

Birkum Bygade 20, Birkum, 5220 Odense SØ

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**265**
Kontant	**2.595.000**	Værelser	**9**
Ejerudgift	**2.784**	Grund m^2	**2.684**
Byggeår	**1973**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **541H5410**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Birkum Bygade 20, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5410
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 09.11.2026



STOR OG YDERST VELHOLDT VILLA, OPDELT I TO BOLIGENHENDER, MED EN SKØN HAVEOASE

Lige dér, hvor Birkum Bygade slår et af sine mest idylliske knæk, ligger denne skønne villa på hele 265 m² fordelt på to plan, som nu kan blive din. Da boligen er opdelt i to separate afdelinger – begge med køkken og badeværelse – er ejendommen oplagt som flerfamiliehus, til udlejning eller til den meget store familie, der ønsker god plads omkring sig.

Birkum er en hyggelig landsby med et stærkt lokalt fællesskab, og skolen ligger blot en halv kilometer fra hoveddøren. I nærområdet finder du hyggelige byer som Fraugde, Langeskov og Årslev, hvor der både er indkøbsmuligheder, fritidsaktiviteter og foreningsliv. Naturen omkring Birkum er noget helt særligt. Herfra kan du gå eller cykle til områderne ved Tarup-Davinde, hvor du finder badesøer, shelter- og teltpladser samt Det Fælles Mødested. Du bor også tæt på Den Romantiske Have – en af Fyns skjulte perler med smukke omgivelser og en helt særlig stemning. Samtidig er der gode busforbindelser til Odense, og motorvejen nås hurtigt, så du nemt kommer videre rundt i landet.

Du bydes velkommen i en kombineret entré og fordelingsgang med god plads til hverdagens overtøj og med praktiske klinkegulve. På venstre hånd ligger et lyst badeværelse. Køkkenet fremstår lyst og indbydende med flotte fronter, pæne bordplader og et skønt lysindfald fra de mange vinduer. Herfra er der åben forbindelse til stuen, hvor de smukke gulve fortsætter. De store vinduespartier inviterer haven og naturen helt ind i rummet, og fra stuen er der direkte udgang til en dejlig træterrasse. Ved køkkenet ligger et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og egen udgang. I stueplan finder du desuden fire gode værelser med flotte gulve. Det ene værelse har et stort vinduesparti samt glasdør med direkte adgang til haven.

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 egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Hviid

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Birkum Bygade 20, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5410
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 09.11.2026

Førstesalen har egen udvendig indgang og fungerer som en selvstændig boligafdeling. Her mødes du af en entré med plads til opbevaring, hvorefter du træder ind i et stort alrum med fuldt funktionelt køkken i åben forbindelse med stuen. Brændeovnen skaber en hyggelig atmosfære på årets kølige dage. Herudover finder du et rummeligt badeværelse med plads til vaskemaskine samt tre gode værelser. Det største værelse har adgang til en skøn svalegang, hvor du kan nyde udsigten over haven og de fredelige omgivelser.

Udendørs finder du en stor garage med god plads til både bil, værksted og opbevaring.

Haven er en sand oase. Den store grund er omkranset af træer, som skaber privatliv og en grøn ramme omkring ejendommen. Her er en stor græsplæne med plads til leg og aktiviteter, et væld af planter og blomster samt et drivhus. Rundt omkring i haven finder du flere hyggelige opholdssteder, hvor du kan nyde solen, roen og naturen – ikke mindst ved det stemningsfulde bålsted, som indbyder til lange sommeraftener under åben himmel.

Lyder det som noget for dig? Så kontakt os for en fremvisning!

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Birkum Bygade 20, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5410
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Birkum Bygade 20, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5410
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Birkum Bygade 20, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5410
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 09.11.2026













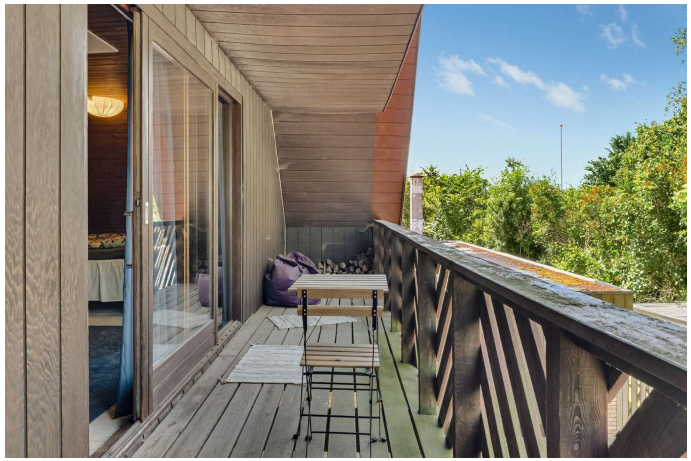
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Birkum Bygade 20, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5410
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 09.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

