

Lodsejermøde Opstart af jordfordeling

Tirsdag den 29. september 2026

Lavbundsprojekt Skals Å - Bjerregrav



Finansieret af
Den Europæiske Union



Ministeriet for Grøn Trepert
Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø



VIBORG
KOMMUNE

Dagsorden

- Velkomst v/Ole Christensen
- Præsentation af projektet v/ Ole Christensen
- Generelt om Jordfordeling v/ Rene Nielsen jordfordelingsplanlægger og Carina Clausen Berigtiger, SGAV
- Pause – forplejning
- Nedsættelse af lodsejerudvalg - *overvej allerede nu, om du vil med i lodsejerudvalget*
- Indlæg fra udtagningskonsulent v/Eja Lund
- Spørgsmål
- Afslutning v/Ole Christensen



Ny kvælstofregulering



Skals Å - Bjerregrav

Forslag til detailprojekt



VIBORG
KOMMUNE

Projekttal

Areal ca. 550 ha

Reduktion af
kvælstof
ca. 27 kg/ha

Reduktion af
drivhusgas
ca. 9.267 tons
CO2-ækvivalenter/år



Projekttiltag

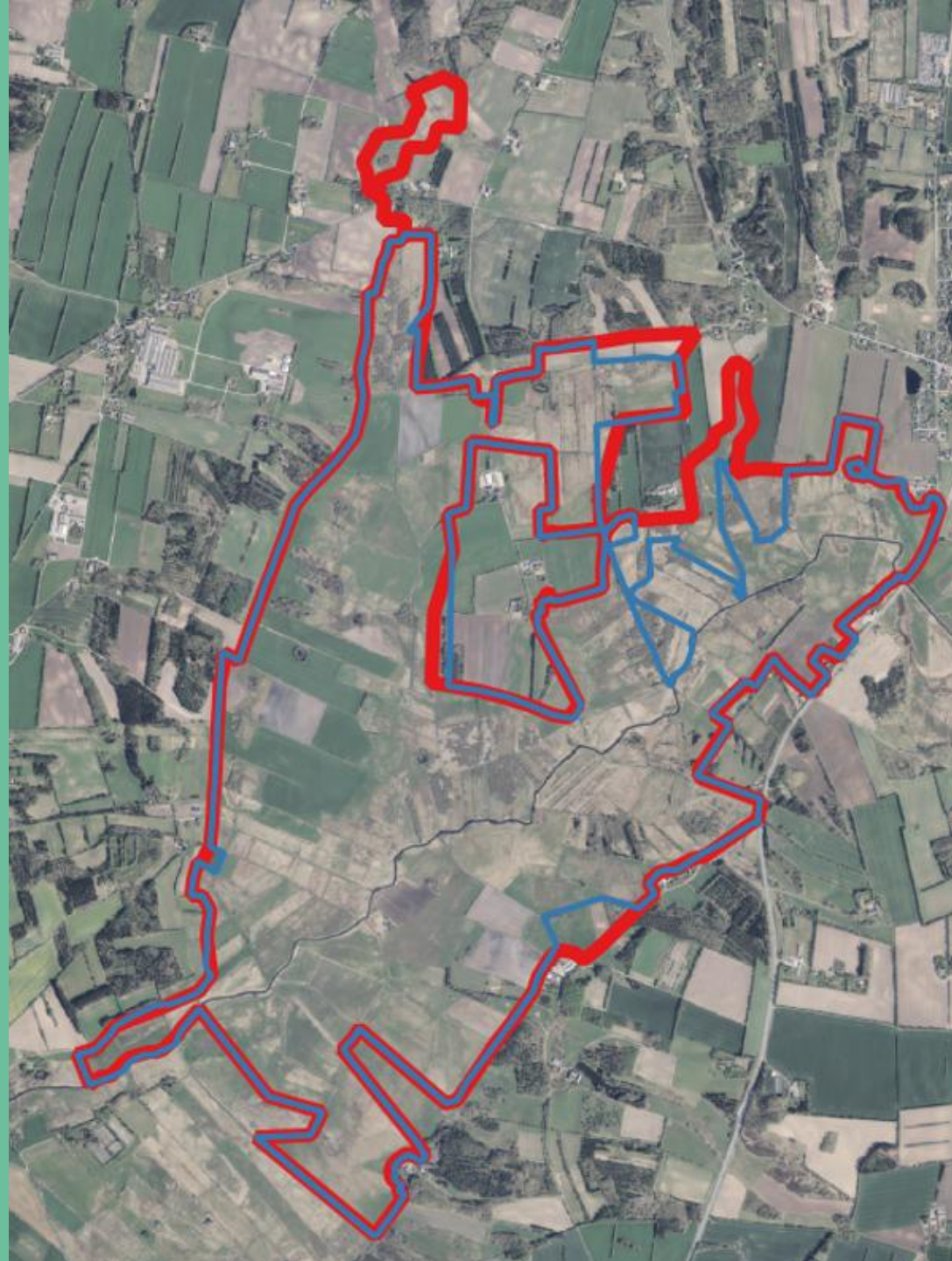
Projektet består af følgende tiltag:

- Blokering ca. 39 km af grøfter.
- Omlægning af dræn og grøfter til overrisling af terræn.
- Omlægning af hhv. Thyboggrøften og Agathelund bæk
- Etablering af afskærende grøfter.
- Terrænskrab
- Sikring af infrastruktur
- Adgangsveje og overkørsler



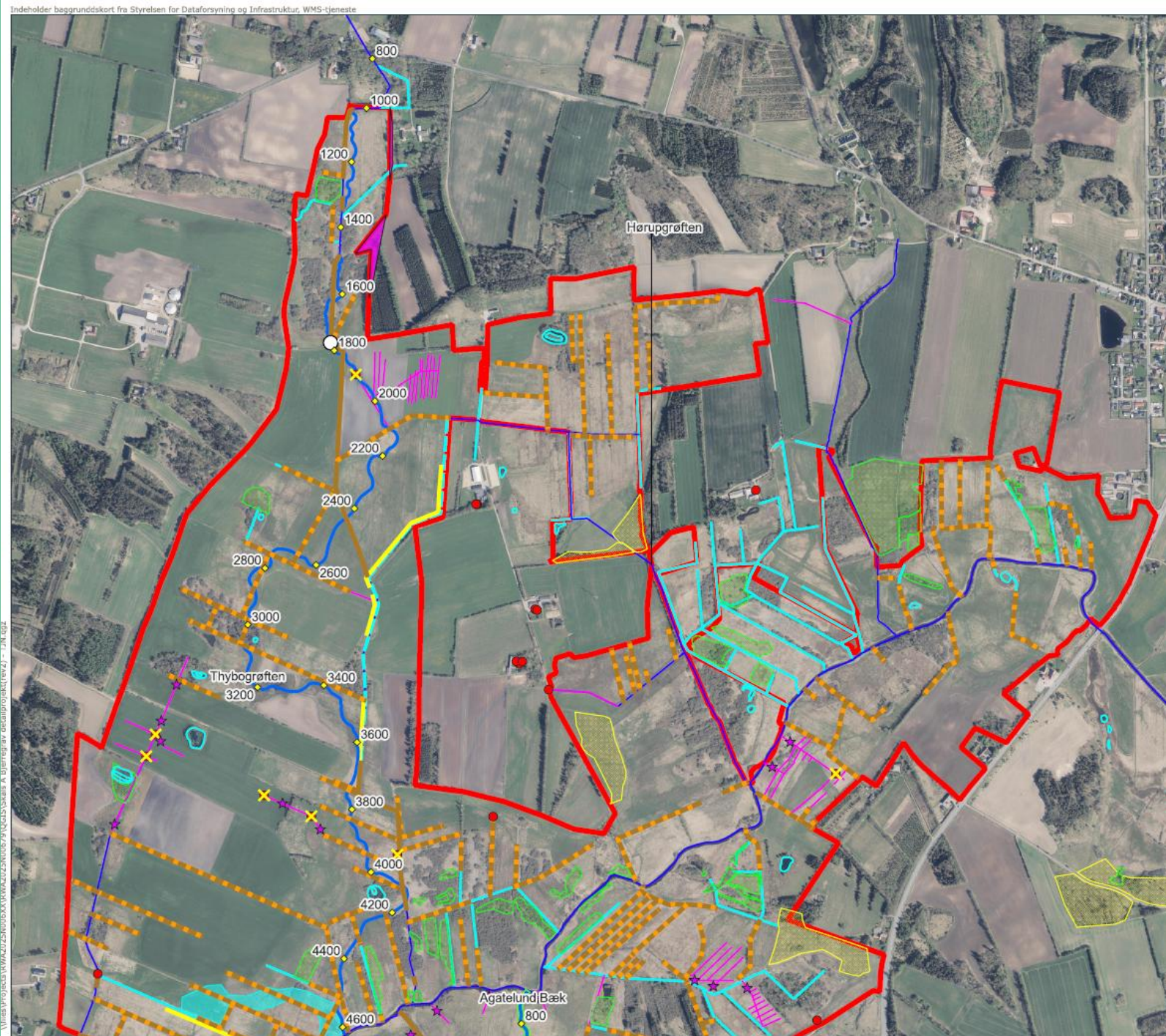
Projektområde

Undersøgelsesområde = Rød
Projektgrænse = Blå



VIBORG
KOMMUNE

Tiltag



DATO: 25-09-2026 TJN

Signatur

- ▬ Gældende projektgrænse 02.09.2026
- ▬ Udvidelse af projektområde
- ▬ Eksisterende vandløb
- ▬ Eksisterende grøft
- ▬ Eksisterende dræn
- Eksisterende brønd
- ▬ Afskærende grøft
- ▬ Genslyngning af vandløb
- ◆ Projekteret St. pr 200 m
- ▬ Terrænregulering (i historisk vlb)
- Ny rørbrø
- Afbryd afvanding i grøft/vandløb
- ▬ Opfyld eksisterende vandløb
- ▬ Punktopfyldning af grøft på strækning
- ★ Dræn afbrydes
- ✕ Brønd afbrydes
- ▬ Forventet overrislingsområde
- ▬ Hævning af vej
- ▬ Terrænhævning +20 cm
- Habitatnatur
 - ▬ Fugtige naturtyper
 - ▬ Tørre naturtyper
 - ▬ Søer under 5 ha

Udarbejdet af: TJN

Kontrol: PEBA

Godkendt af: ANMH

REV: 1

1:10000



Lavbundsprojekt Skals Å -
Bjerregrav
Detailprojekt

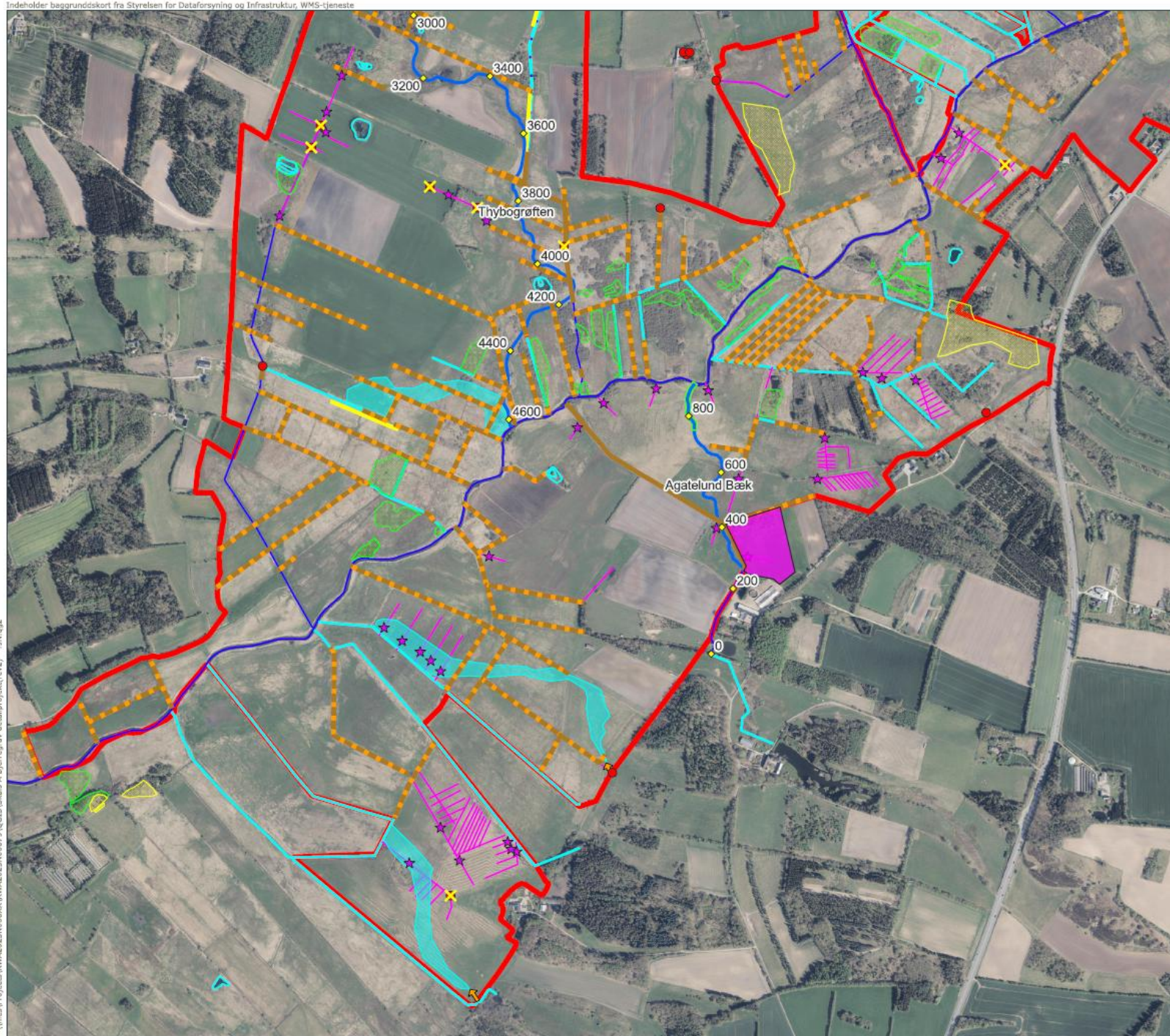
Projektnr.
1100062138

Viborg Kommune

Projektkort m. habitatnatur
Nord

RAMBOLL WATER

RAMBOLL



- Gældende projektgrænse 02.09.2026
- Udvidelse af projektområde
- Eksisterende vandløb
- Eksisterende grøft
- Eksisterende dræn
- Eksisterende brønd
- Afskærende grøft
- Genslyngning af vandløb
- Projekteret St. pr 200 m
- Terrænregulering (i historisk vib)
- Afbryd afvanding i grøft/vandløb
- Opfyld eksisterende vandløb
- Punktopfyldning af grøft på strækning
- Dræn afbrydes
- Brønd afbrydes
- Overrissing
- Forventet overrissingsområde
- Terrænhævning +20 cm
- Habitatnatur
- Fugtige naturtyper
- Tørre naturtyper
- Søer under 5 ha

Udarbejdet af: TJN

Kontrol: PEBA

Godkendt af: ANMH
REV: 1

REV: 1
600 m

1:10000



**Lavbundsprojekt Skals Å -
Bjerregrav
Detailprojekt**

Projektnr.

1100062138

Viborg Kommune

Projektkort m. habitatnatur Syd

RAMBOLL WATER



Det videre forløb

Status for lavbundsprojektet

- Teknisk forundersøgelse er gennemført
- Ejendomsræssig forundersøgelse er gennemført
- SGAV har bevilliget cirka 20.352.000 kr. til gennemførelse af projektet

Næste skridt

- Jordfordeling, kompensation og projektaftaler.
- Detailprojektering, udbud og anlæg.
 - Rambøll er rådgiver på anlægsprojektet.

Hvis der kan indgås frivillige aftaler med alle lodsejere, kan anlægsarbejdet i bedste fald gennemføres i 2028





Styrelsen for Grøn
Arealomlægning og Vandmiljø

Lodsejermøde Skals Å syd for Bjerregrav

29. september 2026

Dagsorden

1. Introduktion: Hvorfor er vi her i dag?
2. Dine muligheder som lodsejer
3. Sådan foregår handlerne
4. Nedsættelse af lodsejerudvalg
5. Opsummering og tak for i dag



Jordfordelingskontoret



Planlægning



Sekretariat og berigtigelse



Jordfordelingskontorets rolle i Skals Å Syd for Bjerregrav

Gennemfører jordfordelingen

Udbetaler værditab

Køber og videresælger projektareal

Opkøber evt. arealer udenfor projektområdet til jordfordelingen

Sælger erstatningsjord til lodsejere

Sælger opkøbt projektareal, når projektet er gennemført

Den gode jordfordeling



Når der er indgået frivillige aftaler med alle lodsejere, så projekttiltagene kan realiseres.

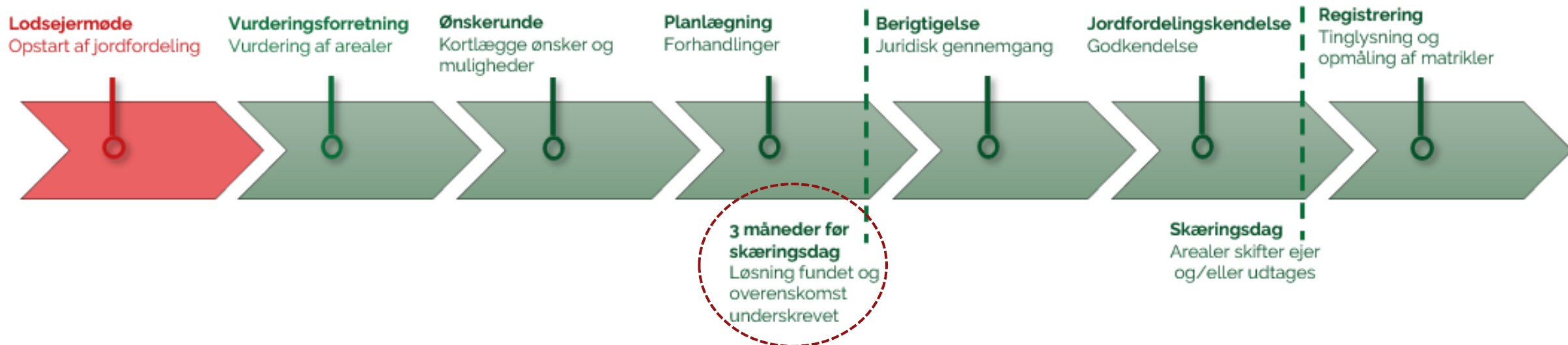
Når der er købt, solgt og byttet jord, så vi får en god arrondering
Samlet jordlodder, så græsning er mulig og gerne forbedret.
Samlet jordlodder, så jagt er mulig og gerne forbedret.

Er gennemført så hurtigt som muligt og har skabt afklaring, så
alle kan komme til at se fremad.

De bedste løsninger opstår, når naboer og lodsejere selv laver
fordelingen af jordlodder.

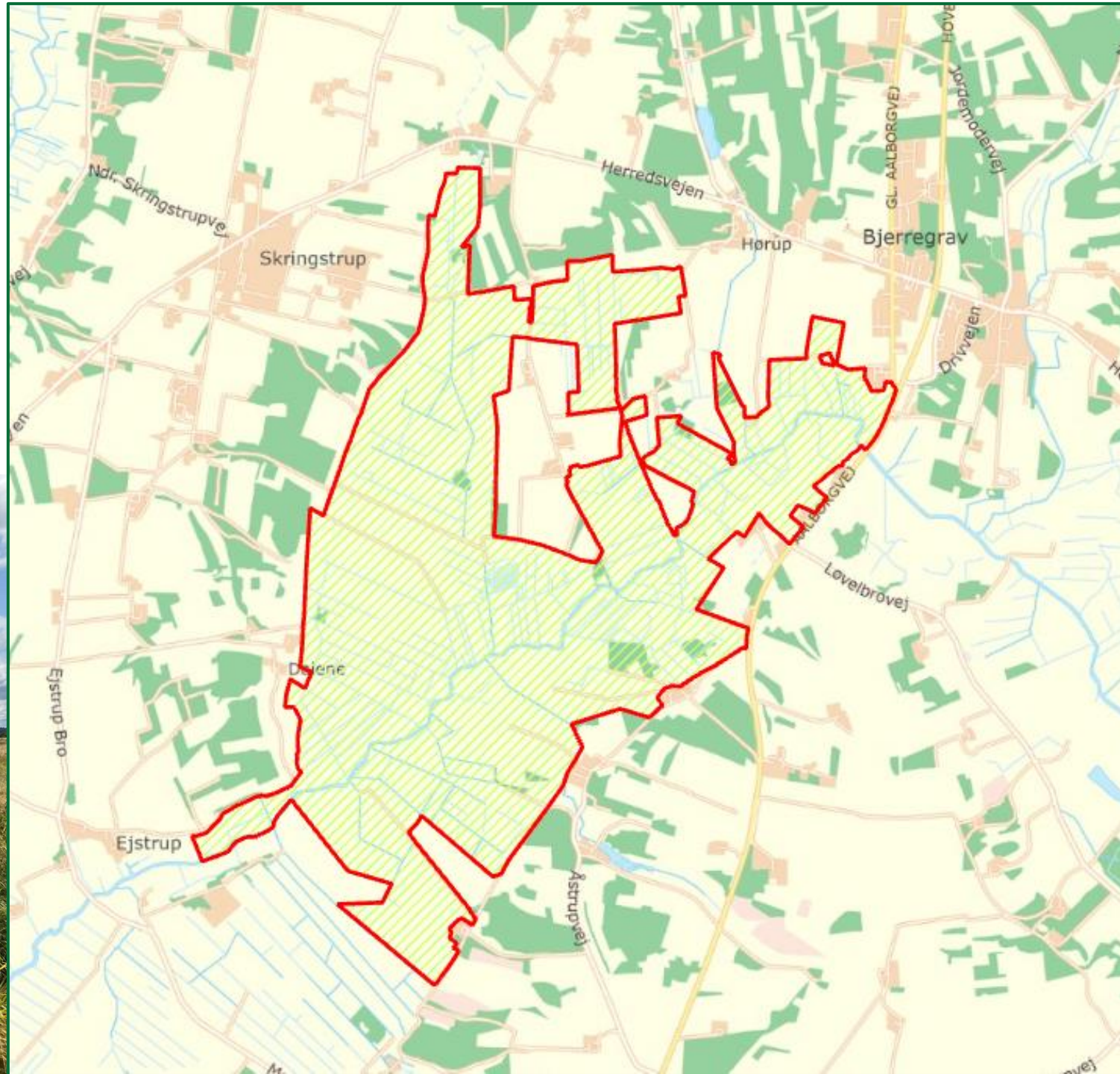
Sådan foregår en jordfordeling

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



Projektområde Skals Å Syd for Bjerregrav

Ca. 550 hektar og 60 lodsejere



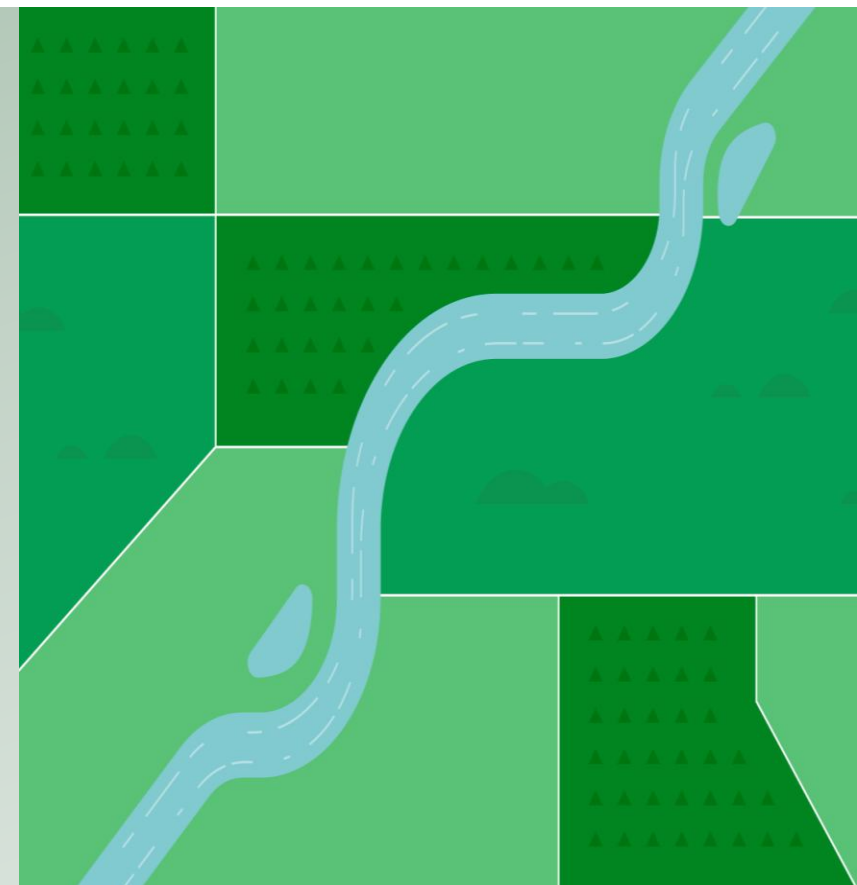
Dine muligheder som lodsejer

- Køb og salg
- Værditabskompensation
- Engangskompensation

Salg og/eller køb

- Salg af arealer inden for projektområdet
- Evt. køb af erstatningsjord uden for projektområdet
- Evt. køb af projektjord

Handles i forbindelse med jordfordelingskendelse



Kompensation for værditab

Du ejer fortsat jorden i projektområdet og modtager kompensation:

- Opgøres som forskellen mellem aktuel markedspris, og værdi efter at projektet er gennemført
- Udbetales ved jordfordelingskendelse og inden projektet anlægges

- Dyrkningsophør og ekstensivering på skæringsdatoen



Engangskompensation

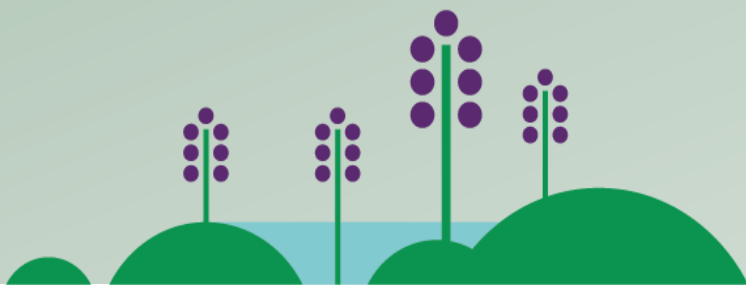
- Udbetales efter projektet er anlagt
- Søg i fællesskemaet
- Indberet i 5 år



Du ejer fortsat jorden i projektområdet og modtager compensation:

- Omdriftsjord: 82.500 kr. pr. ha
- Permanent græs: 35.500 kr. pr. ha
- Naturarealer: Ingen compensation

Referenceperiode: 2017 – 2021



Hvad betyder rådighedsindskrænkningen?

- Varigt
- Ingen jordbearbejdning
- Ingen omlægning
- Ingen gødskning, sprøjtning og kalkning.
- Ingen tilskuds fodring
- Ingen plantning

Hvad gælder i øvrigt for projektarealet?

- Mulighed for at søge grundbetaling
- Mulighed for at søge plejetilskud
- Husk rydningspligt

Vurderingsforretning

Lodsejerudvalg:

- 3-5 lodsejere – Skal afspejle forskellige interesser ift. køb og salg
- Planteavlskonsulent med kendskab til lokale forhold og prissætning
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø



Vurderingsforretning

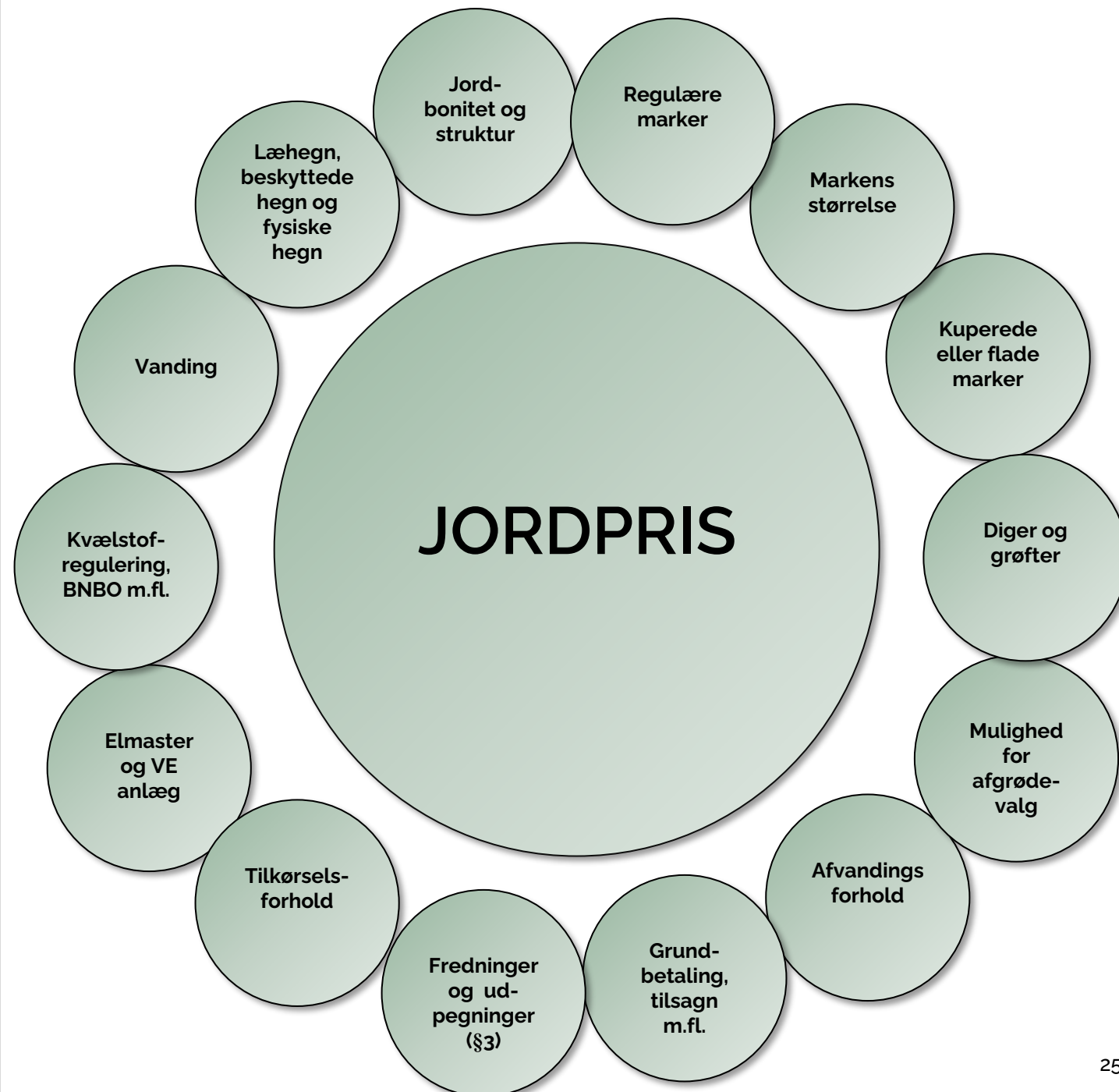
Den bedste mark i området
takseres til 100.

