



Ministeriet for Grøn Trep
Styrelsen for Grøn
Arealomlægning og Vandmiljø

UDBUDSMATERIALE

‘Jordbro Å ved Daugbjerg’ et vådområdeprojekt



Beliggende i Viborg Kommune

Indhold

Indhold	2
Arealer udbydes til salg ved Daugbjerg	3
Areal 1	4
Areal 2	4
Mulighed for at søge om støtte til grundbetalingsordningen	4
Ejendomsvurdering	5
Udbudsbetingelser	5
Udbudsprocedure	9
Åbning af indkomne tilbud	11

Bilag:

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

Arealer udbydes til salg ved Daugbjerg

Miljø- og Fødevarerministeriet udbyder i henhold til Finansministeriets cirkulære nr. 7 af 25. januar 2010 arealer til salg ved offentligt udbud. Det drejer sig om i alt 32,5 ha, som er beliggende mellem Sjørup og Daugbjerg. Af de udbudte arealer indgår 29,4 ha i et vådområdeprojekt, mens 3,1 ha græsjord beliggende udenfor projektet.

Projektarealerne indgår i et vådområdeprojekt på 64 ha gennemført af Viborg Kommune. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø ejer 29,4 ha projektjord. Derudover udbydes 3,1 ha der ligger uden for vådområdeprojektet. Projektets formål er at reducere den årlige udledning af kvælstof til Hjarbæk Fjord med 4,1 ton N pr år. Med gennemførelse af projektet er vandløbene Præstegårdsbækken og Jordbro Å blevet ført tilbage til et terrænnært slyng og mere naturligt forløb.

Du kan læse mere om projektet på Viborg kommunes hjemmeside via linket: [Jordbro Å ved Daugbjerg - Viborg Kommune](#)

Der er tinglyst eller vil blive tinglyst en vådområdedeklaration på projekterne. 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 bilag.

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. (tidligere artikel 32). Et grundlæggende krav for dette er, at der blev udbetalt Grundbetaling til arealet i mindst ét af årene fra 2015 til d.d. Du kan læse mere om grundbetaling under artikel 4.4.c i afsnit 6.14 i [Vejledning om grundbetaling og tilskudsberettigede arealer 2025](#)

I forhold til delareal 2 så medfølger ca. 3,1 ha, som ligger udenfor projektet og derfor ikke omfattet af vådområdedeklarationen.

Arealerne overtages i øvrigt, som de er og forefindes.

Arealerne er noteret med landbrugspligt.

Arealerne udbydes i 2 delarealer.

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

Oplysninger om de udbudte arealer

Areal 1

Matr.nr. 1o Lånum By, Smollerup på i alt 6,2302 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.

Det meste af arealet er registret som beskyttet eng jf. naturbeskyttelsesloven.

Skønnet salgspris udgør 225.000 kr.

Areal 2

Matr.nr. 6g, 11a, 7f, 11b, 4k, 4i Engedal, Daugbjerg, 29c, 29a, 30b, 27a, 28c, 11k, 11i, 27d, 11ø, 11h, 4bf, 4bd, 25c, 3d, 4bg, 4be Daugbjerg By, Daugbjerg, 2c, 3i, 2k, 2i Lånum By, Smollerup på i alt 26,3042 ha.

Arealet er vurderet i forhold til Art. 4, se kort.

I forbindelse med GB i 2025 har der været anmeldt 15,9 ha.

Det meste af arealet er registret som beskyttet eng eller mose jf. naturbeskyttelsesloven.

Skønnet salgspris udgør 850.000 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):

- 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 2023, afsnit 6.14 på Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljøs 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 gøres endvidere opmærksom på, at det **ikke er muligt at ansøge om tilsagn om tilskud til 20-årig fastholdelse** på arealet, jf. bekendtgørelsen om tilskud til fastholdelse af vådområder¹, da denne ordning er oprørt. Der kan heller 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 SKAT. Når der sker matrikulære ændringer, kan en skattemæssig omvurdering først finde sted, når den matrikulære berigtigelse er gennemført.

Disse ejendomsvurderinger kan medføre en ændret ansættelse af den skattemæssige værdi. Der gøres også 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

Arealer afhændes i henhold til lovbekendtgørelse nr. 31 af 4. januar 2017 (jordfordelingsloven) 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 et projekt) og **erstatningsjord** (arealer, som ligger udenfor et projekt). 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.

¹ Bekendtgørelse nr. 1850 af 15/12/2015 tilskud til fastholdelse af vådområder, naturlige vandstandsforhold og lavbundsområder med senere ændringer

For begge typer arealer gælder, at der er pålagt landbrugspligt, og dermed skal erhvervelsen ske i henhold til reglerne i lovbekendtgørelse nr. 27 af 4. januar 2017 (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, vil erhvervelse af projektarealer kunne tillades, hvis de erhverves som naturejendom, hvilket kræver en dispensation fra landbrugsloven.

Erhverves det samlede udbudte areal af samme byder, forbeholder Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø sig ret til, at arealet kun erhverves 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 dispensation² fra 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.

²Styrelsen 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.

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 bygninger med krav om samdrift med en eksisterende landbrugsejendom.

Tilladelse til erhvervelse kan gives til:

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

2. For arealerne gælder, at de overdrages uden gæld af nogen art, men med de rettigheder og forpligtelser og rådighedsbegrænsninger, som påhviler arealet efter tidligere adkomster, tingbogens udvisende og herværende bilagsmateriale.

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, men der foreligger ikke konkret viden om omfanget heraf eller om, hvor krævende en evt. bekæmpelse måtte være. 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. Forventet 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.
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 inkl. værdien af betalingsrettigheder.

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.

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 en 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 er vedlagt.

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 Jordbro Å"**

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, **torsdag den 29. januar 2026 kl. 10.00.**

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 tilmelding er nødvendig. Tilmelding foregår ved at sende en mail til arealadm@sgav.dk med angivelse dato og navn på udbud.

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.