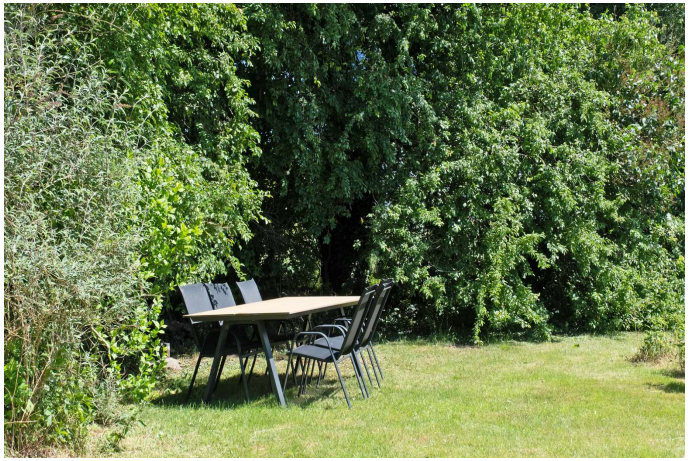
Adresse: Birkum Bygade 20, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5410
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 09.11.2026





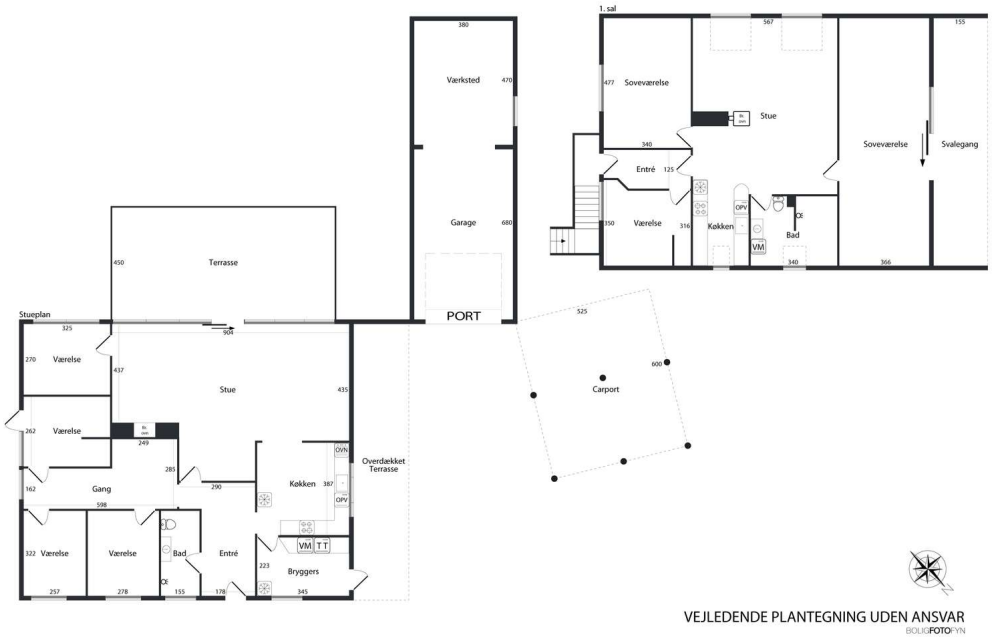
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

