

# SALGSOPSTILLING

## "Kærgård"

Sagsnr.: 69210816

Udskrevet 30-07-2025



Planteavls-  
ejendom

Kærgårdsvej 47, Nordenskov, 6800 Varde



Jan  
Vistisen  
21 76 46 62  
jvi@edc.dk



Poul Erik  
Nielsen  
20 14 82 99  
poen@edc.dk



Morten  
Hindkjær  
61 15 35 79  
morten@edc.dk



Ivan  
Kubstrup  
20 62 49 31  
itk@edc.dk



Brian  
Hedegaard  
40 75 01 54  
hedegaard@edc.dk



Arne  
Sigtenbjerggaard  
27 13 15 01  
arsl@edc.dk

## Videbæk Landbrug og Lystejendomme



## Ejendomstype: Planteavlsejendom

---

Grundareal: 129 ha 8.237 m<sup>2</sup>

Tilhørende: Dorte og Lars Hermansen

Kontantpris Dkr: 29.800.000,00

**Besigtigelse kun efter aftale med EDC Videbæk**

## Introduktion:

---

**” Kærgård”** Drømmer du om at investere i en planteavlsgård med gode fremtidsmuligheder?

Denne veldrevne planteavlsgård er en attraktiv ejendom med et solidt potentiale og velholdte bygnings faciliteter.

En virkelig god planteavlsejendom beliggende mellem Nordenskov og Hodde nordøst for Varde i udpræget landbrugsområde.

Ejendommen omfatter

- Charmerende og moderniseret stuehus opført i 1931 / 2001 med god plads og komfort, der gør det oplagt både som bolig for ejeren selv og alternativ udlejning. I alt 237 m<sup>2</sup> boligareal. Røde sten og sort glaseret tegl. Omgivet have velholdt gårdsplads og haveanlæg. Gildesal / disponible rum med grovkøkken m.v. i udbygning. Gulvvarme. Dobbelt garage
- Dertil kommer gode driftsbygninger, herunder tre gode haller, der er velegnede til opbevaring, maskiner eller udlejning – oplagt for både planteavl eller anden eller lagerformål.
- To gylletanke på henholdsvis 900 og 2.200 m<sup>3</sup>. Vaskeplads med olieudskiller.

Gode og vedholdte bygninger.

Jordarealerne på i alt 129,8 ha ligger med stort set alle sammenhængende med bygningerne hvoraf de ca. 124,5 ha er dyrkbart agerjord + vildtremitter. God sandmuldet jord med vanding fra to borer. Flade regulære marker til rationel drift med kornafgrøder / grovfoder og kartoffelproduktion. En offentlig vej fører ud i marken således at, til – og frakørsel med husdyrgødning og afgrøder m.v. kan ske effektiv.

Der medfølger ingen maskiner eller beholdninger.



Kærgårdsvej 47, Nordenskov, 6800 Varde

28. maj 2025



Kontaktperson  
EDC Videbæk

NOTE:

# Kærgårdsvej 47

## Stuehuset



|                    |                                      |            |                                  |
|--------------------|--------------------------------------|------------|----------------------------------|
| Opført:            | 1931                                 | Ydermure:  | Røde mursten                     |
| Om og tilbygget:   | 2001                                 | Tag:       | Sort glaseret tegl               |
| Beboet areal       | 237 m <sup>2</sup>                   | Vinduer    | Termo                            |
| Bebygget areal     | 148 m <sup>2</sup>                   | Gulve:     | Træ / beton                      |
| Udnyttet tagetage: | 89 m <sup>2</sup>                    | Lofter:    | Træ                              |
| Kælder:            | 0 m <sup>2</sup>                     | Skole m.m: | Nordenskov – Næsbjerg Skole 3 km |
| Garage/carport:    | Indrettet i udbygning m <sup>2</sup> | Afstand:   | Varde 15 km                      |

Opvarmning: Varmepumpe Brændeovne / pejse fra før 2003 kan kræves sløjfet.

Vandforsyning: Byvand – Nordenskov Vandværk

### Indretning:

Stueplan: Baggang. Køkken årg. 2002 med kogeø. Stue med massive trægulve, stuklofter. Spisestue med klinkegulv m. gulvvarme. Forgang med opgang til 1. sal. Kontor. Bad.

1 sal årg. 2002: 3 værelser. Soveværelse med loft til kip. Bad.

Bebos af: Ejer

## Udbygninger:

Ifølge BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende udbygninger:

| Byg. nr. | Materialer         | Opført    | Størrelse            | Anvendelse                      |
|----------|--------------------|-----------|----------------------|---------------------------------|
| 4        | Mursten, Metal     | 1931/1983 | 354 m <sup>2</sup>   | Maskinhus                       |
| 6        | Mursten, Metal     | 1931      | 300 m <sup>2</sup>   | Tiloversbleven landbrugsbygning |
| 7        | Metal, Metal       | 1975      | 686 m <sup>2</sup>   | Stald til kvæg                  |
| 12       | Træ, Fibercement   | 1992      | 453 m <sup>2</sup>   | Stald til kvæg                  |
| 13*      | Metal, Fibercement | 2009      | 1.840 m <sup>2</sup> | Maskinhus                       |

\*Ifølge ejer er bygning nr. 13 maskinhus og teknisk anlæg nr. 11 vaskeplads opført i 2009, ej registreret i BBR

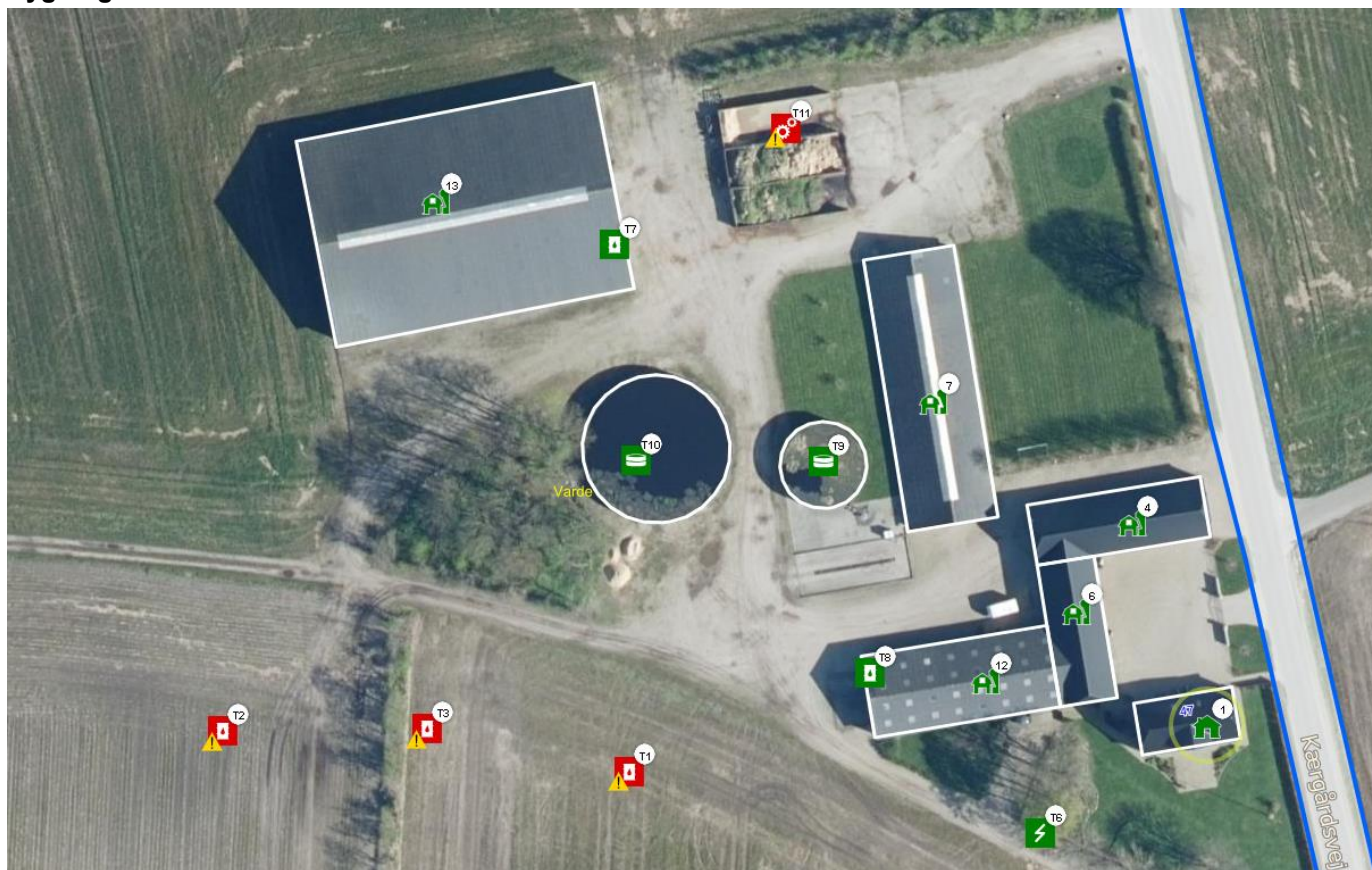
Øvrige bemærkninger:

BBR nr. 6 er ombygget og indrettet til garage, grovkøkken, toilet, gildesal m.v. uden byggeansøgning.

Jf. BBR er det oplyst af bygning 10 og 11 er nedrevet, forholdene skal lovliggøres i form af ansøgning om tilladelse til nedrivning af bygning gennem [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk)

Der foreligger Termografirapport ( el installationer ) fra 2023 på bygningerne.

## Bygningsrids:



## Miljøforhold:

Gylletank opført i 1981 på 900 m<sup>3</sup>. Kontrolleret i 20-11-2018. Synet for 10 år.

Gylletank opført i 1994 på 2200 m<sup>3</sup>. Kontrolleret i 02-12-202. Synet for 10 år.

Vaskeplads etableret i 2009 på 160 m<sup>2</sup> med olieudskillere.

Der henvises til den kommunale miljøtilsynsrapport af 13.03.2025

Jf. CHR er det over 3 år siden, at dyreholdet er ophørt og derfor bortfalder ejendommens godkendelse til dyr.

Ifølge ejer er der følgende at bemærke til miljøforholdene:

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet mekanisk rensning med nedsivningsanlæg.

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

|          | Årgang | Liter | Placering             | Fabrikations nr. | Materiale | Sløjfnings år/frist | Driftsstatus |
|----------|--------|-------|-----------------------|------------------|-----------|---------------------|--------------|
| Olietank | 1958*  | 1200  | Nedgravet             |                  |           | 31.12.1978          | I drift      |
| Olietank | 1981*  |       | Nedgravet             |                  |           | 31.12.2021          | I drift      |
| Olietank | 1951*  | 1000  | Nedgravet – Tanken er | afblændet        |           | 1974                | Ikke i drift |
| Olietank | 2016   | 2500  | Udendørs i maskinhus  | 65024            | Stål      |                     | I drift      |
| Olietank | 2001   | 2500  | Udendørs              | 92323            | Stål      |                     | I drift      |

\*Tanke er fjernet iflg. ejer men ikke tilrettet BBR.

## Ejendommens fakta:

| Matr.nr. | Ejerlav:          | Areal ha | Areal m <sup>2</sup> | Heraf vej |
|----------|-------------------|----------|----------------------|-----------|
| 3m       | Oved By, Øse      | 14       | 3488                 | 1345      |
| 2l       | Skamstrup By, Øse | 2        | 9300                 | 1460      |
| 7i       | Skamstrup By, Øse | 47       | 9589                 | 960       |
| 3a       | Oved By, Øse      | 41       | 8830                 | 4360      |
| 1l       | Hodde By, Hodde   | 3        | 5015                 | 0         |
| 1v       | Skamstrup By, Øse | 19       | 2015                 | 3699      |
|          |                   | 129      | 8237                 | 11824     |

**Fredskovspligt:** Der er i følge tingbogen ingen fredskov på ejendommen.

### Noteringer:

|                           |          |            |
|---------------------------|----------|------------|
| Ejendomsvurdering 2020    | .....Kr. | 20.100.000 |
| Foreløbig grundværdi 2023 | .....Kr. | 5.194.000  |
| - Heraf boligdelen        | .....Kr. | 8.000      |
| - Heraf produktionsjord   | .....Kr. | 5.186.000  |
| - Heraf øvrig jord        | .....Kr. | 0          |

**Vurderet og noteret som:** Landbrug  
**Kommune:** Varde Kommune  
**Zonestatus:** Landzone  
**Grundskyld 2025:** Kr. 31.691,05

## Ejendommens servitutter:

| Dato       | Prioritet | Tekst                                                                                |
|------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1914-12-21 | 1         | Dok om færdselsret mv, Vedr 1V                                                       |
| 1968-06-21 | 2         | Dok om master mv, Vedr. 2 AH, 2 AI.                                                  |
| 1985-08-14 | 3         | Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Vedr 4C, evt. 4 EG., -            |
| 1991-06-13 | 4         | Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1C                                       |
| 1992-03-02 | 5         | Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1V, 50_I_71                              |
| 1996-09-13 | 6         | anm hæftelser, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 7I, 3A                    |
| 2000-10-10 | 7         | Dok om jagtret m.v. for perioden 1/10 2000 - 30/9 2030. Resp. fremtidig pantsætning. |
| 2007-09-14 | 8         | hæftelser, Jagtlejekontrakt. Resp. fremt. yderl. belåning. Se akt s. 258-269         |

## Øvrige oplysninger

### Jorden:

---

Ejendommens samlede tilhørende matrikulære areal udgør 129,8 ha, heraf er der iflg. ejer:

124,5 ha som er dyrkbar og med Grundbetalinger

Det øvrige jordareal henligger i natur, skel, hegn, bygningsparcel mv.

Den dyrkbare jord er fortrinsvis JB 1 - 3

Miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger: Køber kan rekvirere sælgers EU ansøgning for, at orientere sig om arealernes dyrknings- og tilskudsegnethed hos EDC Videbæk.

### Jordforpagtninger:

Ejendommen har tilforpagtet følgende: en del af mark 93-0. i alt ca. 1,85 ha. Rullende 1. årig aftale.

Ejendommen har bortforpagtet følgende: mark 70-0 og 79-0. 1 årig aftale.

### Områdeudpegninger:

Kort udleveres ved forespørgsel, og i øvrigt henvises til [http://kort. arealinfo.dk](http://kort.arealinfo.dk)

### Markvanding:

Tilladelse til markvanding fra 2 boringer,

DGU nr.: 113.1414 tilladelse til 65.000 m<sup>3</sup> årligt indtil 24.08.2037

DGU nr.: 113.1740 tilladelse til 28.500 m<sup>3</sup> årligt indtil 24.08.2037

### Jagtret:

Tinglyst jagtret frem til 30.09.2030. på matr.nr. 3a Oved, 3m Oved, 7i Skamstrup og 2l Skamstrup. I alt ca. 95 ha. Årlig betaling 500 kr.

Jagretten på jorden ved Skamstrup ca. 2 ha er udlejet frem til 2027.

### Flyvehavre og bjørneklo:

Der ydes ingen garanti mod forekomster.

### Der er bl.a. følgende

**Opmærksomhedspunkter:** Beskyttede naturtyper, Beskyttede sten- og jorddiger, Bevaringsværdi, Råstofområde.

### Solceller, vindmøller, råstof og anden infrastruktur:

Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er igangværende energiplaner ( solceller og vindmøller ) på de ejede arealer.

Ligeledes har Sælger ej heller kendskab til naboarealer, hvor der påtænkes etableret energiparker.

Sælger har ej heller kendskab til nye vejanlæg under planlægning, der kan ændre ejendommens logistikforhold.

Endvidere har Sælger ej heller kendskab til planer omkring råstofindvinding på ejendommen eller i nærområdet.

### Beholdninger

---

Ingen.

### Maskiner

---

Ingen maskiner medfølger

Alle opgivne mål, størrelser og aldersangivelser ved ejendom og tilbehør kan være anslåede og må ikke tillægges afgørende betydning. Staldkapacitet bygger på ejerens angivelser. Køber opfordres til at gennemgå ejendommen evt. med deltagelse af fagkyndig bistand forinden handelens indgåelse.

## Øvrige forhold

---

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser:

|                                        |                     |
|----------------------------------------|---------------------|
| Vandværk:                              | Nordenskov Vandværk |
| El net distributør:                    | Elneselskabet N1    |
| El leverandør:                         |                     |
| Forpligtelser overfor andre selskaber: | Ingen               |
| Forpligtelser overfor medarbejdere:    | Ingen               |

## Økonomiske nøgletal

---

### Forslag til salgssummens fordeling

|                                   |                |            |                          |
|-----------------------------------|----------------|------------|--------------------------|
| <b>Kærgårdsvej 47</b>             |                | <b>kr.</b> | <b>29.800.000</b>        |
| Jordværdi.....                    | kr. 26.550.000 |            |                          |
| Driftsbygninger.....              | kr. 1.250.000  |            |                          |
| Stuehus.....                      | kr. 2.000.000  |            |                          |
| <b>I ALT FAST EJENDOM KONTANT</b> |                | <b>kr.</b> | <b><u>29.800.000</u></b> |

### Evt. overtagelse af indestående lån

Eventuelle oplysninger om kreditforeningslån, der er tinglyst i ejendommen, som køber kan have interesse i at overtage, kan oplyses af ejendomsmægleren. Overtagelse kræver altid godkendelse af kreditforeningen.

### Købers omkostninger:

Købers omkostninger til handlens gennemførelse udgør betaling på halvdelen af registreringsafgiften vedr. fast ejendom. Registreringsafgiften udgør kr. 1.850 + 0,6% af købesummen pr. ejendom. Bemærk at der gælder andre Værns regler for beregning af tinglysningsafgift i forbindelse med familiehandler. Derudover kommer betaling til egne rådgivere. Markkort:

Kærgården, Dorte Larsen og Lars Hermansen · Kærgårdsvej 47 · 6800 Varde ·

cvr: 26029783 · medl.: 76779977

2024 alt



# Markplan:



## Markplan

Høstår: 2025

Kærgården, Dorte Larsen og Lars Hermansen · Kærgårdsvej 47 · 680.. cvr: 26029783 · medl.: 76779977

| Mark  | Navn                                                            | Forfrugt                | Ha    | Afgrøde                                               | Sort                           |
|-------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 71-0  |                                                                 | Vårbyg                  | 9,25  | Majs, helsæd                                          | Sort: <b>FÆRDIG.</b>           |
| 76-0  |                                                                 | Majs, helsæd            | 16,03 | Vårbyg, rajgræs <b>SKYWAY</b> Firefoxx <b>FÆRDIG.</b> |                                |
|       |                                                                 |                         | 16,03 | Målr. efterafgrøde, græs udl. f..                     | Sildig alm. rajgræs, D (Alm... |
|       | Vandmiljø (afst.) 6 m, §3-område (afst.) 0 m                    |                         |       |                                                       |                                |
| 76-1  |                                                                 | Rent græs, slæt (s)     | 14,78 | Vårbyg, rajgræs <b>MATS</b> Firefoxx <b>FÆRDIG.</b>   |                                |
|       |                                                                 |                         | 14,78 | Målr. efterafgrøde, græs udl. f..                     | Sildig alm. rajgræs, D (Alm... |
|       | Vandmiljø (afst.) 0 m, §3-område (afst.) 0 m, §3 dækker 0,01 ha |                         |       |                                                       |                                |
| 77-0  |                                                                 | Vårbyg                  | 16,36 | Majs, helsæd                                          | Sort: <b>FÆRDIG.</b>           |
|       | Vandmiljø (afst.) 8 m, §3-område (afst.) 4 m                    |                         |       |                                                       |                                |
| 80-0  |                                                                 | Kartoffel, lægge (c..   | 6,28  | Vinterhvede                                           |                                |
| 81-0  |                                                                 | Majs, helsæd            | 7,51  | Vinterhvede                                           |                                |
|       | Vandmiljø (afst.) 4 m                                           |                         |       |                                                       |                                |
| 82-0  |                                                                 | Vårbyg, kl.græsudl..    | 14,07 | Kl.græs, slæt (s)                                     | <b>FÆRDIG</b>                  |
|       | Vandmiljø (afst.) 3 m, §3-område (afst.) 30 m                   |                         |       |                                                       |                                |
| 82-2  |                                                                 | Brak, bestøverbrak..    | 1,27  | Brak, bestøverbrak, andet år                          | <b>FÆRDIG.</b>                 |
|       | Vandmiljø (afst.) 7 m, §3-område (afst.) 0 m, §3 dækker 0,01 ha |                         |       |                                                       |                                |
| 90-0  |                                                                 | Majs, helsæd            | 6,54  | Vårbyg, rajgræs <b>SKYWAY</b> Firefoxx <b>FÆRDIG.</b> |                                |
|       |                                                                 |                         | 6,54  | Pl. efterafgrøde, græs udl. for..                     | Sildig alm. rajgræs, D (Alm... |
|       | Vandmiljø (afst.) 8 m, §3-område (afst.) 0 m, §3 dækker 0,01 ha |                         |       |                                                       |                                |
| 91-0  |                                                                 | Majs, helsæd            | 9,50  | Vårbyg, rajgræs <b>MATS</b> Firefoxx <b>FÆRDIG.</b>   |                                |
|       |                                                                 |                         | 9,50  | Pl. efterafgrøde, græs udl. for..                     | Sildig alm. rajgræs, D (Alm... |
|       | Vandmiljø (afst.) 14 m, §3-område (afst.) 0 m                   |                         |       |                                                       |                                |
| 92-0  |                                                                 | Brak, slåning, april/.. | 4,81  | Brak, bestøverbrak, andet år                          | <b>FÆRDIG.</b>                 |
|       | §3-område (afst.) 0 m                                           |                         |       |                                                       |                                |
| 93-0  |                                                                 | Vårbyg, kl.græsudl..    | 2,98  | Kl.græs, slæt (s)                                     | <b>FÆRDIG</b>                  |
|       | Vandmiljø (afst.) 4 m                                           |                         |       |                                                       |                                |
| I alt | Dyrket: 109,38 ha.                                              |                         |       |                                                       |                                |

Du har dyrket samme afgrødetype på marken 3 år i træk. Næste år skal du skifte for at overholde GLM7 sædskiftekrav.

Du har dyrket samme afgrødetype på marken 4 år eller mere i træk. Du kan derfor ikke overholde GLM7 sædskiftekrav.



25-11-2024 · 14:53 · Jørgen Hedegaard Kristensen · SAGRO · Side 3 af 31

Sælgers markplan 2025 skal korrigeres med ca. 15 ha agerjord som er bortforpagtet. Således i alt dyrkbart ca. 124,5 ha

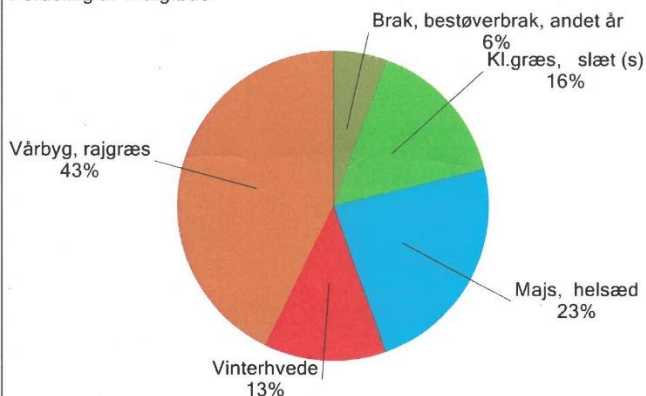


Kærgården, Dorte Larsen og Lars Hermansen · Kærgårdsvej 47 · 680.. cvr: 26029783 · medl.: 76779977

| Fordeling af 1. afgrøde      | Dyrket, Ha | %  |
|------------------------------|------------|----|
| Brak, bestøverbrak, andet år | 6,08       | 6  |
| Kl.græs, slæt (s)            | 17,05      | 16 |
| Majs, helsæd                 | 25,61      | 23 |
| Vinterhvede                  | 13,79      | 13 |
| Vårbyg, rajgræs              | 46,85      | 43 |
| Areal i alt                  | 109,38     |    |

| Fordeling af 2. afgrøde             | Dyrket, Ha | %  |
|-------------------------------------|------------|----|
| Målr. efterafgrøde, græs udl. forår | 30,81      | 28 |
| Pl. efterafgrøde, græs udl. forår   | 16,04      | 15 |

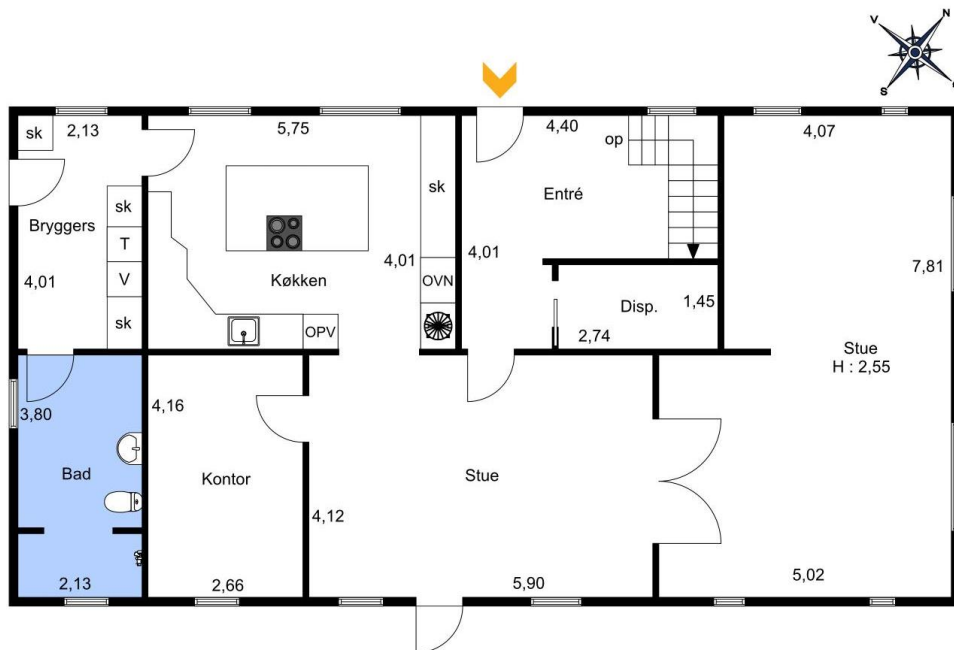
Fordeling af 1. afgrøde



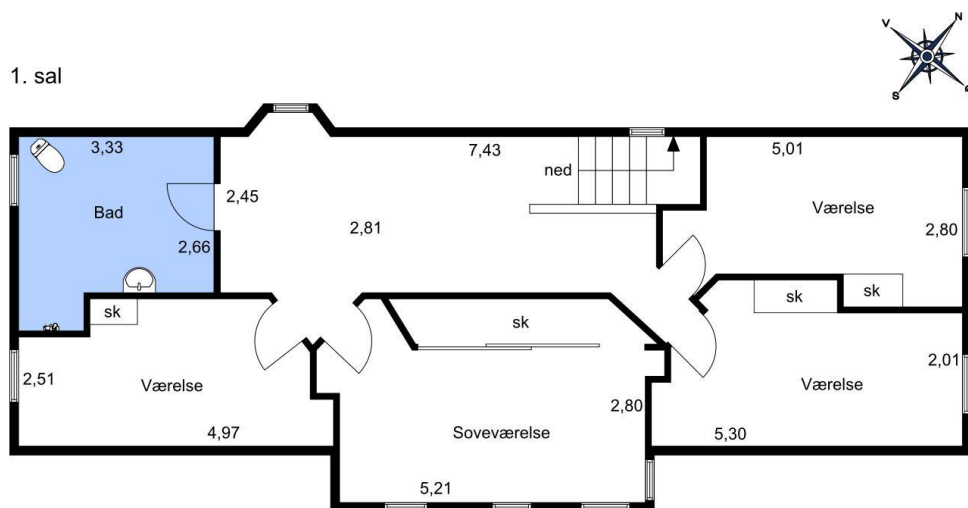




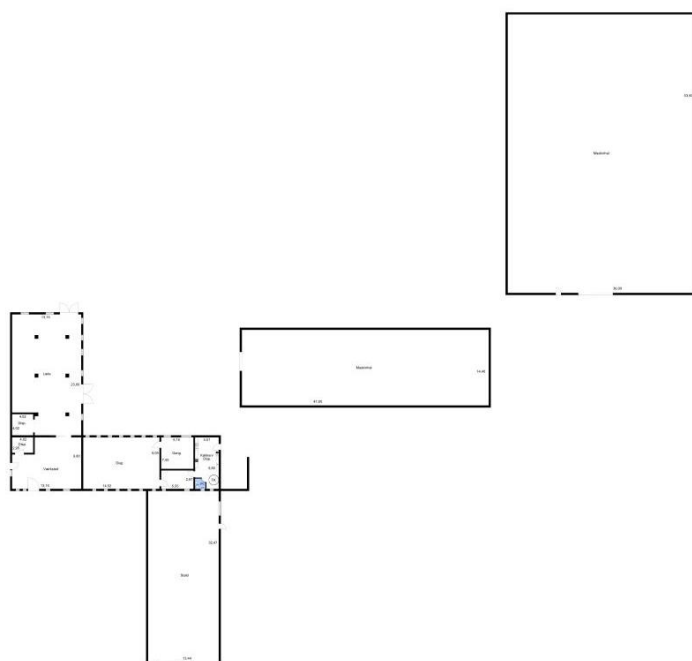




Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

# Vi sælger landbrugsejendomme i hele Danmark



## EDC Videbæk Landbrug og Lystejendomme

---

Hos EDC Videbæk er vi specialister i salg af landbrugsejendomme. Vi er en uafhængig ejendomsmægler-virksomhed, med base i det midt- og vestjyske. Vores erfarne mægler-team har stort markedskendskab, og dækker hele landet med salg og vurdering, af alle typer landbrugsejendomme i alle størrelser og prisklasser.

Vi er uafhængige af såvel pengeinstitutter, kreditforeninger og landbrugets rådgivningsorganisationer, og garanterer altid uvildig og kompetent rådgivning. Vi går professionelt til opgaven, og hjælper dig sikkert gennem hele salgsprocessen.

**Vores telefoner er altid åbne, og vi står gerne til rådighed med et af vores specialer.**



## Videbæk Landbrug og Lystejendomme

Poul Erik Nielsen, Jan Vistisen, Søren Kaastrup og Jan Bækdal. Ejendomsmægler, Valuar MDE. CVR-nr. 26210666  
Bredgade 39. 6920 Videbæk. Telefon 97 17 12 99. E-mail: 692@edc.dk