Miljø- og Fødevareministeriet
Landbrugsstyrelsen

Lodsejermøde MUFJO Bjergby-Astrup-Slotved Skov

Landbrugsstyrelsen

Jordfordeling – hvordan foregår det?
Gennemgang af processen ved Landbrugsstyrelsen

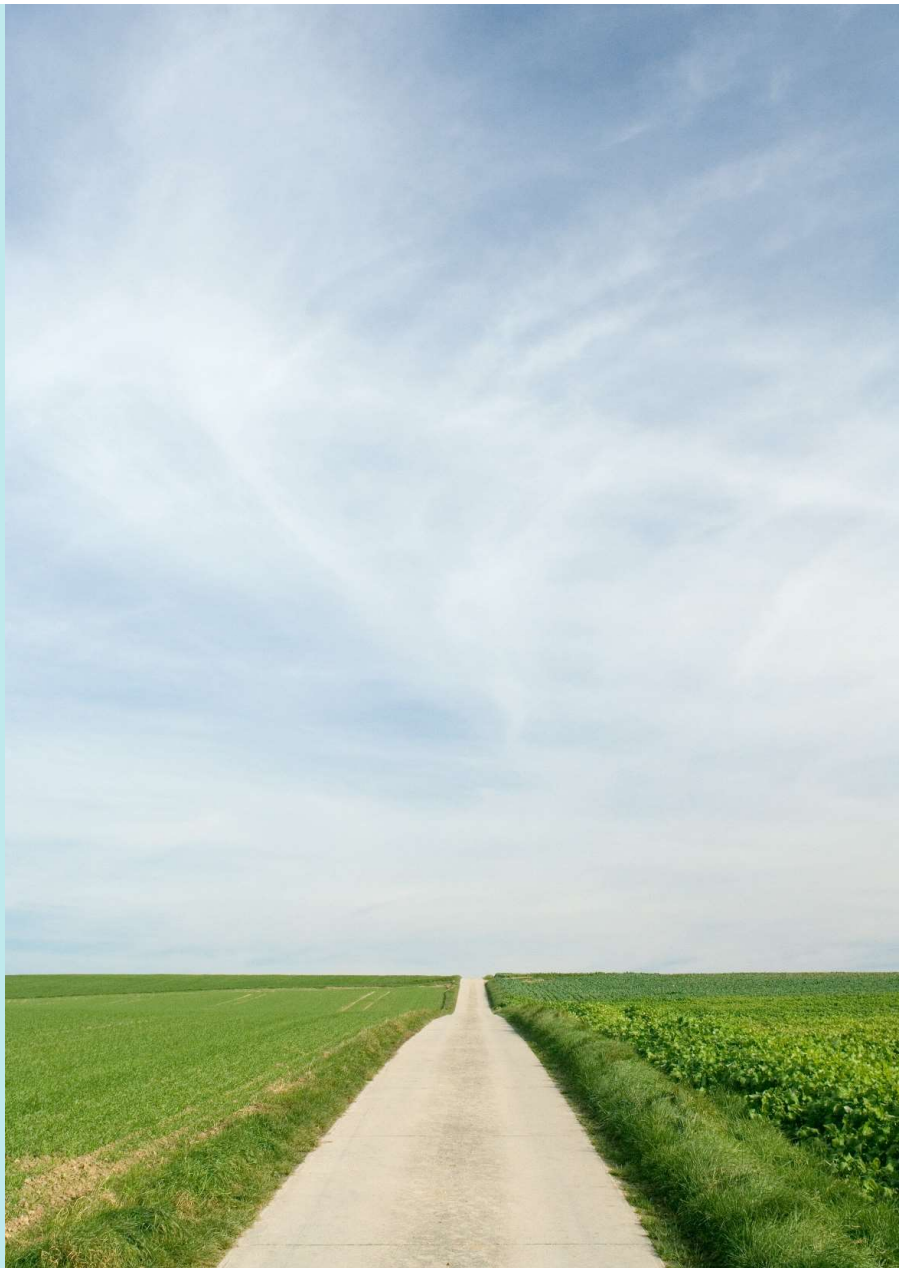
1) Introduktion: Hvorfor er vi her i dag?

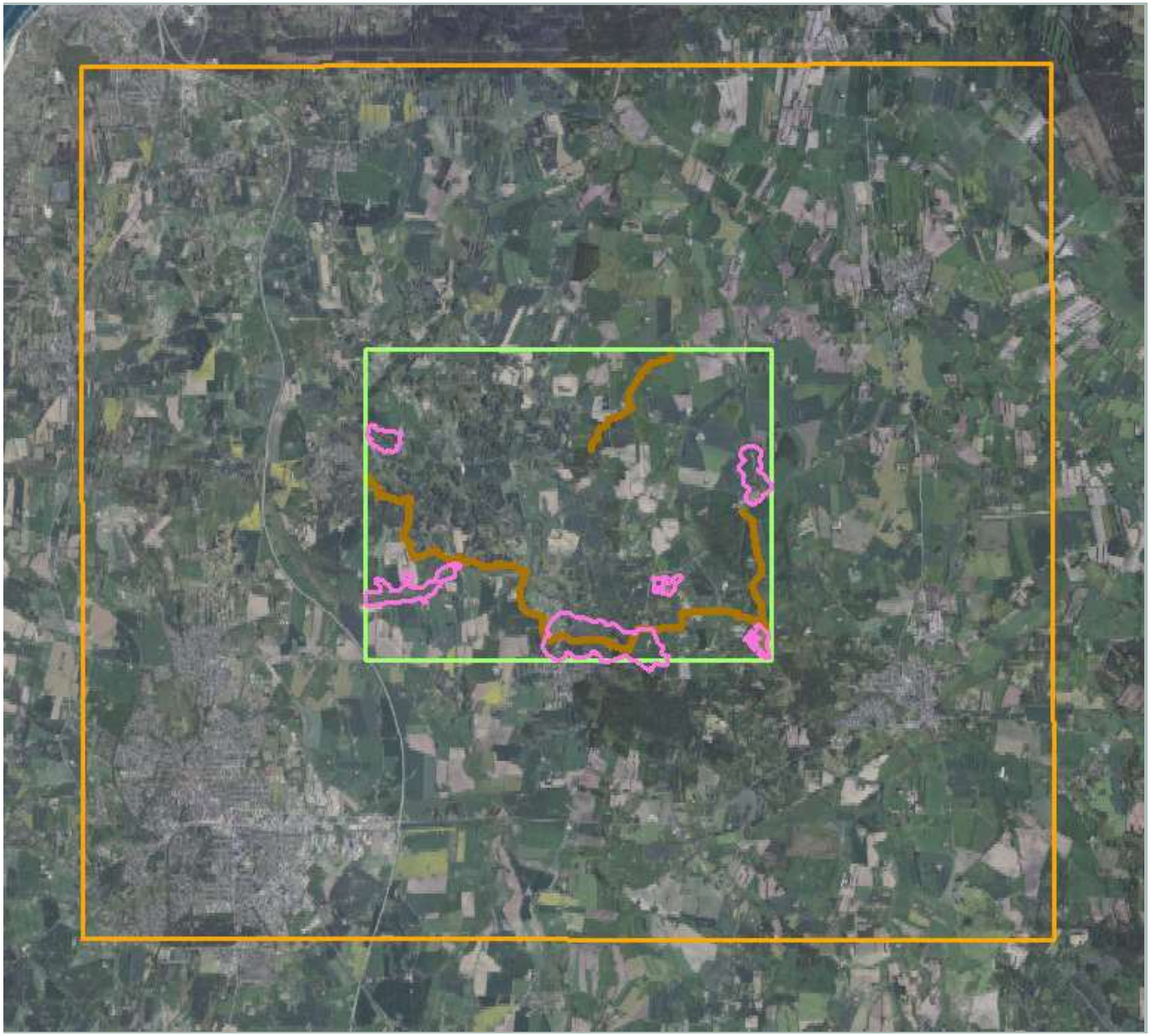
2) Dine muligheder som lodsejer

3) Sådan foregår handlerne

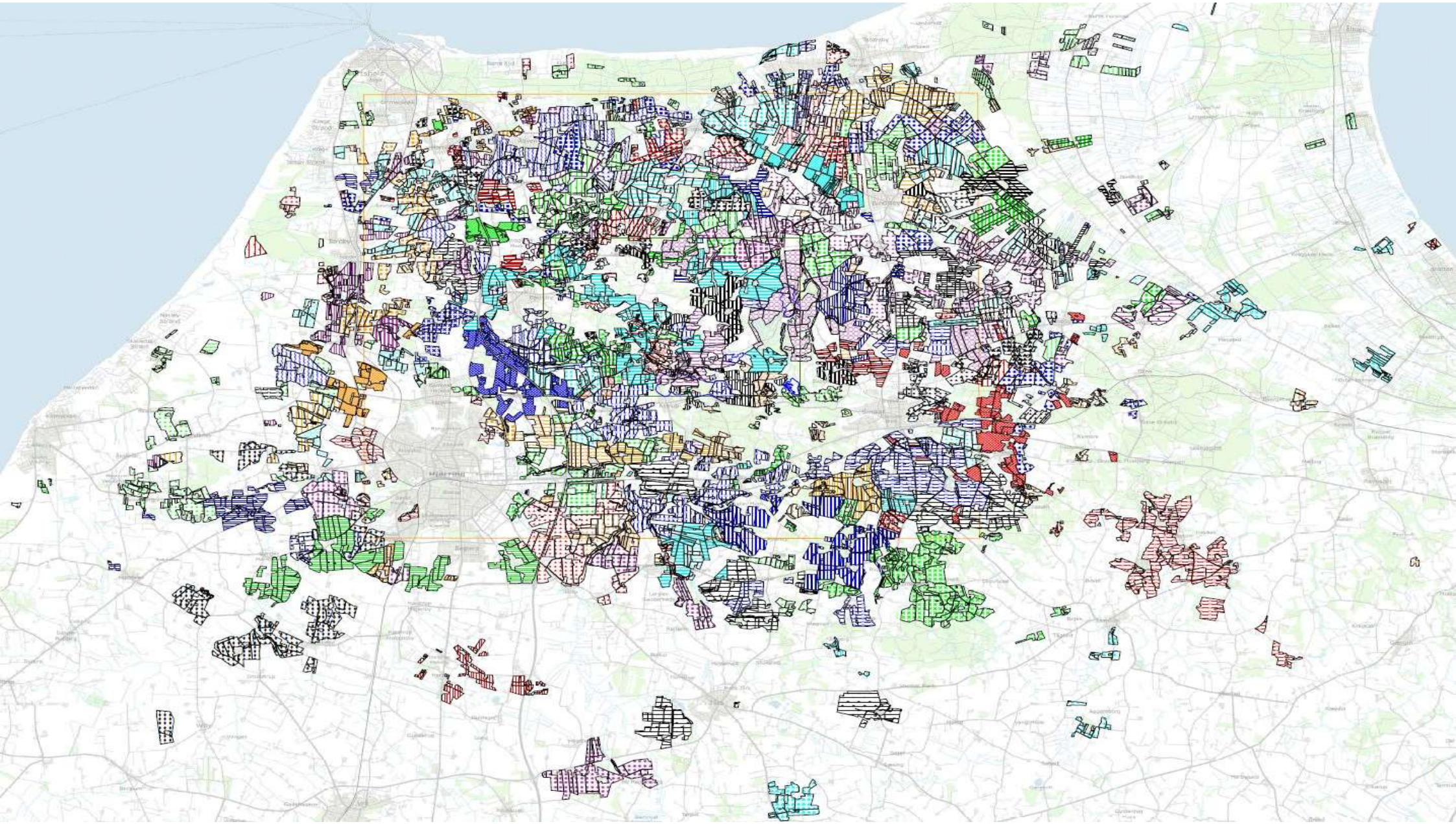
4) Hvad skal der ske nu?

5) Opsummering og tak for i dag





Miljø- og Fødevareministeriet
Landbrugsstyrelsen



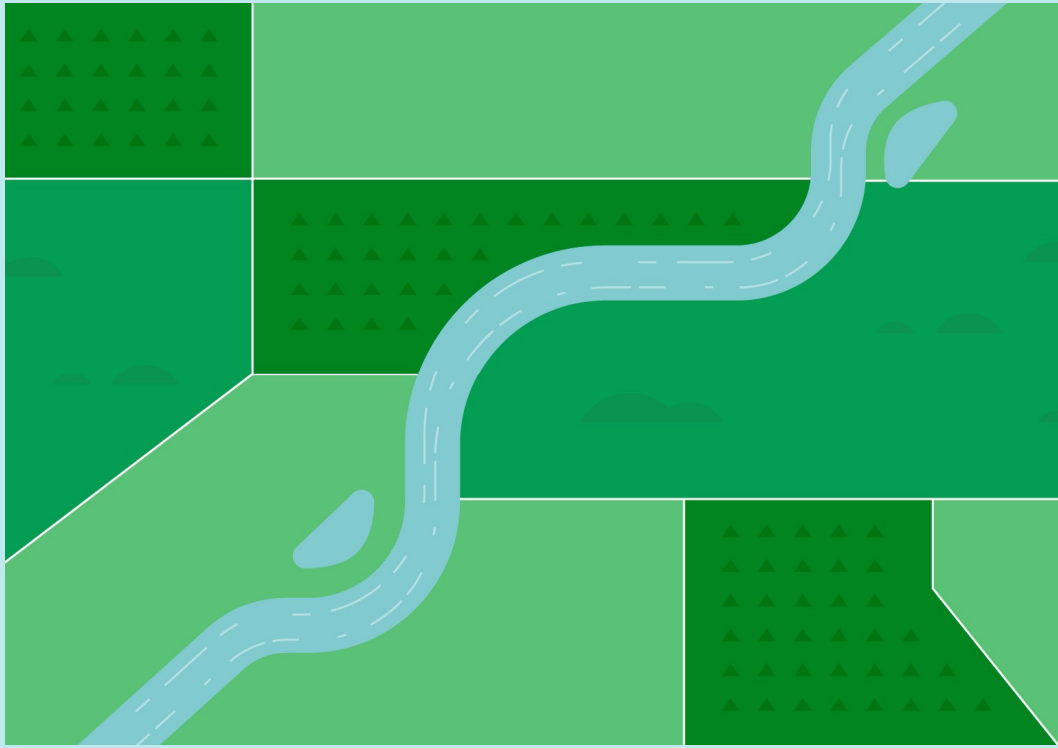
Landbrugsstyrelsens rolle i projektet Bergby-Astrup-Slotved Skov jordfordelingen

- Gennemfører jordfordelingen
- Køb og salg af jord og ejendomme

  Køb af projektareal
  Salg af erstatningsjord
- Frivillige aftaler og lave omkostninger

Udgangspunktet for jordfordelingen er også at give plads til natur, vand mm. i projektet