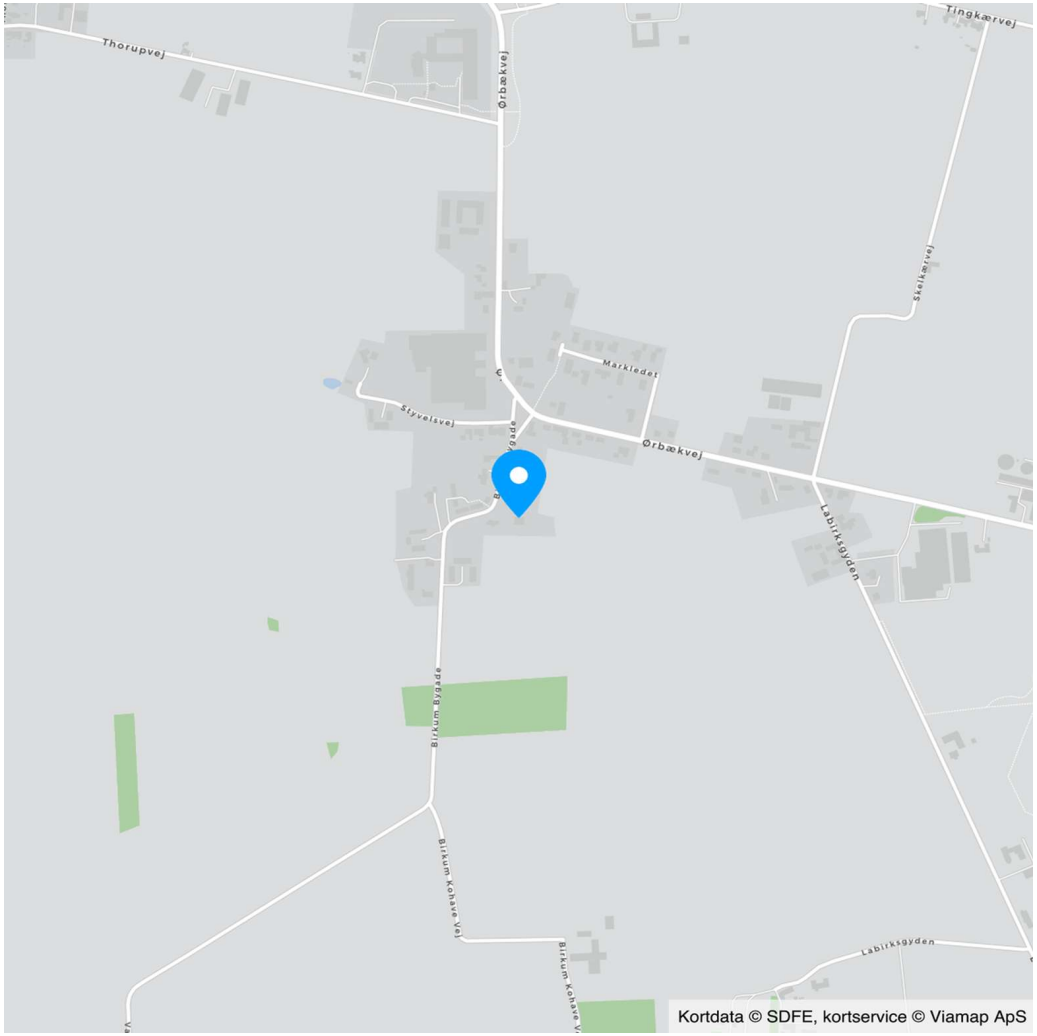
RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Birkum Bygade 20, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5410
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 09.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Birkum Bygade 20, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5410
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	26f Birkum By, Fraugde
BFE-nr.:	2650940
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.074.000
Grundværdi:	1.411.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.459.200
Grundlag for grundskyld:	1.128.800

Arealer**

Grundareal:	2.684 m²
Boligareal i alt:	265 m²

Øvrige arealer:

Garage:	54 m²
Carport:	35 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Planer
Kommuneplan 50.BE.13 - Birkum

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
R70 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
R70 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus:
Ingen

Beskyttede sten- og jorddiger:
Der er beskyttede sten- og/eller jorddiger på matriklen

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte (2 stk.), Kogeplade (2 stk.), Ovn (2 stk.), Køleskab (1 stk. - det på 1. salen), Opvaskemaskine (2 stk.), Tørretumbler (1 stk. - den i stueetagen), Kombi vaskemaskine/tørretumbler (1 stk. - den på 1. salen), Køber er gjort særligt opmærksom på at gummilisten på tørretumbleren sidder løst.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Birkum Bygade 20, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5410
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 09.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 24.300 Forbrug: 29 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn + Åben pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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-/årsopgørelsen. 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.

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

Ejendommen
Køber gøres særligt opmærksom på at ejendommen er opdelt i to beboelsesenheder. Den samlede bygning er på 265 boligkvadratmeter og er opdelt således: 148 m2 (stueetagen) og 117 m2 (1. salen).

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Birkum Bygade 20, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5410
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.542
Grundskyld	kr.	6.434
Renovation 2026, anslået	kr.	3.519
Skorstensfejer	kr.	692
Rottebekæmpelse	kr.	294
Husforsikring	kr.	9.926
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.406

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.384
I alt	kr.	2.627.834

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Birkum Bygade 20, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5410
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 09.11.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 1.396.000
Nr. 2: hovedstol kr. 300.000
Nr. 3: hovedstol kr. 336.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

REAL

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg