



Miljø- og
Fødevareministeriet
Landbrugsstyrelsen

UDBUDSMATERIALE

Selsø Slot

et vådområdeprojekt



Beliggende i Frederikssund Kommune

Indhold

Arealer udbydes til salg ved område	3
Oplysninger om de udbudte arealer	4
Mulighed for at søge om støtte til grundbetalingsordningen	4
Ejendomsvurdering.....	5
Udbudsbetingelser	5
Udbudsprocedure	8
Åbning af indkomne tilbud	10

Bilag:

1. Oversigtskort
2. Luftfotokort
3. Kort med beskyttelser og fredninger
4. Kort art. 32 afklaring
5. Konsekvenskort
6. Tingbogsudskrift
7. Vådområdedeklaration
8. Information om generel behandling af personoplysninger
9. Finansministeriets cirkulære af 25. januar 2010
10. Tilbudsblanket

Arealer udbydes til salg ved Selsø Slot

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 22,0129 ha, som er beliggende mellem Skibby og Sønderby ved Roskilde Fjord.

Arealerne indgår i et vådområdeprojekt gennemført af Frederikssund Kommuner beliggende umiddelbart syd for Selsø Slot. Projektområdet har tidligere været drænet og holdt tørt ved hjælp af pumpe samt et dige ud imod Roskilde Fjord. I forbindelse projektet har man fjernet pumpen og brudt diget, således arealet i dag bliver påvirket af vandstanden i Roskilde Fjord. Vandspejlet vil variere hen over året og påvirkes af både nedbør og vind, - særlig nordenvind, hvor vandet presses ind i fjorden. Arealerne henligger som sø, våde enge og natur.

Se kort beskrivelse samt fotos af projektet på kommunens hjemmeside:

<https://www.frederikssund.dk/service/Nyheder/2018/april/nyt-vaadomraade-ved-selsoe>

Vådområdeprojektets hovedformål er at reducere udledning af kvælstof til Roskilde Fjord og derved forbedre vandkvaliteten i fjorden. Reduktion af kvælstofudledningen foregår primært ved bakteriologiske processer i vandmættet jord.

Der er tinglyst en vådområdedeklaration på hele projektarealet. Vådområdedeklarationen betyder i hovedtræk, at arealerne skal opretholdes som vådområde, hvor der ikke må ændres på nuværende afvandingsforhold, og arealet 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.

Arealer, som indgår i et vådområdeprojekt, kan under visse forhold opretholde retten til **grundbetaling**, selvom at de ikke opfylder de generelle betingelser. Derfor er arealet vurderet i forhold til, hvorvidt de retmæssigt fik udbetalt støtte iht. enkeltbetalingsansøgning i 2008. Kortbilag vedrørende art. 32 viser, hvilke arealer der er godkendt eller afvist i forhold til art. 32 i grundbetalingsordningen. Arealer, der er afvist eller ikke er omfattet af reglen, kan dog godt være støtteberettigede, hvis de opfylder de generelle regler. Se efterfølgende afsnit om: *Mulighed for at søge om støtte til grundbetalingsordningen.*

Der er tilkendt forkøbsret til den tidligere ejer. Det vil sige, at hvis den tidligere ejer er interesseret i arealet, så skal denne tilbydes arealet til det højeste bud. Det kræver som minimum, at forkøbsretshaveren har afgivet bud. Forkøbsretten bortfalder, når nærværende udbudsrunde er gennemført. Se kort luftfotokort med forkøbsret.

Arealet overtages i øvrigt, som de er og forefindes.

Arealet er noteret med landbrugspligt.

Arealerne udbydes med forventet overtagelse den **1. april 2020 eller efter nærmere aftale.**

Oplysninger om de udbudte arealer

Matr.nr. 1am Selsø Hgd., Selsø på i alt 22,0129 ha. Arealet består af sø og våde enge.

Det meste af arealet er vurderet i forhold til art. 32, og der er godkendt ca. 18,9 ha. Et mindre areal er ikke vurderet, men det betyder nødvendigvis ikke, at det ikke er støtteberettiget.

Hele arealet er omfattet af en fredning med formål at sikre og forbedre området's betydelige landskabelige, natur- og kulturhistoriske, samt rekreative værdier og at muliggøre genskabelsen af en afvandet del af Selsø Sø.

Det meste af arealet ligger inden Natura 2000 og ca. halvdelen ligger indenfor Strandbeskyttelseslinjen. Der til kommer, at et mindre areal er med fredskov, og der er en sø, som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven.

Det meste af arealet var anmeldt i fællesskemaet i 2019.

Den tidligere ejer har forkøbsret.

Der medfølger 21,3 alm. betalingsrettigheder uden tillæg.

Skønnet salgspris udgør **700.000** 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, såfremt arealet omfattes af Rådsforordning nr. 1307 af 17. december 2013, Artikel 32, stk. 2, litra b, nr. i¹. Dette omfatter blandt andet landbrugsarealer, der er blevet til naturareal som følge af et vådområdeprojekt.

For at et areal, som ikke overholder de generelle regler til udbetaling af Grundbetaling, kan være støtteberettiget, skal der retmæssigt være udbetalt støtte i 2008 i henhold til dagældende Enkeltbetalingsordning. 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. 32, men hvor vidt man kan udføre pleje. Se Vejledning om direkte arealstøtte på Landbrugsstyrelsens hjemmeside.

¹ Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1307/2013 af 17. december 2013 om fastsættelse af regler for direkte betalinger til landbruget under støtteordninger inden for rammerne af den fælles landbrugspolitik og om ophævelse af Rådets forordning (EF) nr. 637/2008 og Rådets forordning (EF) nr. 73/2009.

Der gøres særlig opmærksom på, at ansøger på ansøgningstidspunktet skal opfylde betingelserne for at være "aktiv landbruger" i henhold til reglerne i grundbetalingsordningen.

I handlen medfølger betalingsrettigheder jf. det antal, som er nævnt under de enkelt delarealer.

Ansøger bærer det fulde ansvar for at anmelde arealet i fællesskemaet og indgive rettidig ansøgning om udbetaling af støtte. Landbrugsstyrelsen har alene ansvar for, at de pågældende betalingsrettigheder er retskraftige for førstkommende ansøgningsperiode og er således 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 vådområder²

Ejendomsvurdering

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

Som følge af, at arealerne er pålagt en vådområdedeklaration, vil arealerne blive begæret omvurderet. Disse ejendomsvurderinger kan medføre en ændring ansættelse af den skattemæssige værdi. Der gøres også opmærksom på, at denne omvurdering kan have en længerevarende sagsbehandlingstid, som Landbrugsstyrelsen 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. Der udbydes både **projektjord** (arealer som ligger inden for projektgrænsen) og **erstatningsjord** (arealer som ligger udenfor projektgrænsen). Hvor vidt 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. 27 af 4. januar 2017 (landbrugsloven).

² Bekendtgørelse nr. 1850 af 15/12/2015 tilskud til fastholdelse af vådområder, naturlige vandstandsforhold og lavbundsområder med senere ændringer

Godkendelse og evt. dispensationsansøgning behandles af Landbrugsstyrelsen, Jordfordeling og Landbrugslov. **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 kun erhverves til sammenlægning. Ejer man ikke en landbrugsejendom i forvejen, så vil erhvervelsen kræve en dispensation fra landbrugsloven.

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

a) Projektjorden (arealet 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 erhvervelsen kræve en dispensation³ 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 lovlige kan erhverve arealet.

b) Erstatningsjorden (arealet 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.

³ Landbrugsstyrelsen gør særligt opmærksom på, at hvis køber ikke opnår tilladelse til erhvervelse af arealet efter landbrugsloven, kan Landbrugsstyrelsen påbyde, at køber skal genafhænde arealet efter landbrugslovens regler.

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 Landbrugsstyrelsen 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 2020, 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 reguleres købesummen forholdsmæssigt og betales kontant sammen med refusionsopgørelsen. Refusionsopgørelsen udfærdiges, når den endelig 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 Landbrugsstyrelsen til mailadressen arealadm@lbst.dk og mærket i emne-feltet: **"Fortroligt, KØBSTILBUD Selsø Slot"**

Tilbuddet skal være os i hænde senest torsdag den 20. februar 2020 kl. 10.30.

2. Det tilbud, som er højstbydende ud fra de i udbudsbetingelserne fastsatte tildelingskriterier, kan antages og accepteres af Landbrugsstyrelsen.

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

Landbrugsstyrelsen kan vælge at gennemføre en overbudsrunde ved at invitere op til de 5 højstbydende 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.

Landbrugsstyrelsen kan endvidere vælge at forkaste alle indkomne tilbud både ved den ordinære budrunde og ved den evt. efterfølgende overbudsrunde

3. Landbrugsstyrelsen 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 Landbrugsstyrelsen 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 Landbrugsstyrelsens kundskab ved åbning på det i udbudsmaterialets anførte åbningstidspunkt. Hurtigst muligt og senest 4 uger efter åbningen vil Landbrugsstyrelsen 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 Landbrugsstyrelsen.

Tilbudsgivere, som har været inviteret med i overbudsrunden, men hvis bud ikke er 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 Landbrugsstyrelsen.

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 Landbrugsstyrelsens bankkonto, og forrentning af de deponerede midler tilfalder Landbrugsstyrelsen, som skal godkende deponeringskrivelsen forud for deponeringen.

Sikkerheden kan bestå i én af følgende:

- Kontant indbetaling til Landbrugsstyrelsens bankkonto,
- Kontant deponering,
- Deponering af værdipapirer, bank eller sparekassebog, eller
- Anfordringsgaranti stillet af anerkendt bank, sparekasse eller forsikringssselskab.

Der kan ikke rejses krav mod Staten, hvis Landbrugsstyrelsen opgiver at videreføre salgsforhandlingen, eller hvis den foretagne indstilling til accept 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 Landbrugsstyrelsen, Pionér Alle 9, 6270 **torsdag den 20. februar 2020 kl. 10.30.**

Alle er velkomne til at overvære åbningen af samtlige 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.

Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til Kristian Gadegaard, Landbrugsstyrelsen, Pionér Allé 9, 6270 Tønder, tlf.: 25 23 85 06.