

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Aftale: Om dyrkningspraksis i BNBO (Boringsnært beskyttelsesområde)

10-05-2023

Som aftalt følger hermed frivillig aftale om pesticidfri drift på jeres ejendom, matrikelnummer [Redacted]. Aftalearealet er vist på bilag 1, eRids.

Kontakt
+45 70 20 20 66
fors@fors.dk
fors.dk

Ring til os
Man-Tor: 09-15
Fre: 09-14

CVR: 33 03 28 88

Der er også vedlagt en generel vejledning om principperne for beregning af kompensation ved pesticidfri drift, noget omkring bestemmelser ved driften af arealet om muligheden for rådgiverhjælp, samt lidt omkring pesticidfri vedligehold af gårdspladser mm, jf. bilag 4.

1. Baggrund

Formålet med denne aftale er følgende:

- At sikre, at der ikke sker erhvervsmæssig anvendelse, håndtering eller opbevaring af pesticider indenfor aftalearealet.

Den frivillige aftale er indgået efter forhandling mellem parterne med baggrund i:

- Risikovurdering af BNBO i Lejre Kommune.
- Kommunalbestyrelsesbeslutning om beskyttelsesbehov som følge af risikovurdering.

Ejendommen ligger indenfor et BNBO (BoringsNært BeskyttelsesOmråde), hvor Lejre Kommune har vedtaget, at der skal gennemføres beskyttelse mod anvendelse af sprøjtemidler. Grundvandsbeskyttelse indenfor BNBO er vedtaget af Folketinget, hvorefter Miljø- og Fødevareministeriet, den 11. januar 2019, har udsendt et tillæg til Pesticidstrategi 2017-2021. Et af punkterne i tillægget tilsiger, at kommunen skal vurdere, om der skal gennemføres stop for brug af pesticider indenfor de enkelte boringers BNBO. Lejre Kommune har prioriteret beskyttelse af grundvandet på jeres arealer. Fremover skal jor-

den fritages for brug af sprøjtemidler, og samtidig må der heller ikke håndteres sprøjtemidler på arealerne.

2. Aftale om dyrkningspraksis

Det er Fors Vand Roskilde A/S (Fors A/S), der varetager opgaven med at indgå de frivillige aftaler i indsatsområdet. Fors A/S ønsker at indgå en frivillig dyrkningsaftale om pesticidfri drift, på den del af ejendommen, der ligger indenfor BNBO, samt på de arealer, der efter aftale, indgår i arronderingen af hensyn til en hensigtsmæssig fremadrettet landbrugsdrift, i alt 10,68 ha, se bilag 1 og 3.

Ejeren tiltræder, at nedenstående deklaration, jf. bilag 2, for beskyttelse af grundvand tinglyses med prioritet forud for alle rettigheder i ejendommen på matr.nr. [REDACTED] som er vist på vedlagte eRids, jf. bilag 1.

Kompensationen er fastsat efter de i afsnit 3-6 angivne betingelser.

3. Erstatningstilbud

For tiltrædelse af ovennævnte deklaration vedrørende matr.nr. [REDACTED] tilbydes en samlet erstatning på (Tabel 1): kr. [REDACTED].

Tabel 1: Vurdering af ejerens samlede tab ved tinglysning af dyrkningsaftale om forbud mod brug af pesticider. Angivelse af "ha" er afrundet til 2 decimaler. For det nøjagtige tal henvises til bilag 3.

Del-post	Erstatning (DKK)
Værdiforringelse af ejendommen som følge af pesticidfri drift	
6,71 ha omdriftsareal [REDACTED]	[REDACTED] kr.
2,74 ha fold [REDACTED]	[REDACTED] kr.
0,75 ha udenomsareal [REDACTED]	[REDACTED] kr.
0,21 ha tilplante [REDACTED]	[REDACTED] kr.
0,27 ha [REDACTED]	[REDACTED] kr.
10,68 ha	[REDACTED] kr.
Sagkyndig bistand	[REDACTED]
For indhentelse af panthaversamtykke	[REDACTED]
Samlet erstatning	[REDACTED]

Mølbak Landinspektører A/S har vurderet værditabet på ejendommen.

Beløbet tillægges ikke moms.

Beløbet forfalder til betaling senest 14 dage efter deklarationen er tinglyst og der forelægges evt. panthaversamtykke, jf. pkt. 1.2 i bilag 4.

4. Aftalens berigtigelse

Til sikring af BNBO tinglyses eRids og deklaration, som angivet i bilag 1 og 2.

Ejeren skal ved dennes underskrift tiltræde vedlagte deklaration.

Grundejer medgiver ved underskrift af nærværende aftale at ville give fuldmagt til Mølbak Landinspektør A/S til tinglysning af deklaration om BNBO, samt at ville afgive de nødvendige oplysninger (bl.a. cpr.nr.) og underskrifter til brug for gennemførelse af tinglysning, jf. afsnit 5.

Nærværende deklaration i bilag 2 tinglyses med prioritet forud for alle retigheder på den nævnte ejendom.

Fors A/S afholder udgifterne ved tinglysning af deklarationen.

Fors A/S yder ejerne en erstatning for deklarationen. Såfremt vandindvindingsinteresserne ophører, kan aftalen ophæves uden tilbagebetaling. Vandværket afholder udgifterne ved aflysning af servitutten.

5. Betingelser

Aftalen indgås på ekspropriationslignende vilkår, og er som det første betinget af, at ejeren af ejendommen, matr.nr. [redacted] kan opnå skattefritagelse for ejendomsavancebeskatning af erstatningen. Dette kræver, at Lejre Kommune (kommunalbestyrelsen) viser vilje til at påbyde rådighedsindskrænkningerne på ejendommen. Når kommunalbestyrelsen i Lejre Kommune har besluttet dette, kan ejeren indhente et bindende svar fra SKAT. Fors A/S kan være behjælpelig med dokumentation til ansøgning om et bindende svar fra SKAT. Når ejeren har indhentet bindende svar fra SKAT, meddeler ejeren til Fors A/S om betingelsen er opfyldt. Såfremt SKAT tilkendegiver at hele eller dele af erstatningen ikke er fritaget af ejendomsavancebeskatning, kan ejeren vælge at indgå aftalen alligevel ved skriftligt at meddele Fors A/S, at den første betingelse frafalder og at ejeren ønsker at indgå aftalen uanset tilkendegivelsen fra SKAT.

Nærværende aftale er som det andet betinget af, at grundejer medvirker til tinglysning af det i bilag 1 og 2 angivne eRids og deklaration. Til brug for op-



rettelse af servitut på tinglysningsrettens hjemmeside skal grundejer oplyse cpr.nre. for ejere af ejendommen til Mølbak Landinspektører A/S. Mølbak Landinspektører A/S orienterer grundejer, når servituten er klar til underskrift. Mølbak Landinspektører A/S opbevarer cpr.nre. efter gældende GDPR-regler.

6. Aftalens ikrafttræden

Aftalen er først gældende mellem parterne, når begge parter har underskrevet aftalen og aftalens betingelser er opfyldt.

Fors A/S tiltræder først aftalen ved sin underskrift, når lodsejer har underskrevet aftalen, Lejre Kommune har udvist vilje til at påbyde rådighedsindskrænkningerne på ejendommen, lodsejer har dokumenteret, at der er fremsendt en anmodning om bindende forhåndsbesked til SKAT, og lodsejer digitalt har underskrevet de ovenfor nævnte tinglysningsfuldmagter.

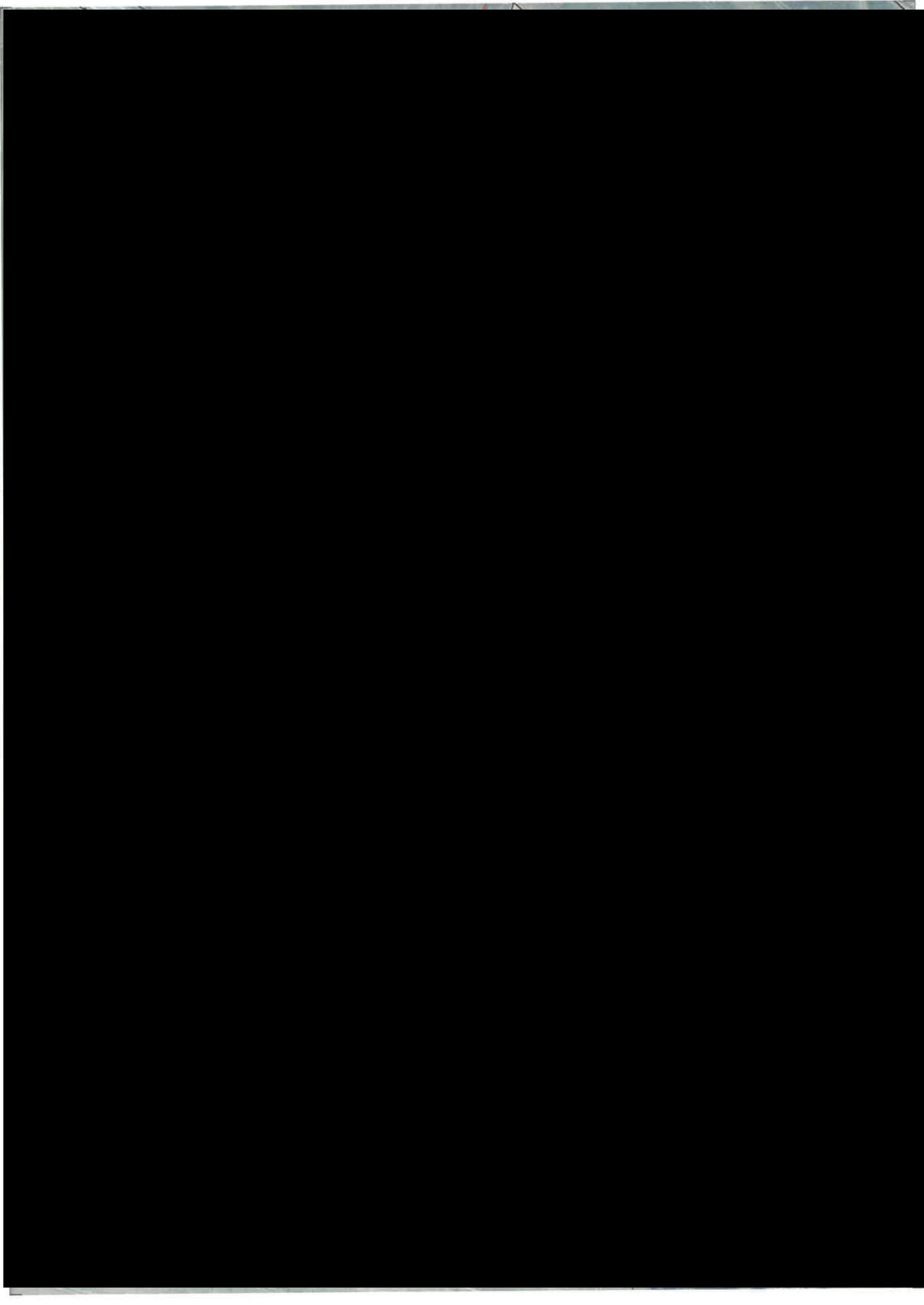
Ovenstående betingelser skal være opfyldt senest den 1/9 2023 ellers kan Fors A/S vælge at genforhandle alle aftalens vilkår eller vælge slet ikke at tiltræde aftalen.

