

Vurderingsrapport

Rekvirent

Københavns Skytte Center	cvr	34 16 38 63
v/ Finn Scheibye, formand	mobil	20 32 62 00
Selinevej 5	tlf	48 17 08 54
2300 København S		

Vurderingsformål

Værdiansættelse af bygninger tilhørende Københavns Kommune, beliggende på lejet grund, med henblik på lejers eventuelle erhvervelse af bygninger

Vurderingstema

Værdiansættelsen kan ske på baggrund af en af to beregningsmodeller

- 1) Værdiansættelse i forhold til sammenlignelig kvm leje og ønske om forrentningsafkast eller
- 2) En bygningsmæssig værdiansættelse ud fra materialebeskrivelse & -stand samt brugsværdi

Ejendommen

Ejer Københavns Kommune

Matr. 389 Eksercerpladsen, København (primært)

Bygninger Erhvervsmæssig (fritidsaktivitet) anvendelse

Kort beskrivelse: Bygningerne anvendes i dag fortrinsvis som standpladshuse for skydebaneaktivitet. Enkelte bygninger har indlagt vand og vandafledning. De fleste bygninger er tilført EL forsyning. Der er ingen bygninger der er godkendt til beboelse.

Der hersker uklarhed om ejerskabet af enkelte bygninger.

Anvendelsesbegrænsninger Overfredningsnævnskendelse af 14.11.1990

Bygningerne er beliggende på terræn der alene må anvendes til skydebaneaktivitet

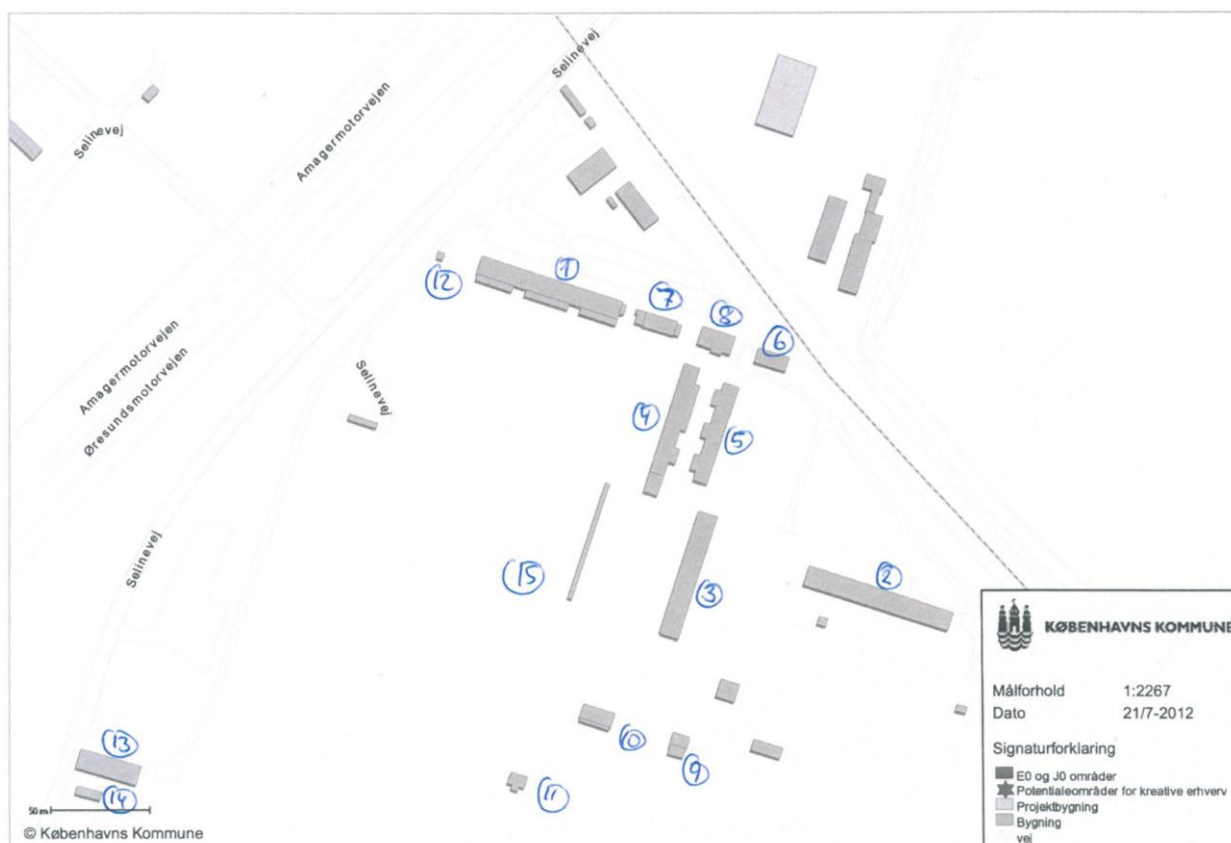
Offentlige oplysninger

Servitutter	almindeligvis hjemfaldspligt på bygninger
Vurdering	2011 kr. 10.600.000, Bygninger er ikke specificeret.
Miljø	
Forurening	Vidensniveau 2 – j.nr. 101-01812
Naturbeskyttelse	Naturfredningskendelse

Forsikringsforhold

Der foreligger ikke oplysning om forsikringsforhold!

Bygningernes beskrivelse og foto



De enkelte bygninger er identificeret med bygningsnummer og foto

Bygning 1 – Standpladshus for 300 mtr skydebane, opmålt 610 kvm



Bygningen er, iflg BBR-meddelelse, opført i 1995 uden varmeinstallation

Opførelsesmaterialerne er trækonstruktion på betonsokkel med tagbelægning af bølgeeternit (asbestfri), yderbeklædning af sporplade, formentlig uisolaret men med vindpap, og inderbeklædning af OSB plade (spånplade af flade træspåner) og loftsbeklædning i træbetonplader. Rumadskillelse ligeledes i 16 mm OSB plade

Gulvkonstruktion i beton, delvis belagt med tæppe

Bygning er designet og opført med det ene formål at virke som standplads for konkurrenceskydning.

Forsiden er opført med 2 overdækkede indgange med adgang til flere sektioner. Bagsiden er karakteriseret ved at have 36 halvdøre (stalddørskonstruktion) til afgivelse af skud. Udover halvdørene er opført en perkula lignende konstruktion der har til formål at skærme mod solen for skytten.

Bygningen indeholder 1 toilet med håndvask. Der er indlagt el kapacitet til elvarme apparat, lys og skivemarkeringsanlæg.

Bygningen fremstår i almindelig god vedligeholdt stand, men stort set al udvendig vandafledning er itu. Der er adskillige huller i tagrendesystemet og tilgangen til nedløbsbrøndene er næsten alle ødelagt og ubrugelige. Dette medfører at vand ikke bortledes forskriftsmæssigt med skade på soklen til følge

Da bygningen fortrinsvis er opført i træmaterialer er det meget uhensigtsmæssigt at vandafledningssystemet er ude af funktion

Perkulaen er ikke vedligeholdet med træbeskyttelse igennem lang tid, muligvis ikke siden opførelsen, og træet fremstår i dag nedbrudt og uden evne til at fastholde et træbeskyttelsesmiddel.

Perkulaens vedligeholdelsesstand indikerer en kort restlevetid og dermed reetablering da funktionen er nødvendig for hele bygningens formål, standpladshus for skytteaktiviteter

Flere af de anvendte materialer indvendig er i dag ikke lovlige at bruge ved ny- og genopførelse af bygninger med offentlig adgang

Bygningen har i dag en ringe brugsværdi som den fremstår som følge af ændrede skydeaktiviteter, men en værdi for de muligheder der er for at ændre i indretningen

Baseret på en materiale- og brugsmæssig værdi vil jeg vurdere bygningen.

Bygning 2 – Standpladshus for 200 mtr skydebane, opmålt 610 kvm



Bygningen er, iflg BBR-meddelelse, opført i 1995 uden varmeinstallation

Denne bygning er opført samtidig med bygning 1 og med samme formål.

Opførelsesmaterialerne er trækonstruktion på betonsokkel med tagbelægning af bølgeeternit (asbestfri), yderbeklædning af sporplade, formentlig uisolaret men med vindpap, og inderbeklædning af OSB plade (spånplade af flade træspåner) og loftsbeklædning i træbetonplader. Rumadskillelse ligeledes i 16 mm OSB plade

Gulvkonstruktion i beton, delvis belagt med tæppe

Bygning er designet og opført med det ene formål at virke som standplads for konkurrenceskydning

Forsiden er opført med 2 overdækkede indgange med adgang til flere sektioner. Bagsiden er karakteriseret ved at have 24 halvdøre (stalddørskonstruktion) til afgivelse af skud. Perkulaen er her ført ud i et halvtag men med vandfast finerplade pålagt tagpap.

Bygningen indeholder flere toiletter med håndvask. Der er indlagt el kapacitet til elvarme apparat, lys og skivemarkeringsanlæg

Dele af bygningen, fortrinsvis personalerum o.l., er udlejet til 2 forskellige lejere, hvorfor der ikke har været adgang til besigtigelse udover hvad vinduerne gav mulighed for

Den ene lejer har installeret et udendørs pissoir med tilslutning til regnvandsnedløb! ?

Bygningen fremstår i almindelig god vedligeholdt stand, men også her er stort set al udvendig vandafledning er itu. Der er adskillige huller i tagrendesystemet og tilgangen til nedløbsbrøndene er næsten alle ødelagt og ubrugelige. Dette medfører at vand ikke bortledes forskriftsmæssigt med skade på soklen til følge

Da bygningen fortrinsvis er opført i træmaterialer er det meget uhensigtsmæssigt at vandafledningssystemet er ude af funktion.

Flere af de anvendte materialer indvendig er i dag ikke lovlige at bruge ved ny- og genopførelse af bygninger med offentlig adgang

Bygningen har i dag en mindre brugsværdi som den fremstår som følge af ændrede skydeaktiviteter, men en værdi for de muligheder der er for at ændre i indretningen

Baseret på en materiale- og brugsmæssig værdi vil jeg vurdere bygningen

Bygning 3 – Standpladshus for 50 mtr skydebane, opmålt 524 kvm



Bygningen er, iflg BBR-meddelelse, opført i 1995 uden varmeinstallation

Denne bygning er opført samtidig med bygning 1 & 2 og med samme formål.

