



Miljø- og Fødevareministeriet
Landbrugsstyrelsen

Lodsejermøde

Jegstrup Bæk

11.november 2021

Landbrugsstyrelsen

Dagsorden

- 1) Introduktion: Hvorfor er vi her i dag?
- 2) Dine muligheder som lodsejer
- 3) Sådan foregår handlerne
- 4) Hvad skal der ske nu?
- 5) Opsummering og tak for i dag



Terese



Anette



**Jeres team fra
Landbrugsstyrelsen**

Hanne





lund

Kirkebak

UND

KIRKEBÆKVEJ

MARGRETHELUND

Lodsejere har to muligheder

Jordfordeling

Køb af erstatningsjord

Salg af areal/ejendom

Du indgår en aftale med
Landbrugsstyrelsen

Erstatning/Kompensation

Erstatning for dyrkningstabet

20-årig fastholdelse

Du indgår en aftale med
kommunen



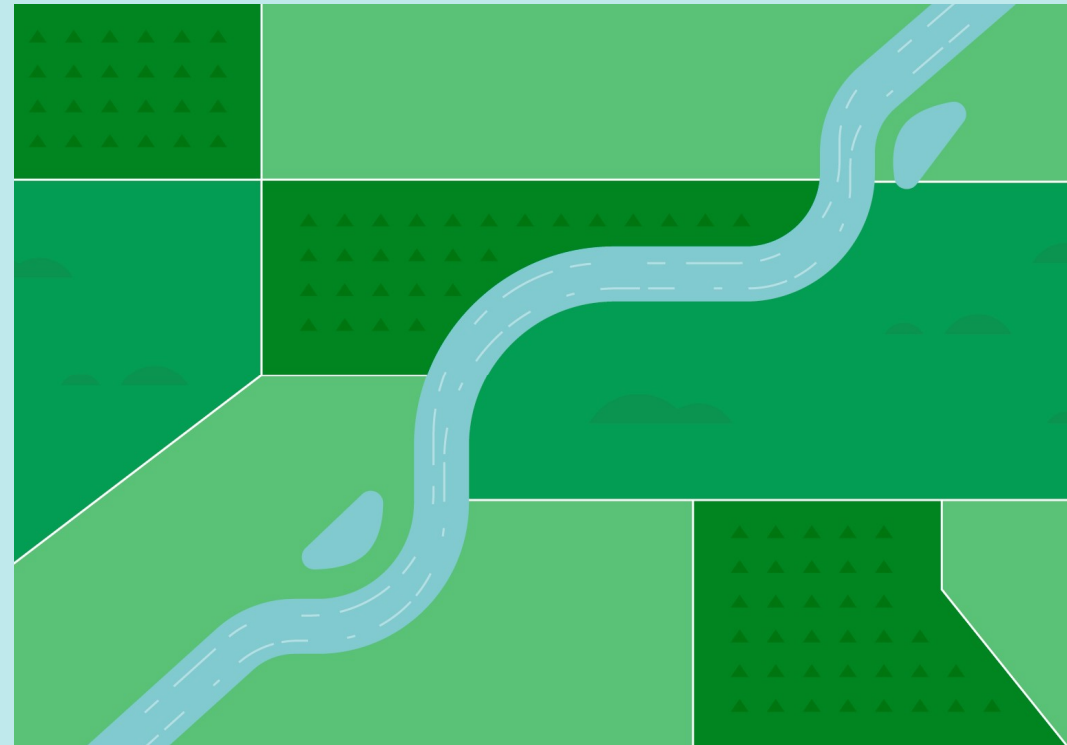


Landbrugsstyrelsens rolle i projektet Jegstrup Bæk

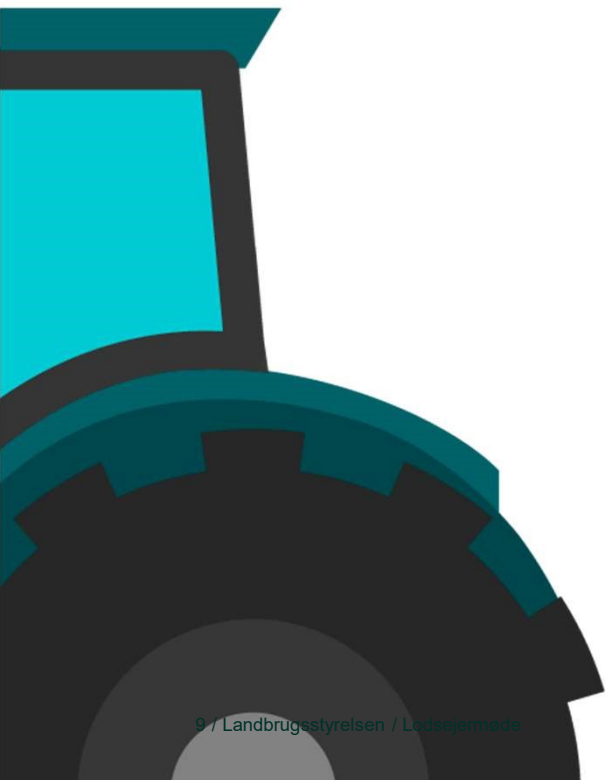
- Gennemfører jordfordelingen
- Opkøber evt. arealer udenfor projektområdet til jordfordelingen
- Sælger erstatningsjord til lodsejere
- Køber projektarealet
- Sælger projektarealet, når projektet er gennemført

Udgangspunktet for jordfordeling er at give plads til naturprojektet

- Vi omfordeler jorden igennem frivillige aftaler
- Jordfordeling kan hjælpe med at tilgodese lodsejeres ønsker



Jord- fordeling



Nemt:
Handlerne foregår
på én gang ved en
kendelse.



**Billigere end
normale handler:**
Lave omkostninger
for de deltagende
lodsejere

Vi handler igennem en jordfordelingsoverenskomst

- Handelsdokumentet
- Aftale mellem lodsejer og planlægger
- En overenskomst for hver ejendom.



Miljø- og Fødevarerministeriet
Landbrugsstyrelsen

1. Oplysninger om ejeren, ejendommen og jordfordelingssagen

Ejer iht. Tingbogen		Ejendommens matr.nr. og ejerlav		Sagsnr.	Projekt- og løbenr.
Bopælsadresse		Ejendommens adresse		Sagsnavn	Skæringsdag
CVR		Kommune		Planlægger	
Telefon	Mobiletelefon	Ejendomsnr.	Størrelse	Udskriftsdato	Side af side

2. Oplysninger om arealer der sælges

Arealbetegnelse [matr.nr. og ejerlav]	Til løbenr.	Areal nr.	Forelø- bigt ha	Salgspris [kr.]	Bemærkninger
Bør sælges til lodsejer					

3. Oplysninger om arealer der købes

Arealbetegnelse [matr.nr. og ejerlav]	Fra løbenr.	Areal nr.	Forelø- bigt ha	Salgspris [kr.]	Bemærkninger
Bør købes af lodsejer					

4. Samlet resultat af jordomlægningen

Nettoarealændring	Nettovederlag	Ejendomsskattefusion	I alt
Ejendommen forøges med	Ejeren skal netto modtage	I ejendomsskat betales	Ejer skal ialt modtage

5. Erklæring og underskrift

Ejer erklærer at have modtaget kopi af overenskomst og almindelige vilkår

Sted og dato	Underskrift
Evt. ægtefælles underskrift	Underskrift

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed

Underskrift	Underskrift
Navn	Navn
Stilling	Stilling
Bopæl	Bopæl



Sådan foregår en jordfordeling





Dine muligheder som lodsejer



Kompensation: “20-årig fastholdelse”

Du ejer fortsat jorden i projektområdet og får erstatning for dyrkningstab.

Omdriftsjord:

3.500 kr./ha/år (i alt 70.000 kr.)

Permanent græs:

1.800 kr./ha/år (i alt 36.000 kr.)

Natur:

300 kr./ha/år (i alt 6.000 kr.)

- Søg hvert år i fællesskemaet
- Udbetaling én gang årligt



Hvad gælder ved fastholdelse?

Du kan få grundbetaling

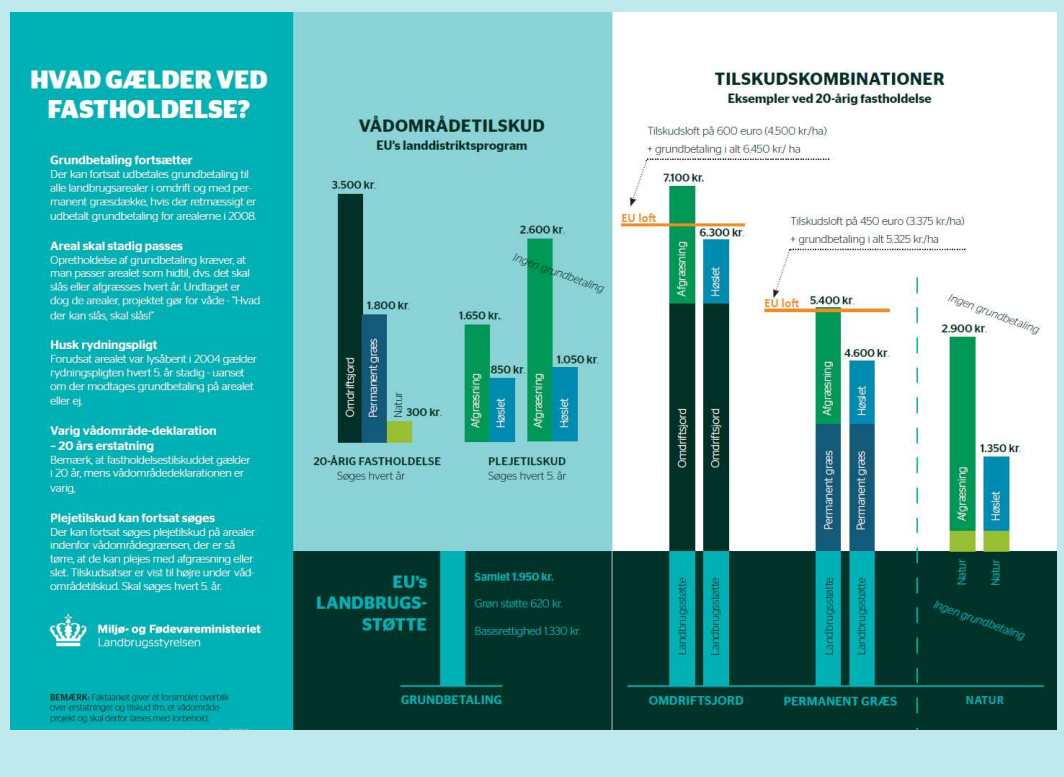
Du skal passe arealet

Husk rydningspligt

Vådområdet er varigt
– 20 års erstatning

Mulighed for plejetilskud

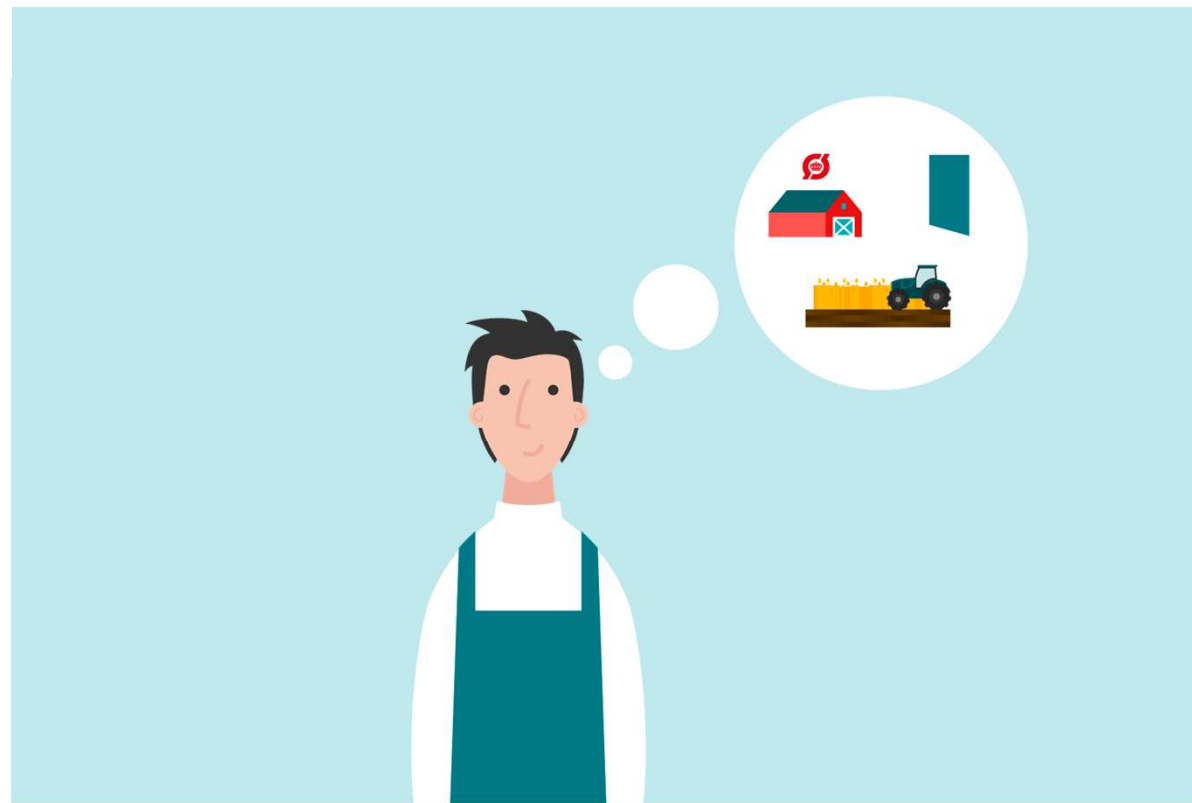
Læs mere i faktaarket



Du kan indgå i en jordfordeling

Potentielle gevinster

- Bedre arrondering
- Større marker
- Omlægning af matrikler
- Nye muligheder som jagt, natur mm.



Jordfordeling

Du køber erstatningsjord uden for projektområdet

Salg

Du sælger arealet til Landbrugsstyrelsen til markedspris

Vi sælger arealet senere i offentligt udbud

Salg med forkøbsret

Du sælger areal til Landbrugsstyrelsen til markedspris

Du får mulighed for at købe arealet tilbage med forkøbsret



Vurderingsforretning



Den bedste mark i området værdisættes til takst 100.

Vi takserer arealer i projektområdet og den omkringliggende erstatningsjord ud fra den bedste mark.

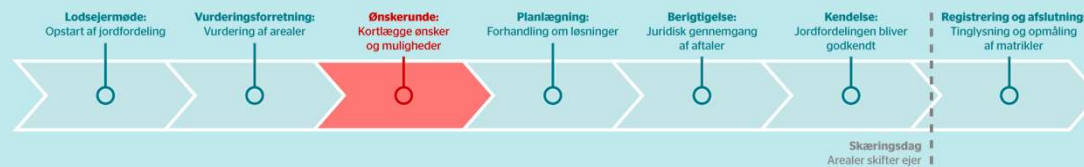
Samarbejde mellem

- Landbrugsstyrelsen
- Lodsejerudvalg
- Lokal planteavlskonsulent



Vi besøger alle berørte lodsejere og taler om jeres ønsker

- Fastholdelse?
- Erstatningsjord?
- Salg?





1. Oplysninger om ejeren, ejendommen og jordfordelingssagen

Ejer iht. Tingbogen		Ejendommens matr.nr. og ejerlav		Sagsnr.	Projekt- og løbenr.
Bopælsadresse		Ejendommens adresse		Sagsnavn	Skæringsdag
CVR		Kommune		Planlægger	
Telefon	Mobiltelefon	Ejendomsnr.	Størrelse	Udskriftsdato	Side af side

2. Oplysninger om arealer der sælges

Arealbetegnelse (matr.nr. og ejerlav)	Til løbenr.	Areal nr.	Forelø- bigt ha	Salgspris (kr.)	Bemærkninger
Ønsker sælges					

3. Oplysninger om arealer der købes

Arealbetegnelse (matr.nr. og ejerlav)	Fra løbenr.	Areal nr.	Forelø- bigt ha	Salgspris (kr.)	Bemærkninger
Ønsker købes					

4. Samlet resultat af jordmægningen

Nettoarealændring	Nettovederlæg	Ejendomsskatrefusion	I alt
Ejendommen forøges med	Ejeren skal netto modtage	I ejendomsskat betales	Ejer skal ialt modtage

5. Erklæring og underskrift

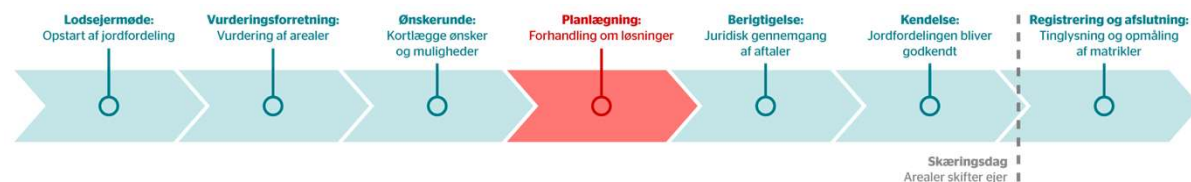
Ejer erklærer at have modtaget kopi af overenskomst og almindelige vilkår

Sted og dato	Underskrift
Evt. ægtefælles underskrift	Underskrift

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed

Underskrift	Underskrift
Navn	Navn
Stilling	Stilling
Bopæl	Bopæl

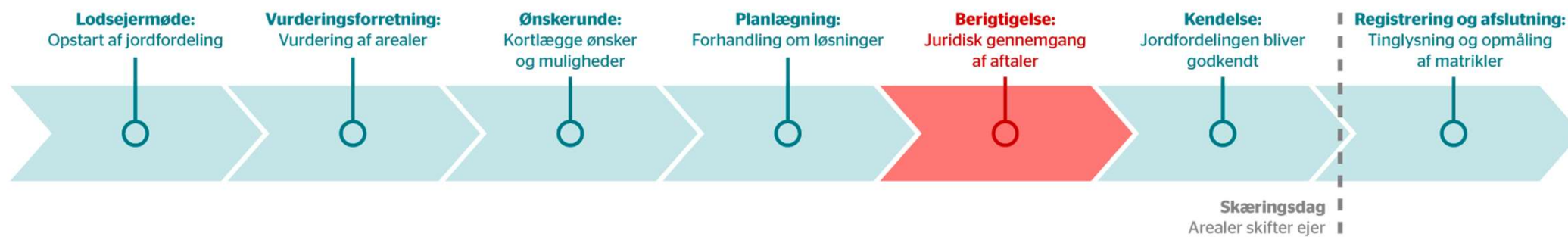
Når vi er blevet enige om dine handler, underskriver du jordfordelingsoverenskomsten.



Sådan foregår handlerne i en jordfordeling



Forberedelse til jordfordelingen



En jordfordeling er *ikke* en almindelig handel

En ekstern jordfordelingskommission træffer en juridisk afgørelse om, at jordfordelingen skal gennemføres. Det sker på et kendelsesmøde.

Alle juridiske og administrative forhold skal være på plads *før* arealer skifter ejerskab.

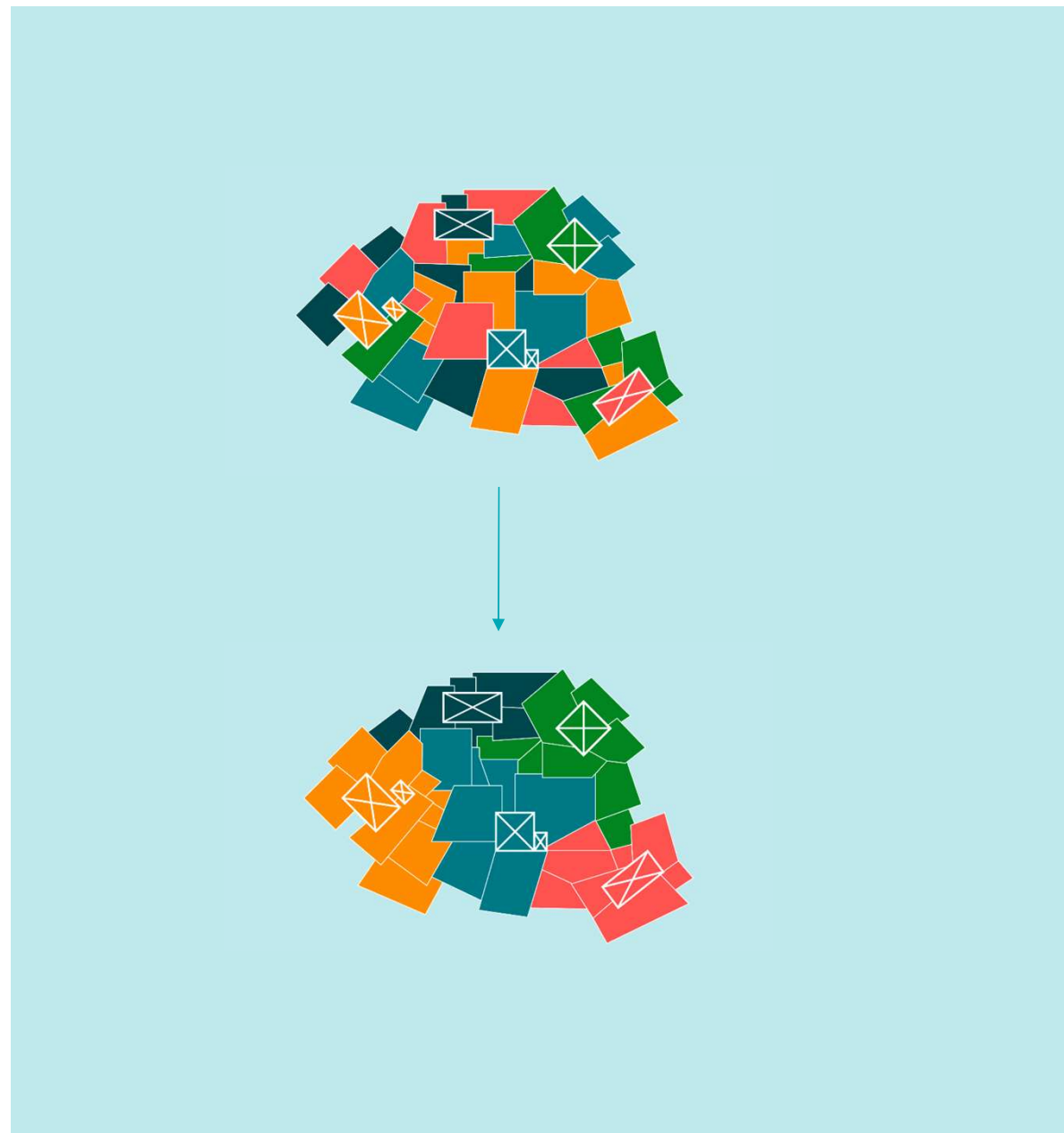


Alle arealerne skifter ejerskab på skæringsdatoen

Forslag : **1. oktober 2020**

Det betyder at:

- Forhandlingerne skal være afsluttet og alle aftaler underskrevet inden **1. juli 2020**



1. Oplysninger om ejeren, ejendommen og jordfordelingsagen

Ejer Nr. Tingbogen		Ejendommens matr. nr. og ejerlav		Ejerskr.	
Bopæladresse		Ejendommens adresse		Ejerskr.	
CVR		Kommune		Paragraf	
Tidspunkt	Mobiltelefon	Ejendomsnr.	Størrelse	Udskriftsdato	Side af side

2. Oplysninger om arealer der sælges

Arealbetegnelse [matr.nr. og ejerlav]	Til løbenr.	Areal nr.	Foreløbigt ha	Sælgspris [kr.]	Bemærkninger
del af 3a Andeby Ejerlav, Andeby					
2a Andeby Ejerlav, Andeby	900	1-1	5,2031	520.000	Sælger oplyser at der kan forekomme flyvehavre på Lod nr 1-1. Betalingsrettigheder medfølger i hht. særskilt opgørelse Sælger har dyrkningsretten på arealerne til efter høst 2021. Arealerne afleveres på stub. Sælger betinger sig forkøbsret til de solgte arealer.

3. Oplysninger om arealer der købes

Arealbetegnelse [matr.nr. og ejerlav]	Frå løbenr.	Areal nr.	Foreløbigt ha	Sælgspris [kr.]	Bemærkninger
del af 3a Andeby Ejerlav, Andeby					

4. Samlet resultat af jordomlægningen

Nettoarealændring	Nettovederlag	Ejendomsstaterefusion	I alt
Ejendommen forøges med	Ejeren skal netto modtage	Ejendomsstateref. betales	Ejer skal læt modtage

5. Erklæring og underskrift

Ejer erklærer at have modtaget kopi af overenskomst og almindelige vilkår

Sted og dato	Underskrift
Evt. ægtfælles underskrift	Underskrift

Til vittelse om underskriftens ægthed, daterings rigtighed og underskriverens myndighed

Underskrift	Underskrift
Navn	Navn
Stilling	Stilling
Bopæl	Bopæl

2. Oplysninger om arealer der sælges

Arealbetegnelse [matr.nr. og ejerlav]	Til løbenr.	Areal nr.	Foreløbigt ha	Pris [kr.]	Bemærkninger
del af 3a Andeby Ejerlav, Andeby	900	1-2	1,3600	204.000	
2a Andeby Ejerlav, Andeby	900	1-1	5,2031	520.000	Sælger oplyser at der kan forekomme flyvehavre på Lod nr 1-1. Betalingsrettigheder medfølger i hht. særskilt opgørelse Sælger har dyrkningsretten på arealerne til efter høst 2021. Arealerne afleveres på stub. Sælger betinger sig forkøbsret til de solgte arealer.
Samlet sælges			6,5631	724.000	

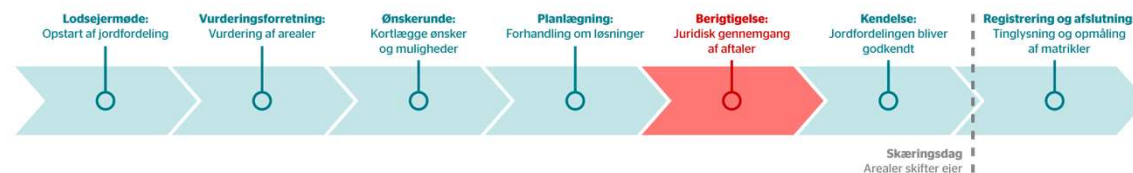
Du skal fortælle om særlige forhold for din jord, som en ny ejer skal kende til



Servitutter



- Servitutter følger med jorden til nye ejere
- Vi undersøger, hvordan vi kan håndtere dem, så der alligevel kan ske et salg.





Miljø- og Fødevareministeriet
Landbrugsstyrelsen

1. Oplysninger om ejeren, ejendommen og jordfordelingssagen

Ejer iht. Tingbogen	Ejendommens matr.nr. og ejerlav	Sagsnr.	Projekt- og løb.nr.		
Bopæladresse	Ejendommens adresse	Sagsnavn	Skæringsafg.		
Cvsnr.	Kommune	Planlægger			
Telefon	Mobiltelefon	Ejendomsnr.	Størrelse	Udskriftsdato	Side af side

2. Oplysninger om arealer der sælges

Arealbetegnelse (matr.nr. og ejerlav)	Til løb.nr.	Areal nr.	Foreløbigt ha	Salgspris (kr.)	Bemærkninger
Udsalgskvoter					

3. Oplysninger om arealer der købes

Arealbetegnelse (matr.nr. og ejerlav)	Fra løb.nr.	Areal nr.	Foreløbigt ha	Salgspris (kr.)	Bemærkninger
Indsigelseskvoter					

4. Samlet resultat af jordomlægningen

Nettoarealændring	Nettoværdier	Ejendoms-katte-refusion	I alt
Ejendommen forøges med	Ejeren skal netto modtage	I ejendoms-kat betales	Ejer skal ialt modtage

5. Erklæring og underskrift

Ejer erklærer at have modtaget kopi af overenskomst og almindelige vilkår

Sted og dato	Underskrift
Evt. ægtefælles underskrift	Underskrift

Til vittighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed

Underskrift	Underskrift
Navn	Navn
Stilling	Stilling
Bopæl	Bopæl

Vi gennemgår juridiske forhold og almindelig lovgivning – fx

- Landbrugslov
- Strandbeskyttelseslov
- Skovlov



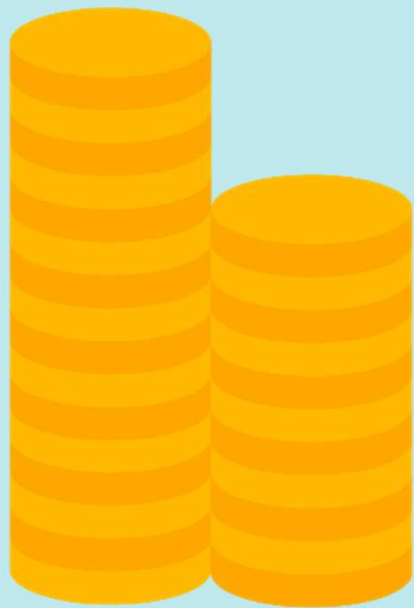


Når du køber jord

Når du køber jord for mere end 20.000 kr. skal din bank stille garanti 2 måneder før kendelsen.

Inddrag din bank og kreditforening allerede nu





Når du sælger jord

Arealer skal frigøres fra pant, fordi vi handler med gældfri jord.

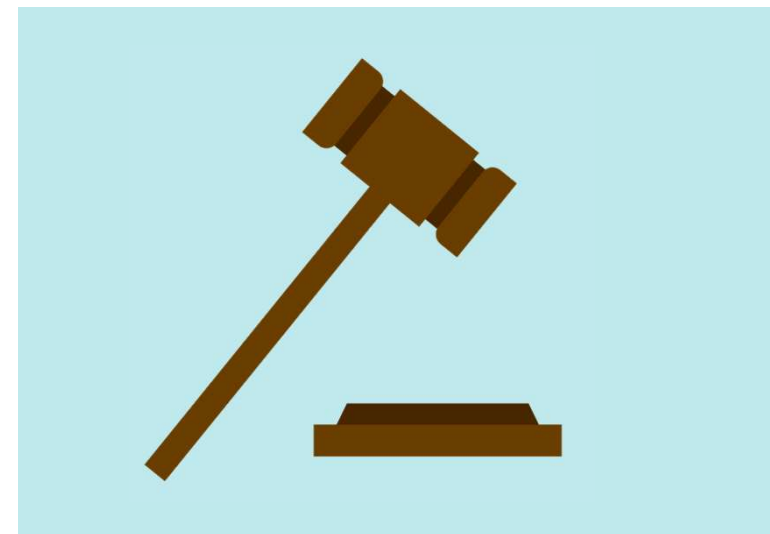
Nogle panthavere skal høres, om de vil have del i salgssummen.

Tal med din bank og kreditforening om din pant allerede nu.



Hvad sker der til kendelsen?

- Jordfordelingskommissionen bestemmer, om dine panthavere skal høres i forhold til salg af jord.
- Vi kontakter panthaverne efter kendelsen.
- **Jordfordelingsplanen bliver godkendt. Derefter er jordfordelingen en realitet!**





Vi tinglyser handlerne i jordfordelingsplanen i stedet for at gennemføre individuelle handler.

Hvornår får du dine penge?

Som udgangspunkt sker det på skæringsdagen, men.....

- Kendelsen skal være tinglyst på alle ejendomme
- For nogles vedkommende skal vi vente på svar fra panthaverne
- Sker til NemKonto

Du betaler for

Egen konsulenthjælp

Eventuel panthaverhøring

Garantistillelse

**Overdragelse af
betalingsrettigheder**

Det betaler jordfordelingen for

Afklaring af juridiske forhold

Tinglysning

Landinspektørarbejde

Udgifter til Geodatastyrelsen



A photograph of a vibrant green field filled with numerous small yellow flowers, likely wildflowers or a meadow. The field stretches towards a line of dense, leafy green trees in the distance under a clear blue sky. The overall scene is bright and natural.

Hvad skal der ske nu?

Næste skridt:

- **Vurderingsforretning**
- **Ønske / spørgerunde**
- **Jordfordeling - forhandlinger**



Valg til lodsejerudvalg

- 3-5 lodsejere
- Potentielle købere og sælgere
- En lokal konsulent er også med i udvalget



Hvad skal du foretage dig?

Tænk over, hvordan jordfordelingen kan gavne dig

- Køb, salg, fastholdelse.
- Bedre arrondering

Tal med din bank om, at du overvejer at deltage i jordfordelingen

- Afklar pant i din ejendom
- Afklar mulighed for garantistillelse

Arealer bliver overdraget i den stand, som de er og forefindes i marken

- Tag ud og se arealet, før du skriver under



Hvem kan svare på spørgsmål?

Terese – tlf: 51297313

Hanne – tlf: 51146407

www.lbst.dk/jordfordeling

