

██████████
Trolldhedevej 2
6920 Videbæk

Front Office
Tonne Kjærsvvej 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

5. september 2011
BEO/LPL

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Trolldhedevej 2, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Trolldhede i henhold til lokalplan nr. 288b for Ringkøbing-Skjern Kommune 11/201

Taksationsmyndigheden har den 5. september 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Trolldhedevej 2, 6920 Videbæk. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen.

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 ca. 600.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 22. juni 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Trolldhedevej 2.

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

For og med ejeren mødte ██████████

For opstilleren mødte Henrik Steen-Knudsen fra Trolldhede Vindmøllepark K/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 288B for Ringkøbing-Skjern Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Troldhede, november 2010.
- Kommuneplantillæg nr. 12b til kommuneplan 2009-2021 for Ringkøbing-Skjern Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger. Støjberegningerne er lavet ud fra en anden mølletype end den, som påtænkes anvendt.
- Visualiseringsbillede
- Energinet.dk har den 23. juni 2011 modtaget opdaterede støjberegninger for ejendommen baseret på den konkrete mølletype, der påtænkes opstillet. Beregningerne er efterfølgende fremsendt til ejer og er lagt til grund for afgørelsen.

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 ejendommen vil tabe i værdi på grund af gener i form af støj og lysglimt fra vindmøllerne.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet samt for støj- og skyggekastberegningerne, herunder forholdene omkring glimt.

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 i projektet – mølle 6 - er ca. 692 meter. Den anden

nærmest placerede mølle er mølle 5, der ligger ca. 1.311 m væk, mens mølle 1, der ligger ca. 1.932 m fra ejendommen, er den mølle, der ligger længst væk. Vindmølleområdet er placeret sydøst for ejendommen. Boligen er orienteret mod henholdsvis nordvest og sydøst.

Området, der er et landbrugsområde, er præget af mange tætte hegn og flere vindmøllegrupper, herunder møllerne ved Slugthøj og Pårup Huse. Der er ikke eksisterende møller eller større tekniske anlæg og infrastruktur, som i særlig grad dominerer landskabet omkring ejendommen.

Boligens køkken og soveværelse er orienteret ud mod mølleområdet, og der vil fra de pågældende rum være et direkte udsyn til de projekterede vindmøller. Det fremgår af visualiseringen, at der vil være et direkte udsyn til flere af møllerne i projektet. Udsynet må betegnes som dominerende.

Fra boligen primære udendørs opholdsarealer, herunder haven der er placeret på den vestlige side af boligen samt delvist nord og syd herfor, vil det kun fra udvalgte steder være muligt at se vindmøllerne. Fra ejendommens terrasse vil der ikke opstå visuelle gener fra de projekterede vindmøller, idet denne er orienteret væk fra området. Møllerne vil fra de steder på ejendommen, hvorfra der er udsyn mod sydøst, blive oplevet som visuelt meget markante.

Området mod sydøst er åbent, uden afskærmende bevoksning og ikke præget af tekniske installationer eller andre vindmøller. De mindre hegn yder kun en minimal afskærmning i forholdt til den visuelle gene.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at støjen fra vindmøllerne er beregnet til 38,4 dB(A) og 40,4 dB(A) ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige støjmæssige gener på ejendommen. Den beregnede støj må formodes at blive sløret af bl.a. de levende hegn og den øvrige bevoksning på og omkring ejendommen. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at der er lavet nye støjberegninger, efter besigtigelsen er gennemført, og at de nye beregninger er lavet på baggrund af den vindmølletype, der forventes opstillet. Taksationsmyndigheden har lagt de nye støjberegninger til grund for afgørelsen.

Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at en realisering af mølleprojektet vil kunne medføre visse skyggemæssige gener. Skyggekastpåvirkningen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden oktober til marts i tidsrummet 7:30 til 10:45. Skyggekastene vil primært blive forårsaget af projektets mølle 6 (forventet 5:12 timer pr år).

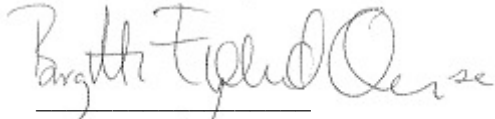
Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 600.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen samt dennes beliggenhed og boligens generelle stand.

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 i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden