



**Jørn Smedegaard**  
Stats.aut. Ejendomsmægler  
Hegelundsvej 5a, 6760 Ribe  
jornsmedegaard@stofanet.dk  
Telefon: 20 20 48 55

Naturstyrelsen  
Ålholtvej 1  
6840 Oksbøl

Dato: 24.09.2013

**Prisfastsættelse på ejendommen "Lykkehus", Filsøvej 17, 6840 Oksbøl**

Ovennævnte ejendom besigtigede jeg d. 03.09.2013, sammen med Jørgen Ebbesen. Ejendommen er et ældre gulkalket hus med vingetegl, med god beliggenhed i kanten af et skovområde og med blandet helårsboliger og sommerhuse. I henhold til BBR er det samlede boligareal på 140m<sup>2</sup>, incl. delvis udnyttet tagetage, som jeg anslår til 30m<sup>2</sup>. Det fremgår ikke af BBR hvornår ejendommen er opført.

Ejendommen er tilsluttet Vrøgum-Jegum vandværk, afløb sker til sivedræn, som formentligt ikke opfylder nugældende krav. Opvarmning sker ved nyere oliefyfyr. Der er ikke udført moderniseringer i mange år d.v.s., at alt indvendigt skal renoveres og ombygges, taget skal skiftes indenfor de næste 5 år, vinduer skal skiftes og der skal efterisoleres, herunder udgravning af gulve hvorefter der kan isoleres.

Indretning: entre med trappe til 1.sal, mellemgang til garage og fyrrum, 1 børneværelse, badeværelse med gulvvarme og lille bruseniche, køkken med spiseplads, 2 sammenhængende stuer hvoraf den ene er med brændeovn.  
1.sal: 3 værelser hvoraf de 2 er sammenhængende, det vil sige der er gennemgang gennem det ene værelse til det andet.

Efter bedste skøn og overbevisning vil jeg vurdere ejendommens kontantpris til kr. 550.000,- . Begrundelse for vurderingen er, at jeg vil anslå der skal bruges mindst 1 mill. til renovering.

Med venlig hilsen

  
Jørn Smedegaard  
Statsaut. ejendomsmægler