Opførelsesmaterialerne er trækonstruktion på betonsokkel med tagbelægning af bølgeeternit (asbestfri), yderbeklædning af sporplade, formentlig uisolaret men med vindpap, og inderbeklædning af OSB plade (spånplade af flade træspåner) og loftsbeklædning i træbetonplader. Rumadskillelse ligeledes i 16 mm OSB plade

Gulvkonstruktion i beton, delvis belagt med tæppe

Bygning er designet og opført med det ene formål at virke som standplads for konkurrenceskydning

Forsiden er opført med 2 overdækkede indgange med adgang til flere sektioner. Bagsiden er karakteriseret ved at have 36 halvdøre (stalddørskonstruktion) til afgivelse af skud.

Der er på denne bane opført et mindre halvtag der dækker skivemarkeringsområdet (anført som bygning 15)

Bygningen indeholder 2 toiletter, begge med håndvask. Der er indlagt el kapacitet til elvarme apparat, lys og skivemarkeringsanlæg

Bygningen fremstår i almindelig god vedligeholdt stand, men her er især vestsiden belastet på den udvendige vandafledning. Dette medfører at vand ikke bortledes forskriftsmæssigt med skade på soklen til følge. Østsiden er intakt.

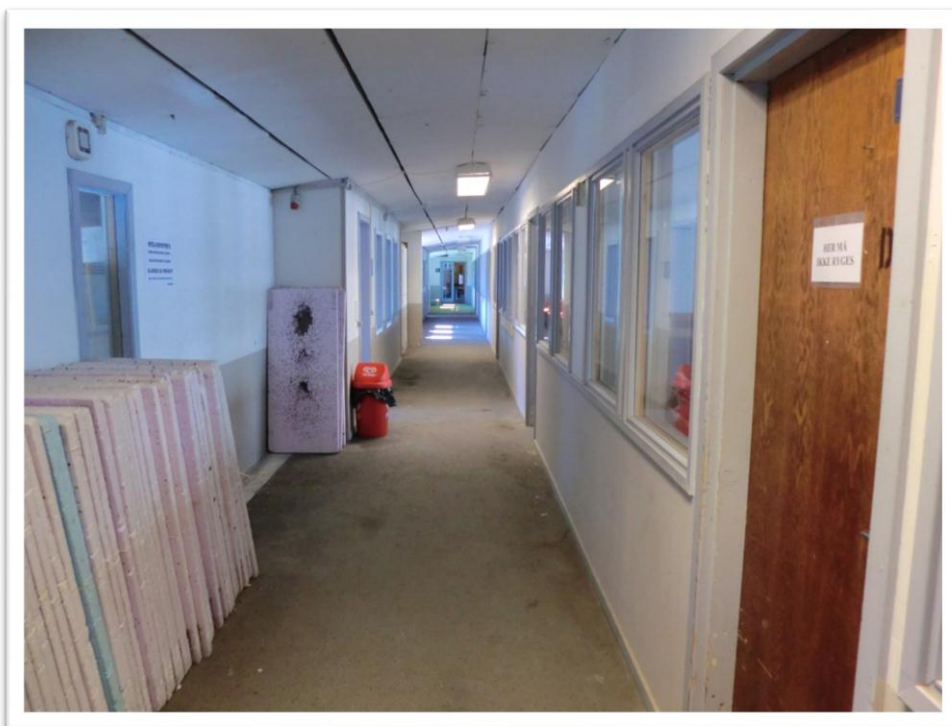
Da bygningen fortrinsvis er opført i træmaterialer er det meget u hensigtsmæssigt at vandafledningssystemet er ude af funktion

Flere af de anvendte materialer indvendig er i dag ikke lovlige at bruge ved ny- og genopførelse af bygninger med offentlig adgang

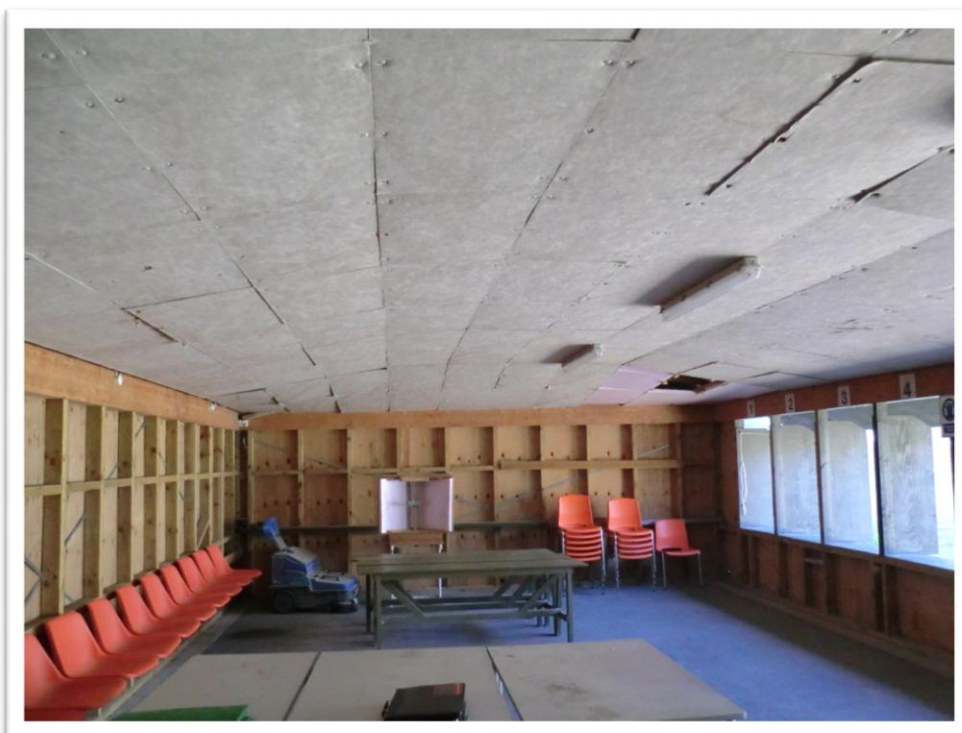
Bygningen har i dag mindre brugsværdi som den fremstår som følge af ændrede skydeaktiviteter, men en værdi for de muligheder der er for at ændre i indretningen

Baseret på en materiale- og brugsmæssig værdi vil jeg vurdere bygningen, incl halvtag anført som bygning 15

Bygning 4 – Standpladshus for 25 mtr skydebane, opmålt 544 kvm



Bygningen er, iflg BBR-meddelelse, opført i 1980 uden varmeinstallation



Tilbygning 2 er opført i 2001 (ikke identificerbart)



Tilbygning 1, Vagten, er opført i 1986 /1988 (ikke identificerbart)

Denne bygning er opført sammen med bygning 5 (administration) og har i løbet af sin levetid fået mindst 2 tilbygninger

Opførelsesmaterialerne er trækonstruktion på betonsokkel med tagbelægning af bølgeeternit (asbestholdig) yderbeklædning af sporplade, nærmest identisk med de foregående bygninger. Loftsbeklædningen er lyddæpende puder monteret direkte på spærfooden. Mange steder hænger beklædningen uden ordentlig fæstelse.

Gulvkonstruktion er betondæk. Bygningen indeholder 2 toiletter, begge med håndvask. Der er indlagt el kapacitet til elvarme apparat, lys og skivemarkeringsanlæg

Stort set alle vinduesrammer samt glaslister er nedbrudte og ikke i stand til at yde beskyttelse mod vind og vejr i almindelighed og regnvand i særdeleshed. Typisk er bundglaslisten stort set rådnet væk, hvilket medfører at vand på ruden går ned i vindueskonstruktionen med risiko for svampeangreb

Tilbygning 1, kaldet Vagten, er opført som en udfyldning mellem 2 indgangskarnapper.

Tagkonstruktionen er krydsfiner med tagpakkonstruktion – uden at man har flyttet tagnedløbet. Sammenføjning mellem de 2 tagkonstruktioner er forløbet katastrofalt, idet sammenføjningen ikke er tæt og der kommer store mængder vand ind når det regner.

Det må med overvejende sandsynlighed påregnes at konstruktionen er svampeangrebet

Gulvkonstruktionen i vagten er tilsyneladende etableret uden ordentlig vandspærre, idet betongulvet bærer tydelig præg af opstigende grundvand

Om end det falder uden for vurderingsmandens opgave, vil jeg alligevel anbefale, at tilbygningen som minimum gennemgås grundigt af bygningssagkyndig samt specialister inden for bekæmpelse af svampeangreb

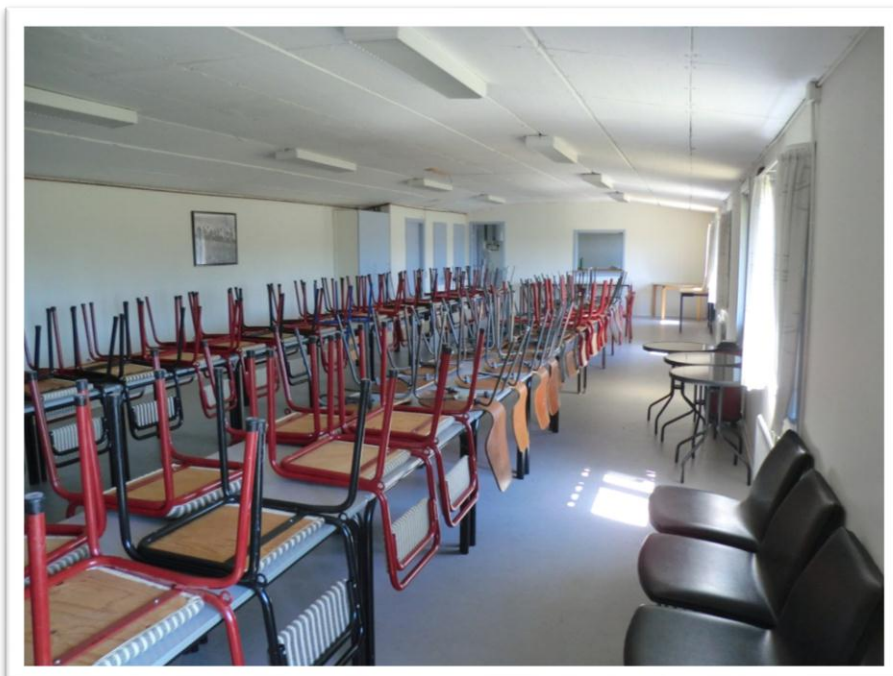
Tilbygning 2 er opført på et senere tidspunkt, antageligvis i 2001, og er opført med en konstruktion af gitterspærfag pålagt bølgeeternit (asbestfri). Indvendig er loftet beklædt med lyddæpende puder som i den oprindelige bygning.

Gulvkonstruktion er betondæk. Konstruktionen i sin helhed er udført med minimale ressourcer. Sammenføjningen mellem den oprindelige bygning og tilbygningen viser meget tydelige spor af vand indtrængen

Bygningen er flittigt anvendt i dag (pistolkytter) og har derfor stadig stor brugsværdi, men den samlede bygnings stand er langt fra hvad alderen kunne betinge

Baseret på en materiale- og brugsmæssig værdi vil jeg vurdere bygningen

Bygning 5 – Administrationsbygning med kantine og personaletrum, opmålt 387 kvm



Bygningen er, iflg BBR-meddelelse, opført i 1980 uden varmeinstallation

Denne bygning er opført samtidig med bygning 4

Opførelsesmaterialerne er trækonstruktion på betonsokkel med tagbelægning af bølgeeternit (asbestholdig) yderbeklædning af sporplade der når til jord på østsiden, nærmest identisk med de foregående bygninger. Loftsbeklædningen er lyddæmpende puder monteret direkte på spærfoden.

Gulvkonstruktion er betondæk. I enkelte kontorer er der pålagt trægulv der dog fremstår meget trætte og nedslidte. I kantinen og det tilhørende lille køkken er der pålagt linoleum

Bygningen indeholder 4 separate indgange, hvoraf den ene giver adgang til udlejet lokaler, hvorfor disse ikke har kunnet besigtigedes. Døren er i øvrigt stærkt nedbrudt

Bygningen indeholder flere toiletter med tilhørende håndvaske samt et enkelt brusebadeværelse. Der er indlagt el kapacitet til elvarme apparat og lys

Derudover findes der et "elektronikrum", i øvrigt stærkt medtaget af vand indtrængen

Bygningens østside er gennem tiden blevet hårdt belastet af solen og fremstår træt og nedslidt. Yderbeklædningen når til terræn der samtidig er helt tilgroet

Stort set alle vinduer mangler almen vedligeholdelse og vil ikke være i stand til at yde beskyttelse mod vind og vejr i almindelighed og regnvand i særdeleshed inden for overskuelig fremtid. Både øst- og vestsiden er forsynet med et bundbrædt ved sporpladen der stort set er rådnet væk

Vestsiden er – lidt usædvanlig – mere velholdt, hvilket antages at skyldes den tætliggende bygning 4 hvorved den ikke har været så udsat for den vanlige hårde eftermiddagssol

Tagbelægningen har antageligvis flere utætheder idet der adskillige steder inde i bygningen ses tydelige tegn på vand indtrængen.

Samlet set er bygningen træt og fremtræder nedslidt og her som i så mange af de andre bygninger er den udvendige vandafledning itu. Der er adskillige huller i tagrendesystemet og tilgangen til nedløbsbrøndene er næsten alle ødelagt og ubrugelige. Dette medfører at vand ikke bortledes forskriftsmæssigt med skade på soklen til følge

Da bygningen er konstrueret til administration, personalerum o.l. er brugsværdien fortsat høj, men bygningens samlede stand er ringe

Baseret på en materiale- og brugsmæssig værdi vil jeg vurdere bygningen

Bygning 6 – Skiveværksted, opmålt 117 kvm



Bygningen er, iflg BBR-meddelelse, opført i 1980 uden varmeinstallation

Svend Bille Statsaut. Ejendomsmægler, Valuar, MDE

Bygningen er opført som en træbygning på fundament. Yderbeklædningen er i dag af sporplade der går til jord på sydsiden men endegavlne af klinkbelagte brædder og inderbeklædning delvis polystyren (flamingo) fra gamle skydeskiver, andre steder uden inderbeklædning

Loftsbeklædningen er af ubestemmelig karakter, formentlig også polystyren

Gulvkonstruktionen er delvis betondæk, delvis fliser på jord

Tagkonstruktionen er brædder pålagt tagpap. Belægningen er i middel stand og der er øjensynlig gjort forsøg på at udbedre en tagskade

Al udvendig vandafledning er itu og der er tydelig opfugtning i trækonstruktionen. På bygningens ene side er der hobet affald op i sådan et omfang at tørring ikke kan ske. Dette er særlig uheldigt når vandafledningen af overfladevand ikke kan ske forskriftsmæssigt

Yderbeklædningen når ned til jord og er påbegyndt nedbrydning bl.a. som følge af ovennævnte skader

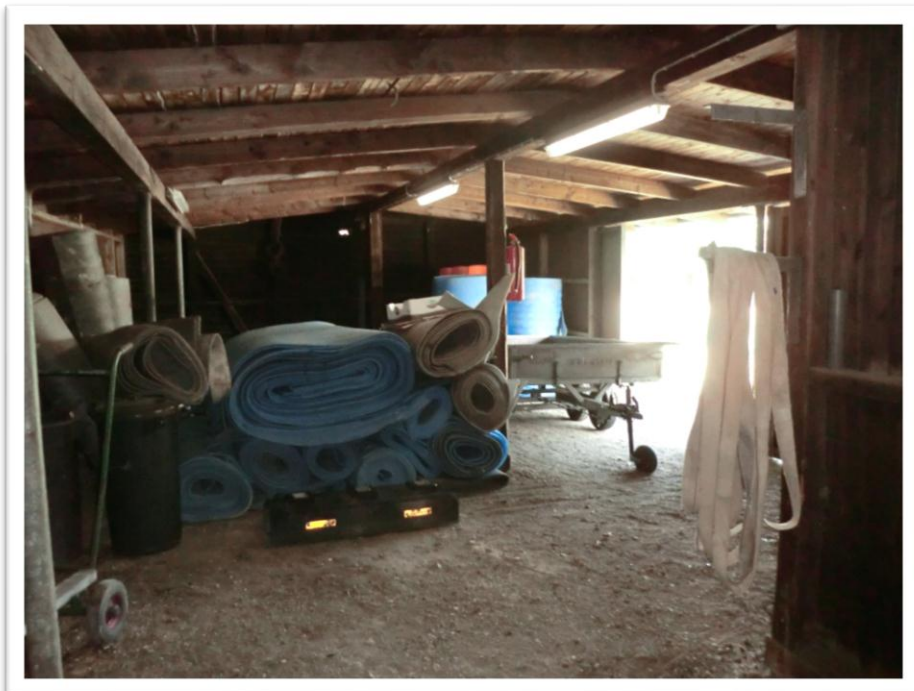
Vinduesrammer og glaslister er udtørrede og især glaslisterne er fuldstændig nedbrudte og evner ikke at fastholde et træbeskyttelsesmiddel

Der er tilført el kapacitet til bygningen til mindre maskinpark

Om end ejendommen har tilført el, er bygningens generelle stand så ringe at den alene kan tilskrives en værdi for fremførsel af el

Baseret på en materiale- og brugsmæssig værdi vil jeg vurdere bygningen

Bygning 7 – lagerrum (garage), opmålt 117 kvm



Bygningen er, iflg BBR-meddelelse, opført i 1988 uden varmeinstallation

Bygningen er oprindelig opført som garage med plads til 2 køretøjer. På nordsiden er der indkørsel via en stor skydeport. Der er ingen gulvkonstruktion

Tagkonstruktion af træ pålagt tagpap der synes intakt. Mod tagåsen er der støttepiller der er støbt i jord

Yderbeklædning af sporplade der er ført helt ned til jord. Dette er særlig uheldigt når vandafledningen af overfladevand ikke kan ske forskriftsmæssigt

Al udvendig vandafledning er itu og der er tydelig opfugtning i trækonstruktionen. På den vestlige del er der decideret nedbrudte partier.

Der er tilført el til belysning

I begge ender af bygningen er tilført mindre halvtage af dårlig kvalitet og i ringe stand

Inde i lagerrummet er der etableret et separat rum hvis anvendelse ikke er helt tydelig. Placeringen synes at forringe den samlede opbevaringskapacitet.

Tilgangen til bygningen som garage vanskeliggøres af en foranliggende grøft

Baseret på en materiale- og brugsmæssig værdi vil jeg vurdere bygningen

Bygning 8 – Våbenhus, opmålt 136 kvm

Bygningen er, iflg BBR-meddelelse, opført i 1997 uden varmeinstallation og opført som våbenhus og opfylder de særlige krav der til sådanne bygninger på opførelsestidspunktet

De stadig skærpende krav i våbenlovgivningen vil med tiden medføre skærpelse af konstruktionen

Bygningen er opført i gasbeton med yderbeklædning af sporplade. Afvalmet tagkonstruktion i gittespærfag med tagbelægning af bølgeeternit (asbestfri).

Gulvet er betondæk. Bygningen er opført med et stort rum, dog senere fraskilt et mindre rum ved en simpel trækonstruktion. Der er tilført el kapacitet til belysning

Udvendig vandafledning er intakt, næsten, og bygningen fremstår i pæn vedligeholdet stand

Baseret på en materiale- og brugsmæssig værdi vil jeg vurdere bygningen

Bygning 9 – Standpladshus til 100 mtr løbende Elgbane, opmålt 41 kvm



Bygningen er, iflg BBR-meddelelse, opført i 1988 uden varmeinstallation

Bygningen er opført som de øvrige standpladshuse som en trækonstruktion på fundament og yderbeklædning af sporplade, indvendig beklædning af OSB plader og en tagkonstruktion belagt med bølgeeternit (asbestfri)

Gulvbelægning af plader/linoleum på ukendt underlag

Bygningen er inddelt med 2 skytterum, 1 observatørrum samt "ventesal".

På bagsiden af huset, mod elbanen, er der ligeledes opført en perkula til afskærmning mod solen for skytten

Perkulaen er ikke vedligeholdt med træbeskyttelse igennem lang tid, muligvis ikke siden opførelsen, og træet fremstår i dag nedbrudt og uden evne til at fastholde et træbeskyttelsesmiddel

Som ved bygning 1 fremstår denne perkula også i en stand der indikerer kort restlevetid og dermed reetablering da funktionen er nødvendig for hele bygningens formål

Bygningen fremstår i pæn vedligeholdt stand, dog er tagedløbet fjernet, således at overfladevand ikke afledes til kloak eller faskine, men løber ud på jorden til skade for sokkelen. Dette er særlig uheldigt samtidig med at der er bevoksning ind til soklen

Bygningens vindue mod øst er udtørret og påbegyndt nedbrydning. Vinduet mod vest er helt nedbrudt. Det samme gør sig gældende for de vestvendte vindskeder

Der er indlagt el kapacitet til belysning, el-ovn og skydemarkeringssystem

Bygningen har ikke kunnet besigtiges indvendig

Der hersker uklarhed over ejerskabet af denne bygning

Baseret på en materiale- og brugsmæssig værdi vil jeg vurdere bygningen

Bygning 10 – Standpladshus for 100 mtr skydebane, opmålt 112 kvm



Bygningen er, iflg BBR-meddelelse, opført i 1995 uden varmeinstallation

Opførelsesmaterialerne er trækonstruktion på betonsokkel med tagbelægning af bølgeeternit (asbestfri), yderbeklædning af sporplade, formentlig uisolaret men med vindpap, og inderbeklædning af OSB plade og loftsbeklædning i træbetonplader.

Gulvkonstruktion i beton

Bygning er designet og opført med det ene formål at virke som standplads for konkurrenceskydning.

Forsiden er opført med 1 dør til bygningen. Bagsiden er karakteriseret ved at have 10 halvdøre (stalddørskonstruktion) til afgivelse af skud. Tagkonstruktionen og tagbelægning er ført ud i et halvtag med samme formål som til bygning 2, dog med en metalplade som belægning

På vestsiden er sporpladerne udtørret og stort set nedbrudte og bør udskiftes

På østsiden er der begyndende nedbrydning af sporpladerne

Et enkelt tagedløb er defekt. Der er bevoksning op til bygningen, hvilket er usundt for bygningens generelle stand.

Bygningen fremstår pæn og velholdt, dog med de ovenfor nævnte undtagelser.

Der er indlagt el kapacitet til belysning

Bygningen har ikke kunnet besigtiges indvendig

Der hersker uklarhed over ejerskabet af denne bygning

Baseret på en materiale- og brugsmæssig værdi vil jeg vurdere bygningen

Bygning 11 – Standpladshus til 50 mtr løbende vildsvin, opmålt 41 kvm



Bygningen er, iflg BBR-meddelelse, opført i 1988 uden varmeinstallation

Bygningen er opført samtidig med bygning 9 og er indrettet på samme vis som de øvrige standpladshuse som en trækonstruktion på fundament og yderbeklædning af sporplade ført til terræn, indvendig beklædning af OSB plader og en tagkonstruktion belagt med bølgeeternit (asbestfri)

Gulvbelægning af plader/linoleum på ukendt underlag

Bygningen er inddelt med 2 skytterum, 1 observatørrum samt "ventesal".

På bagsiden af huset, mod grisebanen, er der ligeledes opført en perkula, af nyere dato, til afskærmning mod solen for skytten

Bygningen fremstår generelt i dårlige vedligeholdt stand, og tagnedløbet ender på jorden , således at overfladevand ikke afledes til kloak eller faskine, men løber ud på jorden til skade for sokkelen. Der er bevoksning helt ind til sokkelen

Dette er særlig uheldigt når yderbeklædningen ikke er opsat med den anbefalede afstand til terrænet

Vindskeder er nedbrudte og skal udskiftes. Sporpladerne har alle begyndende nedbrydning. Vinduet mod både øst og vest er helt nedbrudte og bør udskiftes. En taglem mod vest er næsten nedbrudt.

Bygningen bærer præg af manglende vedligehold

Der er indlagt el kapacitet til belysning, el-ovn og skydemarkeringssystem

Bygningen har ikke kunnet besigtiges indvendig

Der hersker uklarhed over ejerskabet af denne bygning

Baseret på en materiale- og brugsmæssig værdi vil jeg vurdere bygningen

Bygning 12 – Skur, opmålt 12 kvm

Bygningen er, iflg BBR-meddelelse, opført i 1980 uden varmeinstallation

Skuret er beliggende udenfor det indhegnede område. Oprindelig anvendelse ukendt.

Opførelsesmateriale er træ med tagkonstruktion pålagt pap.

Skuret er i dag ikke brugbart og bør nedrives.

Skuret værdiansættes til nedrivningsomkostninger

Bygning 13 – Nedlagt skivedepot og snedkerværksted, opmålt 315 kvm



Bygningen er, iflg BBR-meddelelse, opført i 1955 uden varmeinstallation

Det nedlagte skiveværksted er beliggende i god afstand fra Skyttecenterets øvrige aktiviteter.

Opførelsesmaterialer er udvendig klinklagte brædder og tagbelægning af eternitplader (asbestholdige). Indvendig er depotet uden isolering og med betongulv.

Ejendommen er opført i forsænket niveau

Snedkerværkstedet er pålagt bræddegulv af ubestemmelig art. Der er toilet med håndvask – begge dele ude af funktion. Gulvet på toilettet er i beton, men ødelagt af opstigende fugt fra undergrunden, øjensynlig på grund af dårlig/manglende vandbrydende underlag

Et adskilt rum har pålagt blændgulv af træplade. Dette er ligeledes ødelagt af opstigende fugt fra undergrunden.

Der er ikke indlagt varmeinstallation ifølge BBR.

Imidlertid er der installeret 2 brændeovne med lufttilgang fra hver sin skorsten. Lovligheden af installationen er ikke dokumenteret.

I snedkerværkstedet er der flere tilfælde ulovlige el-gennemføringer og el-udtag.

Indvendig fremstår både skivedepot og snedkerværksted i stærkt rodet stand med glasskår, affald og affaldstræ overalt.

Udvendig er al vandafledning enten i stykker eller tilvokset med græs og lignende.

Tagbelægningen har synlige huller flere steder.

Bygningen er omkranset af tæt bevoksning helt ind til soklen hvilket er usundt for enhver bygnings generelle stand. Fugt vil derved blive fastholdt og vil trænge ind i konstruktionen. Trærødder vil med tiden nedbryde soklen.

Vestsiden af huset er fuldstændig nedbrudt

Nærområdet skæmmes i øvrigt af 3 containere opstaldet til lagringsformål

Om end ejendommen har tilført vand og el, og formentlig også et kloaksystem af en art til toilettet, er bygningens generelle stand så ringe at den alene kan tilskrives en værdi for fremførsel af el og vand.

Baseret på en materiale- og brugsmæssig værdi vil jeg vurdere bygningen

Bygning 14 – Oplagsskur, opmålt 56 kvm

Bygningen er, iflg BBR-meddelelse, opført i 1995 uden varmeinstallation

Uisoleret udhus/skur opført i træ, tagbelægning i eternit (asbestholdige) og gangfliser på jord.

Såvel tagkonstruktion som tagbelægning er brudt sammen flere steder. Skuret er i dag ikke brugbart og bør nedrives.

Skuret værdiansættes til nedrivningsomkostninger (grundet asbestholdige plader)

Vurdering

Til opfyldelse af vurderingsformålet har jeg på baggrund af vurderingstemaet valgt at værdiansætte bygningerne ud fra en materialebeskrivelse & -stand samt brugsværdien

Når jeg har fravalgt at bruge en mere økonomisk betragtning som leje pr. kvadratmeter, er det fordi jeg ikke her på Sjælland finder at der er sammenlignelige lejemaal

Hvis en sammenlignelig leje kunne findes ville det derefter give anledning til megen drøftelse om hvilken forrentningsprocent der skulle finde anvendelse, idet foreningens aktivitet ikke nødvendigvis er økonomisk funderet

Jeg har derfor valgt at fokusere på bygningerne ud fra en materialebeskrivelse & -stand samt brugsværdien for foreningen i dag og fremover

Det skal samtidig bemærkes, at i forhold til lejekontrakten af arealerne, er anvendelsen af arealerne begrænset til skydebaneaktivitet, hvilket i sagens natur vil gøre bygningerne stort set værdiløse i forhold til al anden aktivitet, da bygningerne er designet og opført med det formål at virke som standplads for skydebaneaktivitet.

Jeg har foregående beskrevet hver enkelt bygning og bilagt beskrivelsen op til 2 billeder. Samtlige bygninger er gennemfotograferet og billederne beror på mit kontor og kan fremlægges til dokumentation

Min vurdering er en samlet vurdering af alle 14/15 bygninger med de faciliteter der er indlagt i den enkelte bygning

Med baggrund i ovennævnte er jeg kommet frem til en samlet vurdering på

Habilitet

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning og jeg kan oplyse, at jeg udover denne vurderingserklæring ikke har nogen tilknytning til sagens parter eller interesse i dens udfald, hvorfor jeg kan erklære at opfylde de retsplejelovens § 197 nævnte habilitetsbestemmelser.

Fremsendelse

Vurderingserklæringen er udfærdiget og underskrevet af undertegnede og i original tilstillet rekvirenten.

Anvendelse

Vurderingsrapporten er udfærdiget i overensstemmelse med vurderingsformålet med baggrund i vurderingens tema og vurderingen må ikke anvendes til andet formål end det angivne.

Holbæk, den 30. juli 2012

Svend Bille