

Opstartsmøde for Jordfordeling

Vejrumbro lavbundsprojekt



23. Januar 2025



Finansieret af
Den Europæiske Union



Ministeriet for Grøn Trepert
Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø



VIBORG
KOMMUNE

Dagsorden

- Velkomst og Præsentation af projektet (Anders Gade, Viborg Kommune).
- Spørgsmål til projektet
- Generelt om jordfordeling (Lone Harder Waldemar, jordfordelingsplanlægger og Bente Lind Tastesen, berigtiger, Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø).
 - Fremgangsmåde ved jordfordeling og alt med småt
 - Kompensationsmuligheder i projektet
 - Praktiske forhold omkring jordfordelingen
- Pause – Smørrebrød og drikkevarer
- Indlæg fra Udtagningskonsulent (Sebastian Behnke, Velas).
- Spørgsmål til processen
- Nedsættelse af lodsejerudvalg
- Tak for i aften.



Projektområde



Undersøgelsesområde = gul

Projektgrænse = rød



VIBORG
KOMMUNE

Projekttal

Areal ca. 311 ha

Reduktion af
kvælstof 53,86
kg/ha

Reduktion af
drivhusgas 20,57
tons CO2-
ækvivalenter pr år



Finansieret af
Den Europæiske Union



Ministeriet for Grøn Trepert
Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø



VIBORG
KOMMUNE

Projekttiltag

Projektet består af følgende tiltag:

- Blokering af ca. 25 km grøfter.
- Omlægning af 15 dræn og grøfter til overrisling af terræn.
- Omlægning af hhv. Tapdrup Bæk, Vigstrup Vandløb og Tilløb Nørreå Vest
- Nedlæggelse af pumper.
- Etablering af afskærende grøfter.
- Terrænskrab.



Projekt

Lavbundsprojekt ved Vejrumbro

Bilag 4.1

Projekttiltag

Signaturforklaring

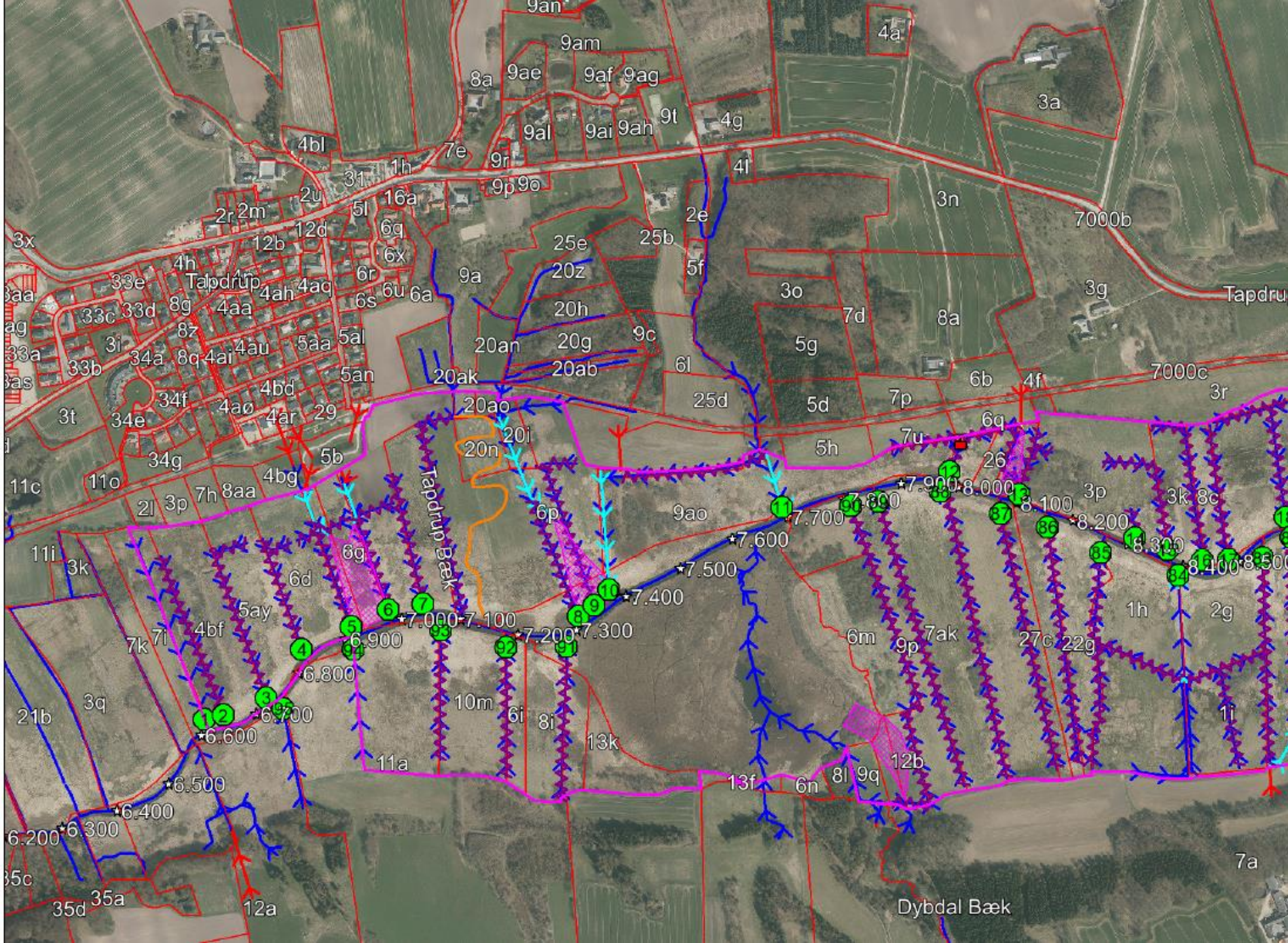
- Projektgrænse
- Stationering Nørreå
- Vandløb og grøfter
- Rørlagt vandløb
- Afstørningsretning
- Matrikel

Afvandingsystemer

- Afvandingsystem nr.
- Drænledning
- Pumpe
- Brend

Projekttiltag

- Blokering af grøft/dræn
- Overrislingsareal
- Etablering/tilpasning af grøft
- Genslyngt vandløb
- Dræn omlagt til overrisling
- Overløbskarm
- Sø/sjapvandsområde
- Nedbrydning af brønd/pumpe





Signaturforklaring

- Projektgrænse
- Stationering Nørreå
- Vandløb og grøfter
- Rørlagt vandløb
- Afstørningsretning
- Matrikel

Afvandingssystemer

- Afvandingssystem nr.
- Drænledning
- Pumpe
- Brønd

Projekttiltag

- Blokering af grøft/dræn
- Overrislingsareal
- Etablering/tilpasning af grøft
- Genslyngtet vandløb
- Dræn omlagt til overrisling
- Overløbskarm
- Sø/sjapvandsområde
- Nedbrydning af brønd/pumpe





Projekt
Lavbundsprojekt ved Vejrumbro

Bilag 4.3
Projekttiltag

Signaturforklaring

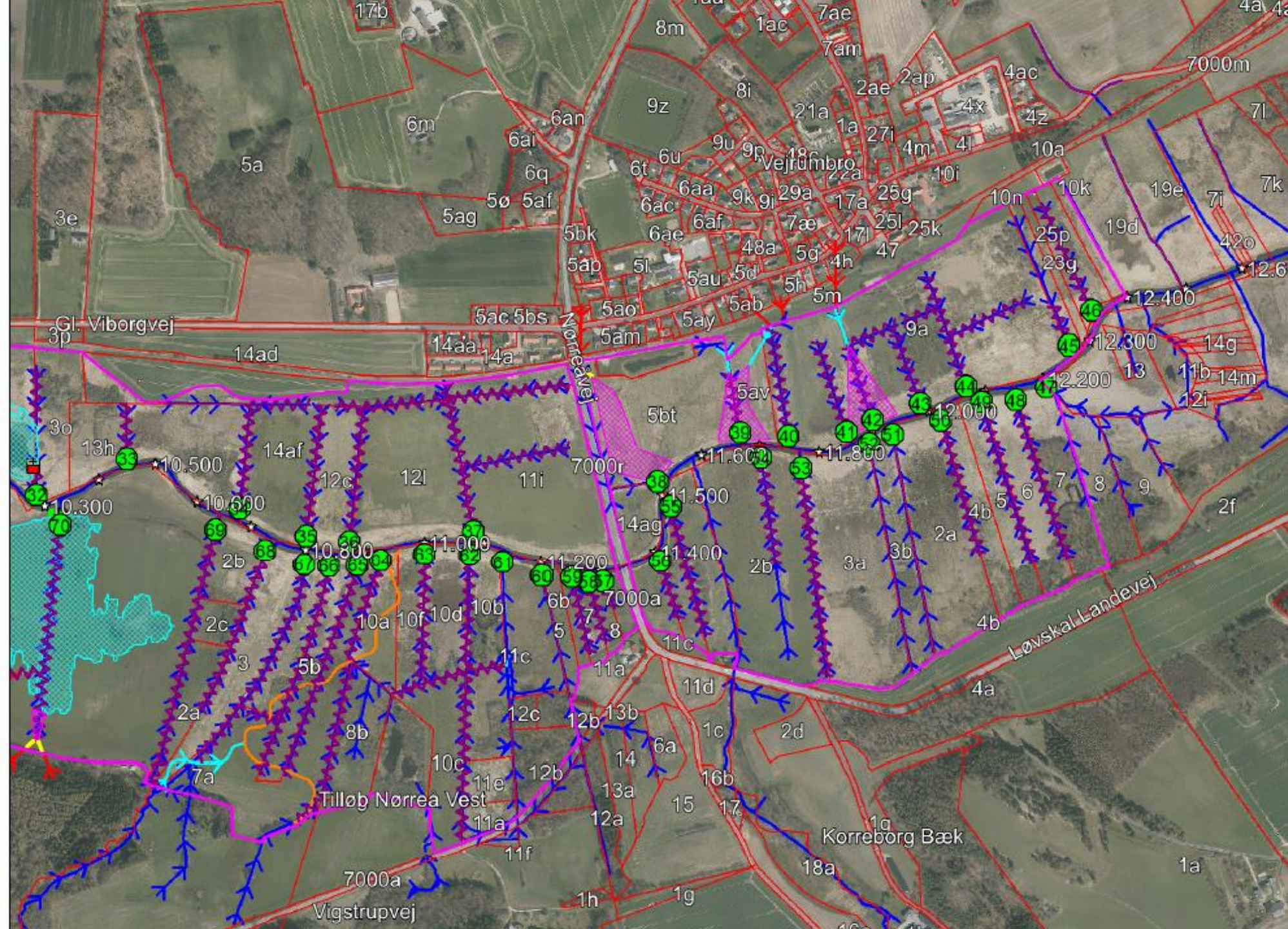
- Projektgrænse
- Stationering Nørrea
- Vandløb og grøfter
- Rørlagt vandløb
- Afstrømningsretning
- Matrikel

Afvandingsystemer

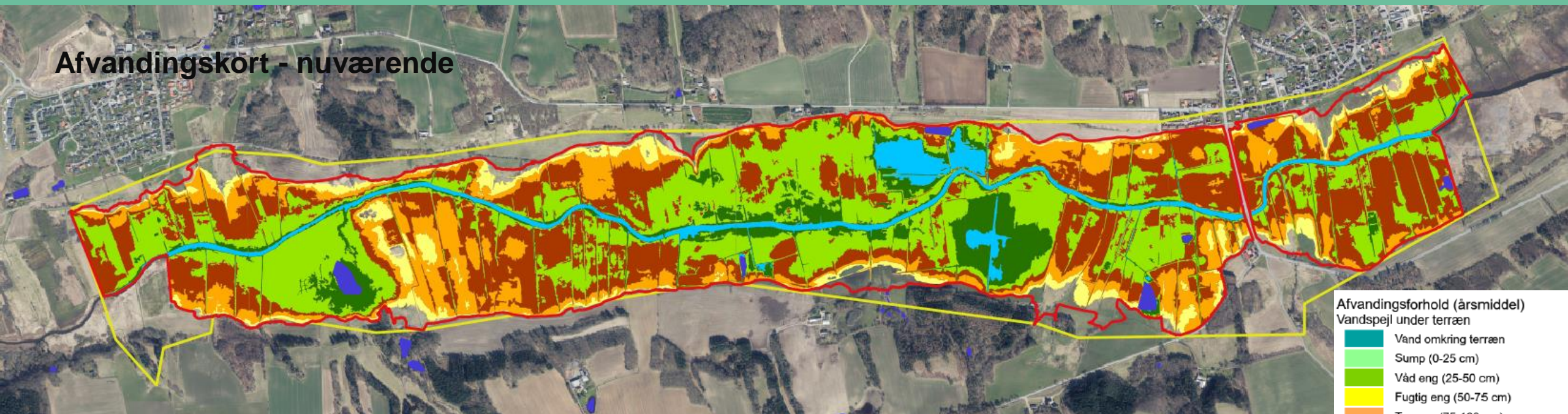
- Afvandingsystem nr.
- Drænledning
- Pumpe
- Brønd

Projekttiltag

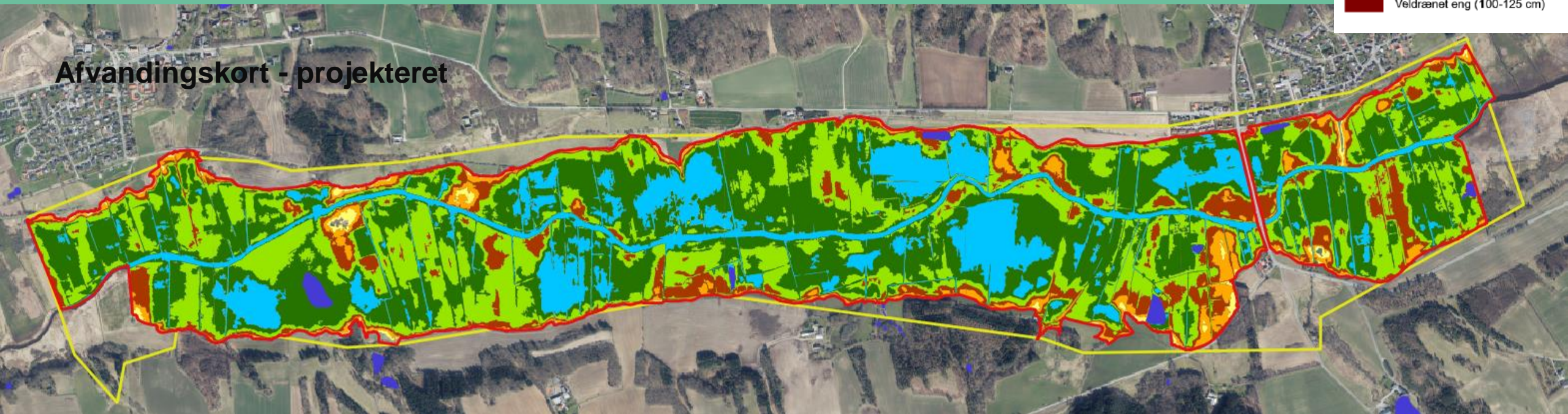
- Blokering af grøft/dræn
- Overrissingsareal
- Etablering/tilpasning af grøft
- Genslynget vandløb
- Dræn omlagt til overrissing
- Overløbskarm
- Sø/sjapvandsområde
- Nedbrydning af brønd/pumpe



Afvandingskort - nuværende



Afvandingskort - projekteret



Det videre forløb

Status for lavbundsprojektet

- Teknisk forundersøgelse er gennemført
- Ejendomsræssig forundersøgelse er gennemført
- SGAV har bevilliget 10,8 mio. kr. til gennemførelse af projektet

Næste skridt

- Jordfordeling, kompensation og projektaftaler.
- Detailprojektering, udbud og anlæg.
 - EnviDan A/S bliver rådgiver på anlægsprojektet.

Hvis der kan indgås frivillige aftaler med alle lodsejere, kan anlægsarbejdet i bedste fald gennemføres i 2027

Lodsejermøde Lavbundsprojekt Vejrumbro

Styrelsen for Grøn
Arealomlægning og Vandmiljø

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



Jordfordelingskontoret

Kontor i Tønder

- 27 jordfordelingsplanlæggere

- 12 berigtigere





Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljøs rolle i projektet Vejrumbro

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

Sådan foregår en jordfordeling

Lodsejermøde:
Opstart af jordfordeling

Vurderingsforretning:
Vurdering af arealer

Ønskerunde:
Kortlægge ønsker
og muligheder

Planlægning:
Forhandling om løsninger

Berigtigelse:
Juridisk gennemgang
af aftaler

Kendelse:
Jordfordelingen bliver
godkendt

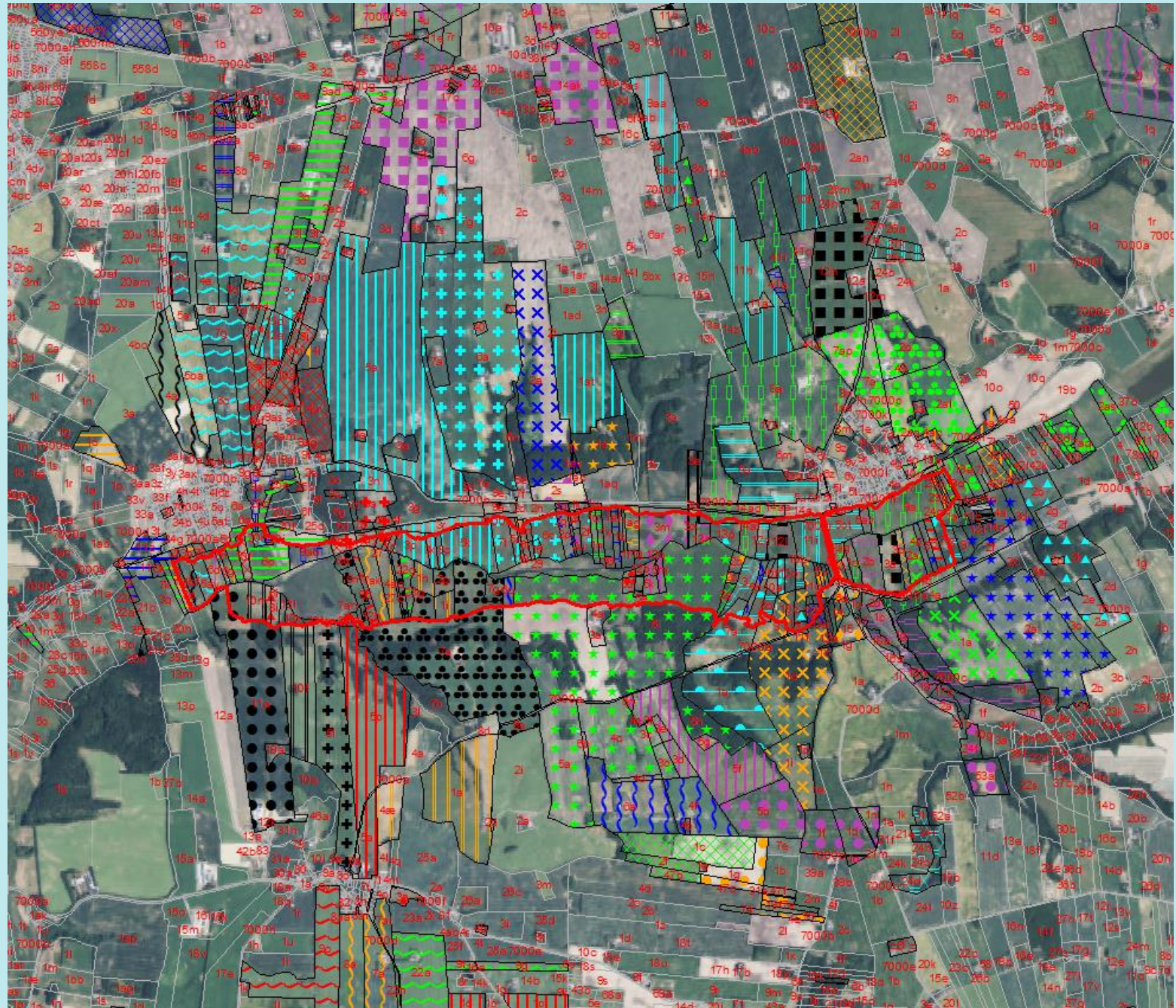
Registrering og afslutning:
Tinglysning og opmåling
af matrikler

Skæringsdag
Arealer skifter ejer



Projektet Vejrumbro kommer til at berøre dig

- Deltagende lodsejere kan vælge imellem forskellige muligheder
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø er med i projektet for at finde løsninger for de deltagende lodsejere



Udgangspunktet for jordfordeling er at skabe mulighed for Vejrumbro projektet

- Vi jordfordeler igennem frivillige aftaler
- Jordfordelingen skal finde løsninger for den enkelte lodsejers arealer



An aerial photograph of a rural landscape. The scene is dominated by various shades of green, representing different types of agricultural fields. A prominent feature is a large, rectangular field in the lower right quadrant that has a distinct blue-green hue, possibly due to a specific crop or irrigation. A dirt road or path winds through the fields, separating them into different sections. In the upper left, there is a smaller pond or water feature. The overall impression is one of a well-maintained and diverse agricultural area.

Dine muligheder som lodsejer



Jordfordeling

Salg og/eller køb:

- Af arealer inden for projektområdet
- Af erstatningsjord uden for projektområdet

Opkøbte projektarealer sælges i offentligt udbud efter anlæg.

Engangskompensation eller kompensation for værditab

Behold projektarealer:

- Engangskompensation med faste takster – arealordning
- Kompensation for værditab udbetales i forbindelse med jordfordelingskendelse

Éngangskompensation

- Udbetales efter projektet er anlagt
- Søg i fællesskemaet
- Indberet i 5 år



Du ejer fortsat jorden i projektområdet og modtager kompensation for dyrkningstab.

Omdriftsjord:
82.500 kr. pr. ha

Permanent græs:
35.500 kr. pr. ha

Naturarealer:
Ingen kompensation

Referenceperiode: 2017 – 2021



Kompensation for værditab

Du ejer fortsat jorden i projektområdet og modtager kompensation for projektets påvirkning af jordens markedsværdi.

Kompensationen opgøres som forskellen mellem aktuel markedspris, og vurderet værdi efter at projektet er gennemført.

- Udbetales i forbindelse med jordfordeling og inden projektet anlægges
- Dyrkningsophør og ekstensivering i forbindelse med udbetaling



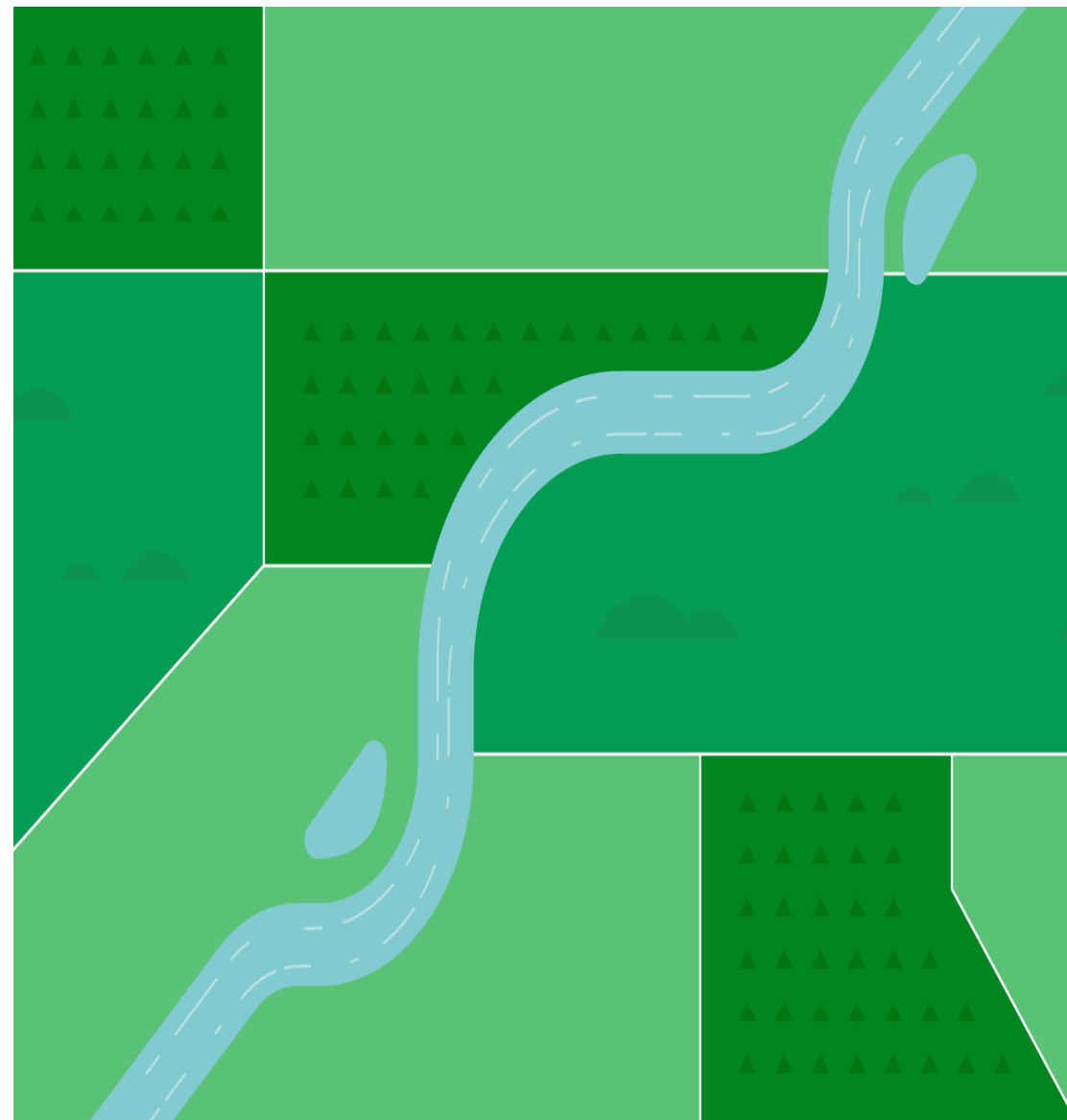
Hvad gælder når du beholder projektarealet?

Fortsat grundbetaling

Vådområdet er varigt

Mulighed for at søge plejetilskud

Husk rydningspligt



Vurderingsforretning

Lodsejerudvalg

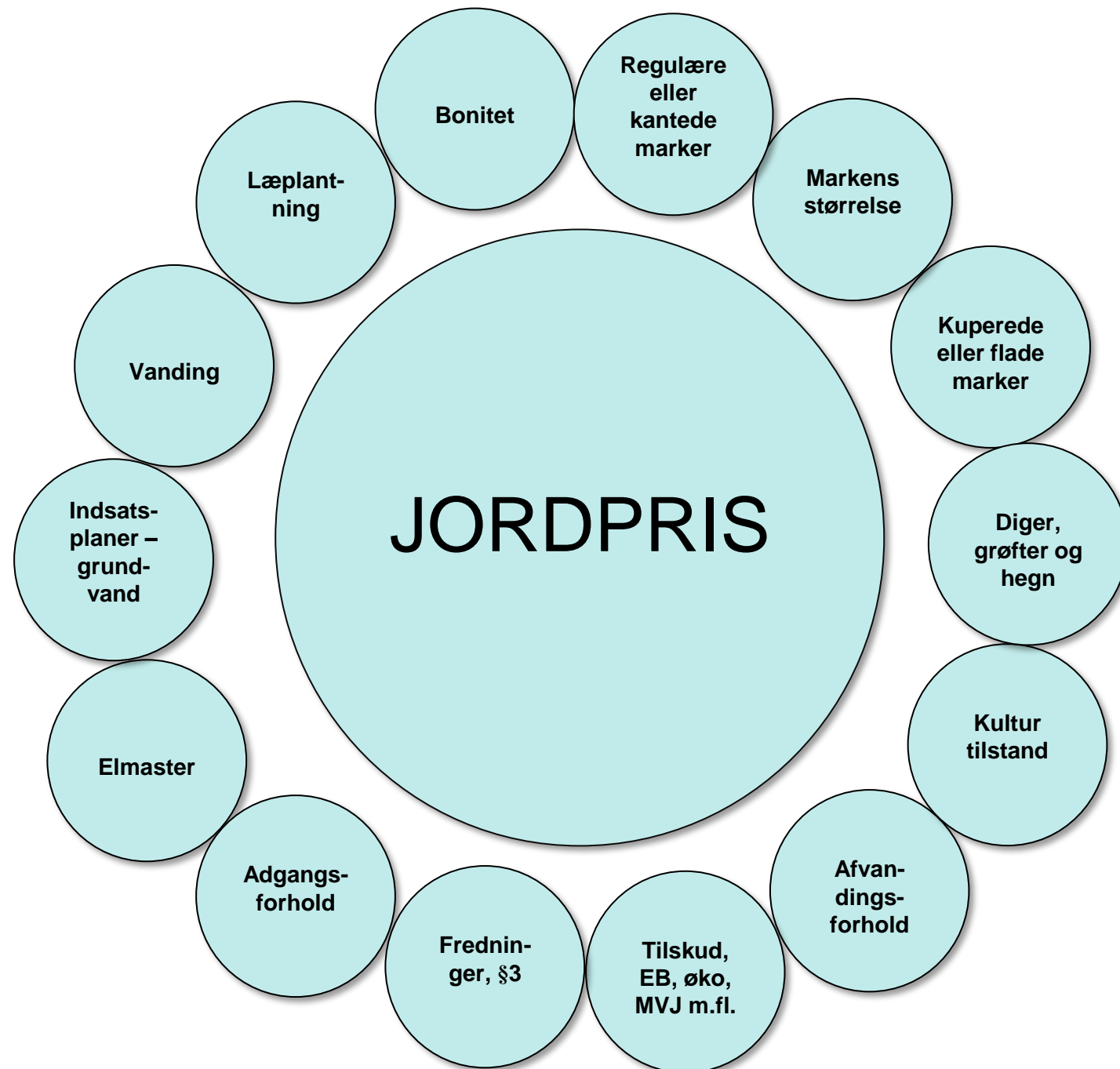
- 3-5 lodsejere – med kendskab til prissætning af jord
- Lokal planteavlskonsulent
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø



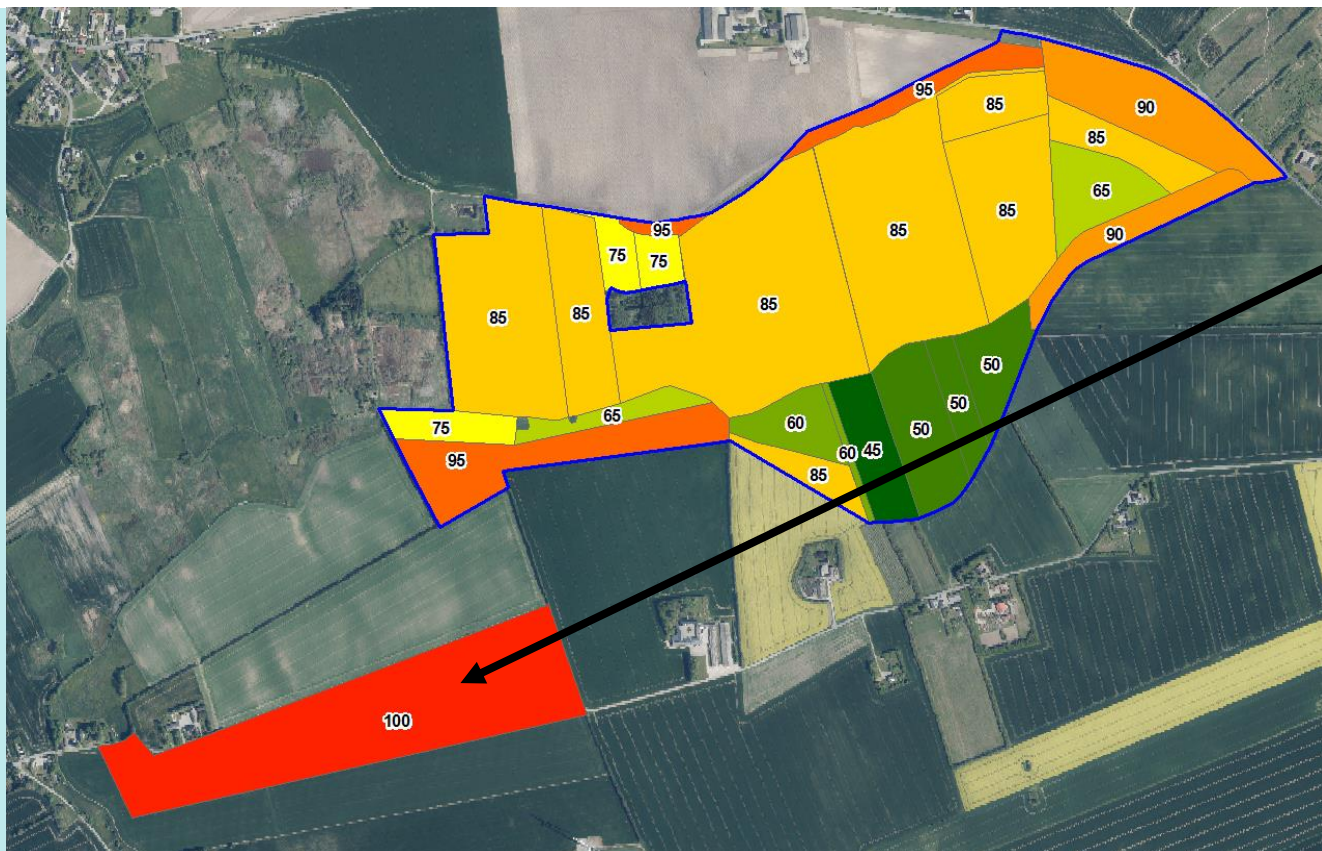
Vurderingsforretning

Lodsejerudvalg

- 3-5 lodsejere – med kendskab til prissætning af jord
- Lokal planteavlskonsulent
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø



Vurderingsforretning



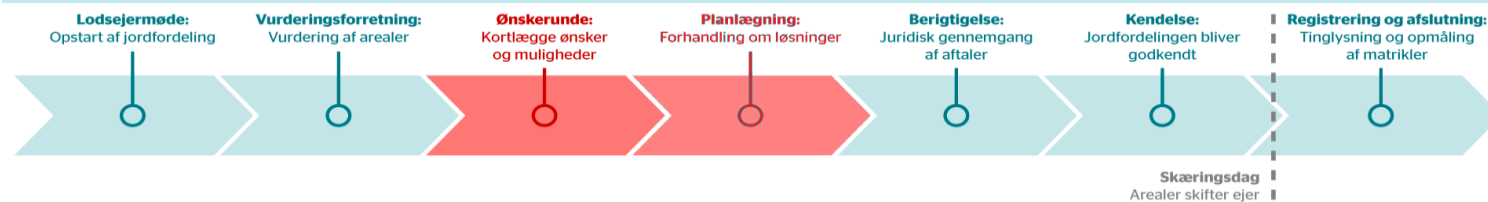
Den bedste mark i området takseres til 100.

Vi takserer arealer i projektområdet og den omkringliggende erstatningsjord i forhold til den bedste mark.



Ønskerunde og forhandlinger

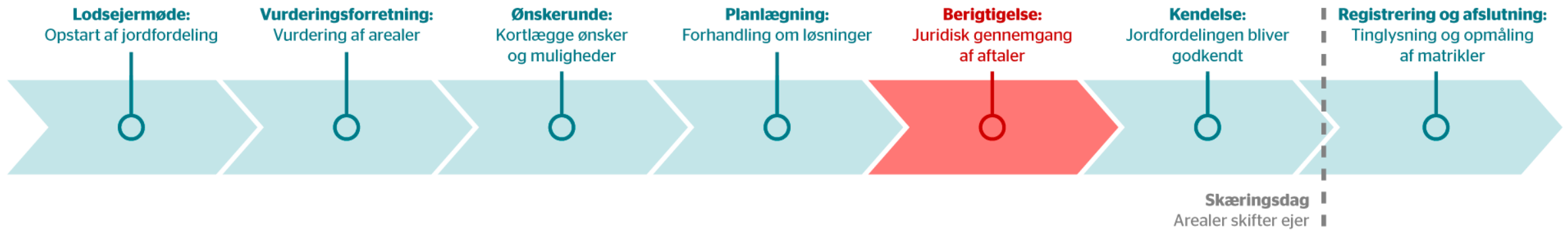
- Jordfordelingens DNA
 - Dialog
 - Tillid
 - Viljen til at finde løsninger
- Individuelle løsninger for den enkelte lodsejer



Sådan foregår handlerne i en jordfordeling



Forberedelse til jordfordelingen



En jordfordeling er *ikke* en almindelig handel

Handlerne samles på et kendelsesmøde og jordfordelingskommissionen beslutter om de kan gennemføres.

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

Vi håndterer:

- Servitutter
- Lovgivning
- Opkrævning

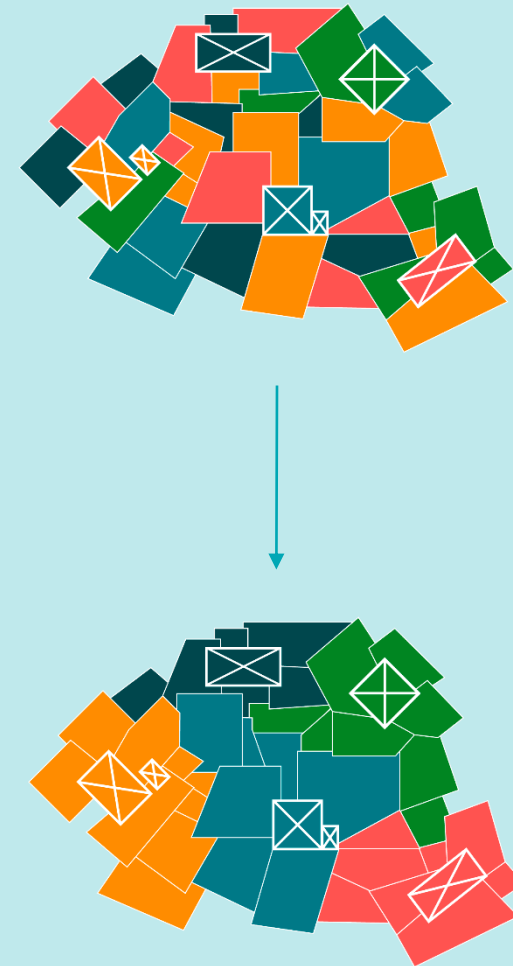


Skæringsdato fastlægges

Forslag : 1. marts 2026

Det betyder at:

- Forhandlingerne skal være afsluttet og alle aftaler underskrevet inden **1. november 2025**





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
Østvej 10, 12345					

3. Oplysninger om arealer der købes

Arealbetegnelse [matr.nr. og ejerlav]	Fra løbenr.	Areal nr.	Forelø- bigt ha	Salgspris [kr.]	Bemærkninger
Østvej 10, 12345					

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

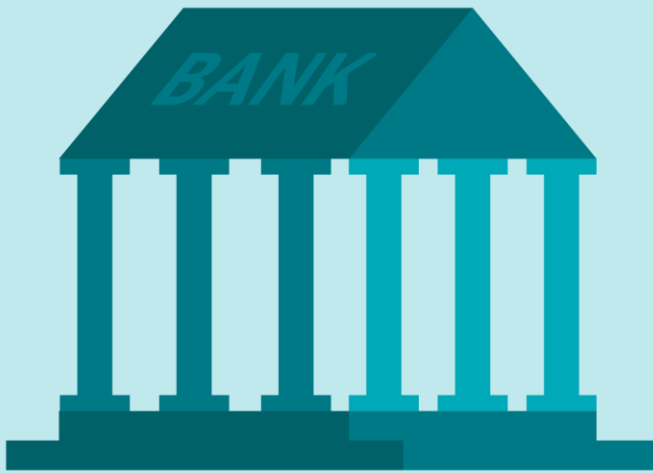
Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed

Underskrift	Underskrift
Navn	Navn
Stilling	Stilling
Bopæl	Bopæl



Nemt:
Handlerne foregår
på én gang ved en
kendelse.

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



Når du køber jord

Når du køber for mere end 20.000 kr. skal du stille garanti eller indbetale senest 2 måneder før kendelsen.

Når du sælger jord

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

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

Hvad sker der til kendelsen?

Jordfordelingskommissionen

- Bestemmer om dine panthavere skal høres i forhold til salg af jord.
- Godkender jordfordelingsplanen, og afsiger kendelse. Derefter er jordfordelingen en realitet!





Hvornår får du dine penge?

- Efter skæringsdagen
- Når kendelsen er tinglyst
- Tinglysning af værditabsdeklaration
- Svar fra panthavere

Du betaler for

Egen konsulenthjælp

Panthaveres omkostninger

Garantistillelse

Det betaler jordfordelingen for

Tinglysning

Landinspektørarbejde

Udgifter til Geodatastyrelsen

A wide-angle photograph of a lush green field. In the foreground, there are several large, dense clumps of bright yellow flowers, possibly buttercups, interspersed with green grass and other vegetation. The middle ground is a vast expanse of green grass and low-lying plants. In the background, a dense line of trees with full green foliage stretches across the horizon. The sky is a clear, pale blue. The overall scene is vibrant 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, hvilke muligheder jordfordelingen kan give dig

- Projektarealer; salg, éngangskompensation eller kompensation for værditab?
- Køb og/eller salg af erstatningsjord?

Tal med din bank, hvis du overvejer at deltage i jordfordeling

- Hvordan ser banken på et salg af projektarealer?
- Mulighed for at erhverve flere/andre arealer

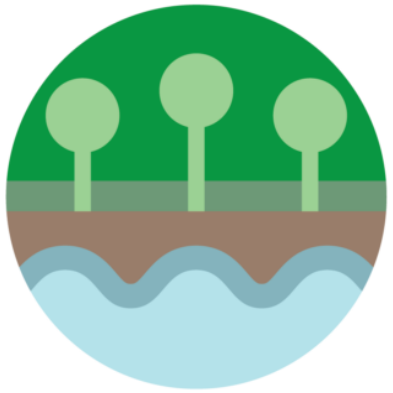
Hvem kan svare på spørgsmål?

Lone Waldemar, Jordfordelingsplanlægger
tlf. 21 62 78 91

Anders Gade, Biolog - Viborg Kommune
tlf. 87 87 55 13

www.lbst.dk/jordfordeling





Udtagningskonsulenterne

V/ Sebastian Behnke, Naturrådgiver Velas



Finansieret af udtagningskonsulentordningen (1)

1. Koordinering med øvrige lokale aktører:
 - Koordineringsmøder med kommune, VOS, NST og jordfordelingsplanlægger.
 - Bidrag med landbrugsfaglig viden til screening og udvælgelse af projektområder.

2. Kommunikation til lodsejere om de kollektive indsatser:
 - Information i nyhedsbreve, sociale medier mv.
 - Afholdelse af orienteringsmøder.
 - Åbent hus-arrangementer fx ved gennemførte projekter.

3. Understøtte den indledende dialog med lodsejere i samarbejde med projektejer (før tilsagn):
 - Udsendelse af invitationer til orienteringsmøder.
 - Evt. telefonisk opfølgning på invitationer.
 - Deltage i fælles lodsejermøder, evt. afholdelse af oplæg.
 - Opsamling på lodsejerdialog sammen med kommune/NST.



4. Facilitere dialog med lodsejere i samarbejde med projektejer (i alle projektets faser):

-Deltagelse, oplæg og besvarelse af spørgsmål af skatte-, økonomi- eller udtagningskonsulent på fælles lodsejermøder.

5. Bidrage med afklarende økonomisk, skattemæssig og landbrugsfaglig vejledning ved efterspørgsel fra lodsejer (i alle projektets faser):

-Individuel rådgivning fra skatte-, økonomi- eller udtagningskonsulent (forudsætter rådgivningsaftale se (2) forinden)

-Udtagningskonsulentens deltagelse i individuelle møder med projektejer.



Finansieret af kommune eller Naturstyrelsen igennem projektilsagnet (2)

6. Varetage mindre vådområdeprojekter (Mindre projekter forstås som projekter med 1-2 lodsejere og simple projektiltag):

-Ydelser forbundet med projektledelsen af mindre projekter: projektering, koordinering, tilbudsindhentning, byggestyring, ansøgning om nødvendige tilladelser mv.

7. Ydelser til kommune/NST efter aftale med projektejer (under projektgennemførelsen):

-Rådgivning i forbindelse med den ejendomsrættlige forundersøgelse.

-Rådgivning i forbindelse med udarbejdelse af projektaftaler og under realisering.

-Deltagelse i individuelle lodsejermøder sammen med projektejer.

-Udarbejdelse af den ejendomsrættlige forundersøgelse.



Økonomi- og skatterådgivning

- Holde oplæg til opstartsmøder for lodsejere om generelle forhold, som lodsejer skal være opmærksom på, når de indgår i et projekt om udtagning af jord. Der kan tages udgangspunkt i faktaark
- Afklare om projektet har indflydelse på lodsejers ejendomsvurdering
- Afklare om projektet har indflydelse på lodsejers pension / efterløn
- Afklare for den enkelte lodsejer, om de skatte og økonomiske forhold ved enten salg eller compensation



Derimod er tidsforbruget til selve beregningen af ejendomsavance, skat og pension for den enkelte lodsejer ikke inkluderet i udtagningsprojektet.



Tak for opmærksomheden!





Tak for I aften



Finansieret af
Den Europæiske Union



Ministeriet for Grøn Trepert
Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø



VIBORG
KOMMUNE