

Skydebaneforeningen

Københavns Skyttecenter

Selinevej 5A
2300 København S

Tlf.: 32 52 53 11
CVR-nummer 34163863

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Rådhuset
1599 København V
Att. Diddi Thiemann Norup

9. oktober 2012

Skydebaneforeningens køb af bygningerne på skyttecentret

1. Tilbud

Skydebaneforeningen Københavns Skyttecenter (herefter køber) tilbyder hermed at købe de af Københavns Kommune (herefter sælger) ejede bygninger på Københavns Skyttecenter for en pris på 1,0 mio.kr.

Købstilbuddet er betinget af, at der indgås en købs- og salgsaftale, hvor sælger overfor køber indestår for følgende:

a) Oprydningsforpligtelse vedrørende bygninger

Da Kultur- og Fritidsudvalget jf. afsnit 2 traf beslutning om at søge skyttecentrets drift overdraget til brugerne, oplyste Københavns Ejendomme, at kommunen ikke har pligt til at fjerne bygninger på arealet, når arealet ikke længere anvendes til skydebane.

Køber går ud fra, at retten til ikke at fjerne bygninger også omfatter kloak- og eltekniske anlæg inkl. afpropninger og el net tilslutninger samt jordteknisk retablering til oprindeligt niveau.

Købstilbuddet forudsætter, at denne retsstilling kan videreføres til køber, og at sælger indestår for en eventuel forpligtelse til at fjerne bygninger, kloakanlæg, eltekniske anlæg mv. på området for så vidt angår de overtagne bygninger og anlæg.

b) Oprydningsforpligtelse vedrørende miljø

Da Kultur- og Fritidsudvalget jf. afsnit 2 traf beslutning om at søge skyttecentrets drift overdraget til brugerne, oplyste Københavns Ejendomme, at kommunen har pligt til at oprense arealet, hvis Center for Miljø måtte stille krav herom.

Det fremgik af indstillingen, at: "En undersøgelse fra 2002 viste at udgifterne til oprensning af selve arealet, på daværende tidspunkt, var skønnet til 13,5 mio. kr. Hertil kommer, at voldene omkring anlægget indeholder flyveaske. Der er ingen beregninger af, hvad det måtte koste at oprense den del af anlægget. Stilles der krav om oprensning af arealet, vil det i givet fald være kommunen, der skal dække udgifterne hertil."

Det er klart, at køber ikke kan bære sådanne forpligtelser, hvorfor sælger indestår for, at denne forpligtelse ikke overgår til køber, men fortsat påhviler Københavns Kommune.

c) Kloak- og afløbsforhold

Sælger dokumenterer ved en uvildig tilstandsrapport betalt af sælger, at de afløbsmæssige forhold vedrørende såvel kloakslam som overfladevand i såvel bygninger som jord er udført i henhold til forskrifterne herfor. Såfremt dette ikke er tilfældet, er sælger forpligtet til at udføre nødvendige genopretningsarbejder eller refundere køber udgifterne hertil.

Herudover forudsætter købstilbuddet, at sælger dokumenterer den afløbsmæssige infrastruktur på området, både angående afvanding af overfladevand og angående bortledning af kloakslam.

d) Områdets elektricitetsforsyning

Sælger indestår for, at elektriske installationer på området er udført i henhold til forskrifterne herfor. Såfremt dette ikke er tilfældet, er sælger forpligtet til at udføre nødvendige genopretningsarbejder eller refundere køber udgifterne hertil.

Herudover forudsætter købstilbuddet, at sælger dokumenterer den elektricitetsmæssige infrastruktur på området.

e) Støj­mæssige forhold

Sælgers oplysninger i købsaftalen skal bl.a. indeholde, at Københavns Kommune følger almindelig praksis for miljøforhold for skydebaner, så der i planlægning for udbygning af området omkring skyttecentret oprettes og håndhæves en støjkonsekvenszone.

2. Baggrund

Kultur- og Fritidsudvalget besluttede på sit møde den 5. maj 2011, at "... indlede forhandlinger med brugerne af Københavns Skyttecenter om, at de overtager den fremtidige drift af anlægget."

Som følge af forslaget stiftede brugerne på Skyttecentret i december 2011 "Skydebaneforeningen Københavns Skyttecenter". Foreningen har fem landsdelsforeninger som medlemmer, der varetager alle typer skydning inden for forskellige discipliner i det storkøbenhavnske område, og som hver har indskudt 50.000 kr. i ansvarlig kapital i foreningen:

- De Danske Skytteforeninger Storkøbenhavn, medlem af De Danske Skytteforeninger,
- Københavns Skytteforbund, medlem af Dansk Skytte Union,
- Dansk Sportsskytte Forbund Distrikt København, medlem af Dansk Sportsskytte Forbund,
- Storkøbenhavns Jagtforening, medlem af Danmarks Jægerforbund samt
- Vestegnens Sortkrudtsskytter og Københavnske Sortkrudtsskytter, medlemmer af Danske Sortkrudtsskytter.

Efter aftale med Kultur- og Fritidsforvaltningen overtog foreningen driften af Skyttecentret med virkning fra den 1. januar 2012. Herved har Københavns Kommune allerede i 2012 sparet 1,1 mio.kr. For at få driften i 2012 til at balancere, har køber i forhold til alle brugerne af skyttecentret tredoblet priserne i 2012.

Hvis nærværende tilbud bliver accepteret, vil Københavns Kommunes besparelse udgøre 2,4 mio.kr. om året fra og med 2013. Københavns Kommune vil endvidere realisere en indtægt på 1,0 mio. kr. svarende til den tilbudte købspris.

3. Skydebanerne

Københavns Skyttecenter er et af de største civile skyttecentre i Danmark og det eneste udendørs skydebaneanlæg i Københavns kommune. De nærmeste civile udendørs skydebaner med mulighed for skydning på langdistance ligger mod vest i Ballerup og Tåstrup kommuner og mod nord i Hillerød kommune.

Skyttecentret har anlæg, hvor man kan skyde alle internationale skydediscipliner – bortset fra flugtskydning, som foregår i regi af Københavns Flugtskytte Klub. Anlægget anvendes således til træning på alle OL-discipliner for pistol og riffel.

Skydeanlæggene er teknologisk af ældre model, som trænger til udskiftning, men kan dog anvendes til afholdelse af større nationale stævner og international træning på grund af en stor brugerstyret vedligeholdelse.

Anlægget blev således anvendt af både det amerikanske og det danske skytte-landshold umiddelbart forud for deres afrejse til OL i London. Hvis Skyttecentrets

fremtid med denne aftale bliver afklaret, og centrets skydeanlæg bliver moderniseret, vil Dansk Skytte Union anmode Team Danmark om at skyttecentret fremover kan anvendes som et Team Danmark Center.

36 foreninger med ca. 3.750 medlemmer har bestilt fast træningstid på banerne om aftenen og i weekenderne. De 36 foreninger har hver indskudt 5.000 kr. som ansvarlig kapital i skydebaneforeningen. Herudover anvendes banerne af en række øvrige foreninger og enkeltpersoner til træning på ad hoc basis.

I dagtiden anvendes centret til politiets træning og vedligeholdende skydninger, hvor de største brugere er Politiskolen og Københavns Politi. Politiets Efterretningstjeneste anvender anlægget bl.a. til træning af Aktionsstyrken.

4. Tilbudsprisen

Sælger har oplyst, at der foreligger en salgsvurdering fra Sadolin & Albæk på bygningerne på 5,2 mio.kr. Udover selve vurderingssummen foreligger der kun sparsomme oplysninger om, på hvilket grundlag vurderingssummen er opgjort.

Sælgers mægler har bl.a. oplyst, at vurderingen er udarbejdet "Baseret på anvendelse og stand ..." og at "... nogle af bygningerne tiltrænger lidt ekstraordinær vedligeholdelse ...".

Det er ikke oplyst for køber, om Sadolin & Albæk har været bekendt med, at bygningerne på Skyttecentret i henhold til lejekontrakten med Naturstyrelsen kun må anvendes til skydebaneaktiviteter. Bygningerne har derfor ikke nogen værdi, med mindre de netop anvendes til dette formål.

Statsautoriseret Ejendomsmægler, Valuar, MDE, Svend Bille, har for køber udarbejdet en vurderingsrapport, som vedlægges i uddrag som bilag A. Vurderingsrapporten indeholder en grundig beskrivelse af de bygninger, som køber ønsker at overtage fra sælger.

Det fremgår af rapporten, at bygningerne generelt fremstår i dårlig vedligeholdet stand. Især er det markant, at en meget stor del af bygningernes tagrender og afløb er misligholdt eller ligefrem ødelagt. Tre af skyttecentrets bygninger er i en sådan stand, at en egentlig nedrivning er overhængende (bygningerne 12, 13 og 14 på side 4 i bilag A).