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



Vurderingsforretning

Den **landbrugsmæssige værdi** vurderes ud fra mange faktorer og sætter taksten for hvert areal



Ønskerunde og forhandlinger

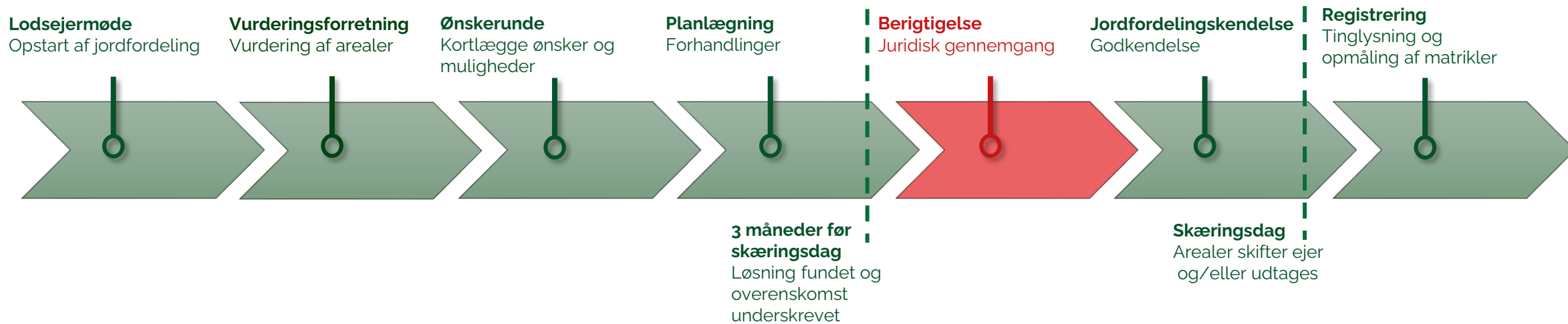
Jordfordeling er individuelle løsninger for den enkelte lodsejer

Det kræver:

- Dialog
- Tillid
- Viljen til at finde løsninger



Sådan foregår handlerne i en jordfordeling



Oplysninger om ejeren, ejendommen og jordfordelingssagen				
Bopælsadresse	Ejendommens matr.nr. og ejerlav		Projektnummer	Løbenummer

Oplysninger om arealer, der modtager værditabkompensation					
Areal betegnelse [matr.nr. og ejerlav]		Areal nr.	Areal [ha]	Pris [kr.]	Bemærkninger
Samlet modtages					

Oplysninger om arealer der sælges					
Areal betegnelse [matr.nr. og ejerlav]	Til løbenr.	Areal nr.	Areal [ha]	Pris [kr.]	Bemærkninger
Samlet sælges					
Ejendomsstat for de solgte arealer:					

Oplysninger om arealer der købes					
Areal betegnelse [matr.nr. og ejerlav]	Fra løbenr.	Areal nr.	Areal [ha]	Pris [kr.]	Bemærkninger

Opsummering af ændringer på ejendommen og økonomi				
Areal med dyrkingsrestriktioner [ha]	Areal [ha]	Købesum (netto) [kr.]	Skatterefusion (netto) [kr.]	I alt [kr.]

Erklæring og underskrift

Ejer giver med sin underskrift samtykke til, at Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø videregiver personoplysninger jf. udleverede skrivelse om registrering af personoplysning.

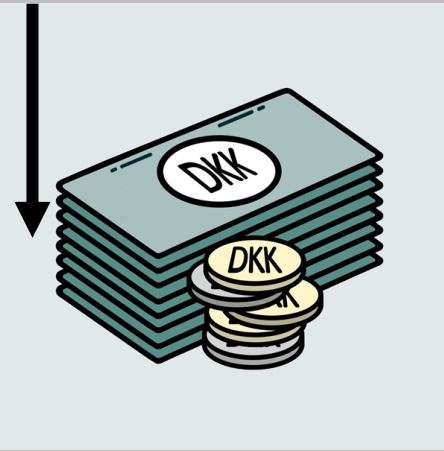
Ejer erklærer at have modtaget kopi af nærværende dokument og generelle vilkår, vilkår om kompensation for værditab og deklaration om kompensation for værditab.

Sted og dato	Underskrift
Evt. ægtefælles underskrift	Underskrift

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed	
Underskrift	Underskrift



Handlerne foregår på én gang ved en kendelse



Lave omkostninger for de deltagende lodsejere

Skæringsdato

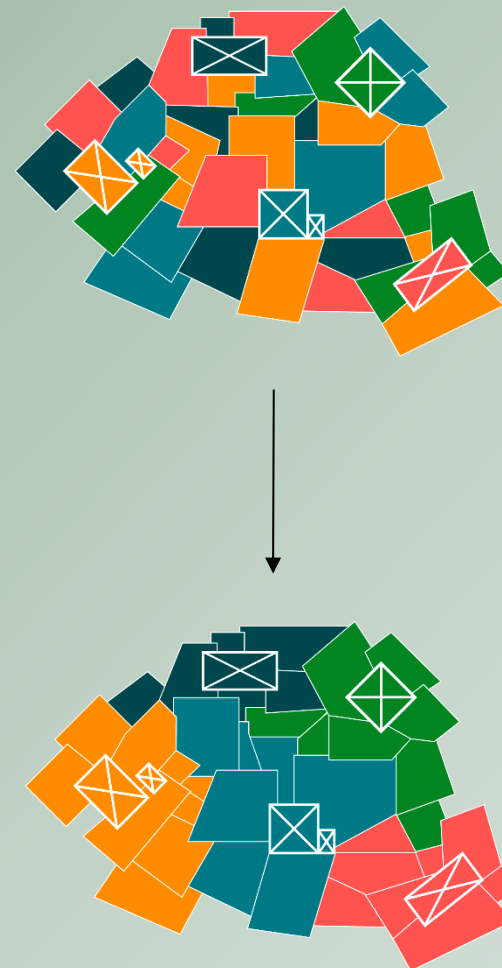
15. marts 2028

Det betyder at:

Forhandlingerne skal være afsluttet og alle aftaler underskrevet inden

15. december 2027

(3 mdr. før skæringsdag)





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 eller modtager compensation for værditab

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

Inddrag din bank og kreditforening allerede nu



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.

For eksempel:

- Servitutter
- Lovgivning
- Opkrævning





Hvornår får du dine penge?

- Efter skæringsdagen
- Når kendelsen er tinglyst
- Når Værditabsdeklaration er tinglyst
- Svar fra panthavere



Hvad skal der ske nu?



Næste skridt

1. Valg til lodsejerudvalg
2. Vurderingsforretning
3. Ønske / spørgerunde
4. Jordfordeling - forhandlinger



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?

Inddrag din bank, hvis du overvejer at deltage i jordfordeling

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



Valg til lodsejerudvalg

3-5 lodsejere

Skal afspejle forskellige interesser ift. køb og salg

Lokal planteavlskonsulent med kendskab til lokale forhold og prissætning



Udtagningskonsulenter

Udtagning af landbrugsjord - Til gavn for klimaet og vandmiljøet

Få gratis hjælp fra dine lokale udtagningskonsulenter

www.udtagningskonsulenterne.dk



Hvem kan svare på spørgsmål?

Projektejer / **Ole Borg**, Viborg Kommune

tlf. 8787 5512; Mail: obo@viborg.dk

Katrine Pasgaard, Viborg Kommune

Tlf. 8787 5524; Mail: katpa@viborg.dk

Jordfordelingsplanlægger / **René Nielsen**

tlf. 2166 9855; mail: rennie@sgav.dk

Berigtiger / **Carina Clausen**

tlf. 7242 9349; mail: carcla@sgav.dk

www.lbst.dk/jordfordeling





Styrelsen for Grøn
Arealomlægning og Vandmiljø

Pause



VIBORG
KOMMUNE

Udtagningskonsulenternes rolle i udtagningsprojekter

STØTTET AF
Promilleafgiftsfonden for landbrug



Udtagningskonsulenterne

Udtagningskonsulenter

Der er tilknyttet ca. 53 udtagningskonsulenter til *Udtagningskonsulentordningen*

Udtagningskonsulenterne yder gratis rådgivning og svarer på spørgsmål, bl.a. knyttet til de enkelte projekter

Hvor langt er projekt kommet?

Hvad kan jeg bruge arealerne til bagefter?

Hvordan fastsættes jordens værdi?

Skal jeg købe, sælge eller beholde arealerne?

Hvorfor sker der ikke noget?

Hvad kan jeg få i compensation?

Skattekonsulenter

Der er tilknyttet 27 skattekonsulenter til *Udtagningskonsulentordningen*

Skattekonsulenterne svarer på generelle spørgsmål om **ejendomsvurdering og skat**

Kan det påvirke min ejendomsvurdering, hvis jeg deltager i et udtagningsprojekt så noget af min jord ikke længere dyrkes ?

Bliver min ejendomsskat op til 10 gange så høj som nu, hvis min ejendom ikke længere vurderes som landbrug ?

Hvordan skal ejendomsavance opgøres ?

Skal jeg betale skat af den erstatning / kompensation jeg får, for at deltage i udtagningsprojekt ?

Er det rigtigt at erstatningen skal beskattes som fortjeneste ved salg af ejendom, selvom jeg beholder arealet ?



Udtagningskonsulenterne

Lodsejere

Myndigheder

Bestil materiale

Om

Kontakt

Udtagning af landbrugsjord - Til gavn for klimaet og vandmiljøet

Få gratis hjælp fra dine lokale
udtagningskonsulenter.

Find en udtagningskonsulent nær dig



Spørgsmål



Tak for I aften



VIBORG
KOMMUNE