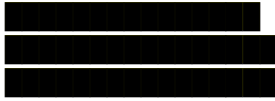


Front Office

Tonne Kjærvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71



20. juni 2011
BEO/DUH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Fjordsidevej 11, 7660 Bækmarksbro som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 150 for Lemvig Kommune – sagsnr. 10/7139

Taksationsmyndigheden har den 3. juni 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Fjordsidevej 11, 7660 Bækmarksbro. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 25.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 695.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 12. maj 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Fjordsidevej 11, 7660 Bækmarksbro.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Morten Yde fra Energinet.dk.

Som repræsentant for ejeren mødte .

For opstilleren mødte Gunnar Lisby Kjær.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 150
- VVM-redegørelse og miljørapport, august 2010

- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger
- Visualiseringsbillede

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil blev der foretaget en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at der vil være gener i form af støj og skyggekast samt visuelle gener. I forbindelse med besigtigelsen viste ejers repræsentant rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet.

Under besigtigelsen redegjorde opstiller for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Opstiller redegjorde endvidere for støj- og skyggekastberegninger.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejendommens værdi. Hvis ejeren af den faste ejendom har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Efter lovens § 7, stk. 1, træffer Taksationsmyndigheden afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, på baggrund af en individuel vurdering.

Det er i lovens forarbejder forudsat, at Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de konkrete lokale forhold og herved bl.a. tager hensyn til områdets karakter og ejendomspriserne i området, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, om der er andre tekniske anlæg i området samt vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 643 meter. Vindmølleområdet er placeret vest og nordvest for ejendommen. Området, der er et landbrugsområde med mange tætte hegn, er præget af flere vindmøllegrupper, herunder bl.a. møllerne i Nees samt fem eksisterende vindmøller langs Fjordsidevej. Sidstnævnte udskiftes ved nærværende projekts realisering. Som følge af højden vil de nye møller generelt blive oplevet som mere markante og dominerende end de eksisterende. Afstanden til den nærmeste mølle i den eksisterende gruppe langs Fjordsidevej er ca. 480 meter. Udsynet til de eksisterende møller er næsten helt afskærmet af et levende hegn.

Boligen er orienteret mod hhv. nordvest og sydøst. Fra boligens primære uden-dørs opholdsarealer – haven og den sydvendte terrasse, hvortil der er udgang fra stuen - vil der ikke være udsyn til møllerne, idet disse er orienteret væk fra

møllerne og i øvrigt afskærmes af bolig og driftsbygninger. Fra den bagerste del af haven, som er forholdsvis åben, vil der formentligt være udsyn til den øverste del af én eller flere af de projekterede vindmøller. Fra ejendommens gårdsplads vil der være udsyn til den sydligste mølle i projektet. Udsynet til møllen vil delvist være afskærmet af et levende hegn beliggende på den anden side af Fjordsidevej. Udsynet til de øvrige møller vil fra gårdspladsen være meget begrænset. Fra boligens primære opholdsarealer vil der fra et højtplaceret nordvestvendt vindue i stuen være udsyn til særligt den sydligste mølle. Der vil ikke fra boligens øvrige primære opholdsarealer kunne opleves visuelle gener som følge af opsætningen af møllerne.

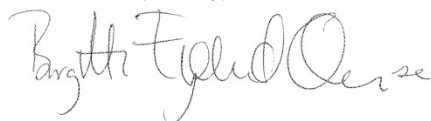
Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj. Den beregnede støj må endvidere formodes i en vis grad at blive sløret af bl.a. levende hegn og øvrig bevoksning på og omkring ejendommen. Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at en realisering af mølleprojektet vil kunne medføre skyggemæssige gener i stuen og på gårdspladsen. Skyggekastgener vil i henhold til de fastsatte krav om miljøstop bliver reduceret til maksimalt 10 timers årligt reelt skyggekast. Skyggekastpåvirkningen vil ifølge beregningerne finde sted i tidsrummet 18:00-20:30 i perioden medio marts til medio maj samt fra august til oktober. Det lægges til grund, at der alene vil være tale om begrænsede gener som følge af skyggekast.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er 695.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed og boligens generelle stand.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har du ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden