

Salgsopstilling

Ungersbjerg 7, Ungersbjerg, 5683 Haarby
Agger Vin & Parkgolf



Pris
Hektar

kr. 6.200.000
8,46 hektar

Produktionsgren

Fritidslandbrug

Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **13970001047**

Dato: 10.2.2026

1. Beskrivelse	4
2. Fakta	6
2.1 Ejendommen	6
2.2 Oversigtskort	8
2.3 Arealfordeling	9
2.4 Stuehus	11
2.5 Driftsbygninger m.v.	14
2.6 Offentlige forhold / planer	15
2.7 Forsikring	17
2.8 Rettigheder og forpligtelser	17
3. Drift	18
3.1 Maskiner	18
4. Økonomi	18
4.1 Ejerudgifter	18
4.2 Købesummens fordeling	18
4.3 Finansiering	19
4.4 Ejerpantebreve og afgiftspantebreve	19



Michael Koll

Ejendomsmægler, Ha, MDE

M: kol@landbogruppen.dk

T: 5095 6750



1. Beskrivelse

Unik vingård - kåret som "Best National Producer, Denmark" 2021

Vingård beliggende i det smukke, kuperede landskab i Ungersbjerg på Sydvestfyn i en afstand af 700 meter fra Helnæs Bugten.

Agger Vin & Parkgolf byder gæster på en uforglemmelig oplevelse, hvor du som gæst får et unikt indblik i vinproduktion i Danmark. For entusiasterne er der mulighed for at udleve den indre vinbonde ved at leje vinstokke og udforske den skønne, sydlandske stemning.

Der er bygget en oplevelsesøkonomi op omkring vingården, der også byder på parkgolf, overnatning i shelters og mulighed for afholdelse af events med vinsmagning i vincaféen skønne og lyse lokaler. Det er en autentisk oplevelse for gæsterne at købe vinen med fra vingården. Her bliver uforglemmelige oplevelser til skønne ferieminder i godt selskab med familie og venner.

Ejendommens bygningssæt danner gode rammer for vinbonden og hans familie med 150 m² et-plans stuehus opført i 2011. Driftsbygninger byder på vineri, destilleri, vinkælder samt vincafé i skønt lokale med mulighed for afholdelse af events og med smuk udsigt til gårdens vinmarker, anretterkøkken samt gode toiletforhold til husets gæster.

Agger VIN blev i 2021 udnævnt til "Best National Producer, Denmark" af verdens største vinsmagningsevent, Austrian Wine Challenge, som hvert år finder sted i Wien, Østrig. Varemærket Agger Vin kan medkøbes.

Produktionen af vin omfatter ca. 6.000 vinstokke, heraf er ca. 5.000 vinstokke til produktion af hvidvin og hedvin. De resterende vinstokke er til produktion af rosé og hedvin. Vinstokkene står på syd-, sydvest- og vestvendte skrånninger omkranset af skov. Ca. 4.000 vinstokke blev plantet i maj 2011. I 2020 blev 1000 Solaris plantet og i 2021 blev endnu 1000 Ortega plantet.

Agger Vin producerer følgende:

Hvidvin

- **Agger SOLARIS** (AWC, VIENNA SILVER 2020)
- **Agger ORTEGA** (AWC, VIENNA GOLD 2020)
- **Agger CUVÉE BLANC** (AWC, VIENNA SILVER 2022)
- **Agger ORION VILD** (AWC, VIENNA BRONCE 2020)

Rosé

- **Agger ROSÉ**

Hedvin:

- **PdC by Agger RAV** (AWC VIENNA GOLD 2020)
- **PdC by Agger RUBIN** (AWC VIENNA GOLD 2021)
- **PdC by Agger RAW** (AWC VIENNA SILVER 2021)
- **PdC by Agger POMO** (AWC VIENNA SILVER 2021)
- **PdC by Agger PORT** (AWC VIENNA SILVER 2021)

Ejendommens matrikulære areal er 8,46 ha.

Ejer søger i 2025 EU-støtte på følgende arealer:

- 1,58 ha tilplantet med ca. 6.000 vinstokke af følgende sorter: ca. 2.000 stk. **Solaris**, ca. 2.000 stk. **Ortega**, ca. 1.000 stk. **Orion**, ca. 700 stk. **Rondo**, ca. 300 stk. **Regent**
- 0,13 ha **brak**
- 0,49 ha **permanent græs**, som er registreret som §3 - Beskyttet naturtyper (overdrev)

Øvrige arealer udgøres af:

- 3,27 ha udlagt til rekreative formål, hvor der er etableret **parkgolf**
- 0,8 ha **fredskov**
- 0,71 ha tilplantet med **Paulownia** og **valnøddetræer** (udlagt til anden skovdrift)



2. Fakta

2.1 Ejendommen

Kontantpris	kr. 6.200.000
Ejerudgift/mdl.	3.023

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene. Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning.

Ansvarlig ejendomsmægler, jfr. Lov om formidling af fast ejendom, § 28: Michael Koll

Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
6o - Snave By, Dreslette	0,0852 ha	75 m ²
7c - Dreslette By, Dreslette	8,3756 ha	1.365 m ²
Areal i alt ifølge ESR	8,4608 ha	1.440 m²
Fredskovpligtigt areal udgør	0,80 ha	
Beliggende: Ungersbjerge 7, Ungersbjerge, 5683 Haarby		

Zonestatus	Landzone
Kommune	Assens
Region	Region Syddanmark

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2025	kr.	2.414.000
Heraf grundværdi	kr.	1.209.000
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	2.414.000
Stuehusets grundværdi	kr.	6.994
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	1.931.200

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 2.414.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 8.743.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 1.209.000

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 292.748 og grundværdi øvrig jord kr. 907.129.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Udstykses/ arealoverføres

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

Status

Bygning til lager jf. BBR- ejermeddelelse	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Bygning til lager jf. BBR-ejermeddelelse	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til svin jf. BBR- ejermeddelelse - anvendes til vincafé mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Forsamlingshus jf. BBR- ejermeddelelse - anvendes til vineri, destilleri og depot	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Udhus jf. BBR- ejermeddelelse	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Udhus jf. BBR- ejermeddelelse	Ingen frednings-/bevaringsværdi

2.2 Oversigtskort



2.3 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør

8,4608 ha

Fordeling:

	Areal
Agerareal	1,5800 ha
Vej	0,1440 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	1,4668 ha
Øvrige arealer	3,2700 ha
Fredskov	0,8000 ha
Permanent græs	0,4900 ha
Skov	0,7100 ha
I alt	8,4608 ha

Arealstørrelser er skønnede fra arealinfo.dk eller ejers markplan 2025.

"Agerareal" er vindruer

"Skov" er anden skovdrift

"Øvrige areal" er Rekreativt formål





2.4 Stuehus

Bebygget areal	150 m ²	Opført/ombygget år:	2011
Boligareal	150 m ²	Etager inkl. kælder	1
Udnyttet tagetage	m ²	Fulde etager	1
Kælder	0 m ²	Antal værelser	6
Må benyttes til:	Beboelse		
Ifølge:	Vurdering		

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

Det er aftalt, at nævnte hårde hvidevarer medfølger, og afleveres i gældfri stand på overtagelsesdagen.

Stuehus: Keramisk kogeplade, indbygningsovn, køleskab, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler

Vincafé: 2 køleskabe, 2 vinkøleskabe, industri-afskyller, fryser

I det omfang, det findes på ejendommen, og tilhører sælger, medfølger markiser, flagstang, legehus, drivhus, sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antennor og parabolantennor ekskl. receiver. Haveskulpturer/-udsmykning medfølger ikke. Tæpper medfølger kun, hvis det er aftalt. Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som et led i gulvkonstruktion.

I det omfang tyverialarmer med tilbehør og tele/kabelinstallationer tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt. I det omfang, tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hoved ejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet.

BBR-afvigelser:

Der gøres opmærksom på at der er afvigelse ift. oplysninger på BBR-ejermeddelelsen og faktiske forhold på ejendommen.

