

FREDERIKSBORG EJENDOMSKONTOR
Bavnehøj 7, 3550 Slangerup
Tlf.: 47 38 56 96, Fax.: 47 38 57 94
www.frederiksborg-ejendomskontor.dk, E-mail - pem@frederiksborg-ejendomskontor.dk

**Fru Ellen Villemoes Lundsgaard.
Bjergby Statshuse 9.
4440 Mørkøv.**

**Sag nr.: Z-1716
Dato: 5. april 2009**

Vedr. ejendommen Bjergby Statshuse 9, 4440 Mørkøv.

Med henvisning til behagelige møde hos Dem den 31. marts 2009, med henblik på min vurdering af værdiforringelsen af ovennævnte ejendom i forbindelse med et eventuelt salg af ejendommen efter de 2 vindmøller der med en højde på 27 meter og med en afstand på 509 meter fra ejendommens stuehus er opsat i efteråret 2008, skal jeg hermed fremkomme med min vurdering heraf.

Ved min besigtigelse af ejendommen kunne jeg udover de udsigtsmæssige gener som vindmøllerne skaber mod et ellers naturskønt og varieret smukt kuperet landskab, konstaterer et utåleligt højt og monotont støjniveau, og som ved sommertide med åbne havedøre og vinduer vil medføre indendørs støjgener og irritation. Hertil kommer, at ejendommens særdeles smukke og velanlagte haveanlæg med terrasse som er beliggende på østsiden af ejendommens stuehus, og således vendt mod de nye vindmøller, og som hidtil har været rigt benyttet til udendørsaktiviteter af beboerne, nu efter vindmøllernes placering er blevet et langt mindre attraktivt sted at opholde sig. Det skal samtidig bemærkes, at det ved min besigtigelse af ejendommen var stille vejr, hvorfor der kan forventes et højere støjniveau ved større vindhastighed.

Da der her er tale om en absolut velholdt, god og ordentlig mere lystbetonet landejendom med en særdeles god og tidssvarende beboelse med 232 kvm. boligareal af god boligstandard, henvender ejendommen sig til et mere krævende køberklientel der stille krav og ønsker, til god og ugenert beliggenhed, hvorfor der her vil være tale om en væsentlig værdiforringelse ved et eventuelt salg af ejendommen, hvorfor jeg som statsautoriseret ejendomsmægler gennem mange år, og med speciale i landbrugsejendomme herunder lystejeendomme, for nærværende ejendom vurdere en værdiforringelse af ejendommens handelsværdi på ikke under 15%.

Jeg har foretaget en realistisk salgsvurdering af ejendommens handelsværdi i det nuværende marked. Som ovenfor nævnt er der her tale om en meget velholdt ejendom med en god og tidssvarende bolig af god boligstandard, hvor der løbende er foretaget forbedrende vedligeholdelse. Da ejendommen inden vindmøllernes tilstedekomst kunne betegnes som absolut frit og ugenert beliggende med et liebhaveragtigt præg, har jeg inden da ansat den kontante handelspris til kr. 3.650.000,00, hvorfor De som ejer af nærværende ejendom må påregne et tab på kr. 550.000,00, nu hvor der skal tages hensyn til de nye vindmøller placering.

Med venlig hilsen
Poul Erik Mortensen


FREDERIKSBORG EJENDOMSKONTOR