

BI♻️CIRC

Viborg Go Green

Nabomøde vedr.
kompensation

06-10-2025



VE-loven

Værditabsordning

- Alle kan søge om erstatning for ejendomsværditab via værditabsordningen.

DVS.: TABT EJENDOMSVÆRDI ERSTATTES 100 % FOR ALLE UANSET AFSTAND

VE-bonus

- De nærmeste naboer indenfor 200 m af solcellerne eller 8 x møllehøjde (1.200-1.480m) kan få et årligt skattefrit beløb via bonusordningen på ca. 5-20.000 kr./år afhængigt af elprisen (35-50 øre/kWh), og om man ligger indenfor begge zoner.

DVS.: DE NÆRMESTE NABOER FÅR ÅRLIGT SKATTEFRIT BELØB I PROJEKTETS LEVETID

Salgsoption

- De nærmeste naboer indenfor 200 m af solcellerne eller 6 x møllehøjde (900-1.110m) kan begære sin ejendom overtaget af projektet via salgsoptionsordningen.

DVS.: DE NÆRMESTE NABOER KAN UDEN TAB FLYTTE FRA OMRÅDET

Grøn pulje

- Større beløb til grøn pulje til kommunen ud fra 125.000 kr. per MW solcellekapacitet samt 313.000 kr. per MW vindmøllekapacitet -> **Ca. 50 mio. kr. i alt**

DVS.: KOMMUNEN ADMINISTRERER STOR SUM TIL AT STØTTE LOKALE INITIATIVER

VE-loven

Værditabsordning

- Alle kan søge om erstatning for ejendomsværditab via værditabsordningen.

DVS.: TABT EJENDOMSVÆRDI ERSTATTES 100 % FOR ALLE UANSET AFSTAND

VE-bonus

- De nærmeste naboer indenfor 200 m af solcellerne eller 8 x møllehøjde (1.200-1.480m) kan få et årligt skattefrit beløb via bonusordningen på ca. 5-20.000 kr./år afhængigt af elprisen (35-50 øre/kWh), og om man ligger indenfor begge zoner. 10-25.000 kr./år hvis nyt regeringsudspil vedtages

DVS.: DE NÆRMESTE NABOER FÅR ÅRLIGT SKATTEFRIT BELØB I PROJEKTETS LEVETID

Salgsoption

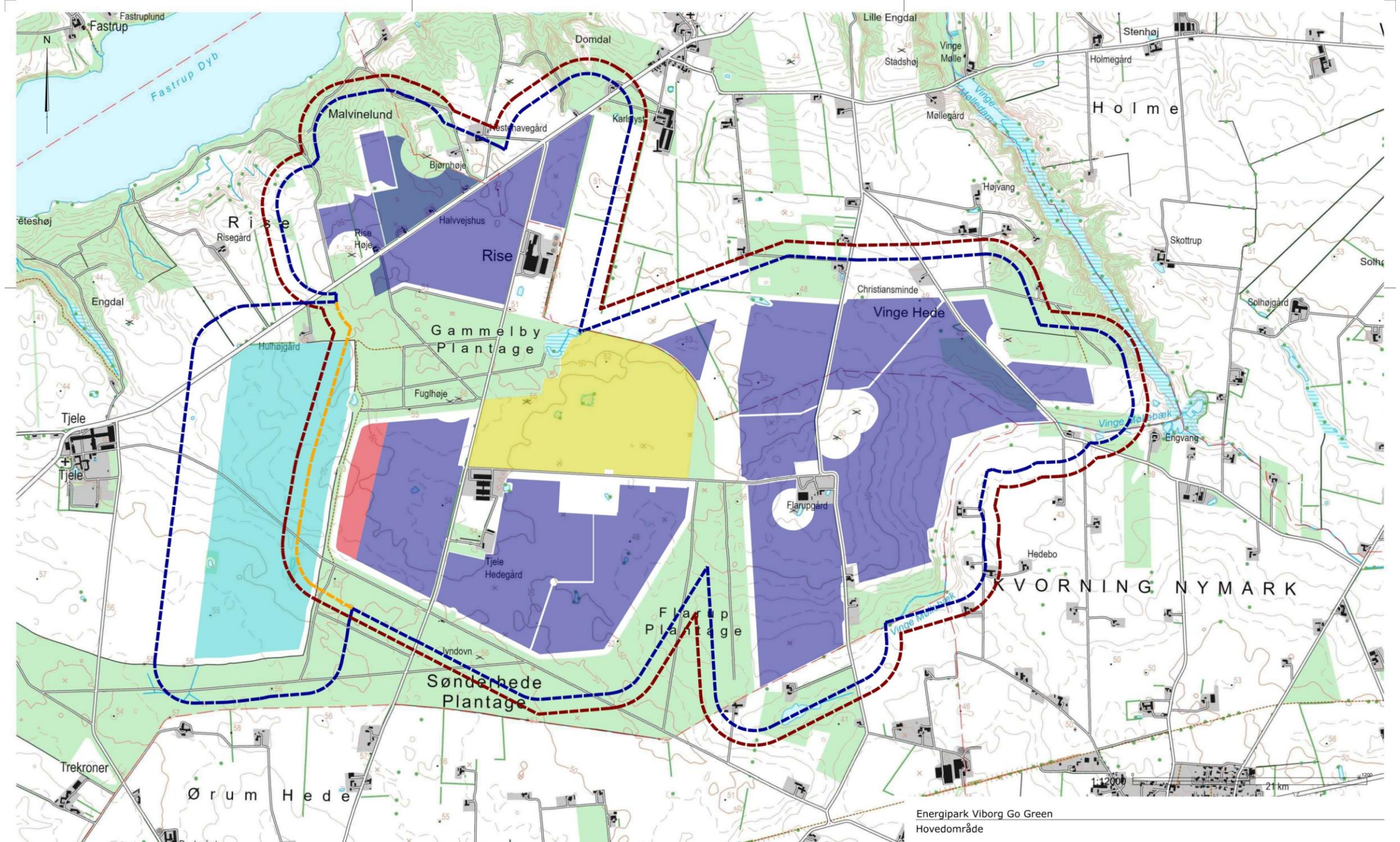
- De nærmeste naboer indenfor 200 m af solcellerne eller 6 x møllehøjde (900-1.110m) kan begære sin ejendom overtaget af projektet via salgsoptionsordningen. 275 m fra solceller hvis nyt regeringsudspil vedtages

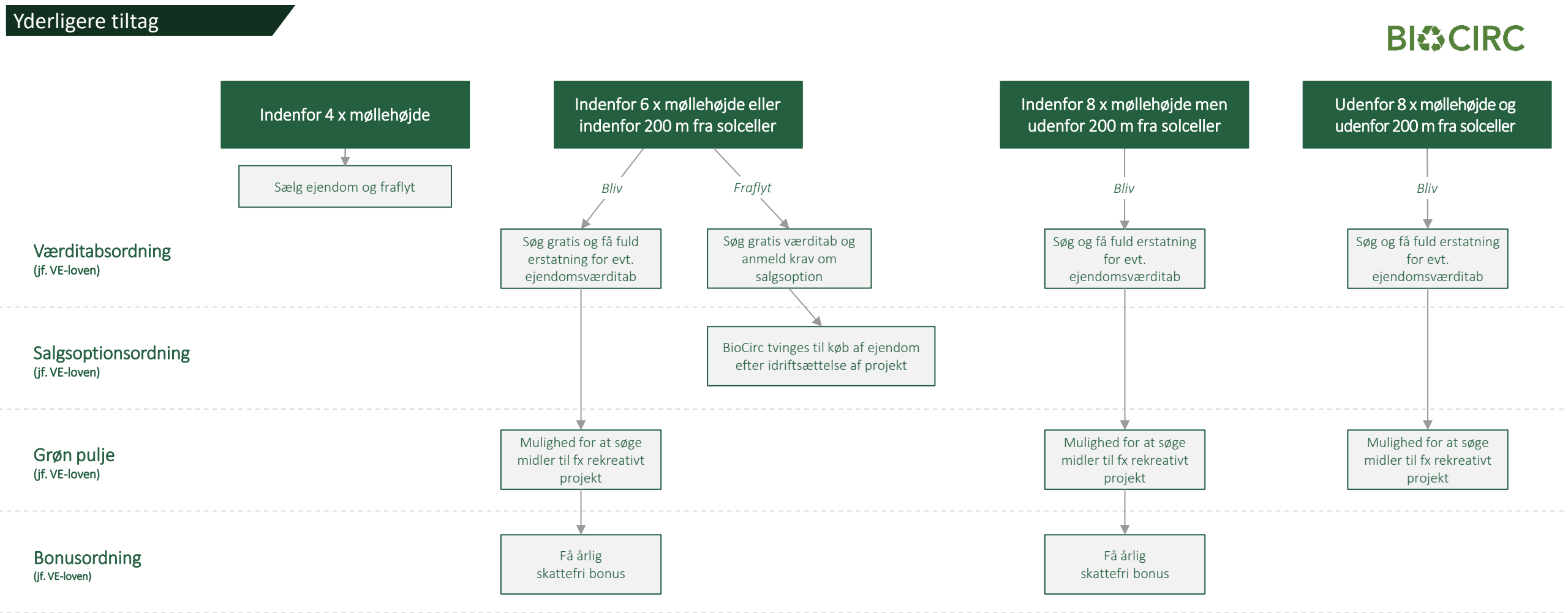
DVS.: DE NÆRMESTE NABOER KAN UDEN TAB FLYTTE FRA OMRÅDET

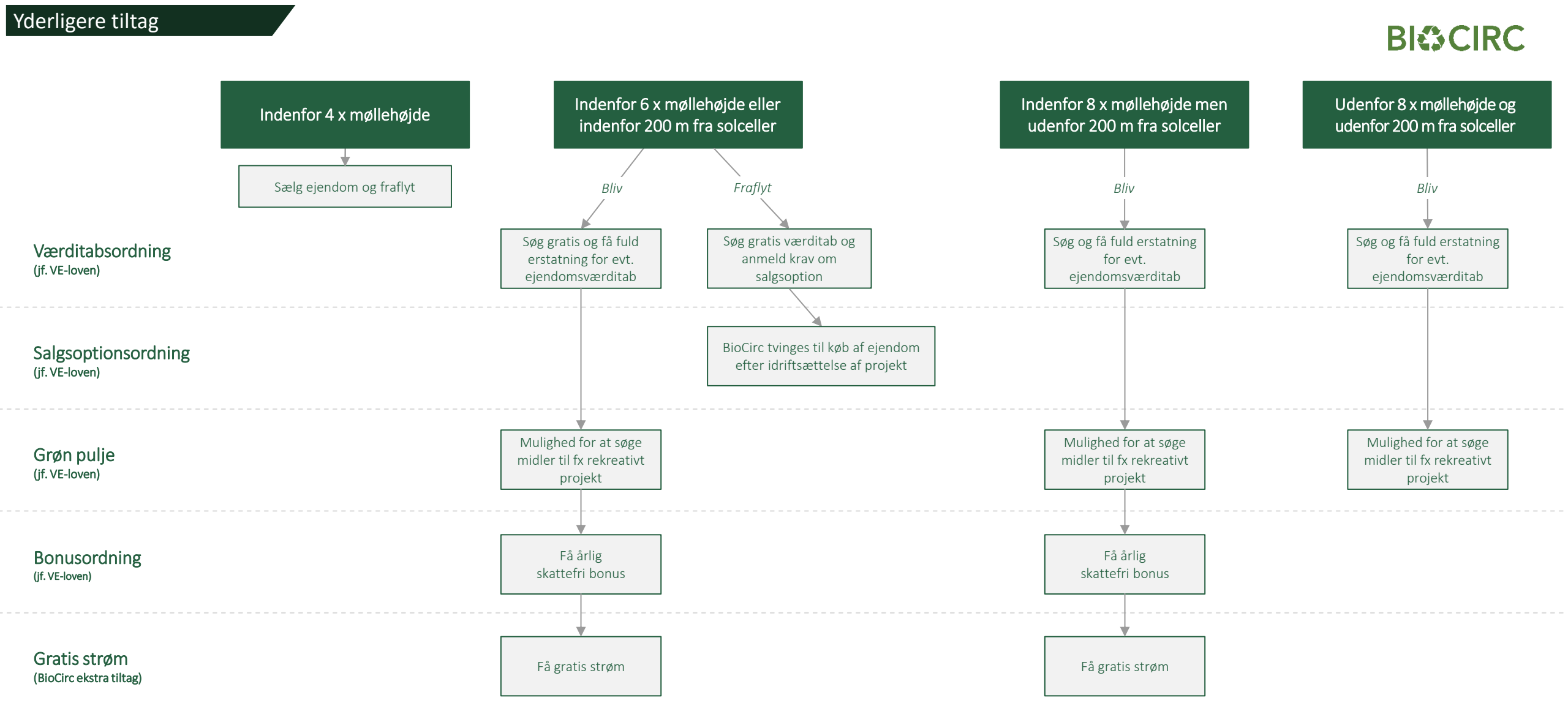
Grøn pulje

- Større beløb til grøn pulje til kommunen ud fra 125.000 kr. per MW solcellekapacitet samt 313.000 kr. per MW vindmøllekapacitet -> **Ca. 50 mio. kr. i alt**

DVS.: KOMMUNEN ADMINISTRERER STOR SUM TIL AT STØTTE LOKALE INITIATIVER







Gratis strøm til de nærmeste naboer

- De nærmeste naboer bor indenfor:
 - 8 x møllehøjde (1.200-1.480 m)
 - 200 meter fra solceller
- Hver husstand vil hvert år få udbetalt et beløb svarende prisen for en gennemsnitlig dansk husstands elforbrug (4.400 kWh, svarende til ca. 12.000 kr. i 2023 (2,7 kr./kWh i DK1 inkl. afgifter, tariffer og moms)

FREMOVER LAVERE HVIS EL-AFGIFTEN PERMANENT HOLDES PÅ EU-MINIMUM

- Det gives til alle uanset reelt strømforbrug - i hele projektets levetid.

Gratis strøm til de nærmeste naboer

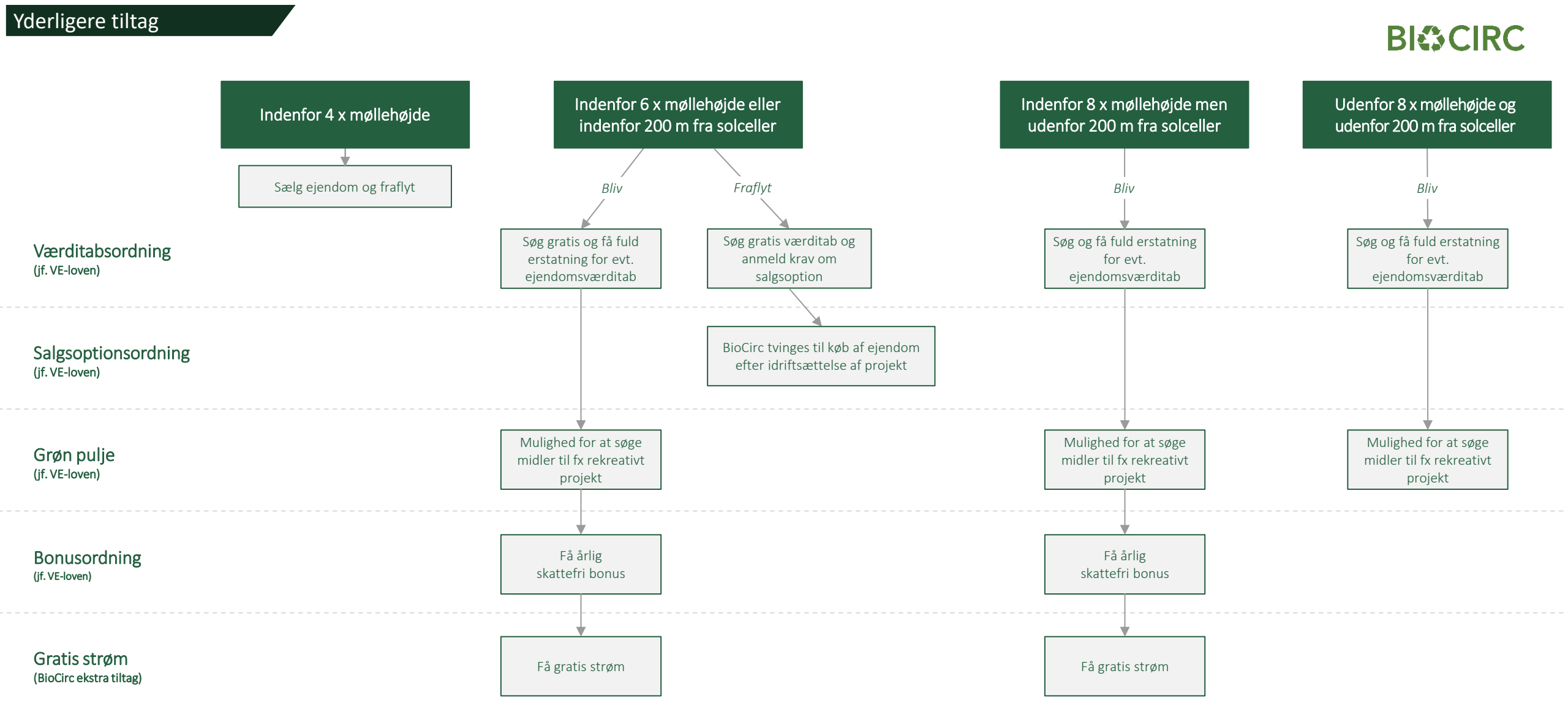
- De nærmeste naboer bor indenfor:
 - 8 x møllehøjde (1.200-1.480 m)
 - 200 meter fra solceller
- Hver husstand vil hvert år få udbetalt et beløb svarende prisen for en gennemsnitlig dansk husstands elforbrug (4.400 kWh, svarende til ca. 12.000 kr. i 2023 (2,7 kr./kWh i DK1 inkl. afgifter, tariffer og moms)

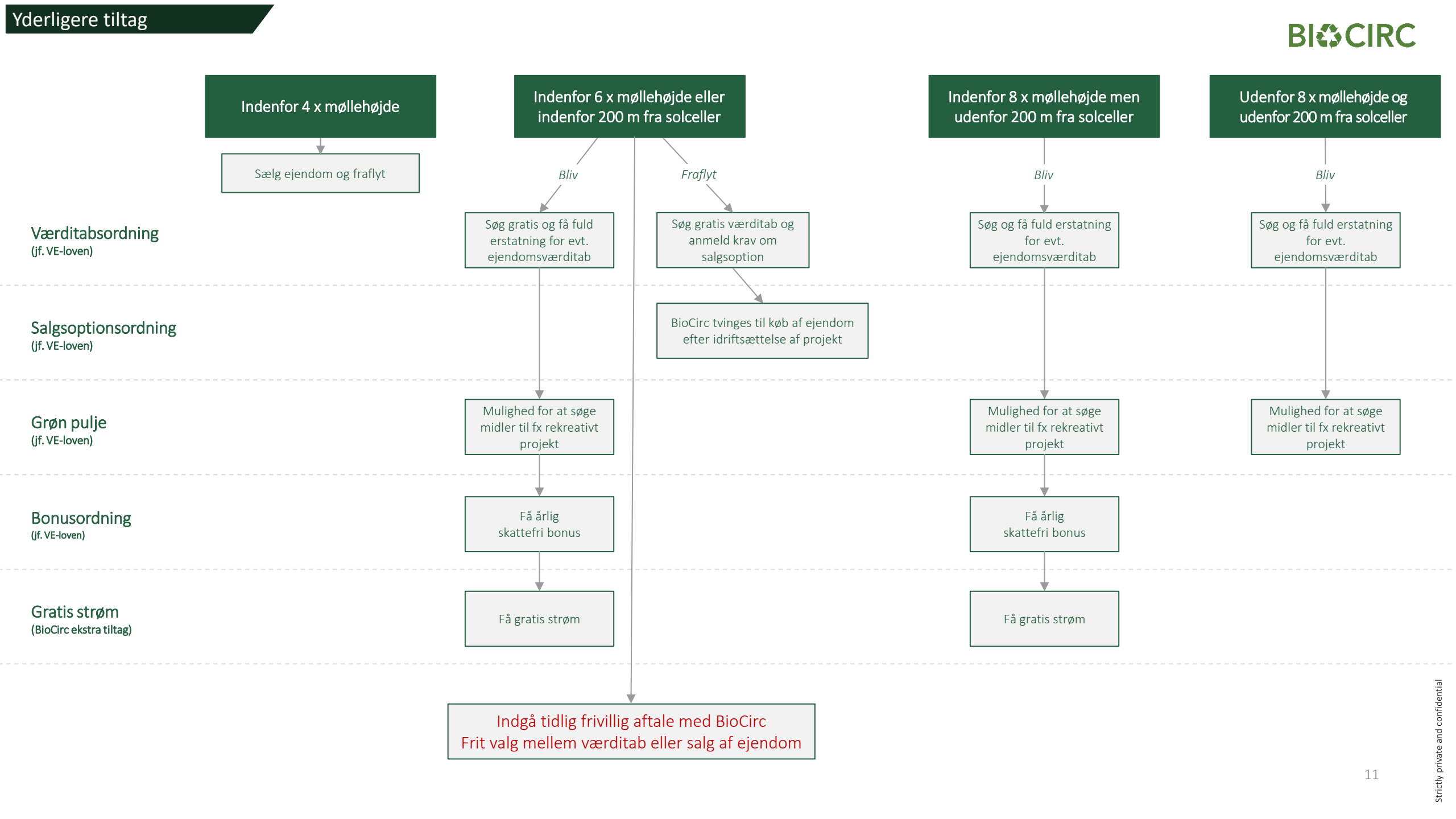
FREMOVER LAVERE HVIS EL-AFGIFTEN PERMANENT HOLDES PÅ EU-MINIMUM

- Det gives til alle uanset reelt strømforbrug - i hele projektets levetid.
- Kan konverteres til engangsbeløb på 150.000 kr. skattefrit (som værditabserstatning for at det kan blive skattefrit, og naboer (i zonen 6-8 x møllehøjde) kan derved ikke også få erstatning vurderet af Taksationsmyndigheden via værditabsordningen)

Nyt regeringsudspil lægger også op til mulighed for rent faktisk at sælge strøm til lavere pris til naboer

- Vi ser på mulighederne for det senere og vurderer ift. gratis strøm ordningen





- + 30-50% i kompensation for værditab på beboelsesejendom
- + Alle i zonerne tilbydes 30% i salgspremie (beboelsesejendom)
- + 24 mdr. frist for brug af salgsoption
- + Værditab udbetales ved ~~produktion af første kWh.~~ **første spadestik**
- + Frit valg af aftale - vores og Taksationsmyndighedens (8 uger)
- + Opfordring til ekstern rådgivning
- Ingen hemmeligholdelsesklausul
- + Oplysning om at naboer også har ret til VE-bonus
- + **Moderselskabsgaranti i BioCirc Group ApS**
- + **Selskabet indestår for aftaler ved overdragelse af projekt**
- + **Mulighed for second opinion ved anden mægler**
- + **Investeringer i ejendomme kan bevirke genvurdering**

Tidlig frivillig aftale med forbedrede vilkår

- indenfor 6 x møllehøjde og 200 m fra solceller

Zone 0: 4x Vindmøllehøjde

Zone 1: 4,5x Vindmøllehøjde

Zone 2: 5x Vindmøllehøjde

Zone 3: 6x Vindmøllehøjde

Zone A: 0-200 m. fra solcelleanlæg

Vind			Sol
4,0-4,5	4,5-5,0	5,0-6,0	0-200 m
Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone A
40%	35%	30%	10%

BENDTSEN
LAV ADVOKATANPÅRBEJDSBUREAU

Aftale vedrørende salgsoption eller værditab

vedrørende [Adresse]

Følgende aftale vedrørende salgsoption eller værditab/VE-bonus indgået mellem

[Navn] og BioCirc Group ApS

[Adresse] ("Ejer")

Aftalen indgås på frivillig basis forud for taksationsordning i forbindelse med etablering af vindmøllepark. Ejer opfordres til at søge ekstern rådgivning og/eller advokat forud for indgåelse af aftalen.

Ejer ejer ejendommen matr.nr. [Nr.] (Ejeren").

Ejers rettigheder i henhold til Aftalen: Hvis afstand til Ejers beboelsesbygning på Ejendommen er mindre end seks gange vindmøllens totalhøjde.

Det er mellem Ejer og Developer aftalt, at Ejer er berettiget til at meddele Developer, hvilken af de nedenfor anførte ordninger, som Ejer ønsker at gøre brug af. Hvis Ejer vælger Ordning 2 - Værditabsordning har Ejer ret til indtil 24 måneder efter, at første kW er produceret fra Developers vindmølleprojekt, Viborg Go Green ("Projektet"), at meddele Developer, at Ejer i stedet ønsker at gøre brug af Ordning 1 - Salgsoption. I givet fald skal beløb, som måtte være blevet betalt fra Developer til Ejer under Ordning 2 - Værditabsordning, modregnes i Developers betaling i forbindelse med købesummens betaling.

BENDTSEN
LAV ADVOKATANPÅRBEJDSBUREAU

underskrift.

at der er afholdt høringssession, hvor endelig aftale mellem Developer, at Ejer ønsker at taksationskommissionen fastlægge de økonomiske vilkår for Ejers udnyttelse af Ordning 2 - Værditabsordning er Developer uvedkommende. Afgivning ved egen revisor og/eller advokat.

og forpligtelser i henhold til Aftalen til tredjemand.

Købesummen henholdsvis kompensationsen for værditabet, jf. nedenfor, er fastlagt ud fra principper om nærhed til tekniske installationer, herunder sol og vind, jf. nærmere herom i bilag 2 - samt ud fra den som bilag 3 vedrørende ejendomsmæglerens vurdering af Ejendommen.

Ejendommen tilknyttes Ejeren og Ejeren producerer fra Ejendommen, at såfremt Ejer i købsaftalen først i anvende Ordning 1 er produceret fra Ejendommen, hvilket tidspunkt (on) overtagelses-ansvar på mindst 6 måneder.

Ordning 2 - Værditabsordning: Såfremt Ejer giver Developer meddelelse om, at Ejer ønsker at anvende værditabsordningen, er Ejer berettiget til at modtage kr. [Beløb] fra Developer for det af Ejer lidte værditab, svarende til den i henhold til bilag 2 opgjorte andel af ejendomsmæglerens vurdering (bilag 3). Beløbet forfalder til betaling på tidspunktet, hvor første kW produceres fra Projektet (forudsat, at betingelsen ovenfor er opfyldt).

Ejer har herudover ret til VE-bonus.

- + 30-50% i kompensation for værditab på beboelsesejendom
- + Alle i zonerne tilbydes 30% i salgspræmie (beboelsesejendom)
- + 24 mdr. frist for brug af salgsoption
- + Værditab udbetales ved **første spadestik** ~~produktion af første kWh~~
- + Frit valg af aftale - vores og Taksationsmyndighedens (8 uger)
- + Opfordring til ekstern rådgivning
- Ingen hemmeligholdelsesklausul
- + Oplysning om at naboen også har ret til VE-bonus
- + Moderselskabsgaranti i BioCirc Group ApS
- + Selskabet indestår for aftaler ved overdragelse af projekt
- + Mulighed for second opinion ved anden mægler
- + Investeringer i ejendomme kan bevirke genvurdering

Tidlig frivillig aftale med forbedrede vilkår

- indenfor 6 x møllehøjde og 200 m fra solceller

BENDTSEN

Aftale vedrørende salgsoption eller værditab/VE-bonus

vedrørende [Adresse]

Følgende aftale vedrørende salgsoption eller værditab/VE-bonus ("Aftalen") er dags dato indgået mellem

[Navn]
[Adresse]
("Ejer")

og
[Navn]
[Adresse]
("Developer")

Aftalen indgås på frivillig basis forud for taksationskommissionens afgørelse om værditabsordning i forbindelse med etablering af Projektet (som defineret nedenfor). Developer

BENDTSEN

Først efter Taksationsmyndighedens afgørelse jf. VE-lov

Ejer har ret til, i en periode indtil 8 uger efter, at der er afholdt borgermøde, at fremlægge lokalplan for Projektet er blevet præsenteret, at meddele Developer, at Ejer ønsker at træde tilbage fra Aftalen for i stedet at lade taksationskommissionen fastlægge de økonomiske forhold omkring Ejendommen.

Ejers skattemæssige forhold ved indgåelse af Aftalen henholdsvis Ejers udnyttelse af Ordning 2 og Ordning 3 skal vurderes af taksationsmyndigheden. Ejer kan i henhold til Aftalen til tredjemand overdrage Ejendommen.

Ordning 1 - Salgsoption.
Såfremt Ejer giver Developer meddelelse om, at Ejer ønsker at sælge Ejendommen til Developer (salgsoption) skal den som bilag 1 vedlagte kabsaftale indgå mellem Ejer og Developer. Kabsaftalen indgås i umiddelbar forlængelse af, at første kW er produceret fra Projektet (forudsat, at betingelsen ovenfor er opfyldt), dog således, at Ejer i første omgang har valgt Ordning 2 - Værditabsordning, så indgås kabsaftalen først i umiddelbar forlængelse af, at Ejer har meddelt, at Ejer i stedet ønsker at anvende Ordning 1 - Salgsoption. Ejer beslutter på hvilket tidspunkt efter at første kW er produceret fra Projektet (forudsat, at betingelsen ovenfor er opfyldt) (henholdsvis på hvilket tidspunkt efter skiftet fra Ordning 2 - Værditabsordning til Ordning 1 - Salgsoption) overtagelsen af Ejendommen skal være, idet Ejer dog skal give Developer et forudgående varsel på mindst 6 måneder.

Kabsommen for Ejendommen udgør kr. [Beløb], svarende til ejendomsmæglervurderingen, jf. bilag 3, med tillæg af [Beløb], svarende til ejendomsmæglervurderingen, jf. bilag 3, med tillæg af [Beløb].

Ordning 2 - Værditabsordning.
Såfremt Ejer giver Developer meddelelse om, at Ejer ønsker at anvende værditabsordningen, er Ejer berettiget til at modtage kr. [Beløb] fra Developer for det af Ejer lide værditab, svarende til den i henhold til bilag 2 opgjorte andel af ejendomsmæglervurderingen (bilag 3). Beløbet forfalder til betaling på tidspunktet, hvor første kW produceres fra Projektet (forudsat, at betingelsen ovenfor er opfyldt).

Ejer har herudover ret til VE-bonus.

Nabogruppen og BioCirc laver en bruttoliste med 3-4 mæglere, som begge parter har tillid til, og som BioCirc kan vælge mellem og som BioCirc betaler for.

Mægler vurderinger justeres automatisk hvert år jf. Realkreditrådets statistik over ejendomspriser. Der aftales et generelt max. på 5 % værdistigninger derudover.

Større forbedringer og deraf følgende værdistigninger kan foretages efter godkendelse. Dvs. nye vurderinger max. +5 % hvis ikke godkendt.

- + 30-50% i kompensation for værditab på beboelsesejendom
- + Alle i zonerne tilbydes 30% i salgspremie (beboelsesejendom)
- + 24 mdr. frist for brug af salgsoption
- + Værditab udbetales ved ~~produktion af første kWh.~~ første spadestik
- + Frit valg af aftale - vores og Taksationsmyndighedens (8 uger)
- + Opfordring til ekstern rådgivning
- Ingen hemmeligholdelsesklausul
- + Oplysning om at naboen også har ret til VE-bonus
- + Moderselskabsgaranti i BioCirc Group ApS
- + Selskabet indestår for aftaler ved overdragelse af projekt
- + Mulighed for second opinion ved anden mægler
- + Investeringer i ejendomme kan bevirke genvurdering

Tidlig frivillig aftale med forbedrede vilkår

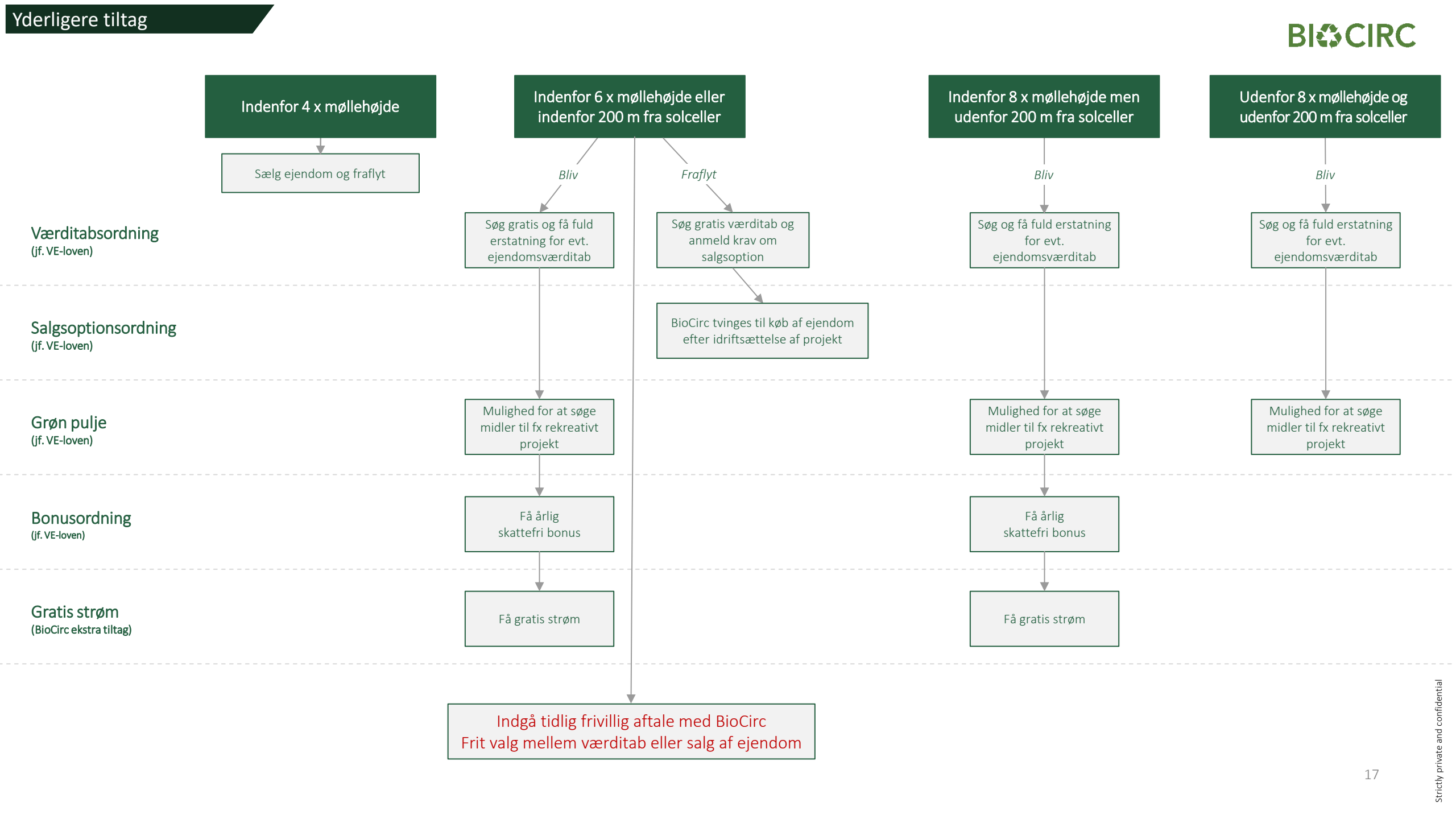
- indenfor 6 x møllehøjde og 200 m fra solceller

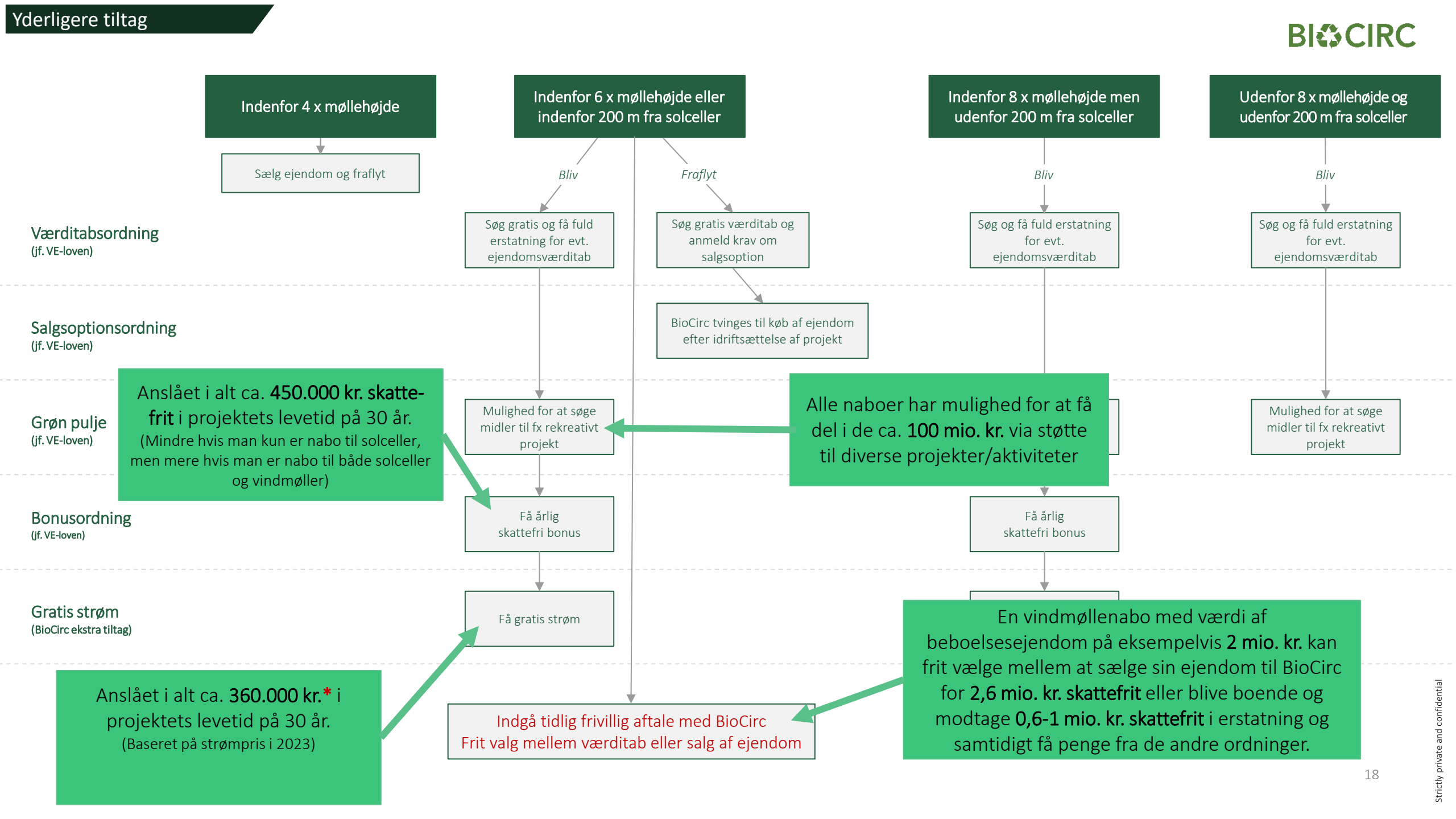
To aftaleskabeloner med tilhørende købsaftaler i bilag 1

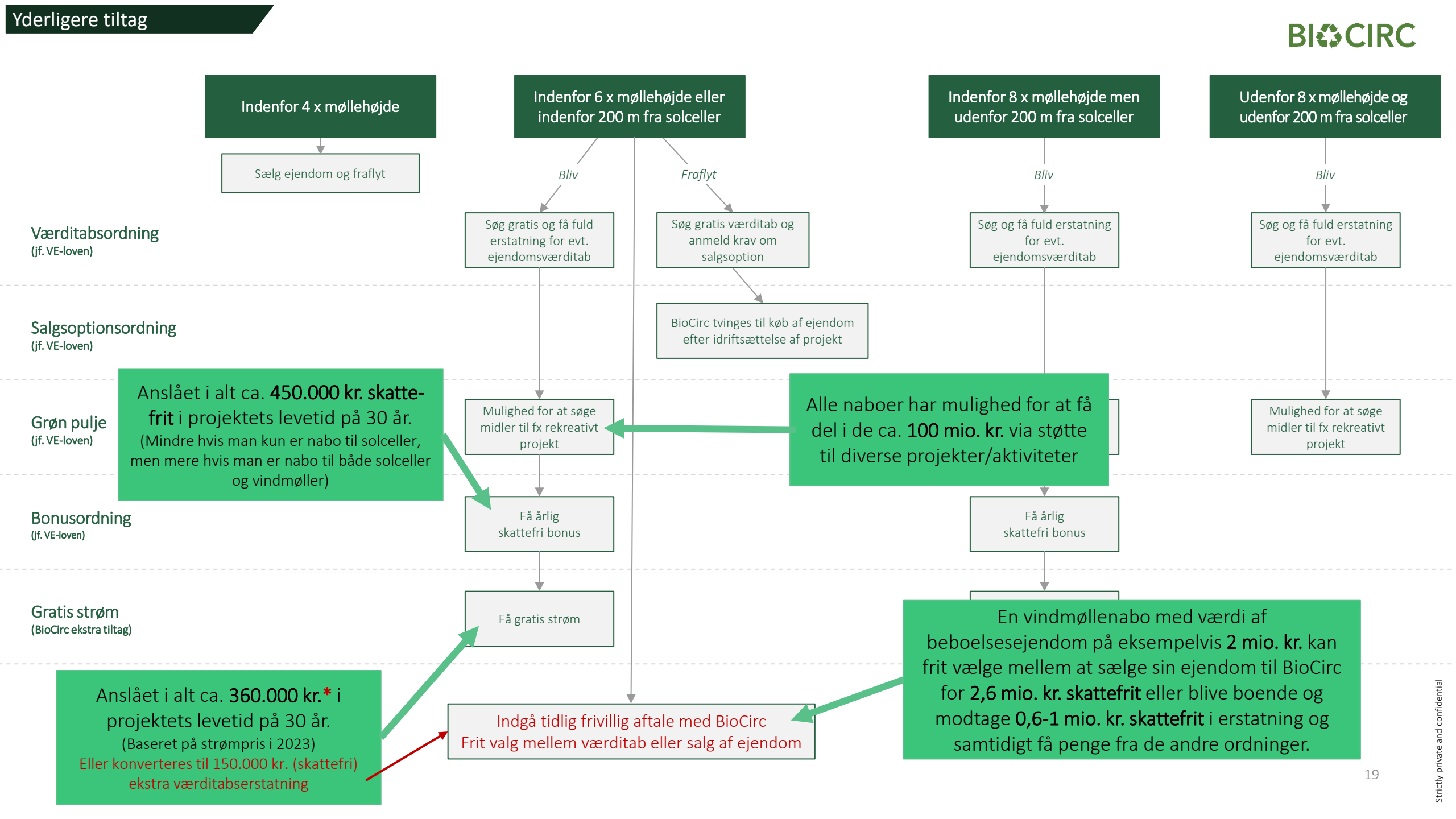
- Landbrugsejendom og ikke-landbrugsejendom
- Forskel i de tilhørende købsaftaler (købesum vedr. ejd.avancebeskatning mm., +/- tilstandsrapport, flyvehavre)

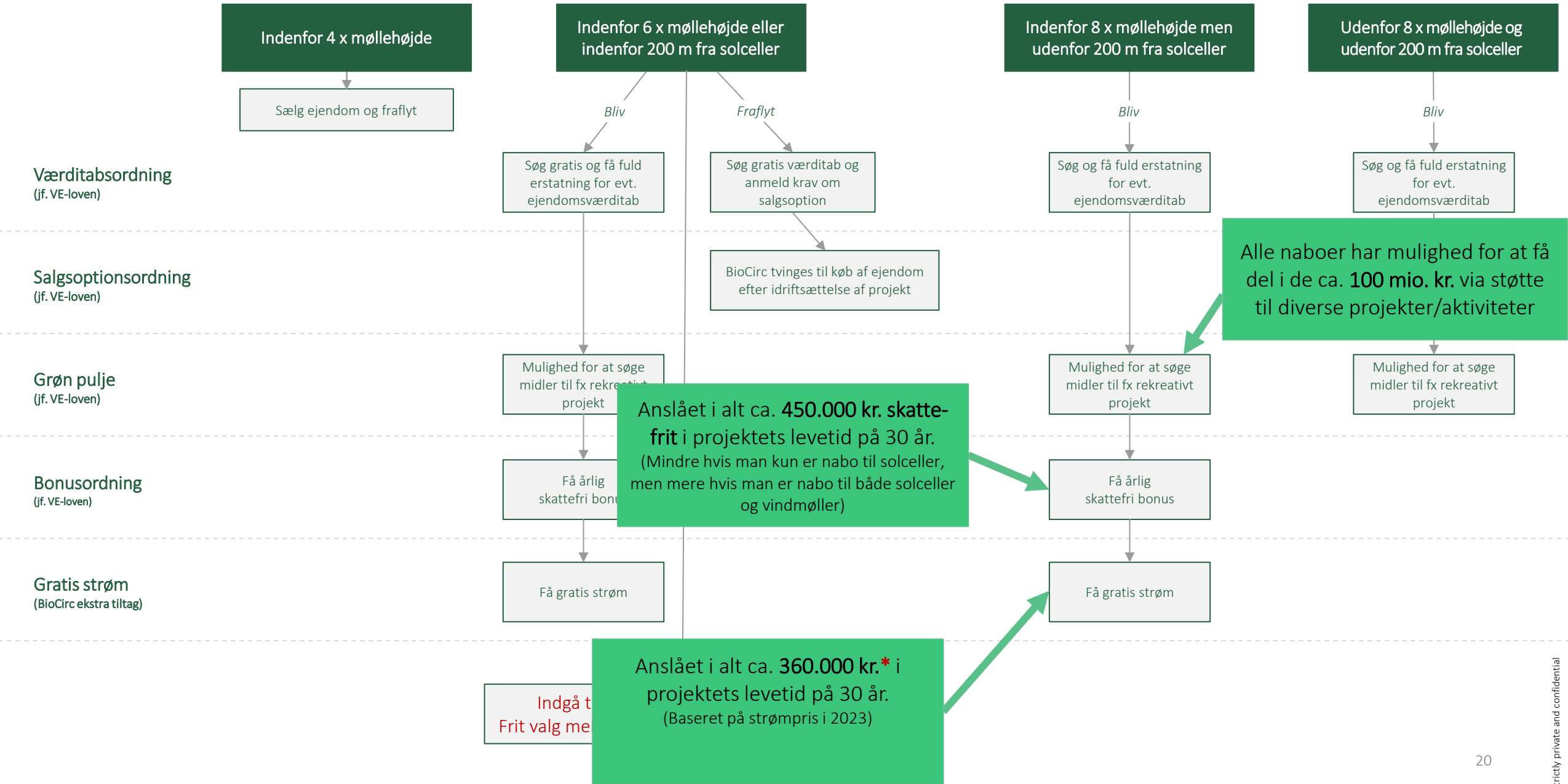
Samme struktur i aftalerne:

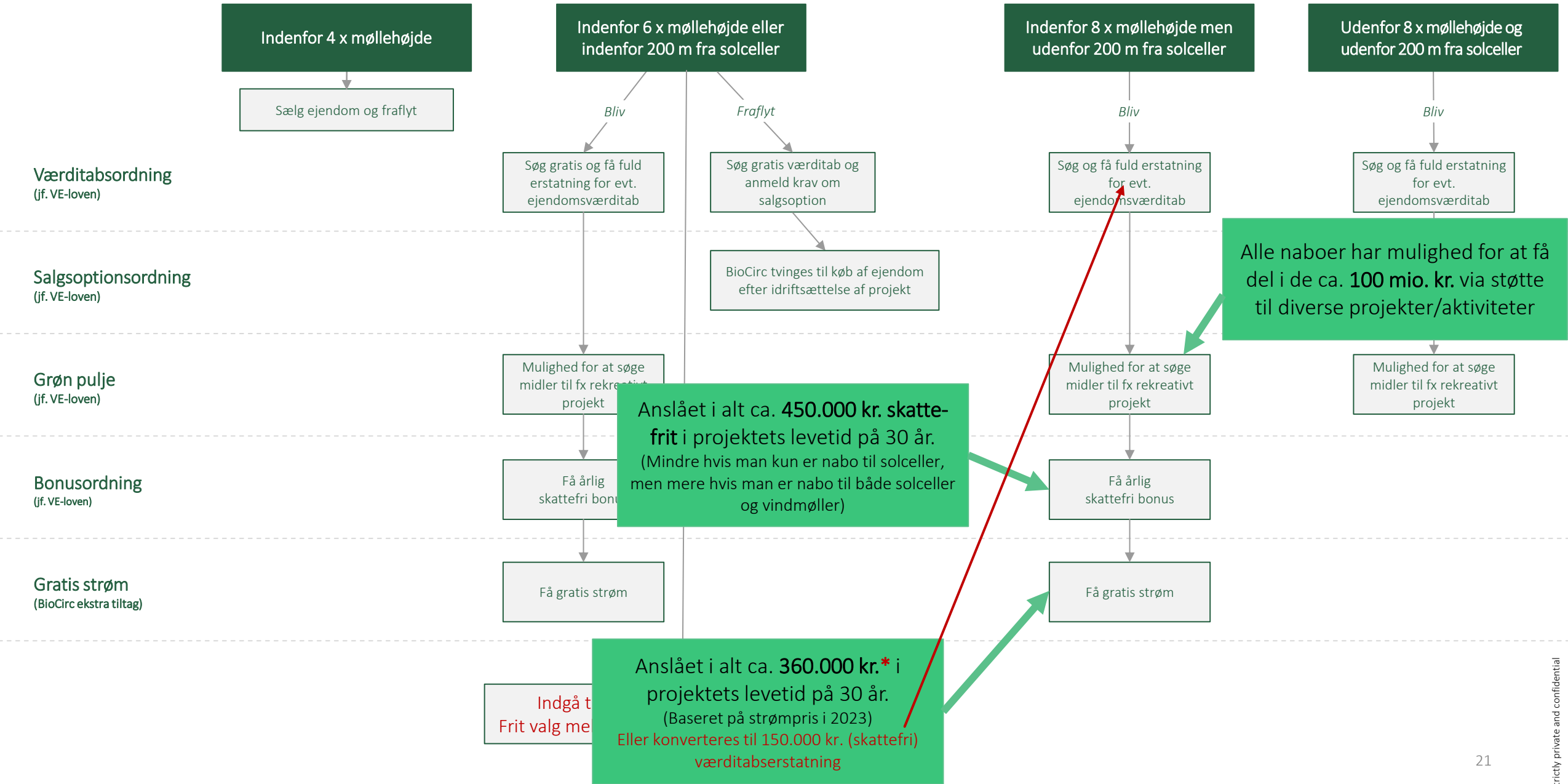
1. Baggrund
 - Ejendom, projekt, frivillig aftale
2. Ejendommens værdi
 - Vurdering, reguleringer, max. regulering, genvurdering ved forbedringer (2. opinion vurdering lægger før aftalens indgåelse)
3. Ordninger
 - Værditab, salgsoption, konkrete forventede beløb, værditab 1. spadestik, frit valg 24 mdr., bankgaranti 3. mdr., leje, + VE-Bonus
4. Forholdet mellem aftalen og Taksationsmyndighederne
 - Ingen erstatning jf. aftale hvis erstatning via Taksationsmyndigheden, men salgsoption jf. aftale ok med modregning
5. Overdragelse af rettigheder og forpligtelser
 - Ny ejd.ejer overtager rettigheder, BioCirc skal overdrage forpligtigelser til evt. køber af projekt men BioCirc Group indestår 2 år fra anlæggets idriftsættelse [tilføjet efter nabomøde er afholdt]
6. Øvrige vilkår om at skattemæssige forhold er BioCirc uvedkommende
7. Betingelse for ejers rettigheder
 - At der rent faktisk opstilles solceller og/eller vindmøller inden for afstande











The background is a collage of three images. The left image shows rows of solar panels in a grassy field with a line of trees in the background. The middle image shows a large, white, dome-shaped geothermal structure in a field under a blue sky with clouds. The right image shows several white wind turbines on a hill under a cloudy sky.

BIO CIRC