

Spørgsmål og svar i forbindelse med udbud af foldarealer

Spørgsmål stilles via sikker post (se opslag på hjemmeside) og alle spørgsmål og svar vil blive offentliggjort i nedenstående skema i anonymiseret form.

Spørgsmål besvares så vidt muligt løbende og kan stilles til og med **onsdag d. 3. september 2025 kl. 8.00**
Spørgsmål modtaget efter dette tidspunkt besvares som udgangspunkt ikke.

	Spørgsmål	Dato	Svar	Dato
1	Foldarealer i oversigten i den politiske sag 3.10 2024 og i orienteringen om udbud den 16.juni 2025 er ikke de samme – er der sket en fejl?	18.8	Som udgangspunkt er der tale om de samme foldarealer. De udbudte foldarealer fremgår ganske korrekt af bilag på orienteringssagen til Kommunalbestyrelsen 19.juni 2025. Bilaget fra sagen den 3.10.24 viser <u>alle kommunens foldarealer</u>, altså også arealer, som anvendes af Dyrehavegaards opstaldningsvirksomhed. Enkelte folde der i 2024 anvendtes af Dyrehavegaard udbydes nu til leje, idet nye folde på Dyrehavegaards Jorder, har frigivet kapacitet andetsteds. Således udbydes også foldarealet <i>Langs Hegnet</i> (foldareal nr. 5 i udbudsmaterialet) og arealer <i>ved Ermelundskilen</i> (nr.6 og 8 i materialet til udbuddet.) Ydermere har kommunen udbudt endnu et foldareal i Lundtofte (foldareal nr. 4 i udbudsmaterialet).	19.8

			I den nye oversigt, der udelukkende viser folde, som udbydes til leje, er arealernes nummerering og navne justeret for overblikkets skyld.	
3	I forhold til bilaget på sagen den 3.10.24, har foldene ændret navn, hvad hedder de nu?	18.8	Foldarealer til leje er gennemgående i udbudsmaterialet: På kortmaterialet og i øvrige bilag i udbudsmaterialet. For overblikkets skyld har nogle af foldarealerne ændret navn i forhold til bilag på sagen den 3.10.24. Således: Arealer ved Ermelundskilen: Før: (andre arealer v) Ermelundskilen/ Hvidegaarden, Nu: (Foldareal nr. 7) Ved Ermelundskilen fold A Før: Hvidegaardsparken 69, Nu: (Foldareal nr. 7) Ved Ermelundskilen fold B Før: Hvidegaardsparken tidl. Dhg, Nu: (Foldareal nr. 8) Ved Ermelundskilen fold C Før: Hjortekærsvej 150 v. Hvidegården, Nu: (Foldareal nr. 9) Ermelundskilen fold D Det samme gør sig gældende for foldarealer i Lundtofte, hvor arealernes navn kunne virke forvirrende. Nu angiver navnene på foldarealerne mere præcist beliggenhed og indkørselsmulighed. Ét foldareal (Om kæret 8) betegnede desuden et foldareal beliggende på forskellige lokationer og med meget forskellige kvalitet. De er nu opdelt i to foldarealer der udbydes: Før: Om kæret 8, Nu: (Foldareal nr. 1) Ved Om Kæret og (Foldareal nr. 2) Nymøllevej Fold A	19.8

			Før: Areal ved Lundtoftevej 233, Nu: (Foldareal nr. 3) Nymøllevej fold B Samt en ny fold: (Foldareal nr. 4) Nymøllevej fold C	
3	Er prisen på leje af arealerne ændret i forhold til de eksisterende aftaler?	18.8	Som udgangspunkt: Nej. Foldene udbydes til leje til fast markedsleje. Fastsættelse af leje for foldarealerne tager udgangspunkt i den leje, som arealerne oppebærer på nuværende tidspunkt (inkl. evt. pristalsregulering), da dette vurderes at være markedskonformt. Et mindre foldareal er reguleret yderligere efter anbefalinger i rapporten fra Agrovi. Al leje bliver reguleres årligt og udbudsprisen tager derfor udgangspunkt i den leje som betales i 2025 og at den leje pristalsreguleres inden udbuddet pr. 1.1.2026. Foldene udbydes desuden på enslydende standardvilkår. Til standardvilkårene hører opsigelsesfrister, krav til vedligehold samt at foldene udbydes til hestegræsning og ikke må fremlejes. Samtlige lejeaftaler stiller desuden krav om overholdelse af hestelovens kap. 4, §16, 17 og 18 (hestelovens krav til fri bevægelse, størrelse på fold og foldplan	25.8
4	Vedr. kontraktens standardvilkår: Hvorfor har både lejer og kommunen 6 måneders opsigelse når foldene udlejes for en 5-årig periode?	18.8	Rent kontraktuelt skal lejekontrakten indeholde en mulighed for opsigelse for begge parter: Lejere kan således opsigte aftalen med minimum 6 måneders varsel. Lejer behøver ikke begrunde sin opsigelse. Kommunen har ligeledes 6 måneders opsigelse, og opsiges ikke uden grund. Men opsigelsen skal kunne ske i det tilfælde af, at arealet fx eksproprieres eller	21.8

			lignende situation opstår for at kommunen selv får behov for at anvende arealet.	
5	Er størrelsen på foldarealerne ændret?	18.8	Foldarealerne har i praksis ikke ændret størrelse. Angivelsen af m2 kan variere fra de aftaler, der er indgået på nuværende tidspunkt, fordi opmålingen har været mere upræcis. De kommende aftaler vil angive et matrikelnummer og et omtrentligt areal, hvor antal af m2 kan være justeret i forhold til tidligere måling. Som tommelfingerregel kan man anse arealstørrelsen for at være et mindstemål.	19.8
6	Kan man byde ind på kun at leje en del af et udbudt foldareal?	18.8	Nej. Jf. den politiske beslutning udlejes arealerne i uændret størrelse. En aftale indgås således for hele det udbudte foldareal.	19.8
7	Må arealet fremlejes		Nej – kontrakten giver ikke mulighed for at fremleje arealet. Lejer skal selv anvende arealet.	19.8
8	Vedr. kategorisering – er foldarealernes kategorisering ændret i forhold til bilaget i sagen fra 3.10.24?	18.8	I forhold til sagen fra den 3.10, hvor samtlige kommunale arealer var oplistet, er 8 foldarealer udgået af oversigten, idet – som det fremgår af bilaget, arealerne anvendes af Dyrehavegaard. Ydermere er 2 nye arealer medtaget. Det ene nye areal er <i>Ved Om Kæret</i>, som pga. opdeling fra areal <i>Ved Nymøllevej fold A</i> (se spørgsmål 1) nu har ændret kategorisering til "Bedst". Det andet er <i>Ved Nymøllevej fold C</i> som er placeret i kategorien "God". Se i øvrigt spørgsmål 1. I forhold til bilag fra 3.10.24 er en point-kategori vedr. "begrænsninger" slået sammen:	21.8

			Begrænsninger nu: Fredninger: - 1, (tidligere 2 kategorier "fredning kun sommerbrug", "kun vinterbrug") Og Bevoksning/ahorn -1, er slået sammen. Desuden udspecificeres begrænsninger yderligere i eget felt. En kategori er udgået: "Læ" – idet den kvalitet nu findes på samtlige folde. Dette betyder at kategorisering for alle foldarealer ligeledes er reguleret med 1 point.	
9	Vedr. kategorisering af foldene ved Ermelundskilen: I bilag til sagen den 3.10.24 er foldene ved Ermelundskategorien placeret i laveste kategori "God". Nu er de placeret i næstlaveste kategori "Bedre" – hvorfor det?		Foldene ved Ermelundskilen var indplaceret forkert i bilaget fra 3.10.24: Pointmæssigt havde foldene i Ermelundskilen samme antal point, som de andre folde i kategori "Bedre". Derfor er de nu placeret i denne kategori. Flytning af kategori har umiddelbart ingen indflydelse på den leje arealerne udbydes til, da den fortsat tager udgangspunkt i den nuværende leje. Kategorisering er således primært en illustration af foldarealernes kvaliteter set i forhold til hinanden.	21.8
10	Hvor meget areal er reelt græs?	18.8	Samtlige arealer er fuldt tilgængelige græsnings-arealer, dog kan der være tale om enkelte træer og buske/anden bevoksning på foldarealerne. Undtagelsen, som angivet i beskrivelsen, er foldareal Ved <i>Nymøllevej fold A</i>, hvor 25% af arealet ikke er anvendeligt pga. træer og buske. Dette forhold, samt at området i øvrigt er omfattet af en plejeplan, afspejler sig i det lejedes pris.	21.8
11	Må lejer dele arealet med andre, som betaler lejer for at benytte foldene sammen med lejers heste?		Ja. Forudsat, at arealet fortsat anvendes af lejer, og at foldens arealer er store nok (jfr. hesteloven), må lejer	25.8

			gerne, og efter aftale med udlejer, tilbyde græsning til andre heste også.	
12	Heste kan ikke tåle ahorn – er der ahorn på nogle af foldene?		Som man kan se på bilag 3 i udbudsmaterialet, så fremgår Ahornproblematik, under kategorien "begrænsninger" på foldarealerne nr. 6,7 og 8. Ahorn står ikke på selve foldene, men i det fredede område som foldene grænser op til. Det betyder, at lejer skal holde øje med om træerne sender skud ind på foldene. Ahornen sender desuden sine "flyvere", også kendt som dens vingede frø eller spaltefrugter, afsted om efteråret, primært i oktober og november, og i den periode, skal man begrænse hestenes færden på visse dele af foldene. Disse forhold, samt øvrige forhold vedr. begrænsninger (fredninger, bevoksning og begrænset brug) afspejler sig i det lejedes pris.	25.8
13	Må lejer, for egen regning; opdele folden i mindre folde?		Ja. Det må lejer gerne. Foldene skal fortsat overholde hestelovens krav. Se i øvrigt Bilag nr.5, Standardaftalen §5: "Hegn opsættes/vedligeholdes af lejer og må ikke opsættes nærmere skel ved beboelse end 3 meter."	
14	Hvordan kan priserne for foldene i Ermelunden vurderes markedskonforme, når der udelukkende er taget udgangspunkt i den meget høje leje for den nuværende udlejning af fold B? Der er ingen evidens for at prisen for fold B er markedslejen, og for den tidligere forpagter af fold A og C (Dyrehavegård) udgjorde prisen kun en brøkdel af denne kvm leje – jf. kommunens forpagtningskontrakt fra 2013.	03.09	Se spørgsmål 3	05.09

15	Pris: Kan udlejer oplyse om de har benyttet sig af rådgivning til at få bekræftet at prisen er markedskonform? Og i givet fald hvem? Og i givet fald stille materialet til rådighed for et gennemsyn? Er kommunen opmærksom på, at Naturstyrelsen udlejer folde med intakt el-hegn og vandforsyning tæt ved Ermelunden Fold C, efter sigende til 0.60 kr/m2?	03.09	Se spørgsmål 3 Nej.	05.09
16	Hvilke kriterier gør at kvm prisen for fold C i Ermelunden er mere end dobbelt så høj som fold A ved Nymøllevej? Fold C i Ermelunden har også store områder (25%), der ikke kan afgræsses på grund af træer og giftige planter, der ikke vil kunne bekæmpes, hvis ikke kilden fjernes (ahorn- og egetræer i skel der afgiver mange frø).	03.09	Se spørgsmål 3	
17	Hvorfor bliver arealerne ved Nymøllevej kategoriseret med en væsentlig lavere score i afstand til ridemuligheder end arealerne ved Ermelunden? Dette emne har stor effekt på point tildelingen. Arealerne ved Nymøllevej ligger i umiddelbar tilknytning til naturområderne ved Mølleåen, hvor der er et fint rideterræn og stier lige nord for foldene, der fører til Dyrehaven. På foldene i Ermelunden, som kategoriseres med en høj score, skal man passere Klampenborgvej, som udgør en væsentlig sikkerhedsrisiko.	03.09	Pga. afstanden til Dyrehaven	

18	Kan I redegøre for, at der ikke er tale om en konkurrenceforvridende situation i forhold til hesteejerne på Dyrehavegård? Hvad er kvm prisniveauet for de arealer der benyttes af Dyrehavegård? 1. De arealer med den bedste score, som kan bruges hele året, har nyt hegn, blev omlagt og kalket sidste år og som drives med el, vedligehold og vand af kommunen. 2. De arealer ved Ermelundskilen som er mere sammenlignelige jf. placering og fredning, men som har brugbart hegn, vand og el, samt servicering fra kommunen - og ingen ahorn problematik.	03.09	Spørgsmålet vurderes ikke at være relevant i denne sammenhæng.	05.09
19	Kan I redegøre for, hvorfor det ikke er afspejlet i prissætningen, at foldene ved Ermelundskilen er omfattet af en fredning, der betyder, at foldene kun kan benyttes 6 måneder om året, mens prisen er for 12 måneder?	03.09	Se spørgsmål 8	
20	Tager arealudregningen hensyn til den krævede afstand til skel? Altså angiver det udbudte areal det faktisk mulige areal til afgræsning eller skal lejer selv fraregne det areal, der udgør afstand til skel ved opsætning af hegn?	03.09	Se kontrakten	
21	Ved Ermelundskilen fold C: På en større del af arealet er der selvsåede ahorntræer (op til 5 meter i højden) og egetræer (ca. 1 meter i højden) samt en del engbrandbæger. Alle træer og planter, der er giftige for heste. Vil udlejer fjerne disse træer og planter inden overtagelse?	03.09	Nej, se spørgsmål 12	05.09

22	Ved Ermelundskilen fold C: Ca. ¼ del af arealet er fyldt med ahornspirer og små ahornskud på grund af frø fra de træer i skel. Vil udlejer fælde de problematiske træer og slå arealet, så mængden begrænses inden overtagelse? Det skal bemærkes, at folden reelt set ikke har været benyttet til græsning eller vedligeholdet inden for de seneste 10-12 år, hvorfor store dele af arealet er sprunget i skov med bl.a. ahorn	03.09	Se spørgsmål 12	05.09
23	Ved Ermelundskilen fold C: Kan udlejer bekræfte, at flere heste fra Dyrehavegård for nogle år siden er døde af ahornforgiftning, mens de græssede på arealet?		Nej, det er der ikke kendskab til.	
24	Ved Ermelundskilen fold A: Der har i år ikke gået heste fra Dyrehavegård på fold A ved Ermelunden. Er det fordi hesteejerne ikke ønsker at anvende arealet på grund af faren for ahornforgiftning?		Nej	
25	Ved Ermelundskilen fold A: På en stor del af arealet vokser en kraftig græssort som hestene ikke vil spise og som udlejer de seneste år har slået efter folden har været afgræsset med heste fra Dyrehavegård. Vil udlejer rette op på græskvaliteten ved at omlægge disse områder på folden inden overtagelse? Det burde være medtaget i udbuddet, at man må påregne at suppleringsfodre sine heste med hø/wrap pga. den lave foderværdi på arealerne.	03.09	Nej	05.09

26	Ved Ermelundskilen fold A: Mod skoven i skel vokser ahorntræer som smider frø på folden. Vil udlejer fælde disse træer inden overtagelse?	03.09	Træer på fredet areal vil ikke blive fældet.	05.09
27	Ved Ermelundskilen fold C: Bla. pga. den manglende græsning og vedligeholdelse af denne fold, så er den voldsomt ujævn og med masser af huller – vi gætter på, at det er ræve, harer og mosegrise, der har været på spil. Vil udlejer jævne folden? Eller vil udlejer kræve – som en del af vedligeholdelsen – at det er lejer, der jævner folden?		Folden jævnes ikke og stilles ikke krav til dette.	
28	Må foldene i Ermelunden omlægges?		Ja, alene til heste græsning, se bilag 5, § 5 og § 8	
29	Må foldene i Ermelunden kalkes?		Ja, se bilag 5, §5 og §8	
30	Ermelundskilen: Hvis lejer selv står for udgifterne til opretning af arealerne, så de kan bruges til hestegræsning (kalkning, samt fjernelse af engbrandbæger, brændenælder, brombær, eg, ahorn og kraftigt græs) og udlejer opsiger arealet inden de 5 år er gået, vil lejer så blive kompenseret for sine dokumenterede udgifter?		Nej	
31	Ved Ermelundskilen fold A har fået point for hegn, men hegnet er knækket flere steder, grundet væltede træer, og overgroet mod naboer og skoven. Desuden opfylder det ikke kravet om 3 meters afstand til naboer. Vil udlejer udbedre skader og fjerne beplantning, så hegnet kan blive strømførende, samt flytte hegnet ved naboer inden overtagelse?	03.09	Nej, se bilag § 5	05.09

32	Ved Ermelundskilen fold C har fået point for hegn, men der er flere steder intet hegn. Mod skov og naboer er hegnet voldsomt overgroet, samt overholder ikke kravet om 3 meters afstand til naboer. Vil udlejer opsætte manglende hegn, udbedre skader og fjerne beplantning, så hegnet kan blive strømførende, samt flytte hegnet ved naboer inden overtagelse?	03.09	Nej, se bilag § 5	
33	Ved Ermelundskilen fold B har fået point for hegn, men hegnet ejes af Hvidegården. Hvordan forholder udlejer sig til det?		Hegn tilhører lejer jf. aftale.	
34	Hvis lejer selv skal afholde udgifter til indkøb og opsætning af hegn, vil udlejer så frikøbe hegnene ved endt forpagtning?		Nej	
35	Hvis lejer selv skal afholde udgifter til indkøb og opsætning af hegn og udlejer opsiger kontrakten inden de 5 år er gået, vil lejer så modtage kompensation for sine udgifter til indkøb og opsætning?		Nej	
36	Ermelundskilen: Kan udlejer pege på, hvorfra lejer kan aftappe vand til hestene? Eller skal vandet fragtes til foldene i vandtanke? – og vil der så være krav til placeringen af disse vandtanke?		Nej, evt. vandtanke må placeres på folden.	
37	Ermelundskilen fold C har tomme "kasser" på flere m2 stående på folden lige op ad gravhøjen. Vil udlejer fjerne disse kasser inden udlejningen? Eller bliver det et krav til lejer at fjerne disse kasser?		Udlejer sørger for at fjerne kasserne	
38	Ermelundskilen fold B & C er utilgængelige med bil. Vil udlejer tillade opmagasinering af foder og/eller udstyr til hestene i aflåste kasser eller små containere?	03.09	Nej	05.09

39	Ermelundskilen fold C: Vil udlejer fjerne den nuværende vandtank? Eller er vandtanken til disposition for lejer? Eller skal lejer forvente at skulle fjerne vandtanken for egen regning?	03.09	Hvis lejer ønsker dette Hvis lejer ønsker dette Nej.	05.09
40	Ermelundskilen fold A er tilgængelig med bil og hestetrailer fra Klampenborgvej. Vil udlejer tillade parkering ved den nuværende indgang til folden? Eller vil udlejer tillade parkering på selve folden? Er det tilladt at langtidsparkere en hestetrailer ved foldene?		Nej, udlejer kan ikke give tilladelse, dette er et myndighedsanliggende. Parkering på folden er ikke tilladt, hverken for bil eller trailer.	
41	Ermelundskilen fold B & C er utilgængelige med bil og hestetrailer. Eller vil udlejer tillade parkering på selve folden?		Se spørgsmål 40	
42	Kommunalbestyrelsen og forvaltningen er forud for udbuddet blevet gjort bekendt med et ønske om, at arealerne blev opdelt i mindre stykker, der tog højde for de eksisterende hesteholds behov i kommunen. Hvorfor er det ikke sket?		Der henvises til kommunalbestyrelsens behandling af sagen hhv. 3.10.2024 og igen d. 19.06.2025	
43	Det oplyses i svar til Spørgsmål 6, at det er en politisk beslutning, at arealerne ikke skal opdeles. Hvorfor og hvornår er denne beslutning taget?		Se spørgsmål 42	
44	Som det fremgår af svarene til spørgsmål 1, 3 (det første spørgsmål 3), 8 og 9 i oversigten per 25.08 er der foretaget ændringer (bl.a. i antallet af folde og i kategoriseringen af folde) i forhold til den politisk godkendte sag fra 03.10.2024 – uden en fornyet politisk godkendelse. Er det en normal praksis?	03.09	Spørgsmålet vurderes ikke at være relevant i denne sammenhæng.	05.09

45	Vedrørende kommunens mulighed for opsigelse med 6 måneders varsel. Det drejer sig om de situationer, hvor kommunen selv får behov for at anvende arealet. Kunne en sådan situation være, at kommunen vurderer, at Dyrehavegård får et større behov for græsfolde? Udover ekspropriation: Hvilke andre situationer kunne der være tale om?	03.09	Se spørgsmål 4	05.09
46	I svaret til Spørgsmål 11 fremgår det, at det er muligt for lejer at tilbyde græsning til andre heste – "efter aftale med udlejer". Hvilke forhold skal være opfyldt for at udlejer kan tillade dette? Hvilke forhold vil forhindre, at udlejer kan tillade dette?		Se spørgsmål 11	
47	Hvad er baggrunden for, at – selvom nettoprisindekset er under 3% – så skal lejen reguleres med 3%?		Jf. Lejelovens § 11	
48	Vedrørende "Lejer besørger alle præstationer arealet vedrørende, såsom renholdelse, snekastning, glatføregrusning, samt vedligeholdelse af evt. stier og beplantninger." Kan udlejer venligst forklare, hvad dette indebærer? Fx hvornår vil snekastning og glatføregrusning kunne forekomme at skulle udføres og til hvilken gavn? Hvilken form for renholdelse er de tale om? – fjerne affald? – fjerne ukrudt? Hvilke beplantninger forventer udlejer, at lejer skal vedligeholde?		Efter lejers bedste skøn	
49	Hvad betyder "vedligeholdelse af arealet i forsvarlig stand"? Kan udlejer komme med eksempler på forsvarlig vedligeholdelse? Kan udlejer komme med eksempler på uforsvarlig vedligeholdelse?	03.09	Efter lejers bedste skøn	05.09

50	Hvad betyder "at lejer til enhver tid er pligtig til at indskrænke græsarealet efter udlejers anvisning"? I hvilke situationer vil dette kunne komme på tale? Vil lejer blive passende kompenseret for påbud om indskrænkning?	03.09	Se spørgsmål 4 Se spørgsmål 4 Ja.	05.09
51	Kan udlejer bekræfte, at hvis der er behov, så vil det være i orden med mindre skilte, der fx meddeler følgende: • Fodring forbudt • Sygdom – undgå kontakt • Adgang til folden er ikke tilladt uden konkret tilladelse fra hesteejeren • Kontaktinfo på hesteejerne		Ja	
51	Jagttretten tilhører udlejer. Vil udlejer udnytte jagttretten? – eller overdrage denne til tredjemand?		Nej	
53	Vil det blive offentliggjort, hvem der har budt?	03.09	Nej.	05.09