# VERKOOPBROCHURE

## Hunsballe Grønt

## Orebyvej 80, Eggeslevmagle, 4230 Skælskør e.o.

**Carina Jessen**
Makelaar MDE
E-mail: caj@hekto-co.dk
Mobiel: +4530563426

**Bent Holm**
Makelaar MDE
E-mail: bho@hekto-co.dk
Mobiel: +4530453332

HEKTO CO
RÅDGIVENDE LANDBRUGSMÆGLERE

# INHOUD


| Pagina | BESCHRIJVING |
|---|---|
| 3 | Beschrijving en foto's |

| Pagina | KENMERKEN |
|---|---|
| 8 | Het object |
| 8 | Monumentale status/behoudswaarde |
| 9 | Officiële vastgoedtaxatie |
| 9 | Gebouwen |
| 11 | Olie-/tankinstallatie |
| 11 | Technische installaties |
| 11 | Bodemgesteldheid, geotechnische situatie |
| 12 | Publiekrechtelijke aspecten/plannen |
| 12 | Natuurbescherming |
| 12 | Milieuaspecten |
| 12 | Zakelijke rechten/erfdienstbaarheden |
| 13 | Energielabels |
| 13 | Rechten en plichten |

| Pagina | BEDRIJFSVOERING |
|---|---|
| 15 | Machines |
| 15 | Bedrijfsinventaris |
| 15 | Voorraden |
| 15 | Personeel |

| Pagina | TEKENINGEN EN PLATTEGRONDEN |
|---|---|
| 16 | Tekening |
| 16 | Tekening |
| 17 | Plattegrond |
| 18 | Plattegrond |

# BESCHRIJVING EN FOTO'S

**Hunsballe Grønt bij Skælskør**

Hunsballe Grønt is een familiebedrijf met een lange geschiedenis in de fruit- en groentesector. Het bedrijf is momenteel een van de grootste aardbeienproducenten van Denemarken, met een jaarlijkse productie van meer dan 900 ton aardbeien. Het bedrijf is gevestigd nabij Eggeslevmagle, ten noordoosten van Skælskør,

en omvat in totaal 132 hectare grond. Hiervan is 10,5 hectare bestemd voor de teelt van aardbeien in kassen.
Er wordt zowel conventioneel als biologisch geteeld. De biologische teelt wordt beheerd via Hunsballe ApS.

Naast de aardbeienteelt vindt er ook vollegrondsgroenteteelt plaats, met onder meer knolselderij met en zonder loof, courgettes, uien met loof en bietenzaad. Daarnaast wordt gebruikgemaakt van een traditionele vruchtwisseling met graan. De afzet van de aardbeien en groenten vindt plaats via Gasa Odense.

De kassen vormen het hart van het bedrijf en maken een relatief lang aardbeienseizoen mogelijk. De aardbeienproductie is zeer efficiënt, met een gemiddelde prijs van DKK 47,69 per kg in 2025. Relevante productiegegevens zijn op aanvraag beschikbaar. Een uniek kenmerk van het bedrijf zijn de bijbehorende opvangbassins voor regen- en drainagewater. Het opgevangen water wordt ingezet voor de teelt (circulaire irrigatie).

In het hoogseizoen biedt het bedrijf werk aan maximaal 140 werknemers.

Bij interesse bestaat de mogelijkheid om de onroerende zaak van de eigenaar aan Skælskørvej 83, 4700 Næstved, met nog eens 81 hectare grond, over te nemen. Neem voor meer informatie hierover contact op met Hekto&Co.

Hieronder volgt een algemene beschrijving van de afzonderlijke objecten:

**Orebyvej 80:**

'Røjlegården' is het hoofdobject van de onderneming. Hier vindt het grootste deel van de productie plaats. Tevens dient het als woonhuis voor de eigenaar en als kantoor- en administratieruimte.

Bij het object hoort in totaal 113,1 hectare grond, waarvan 85,7 hectare subsidiabel areaal betreft. Hiervan is 78,4 hectare in gebruik voor vruchtwisseling.

Het gebouwencomplex bestaat uit:

- De bedrijfswoning, gebouwd in 1917, met een totale woonoppervlakte van 400 m².

- De voormalige stallen en schuren, die nu worden gebruikt voor de huisvesting van werknemers (keuken, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen en slaapkamers) en als opslagruimte. Naast de gebouwen bevinden zich diverse stacaravans en soortgelijke units.

- Hoogwaardige schuren en productiegebouwen, in totaal circa 5.000 m². Deze worden gebruikt voor de verwerking van groenten, verpakking, koeling, opslag, stalling van machines enz.

- Hoogwaardige kassen van respectievelijk 1 ha, 2,2 ha, 2 ha en 3 ha, in totaal 8,2 ha. De kassen zijn in verschillende fasen gerealiseerd en ingericht voor stellingteelt. De glazen kassen kunnen volledig worden verwarmd, terwijl de plastic kassen over een beperkte verwarmingsmogelijkheid beschikken. De klimaatregeling in de kassen verloopt via een Priva-computersysteem.

- In totaal is 2,3 ha aan tunnels aanwezig, ingericht voor stellingteelt en niet verwarmd.

- Opvangbassins voor regen- en drainagewater met een capaciteit van respectievelijk 3.500 m³, 12.000 m³ en 14.000 m³. Daarnaast zijn er twee bassins van 2.500 m³ en 6.500 m³ voor afvalwater, voorzien van een eigen UV-zuiveringsinstallatie.

**Orebyvej 55:**

Vrijstaande landbouwwoning, gelegen in directe aansluiting op de percelen aan Orebyvej 80.

Bij het object hoort in totaal 5,2 ha grond, waarvan 4,5 subsidiabel areaal betreft dat in gebruik is voor vruchtwisseling.

Het gebouwencomplex bestaat uit:

- De bedrijfswoning, gebouwd in 1974, met een totale woonoppervlakte van 124 m². De woning wordt bewoond door een van de leidinggevenden van de onderneming. De verwarming bestaat uit elektrische verwarming en een pelletkachel.

- De voormalige stal uit 1982 met een oppervlakte van 322 m², die is ingericht voor de huisvesting van werknemers en beschikt over een keuken, sanitaire voorzieningen en 9 slaapkamers. Tevens is er een overdekte ruimte die dienstdoet als droogruimte en terras.

**Sandbjergvej 145:**
Vrijstaande landbouwwoning, eveneens gelegen in directe aansluiting op de percelen aan Orebyvej 80.

Bij het object hoort in totaal 13,6 ha grond, waarvan 13,1 ha subsidiabel areaal betreft. Hiervan is 10,8 ha in gebruik voor vruchtwisseling.

Het gebouwencomplex bestaat uit:

- De bedrijfswoning, gebouwd in 1871 met een woonoppervlak van 183 m². De woning is voorzien van een vernieuwde keuken. De verwarming bestaat uit een pelletinstallatie, met een olieketel als back-up.

- De voormalige stallen en schuren, die worden gebruikt voor opslag en tevens beschikken over sanitaire en wasvoorzieningen voor werknemers.

- Een degelijke, met prefab elementen gebouwde schuur uit 1985 met een oppervlakte van 340 m².
Het object biedt mogelijkheden voor verdere ontwikkeling, waaronder de realisatie van kassen. Voor nadere informatie hierover kunt u contact opnemen met Hekto&Co.

**Kortom, een goed renderende onderneming met aantrekkelijke mogelijkheden voor verdere ontwikkeling.**

**Voor nadere informatie of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met Hekto&Co.**

Orebyvej 80

Orebyvej 80

Orebyvej 80

Orebyvej 80

Orebyvej 80

Orebyvej 80

Orebyvej 80

Orebyvej 80

Orebyvej 80

Orebyvej 80

Orebyvej 80

Orebyvej 80

Orebyvej 80

Orebyvej 80

Orebyvej 80

Orebyvej 80

Sandbjergvej 145

Sandbjergvej 145

Orebyvej 55

Orebyvej 55

# KENMERKEN

## De objecten

| *Kadastraal nr.* | | *Oppervlakte* | *waarvan weg* |
|---|---|---|---|
| Orebyvej 80, 4230 Skælskør | | | |
| 4a | Eggeslevlille By, Eggeslevmagle | 19,6370 ha | 2.730 m² |
| 23k | Eggeslevmagle By, Eggeslevmagle | 0,2970 ha | 210 m² |
| 5h | Eggeslevmagle By, Eggeslevmagle | 48,2604 ha | 3.600 m² |
| 8a | Eggeslevmagle By, Eggeslevmagle | 44,9825 ha | 7.300 m² |
| Orebyvej 55, 4230 Skælskør | | | |
| 8b | Eggeslevmagle By, Eggeslevmagle | 5,2682 ha | 0 m² |
| Sandbjergvej 145, 4230 Skælskør | | | |
| 4b | Eggeslevlille By, Eggeslevmagle | 13,6970 ha | 1.500 m² |
| Totaal volgens het kadaster | | 132,1421 ha | 15.340 m² |

**Verdeling van het areaal**

| *Type* | *Oppervlakte* |
|---|---|
| EU-bouwland (waarvan ca. 9,22 ha braakliggend) | 117,7900 ha |
| Eu-bouwland – permanent grasland | 1,6300 ha |
| Kassen en tunnels | 10,5000 ha |
| Overige gronden | 0,6881 ha |
| Totaal areaal, exclusief wegen | 130,6081 ha |

## Monumentale status/behoudswaarde

| *BBR-nr. [gebouwregistratienummer] / Gebouw* | *Status* |
|---|---|
| Orebyvej 80 – Gebouw 1 – Bedrijfswoning | Behoudswaarde 4 |
| Orebyvej 55 – Gebouw 2 – Varkensstal | Behoudswaarde 6 |
| Orebyvej 55 – Gebouw 4 – Schuur | Behoudswaarde 6 |
| Sandbjergvej 145 – Gebouw 1 – Bedrijfswoning | Behoudswaarde 5 |
| Sandbjergvej 145 – Gebouw 3 – Overige agrarische bedrijfsbebouwing (voormalige paardenstal) | Behoudswaarde 5 |
| Sandbjergvej 145 – Gebouw 4 – Varkensstal | Behoudswaarde 5 |
| Sandbjergvej 145 – Gebouw 5 – Varkensstal | Behoudswaarde 5 |

## Officiële vastgoedtaxatie

| *Jaar 2023* | *Bedrag in DKK* |
|---|---|
| Grondwaarde van de landbouwgrond | 7.022.000,00 |

**Voorlopige waardering 2023 – Specificatie:**

**Orebyvej 80:**
Grondwaarde productiegrond DKK 6.070.000
Grondwaarde overig terrein DKK 28.000
Grondwaarde woonbestemming DKK 11.000
Waarde bedrijfswoning DKK 1.914.000

**Orebyvej 55:**
Grondwaarde productiegrond DKK 264.000
Grondwaarde overig terrein DKK 0
Grondwaarde woonbestemming DKK 10.000
Waarde bedrijfswoning DKK 1.049.000

**Sandbjergvej 145:**
Grondwaarde productiegrond DKK 688.000
Grondwaarde overig terrein DKK 0
Grondwaarde woonbestemming DKK 688.000
Waarde bedrijfswoning DKK 1.050.000

De vastgoedwaarde, grondwaarde en de bijbehorende fiscale grondslagen zoals vermeld in de verkoopbrochure zijn voorlopige waarden, vastgesteld door
*Vurderingsstyrelsen* [Deense dienst voor vastgoedtaxaties] ten behoeve van de voorlopige belastingheffing op woningen over 2024 en 2025. De vastgoedbelasting en grondbelasting die zijn opgenomen in de
eigenaarslasten in de verkoopbrochure zijn berekend op basis van deze voorlopige fiscale grondslagen en vormen derhalve eveneens voorlopige schattingen.

Na vaststelling van de definitieve waarden wordt de belastingheffing voor 2024 en 2025 achteraf gecorrigeerd via de voorlopige of de definitieve aanslag. Eventuele
afwijkingen van de in de verkoopbrochure vermelde waarden en belastingen, ongeacht of deze naar boven of naar beneden bijgesteld worden, komen
niet voor rekening van de verkoper of makelaar van de verkoper.

De koper wordt geadviseerd zich door een eigen adviseur te laten informeren over de gevolgen van het bovenstaande met betrekking tot de voorlopige belastingheffing over 2024 en 2025.

## Gebouwen

### Bedrijfswoning

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bebouwd oppervlak | 218 m² | Bouwjaar: | 1917 |
| Woonoppervlak | 274 m² | Aantal bouwlagen | 1 |
| Benutte zolderverdieping | 74 m² | Aantal kamers | 9 |
| Kelder | 13 m² | | |

Het totale bedrijfsoppervlak van het gebouw bedraagt 18 m².
Volgens opgave van de eigenaar bedraagt het totale woonoppervlak 400 m² en is 182 m² van de zolderverdieping in gebruik.

### Overige woonruimten

| *BBR-nr. / Adres / Omschrijving* | *Bebouwd oppervlak* | *Woonoppervlak* | *Bouwjaar/verbouwd* |
|---|---|---|---|
| **Orebyvej 80, 4230 Skælskør** | | | |
| 3 – Orebyvej 80 – Huisvesting voor seizoensarbeiders | 312 m² | 368 m² | 1916/1951 |
| 13 – Orebyvej 80 – Kamers voor seizoensarbeiders | 50 m² | 50 m² | 2017 |
| 14 – Orebyvej 80 – Kamers voor seizoensarbeiders | 50 m² | 50 m² | 2012 |
| 15 – Orebyvej 80 – Kamers voor seizoensarbeiders | 50 m² | 50 m² | 2012 |
| 25 – Orebyvej 80 – Overdekte ruimte voor barbecue | 32 m² | | 2017 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Orebyvej 55, 4230 Skælskør** | | | |
| 1 – Orebyvej 55 – Bedrijfswoning bij landbouwbedrijf | 124 m² | 124 m² | 1974 |
| **Sandbjergvej 145, Skælskør** | | | |
| 1 – Sandbjergvej 145 – Bedrijfswoning bij landbouwbedrijf | 138 m² | 183 m² | 1871 |

| **Bedrijfsgebouwen e.d.**<br>*BBR-nr. / Adres / Omschrijving* | *Oppervlakte* | Bouwjaar |
|---|---|---|
| **Orebyvej 80, Skælskør** | | |
| 5 – Orebyvej 80 – Schuur – Groentewasserij | 244 m² | 1916 |
| 6 – Orebyvej 80 – Garage, koelruimte, verpakkingsruimte, machineberging, Garage | 485 m² | 1915 |
| 7 – Orebyvej 80 – Machineberging, werkplaats en koelruimte | 326 m² | 1977 |
| 8 – Orebyvej 80 – Drogerij | 549 m² | 1992 |
| 9 – Orebyvej 80 – Koelruimte | 10.080 m² | 2004 |
| 10 – Orebyvej 80 – Geïsoleerde schuur met koelruimte | 235 m² | 2004 |
| 11 – Orebyvej 80 – Schuur voor reinigen en verpakken van uien | 1.104 m² | 2006 |
| 12 – Orebyvej 80 – Kas | 10.000 m² | 2009 |
| 18 – Orebyvej 80 – Overdekte ruimte voor seizoensarbeiders | 91 m² | 2012 |
| 19 – Orebyvej 80 – Machinehal | 1.290 m² | 2017 |
| 26 – Orebyvej 80 – Kas | 12 m² | 2010 |
| 37 – Orebyvej 80 – Kantoor, technische ruimte, gasketel, watertanks, leidingen en elektra | 440 m² | 2009 |
| **Orebyvej 55, Skælskør** | | |
| 2 – Orebyvej 55 – Varkensstal (droog- en barbecueplaats) | 119 m² | 1853 |
| 3 – Orebyvej 55 – Varkensstal | 322 m² | 1982 |
| **Sandbjergvej 145, Skælskør** | | |
| 2 – Sandbjergvej 145 – Garage en werkplaats | 83 m² | 1953 |
| 3 – Sandbjergvej 145 – Voormalige paardenstal, personeelsverblijf en stookruimte | 123 m² | 1934 |
| 4 – Sandbjergvej 145 – Varkensstal nr. 1 | 60 m² | 1934 |
| 6 – Sandbjergvej 145 – Varkensstal nr. 3 | 108 m² | 1969 |
| 8 – Sandbjergvej 145 – Schuur | 340 m² | 1985 |

N.B. In het Deense BBR-register zijn nog enkele gebouwen geregistreerd (gebouw 4 en 5 aan Orebyvej 55 en gebouw 5 aan Sandbjergvej 145) die inmiddels zijn gesloopt. De verkoper zal de BBR-registratie in verband met de verkoop laten actualiseren.

De hierboven vermelde oppervlakten van de bedrijfsgebouwen zijn gebaseerd op de BBR-gegevens. Indien de oppervlakte van het object van doorslaggevend belang is voor de koper, wordt de koper geadviseerd de gebouwen vóór ondertekening van de koopovereenkomst te laten opmeten. De in de BBR-registratie en de verzekeringspolis vermelde oppervlakten kunnen afwijken van de feitelijke situatie. De koper verklaart hiervan kennis te hebben genomen en dit te aanvaarden.

Het object wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt en zoals door koper bezichtigd en aanvaard. Het betreft een gebruikt object, waarbij rekening dient te worden gehouden met normale veroudering en slijtage. Dit geldt voor alle gebouwen, leidingen, installaties, verwarmingssystemen, afrasteringen, bomen, beplantingen e.d. op het perceel, alsmede voor eventuele vlaggenmasten en kassen.

## Olie-/tankinstallatie

| *Type* | *Inhoud, liter* | *Goedkeuring/keuring* | *Opmerking* |
|---|---|---|---|
| **Orebyvej 80** | | | |
| Minerale olieproducten | | | T1: In gebruik – Aanlegjaar: 1969<br>Ligging: Ondergronds – Inhoud: minder dan 6.000 liter.<br>Deze tank is buiten gebruik gesteld en later opgegraven. |
| Stookolie | 1.800 | | T2: In gebruik – Aanlegjaar: 1991<br>Ligging: Bovengronds, buiten |
| Diesel | 4000 | | T4: In gebruik – Aanlegjaar: 2010<br>Ligging: Bovengronds, buiten |
| Diesel | 4000 | | T5: In gebruik – Aanlegjaar: 1998<br>Ligging: Bovengronds, buiten |
| Drukvat | | | T6: In gebruik – Aanlegjaar: 2008 |
| Regenwaterinstallatie | | | T7: In gebruik<br>Regenwateropvang voor afvalwater/oppervlaktewater |
| Regenwaterinstallatie | | | T8: In gebruik<br>Regenwateropvang voor afvalwater/oppervlaktewater |
| Regenwaterinstallatie | | | T9: In gebruik<br>Regenwateropvang voor afvalwater/oppervlaktewater |
| Regenwaterinstallatie | | | T10: In gebruik – 12.000 m³ |
| Dieseltank voor generator | 2500 | | T11: In gebruik – Aanlegjaar: 2022<br>Ligging: Bovengronds, buiten |
| **Sandbjergvej 145** | | | |
| Huisbrandolie | 2500 | | T2: In gebruik – Aanlegjaar: 1993<br>Ligging: Ondergronds |

## Technische installaties

**Orebyvej 80:**
Watervoorziening van het perceel: Particuliere watervoorziening
Afvoer van het perceel: *SO* [verscherpte eisen voor de verwijdering van organische stoffen]: Beplant helofytenfilter met lozing op perceeldrainage
Verwarmingsinstallatie van het gebouw: Centrale verwarming met één stookinstallatie
Brandstof: Aardgas

Gebouw 3: Centrale verwarming met één stookinstallatie – vloeibare brandstof
Gebouw 12: Centrale verwarming met één stookinstallatie – aardgas
Gebouw 37: Gasketel

**Orebyvej 55:**
Watervoorziening van het perceel: Particuliere watervoorziening
Afvoer van het perceel: Aangesloten op de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Orebyvej 80.
Verwarmingsinstallatie van het gebouw: Elektrische verwarming
Aanvullende verwarming van het gebouw: Houtkachels en dergelijke met schoorsteen

**Sandbjergvej 145:**
Watervoorziening van het perceel: Eigen waterwinning en particuliere watervoorziening
Afvoer van het perceel: *SO* Minizuiveringsinstallatie met lozing op perceeldrainage
Verwarmingsinstallatie van het gebouw: Centrale verwarming met twee stookinstallaties – vloeibare brandstof

## Bodemgesteldheid, geotechnische situatie

**Afvalstortplaats**
Met betrekking tot afvalstortplaatsen en eerdere bodemverontreiniging verklaart de verkoper het volgende:

dat er tijdens de periode waarin verkoper eigenaar was geen afvalstortplaats of stortlocatie op het perceel is aangelegd en dat de verkoper geen verontreiniging van de bodem of ondergrond heeft veroorzaakt door chemicaliën of andere sterk verontreinigende stoffen.

**Verontreiniging niveau V1/V2**
Regio Sjælland beschikt momenteel niet over informatie over bodemverontreiniging op de betreffende percelen.

## Publiekrechtelijke aspecten/plannen

**Bestemmingsplannen/gemeentelijke plannen**
Zie de rapporten met vastgoedgegevens. Deze kunnen bij de makelaar worden opgevraagd.

**Overheidsplannen – gebruik, plannen voor aanleg e.d.**
De objecten zijn tot nu toe rechtmatig gebruikt als:

Orebyvej 80: Landbouwbedrijf, bebouwd, minimaal 0,55 ha.
Orebyvej 55: Woning
Sandbjergvej 145: Landbouwbedrijf, bebouwd, minimaal 0,55 ha.

## Natuurbescherming/gebieden en locaties

Met betrekking tot natuurbescherming e.d. wordt vermeld:
dat een gebied kan vallen onder art. 3 van *Naturbeskyttelsesloven* [Deense Natuurbeschermingswet] inzake graslanden in zoetwatergebieden, veengebieden e.d.

dat een gebied kan vallen onder hoofdstuk 8a van Museumsloven [Deense Museumwet] inzake het behoud van stenen en aarden perceelscheidingen en historisch erfgoed.

dat een gebied valt onder art. 2, lid 1, van *Lov om okker* [Deense wet ter voorkoming van verspreiding van oker naar het oppervlaktewater].

## Milieuaspecten

**Watermilieuplan e.d.**
Het object valt onder Watermilieuplan 2 voor de landbouw. De bepalingen van dit plan omvatten onder meer strengere regels voor bemesting en het aanwijzen van gebieden voor bosaanleg, wetlands, SFL-gebieden en de bescherming van drinkwatergebieden e.d.
Een perceelinformatierapport is als bijlage bij de verkoop toegevoegd.

## Zakelijke rechten/erfdienstbaarheden

Volgens het kadastraal uittreksel zijn de volgende erfdienstbaarheden ingeschreven:

**Orebyvej 80:**
Nr. 01 ingeschreven op 28-06-1888 Akte inzake windmolens e.d. - op te vragen bij het Deens Nationaal Archief
Nr. 02 ingeschreven op 10-11-1950 Akte inzake nutsvoorzieningen en rioleringsleidingen e.d.
Nr. 03 ingeschreven op 4-8-1963 Akte inzake nutsvoorzieningen en rioleringsleidingen e.d.
Nr. 04 ingeschreven op 7-9-1966 Akte inzake nutsvoorzieningen en rioleringsleidingen e.d.
Nr. 05 ingeschreven op 27-4-1972 Akte inzake nutsvoorzieningen en rioleringsleidingen e.d.
Nr. 06 ingeschreven op 25-8-1976 Akte inzake nutsvoorzieningen en rioleringsleidingen e.d.
Nr. 07 ingeschreven op 11-12-1979 Akte inzake nutsvoorzieningen en rioleringsleidingen e.d.
Nr. 08 ingeschreven op 11-9-1981 Akte inzake watervoorziening e.d.
Nr. 09 ingeschreven op 10-10-1986 Akte inzake nutsvoorzieningen en rioleringsleidingen e.d.
Nr. 10 ingeschreven op 27-3-1995 Akte inzake verbod op het planten van appelbomen
Nr. 11 ingeschreven op 9-12-2002 Akte inzake elektriciteitsinstallaties e.d.
Nr. 12 ingeschreven op 14-12-2004 Akte inzake elektriciteitsinstallaties e.d.
Nr. 13 ingeschreven op 5-1-2005 Akte inzake elektriciteitsinstallaties e.d.
Nr. 14 ingeschreven op 6-1-2005 Akte inzake elektriciteitsinstallaties e.d.
Nr. 15 ingeschreven op 23-10-2008 Verklaring inzake kabels en eventuele transformatorstations
Nr. 19 ingeschreven op 21-12-2022 Verklaring inzake aardgasleiding
Nr. 24 ingeschreven op 10-1-2023 Grondhuurovereenkomst

**Orebyvej 55**:
Nr. 01 ingeschreven op 1-4-1943 Akte inzake nutsvoorzieningen/rioleringsleidingen e.d.

**Sandbjergvej 145**:
Nr. 01 ingeschreven op 9-3-1871 Akte inzake weg e.d.

Het object wordt overgedragen med dezelfde rechten, lasten, erfdienstbaarheden en plichten als waaronder deze aan de verkoper en eerdere eigenaren heeft toebehoord, voor zover deze verkoop hierin geen wijziging brengt.
De verkoper mag echter niet actief meewerken aan het opleggen van nieuwe lasten aan het object.

## Energielabel

| *Gebouw* | *Energielabel* |
|---|---|
| Bedrijfswoning – Orebyvej 80 | D |

## Rechten en plichten

**Gebiedsbeperkingen**

De objecten of delen daarvan vallen onder regels en/of beperkingen met betrekking tot:

Orebyvej 80:
Beschermde habitattypen
Kwetsbare waterwingebieden, vastgesteld (MST)
Drinkwaterbelangen, vastgesteld (MST)
Beschermingszones langs waterlopen
Waterwingebieden buiten gebieden met bijzondere drinkwaterbelangen, vastgesteld (OSD) (MST)
Vergunningen voor het landelijk gebied
Gemeentelijk planningskader, vastgesteld
Beschermde waterlopen
Beschermingszone rond kerken
Bodemverontreiniging, gebiedsindeling
Beschermde stenen en aarden perceelscheidingen

Orebyvej 55:
Drinkwaterbelangen, vastgesteld (MST)
Waterwingebieden buiten gebieden met bijzondere drinkwaterbelangen, vastgesteld (OSD) (MST)
Beschermde stenen en aarden perceelscheidingen

Sandbjergvej 145:
Beschermde waterlopen
Drinkwaterbelangen, vastgesteld (MST)
Waterwingebieden buiten gebieden met bijzondere drinkwaterbelangen, vastgesteld (OSD) (MST)
Beschermingszone langs waterlopen

Voor meer informatie over de omvang en ligging van de beperkingen wordt verwezen naar www.arealinfo.dk.

**Vergunning voor beregening van landbouwgrond**

DGU-nr. 215.764 – vergunning voor 21.000 m³ /jaar – de vergunning is verlopen; er is een nieuwe vergunning aangevraagd.
DGU-nr. 215.793 – vergunning voor het oppompen van water uit boring DGU-nr. 215.793 naar DGU-nr. 215.764.

Er is vergunning verleend voor het opvangen van 20.000 m³ drainagewater.

**Leveranciers van elektriciteit en gas**

Elektriciteit: Energi Fyn via EnergiTeam
Gas: DCC gas – overeenkomst gesloten voor 2026

| | |
|---|---|
| **Overige leveringsrechten/-plichten** | Lidmaatschapsovereenkomst met Gasa Odense met betrekking tot de afzet van aardbeien en groenten alsmede PO-middelen. Informeer bij Hekto&Co naar de mogelijkheden om tot deze overeenkomst toe te treden. |
| **Jacht** | De jachtrechten zijn verpacht op basis van een mondelinge overeenkomst voor één jaar. |
| **Zendmast** | Er is een overeenkomst voor een zendmast. De bouw staat gepland voor begin 2026. Huuropbrengst DKK 18.000/jaar. |

# BEDRIJFSVOERING

## Machines

De machines van het bedrijf kunnen in overleg worden overgenomen.

## Bedrijfsinventaris

De waarde van de bedrijfsinventaris is inbegrepen in de waarde van de bedrijfsgebouwen.

## Voorraden

De voorraden worden bij de overdracht vastgesteld en verrekend via de eindafrekening.

## Personeel

De overdracht van het object valt onder de Deense wet inzake de rechtspositie van werknemers bij de overdracht van ondernemingen, aangezien de verkoper werknemers in dienst heeft voor de exploitatie van het object.

De verkoper verklaart dat de volgende werknemers in dienst zijn: 7 vaste werknemers en maximaal 140 seizoensarbeiders.

De verkoper verklaart dat er buitenlandse werknemers in dienst zijn en dat de vereiste werkvergunningen aanwezig zijn.

De verkoper verklaart dat er een collectieve arbeidsovereenkomst is gesloten met GLS-A.

# TEKENINGEN EN PLATTEGRONDEN

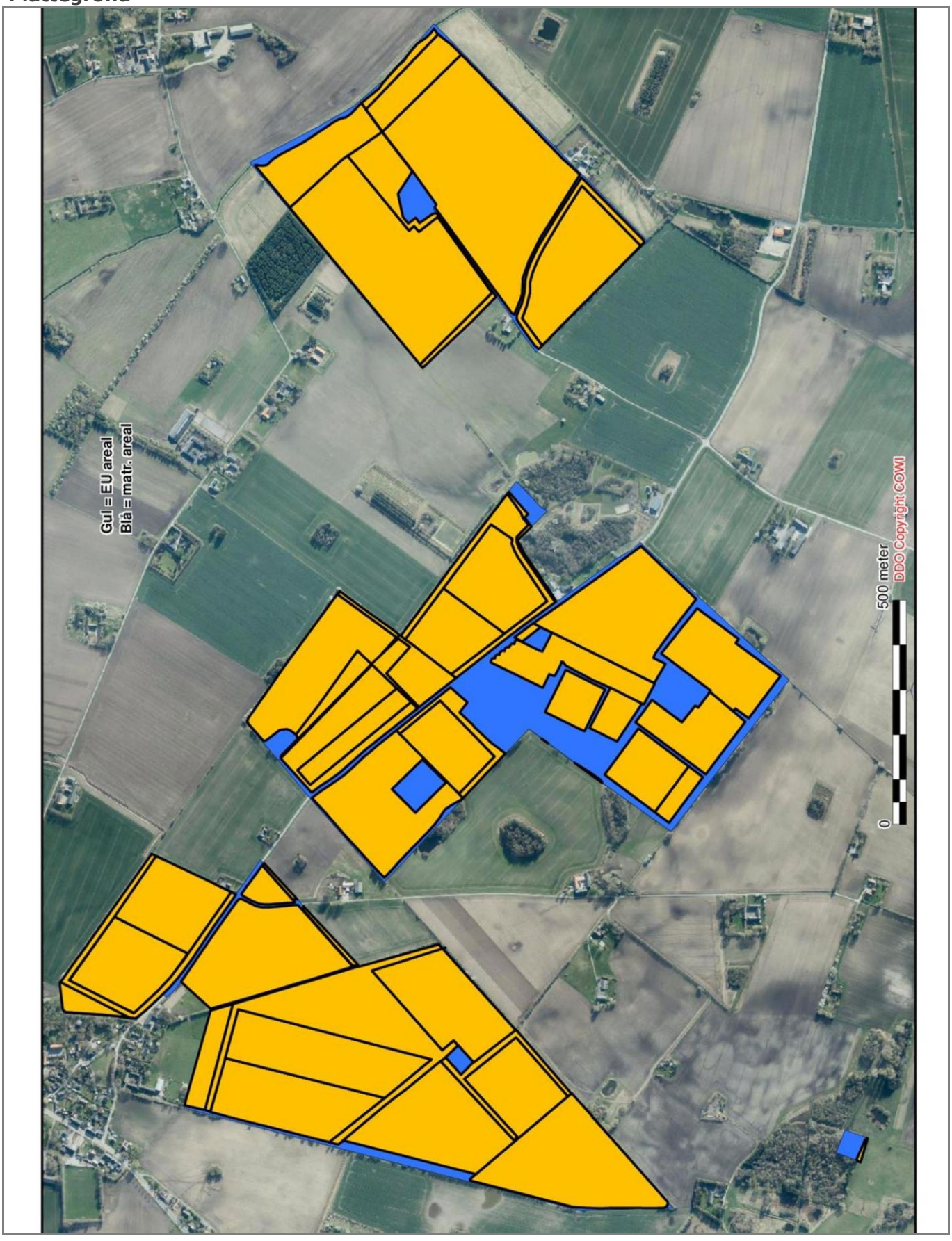
**Tekening**

Orebyvej 80 – begane grond

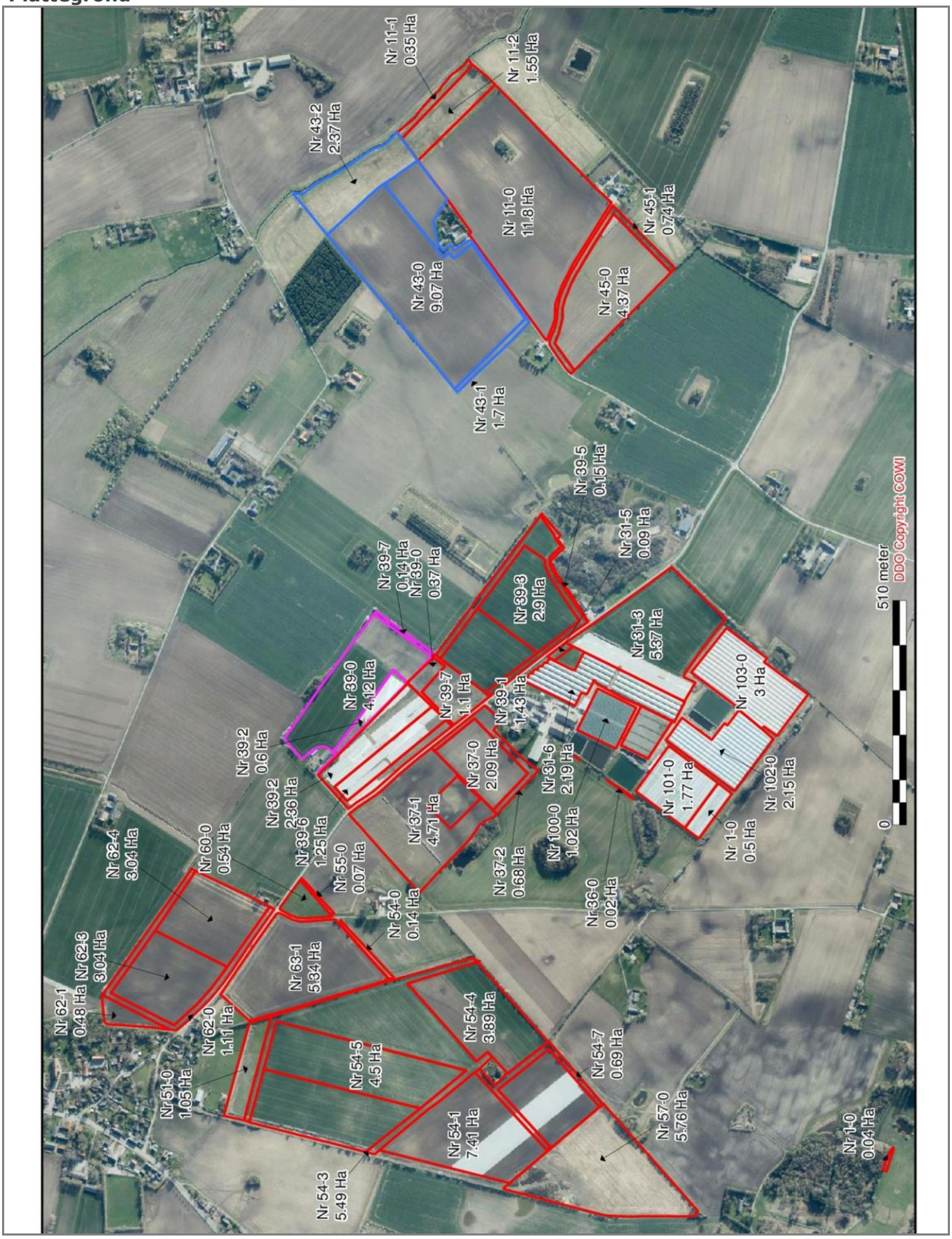
**Tekening**

Orebyvej 80 – 1e verdieping

**Plattegrond**



**Plattegrond**



# HEKTO&CO

Hekto&Co is een agrarisch makelaarskantoor gespecialiseerd in de verkoop van Deense boerderijen en agrarische bedrijven. Wij voelen ons sterk verbonden met de agrarische cultuur en werken al vele jaren met agrarisch vastgoed dat zich kenmerkt door open landschappen, een uitzonderlijke belevingswaarde en het resultaat van een leven lang persoonlijke toewijding.

Bij Hekto&Co staan persoonlijke betrokkenheid, transparantie en begrip voor zowel de mens als de onderneming centraal. Als adviserende partner nemen we de tijd om te luisteren, de situatie in kaart te brengen en deze volledig te begrijpen. Wij stemmen onze werkwijze en inzet af op de specifieke behoeften en wensen van elke individuele klant.

Persoonlijke betrokkenheid en succesvolle resultaten vormen de drijvende kracht achter onze onderneming. Wij durven nieuwe wegen in te slaan en hebben in de loop der jaren een uitgebreide database van potentiële kopers en een sterk professioneel netwerk opgebouwd. Hoewel onze wortels in Jutland liggen, bieden wij verkoop- en adviesdiensten aan in heel Denemarken.

**MAKELAAR**
Hekto&Co
Jens Terp-Nielsens Vej 13, 6200 Aabenraa

Telefoon: 70 60 29 31
E-mail: info@hekto-co.dk
www.hekto-co.dk

**OPENINGSTIJDEN**

| | |
|---|---|
| Maandag | 08.00 - 17.00 |
| Dinsdag | 08.00 - 17.00 |
| Woensdag | 08.00 - 17.00 |
| Donderdag | 08.00 - 17.00 |
| Vrijdag | 08.00 - 17.00 |
| Zaterdag | Op afspraak |
| Zondag | Op afspraak |