

Aftale

om

Fonden Fristaden Christianias forpligtelser til renovering, drift og vedligeholdelse af fortidsmindet, de statsbygninger, der udlejes til fonden, infrastruktur, belysning, forsyning, samt boligtildeling og privatister (aftale nr. 5)

mellem

Fonden Fristaden Christiania
c/o Advokaterne Foldschack & Forchhammer
Skindergade 23
1159 København K
Cvr. nr. 34 20 30 83
(herefter fonden)

og

Den Danske Stat
v/Bygningsstyrelsen
Carl Jacobsens Vej 39
2500 Valby
(herefter Staten)

Indholdsfortegnelse

1. Præambel.....	4
2. Mål og principper for naturforvaltningen og naturoplevelsen	5
3. Renovering, vedligehold og drift af fortidsmindet.....	7
4. Renovering, vedligehold og drift af Statsbygninger, der udlejes til Fonden	10
5. Renovering, vedligehold og drift af veje, stier og fællesarealer	11
6. Forsyningsforhold	13
7. Belysning.....	14
8. Aftalen og forholdet til lovgivning og planlægning.....	15
9. Retningslinjer for hvordan Fonden kan få fradrag i raterne af købesummen	16
10. Fondens forpligtelser overfor privatisterne.....	17
11. Boligtildeling.....	19
12. Fondens afrapportering til Staten	21
13. Tvister.....	21
14. Misligholdelse.....	21

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Kort over fortidsmindet

1. Præambel

Staten og Fællesskabet Fristaden Christiania har den 22. juni 2011 indgået en aftale om overdragelse af arealer og bygninger på Christianiaområdet mv. Med aftalen sikres det økonomiske grundlag for, at beboerne kan blive boende på området, at de erhvervsmæssige, sociale og kulturelle aktiviteter kan fortsætte og udvikle sig, og at fortidsmindet Christianshavns vold beskyttes. Der er oprettet en fond, Fonden Fristaden Christiania, som har købt og lejet arealer og bygninger, og som derefter står for administrationen af dem. Der er ikke identitet mellem Fonden og Fællesskabet Christiania.

Realiseringen af aftalen af 22. juni 2011 sker gennem indgåelse af et aftalekompleks bestående af 5 aftaler. Fire af aftalerne omhandler ejendoms- og brugsrettigheder således; (1) overdragelse af ejendomme (grunde og bygninger), (2) overdragelse af bygninger (på lejet grund), (3) leje af grundarealer (til bygninger på lejet grund) og (4) leje af bygninger. Denne femte aftale regulerer Fondens forpligtelser til renovering, drift og vedligeholdelse af visse af de bygninger og arealer, der fortsat skal være ejet af Staten.

De fire aftaler om køb/leje af bygninger og arealer er indgået med ikrafttræden pr. 1. juli 2012.

Staten har som myndighed godkendt Fondens vedtægter, hvor det bl.a. fremgår, at "Fonden har til formål at købe/eje og/eller leje eller på anden måde administrere Christianiaområdet med henblik på at sikre Christianiaområdets fortsatte udvikling og beståen. Fonden kan samtidig medvirke til udbredelse af bæredygtighed og Christianias værdier og muligheder til andre såvel inden som uden for Danmarks grænser. Fonden har i forbindelse med sit virke og en yderligere administration af eventuelle tilstødende arealer til formål at opretholde Christianiaområdet som et alternativt bolig- og erhvervsområde og et kulturelt socialt virkefelt med en socialt bredt sammensat beboergruppe. Fonden skal sikre, at driften af Fondens areal sker på et såvel økonomisk som miljømæssigt bæredygtigt grundlag, og at de på området værende arkitektoniske og kulturbærende faciliteter i videst muligt omfang bevares og udvikles. Fonden kan derudover bl.a. fremme etableringen af alternative forsyningsystemer i samarbejde med de aktører, som er hjemmehørende på Christianiaområdet."

Det fremgår desuden af vedtægterne, at Fonden i videst muligt omfang skal sikre, at Fondens drift sker ved inddragelse af og i samarbejde med Christianias beboere, virksomheder og selvforvaltning.

Christiania blev oprettet i 1971 og har i 40 år eksisteret på særlige vilkår. Siden 1989 med en særlov, der blev væsentligt ændret i 2004.

Staten har i alle årene ejet Christianiaområdet og været i en dobbeltrolle, hvor der både har været varetaget en række forskellige myndighedsfunktioner, og hvor Staten har været ejer af området. Området har i de 40 år været administreret under hensyn til de særlige forhold på området. Med 22.-juni aftalen, som udmøntes i dette aftalekompleks, er ønsket at nå en situation, hvor særloven kan ophæves, og hvor anvendelsen af Christianiaområdet kommer til at foregå inden for rammerne af almindelige regler for brug af husrum og arealer.

Det er et ønske, at Christianiaområdet ikke nødvendigvis skal ensrettes med andre byområder. Målet for udviklingen af Christiania er, at området fortsat skal være et grønt og bilfrit kvarter i København, hvor der er plads til at leve på en anden måde, men inden for

lovgivningens almindelige regler, herunder med huslejobetaling og åben boligtildeling, med opretning af de bevaringsværdige bygninger og med opretning og sikring af fortidsmindet som et åbent, rekreativt område for christianitter, københavnere og den øvrige befolkning.

Med denne helt særlige baggrund er det parternes fælles forståelse, at det fremadrettede samarbejde inden for rammerne af aftalekomplekset skal administreres med tanke for den særlige forhistorie på Christianiaområdet og med opmærksomhed på og respekt for de særlige hensyn, der har ført frem til indgåelsen af 22. juni aftalen og udmøntningen af denne i aftalekomplekset. Der er derfor bl.a. indsat bestemmelser om, at der ved tvister altid skal forsøges forhandling og mægling, før der skrives til andre tiltag. Ved fortolkning af aftalen og ved forhandling og mægling skal der følges et princip om proportionalitet, så man normalt vælger den mindst indgribende foranstaltning, som må antages at ville kunne opfylde parternes behov for loyal og korrekt opfyldelse af vilkårene i aftalerne.

Fonden har påtaget sig at arbejde loyalt for, at de aftalte renoverings-, drifts- og vedligeholdelsesopgaver gennemføres, og at der tilrettelægges processer, som sikrer, at der sker en jævn fremdrift i opgaverne inden for de særlige forhold og beslutningsstrukturer, der gælder på Christianiaområdet og med inddragelse af de relevante områder. Hvert 2. år startende i 2014 afholdes der et evalueringseminar, hvor der gøres status på fremdriften i renoverings-, drifts- og vedligeholdelsesopgaverne.

Fonden har overtaget ejendommene og arealerne på Christianiaområdet i medfør af købsaftalerne med Staten, og Fonden er blevet ejer med de rettigheder og pligter, der følger af den almindelige lovgivning. Fondens rettigheder og forpligtelser i medfør af den almindelige lovgivning er i øvrigt uafhængige af nærværende aftalekompleks. Aftalekomplekset betyder således hverken en indskrænkning eller en udvidelse af Fondens almindelige rettigheder og forpligtelser efter lovgivningen.

Aftalerne i aftalekomplekset er formuleret i fællesskab mellem parterne, og begge parter har under drøftelserne om aftalernes formuleringer været bistået af juridisk, økonomisk og teknisk sagkyndige.

2. Mål og principper for naturforvaltningen og naturoplevelsen

Det overordnede mål for Christianias Natur er **at bevare og udvikle naturen i respekt for fortidsmindet til glæde for christianitter, naboer og besøgende.**

Det betyder, at den biologiske mangfoldighed skal søges fremmet overalt. Christiania skal ligge i naturen. Naturen skal ikke kun være henvist til enkelte indhegnede enklaver. Der skal sikres offentlig adgang til alle fællesarealer, bortset fra særligt udsatte steder, hvor hensynet til natur, kultur eller mennesker kræver det.

