



Notat

Naturstyrelsen Søhøjlandet  
J.nr. 21/11787  
Ref. maqui  
02-06-2021

## **Spørgsmål og svar til udbud vedr. udlejning af Lystrupminde Naturskole**

### **Spørgsmål til lejekontrakt:**

A) Pkt. 1.3: ”Til lejemålet hører ikke særskilt brugsret til savværksladen og de omkringliggende offentligt tilgængelige fællesarealer, bålplads, parkeringsplads eller andre arealer uden for bygningerne der ikke er omfattet af bilag 1. Lejer er ikke berettiget til at anvende savværksbygningen og fællesarealer. Det gælder både til afholdelse af arrangementer samt oplagring, teltslagning, henstilling af udstyr, varer, emballage eller lignende.”

Og sammenholdt med pkt. 3.1:

”Det lejede skal anvendes til Outdoorvirksomhed, herunder lejrskole, outdoor kurser, -konferencer o.lign.”

Hvis lejer ikke er berettiget til at anvende savværksbygningen og fællesarealerne til afholdelse af arrangementer, så kan det blive relativt vanskeligt at anvende stedet til outdoorvirksomhed, -kurser og –konferencer, da det i sagens natur vil foregå udendørs. Det kan blive svært at leve op til pkt. 3.1.

Hvordan forholder Naturstyrelsen sig til det?

Svar: Det fremgår af pkt. 2.4 at ”Arten, omfanget og takst af lejerens brug af Naturstyrelsens skov- og naturarealer til outdooraktiviteter, undervisning m.v. herunder krav til booking fastlægges i en separat samarbejdsaftale ved lejemålets indgåelse”. Se bilag 5 til lejekontrakten.

Det fremgår af bilag 5 ”Aftale om brug af skovene omkring Lystrupminde Naturskole og Naturstyrelsens øvrige arealer” at ”Aftalen giver [Lejer] mulighed for at benytte nærområdet ved Lystrupminde til natur og friluftaktiviteter, som ikke indebærer opsætning af faciliteter. Benyttelse skal dog ske UNDER skyldig hensyntagen til, at den store lade med bordbænkesættene og græsarealet med bålstedet som udgangspunkt fortsat skal være offentligt tilgængeligt.

Savværksladen og de omkringliggende fællesarealer, bålplads og parkeringsplads er offentligt tilgængelige. Dvs. at offentligheden har ret til at benytte pladsen og skal til en hver tid føle sig velkomne til at tage ophold i bygningen eller på arealerne, mens lejer afholder aktiviteter på pladsen i hht. bilag 5 ”Aftale om brug af skovene omkring Lystrupminde Naturskole og Naturstyrelsens øvrige arealer”



B) Pkt. 3.1: Hvordan ser Naturstyrelsen Lystrupminde i relation til et naturformidlingscenter i forbindelse med en naturpark?

Svar: Der er tale om et hypotetisk spørgsmål, da der så vidt Naturstyrelsen er orienteret ikke er konkrete planer om at etablere en Naturpark i området. Vi ved ikke hvad organiseringen bag en naturpark vil være og hvilken rolle et sekretariat vil skulle spille og hvad det vil betyde for den øvrige brug af bygning og arealer. Naturstyrelsen kan derfor ikke svare på spørgsmålet.

C) Pkt. 4.5: Hvad forstås ved en "rentabel forretningsmodel" og hvem vurderer det? Hvem skal det være rentabel for?

Svar: Der henvises til, hvorvidt erhvervsudleje af Lystrupminde er rentabel for Naturstyrelsen i forhold til den eksisterende model, med drift af en ubemandet naturskole. Det vil enheden evaluere når kontraktperioden udløber.

D) Hvad er baggrunden for, at Naturstyrelsen ikke giver mulighed for forlængelse af lejeperioden og/eller forkøbsret til lejer?

Svar: Da der er tale om et nyt koncept som skal afprøves, ønsker Naturstyrelsen ikke at være bundet af, at skulle forlænge en kontrakt. Naturstyrelsens sælger kun ejendom ved udbud eller ved overdragelse til det statslige ejendomsfirma Freja, som videresælger ejendommene. Naturstyrelsen kan derfor ikke give en eventuel lejer forkøbsret.

E) Pkt. 6.5: "Senest 5 dage efter kontraktens underskrivelse betales leje for perioden 1.juli 2021 – 30. juni 2026 med kr. [beløb]. Beløbet dækker således første måneds leje.

Hvordan skal det forstås og hvordan hænger det sammen med at der skal betales 6 måneders leje jf. pkt. 7.2?

Svar: Der er tale om en fejl. Den korrekte ordlyd for pkt. 6.5 er:

"Der skal senest 5 dage efter kontraktens underskrivelse betales leje for perioden 1.juli 2021 – **30. september 2021** med kr. [beløb]. Beløbet dækker således første **kvartals** leje.

Pkt. 7.2 vedrører forudbetalt leje. Der skal ud over huslejen for det første kvartal også indbetales forudbetalt leje og depositum senest 5 dage efter kontraktens underskrivelse. Dvs at der senest 5 dage efter kontraktens underskrivelse skal betales følgende:

1. kvartalsleje = 3 måneders leje

Forudbetalt leje = 6 måneders leje

Depositum = 6 måneders leje.

Forudbetalt leje og depositum tilbagebetales ved lejemålets ophør i hht. erhvervslejeloven.



F) Pkt. 11.1. Hvad forstås ved "føre opsyn med lejede"?

Svar: Lejer har pligt til at føre tilsyn med de lejede bygninger og give udlejer besked, hvis der opstår behov for reparation af installationer, skader på bygninger, eller andet der vil forringe bygningens værdi.

### Øvrige Spørgsmål:

G) Hvad er der brugt på olie, el, og vand i 2019 og 2020?

Svar:

	2019 (kr.)	2020 (kr.)
El	2.500	2.700
Vand - inkl afledning og afgifter	2.300	1.600
Olie	15.500	14.700

H) Er Spejderhytten godkendt til overnatning? Hvis ikke, hvad kræver det at få den godkendt?

Svar: Spejderhytten er ikke godkendt til overnatning. Det er brandmyndigheden, der ved tilsyn kan vurdere, hvad det eventuelt kræver at få den godkendt. Der foreligger ikke en sådan vurdering.

I) Jf. Naturstyrelsens hjemmeside:

<https://naturstyrelsen.dk/natuoplevelser/naturskoler/midtjylland/lystrupminde-naturskole/>, fremgår det at der er plads til 28 overnattende gæster i huset og at der må slås telte op på pladsen.

I forbindelse med besigtigelsen på Lystrupminde, fik vi indtrykket af, at der kun er plads til 25 overnattende gæster. Hvad er det rigtige tal og hvor er sovepladserne?

Svar: Det rigtige antal er 28 pladser. Det er de 9 køjepladser i stueetagen og madrasser til at ligge ud på gulvene på 1. sal.

J) Derudover fremgår det pkt. 1.3 i lejekontrakten, at der ikke må slås telte op, men der står noget andet på hjemmesiden. Hvad er det korrekte? Hvad er baggrunden for ændringen, hvis det ikke længere er tilladt at slå telte op?

Svar: Pkt. 1.3. i lejekontrakten vedrører forbud mod teltslagning på det offentlige areal. Lejer må gerne slå telt op på de arealer, der er omfattet af lejekontrakten, og som fremgår af kort bilag 1. Det vil sige arealet bag beboelseshuset. Informationerne vedr. Lystrupminde på hjemmesiden relaterer sig til modellen med drift af en ubemandet Naturskoledrift. Det var ikke en mulighed, som blev meget brugt. Ved udleje til erhvervsformål ønsker Naturstyrelsen ikke, at lejer kan slå telt på den offentlige plads, dels for at besøgende ikke skal føle, at de ikke kan være på pladsen, dels af hensyn til naboerne.



K) På et af møderne mellem Team Nord og Naturstyrelsen den 25. november 2019 og den 29. januar 2020, nævnte Naturstyrelsen, at der vil blive etableret internet i beboelseshuset. Dette fremgår ikke af udbudsmaterialet. Vil dette blive etableret?

Svar: Der bliver ikke etableret fiberforbindelse til huset, idet der ikke er fiberforbindelse i området endnu. TDC har repareret fastnetforbindelsen til huset, der kan benyttes til internetadgang.