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

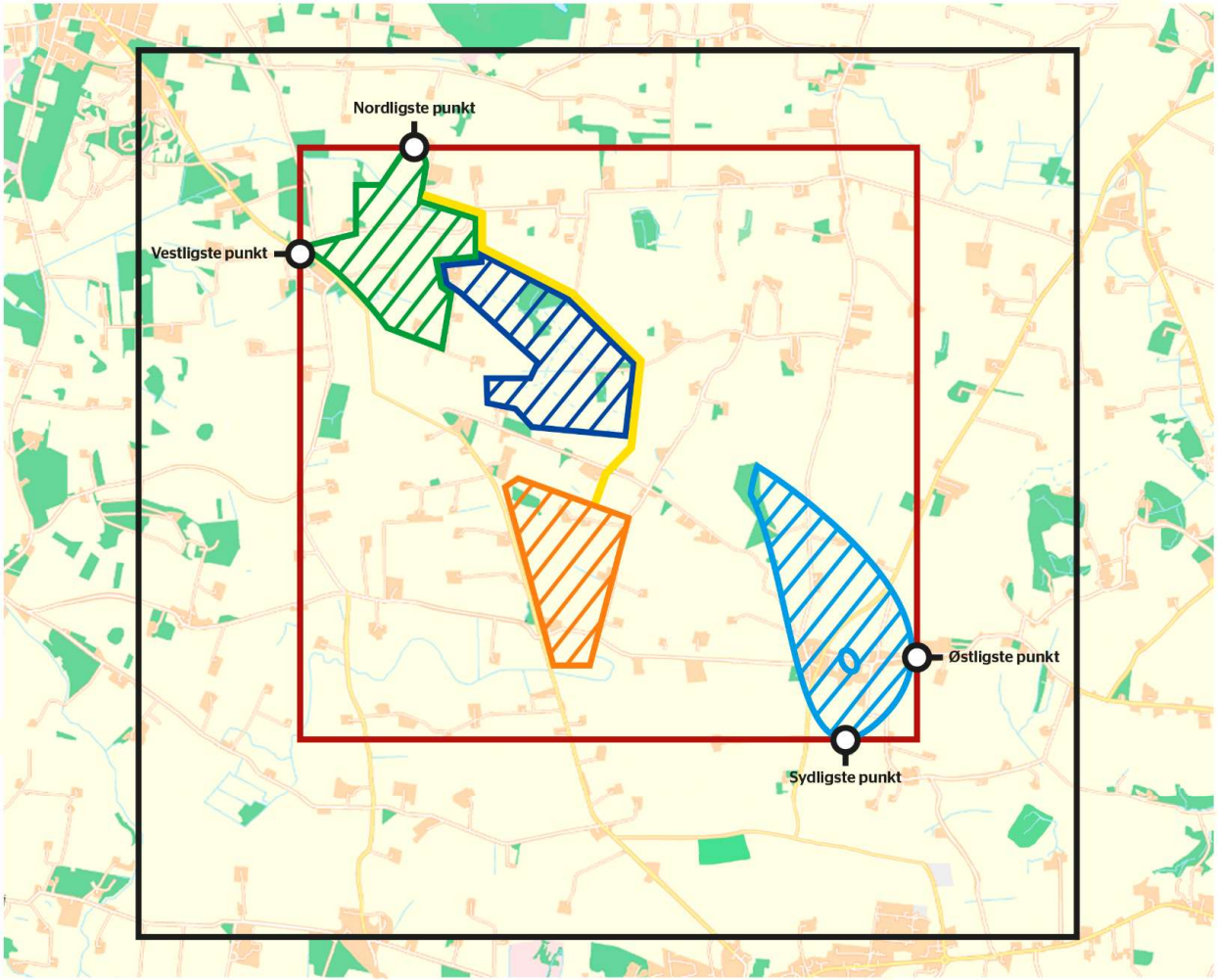


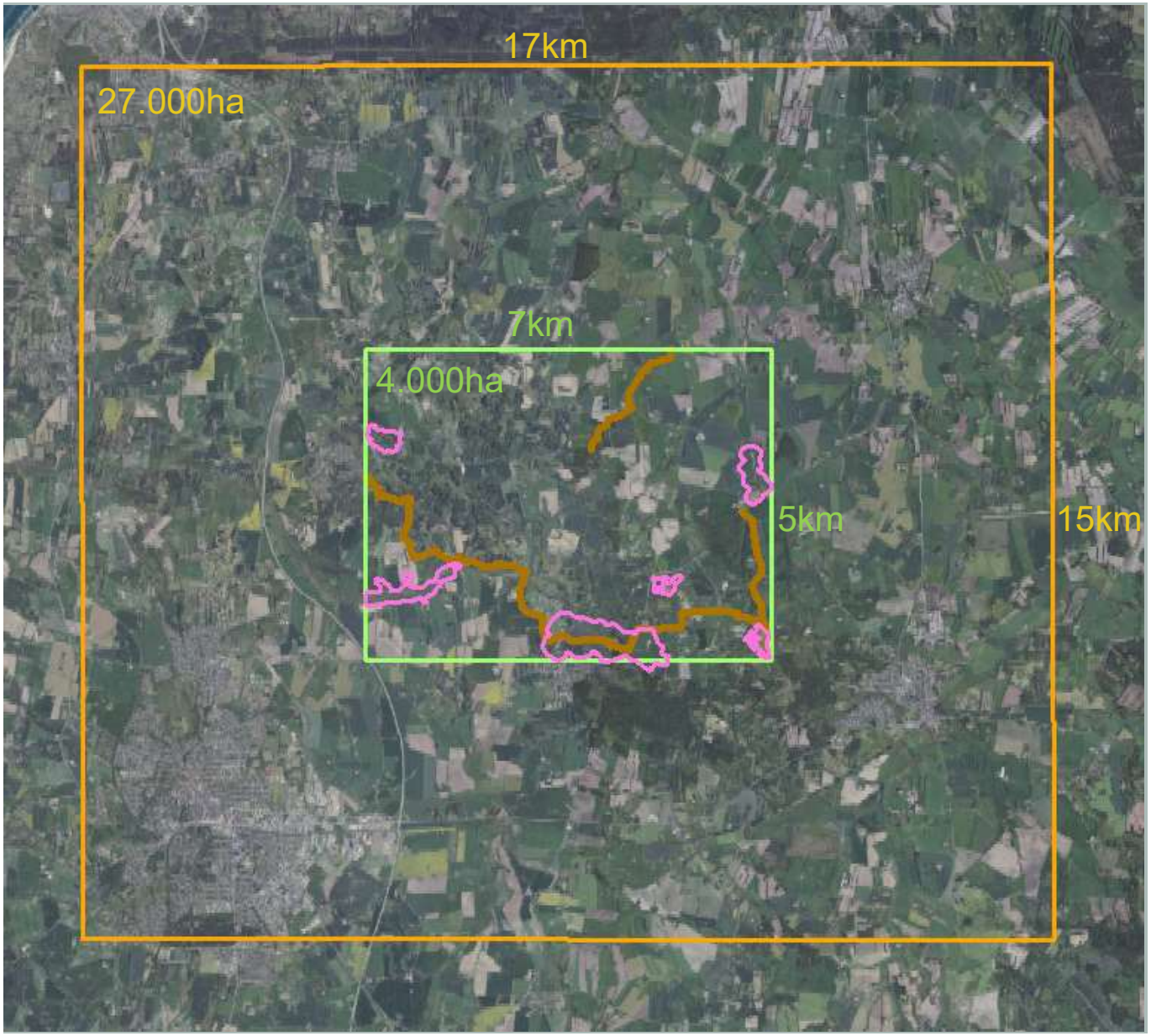
Miljø- og
Fødevareministeriet
Landbrugsstyrelsen

11 udvalgte nationale interesser

- **Rent drikkevand**
- **Rent vandmiljø**
- **Natura 2000 og bilag IV-arter**
- **Drivhusgasreduktion**
- **Klimatilpasning**
- **Natur og biodiversitet**
- **Skovrejsning**
- **Økologisk landbrug**
- **Friluftsliv**
- **Landdistriktsudvikling**
- **Arrondering af landbrugsejendomme**

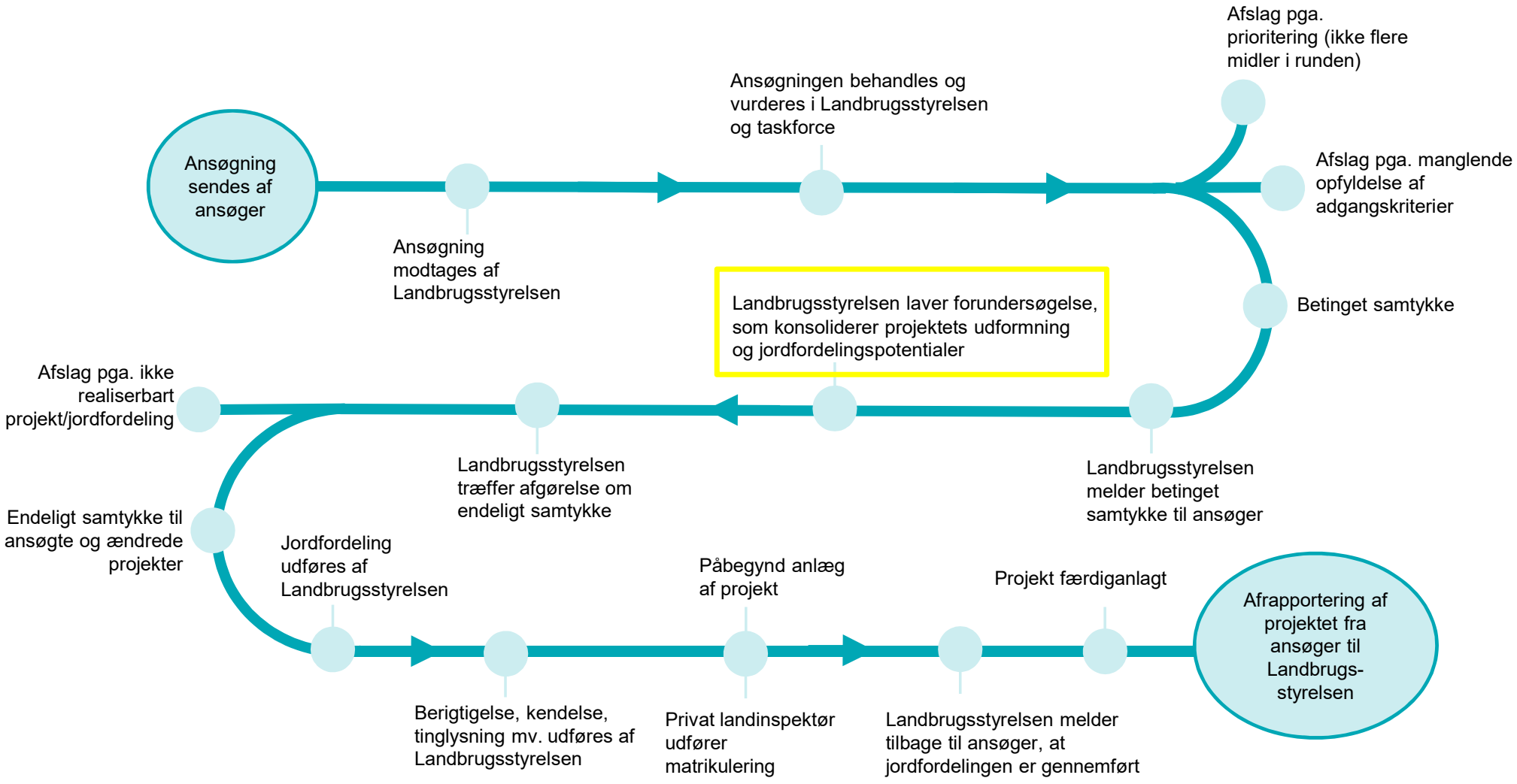
Kort over kerneområde



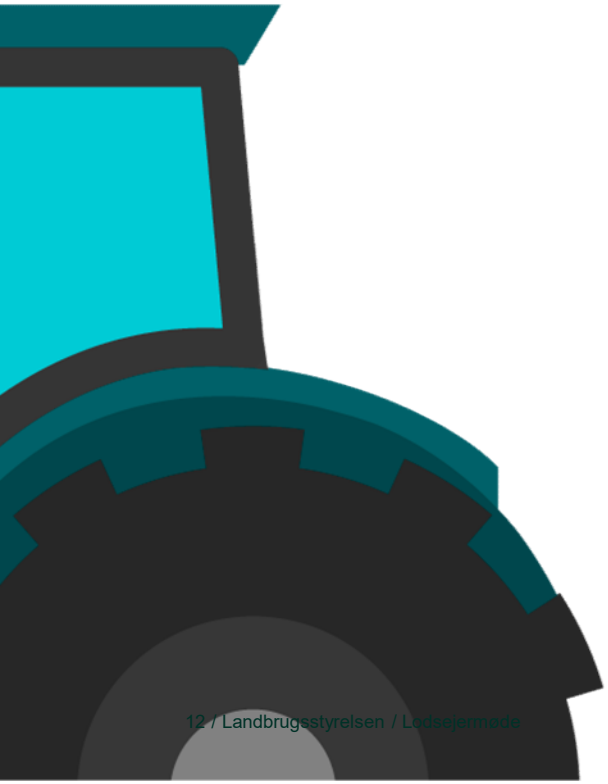


Miljø- og Fødevareministeriet
Landbrugsstyrelsen

Sagsbehandling af ansøgning om multifunktionel jordfordeling



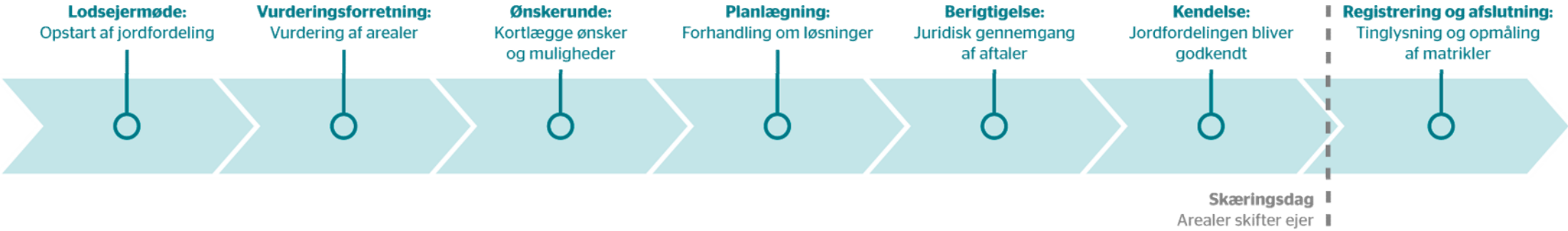
Jord-fordeling



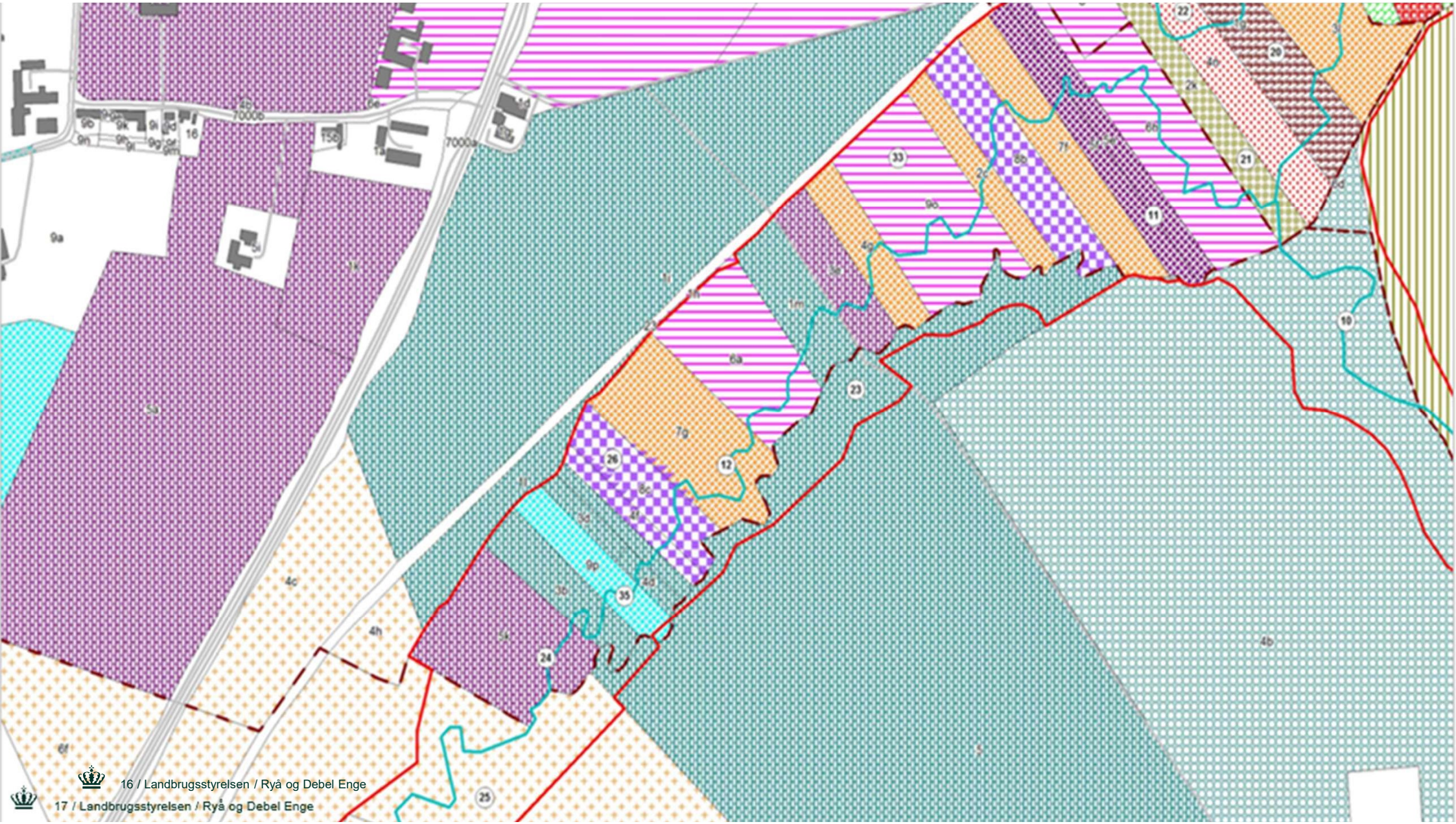
Nemt:
Handlerne foregår på én gang ved en kendelse.

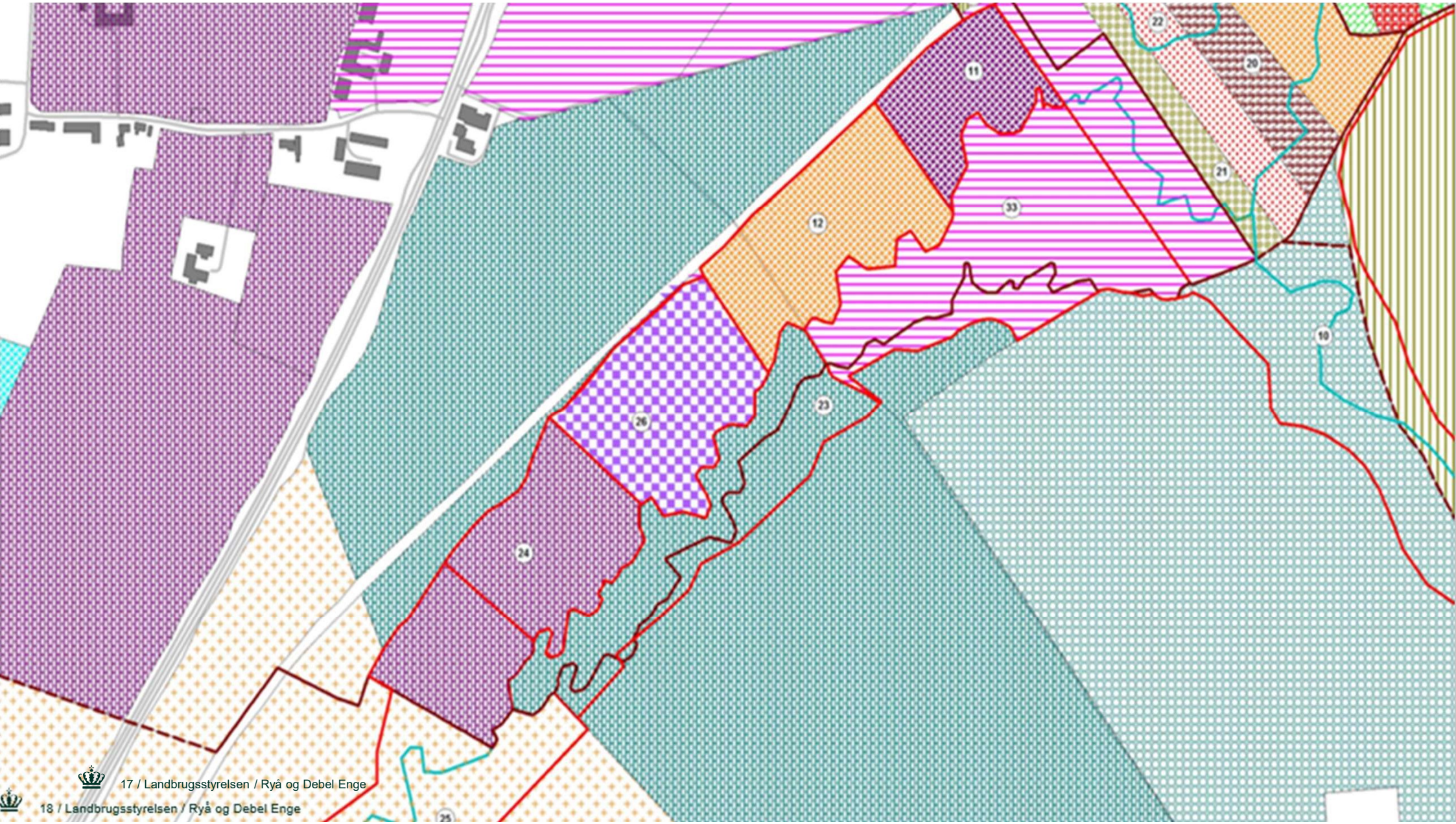
Billigere end normale handler:
Lave omkostninger for de deltagende lodsejere

Sådan foregår en jordfordeling



Dine muligheder som lodsejer


16 / Landbrugsstyrelsen / Ryå og Debel Enge
17 / Landbrugsstyrelsen / Ryå og Debel Enge



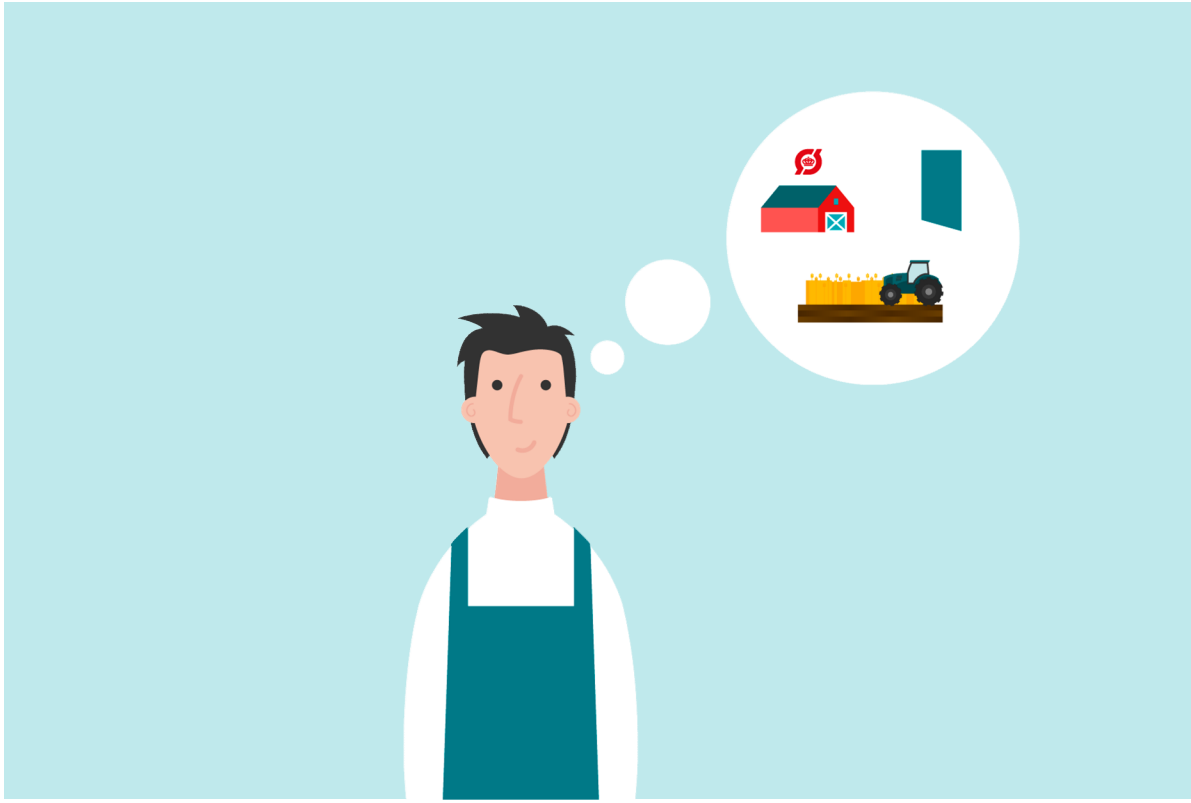
17 / Landbrugsstyrelsen / Ryå og Debel Enge

18 / Landbrugsstyrelsen / Ryå og Debel Enge

Du kan indgå i en jordfordeling

Potentielle gevinster

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

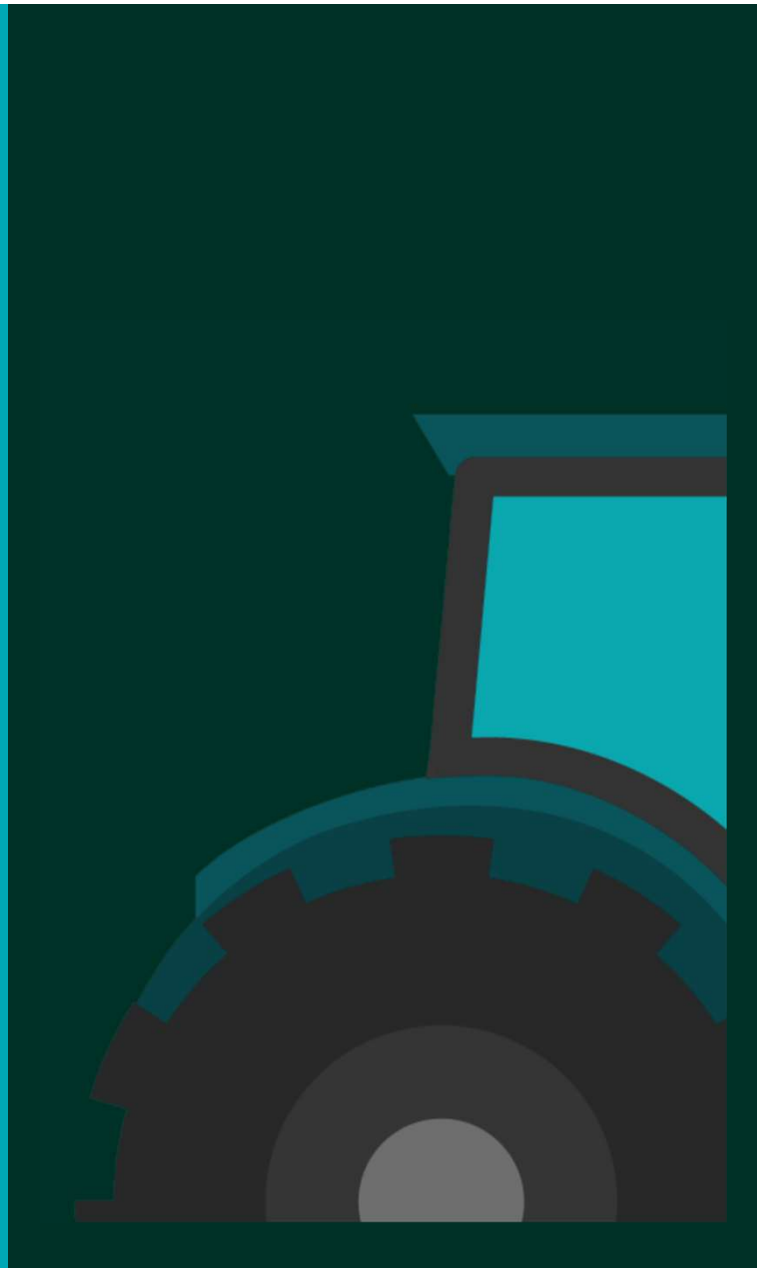


Jordfordeling

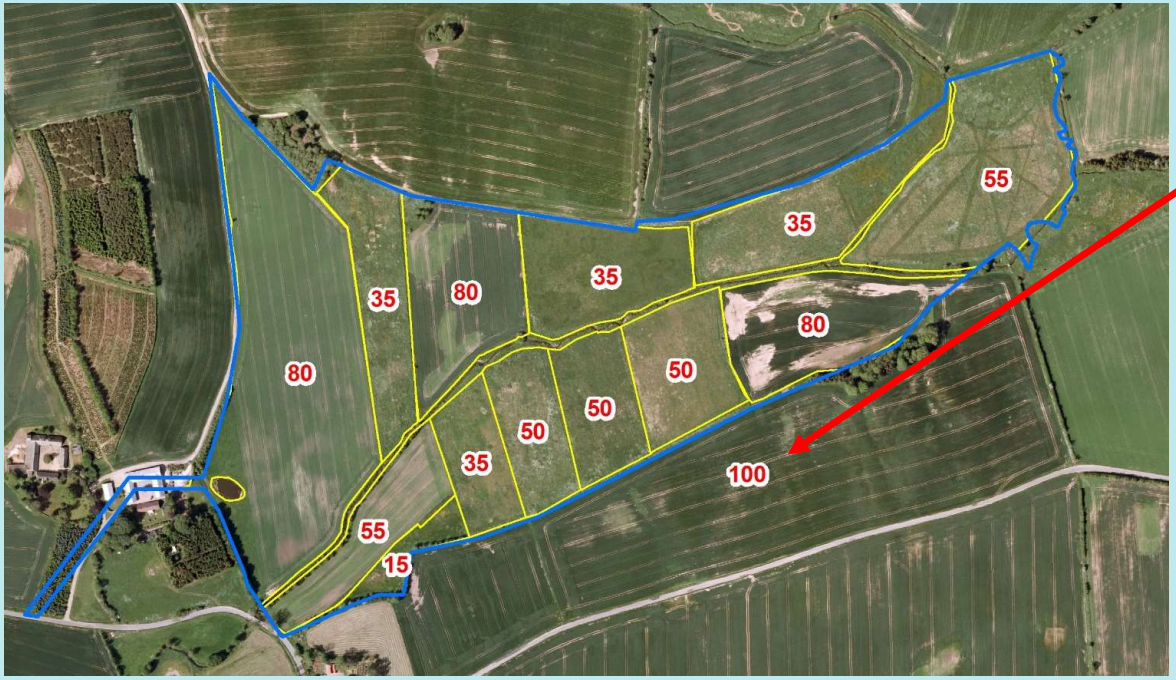
Du bytter jord, køber jord og sælger jord med jordfordelingen til markedspris

Salg af projektjord

Du sælger arealet til Jordfordelingen til markedspris



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

- Bytte muligheder?
- Erstatningsjord?
- Salg?

Miljø- og Fødevareministeriet
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	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
~~Bortsælges ikke arealer~~					

3. Oplysninger om arealer der købes

Arealbetegnelse [matr.nr. og ejerlav]	Fra løbenr.	Areal nr.	Forelø- bigt ha	Salgspris [kr.]	Bemærkninger
~~Der købes ikke arealer~~					

4. Samlet resultat af jordomlægningen

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

5. Erklæring og underskrift

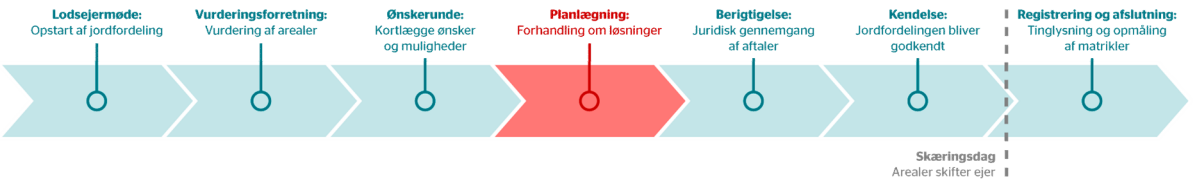
Ejer erklærer at have modtaget kopi af overenskomst og almindelige vilkår

Sted og dato	Underskrift
Evt. ægtefælles underskrift	Underskrift

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed

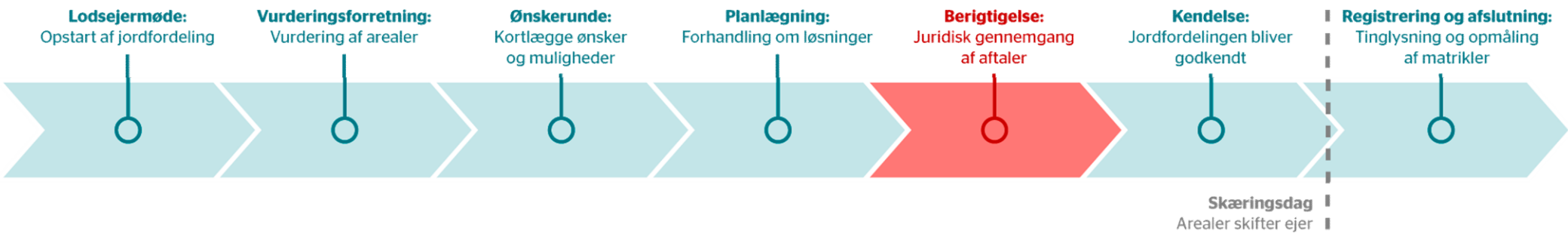
Underskrift	Underskrift
Navn	Navn
Stilling	Stilling
Bopæl	Bopæl

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



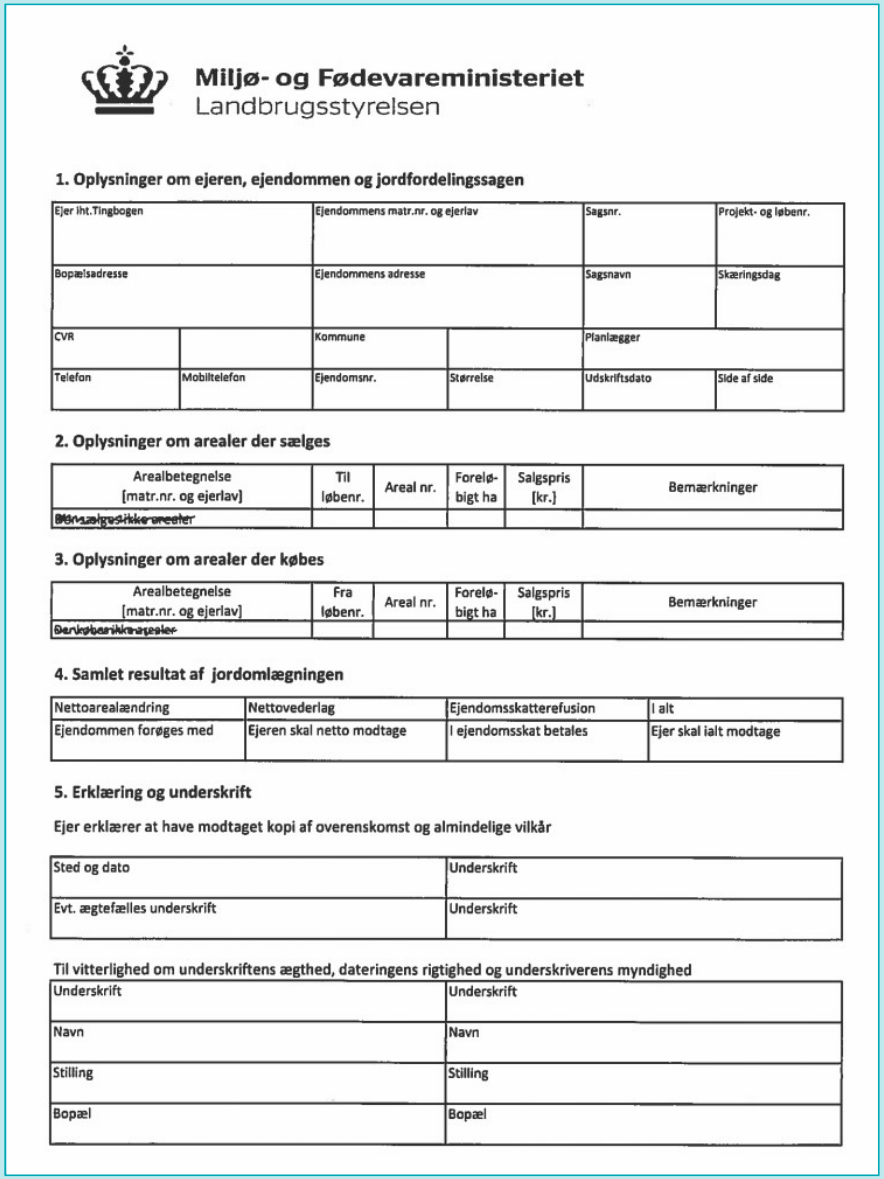
Sådan foregår handlerne i en jordfordeling

Forberedelse til jordfordelingen



Vi handler igennem en jordfordelingsoverenskomst

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



Miljø- og Fødevareministeriet
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	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
~~Bem.salgspl.ikke arealer~~					

3. Oplysninger om arealer der købes

Arealbetegnelse (matr.nr. og ejerlav)	Fra løbenr.	Areal nr.	Forelø-bigt ha	Salgspris (kr.)	Bemærkninger
~~Bem.købspl.ikke arealer~~					

4. Samlet resultat af jordomlægningen

Nettoarealændring	Nettovederlag	Ejendomsskatterefusion	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

En jordfordeling er *ikke* en almindelig handel

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

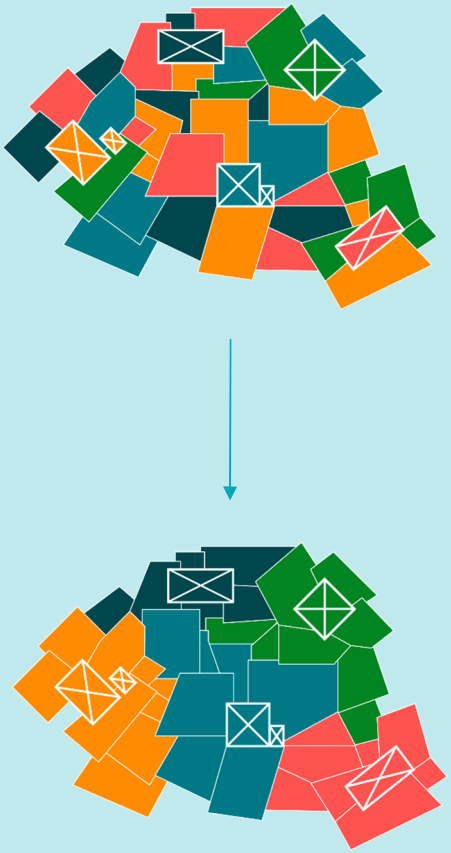
Alle juridiske og administrative forhold skal være på plads *før* arealer skifter ejerskab.

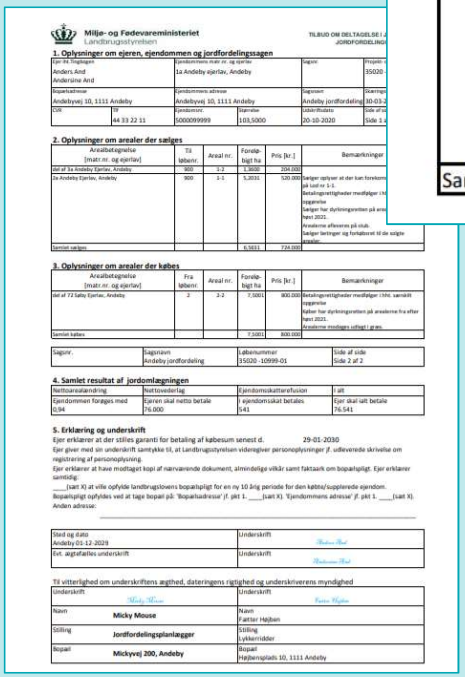
Alle arealerne skifter ejerskab på skæringsdatoen

Forslag : **1. september 2023**

Det betyder at:

- Forhandlingerne skal være afsluttet og alle aftaler underskrevet inden **1. juni 2023**

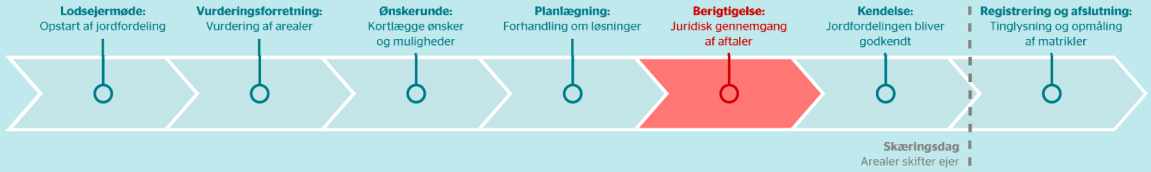




2. Oplysninger om arealer der sælges

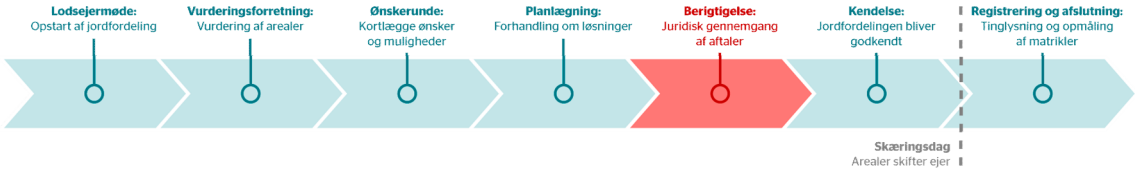
Arealbetegnelse [matr.nr. og ejerlav]	Til løbenr.	Areal nr.	Forelø-bigt ha	Pris [kr.]	Bemærkninger
del af 3a Andeby Ejerlav, Andeby	900	1-2	1,3600	204.000	
2a Andeby Ejerlav, Andeby	900	1-1	5,2031	520.000	Sælger oplyser at der kan forekomme flyvehavre på Lod nr 1-1. Betalingsrettigheder medfølger i hht. 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	

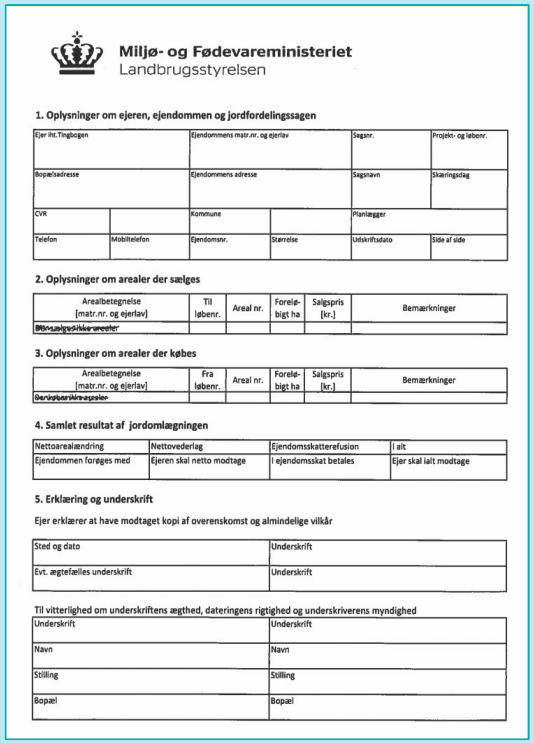
Du skal fortælle om særlige forhold for din jord, som en ny ejer skal kende til



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.Tinglysningen		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
~~Ikke salgsklare arealer~~					

3. Oplysninger om arealer der købes

Arealbetegnelse [matr.nr. og ejerlav]	Fra løbenr.	Areal nr.	Forelø-bigt ha	Salgspris [kr.]	Bemærkninger
~~Berigtigelsesarealer~~					

4. Samlet resultat af jordomlægningen

Nettoarealændring	Nettovederlag	Ejendomsskatterefusion	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

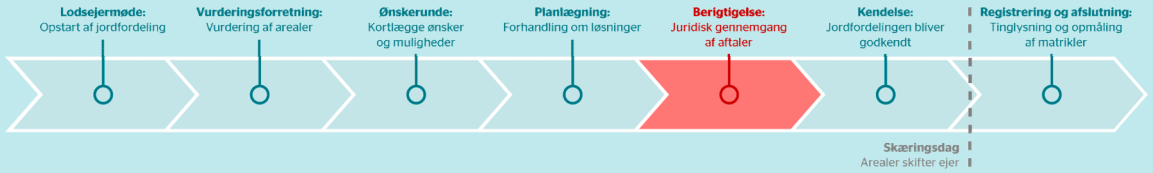
Sted og dato	Underskrift
Evt. ægtefælles underskrift	Underskrift

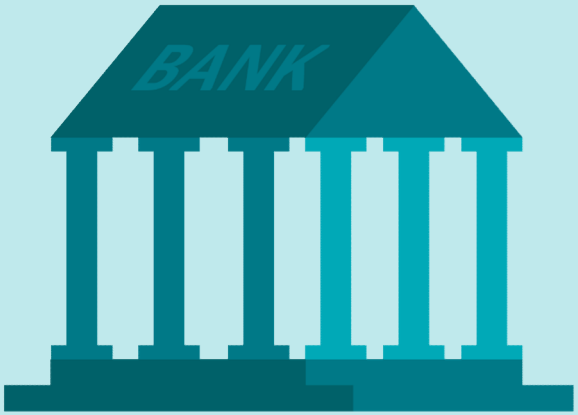
Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed

Underskrift	Underskrift
Navn	Navn
Stilling	Stilling
Bopæl	Bopæl

Vi gennemgår juridiske forhold og almindelig lovgivning – fx

- Landbrugslov
- Strandbeskyttelseslov
- Skovlov

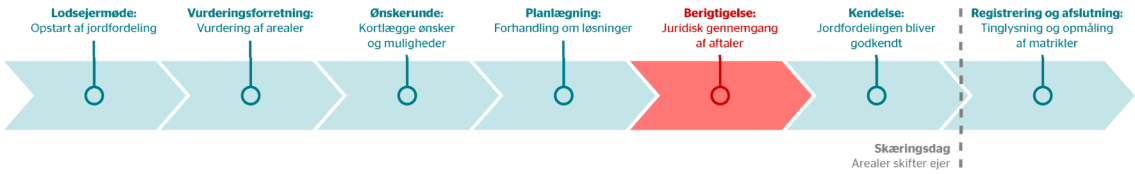


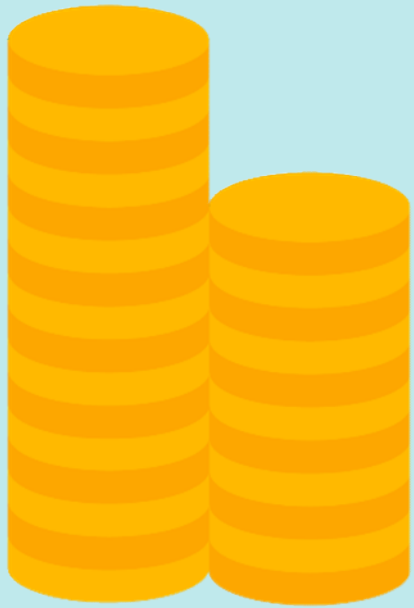


Når du køber jord

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



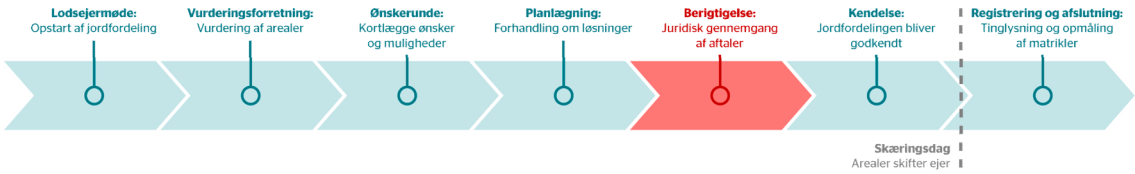


Når du sælger jord

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 jordfordelings-planen 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

Det betaler jordfordelingen for

Afklaring af juridiske forhold

Tinglysning

Landinspektørarbejde

Udgifter til Geodatastyrelsen

Hvad skal der ske nu?

Næste skridt:

- Vurderingsforretning
- Ønske / spørgerunde
- Jordfordeling - forhandlinger

Valg til lodsejerudvalg

- 3-5 lodsejere
- Potentielle købere og sælgere

Lodsejerudvalg

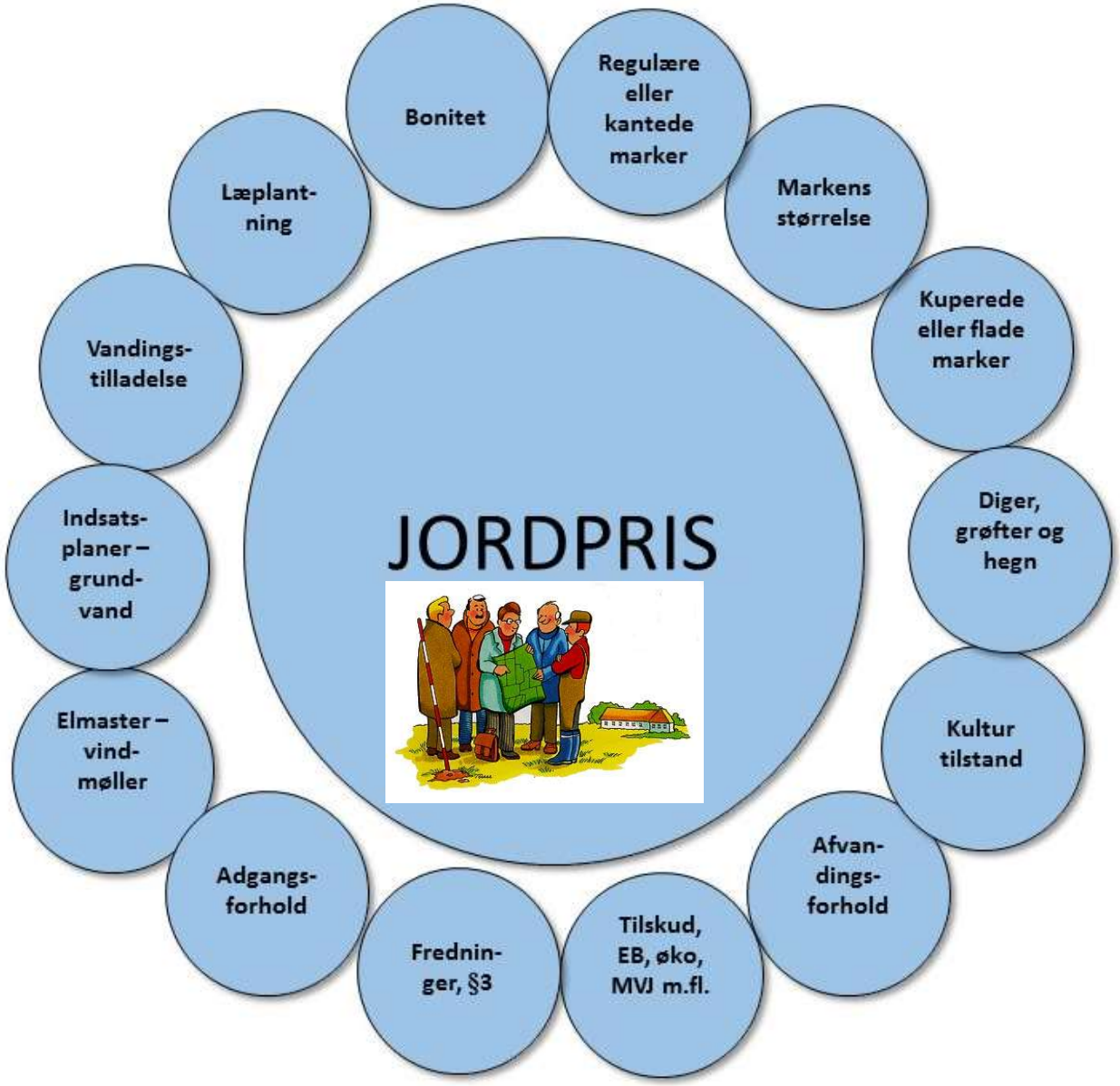
3-5 personer

Kendskab til faktorer, der påvirker jordprisen

Vurderingsforretningen forventes at finde sted

Mandag 28/03

Hvem vil være med?



Fastsætte skæringsdato

Forslag : 1. september 2023

Det betyder at:

- **Forhandlingerne med lodsejerne skal være færdige og alle aftaler underskrevet Juni 2023**

Hvad skal du foretage dig?

Tænk over, hvordan jordfordelingen kan gavne dig
- Køb, salg.
- Bedre arrondering
- Andre muligheder **(f.eks. Omlægning af vej).**
- **Tal med din konsulent eller landboNord om dine muligheder i jordfordelingen.**

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?

Bente – 93 59 77 62
Mads – 61 88 79 21
Jens – 24 76 15 29

www.lbst.dk/jordfordeling

kortlink.dk/lbst/2f3py
kortlink.dk/hjoerring/2f3px