Sælger forbeholder sig retten til og medtager:

• Alt privat indbo

Opvarmning: Jordvarme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Intet afløb

Varmeforbrug

	Udgift	Forbrug
Årligt varmeforbrug:	kr. 7.000,00	2.300 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Primære varmekilde: Jordvarme

Supplerende varmekilde:

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Varmeforbruget er anslået, idet huset opvarmes med jordvarme og udgiften er til el, der kræves til drift af anlægget.

Stuehus, øvrige bemærkninger

Stuehuset i et-plan er opført i 2011 af HusCompagniet. Boligarealet er 150 m² og fordeler sig på bryggers, køkken-alrum, stue, 3 værelser samt soveværelse med adgang til walk-in-closet samt badeværelse.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 17-11-2025

Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede.



undefined



undefined



undefined



2.5 Driftsbygninger m.v.

Bygnings-nummer		Areal	Opført/ombygget
2	Bygning til lager jf. BBR- ejermeddelelse	230m ²	1961
3	Stald til svin jf. BBR- ejermeddelelse - anvendes til vincafé mv.	85m ²	1971
4	Forsamlingshus jf. BBR- ejermeddelelse - anvendes til vineri, destilleri og depot	184m ²	1975
8	Udhus jf. BBR- ejermeddelelse	8m ²	2012
9	Udhus jf. BBR- ejermeddelelse	190m ²	1950

Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede.

Der gøres opmærksom på, at der er afvigelser ift. BBR-ejermeddelelsen og faktiske forhold på ejendommen både hvad angår arealer og anvendelsesmåde.

Der gøres endvidere opmærksom på, at stålhal mellem vineri og p-plads ikke er færdigmeldt overfor byggesagskontoret, og er dermed ikke registreret på BBR-ejermeddelelsen.

Øvrige bemærkninger:

2.6 Offentlige forhold / planer

Standartfinansiering med 80 % realkreditlån kan ikke opnås på landbrugsejendomme over 10 hektar.

Kommunen kan ved gennemgang spildevandssystemer i det åbne land, stille krav om ændring af spildevandsforholdene.

På landejendomme med landbrugspligt (typisk ejendomme over 2 hektar) gælder særlige erhvervsbetingelser og beboelsespligt.

Fibernet/antenne:

Generelt om boligskat - ejerbolig

Om nyt boligskattesystem

Der er igangsat en boligskattereform, som træder i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Oplysninger i salgsopstillingen:

Alle opgivne mål, størrelser og aldersangivelser ved ejendommen og dens tilbehør kan være anslåede og må ikke tillægges afgørende betydning.

Sælger forbeholder sig ret til ændringer i udbudsprisen og/eller salg ved tilbudsgivning eller til anden side i mellemtiden.

Der gøres opmærksom på at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Miljøforhold

Vandmiljøplan mm.

Ejendommen er omfattet af landbrugets vandmiljøplan 3. Denne plans vedtægter indebærer bl.a. en mere restriktiv gødsning samt inddragelse af arealer til skovrejsning, vådområder, SFL- områder samt beskyttelse af drikkevandsområder m.v.

Offentlige planer, anvendelse - anlægsplaner:

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som landbrug/beboelse.

Gødning / gødningsregnskab mv.

Køber er bekendt med lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække, herunder udarbejdelse af mark- og gødningsplaner samt gødningsregnskab.

Køber forpligter sig til at overtage de beregnede lagre af husdyr- og handelsgødning, samt at medtage udbragt handels- og husdyrgødning før overtagelsesdagen i købers gødningsregnskab.

Sælger oplyser:

- at der ikke er truffet aftale om deltagelse i fælles gødningsopbevaringsanlæg.
- at der ikke er truffet aftaler om opbevaring af biogas og opbevaring / udbringning af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning.
- at der ikke er udkørt anden organisk gødning, med undtagelse af evt. økologisk gødning, på ejendommens arealer inden for de seneste 2 år forud for overtagelsesdagen, samt at der ikke er udkørt slam på ejendommens arealer inden for de seneste 5 år forud for overtagelsesdagen.