Kirke Hyllinge, den 18/8 23

Roskilde, den 21. AUGUST 2023

Bilag 1 - eRids

Areal, der danner baggrund for beregning af aftale om rådighedsindskrænkning ved pesticidfri drift. Aftalearealet er vist med en blå markering og BNBO er markeret med rød streg. De berørte matrikler er markeret med gul streg.



Bilag 2 - Deklarationstekst

Matr.nr. [REDACTED]
Kommune: Lejre Kommune

Anmelder:
Fors Vand Roskilde A/S
Betonvej 12
4000 Roskilde

Deklaration - Rådighedsindskrækning – ingen brug af pesticider (bekæmpelsesmidler)

Undertegnede ejer af de nedenfor i pkt. 1 nævnte ejendomme pålægger herved de på vedhæftede rids angivne områder samt parceller udstykket derfra følgende servitutbestemmelser, gældende for nuværende og senere ejere, lejere og brugere af området:

1. Omfang og afgrænsning

Deklarationen gælder for det samlede areal angivet på vedlagte rids. Arealet består af matr.nr. [REDACTED] Aftalearealet omfatter 10,68 ha.

De til enhver tid værende ejere af ejendommen, erklærer herved at være pligtige til at dyrke de på vedhæftede rids angivne arealer under skyldig hensyntagen til grundvandet.

2. Formål

Deklarationen skal sikre

- at arealerne dyrkes på en måde, så grundvandet beskyttes bedst muligt mod forurening fra pesticider
- at bygningslodder anvendes, så der ikke er risiko for grundvandsforurening

3. Rådighedsindskrækning på anvendelse af arealer

3.1. Pesticider

På arealet må der ikke anvendes, opbevares eller håndteres pesticider, så længe denne deklARATION er tinglyst på ejendommen. Der må i denne periode ikke forefindes og/eller anvendes pesticider eller sprøjtemateriel på det deklARATIONspålagte område.

Pesticider omfatter afskrækningsmidler, bejdsemidler, bejdset udsæd, fungicider, herbicider, insekticider, jord-desinfektionsmidler og midler til vækstregulering.

Forbuddet gælder dog ikke godkendte pesticider, der i henhold til den til enhver tid gældende økologiforordning må bruges i økologisk landbrugsdrift. Ligeledes er indendørs bekæmpelse af skadedyr, fluer, myrer, svampeangreb og lignende samt opstilling af rottekasser uden for bygningerne undtaget fra forbuddet.

Den til enhver tid værende ejer skal herefter være specielt opmærksom på, at forbud mod brug af pesticider har betydning for evt. bekæmpelse af flyvehavre, bjørneklo, engbrandbærer og lignende, da disse herefter ikke må fjernes ved hjælp af pesticider eller lignende, men i givet fald kun må fjernes manuelt eller ved slåning.

3.2. Kvælstof

Arealerne kan tilføres gødning i form af kunstgødning samt husdyrgødning.

3.3. Øvrige forhold

Der tillades opbevaring og anvendelse af produkter til almindelig udendørs og indendørs vedligeholdelse af ejendommens bygninger under hensyn til, at dette ikke udgør en risiko for forurening af grundvandet.

Denne deklARATION hindrer ikke, at der til eget ikke erhvervsmæssigt brug etableres/drives have med brug af gødning på mindre end 1.000 m² omkring hver ejendom.

Deklarationen begrænser ikke det antal dyr, der opstaldes eller som produceres i staldbygningerne.

Der må ikke deponeres, håndteres, udspredes eller opbevares forurenede jord, spildevandsslam eller affald på det deklaraionspålagte areal.

Deklarationen gælder til en hver tid også i tilfælde af bortforpagtning af arealerne.

3.4. Erstatning

Der er betalt erstatning for pålæg af deklaraionen i overensstemmelse med gældende praksis på aftaletidspunktet.

4. Retsvirkninger

4.1. Tilsyn

Den påtaleberettigede eller andre, der har skriftlig fuldmagt fra den påtaleberettigede, skal mod behørig legitimation og forudgående varsel på tre arbejdsdage til enhver tid have fri og uhindret adgang til arealerne og boringerne for at kontrollere at dyrkningsvilkårene efterleves, så Fors Vand Roskilde A/S og andre, der udfører arbejde for Fors Vand Roskilde A/S, kan foretage undersøgelser i relation til vandindvinding og grundvandsressourcer på de markerede arealer på oversigtskortet.

Ejerne af arealerne har ret og pligt til at ledsage eller lade en stedfortræder ledsage kontrolpersonalet.

Ejeren/brugeren af arealerne skal udlevere relevant dokumentation vedrørende driften på de nævnte arealer, hvis den påtaleberettigede anmoder skriftligt herom. Dokumentationen skal være påtaleberettigede i hænde senest 14 dage efter modtagelsen af anmodningen.

De ulemper, der er forbundet med kontrollen, skal tåles uden erstatning. Der skal dog ydes erstatning, hvis der er forvoldt skade i forbindelse med kontrollen.

4.2. Bortforpagtning og andre brugere af ejendommens arealer

Hvis de(n) til enhver tid værende ejer(e) helt eller delvist overlader brugen af ejendommen til andre, herunder ved f.eks. bortforpagtning, indestår ejeren/ejerne i enhver henseende for, at sådanne brugere overholder deklaraionens bestemmelser. Misligholdelse kan således gøres gældende over for de(n) til enhver tid værende ejer(e), uanset om misligholdelsen skyldes forhold hos ejeren/ejerne eller andre brugere af ejendommen, herunder indestår ejeren/ejerne også for, at brugere/forpagtere udleverer dokumentation, jf. pkt. 4.1.

De(n) til enhver tid værende ejer(e) er selv ansvarlig(e) for at oplyse brugere af ejendommen om deklaraionens restriktioner mv. Forholdet mellem ejeren/ejerne og brugere i tilfælde, hvor ejere/ejerne pålægges bod for forhold, der skyldes brugerens/brugernes forhold, er den(e) påtaleberettigede uvedkommende.

Fors Vand Roskilde A/S er forpligtiget til at overholde de samme forholdsregler som beskrevet i denne aftale når Fors Vand Roskilde A/S benytter arealerne, det gælder også tredjepart personer der udfører arbejde for Fors Vand Roskilde A/S.

4.3. Misligholdelse

Hvis ejeren/brugeren har givet urigtige eller vildledende oplysninger eller har fortiet oplysninger af betydning for fastsættelse af erstatningens størrelse og indgåelse af aftalen i øvrigt, kan Fors Vand Roskilde A/S kræve at kompensation helt eller delvist skal tilbagebetales af ejeren.

Hvis en eller flere af bestemmelserne i punkt 1, 2, 3 og 4 overtrædes, betaler de til enhver tid værende ejere eller brugere en bod til den påtaleberettigede svarende til pr. 1. januar 2023, 5.000 kr. i grundbod samt 2.000 kr. pr. ha, dvs. 26.360 kr.

Bodstørrelserne reguleres årligt efter det nettoprisindeks, som beregnes af Danmarks Statistik. Der udløses bod for overtrædelser pr. påbegyndt dyrkningssæson.

Vandforsyningsens afholder omkostninger for det periodiske tilsyn indenfor aftalearealet. Såfremt der ved et tilsyn konstateres en misligholdelse af denne aftale, og denne misligholdelse medfører ekstraomkostninger i forbindelse med vandforsyningsens tilsyn eller opfølgning herpå, afholdes disse ekstraomkostninger af ejer. Ekstraomkostninger til tilsyn kan dog maksimalt udgøre et beløb tilsvarende den udløste bod.

Ved opgørelse af bod og tilbagebetaling af kompensation tillægges der renter med den rentesats, der er fastlagt i renteloven. Renterne beregnes fra tidspunktet for tilbagebetalingspligten, og indtil tilbagebetalingen sker.

4.4. Uheld

Ved uheld eller hvis lodsejer eller Fors Vand Roskilde A/S konstaterer at der har været anvendt, spredt eller spildt pesticider, forurenet jord, slam, olie eller andre stoffer der kan forurene grundvandet, skal de hurtigst muligt følge de sædvanlige afværgeprocedurer samt orientere den anden part.

4.5. Uenighed

Uenighed om fortolkning af denne deklaration, herunder om der er sket overtrædelse af bestemmelserne heri, afgøres ved de almindelige domstole eller ved voldgift, hvis parterne er enige herom. Ved voldgift afgøres sagen af en af hver af parterne udmeldt voldgiftsmand samt en af retten udmeldt opmand, alt i henhold til de enhver tid gældende regler i lov om voldgift.

4.6. Påtaleret

Påtaleretten i medfør af nærværende deklaration tilkommer Fors Vand Roskilde A/S eller hvem, der måtte træde i stedet herfor.

4.7. Respekt

Nærværende deklaration tinglyses med prioritet forud for alle rettigheder i ejendommen, jf. § 43 i lov om vandforsyning m.v. (Lbk nr. 602 af 10-05-2022).

4.8. Tinglysning

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. [redacted] uden udgift for ejeren.

Hvis vandindvindingsinteresserne ophører, kan deklarationen aflyses uden tilbagebetaling. Vandværket afholder udgifterne ved afløsning af servituten

4.9. Omkostninger

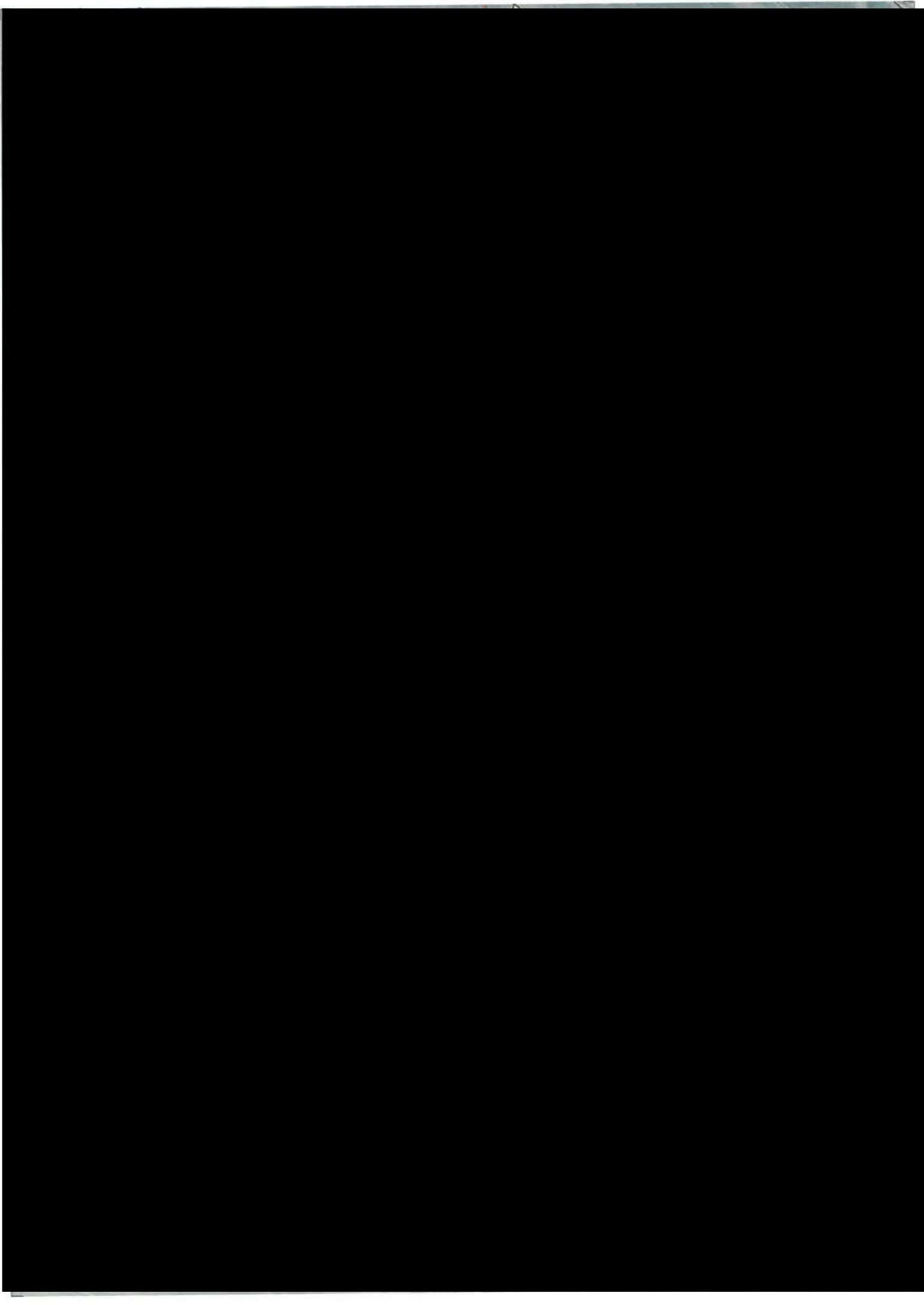
Omkostninger i forbindelse med oprettelse og tinglysning af nærværende aftale afholdes af Fors Vand Roskilde A/S.

Den 7. 8. 23

Den 21. AUGUST 2023

Bilag 1 - Erids som viser aftalearealer med lys blå skravering.

Bilag 3 - Arealanvendelse og §3-naturbeskyttede områder på ejendommen



Bilag 4 – Vejledning

Denne vejledning er til lodsejere med arealer i BNBO, der skal beskyttes. Teksten er en generel vejledning, som er underordnet i forhold til den tinglyste deklaration på de i deklarationen angivne arealer.

Pesticider

Pesticider dækker over plantebeskyttelsesmidler/kemiske bekæmpelsesmidler så som herbicider, fungicider og insekticider – produkter der bruges til at bekæmpe ukrudt, svampesygdomme, insekter og skadedyr eller til vækstregulering. En komplet liste over pesticider kan findes på <http://www.middeldatabasen.dk/>. Efter indgåelse af en aftale er det kun tilladt at bruge pesticider godkendt til økologisk jordbrug (Bilag 1 i Økologivejledningen fra Landbrugsstyrelsen, link til bestemmelserne [Bilag 1. Produkter der i særlige tilfælde kan bruges til plantebeskyttelse på økologiske afgrøder](#)). Det forventes, at lodsejer sikrer sig kendskab til gældende regler for plantebeskyttelse på økologiske afgrøder, inden et middel tages i anvendelse. Hvis et middel anvendes, dokumenteres dette ved fremsendelse af mail til Fors A/S, hvor der henvises til gældende regler, samt hvor og hvornår midlet er anvendt.

1.1. Principper for beregning af compensation ved pesticidfri drift

Erstatningen opgøres til forskellen i ejendommens handelspris før og efter rådighedsindskrænkningen som følge af pesticidforbuddet. Derudover kan der ydes erstatning for ulemper i form af driftsomlægning og driftsforstyrrelser for en kortere periode. Beregningen består af tre elementer:

Værdiforringelse af ejendommen

Mølbak Landinspektører A/S har vurderet værditabet på ejendommen ved indgåelse af aftale om pesticidfri drift. Værditabet for arealerne er vurderet, ligesom erstatningen for en lavere salgsværdi af bygningsparcellen er vurderet. Det kan være en værdinedgang, fordi der ingen mulighed er for brug af pesticider, hvilket kan give en mere arbejdskrævende bekæmpelse af ukrudt og skadedyr på bygningsparcellens erhvervsmæssige arealer, herunder gårdspladser og adgangsvej. Andre faktorer kan være sprøjteudstyr på ejendommen, der ikke længere kan benyttes, bygningsmasse og opbevaringskapacitet der bliver overflødig osv.

Ulempe / omstillingsomkostninger

Særlige omstillingsomkostninger kan forekomme. Det kan f.eks. være, at

lodsejer fremover, som følge af dyrkningsdeklarationen, ønsker at anvende arealet til noget andet end hidtil. Omkostninger til denne omstilling eller tabt værdi, som følge af omstillingen, erstattes helt eller delvist.

Sagkyndig bistand

Lodsejer har brugt tid på møder og eventuelt rådgivning i forbindelse med aftaleindgåelsen. Konsulentbistand og egen tid kan betragtes som en engangsudgift. Denne udgift værdisættes jævnfør gældende praksis i ekspropriationssager.

1.2 Panthavere og andre tinglyste rettigheder

Deklarationen tinglyses med prioritet forud for alle rettigheder i ejendommen, jf. § 43 i lov om vandforsyning m.v. (Lbk nr. 602 af 10-05-2022).

Inden erstatningen udbetales vil der blive foretaget en panthaverundersøgelse. Såfremt det vurderes, at pålæg af deklarationen kan medføre fare for pantsikkerheden i ejendommen, da skal ejeren indhente panthaversamtykke. Fors A/S betaler 5.000 kr. for indhentning af panthaversamtykke.

Panthaver kan kræve hele eller dele af erstatningen udbetalt til nedbringelse af ejendommens gæld.

1.3. Bestemmelse ved driften af aftalearealet

Ifølge pesticidstrategien ønskes BNBO drevet uden brug af pesticider.

Gødskning

Det er tilladt at anvende nitratholdig gødning på arealerne, både husdyr- og handelsgødning.

1.4. Vejledning til sprøjtemiddelfri adfærd

Fors A/S henviser til DANVA og Danske Vandværkers folder om "Pesticidfri drift og adfærd" for råd og vejledning om sprøjtefri dyrkning, samt havehold, hushold og hold af udearealer herunder grus- og flisearealer uden brug af sprøjtemidler. https://www.danva.dk/media/7476/pixibog_pesticidfri-drift-og-adfaerd-2021_web.pdf

1.5. Naturprojekter

Hvis lodsejer har interesse i at bruge hele eller dele af aftaleområdet til skovrejsnings- eller naturprojekter, tilbyder Fors A/S at udføre en naturscreening med dertilhørende afrapportering. Dette kan danne grundlag for etablering af private natur og skovforanstaltninger og ansøgning om tilskud, herunder også evt. større projektsamarbejder i lokalområdet. Desuden kan Fors A/S formidle

kontakt til fx Lejre Kommune og andre offentlige og private aktører, der er interesseret i at støtte skovrejsningsprojekter eller naturprojekter som fx afgræsning, etablering af vandhuller eller åbning af rørlagte vandløb.

1.6. Bejdset udsæd

Det er ikke tilladt at bruge bejdset udsæd på arealet omfattet af deklARATIONEN om pesticidfri drift.

1.7. Bekæmpelse af flyvehavre

Det er lovpligtigt at bekæmpe flyvehavre i Danmark. Hvis man har problemer med flyvehavre indenfor aftalearealet, skal disse bekæmpes manuelt eller ved slåning.

1.8. Bekæmpelse af skadedyr

Det er tilladt at opbevare og anvende midler til bekæmpelse af skadedyr indendørs. Ved udendørs bekæmpelse omkring bygninger og på havearealer (f.eks. rotter, myrer, snegle) skal midlerne placeres i fælder eller lignende og opsamles efterfølgende.

1.9. Bekæmpelse af snegle

Det er tilladt at bekæmpe snegle på have- og omkringliggende arealer med sneglegift (ferramol/jernphosphat).

