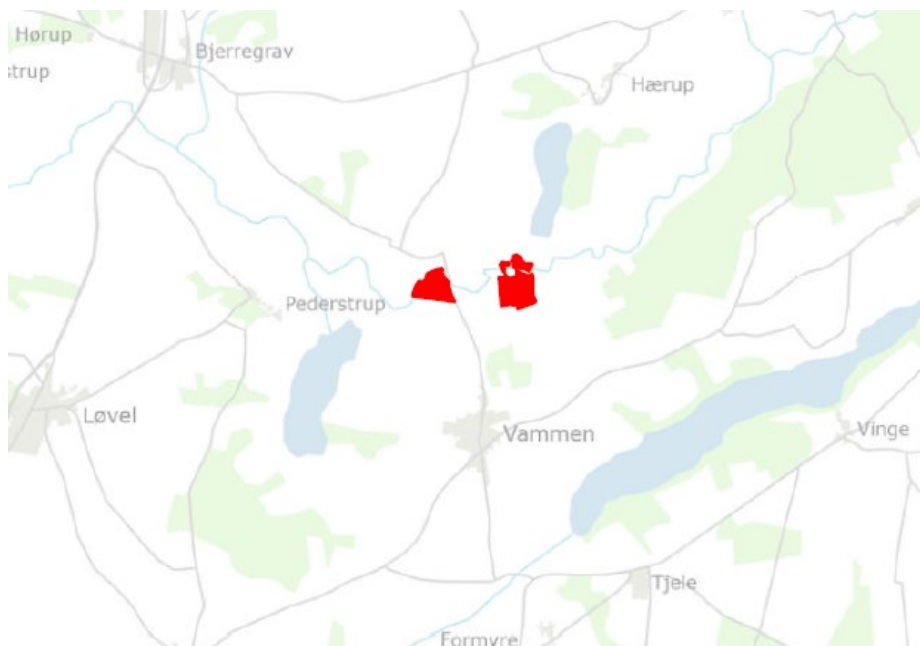




Ministeriet for Grøn Trepert
Styrelsen for Grøn
Arealomlægning og Vandmiljø

UDBUDSMATERIALE

‘Skals Å-dalen ved Hærup Sø’ et vådområdeprojekt



Beliggende i Viborg Kommune

Indhold

Arealer udbydes til salg 'Skals Å-dalen ved Hærup Sø'	3
Oplysninger om de udbudte arealer	4
Mulighed for at søge om støtte til grundbetalingsordningen	5
Ejendomsvurdering	6
Udbudsbetingelser	6
Udbudsprocedure	9
Åbning af indkomne tilbud	11

Bilag:

1. Oversigtskort
2. Luftfotokort
3. Kort med NBL § 3
4. Kort med registreret grundbetaling fra 2015 til 2022
5. Projektkort
6. Konsekvenskort
7. Matrikeloversigt
8. Tingbogsudskrift
9. Vådområdedeklaration
10. Tilbudsblanket

Arealer udbydes til salg ved Skals Å-dalen ved Hærup Sø

Ministeriet for Grøn Trepert udbyder i henhold til Finansministeriets cirkulære nr. 7 af 25. januar 2010 arealer til salg ved offentligt udbud. Det drejer sig om et samlet areal på 43,2887 ha som er beliggende i nærheden af Vammen og Hersom.

Formålet med projektet er at nedsætte udledningen af drivhusgasser og næringsstoffer fra projektområdet. Det sker ved en permanent ekstensivering af driften på de kulstofrige lavbundsarealer og vådlægning af de arealer der ligger lavest. Bunden hæves i nogle af grøfterne, mens andre helt lukkes. Dræn sløjfes, og Vammen Afløbsgrøft genslynges til et mere terrænnært niveau.

Projektområdet omfatter godt 79 ha, opdelt i 2 delområder. De 20 lodsejere i området har haft mulighed for enten at sælge deres arealer eller beholde dem, mod kompensation for den ændrede drift.

Vådområdeprojektets hovedformål er at reducere udledning af kvælstof. Reduktion af kvælstofudledningen foregår primært ved bakteriologiske processer i vandmættet jord. Du kan læse mere om projektet på Viborg kommunes hjemmeside via linket:

[Skals Ådal ved Hærup Sø - Viborg Kommune](#)

Der er tinglyst en 'Vådområdedeklaration'/'Deklaration om permanente rådighedsindskrænkninger' (Vær opmærksom på hvad der gælder for det pågældende projekt) på hele projektet. Vådområdedeklarationen betyder i hovedtræk, at arealerne skal opretholdes som vådområde, hvor der ikke må ændres på nuværende afvandingsforhold, og arealerne må ikke omlægges, gødskes eller sprøjtes, men der må gerne afgræsses og tages slæt. Vådområdedeklarationen medfører ingen restriktioner mht. jagt og fiskeri. Der må dog ikke vildtfodres. Se bilaget 'Vådområdedeklaration'/'Deklaration om permanente rådighedsindskrænkninger'.

Der kan søges grundbetaling til projektarealer i et vådområdeprojekt, hvis arealerne overholder de almindelige støttebetingelser for grundbetaling. For arealer, som på grund af vådområdeprojektet ikke kan overholde de almindelige støttebetingelser for grundbetaling, kan der være mulighed for at søge grundbetaling under undtagelsesbestemmelsen i artikel 4.4.c.. Et grundlæggende krav for dette er, at der er blevet udbetalt minimum én berettiget tilskudsudbetaling under grundbetalingsordningen til arealet i mindst ét af årene fra 2015 til 2022 (referenceperiode). Derudover skal der være et aktivt projekt, arealet skal være angivet som tilskudsberettiget til 'grundbetaling til projektarealer' og du skal være aktiv landbruger.

Du kan læse mere om grundbetaling under artikel 4.4.c i afsnit 5.14 i [Vejledning om grundbetaling 2024](#).

*På to af de udbudte arealer er der tilkendt **forkøbsret** til de tidligere ejere. Det vil sige, at hvis den tidligere ejer er interesseret i arealerne, så skal denne tilbydes arealet til det højeste indkomne bud. Det kræver som minimum, at forkøbsretshaveren selv har afgivet bud. Forkøbsretten bortfalder, når nærværende udbudsrunde er gennemført, - inklusiv en evt. overbudsrunde. Se bilaget 'Luftfotokort', for at se hvilke arealer hvorpå der er forkøbsret.*

Arealerne overtages i øvrigt, som de er og forefindes.

Arealerne er noteret med landbrugspligt.

Arealerne udbydes i 4 delarealer.

Arealerne udbydes med overtagelse den **1. april 2026 eller efter nærmere aftale.**

Oplysninger om de udbudte arealer

Areal 1

Matr.nr. 7e Vammen By, Vammen på 5,8252 ha. *(Ejendommen er under udstykning, hvilket betyder, at tingbogen ikke er retvisende vedr. matr.nr. 7e Vammen By, Vammen.)*

Arealet er vurderet i forhold til Art. 4, og der kan søges GB til langt det meste, se kort.

Det meste af arealet var anmeldt i fællesskemaet i 2025.

Arealet er kun perifert registreret som beskyttet jf. naturbeskyttelsesloven.

Skønnet salgspris udgør 225.000 kr.

Areal 2

Matr.nr. 4v Vammen By, Vammen på 11,2441 ha

Arealet er vurderet i forhold til Art. 4, og der kan søges GB til langt det meste, se kort.

Det meste af arealet var anmeldt i fællesskemaet i 2025.

På arealet er der enkelte registreret om beskyttet efter jf. naturbeskyttelsesloven.

Den tidligere ejer har forkøbsret.

Skønnet salgspris udgør 400.000 kr.

Areal 3

Matr.nr. 13k, 14ax og 51d Vammen By, Vammen på 7,3214 ha

Arealet er vurderet i forhold til Art. 4, og der kan søges GB til langt det meste, se kort.

Det meste af arealet var anmeldt i fællesskemaet i 2025.

Arealet er kun perifert registreret som beskyttet jf. naturbeskyttelsesloven, - specielt i den nordlige del ud til Skals Å, som er registret som eng.

Den tidligere ejer har forkøbsret.

Skønnet salgspris udgør 225.000 kr.

Areal 4

Matr.nr. 3af, 3ag og 25h Vammen By, Vammen og matr.nr. 3af Vammen By, Vammen på i alt 18,8980 ha

Arealet er vurderet i forhold til Art. 4, og der kan søges GB til langt det meste, se kort.

Det meste af arealet var anmeldt i fællesskemaet i 2025.

Arealet er kun perifert registreret som beskyttet jf. naturbeskyttelsesloven.

Skønnet salgspris udgør 650.000 kr.

Mulighed for at søge om støtte til grundbetalingsordningen

Etableringen af vådområder sker som led i implementeringen af EU-Vandrammedirektivet. For arealer, som ikke overholder de generelle regler til udbetaling af grundbetaling, kan der inden for nærmere fastsatte rammer være mulighed for at søge støtte i henhold til grundbetalingsordningen.

For at et areal, som ikke overholder de generelle regler til udbetaling af grundbetaling, kan være støtteberettiget, er der fire grundlæggende kriterier for grundbetaling til projektarealer under artikel 4, stk. 4, litra c), som skal være opfyldt:

- Arealet skal have dannet grundlag for minimum én berettiget tilskudsudbetaling under grundbetalingsordningen i 2015 og frem.
- Der skal være et aktivt projekt/tilsagn på arealet, der medfører, at arealet ikke længere er et landbrugsareal
- Arealet skal være angivet som tilskudsberettiget til 'grundbetaling til projektarealer' i fællesskemaet inden ændringsfristen.
- Du skal være aktiv landbruger.

Nævnte undtagelsesbestemmelser gælder kun for de arealer, som ikke overholder de almindelige støttebetingelser, og hvor det samtidig er anlæggelsen af vådområdet, der er den direkte årsag til, at der ikke kan søges støtte efter de almindelige regler. Der skal bemærkes, at kravet til pleje (afpudsning eller

afgræsning) ikke er afhængig af, hvorvidt arealet er omfattet af art. 4, stk. 4, litra c), men hvor vidt man kan udføre pleje. Se ”Vejledning om grundbetaling og tilskudsberettigede arealer 2024”, afsnit 5.14 på Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø's hjemmeside.

Ansøger bærer det fulde ansvar for at anmelde arealet i fællesskemaet og indgive rettidig ansøgning om udbetaling af støtte. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø er uden ansvar for tab, som kan henføres til, om ansøger indgiver korrekt og rettidig ansøgning eller i øvrigt overholder støttebetingelserne.

Der kan ikke søges om engangskompensation, da Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø modtager EU-refusion for arealernes værditab pga. projektet.

Ejendomsvurdering

Arealerne er på handelstidspunktet ikke selvstændigt vurderet af Vurderingsstyrelsen. Når der sker matrikulære ændringer, kan en skattemæssig omvurdering først finde sted, når den matrikulære berigtigelse er gennemført.

Disse omvurderinger kan medføre en ændret ansættelse af den skattemæssige værdi. Der gøres endvidere opmærksom på, at denne omvurdering kan have en længerevarende sagsbehandlingstid, som Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø ikke har indflydelse på. Køber opfordres til at være opmærksom på evt. ændring af de skattemæssige forhold.

Udbudsbetingelser (generel)

Arealer afhændes i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1051 af 10. juli 2023 og udbydes i henhold til Finansministeriets cirkulære nr. 7 af 25. januar 2010.

Arealerne afhændes på følgende vilkår:

1. Blandt de udbudte arealer kan der være tale om både **projektjord** (arealer, som ligger inden for projektgrænsen) og **erstatningsjord** (arealer, som ligger udenfor projektgrænsen). Hvorvidt de udbudte arealer er projekt- eller erstatningsjord, fremgår af beskrivelsen af de enkelte arealer.

Begge arealtyper kan danne grundlag for ansøgning om støtte i henhold til grundbetalingsordningen.

For begge typer arealer gælder, at der er pålagt landbrugspligt, og dermed skal erhvervelsen ske i henhold til reglerne i lovbekendtgørelse nr. 116 af 06. februar 2020 (landbrugsloven). Godkendelse og evt. dispensationsansøgning behandles af Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, Natur- & Landbrugsudvikling. **Det påhviler køber selv at opnå eller besidde de fornødne tilladelser til at kunne erhverve og benytte det købte areal. Det er således alene købers ansvar at opfylde landbrugslovens erhvervelsesbestemmelser eller opnå dispensation herfor.**

Arealer under 2,0 ha kan som udgangspunkt kun erhverves til sammenlægning. Ejer man ikke en landbrugsejendom i forvejen, skal der søges om tilladelse efter landbrugsloven til, at erhverve arealerne som en naturejendom.

Erhverves de samlede udbudte arealer af samme byder, forbeholder Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø sig ret til, at overdrage arealerne som en samlet selvstændig landbrugsejendom. Dvs. at Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø ikke vil bekoste en sammenlægning til en eksisterende ejendom.

Betingelserne for erhvervelse er ikke ens for de to typer arealer:

a) Projektjorden (arealer inden for projektgrænsen):

Denne type arealer kan oprettes som selvstændige ejendomme eller kan sammenlægges med en landbrugsejendom. Alle fysiske og juridiske personer kan erhverve disse arealer. Hvis køber ikke i forvejen er ejer af en landbrugsejendom, kan ejendommen erhverves som en **naturejendom**, hvilket kræver en tilladelse¹ efter landbrugslovens § 17, hvis køber er privat person, eller § 24, hvis køber er en juridisk person. Dispensationen vil blandt andet hvile på, om offentligheden er sikret adgang til arealet, om kommunen har fremsat krav til ejendommens anvendelse til naturformål, samt om kommunen kan godkende erhververens plan for administrationen af arealet.

Tilladelse til erhvervelse kan gives til:

- Offentlige myndigheder
- Private personer
- Private virksomheder, fonde og foreninger
- Private personer og virksomheder, der i forvejen ejer en landbrugsejendom

Private personer, virksomheder, fonde og foreninger, der ikke kan opfylde kravet om at være "aktive jordbrugere" kan dog ikke ansøge om støtte efter grundbetalingsordningen, selvom de pågældende lovligt kan erhverve arealet.

b) Erstatningsjorden (arealer udenfor projektgrænsen):

Denne type arealer skal, i henhold til reglerne i landbrugsloven, enten sammenlægges med en eksisterende landbrugsejendom eller oprettes som en selvstændig landbrugsejendom uden beboelse med krav om samdrift med en eksisterende landbrugsejendom med beboelse.

Tilladelse til erhvervelse kan gives til:

- Offentlige myndigheder
- Private personer og virksomheder, der i forvejen ejer en landbrugsejendom med beboelse

¹ Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø gør særligt opmærksom på, at hvis køber ikke opnår tilladelse til erhvervelse af arealet efter landbrugsloven, kan Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø påbyde, at køber skal genafhænde arealet efter landbrugslovens regler.

2. For arealerne gælder, at de overdrages uden gæld af nogen art, men med de rettigheder og forpligtelser og rådighedsbegrænsninger, som påhviler arealerne efter tidligere adkomster, se bilaget 'Tingbogsudskrift'.

Der gøres opmærksom på, at arealerne overdrages i den stand de er og forefindes med hensyn til bonitet og vandledningsevne og evt. planteskadegørende vækster. Der kan på arealerne være forekomster af flyvehavre og bjørneklo. Arealerne sælges med evt. dræn og afvandingsanlæg, som de er og forefindes.

Der kan ikke rejses krav mod Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø i anledning af evt. dyrkningsmæssige begrænsninger på grund af arealernes bonitet, vandledningsevne, planteskadegørende vækster eller lignende eller forekomst af flyvehavre eller bjørneklo eller evt. mangler ved dræn og afvandingsanlæg, idet styrelsen har erhvervet arealerne i en jordfordeling og ikke selv har forestået driften af arealet og derfor ikke har konkret viden om disse forhold.

3. Overtagelsesdag er fastsat til den **1. april 2026, således at arealerne kan medtages i ansøgning om grundbetaling til kommende sæson**. Fra denne dato overtager køber alle rettigheder og forpligtelser for arealerne, ligesom datoen også er skæringsdag for ejendomsskatter og forsikringsforhold.
4. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo betales kontant ved påkrav. Ved en arealafvigelse under 1.000 m², konstateret ved matrikulær opmåling, reguleres købesummen ikke. Ved arealafvigelse over 1.000 m², konstateret ved matrikulær opmåling, når de matrikulære ændringer skyldes fysisk ændring af skellet, fx ved udstykning eller sammenlægning eller skelopretninger, reguleres købesummen forholdsmæssigt og betales kontant sammen med refusionsopgørelsen. Der udbetales ikke reguleringer, hvor der sker ændringer i det tinglyste areal, som følge af opdatering af unøjagtigheder i de matrikulære kort. Refusionsopgørelsen udfærdiges, når den endelige adkomst er tinglyst.
5. Sælger er selvforsikret, og evt. forsikringsdækning kan ikke overdrages til køber. Køber skal selv forestå at tegne egne relevante forsikringer gældende fra overtagelsesdagen.
6. Købers tilbudspris omfatter værdien af arealet.

Der skal stilles sikkerhed for 10% af købesummen senest 1 uge efter, at køber har fået meddelt, at det fremsatte tilbud accepteres af sælger. Evt. forrentning af deponeret købesum tilfalder sælger.

Købesummen berigtiges ved kontant betaling på overtagelsesdagen.

7. Sælger forestår og afholder omkostninger til, at købers adkomst tinglyses, herunder også omkostninger til landinspektør med hensyn til udmatrikulering eller ved arealoverførsel. Køber er forpligtiget til at respektere evt. færdselsret til 3. mand over det købte areal. Skel afsættes kun i det omfang, at der skal afsættes nye skel.

Sælger bekoster kun oprettelse af én selvstændig ejendom samt én arealoverførsel, uagtet hvor mange arealer køber erhverver.

Køber skal generelt være opmærksom på, at skelgrænserne, der er angivet på vedlagte kortmateriale ikke nødvendigvis er stedfaste. Arealerne udbydes med de skel, som arealerne fremstår med på udbudstidspunktet. Evt. efterfølgende skelforretninger til fastlæggelse af skel sker ved købers egen foranstaltning og for egen regning, og er styrelsen uvedkommende. **Der gøres opmærksom på, at et vandløb ikke nødvendigvis er et skel.**

Styrelsen har sikret, at der er vejadgang til de udbudte arealer i henhold til de matrikulære regler. Det betyder, at hvis 2 eller flere matrikler ligger i skel med hinanden og sælges til samme køber, er der etableret vejadgang til offentlig vej, hvis vejadgangen er etableret til én af de erhvervede matrikler.

Der gøres opmærksom på, at udlagte veje i matriklen ikke nødvendigvis er eksisterende i virkeligheden, og at man ikke nødvendigvis kan gøre krav på vejadgang ad disse udlagte veje.

8. Køber forestår selv og afholder egne omkostninger til evt. lånoptagelse eller anden finansieringsform samt omkostninger til egne rådgivere, advokater mv., herunder indhentelse af de nødvendige tilladelser og dispensationer.
9. Køber erklærer ved sin underskrift:
 - At køber, der er bekendt med arealets afgrænsning, overtager arealet som det er og forefindes.
 - At købesummen er fastsat efter tilbud fra køber under hensyntagen til arealernes stand samt evt. risiko for mangler eller behov for bekæmpelse af planteskadegørende vækster, flyvehavre eller bjørneklo.
 - At køber før afgivelse af tilbud har gennemgået det fulde udbudsmateriale med tilhørende bilag.

Udbudsprocedure

Finansministeriets cirkulære nr. 7 af 25. januar 2010 foreskriver reglerne for afvikling af udbuddet af arealerne. Cirkulæret findes på hjemmesiden.

1. Tilbud skal afgives på den særlige tilbudsblanket, der er vedlagt som bilag.

Tilbuddet indsendes til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø til mailadressen arealadm@sgav.dk og mærket i emnefeltet: **"Fortroligt, KØBSTILBUD 'Skals Å-dalen ved Hærup Sø'"**

Tilbuddet skal være os i hænde senest torsdag den 29. januar 2026 kl. 10.00.

2. Det tilbud, som er højestbydende ud fra de i udbudsbetingelserne fastsatte tildelingskriterier, kan antages og accepteres af Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø.

Betingede tilbud accepteres ikke, herunder heller ikke betingelser om rådgivers, advokaters eller finansieringsinstitutters eller andre personers efterfølgende godkendelse.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø kan vælge at gennemføre en overbudsrunde ved at invitere op til de 5 højestbydende til en fornyet og lukket budrunde. De indbudte tilbudsgivere vil få oplysninger om:

- 1) størrelsen på op til de 5 højeste bud,
- 2) et tidspunkt hvor det supplerende bud senest skal være indgivet samt
- 3) tidspunkt hvor budene åbnes.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø kan endvidere vælge at forkaste alle indkomne tilbud både ved den ordinære budrunde og ved den evt. efterfølgende overbudsrunde.

3. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø vil hurtigst muligt og senest 4 uger efter åbningen af de indkomne tilbud give meddelelse direkte til hver af tilbudsgiverne om vurderingen af den forløbne budrunde. Herunder vil det blive meddelt, om videre salgsforhandlinger vil blive gennemført, eller om tilbuddene er forkastet.

Forkastes alle indkomne tilbud, kan Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø vælge at gennemføre en fornyet salgsannoncering eller stille afhændelsen i bero.

Såfremt en overbudsrunde blandt de op til 5 højestbydende vælges gennemført, vil de tilbudsgivere, som var lavere bydende, med det samme få meddelelse om, at deres tilbud er afslået.

4. En tilbudsgiver er bundet af sit tilbud, når det er kommet til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø's kundskab ved åbning på det i udbudsmaterialets anførte åbningstidspunkt. Hurtigst muligt og senest 4 uger efter åbningen vil Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø vurdere samtlige indkomne bud. De tilbudsgivere, hvis tilbud ikke antages, vil blive meddelt afslag og er dermed ikke længere bundet af deres tilbud.

I tilfælde af indledning af en overbudsrunde blandt de op til 5 højestbydende tilbudsgivere, er disse tilbudsgivere fortsat bundet af deres første tilbud, indtil der gives supplerende bud. Det første bud er dog fortsat bindende, såfremt tilbudsgiverens supplerende bud er lavere end det først afgivne tilbud. Er det supplerende tilbud højere end det først afgivne tilbud, er det senest afgivne tilbud bindende for tilbudsgiveren, indtil det enten afslås eller antages af Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø.

Tilbudsgivere, som har været inviteret med i overbudsrunden, men hvis bud ikke blev antaget, meddeles afslag. Herefter er disse tilbudsgivere ikke længere bundet af deres tilbud.

Den tilbudsgiver, hvis tilbud antages og indstilles til accept, er bundet at sit tilbud frem til, at der foreligger endelig accept fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø.

Den tilbudsgiver, hvis tilbud antages og indstilles til accept, skal senest 1 uge efter at der er modtaget meddelelse herom, stille sikkerhed for minimum 10% af købesummen. Senest på overtagelsesdagen skal sikkerheden afløses af en kontant indbetaling af hele købesummen til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø's bankkonto, og forrentning af de deponerede midler tilfalder Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, som skal godkende deponeringsskrivelsen forud for deponeringen.

Sikkerheden kan bestå i én af følgende:

- Kontant indbetaling til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø's bankkonto,
- Kontant deponering,
- Deponering af værdipapirer, bank eller sparekassebog, eller
- Anfordringsgaranti stillet af anerkendt bank, sparekasse eller forsikringsselskab.

Der kan ikke rejses krav mod Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, hvis videreførelse af salgsforhandlingen opgives, eller hvis den foretagne indstilling til accept ikke tiltrædes. Dog kan der ske refusion af afholdte omkostninger til etablering af sikkerhedsstillelse for den tilbudsgiver, hvis tilbud blev antaget.

Åbning af indkomne tilbud

Åbning af indkomne tilbud finder sted hos Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, Pionér Alle 9, 6270 Tønder **torsdag den 29. januar 2026 kl. 10.30.**

Alle er velkomne til at overvære åbningen af tilbud og få oplyst antal af tilbuddene og beløbsstørrelsen. Der vil dog ikke være mulighed for at få specificerede oplysninger om, hvem de øvrige tilbudsgivere er eller hvilke tilbudsgivere, der har afgivet hvilke tilbud.

Åbningen vil også foregå virtuelt via Skype, hvor du får et link til mødet via din mail.

Tilmelding til både fysisk fremmøde i Tønder og til skype-møde er nødvendig. Tilmelding foregår ved at sende en mail til arealadm@sgav.dk med angivelse af dato og navn på udbud, senest **torsdag den 29. januar 2026 kl. 10.00.**

Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til Kristian Gadegaard, Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, Pionér Allé 9, 6270 Tønder, tlf.: 25 23 85 06.