Servitutter

Der er på hele ejendommen tinglyst følgende brugsrettigheder, servitutter og andre byrder:

31.7.1962 Dok om færdselsret mv SE AKT 39_D_222

12.12.2011 Deklaration om bevaring af træer til naturligt henfald

9.11.2015 Deklaration for vandforsyningsledning

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

2.7 Forsikring

Forsikringsselskab
Alm. Brand

Policenr.
208 015 788

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

Insekt: ☒ Ja ☐ Nej

Rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Bygnings- nummer		Areal	Forsikringsdækning
2	Bygning til lager jf. BBR- ejermeddelelse	230 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
2	Bygning til lager jf. BBR-ejermeddelelse	150 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
3	Stald til svin jf. BBR- ejermeddelelse - anvendes til vincafé mv.	85 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
4	Forsamlingshus jf. BBR- ejermeddelelse - anvendes til vineri, destilleri og depot	184 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
8	Udhus jf. BBR- ejermeddelelse	8 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
9	Udhus jf. BBR- ejermeddelelse	190 m ²	Ingen

Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

Køber sørger selv for nytegning af forsikringer i det ønskede selskab.

Er der tegnet driftstabsforsikring, alene dækkende frem til overtagelsesdagen: Nej

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter

Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport

Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærke - Stuehus

A2010

2.8 Rettigheder og forpligtelser

Arealrestriktioner

- Beskyttede naturtyper, Overdrev
- Fredskov
- Kystnærhedszone
- Skovbyggelinje
- Beskyttede sten- og jorddiger
- Grundvandsbeskyttelse
- Lavbund og Okker

For yderligere informationer om restriktionernes omfang og beliggenhed henvises der til www.arealinfo.dk.

3. Drift

3.1 Maskiner

Der medfølger ingen maskiner i nærværende vurdering.

4. Økonomi

4.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdiskat	9.849,12
Grundskyld - Erhvervsdel	6.476,11
Husforsikring	12.447,38
Gebyr jordflytning, anslået	26,00
Rottebekæmpelse, anslået	1.000,00
Renovationsafgift, 2025	6.477,75
I alt	36.276,36

4.2 Købesummens fordeling

Købesummens fordeling fastlægges i forbindelse med købsaftalen

4.3 Finansiering

Standartfinansiering med 80 % realkreditlån kan ikke opnås på landbrugsejendomme over 10 hektar.

Tinglysningsafgift:

Køber betaler 100 % af tinglysningsafgiften.

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (På nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebrev ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt der er fraveget særskilt i handlen.

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	6.200.000,00
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	39.050,00
I alt	6.239.050,00

Eksisterende lån

<i>Långiver/art</i>	<i>Restgæld</i>	<i>Obl. restgæld</i>	<i>Kontant-værdi</i>	<i>1. års ydelse</i>	<i>Optaget i valuta</i>	<i>Realkredit type</i>
DLR KREDIT A/S					DKK	Kontantlån
<i>Rente Kont./pålyd.</i>	<i>ÅOP</i>	<i>Rest-løbetid</i>	<i>Garanti-stillelse</i>	<i>Saldo fradragsskonto</i>	<i>Særlige overtagelsesvilkår</i>	<i>Kontant regulering</i>
5,12						

4.4 Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

- Ejerpantebrev af kr. 578.000,00 - N. AGGER HOLDING ApS
- Afgiftspantebrev af kr. 154.000,00 - NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB



17 år er gået siden opstarten af LandboGruppen og succesen vokser og vokser!

LandboGruppen MidtØst & Fyn er en del af den landsdækkende ejendomsmæglerkæde, LandboGruppen, som blev etableret i 2008.

Vi håndterer salg af planteavls ejendomme, kvægbrug, svinebrug, specialproduktion, skov-ejendomme og hobbylandbrug.

Vores medarbejdere har tilsammen mange års erfaring, en bred faglig viden og ikke mindst et stort lokal kendskab.

Vores kædesamarbejde giver dig som sælger flere fordele bl.a. markedsføring på de største platforme for landbrugsejendomme, adgang til et stort og opdateret køberkartotek, samt adgang til et stort og solidt netværk., når vi skal finde en køber til netop din ejendom.