Der er tale om 'naturdogmer' eller principper for natur og naturoplevelse. Nedenfor angives først 8 principper for en god natur, og dernæst 8 principper for en god naturoplevelse:

Principper for god natur

1. **Minimeringsprincippet:** Dvs. tilbageholdenhed med indgreb overfor naturen. Ofte har den det bedst ved at blive ladet i fred. På Christiania arbejdes der hellere med - end mod naturen = økologisk pleje.
2. **Kompensationsprincippet:** Ved enhver fremtidig inddragelse af nyt areal skal naturen kompenseres. Så hvis du griber ind et sted, må du så gøre noget til gengæld ved at gøre noget godt et andet sted.
3. **Genopretningsprincippet:** Skete skader på naturen skal så vidt muligt søges udbedret på samme måde for 'naturarven', som hvis der var tale om kulturarven.
4. **Subsidiaritetsprincippet:** Det enkelte område på Christiania skal under respekt for de her opregnede principper selv stå for planlægning og pleje, hvis det er det, der ønskes.
5. **Omhyggelig beslutningstagning:** Alternativet til et negativt indgreb mod naturen skal være velbelyst, inden afgørelsen træffes. F.eks. at flytte en vej frem for at fælde et vejtræ.
6. **Habitatprincippet:** Nye muligheder for naturens trivsel og arternes mangfoldighed skal indtænkes ved enhver udformning af bygninger og arealdispositioner på Christiania.
7. **Autenticitetsprincippet:** Eksisterende naturforhold er i reglen bedre, end dem vi kan skabe. Man bør derfor pleje eksisterende bevoksninger frem for at plante nyt og vælge oprindeligt danske arter som bøg, eg, røn og hassel frem for indførte (med mindre andet taler herimod).
8. **Variationsprincippet:** Etablere variation på hele Christiania og ved udformningen af det enkelte areal med både et stærkt kultiveret og et 'vildt hjørne' eller ved at variere plejeindsatsen.

Principper for gode naturoplevelser

1. **Variation** som beskrevet ovenfor under pkt.8 samt artsrigdom. Også variation i landskabet mellem det ret så kultiverede syd og det vilde nord, mellem lys og mørke, udkig og tykning har betydning.
2. **Stilhed**, ro og uforstyrrelighed. Udover at være bilfri skal Christiania være fri for overdreven elektrisk belysning, så man kan se stjerner og nyde mørket.
3. **Åbenhed** herunder tilgængelighed som princip. De steder, hvor der af hensyn til beboerne eller naturen skal være begrænset adgang sker det med 'usynlig' regulering såsom stiføring, kvas eller tornekrat.
4. **Folkelighed** ved at man kan møde andre og finde service i forskellige former for forskellige mennesker eller aktiviteter: leg, græs til solbadning, bænke til kaffedrikning, stille rygning og picnic.

5. **Rummelighed** dvs. oplevelse af at komme ind i en anden verden, som er rummelig og fri. Dette giver næsten sig selv på Christiania. Skilte som Vadestedets 'uprivat' bidrager som eks. på en fin måde hertil.
6. **Tryghed** dvs. man kan slappe af f.eks. lege trygt. Det betyder ikke at alle træer langs stier og rundt om husene skal fældes og erstattes med lysmaster. Der findes snildere og mere "økologiske" måder.
7. **Kulturlighed** dvs. at opleve kulturhistorie, der giver følelse af en svunden tid eller større verden. Respekt for natur(arv) og kulturarv, men også for senere kulturlag og den store verden.
8. **Vildhed** i form af den livskraftige vildtvoksende vegetation, som findes på Christiania som ingen andre steder i byen. Hvis alle ovennævnte principper respekteres, vil vildheden stadig have plads på Christiania.

Aftalen af 22. juni mellem Staten og Christiania forudsætter, at der med respekt for dyreliv og planter samt beboelse skal ske en renovering af fortidsmindet. De ovennævnte principper skal fortolkes i lyset af dette.

Aftalen bygger på princippet om åbenhed på Christianiaområdet. Det betyder i praksis, at der ikke må oprettes generel afspærring, herunder regnes beplantning, tornekrat og lignende. Der må således ikke opstilles hegn, afspærring eller på anden måde afskærmes for huse eller bygninger uden forudgående tilladelse fra den relevante myndighed og ejer. Derudover skal generel byggeaktivitet på og omkring bygninger overholde de øvrige aftaler mellem Staten og Fonden, samt overholde almindelig, gældende lovgivning.

Der skal som led i renoveringen flyttes et antal bygninger til ny placering på fortidsmindet, jf. Aftale om leje af arealer på Christianiaområdet til brug for bygninger på lejet grund (aftale nr. 3).

3. Renovering, vedligehold og drift af fortidsmindet

Hovedhensynet ved renoveringen og den fremtidige drift og vedligeholdelse af voldanlægget er, at voldens forløb og karakteristika som fæstningsanlæg skal sikres og synliggøres således, at de frednings- og naturmæssige værdier sikres under samtidig hensyntagen til beboelse på volden. Herunder skal et begrænset antal bygninger på den del af Christianshavns Volds hovedvold og ydre vold, inkl. Frederiks Bastion, som ligger på Christianiaområdet, flyttes. Som led i opretningen skal foretages udtynding af beplantning på dele af volden samt nødvendig opretning af brinker og voldkroner. Magasindammene skal vedligeholdes og oprettes så deres forløb tydeliggøres og vandkvaliteten forbedres, samtidig med at de fortsat kan fungere som et artsmangfoldigt levested for dyr og planter. Stier og adgangsforhold skal forbedres.

Bastioner og redaner, envelopper og kurtiner

Bastioner og redaner fremstår mange steder med tæt bevoksning. Renoveringen sikrer, at bevoksningen reduceres og udtyndes således, at udsynet til det historiske anlæg sikres. Fjernelse af bevoksning kan ske ved, at der fjernes enkelttræer eller afgrænsede kratbevoksninger og kan udføres i etaper således, at der er tale om en gradvis synliggørelse,

hvor udviklingen løbende kan iagttages og den fremtidige tilstand afspejler områdets særlige karakter og den megen færdsel. Invasive arter bekæmpes således, at deres fremdrift stoppes effektivt.

Særligt på redaner og bastioners knæpunkter skal bevoksningen tilpasses, udtyndes og i nødvendigt omfang ryddes for at sikre erkendbarhed af fortidsmindet. Fjernelse af affald, oplag af byggematerialer og andet understøtter synliggørelsen af fortidsmindet og kan mindske behovet for fjernelse af beplantning.

For at tilstræbe, at selvforvaltningen styrkes, og der gives rum til områdernes bidrag til plejen, kan arbejdet tilrettelægges, så der udpeges indsatsområder, hvor renoveringen i første omgang koncentrerer, og hvor der læres af erfaringerne, før renoveringen fortsættes. Renoveringen tilstræber samtidig, at de områder, hvor behovet er størst, prioriteres. Herunder bør særligt Fabriksområdets bastion, der besøges af det største antal personer, have særskilt fokus, der sigter mod, at eksisterende anlæg og veje tilpasses fortidsmindets historiske profil samtidig med, at færdslen reguleres, og området fortsat kan fungere som velbesøgt rekreativt område.

På fortidsmindet er der overalt små oaser. Børnenes legepladser, fluepapiret ved Dyssebroen, der samler både solbadere og folk, der mindes deres kære ved mindepladsen, grillpladser og små afsides bænke, hvor udsigten og en stille stund kan nydes. Mange folk færdes i mange ærinder og med et varierende hensyn til naturen og fortidsmindet. Renovering og fremtidig drift og vedligehold tilrettelægges, så færdsel i videst muligt omfang ikke slider unødigt på fæstningsanlægget, og så slidskader fra færdsel hurtigt udbedres og sikres mod forværring.

Den lysåbne vegetation langs med veje, stier og bygninger samt områder til ophold, boldspil mv. fremstår som lav, tæt, sammenhængende og i vækst samt fri for affald. Vegetationen har en græsartssammensætning, der tåler et vist slid og tørke.

Græsskråningerne fremstår lidt grovere og mere ekstensivt plejede end den lave lysåbne vegetation, men også fri for affald, ligesom løv/afklip er fjernet, hvor det er nødvendigt for at sikre væksten og intakte græsflader. Træer og buske på og ved skråningerne er udtyndede og opstammede, så tilstrækkeligt lys kan komme igennem, men hvor hensynet til naturen, beboerne og de besøgende samtidig iagttages, og hvor der på visse områder kan være tættere beplantning.

Der kan visse steder efterlades større grene fra beskæring eller træfældning således, at mikrohabitater skabes og biodiversiteten understøttes. Der kan også på visse områder være krat med skovlignende karakter for at have mere differentieret natur og for at skærme beboelse, fx på indersiden af bastioner i Blå Karamel og Bjørnekloen, hvor bevoksningen kan være mere fremtrædende frem til, at der som aftalt flyttes bebyggelse til anden placering på fortidsmindet.

Hvor der har været udført anlægsarbejder efter ændringen af christianialoven i 2004, er disse tilbageført således, at græsflader og græsskråninger fremstår som anført ovenfor. Støttemure og ramper er fjernet, og terrænet er retableret, så det følger den generelle jordform.

Træer

Træer har stor betydning på fortidsmindet. De markerer det historiske udgangspunkt, de giver læ og skygge til beboere og besøgende, de huser dyre og fugleliv og bidrager til Christianias forsyning med træ til brænde og byggeri.

Kortet viser, hvor det tilstræbes, at der fortsat er rækketræer. På disse områder plejes de eksisterende træer, og der plantes nye træer, hvor det er nødvendigt.

Nyplantede træer svarer artsmæssigt til de eksisterende rækketræer i nærheden og er af passende kvalitet og størrelse og etableret, så væksten sikres. Der plantes helst arter, der passer til fortidsmindets oprindelige karakter, men der kan også plantes træer af en anden type, hvor det fx er ønskeligt, at der er tale om langsomt voksende træer, der sikrer hensynet til bygninger og beboelse.

Stier og adgangsforhold – herunder trapper

Mod syd er der adgang fra Christianshavns Vold ved Bådsmadsstræde via en smal sti på bærmuren ved Stadsgraven. Christianiaområdet virker på dette sted aflukket, og der skal derfor åbnes op med bedre visuel kontakt og tilføjelse af en gennemgang på voldgangen.

Renoveringen og den fremtidige drift og vedligehold af stier og adgangsforhold sikrer, at der er god, uhindret adgang internt på området og gode adgangsforhold fra resten af København. Adgangen fra Christianshavns Vold ved Bådsmadsstræde er åbnet, og det eksisterende hegn er erstattet af skærmende beplantning. Eksisterende stistrækninger er omlagt således, at de sikrer fri adgang samtidig med, at volden ikke udsættes for unødigt slid, og eksisterende stier, ramper og trapper er forbedret.

Efter renovering er stier, hvor det er muligt, placeret på voldgangen. Enkelte steder kan den overordnede stiftforbindelse anlægges som en smal grusbefæstet sti på voldkronen efter nærmere aftale. Nye trapper og udskiftning af eksisterende trapper er anlagt som "svævende" konstruktioner over terrænet således, at arbejdet medfører mindst muligt gravearbejde.

Efter renovering af veje- og stier fremstår veje i vidt omfang som grusveje. Asfaltveje, der er omlagt til grusveje, og naturstier, der er opgraderet til grusveje, ligger på eksisterende bærelag med grus, med tilstrækkeligt fald fra vejmidte til arealer, hvor overfladevand kan nedsvive således, at grusfladerne ligger lidt højere i terrænet i forhold til omgivelserne.

Hvor der er nedlagt stier, veje, ramper m.v. som led i renoveringen, fremstår terrænet retableret, så det følger den generelle jordform og retableret med græs.

Magasindamme og stadsgrav

Efter renoveringen af magasindammene er vandfladerne genskabt således, at der er blankt vandspejl på den overvejende del af vandfladerne, hvor der på den resterende del er fastholdt rørskov som bufferzone af tagrør af hensyn til dyrelivet og i forhold til at sløre det visuelle indkig til bebyggelse.

Renoveringen af stadsgraven tilstræber, at strækningerne ud for bastioner og redaner er ryddet for opfyld, rørskov m.v., samt at bredzonerne er tilrettet, så den erkendbare kulturhistorie kan imødekommes. På strækningerne mellem bastioner og redaner observeres udviklingen i rørskov og forløbet af voldfoden således, at en udvikling hen imod, at

voldfoden ændrer form, eller at rørskoven antager en for dominerende karakter og hindrer udsyn, begrænses i form af grødeskæring.

Flyttet byggeri

Som led i renoveringen skal der flyttes et antal bygninger fra deres nuværende placering på voldanlægget til en anden placering på voldanlægget.

Efter flytningen af bygningerne er terrænet retableret, så det følger den generelle jordform over en strækning på ca. 3 m med jord af samme type som på de øvrige arealer, og den lave lysåbne vegetation er om nødvendigt retableret. Efterfølgende sætninger fremstår oprettet og med lysåben vegetation. Hegn og andre anlægsopgaver i tilknytning til det flyttede byggeri er tilbageført og terrænet retableret, herunder med hensyntagen til forsyning.

Der vedlægges kortbilag, der illustrerer ovenstående.

Parterne er enige om, at der snarest og senest medio februar 2013, med bistand fra sagkyndige, udarbejdes et kort, der viser den aktuelle tilstand af fortidsmindet.

4. Renovering, vedligehold og drift af Statsbygninger, der udlejes til Fonden

Statsbygningerne på Christianiaområdet fremstår på nuværende tidspunkt i meget forskellig stand og har i løbet af årene gennemgået en forskellig grad af ind- og udvendig vedligehold. Disse forskellige udfordringer skal håndteres bedst muligt for at sikre Christianias kultur- og bygningsarv til glæde for beboere og besøgende. Dette skal gøres med respekt for den særlige ånd, som omgiver bygningsværkerne på hele Christianiaområdet.

Bygningerne bør således vurderes enkeltvis med henblik på en planmæssig renovering til den standard, som er beskrevet nedenfor.

Fonden er ansvarlig for at renovere statsbygningerne i forhold til sikkerhed og sundhed. Det er både i statens og fondens interesse at renovere statsbygningerne på og uden for fortidsmindet, så de fremstår i forsvarlig og behørig stand. Fonden skal ved bygningsstandsættelse prioritere sikring af bygningernes bevaringsværdier.

Dette gælder særligt de fire fredede statsbygninger på fortidsmindet:

Kosmiske Blomst, Syddyssen 9

Fakirskolen, Midtdyssen 35

Autogena, Midtdyssen 55

Aircondition, Norddyssen 65

Ved renovering af statsbygningerne på fortidsmindet skal bygningerne bringes i fuldt forsvarlig stand, herunder tag og fag, bærende og afstivende bygningskonstruktioner, tekniske installationer, brand- og flugtvejsforhold og eventuelle svampeangreb.

Brand- og flugtvejsforhold skal ved genopretningen bringes i overensstemmelse med gældende lovgivning på området. I forhold til de enkelte bygningsdele skal der ved renovering af bygningerne ske udskiftning af bygningsdele/bygningslementer, hvis

restlevetiden er 0 - 5 år. Hvis vedligeholdelsen af en bygningsdel er unormalt stor som følge af manglende vedligeholdelse, skal bygningsdelen også udskiftes ved renoveringen.

I de bygninger, hvor der er angreb af råd eller svamp, skal der ske udbedring af råd- og svampeskaderne, og hvis der er foretaget ændringer i de bærende konstruktioner, der har medført forringet bæreevne, skal der ske en opretning, så konstruktionerne igen bliver bæredygtige.

Varmekilder til de enkelte boligenheder, der er placeret ulovligt i forhold til brandforhold, skal placeres lovligt. Endvidere skal eksisterende gasvandvarmere, der er mangelfulde, istandsættes. Hvis basisvandforsyningen til en bolig ikke er af rimelig standard, skal der ske en opgradering af vandforsyningen, så den bliver i sundhedsmæssig forsvarlig stand. Hvis der ikke er kloakeret til en bolig, og kloakering ikke umiddelbart er mulig, skal der af sundhedsmæssige hensyn etableres en samletank. I de tilfælde, hvor afløb er tæret eller på anden måde ikke er funktionsdygtige, skal afløbet istandsættes eller udskiftes. Hvor badeværelser og toiletter ligger inde i en bygning og er uden ventilation, skal ventilation etableres. Elinstallationer og udendørs gasinstallationer, der er ulovlige, og som udgør en sikkerhedsmæssig risiko, skal bringes i en sikkerhedsmæssig forsvarlig stand.

Der er i sommeren 2006 og i foråret 2008 i samarbejde mellem Christiania og staten gennemført bygningssyn på Christianiaområdet. Gennemførelse af de renoveringsopgaver, der fremgår af bygningssynsrapporterne, vil kunne give fradrag i raten af købesummen som forudsat i aftale af 22. juni 2011 mellem Christiania og staten.

Ved renovering af bygningerne skal der ske en prioritering af opgaver således, at de mest presserende mangler og behov for den enkelte bygning bliver tilvejebragt først.

Renovering skal senest være gennemført den 1. juli 2022.

For så vidt angår vedligehold af statsbygningerne henvises der til aftale om leje af bygninger på Christianiaområdet til brug for beboelsesformål mv. (aftale nr. 4)

5. Renovering, vedligehold og drift af veje, stier og fællesarealer

Christianiaområdet er kendetegnet ved at være et bilfrit område, bortset fra rednings-, ærinde- og servicekørsel, og ved at være et område, hvor der udover de ca. 800 beboere på området færdes et stort antal besøgende hver dag – herunder et meget stort antal turister og andre besøgende, som ønsker at se, opleve og handle på Fristaden.

Det er derfor vigtigt at sikre et velfungerende vej- og stisystem samt gode fællesarealer på Christianiaområdet. Når man færdes på Christianiaområdet, skal man have mulighed for uhindret at bevæge sig rundt på området og danne sig det fulde indtryk og opleve den særlige stemning, som eksisterer på bl.a. fortidsmindet. Området skal fortsat fremstå åbent og tilgængeligt, og det åbne udtryk skal særligt tilstræbe, at området opleves som trygt. Lav beplantning og afskærmning skal bidrage til frit udsyn, og bebyggelse og belysning i tilknytning til færdselsarealer medvirker til gode oversigtsforhold.

Det er nødvendigt, at renoveringen sikrer, at også de mange besøgende kan færdes frit og komme rundt på hele området. Således er det nødvendigt, at veje og stier etableres som et

sammenhængende stisystem uden alt for mange blinde ender mv., samt at hegn mv. ikke hindrer den offentlige tilgængelighed på hele området.

På hele området findes en lang række veje og stier, som fungerer som transport-, brand- og flugtveje. Ved renovering af veje og stier skal brand- og flugtvejsforhold bringes i overensstemmelse med gældende lovgivning, ligesom renoveringen forudsættes planlagt i samarbejde med relevante myndigheder. Belægningen skal være hård således, at den fornødne brand-, rednings- og ærindekørsel (fx renovation) kan varetages uanset vejrforhold, ligesom belægning skal gøre det muligt for kørestolsbrugere at færdes på området. Belægningen kan fx være grus. Stier, der alene anvendes som gangstier, kan udføres med blød belægning.

Fonden skal sikre, at veje og stier vedligeholdes i mindst en sådan stand, at de kan fungere som redningsveje, og at det er muligt for såvel beboere som besøgende at færdes sikkert. Alle farlige skader, såsom huller, knuste fliser, skæve skilte mv. skal udbedres løbende, og belægningen skal undergå regelmæssig almindelig vedligeholdelse. Af hensyn til de færdenes sikkerhed er det dertil væsentligt, at der jævnligt ryddes op på færdselsarealerne, og at beplantningen langs arealerne ikke hindrer færdsel på veje og stier.

Det skal sikres, at der også om vinteren foretages glatførebekæmpelse, herunder snerydning og grusning, så beboere og besøgende kan færdes sikkert.

Fællesarealerne på Christianiaområdet rummer mange former for aktiviteter fra organiserede politiske arrangementer til spontane koncerter til legepladser m.v. De mange forskelligartede aktiviteter skal kunne rummes på en god måde, så der er plads til alle.

Ved renovering af fællesarealerne skal det sikres, at området er tilgængeligt og med åben adgang og med mulighed for gennemgang for offentligheden, og at der sker en åbning af friarealerne, herunder særligt i forhold til friarealerne i Mælkevejen, området mellem Psyak og Ridebanen, indersiden af Fabriksområdets Bastion og ved boldbanen på Prærien.

Det betyder, at alle friarealer skal være tilgængelige for færden og ophold for den almindelige offentlighed og for at sikre dette, må der ikke etableres interne hegn på ejendommen.

I særlige tilfælde kan en nænsom indhegning med venligtsindet udtryk blive en nødvendighed til beskyttelse af den rekreative funktion, eller omkring f.eks. børneinstitutioner, så længe grænsedragning tilstræber balance med det offentlige udsyn. Her kan der bruges afskærmning ved beplantning eller niveaudeling, der kan regulere færdsel eller beskytte sårbar vegetation uden at ødelægge det åbne udtryk.

I den del af området, der er beliggende uden for fortidsmindet, er der lyst en deklaration om offentlig adgang. Deklarationen skal sikre tilgængelighed og åben adgang og skal iagttages ved alle former for afskærmning.

Fællesarealerne skal vedligeholdes, så belægning og beplantning er intakt og fremstår vedligeholdet. Det sikres, at der jævnligt ryddes op, og at der er gode muligheder for at komme af med affald.

Renoveringen skal senest være gennemført 1. juli 2022.

6. Forsyningsforhold

Christianiaområdets oprindelige forsyningsanlæg til vand og kloakering er løbende blevet vedligeholdt og udbygget. Forsyningsanlæggene har dog en meget varierende stand, og det er nødvendigt med en renovering af el- og vandforsyning samt renovering af kloakering. Renoveringen skal sikre, at forsyningsforholdene er sikre og stabile, og at området fortsat kan anvendes og udvikles som blandet bolig- og erhvervsområde. Renoveringen og den fremtidige drift og vedligehold af forsyningen skal understøtte områdets varierede karakter og sikre, at både beboere og virksomheder og områdets mange besøgende samt dyrelivet og naturen sikres mod risici fra nedslidte eller utilstrækkelige installationer. Udvikling af alternative løsninger på forsyningsområdet kan medvirke til dette.

Fonden har ansvaret for forsyningsnettet på Christiania og dermed ansvaret for, at dette lever op til kravene vedrørende sikkerhed og sundhed.

Renoveringen af forsyningsanlæggene skal ske inden 1. juli 2022.

Når renoveringen er gennemført, skal standarden af forsyningsanlæggene svare til en standard, som er sædvanlig i bymæssig forstand, men som samtidig tager højde for forholdene på Christiania. De særlige forhold kan blandt andet være, at der anvendes alternative forsyningsløsninger.

6.1. Vandforsyning

Når renoveringen af vandforsyningen er gennemført, skal Fonden sikre en god og stabil vandforsyning til Christianiaområdet. Indtil renoveringen er gennemført skal det sikres, at vandforsyningen mindst er på samme niveau som ved overtagelsen.

Ved renovering skal ledningsnettet efterses og udbedres, såfremt der måtte vise sig at være skader på vandrørene. Eksempler herpå er brud på ledninger, eller hvor der er lækager. Der skal etableres nye forsyningsledninger, hvor der er behov for det. Ledningsnettet skal i øvrigt ved renoveringen udbygges sådan, at forsyningsikkerheden ikke forringes hverken på kort eller på lang sigt.

Vandforsyningens ledningsnet skal vedligeholdes, så brud og skader forebygges.

6.2. Kloakering

Indtil renoveringen af kloakeringen er gennemført, skal Fonden sikre, at det eksisterende kloakanlæg vedligeholdes i mindst samme stand som ved overtagelsen.

Kloakanlæggene på Christiania skal ved renoveringen udbedres for skader og skal i øvrigt genoprettes sådan, at kloaksystemets funktion kan opretholdes, og at kapacitetsproblemer imødegås. Renoveringen skal ske ud fra en vurdering af kloakanlæggenes alder, materialer og undersøgelser af den aktuelle tilstand.

Kloakanlæggene skal løbende efterses og vedligeholdes, og der skal foretages den nødvendige rottebekæmpelse.

I forhold til den del af Christianiaområdet, der er fredet som fortidsminde, skal Fonden i samarbejde med Kulturstyrelsen udarbejde planer for, hvordan der kan sikres bæredygtige løsninger, der sikrer såvel beboernes sundhed som miljøet.

Kloakledningen i voldgraven er ikke Fondens forpligtelse.

6.3. Elforsyning

Elforsyningsanlæggene på Christiania skal renoveres på en sådan måde, at det sikres, at de ikke bringer sikkerheden for personer, husdyr eller ejendom i fare. I det omfang elforsyningsanlæggene er ulovlige og udgør en sikkerhedsmæssig risiko, skal anlæggene bringes i en sikkerhedsmæssig forsvarlig stand. På de områder af Christiania, hvor elforsyningsnettet er overbelastet, skal der etableres en sikkerhedsmæssig forsvarlig og holdbar løsning.

Elforsyningen skal løbende efterses, så der sikres en stabil og sikker leverance af strøm på området.

6.4. Nybyggeri

I det omfang, der etableres nybyggerier på Christianiaområdet, skal forsyningsanlægget til vand og el udbygges i overensstemmelse med gældende regler for etablering af vand- og elforsyningsanlæg og nye kloakanlæg skal anlægges i henhold til gældende regler for etablering af kloakanlæg. Der kan udvikles alternative løsninger til forsyning af nybyggeri.

6.5. Renovation

Fonden har pt. på dispensationsbasis etableret egen løsning på affaldshåndteringen i et samarbejde med Københavns Kommune, og Fonden arbejder i samarbejde med Københavns Kommune på, at der findes en permanent løsning.

Staten er ikke ansvarlig for afhentning af dagrenovation, heller ikke på det område, Fonden lejer.

7. Belysning

Christianiaområdet er om natten et sted, hvor måne og stjerne oplyser det omkringliggende vold- og vandanlæg. Området har i årtier været til glæde for beboere, besøgende og turister. Det er intentionen, at belysningen fremover på Christiania kan bidrage til områdets sikkerhed, tryghed og tilgængelighed og samtidig tage hensyn til Christianiaområdets helt særlige karakter, identitet og stemning.

Det fremgår af 22. juni-aftalen, at den fremtidige anvendelse af Christiania skal sikre tilgængelighed og åben adgang for offentligheden. Derfor skal belysningen sikre, at borgere og beboere kan færdes på Christiania på alle tider af døgnet.

I det bymæssige område på Christiania skal der være sammenhængende belysning. Belysningen skal være tilstrækkelig til, at man kan se ujævnheder i belægningen, og den skal sikre, at trafikanter nemt kan orientere sig på området.

På fortidsmindet kan belysningen have mere karakter af pejlemærker og markeringslys.

Belysningens karakter og udformning på færdselsområderne bør tage hensyn til Christianiaområdet og tilpasses funktion og udformes med respekt for oplevelseskvaliteter.

Som en del af den renovering skal det sikres, at belysningens armaturer, belysningsklasse, lyskilder og mastehøjde understøtter Christianias forskellige vejtyper og funktion.

Belysningen skal løbende efterses, så det sikres, at alle lyskilder virker. Herunder hører lyskildeskift og rengøring, reparationer og udskiftning af dele, eftersyn efter udbrændte lyskilder, fejl, hærværk, slid og beskadigelser.

Renoveringen af belysningen skal være sket 1. juli 2022.

8. Aftalen og forholdet til lovgivning og planlægning

Christiania ønsker, at området fortsat kan udvikles som et eksperimenterende by- og naturområde, hvor nye muligheder afsøges, og sædvanlige måder at gøre tingene på udfordres. I den forbindelse skal særligt muligheder for nytækning indenfor miljø-, klima- og ressourcemæssige spørgsmål ses i sammenhæng med områdets særlige karakter som fristad i en storby.

Christiania og staten har en fælles interesse i at sikre bæredygtige løsninger for renovering, drift og vedligehold, som tager hensyn til de særlige forhold på Christiania.

Fonden har mulighed for, at der ved gennemførelse af renovering, drift og vedligehold af fortidsmindet, statsbygningerne, veje, stier og fællesarealer, belysning og forsyning udvikles alternative løsninger. Det gælder i forhold til at sikre bedre ressourceudnyttelse, bæredygtighed, beboerinddragelse, energirigtigt nybyggeri og bygningsrenovering, tilpasning af området til klimaforandringerne, alternative energiformer m.v.

Hvis Fonden får godkendt alternative løsninger for renovering og fremtidig drift og vedligehold af fortidsmindet, statsbygningerne, infrastrukturen og belysningen hos de relevante myndigheder, vil Staten se positivt på, at disse løsninger kan indgå i opfyldelsen af nærværende aftale. Det vil dog være en forudsætning, at de er i overensstemmelse med aftale af 22. juni 2011 mellem Christiania og staten og hensynene bag denne.

Renoveringen og fremtidig drift og vedligehold af fortidsmindet, statsbygningerne, forsyningsnettet, belysningen, fællesarealerne og infrastrukturen på Christiania skal ske i overensstemmelse med relevant lovgivning på området. Det indebærer, at der forud for igangsættelse af arbejdet skal indhentes tilladelse fra de relevante myndigheder, herunder Københavns Kommune og Kulturstyrelsen. Herudover skal renovering og fremtidig drift og vedligehold ske på baggrund af nuværende og eventuelt kommende påbud, lokalplaner mv. fra Københavns Kommune og andre relevante myndigheder, som medfører, at der skal ske ændringer på området.

I det omfang tiltag, der er aftalt i denne aftale, er eller bliver i strid med lovgivning, lokalplan eller anden regulering i øvrigt, skal det aftalte tiltag ikke gennemføres.

Når Fonden fremsender ansøgning til relevante myndigheder, fx Kulturstyrelsen, Københavns Kommune, Kystdirektoratet eller anden relevant myndighed i øvrigt, om tilladelse til udførelse af tiltag i henhold til denne aftale, skal Fonden samtidig orientere Staten som ejer og fremsende en kopi af ansøgningen og efterfølgende af afgørelsen. Såfremt Staten ønsker det, gennemføres der en forhandling om sagen, og Staten skal efterfølgende

være berettiget til at afprøve den trufne afgørelse enten ved genoptagelse eller fornyet ansøgning.

9. Retningslinjer for hvordan Fonden kan få fradrag i raterne af købesummen

Fonden Fristaden Christiania skal i henhold til Aftale om overdragelse af ejendomme på Christianiaområdet (aftale nr. 1) betale den resterende kontante del af købesummen i tre rater med forfald henholdsvis

Den 31. december 2014 med 5,6 mio. kr.

Den 31. december 2016 med 16,8 mio. kr.

Den 31. december 2018 med 11,2 mio. kr.

Hvilke arbejder giver ret til fradrag

Dokumenterede udgifter til renovering af Statsbygninger og arealer, der ligger inden for fortidsmindebeskyttelsen på det i bilag 1, underbilag A markerede område afholdt af Fonden efter aftale med Staten, vil kunne fradrages i raterne 1-3.

Renoveringsopgaver omfattet af afsnit 3 og 4 i nærværende aftale giver ret til fradrag. Forud for igangsættelse af arbejder kan Fonden anmode staten om at godkende, at det påtænkte arbejde efter sin art kan give ret til fradrag.

Udgifter til bortskaffelse af forurenede jord og asbest, som er nødvendige for at kunne gennemføre de aftalte renoveringsopgaver, giver ret til fradrag i raterne 1-3.

Udgifter til vedligeholdelse og drift kan ikke fratrækkes i raterne i købesummen.

Opgørelse af udgifter

Udgifter til renovering opgøres som de betalinger til håndværkere og de indkøb af byggematerialer, som er afholdt til renovering af det fredede fortidsminde og de statsbygninger herpå, som forbliver i statens eje. I det omfang, fonden kan få refunderet moms, kan moms ikke indgå i det beløb, der kan opnås fradrag for. Fonden kan medregne ydelser, som er udført ved frivilligt arbejde udført for fonden. Værdien af det frivillige arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet på udførelsestidspunktet. Værdien af frivilligt tilførte materialer ansættes som den almindelige indkøbspris (ekskl. moms) for et tilsvarende materiale.

Fonden skal senest seks måneder inden en rates forfald fremsende en liste over, hvilke renoveringsopgaver fonden har udført og ønsker fratrukket i raten.

Det er kun renoveringsopgaver, som er udført efter 31. december 2012, som kan afstedkomme fradrag i raterne i købesummen.

Såfremt Fonden ønsker, der skal kunne gives fradrag for opgaver udført efter 22. juni 2011 og før 31. december 2012, kan Staten efter ansøgning fra Fonden tillade dette, såfremt

ansøgningen fremsendes senest 1. juni 2013, og såfremt det konkrete arbejde vedrører renoveringsopgaver, der er udført i overensstemmelse med nærværende aftale.

Fonden skal kunne dokumentere, at de opgjorte omkostninger er afholdt. Såfremt et udført arbejde omfatter både fradragsberettigede arbejder og ikke-fradragsberettigede arbejder, skal de fradragsberettigede arbejder fremgå særskilt af dokumentationen.

Ved vurdering af grundlag for fradrag vil staten lægge vægt på, at der er indhentet de nødvendige tilladelser fra relevante myndigheder forud for at renoveringen er udført, og på kvaliteten af det udførte arbejde. Der kan således ikke opnås fradrag for arbejder, der er i strid med lovgivningen eller ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Staten betinger sig ret til at besigtige det udførte arbejde, om nødvendigt bistået af ekstern sagkyndig, før fradraget godkendes.

Såfremt der i forbindelse med opgørelse af, om arbejdet efter sin art kan give ret til fradrag, eller om opgørelse af fradragets størrelse, opstår uenighed mellem fonden og Staten, fastsættes muligheden for fradrag og/eller fradragets størrelse af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår. Voldgiftsmanden udpeges af Københavns Byret. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor vurderingen af, om arbejdet efter sin art kan give ret til fradrag og/eller fradragets størrelse, specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

10. Fondens forpligtelser overfor privatisterne

Staten har indgået aftale med 3 beboere på Christianiaområdet om, at de pågældende kan leje jorden under det selvbyggerhus, som de bor i (privatister). Det indgår i disse aftaler, at Fonden skal sørge for forsyning m.v. til selvbyggerhusene (bygningerne).

10.1. Forsyningsforpligtelser

I forhold til Staten påtager Fonden sig derfor følgende forpligtelser:

10.1.1. Forsyning

Fonden forpligter sig til at servicere bygningerne med henholdsvis kloak, el og vand i samme omfang som hidtil.

Beboeren tilmelder sig som aftager over for Fonden, hvis beboeren ønsker, at Fonden skal forestå forsyning af henholdsvis kloak, el og vand.

10.1.2. Veje, stier og fællesarealer

Fonden skal sikre, at veje og stier mv., der tjener som adgangsveje for bygningerne, skal holdes farbare.

Fonden må ikke omlægge/nedlægge eksisterende veje- eller stiforbindelser mv. eller oprette nye veje- eller stiforbindelser mv., medmindre der foreligger en skriftlig forudgående tilladelse fra Staten.

Der må i øvrigt ikke etableres veje, stier, mv. i umiddelbar nærhed af bygningerne.

10.1.3. Vintervedligeholdelse mv.

Fonden forestår vintervedligeholdelse omkring bygningerne i form af snerydning og grusning omkring bygningerne.

10.1.4. Affald og renovation mv.

Så længe Fonden varetager opgaven angående afhentning af affald og renovation på Christianiaområdet, tilmelder beboeren sig som aftager over for Fonden, hvis beboeren ønsker at være tilknyttet affaldsordningen.

Beboeren har som tilmeldt aftager over for Fonden ret til at bruge de "affaldsstationer", der findes på Christianiaområdet. Fonden forestår den efterfølgende afhentning.

10.1.5. Brand

Fonden er forpligtet til at sørge for, at redningskøretøjer kan komme frem til bygningerne.

10.2. Betalinger

Fonden er berettiget til dækning af Fondens faktiske udgifter til forsyning med el, vand, kloak samt til vintervedligeholdelse og renovation på Christianiaområdet.

Udgifterne dækkes af Staten, der får udgifterne refunderet af de enkelte privatister.

Fonden udarbejder hvert år inden 1. februar et regnskab for det foregående år for Fondens udgifter til de leverancer, der ikke skal betales efter forbrug. Fonden opkræver derefter beløbet hos staten.

Det er mellem parterne aftalt, at indtil der foreligger et budget, betaler privatisterne hver måned 250 kr. til Staten til dækning af forsyninger, og Staten betaler de indbetalte beløb til Fonden.

10.3. Misligholdelse

Såfremt privatisterne ikke modtager forsyning mv., og Fonden ikke uden ugrundet ophold sikrer den fortsatte forsyning mv. til privatisterne, skal Fonden erstatte Staten de udgifter, der er forbundet med, at Staten kommer i misligholdelse over for privatisterne, herunder dække statens udgifter til at sikre privatisterne alternative forsyningsmuligheder.

Fonden ifalder derudover en bod til Staten ved Fondens misligholdelse af sine forpligtelser til at forsyne privatisterne. Bodden er på kr. 300.000.

Bodden kan udløses for hver forsyningsart og for hver misligholdelse. Fonden kan således ifalde en bod, hvis Fonden ikke uden ugrundet ophold sikrer den fortsatte forsyning mv. til privatisterne med en eller flere af følgende forsyninger:

- a) elforsyning
- b) vandforsyning
- c) kloakforsyning
- d) farbarhed af veje og stier til den pågældende bygning
- e) affaldsafhentning

Opregningen i pkt. a) - e) er udtømmende.

Der kan udløses bod for en forsyningsart hver 6. måned ved ny misligholdelse, eller hvis Fonden ikke har genoptaget forsyningen efter en misligholdelse.

11. Boligtildeling

Det har været afgørende i forbindelse med indgåelse af aftalen mellem Fællesskabet Christiania og Staten, at der blev fundet en løsning, som sikrede at de nuværende beboere kunne blive boende på Christiania, samtidig med at den fremtidige boligtildeling sker gennemskueligt, offentligt og med klagemulighed.

Boligtildelingen skal derfor foregå efter følgende præmisser:

- Den rette beboer til rette bolig
- Den rette beboer er en eller flere ansøgere, som ønsker at bo på Christiania og disponere over en bolig på aftalte gennemskelige vilkår til gavn både for ansøgeren og Christiania.

Fonden Fristaden Christiania har tiltrådt den løsning, der er fundet.

Der har undervejs i det årelange forhandlingsforløb mellem Fællesskabet Christiania og Staten været drøftet forskellige muligheder, herunder blandt andet ejerboliger, andelsboliger, almindelige lejeboliger og almene boliger.

Der er valgt en konstruktion, hvor Fonden dels har købt, dels lejet statens bygninger.

Der er indført helt særlige boligtildelingsregler for at sikre en åben boligtildeling, der samtidig skal fastholde Christianias særlige kendetræk og sikre, at nye beboere på Christiania kan indgå i Christianias fællesskab.

Konkret foregår boligtildelingen ved, at hvert område på Christiania, når der er en ledig bolig, foretager:

- Annoncering i Ugespejlet
- Opslag på Christiania og dagsordenindkaldelse
- Orientering via beboerne
- Opslag på Christianias hjemmeside

Herefter kan enhver, der ønsker at få tildelt en bolig, indsende en ansøgning. Området arrangerer derefter en fremvisning af boligerne for alle interesserede.

Der afholdes et ansøgningsmøde med alle ansøgere, hvor alle områdets beboere har mulighed for at deltage og stille spørgsmål til ansøgerne.

Det er området, der træffer beslutning om, hvem der skal have tildelt en ledig bolig.

Beslutning om, hvem der skal have tildelt boligen, sker efter følgende retningslinjer:

- Boligrokade – flytning mellem 2 eller flere med brugstilladelse på Christiania har forrang betinget af, at der er enighed mellem de involverede personer.
- Åben ansøgning, som besluttet ud fra følgende kriterier:
 - Sociale forhold, herunder antal ansøgere og familiens sammensætning i forhold til boligens størrelse og kvalitet
 - Hvorvidt ansøgeren har beskæftigelse på Christiania
 - I hvilket omfang den pågældende ansøger særligt kan bidrage til Christianias positive udvikling, fx hvis ansøgeren er kunstner, håndværker, iværksætter, skovarbejder, gartner, arkitekt, sundhedsarbejder, socialarbejder eller har andre særlige kompetencer og erfaringer, som vil kunne indgå positivt i Christianias fællesskab.
 - Saglige kriterier for boligtildelingen i øvrigt. Heri kan fx indgå hensyn til alder, køn, erhverv mv. for at sikre en alsidig sammensætning af beboergruppen.
- I vægtningen af de forskellige kriterier, vil a) sociale forhold og c) mulighed for at bidrage til Christiania veje tungest.

Fondens bestyrelse er ansvarlig for boligtildelingen og vil sikre en åben, retfærdig og gennemskuelig anvisning af boligerne.

Fondens bestyrelse er klageinstans i forhold til eventuelle klager over afslag på tildeling af en bolig på Christiania.

Når en bolig tildeles, skal alle, der ikke får tildelt den pågældende bolig have en selvstændig skriftlig begrundelse for, hvorfor de pågældende ikke er kommet i betragtning, inklusiv klagevejledning.

Afviste ansøgere har 5 hverdage til at klage over afgørelsen.

En eventuel klage har opsættende virkning, indtil Fondens bestyrelse har behandlet klagen, inden for en frist på 9 dage fra klagen modtages.

Den person, der tildeles en bolig, kan flytte ind i boligen, når afgørelse fra fonden foreligger.

Fondsbestyrelsen afrapporterer løbende til staten om den faktiske tildeling af boliger m.v. jf. pkt. 12.

12. Fondens afrapportering til Staten

Den reviderede og af bestyrelsen underskrevne årsrapport fremsendes til den statslige myndighed, der har fået tildelt ansvaret for varetagelsen af Statens ejerskab til arealer og bygninger på Christianiaområdet og ansvaret for administrationen af de aftaler, der er indgået mellem Staten og Fonden. Årsrapporten skal fremsendes senest 5 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Sammen med årsrapporten sender bestyrelsen til den statslige myndighed for Christiania en beretning over bestyrelsens arbejde i det forløbne år og en oversigt over hvem, der er tildelt boliger i det forløbne år med angivelse af vilkår, annoncering m.v.

Staten kan på et hvilket som helst tidspunkt meddele Fonden, at Fonden med virkning for fremtiden fritages for sin forpligtelse til at aflægge rapporter, eller at forpligtelserne indskrænkes.

13. Tvister

13.1. Forhandling

Såfremt der opstår en uoverensstemmelse mellem parterne i forbindelse med nærværende aftale, skal parterne med en positiv, samarbejdende og ansvarlig holdning søge at indlede forhandlinger med henblik på at løse tvisten.

13.2. Mægling

Såfremt parterne ikke kan opnå en løsning ved forhandling, skal tvisten søges løst ved mægling af en af parterne i fællesskab udpeget mægler.

Hvis mæglingen afsluttes, uden at tvisten er bilagt, skal tvisten afgøres endeligt ved domstolene efter bestemmelsen i pkt. 13.3.

13.3. Domstolsbehandling

Tvister mellem parterne, som ikke er afgjort ved enten forhandling eller mægling, skal afgøres af Københavns Byret, medmindre andet udtrykkeligt er bestemt i de individuelle vilkår ovenfor.

14. Misligholdelse

14.1 Fradrag i rater

Hvis Fonden misligholder sine forpligtelser i henhold til denne aftale, kan Fondens ret til fradrag i raterne fortabes helt eller delvist, jf. Aftale om overdragelse af ejendomme på Christianiaområdet (aftale nr. 1) pkt. 8.2.

Såfremt Staten finder, at der foreligger en situation, der kan føre til hel eller delvis reduktion af fradrag, retter Staten henvendelse til Fonden med henblik på en løsning i medfør af Aftale nr. 1, pkt. 18 samt aftale 5 pkt. 13. Samtidig giver Staten meddelelse til Fonden med en påtale af forholdet og en angivelse af den reduktion af fradraget, forholdet efter Statens

opfattelse fører til. Såfremt en løsning er opnået senest 6 måneder efter Statens henvendelse, eller såfremt det pågældende forhold er bragt i orden senest 6 måneder efter Statens påtale, skal der ses bort fra forholdet ved opgørelsen af Fondens ret til reduktion af rate 1-3. Såfremt der foreligger en rimelig begrundelse kan Staten indrømme en udsættelse af fristen på 6 måneder, men Fonden har ikke krav på fristforlængelse. Er der ikke inden fristens udløb fundet en løsning i medfør af Aftale nr. 1, pkt. 18 samt aftale 5 pkt. 13, eller er forholdet ikke bragt i orden, fortabes retten til fradrag endeligt.

Den beløbsmæssige størrelse af reduktionen af fradraget udgør mindst 100.000,- kr.

14.2 Misligholdelse af Fondens varige løbende forpligtelser

Parterne er enige om, at Fondens varige, løbende forpligtelser til renovering, vedligehold og drift af fortidsmindet, jf. pkt. 3 og af veje, stier og fællesarealer, jf. pkt. 5, samt af forsyningsforhold, jf. pkt. 6 og 7, har en særlig karakter. Det er et fælles træk ved disse opgaver, at det er nødvendigt med en stadig indsats, og at det kan have alvorlige konsekvenser, hvis der opstår svigt i forbindelse med opgaveløsningen. Såfremt opgaverne ikke løses korrekt og til tiden, er det derfor nødvendigt at give staten et sæt af muligheder, som staten kan gribe til ved siden af de beføjelser, som staten i øvrigt er tillagt, og uden for rammerne af de konfliktløsningsmekanismer, som parterne ellers har aftalt. Hvis der f.eks. skal repareres et brud på en kloakledning, må der kunne tages hånd om dette forhold hurtigt, og uden man skal igennem de skridt for konfliktløsning, som ellers er aftalt.

Derfor er parterne enige om, at der for de her omhandlede forpligtelser skal gælde et særligt sæt af "selvhjælpsregler", som skal give staten mulighed for at gribe ind i situationer, hvor der efter statens opfattelse foreligger misligholdelse, men hvor Fonden ikke er enig i den vurdering.

I sådanne tilfælde skal følgende gælde for Statens selvhjælpshandlinger:

- a) Staten skal meddele Fonden, at der foreligger en situation omfattet af reglerne om Selvhjælpshandlinger. Fonden skal have et rimeligt varsel til selv at udføre de pågældende arbejder.
- b) Varslets længde skal afhænge af situationen.
- c) Såfremt Fonden ikke udfører arbejderne inden udløbet af varslingsperioden, jf. pkt. b, har staten ret til at udføre opgaverne som selvhjælpshandling. Staten skal føre regnskab over de udgifter, der er forbundet med at udføre opgaverne.
- d) Ved akut og overhængende fare er Staten berettiget til at iværksætte selvhjælpshandlinger straks og uden forvarsel. I så fald skal Staten snarest muligt underrette Fonden om de arbejder, Staten har iværksat og om baggrunden for dem.
- e) Når Staten har udført opgaven, og udgifterne til arbejderne kan opgøres, skal Staten sende opgørelse til Fonden, som herefter er forpligtet til at betale udgiften inden 4 uger fra modtagelsen medmindre, Fonden kan godtgøre, at Staten ikke var berettiget til at udføre arbejderne som selvhjælpshandling.
- f) Fonden skal senest inden 4 uger efter modtagelsen af kravet gøre indsigelse, hvis Fonden ikke kan anerkende betalingspligten. Uenigheden om Fondens betalingspligt skal herefter løses efter den konfliktløsningsmodel, parterne har aftalt i pkt. 13, og Staten vil således

snarest muligt efter modtagelsen af Fondens afslag indkalde Fonden til et forhandlingsmøde, jf. pkt. 13.1.

14.3 Øvrig misligholdelse

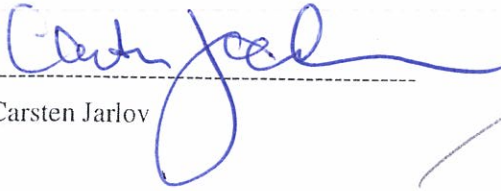
I tilfælde af misligholdelse af Fondens administration af denne aftale, herunder misligholdelse, der kan afgrænses til bestemte områder eller bygninger, er staten berettiget til at iværksætte de nødvendige tiltag til afhjælpning af misligholdelsen.

Den Danske Stat
Bygningsstyrelsen

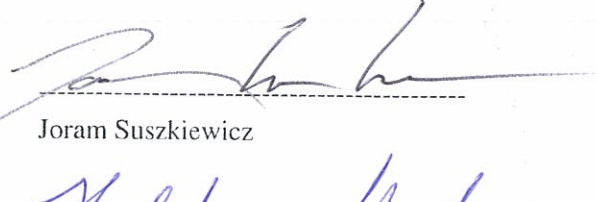
Fonden Fristaden Christiania

København, den 7. januar 2013

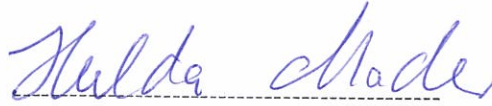
København, den 2. januar 2013



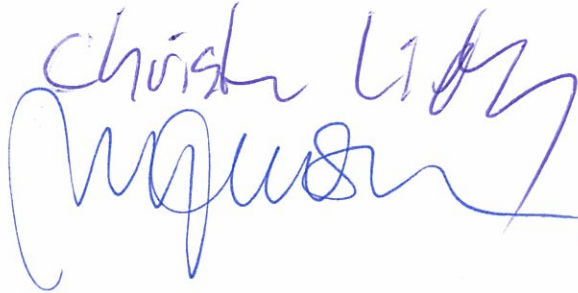
Carsten Jarlov



Joram Suszkiewicz



Hulda Mader



Jennifer Ann Woods

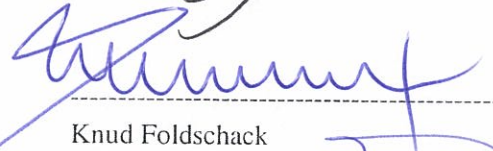
FOR PIA LILJENBØL



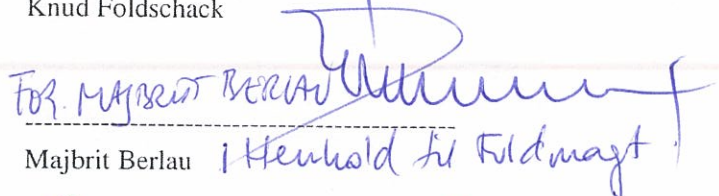
Pia Bjørg Liljenbøl



Anne Mette Prag Hansen



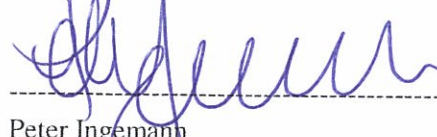
Knud Foldschack



Majbrit Berlau i Henhold til Fuldmagt

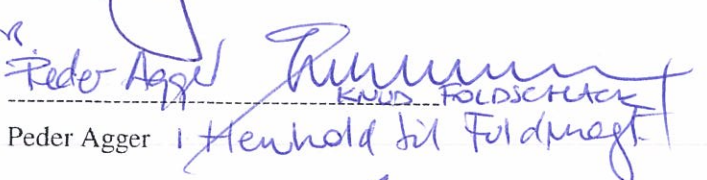


Merete Ahnfeldt-Møllerup



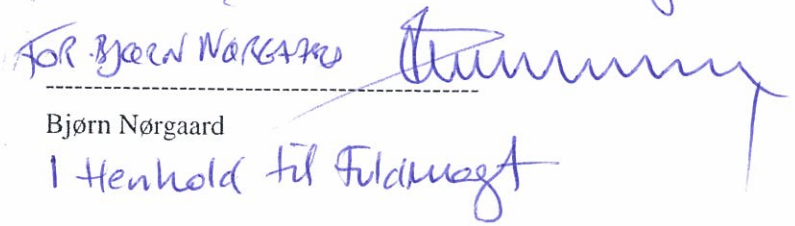
Peter Ingemann

For



Peder Agger i Henhold til Fuldmagt

For Bjørn Nørgaard



Bjørn Nørgaard

i Henhold til Fuldmagt