,0%		5.654.000
Anden teknisk bistand - udstykning			0
Advokatomkostninger			0
Tryk af tegninger			200.000
Byggemøder - rejsegilde m.v.			50.000
Revision			59.000
Forsikring og attester			106.000
Byggesagshonorar			1.180.000
Byggestrøm, vand m.v.			0
Udtørring			0
Førstegangsudlejning	0 kr.	pr. lejemål	0
Udstyr til ejendomsfunktionær / Inventar fælleslokale			0
Bestyrelsesudgifter			76.000
Byggelånsrenter	3,0%	24 mdr.	1.626.000
Garantiprovision			1.225.000
Statens promillegebyr	0,0%		0
Myndighedsgebyrer - Byggetill.		0 kr pr m²	0
Kommunens promillegebyr	0,0%		0
Bidrag til byggeskadefonden	0,0%		0
I alt			10.176.000
Samlet anskaffelsessum		3.370 kr pr m²	57.291.000
Tilbageført grundkøbesum			0
Reservation til stødpudekapital			0
Reservation til indfasning af leje			0
Up-front tilbageførsel af grundkøbesummen vedr. nybyggeri			3.105.000
Andel af tilbageført grundkøbesum	183 kr pr m²		3.105.000
Netto anskaffelsessum til finansiering		3.187 kr pr m²	54.186.000
Kommunens bidrag	0%		0
Beboerindskud	0%		0
Lån	100%		54.186.000
Huslejberegning			
Ydelse på lån	6,87%		3.722.600
Driftssudgifter			0
Samlet leje			3.722.600
Ydelse pr m²			219

Bilag IV Forslag til driftsbudget for en boligafdeling

DRIFTSBUDGET/LEJEFORSLAG

for tiden

pr. 1/1 2006

MODEL B1

Gennemsnitlig begyndelsesleje: 384,04 kr. m²

	Antal rum	Bruttoetage- areal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemåls- enhed	Antal lejemåls- enheder
Almene boliger		46.000,00	417	1	417,00
Lejemålsenheder i alt		46.000,00	417		417,00

Noter	UDGIFTER			2006
ORDINÆRE UDGIFTER				
	105.9	Nettokapitaludgifter		7.371.000
Offentlige og andre faste udgifter				
1	106	Ejendomsskatter		4.224.000
	107	Vandafgift		1.382.000
	109	1	Renovation	920.000
	110	Forsikringer		690.000
	111	Afdelingens energiforbrug:		
1		1	Elafgift til fællesarealer	459.000
2	112	Bidrag til Boligorganisationen Christiania:		
		1	Administrationsbidrag	771.000
		2	Dispositionsfond	0
	113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt		8.446.000
Variable udgifter				
3	114	Renholdelse		1.150.000
	115	Almindelig vedligeholdelse		368.000
4	119	Diverse udgifter		368.000
		8999	Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	460.000
	119.9	Variable udgifter i alt		2.346.000
5	Henlæggelser		kr./m²	
	120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)		25 1.150.000
	125	1000	Tab ved lejeledighed og fraflytning	5 230.000
	124.8	Henlæggelser i alt		1.380.000
	139	UDGIFTER I ALT		19.543.000

Noter	INDTÆGTER		2006	
-------	-----------	--	------	--

ORDINÆRE INDTÆGTER				
	201	Boligafgifter og leje:		
		1 <i>Beboelse</i>	17.666.000	
	203	Andre ordinære indtægter:		
2		1 <i>Tilskud fra Boligorganisationen Christiania</i>	313.000	
	204	Huslejebidrag til reduktion af huslejen	<u>1.564.000</u>	
209	INDTÆGTER I ALT		<u>19.543.000</u>	

			Driftsbudget lejekforslag 2006
1)		VAND OG EL	
	107	1000 Vand: 45.000 m ³ á 30,72 kr.	1.382.000
	111	1000 EI	459.000
			<u>1.841.000</u>
2)		ADMINISTRATIONSBI DRAG	
		Administrationsbidrag til Boligorganisationen Christiania	
	112	1100 Ejendommens drift 417,00 lejemålsenheder á 1.850 kr.	771.000
			771.000
		- tilskud fra Boligorganisationen Christiania	
	203	1000 417,00 lejemålsenheder á 750 kr.	-313.000
			<u>458.000</u>
3)	114	RENHOLDELSE	
		Drift af byggekonto ret	1.150.000
			<u>1.150.000</u>
4)	119	DIVERSE UDGIFTER	
		Beløb til beboerdemokratiets virke, sociale aktiviteter m.m.	368.000
			<u>368.000</u>
5)		HENLÆGGELSER	
	120	1000 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.150.000
	125	1000 Tab ved lejeledighed og fraflytning	230.000
			<u></u>

Forklaring til poster i driftsbudgettet:

Nettokapitaludgifter:

Nettokapitaludgifter er renter og afdrag på de lån, der er optaget til at finansiere boligafdelingen med (grundkøbesummen og opretningsarbejderne).

Ejendomsskatter:

Ejendomsskatter betales til Københavns Kommune, og beregnes på baggrund af værdien af grunden, hvorpå boligafdelingen er opført. Der betales en såkaldt grundskyldspromille til kommunen og amtet (i Københavns tilfælde kun til kommunen). Grundskyldspromillen udgør for Københavns Kommune 34‰ i 2004. Hvis man eksempelvis har en grund, hvor vurderingsgrundlaget er sat til 10.000.000 kr., skal der betales 340.000 kr. om året i ejendomsskat til Københavns Kommune. Vurderingsgrundlaget fastsættes af Told og Skat.

Vandafgift:

Vandafgifter er betaling for det vandforbrug, der anvendes af boligafdelingen. Der er forskellige muligheder for fordeling. Såfremt der er målere på de enkelte boliger, er det kun vandforbruget for "fællesarealer", der indgår i afdelingens budget, mens de enkelte beboere selv afregner særskilt efter forbrug. Såfremt der ikke er monteret målere på boligerne, og der dermed kun er en fællesmåler, der registrerer hvor meget vand afdelingen bruger i alt, betaler man vandforbruget via huslejen, og dermed bliver forbruget fordelt pr. m².

Renovation og el:

Renovation betales til Københavns Kommune, og dækker afhentning og bortskaffelse af alle typer affald (dagrenovation, storskrald osv.). Der er typisk indgået en fællesaftale, hvor kommunen entrerer med en vognmand, der afhenter skrald og sørger for at køre skraldet til enten genbrug, forbrændning el. lign. Det er forskelligt fra kommune til kommune, hvorvidt man afregner et fast beløb pr. afhentning eller man afregner efter den mængde der afhentes.

Elforbrug er det forbrug, der vedrører "fællesarealer", da der stort set altid er monteret særskilte el-målere i boligerne. Dvs. det fælles el-forbrug er eksempelvis til ejendoms kontor, vaskeri, fælleslokaler, sti-belysning osv. Forbruget afregnes pr. forbrugt kWh.

Forsikring:

Forsikringer dækker typisk over udgifter til bygningsforsikringer, der er lovpligtige, så snart der er optaget lån i ejendommen og dermed udstedt pant. Bygningsforsikringer kan sammensættes på et væld af forskellige måder.

Administration - rentetilskud:

Administrationsudgifter er udgifter, der betales til boligorganisationen, og dækker omkostninger til den løbende administration i en boligafdeling. Det er eksempelvis aktiviteter så som huslejeopkrævning, ind- og udflytning, regnskab og budget, rykning af debitorer osv.

Administrationsudgiften opgøres som et beløb pr. lejemål, og betales som sagt til boligorganisationen.

Rentetilskuddet er et beløb, der går den anden vej - fra boligorganisationen til afdelingen. Boligafdelingen har typisk en sum penge (en slags pengekasse), som er placeret i boligorganisationen. Boligafdelingen får en beskeden rente af sit indestående, og derfor betaler boligorganisationen typisk et tilskud tilbage til afdelingen som kompensation for den lave rente. Tilskuddet beregnes pr. lejemål.

Bidrag til dispositionsfond:

Boligorganisationen har som andre "almindelige selskaber" en egenkapital. En del af boligorganisationens egenkapital er den såkaldte dispositionsfond.

Boligafdelingerne er pligtige til at bidrage til dispositionsfonden indtil denne har nået et minimum pr. lejemål (i 2004 er minimumsbeløbet 3.730 kr.) Indtil dispositionsfonden udgør det beløb, bidrager hver enkelt afdeling med et beløb pr. lejemål, der i 2004 udgør 194 kr. I budgettet for Boligorganisationen Christiania forudsættes minimum på 3.730 kr. opnået, og indbetalinger til dispositionsfonden sat i bero.

Renholdelse:

Udgifter til renholdelse dækker driften af et ejendomskontor. Dvs. lønninger til de ansatte ejendomsfunktionærer, telefon, kontorartikler osv. I udgifterne til renholdelse indgår også driftsudgifter på kørende materiel eksempelvis traktorer.

Almindelig vedligeholdelse:

Den almindelige vedligeholdelse er som udgangspunkt den vedligeholdelse boligafdelingen ikke kan planlægge sig ud af, og derfor ikke er medtaget under den planlagte og periodiske vedligeholdelse.

Drift af elevatorer:

Dækker udgifter til drift og vedligehold af elevatorer, såfremt der forefindes sådanne i ejendommen.

Drift af fællesfaciliteter:

Fællesfaciliteter er i en almen boligafdeling typisk fællesvaskeri og beboerlokaler. Der kan dog sagtens være tale om lignende aktiviteter der betragtes som fællesaktiviteter.

Driften af fællesaktiviteterne består typisk af el og vand (såfremt det kan særskilt måles på lokalerne) indkøb af materialer (vaskepulver, bestik, tallerkener osv), småanskaffelser ect.

Driften af disse fællesaktiviteter medfører som udgangspunkt også en driftsindtægt fra den brugerbetaling der typisk er tilknyttet brugen af eksempelvis vaskeri og beboerhus.

Diverse udgifter:

Diverse udgifter dækker over en række små udgiftsposter. Eksempelvis medlemskab af BL (såfremt boligorganisationen er medlem) beløb til afdelingsbetyrelsens virke, udgifter til sociale aktiviteter i afdelingen.

Henlæggelser til vedligeholdelse:

Som beskrevet under den almindelige vedligeholdelse findes der to former for vedligeholdelsesudgifter. Henlæggelser til vedligeholdelse er den løbende opsparing, afdelingen foretager for at sikre, at der også i fremtiden er penge til at vedligeholde boligafdelingen.

Henlæggelserne bør afspejle de forventede vedligeholdelsesudgifter over minimum en 10-årig periode. Ved at anvende de såkaldte henlæggelser til vedligeholdelse sikres en stabil udvikling i huslejen. Henlæggelserne til vedligeholdelse fastsættes ud fra de forventede aktiviteter der er skønnet at være på ejendommen i fremtiden. Henlæggelserne beregnes på baggrund af et skøn på den fremtidige udgift til den respektive vedligeholdelsesopgave.

Henlæggelser til fraflytning:

Henlæggelser til fraflytning er en opsparing, der anvendes når en fraflytter ikke kan/vil betale den fraflytningsregning der er opgjort i forbindelse med vedkommendes fraflytning. Udgifterne til disse fraflytninger kan variere fra boligtype til boligtype, men faktum er, at der i alle afdelinger må forventes et tab ved fraflytninger.

Bygningsregistrering

Formålet med bygningsregistreringen på Christiania har været at vurdere det samlede opretnings- og vedligeholdelsesbehov for bygningerne på Christiania. Vurderingerne indeholder de besigtigede bygningers tilstand, opretningsbehov og prissætning af udvalgte bygningsdele i klimaskærmen og installationer inde i boligen.

Registreringerne er gennemført i perioden fra midt i oktober til midt i november 2004, og dette bilag giver en kort gennemgang af resultaterne fra bygningsregistreringen.

En mere omfattende bearbejdning af registreringerne og resultatet heraf er samlet i et særskilt bilag med titlen "En mulig vej for Christiania - som fond og almen boligorganisation. Bygningsregistrering". Her indgår en detaljeret gennemgang af bygningsregistreringen for hver af de udvalgte bygninger. Disse bygningsregistreringer kan også findes som PDF-filer på www.kab-bolig.dk.

1. Etagehuse

Kategori 1 - Mælkevejen - Karlsvognen Bygning nr. 4 - C3

Bygningen er et 2 ½ etages længehus opført af staten med facader af gule facadetegl, vinduer og døre af kernetræ, malerbehandlet, og tag med tagpapbelægning udlagt på oprindeligt skifertag.



Stuetagen anvendes til opmaganisering og teater. Første etage og tagetagen indeholder beboelse.

Klimaskærmens materialevalg og konstruktioner er gode og udført efter gode håndværksmæssigt traditioner og fremstår i en god/forventelig vedligeholdelsestilstand, når der ikke er udført systematisk vedligehold i længere periode.

Bygningen fremstår med enkelte byggetekniske problemer, som primært består i de indbyggede kviste og ovenlys (udført af beboerne selv) samt afvanding af tag.

Opretningsbehov pr. m² bebygget areal på i alt 5.939 kr. pr. m².

Kategori 2 - Mælkebøtten - Rådhuset Bygning nr. 26 - C7

Bygningen er et 2-etagers hus opført af staten med grundmurede facader afsluttet med puds og overfladebehandlet med kalk/gul. Vinduer og døre er af kernetræ, malerbehandlet, og taget er beklædt med røde vingetegl.

Stueetage, førsteetage og tagetage indeholder beboelse.



Klimaskærmens materialevalg og konstruktioner er gode og udført efter gode håndværksmæssige traditioner. Bygningen fremstår i mindre god vedligeholdelsesstand som følge af manglende vedligeholdelse i længere perioder.

Bygningen har flere byggetekniske problemer såsom opfugtede facaderne, nedbrudt tagbelægning samt udvendige monterede ulovlige el-installationer som de mest kritiske, og som kræver snarlig opretning.

Derudover er de indbyggede kviste, ovenlys og tagterrasser (udført af beboerne selv) også medvirkende til utætheder i tagkonstruktionen.

Enkelte badeværelser er indeliggende opført af lette konstruktioner, og de synes at have en begrænset restlevetid.

Opretningsbehov pr. m² bebygget areal udgør 13.462 kr. pr. m².

2. Rækkehuse

Kategori 3 - Mælkebøtten - Rækkehuse - Bygning nr. 35 - C7

Bygningen er 1½ etages rækkehuse, vinkelbygning opført af staten, udført med muret, pudset og kalket facade mod sti og bindingsværkskonstruktion beklædt med 1 på 2 bræddebeklædning, malerbehandlet.

Vinduer og døre er af forskellige størrelser og kvalitet, malerbehandlet. Tagdækning udført med røde vingetegltagsten.



Stueetagen og tagetagen er beboet.

Klimaskærmens materialevalg og konstruktioner er generelt gode og udført efter gode håndværksmæssige traditioner. Bygningens tilstand er en forventet vedligeholdelsestand, når der ikke er udført systematisk vedligeholdelse i længere perioder.

Bygningen har flere byggetekniske problemer som opfugtede murede facade, udvendigt monterede og ulovlige el-installationer, samt brandadskillelse mellem boligerne som de mest kritiske og som kræver snarlig opretning.

Enkelte badeværelser er i mindre god stand og er placeret som enten indeliggende eller langs facaden med bindingsværkskonstruktioner.

Opretningsbehov pr. m² bebygget areal er i alt 6.302 kr. pr. m².

Kategori 8 - Mælkebøtten - Udklapperen **Bygning nr. 27 - C7**

Bygningen er et 1½ etages rækkehus opført af staten og udført med muret, pudset og rødalkalisk facade mod sti og bindingsværkskonstruktion beklædt med bræddebeklædning, malerbehandlet mod gårdrum.

Vinduer og døre er af forskellig størrelse og kvalitet, malerbehandlet. Paralleltagkonstruktion med tagpapdækning.



Klimaskærmens materialevalg og konstruktion er generelt gode og udført efter gode håndværksmæssige traditioner. Bygningens tilstand er i forventelig vedligeholdelsestilstand, når der ikke er udført systematisk vedligeholdelse i en lang periode.

Bygningen har flere byggetekniske problemer såsom opstigende fugt i facaderne, nedbrudt facaddebeklædning af træ, udvendig monterede og ulovlige el-installationer samt mangelfuld brandadskillelse mellem boligerne, som er de mest kritiske i bygningen, og som kræver snarlig opretning.

Opretningsbehov pr. m² bebygget areal er i alt 5.988 kr. pr. m².

3. Huse med tilbygning i 1 + 2 plan

Kategori 4 - Psyak - Hus med tilbygning Bygning nr. 5 - C2

Bygningen er et 1-etage hus opført af staten med facader af gule facadetegl, nyere vinduer og døre med termoruder og tag med bølgeeternit udlagt på oprindeligt tagpaptag. Beboerne har selv opført en kvist af træ med tagbeklædning af tagpap.



Bygningen har beboelse i stue og tagetage.

Klimaskærmens materialevalg og konstruktion er god og udført efter håndværksmæssige traditioner og fremstår i en god og forventelig vedligeholdelsesstand. Beboerne foretager vedligeholdelse og har udført forbedringer af boligen.

Umiddelbart er der ingen kritiske byggetekniske problemer med bygningen.

Opretningsbehovet pr. m² bebygget areal er i alt 3.201 kr. pr. m².

4. Træhuse - skurvogne og selvbyggerhuse

Kategori 5 - Mælkebøtten - Skurvogn udvidet Bygning nr. 16 - C7

Bygningen er en skurvogn opført af christianitter, som ad åre er blevet udvidet dels med sammenbygning af skurvogne og dels ved tilbygninger.



Facaderne er opbygget af og beklædt med træ, malerbehandlet, vinduer og døre af træ med enkelt glas og forsatsrammer og tagkonstruktion beklædt med tagpap.

Bygningen fremstår med en klimaskærm i særdeles god vedligeholdelsesstand.

Bygningen har et enkelt, men væsentligt teknisk problem, idet el-installationerne er tilsluttet og ført som luftledninger fra Rådhuset over volden og til skurvognslandsbyen. Installationerne er udvendigt monteret og ulovlige.

Opretningsbehovet pr. m² bebygget areal er i alt 1.445 kr. pr. m².

Kategori 6 - Bjørnekloen - Skurvogn udvidet Bygning nr. 31 - C10

Bygningen er en skurvogn opført af christianitter, som ad åre er blevet udvidet dels med sammenbygning af skurvogne og dels ved tilbygninger.

Facaderne er opbygget af og beklædt med træ, malerbehandlet, vinduer og døre af træ med et lag glas og tagkonstruktion beklædt med tagpap.



Bygningen fremstår med en klimaskærm og konstruktion, som bærer tydeligt præg af "gør-det-selv-metoder", hvorfor bygningen kræver en del opretning og udskiftning af klimaskærmen.

Derudover er der behov for, at el-installationerne inde i bygningen lovliggøres.

Opretningsbehovet pr. m² bebygget areal er i alt 3.695 kr. pr. m².

Kategori 7 - Midtdyssen - Selvbyggerhus Bygning nr. 55 - C10

Bygningen er et selvbyggerhus i 3 etager opført af christianitterne på fundamenter af beton og brosten, facader opbygget af og beklædt med træ, malerbehandlet, vinduer og døre af træ med termoruder og tagkonstruktion beklædt med bølgeeternit.



Bygningen er nyere og fremstår med en klimaskærm og konstruktion i god stand.

Opretningsbehovet pr. m² bebygget areal er i alt 1.779 kr. pr. m².

5. Bygninger som ikke er indeholdt i det samlede opretningsbehov for Christiania

Mindre skure til brænde, kaniner, cykler m.v.

Mindre overdækninger og skure er ikke indeholdt i tilstandsvurderingen, og indgår dermed ikke i det samlede opretningsbehov for Christiania.

6. Registrering af Fredens Ark

Registrering

Registreringerne er udført som en summarisk visuel registrering samt gennemgang af tegninger udleveret af Byggekantoret, udarbejdet af Jørgen Greves Tegnestue december 1983. Erfaringsindsamlinger udført ved samtale med beboerne og repræsentanter for Byggekantoret samt ved fotoregistreringer.

Registreringerne og gennemgangen har primært omfattet klimaskærmen (udvendige konstruktioner som sokkel, facade, vinduer og døre, tag, kviste m.v.) samt sikkerhedsmæssige forhold.

Opretningsbehovet har taget udgangspunkt i, at de fremtidige beboere fortsat er christianitter. Forbedringer som merisolering af facader, tag m.m., etablering af forsatsrammer/-udskiftning af vinduer - til vinduer med termoruder - er ikke indeholdt i vurderingen af opretnings- og vedligeholdelsesbehovet.



Vurderingen af Fredens Ark har taget udgangs punkt i Projektbeskrivelse/ etape 1 "Renovering af tegltag og hussvamp i tagfod", dateret den 1. november 2002 udarbejdet af Christiania Byggekantor og en besigtigelse af bygningen og af Kollektivet Ararat på 3. sal. Ved besigtigelsen var det ikke muligt at få adgang til de enkelte boliger, men der var adgang til kollektivets køkken og værkstedsrum.

Beboerne i kollektivet oplyste, at enkelte af de andre kollektiver i Fredens Ark er blevet ombygget til lejligheder. Tagetagen indeholder også boliger. Disse boligetager har der ikke været adgang til.

Prissætning

Til brug for prissætningen er der på baggrund af foto og det udleverede tegningsmateriale udarbejdet en mængdeberegning, som følger den metode/systematik, som indgår i de udarbejdede tilstandsrapporter.

Vurderingen af opretningsbehovet og prissætningen er kalkuleret på baggrund af mængdeberegninger. Antallet af boliger er skønnet på baggrund af det oplyste etageareal. Priserne er erfarings- og enhedspriser fra henholdsvis V&S Byggedata, indhentet via entreprenør og fra erfaringer fra gennemførte projekter.

Svampeskade

Svampeskaden er prissat pr. lb.m bygning. Bygningen skønnes at have 230 lb.m facade. Der er anvendt en erfaringsbaseret enhedspris på 30.000 kr. ekskl. moms pr. lb.m. Prisen indeholder afhjælpning af ægte hussvamp fra terræn til kip. Prissætningen er behæftet med meget stor usikkerhed.

Omkostninger til supplerende tekniske undersøgelser af svampeskadens omfang siden sidste undersøgelse er indeholdt i kalkulationen.

Det samlede skønnede anlægsbudget til afhjælpning af svampeskader er kalkuleret til 7,0 mio. kr. ekskl. moms.

Ved gennemførelse af en så omfattende afhjælpning af facader og tag er det vurderet, at det bliver nødvendigt med genhusning af beboerne. Hertil er der afsat 1,5 mio. kr. inkl. moms.

Brandsikring

Som tidligere oplyst, er Fredens Ark beboet af kollektiver med fælles køkken, korridor med adgang til mindre lejligheder/værelser samt fælles bad/toilet og af ombyggede kollektiver til selvstændige lejligheder.

Af den foreliggende registrering fra Slots- og Ejendomsstyrelsen fremgår det, at der er 5.200 m² etageareal i bygningen. Det omhandler 1., 2. og 3. etage i bygningen samt tagetagen.

Bygningen kan enten prissættes i forhold til gennemførelse af brandsikring af boligerne som korridorlejligheder eller i henhold til reglerne for hoteller. Vi har valgt at prissætte brandsikringen af Fredens Ark efter reglerne for hoteller, hvorfor der etableres sprinkleranlæg, branddøre til hver enkelt bolig, forsatsvægge med isolering og to lag gips på lejlighedsadskillelsesvægge samt brandsikring i tageetage med brandkamserstatning m.m. og mekanisk ventilation i alle boliger.

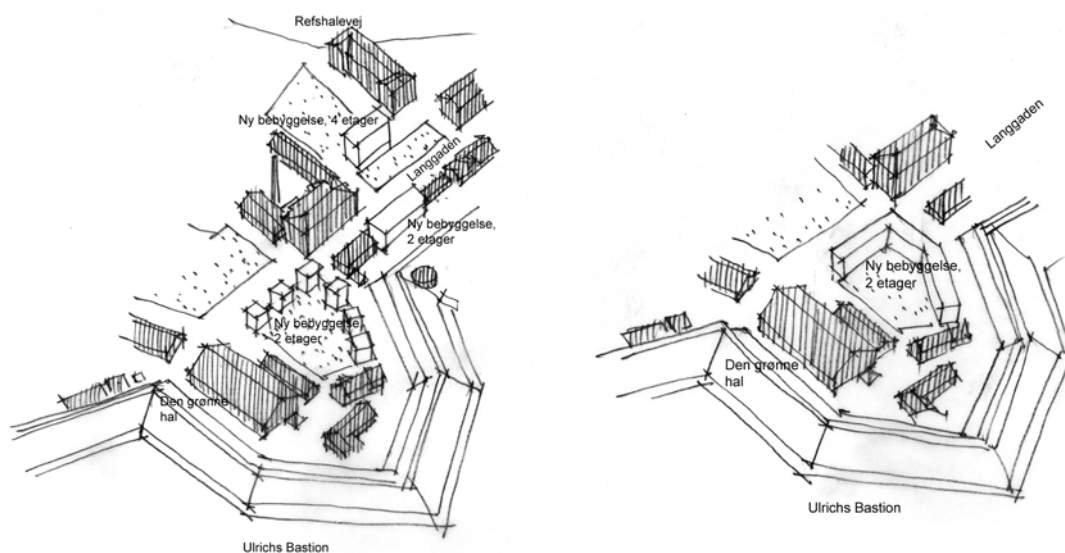
Det samlede budget for brandsikring af Fredens Ark er skønnet til i alt 6 mio. kr. ekskl. moms.

Det samlede budget for håndværkerudgifterne på Fredens Ark udgør i alt ca. 32,4 mio. kr. inkl. moms. Hertil skal tillægges omkostninger til teknikere og øvrige omkostninger.

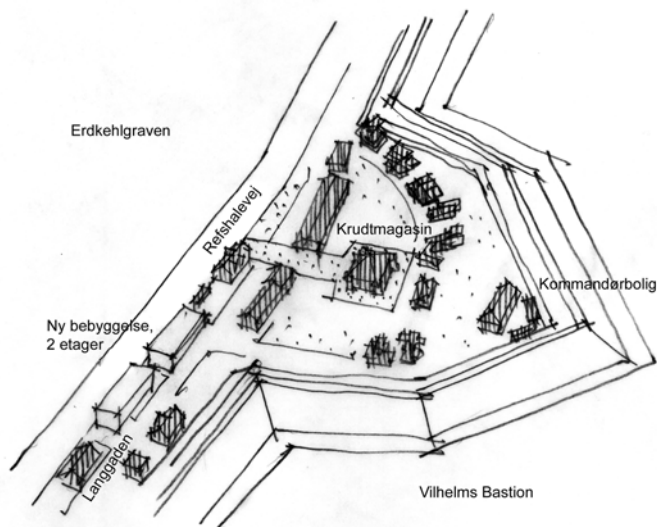
De følgende skitser er venligst udlånt af Hasløv & Kjærsgaard, Arkitektfirma I/S, Byplankonsulenter, Arkitekter M.A.A.

Skitserne indgår i Christianiaudvalgets Helhedsplan for Christianiaområdet, og der refereres til disse i denne rapport's forslag til en strategi for nybyggeri på Christiania.

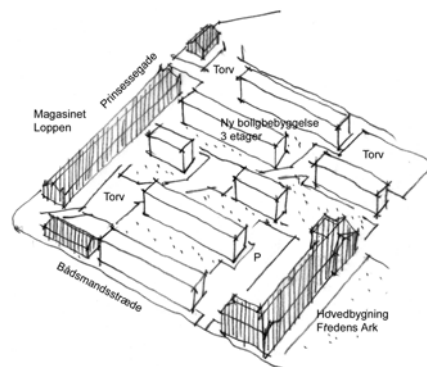
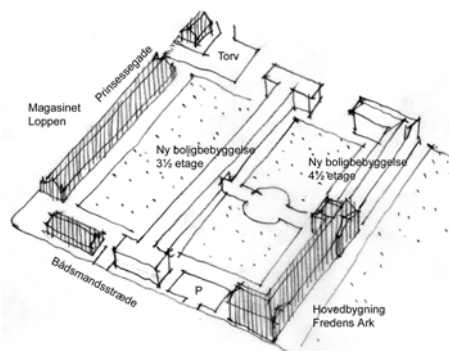
Fabriksområdet:



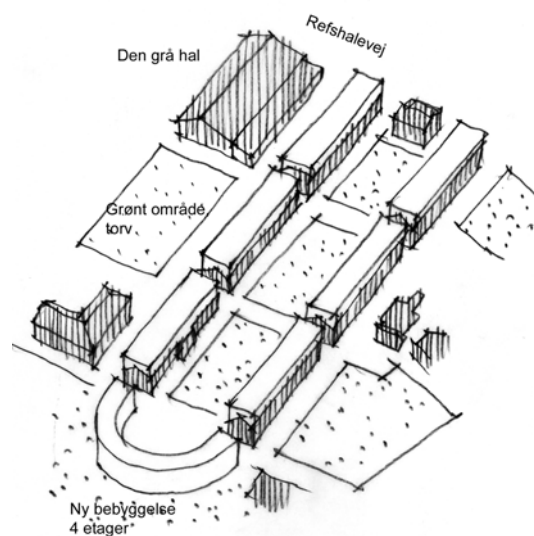
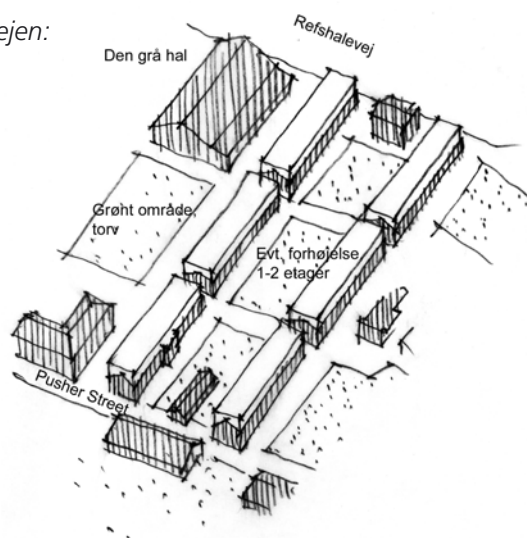
Langgaden:



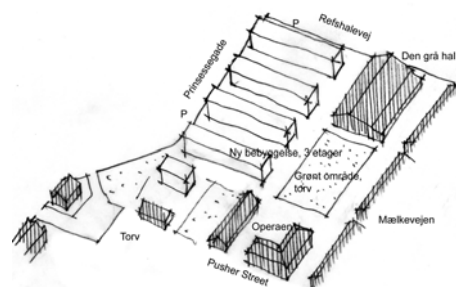
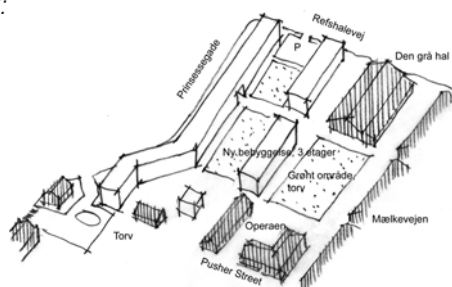
Sydområdet:



Mælkevejen:



Psyak:





K A B

KAB - Bygge- og Boligadministration
Vester Voldgade 17
1552 København V
Telefon: 33 63 10 00
Telefax: 33 63 10 01
E-mail: kab@kab-bolig.dk
Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

ISBN 87-986504-5-9