Skyttecentrets generelle vedligeholdelsesmæssige stand fremgår også af, at Kultur- og Fritidsudvalget til mødet den 5. maj 2011 fik oplyst, at der påhviler an-

læggene på skyttecentret et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb på 9,8 mio. kr., som køber i givet fald overtager.

Det ses ikke i Sadolin & Albæks vurdering, at der er taget højde for dette forhold i vurderingssummen. Netop fordi bygningerne kun kan anvendes til skydebaneaktivitet, har det vedligeholdelsesmæssige efterslæb direkte betydning for det samlede anlægs fremtidige økonomi, og bevirker derfor, at bygningerne har en langt mindre værdi for en køber.

De foreninger, som er medlemmer i skydebaneforeningen, har over årene selv opført og bekostet fire bygninger, som indgår i handelen (bygning 8, 9, 10 og 11 på side 4 i bilag A). Sælgers erhvervelse af bygningerne er derfor sket i kraft af en hjemfaldsret, som i den nuværende situation forekommer urimelig, da køber i givet fald kommer til at betale to gange for de samme bygninger.

Hjemfaldsretten for den ene af de fire bygninger (bygning 8 på side 4 i bilag A), er fastlagt i § 9 i vedlagte lejekontrakt (bilag B). Forholdene efter ikrafttræden af hjemfaldsretten den 1. april 2012 fremgår af kontraktens § 6, hvorefter lejer efter ikrafttrædelse af hjemfaldsretten har fortrinsret til benyttelse af våbenhuset.

Det indebærer efter købers opfattelse, at Københavns Kommune er forpligtet til at stille våbenhuset vederlagsfrit til lejerens rådighed. Våbenhuset kan derfor ikke tillægges nogen værdi i en salgssituation.

For så vidt angår de øvrige bygninger med hjemfaldsret til kommunen har køber opfordret sælger til at fremlægge dokumentation for denne hjemfaldsret. Hvis bygningerne skal tillægges en selvstændig værdi ved et køb, må køber kræve, at sælger dokumenterer sin hjemfaldsret.

Bygningerne 1 og 2 jf. side 4 i bilag A blev af Øresundsforbindelsen opført som erstatning for ombyggede standpladshuse, som Skyttecentret overtog vederlagsfrit fra forsvaret i 1981. Køber har efterspurgt, men ikke modtaget dokumentation for sælgers ejerskab af de pågældende bygninger. Køber må her ligeledes kræve, at sælger fremlægger denne dokumentation, hvis bygningerne skal tillægges en selvstændig værdi ved køb.

Købers ejendomsmægler har ikke set sig i stand til at udarbejde en vurdering ud fra en økonomisk betragtning, da han ikke finder, at der på Sjælland er sammenlignelige lejemål.

5. Konklusion

Købers mulighed for at betale en pris for bygningerne skal ses i direkte sammenhæng med, om der kan etableres en drift af Københavns Skyttecenter, som økonomisk kan hvile i sig selv, og som kan danne ramme om den fremtidige udvikling af udendørs skydning med riffel og pistol i københavnsområdet.

I vurderingen heraf indgår det ovenfor omtalte vedligeholdelsesmæssige efterslæb på 9,8 mio. kr. som en fremtidig udgift for køber, idet efterslæbet før eller senere skal indhentes.

For at vurdere den fremtidige økonomi har køber udarbejdet et budget for den fremtidige drift. I budgettet er der indregnet en årlig udgift til vedligeholdelse og udskiftning på 300 t.kr., som er et absolut minimum i lyset af det vedligeholdelsesmæssige efterslæb.

Budgettet viser, at køber allerhøjst kan bære en årlig udgift på 35 t.kr. til afdrag og forrentning af købesummen for bygningerne. Alternativet er at forhøje priserne yderligere i forhold til den ovenfor omtalte tredobling. Vi vurderer, at det ikke er realistisk.

På trods heraf og de anførte forbehold i afsnit 4. afgiver køber hermed et tilbud om at overtage Københavns Kommunes bygninger på Københavns Skyttecenter for 1,0 mio. kr.

Når Skydebaneforeningen vælger at afgive et sådant tilbud, selvom vi er af den faste overbevisning, at bygningerne ikke har nogen værdi og burde overdrages vederlagsfrit, skyldes det ønsket om en hurtig og konstruktiv afklaring.

Med venlig hilsen

Finn Scheibye
Formand