



REAL

Filosofgangen 120, st. tv., 5000 Odense C

| | | | |
|------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type | Ejerlejlighed | Bolig m ² | 80 |
| Kontant | 2.995.000 | Værelser | 2 |
| Ejerudgift | 2.705 | Altan | Ja |
| Byggeår | 1981 | Energimærke | C |

Sagsnr. **540G7076**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmæglerne.dk/odense

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: Filsofgangen 120, st. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7076
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 26.04.2026



TOTALRENOVERET OG HELT FANTASTISK LEJLIGHED – MED EN ATTRAKTIV BELIGGENHED I HJERTET AF ODENSE OG UDSIGT TIL MUNKE MOSE

Her får du en yderst unik mulighed for at bo helt centralt i Odense C - og samtidig være omgivet af ro og grønne omgivelser. Lejligheden er nyligt blevet totalrenoveret i lækre kvalitetsmaterialer og har derudover fået lavet nyt bad og køkken - begge med gulvvarme og fremstår derfor fuldstændig indflytningsklar.

Lejlighedens placering i den bagerste af de fire røde bygninger skaber en ideel lomme, hvor du bor tilbagetrukket til rolige omgivelser og med en helt særlig udsigt. Fra boligens altan har du nemlig udsigt til Munke Mose og Å-stien, som indbyder til løbeture, afslappende gåture med en kop kaffe i hånden og kulturelle arrangementer året rundt. Samtidig bor du i gåafstand til indkøb, caféer, restauranter, vinbarer, shopping og kulturoplevelser, ja, listen kunne såmænd være meget længere, for Odense byder på det meste. Kort sagt får du her en beliggenhed, hvor Odense viser sig fra sin allerbedste side.

Når du træder ind i lejligheden, bydes du velkommen i en entré med god plads til garderobe, enten i form af skabe eller en løsning med knager og skobænk, som det ses i dag. Parketgulvet i varme nuancer går igen i køkken, stue og soveværelse og skaber en flot og harmonisk sammenhæng gennem boligen.

Køkkenet står flot i en elegant blå nuance med smukke messinggreb. Selve køkkenet er i mdf, har svanemærket maling og en bøgebordplade, som passer til det flotte bøgeparket på gulvet. Her er rigeligt med skabs- og skuffeplads, og der er samtidig mulighed for at indrette et mindre spiseområde - perfekt til morgenkaffen eller et glas vin med gæster, mens maden tilberedes.

Badeværelset er indrettet med lyse fliser, gråt vaskemøbel, vaskemaskine og brusenicke i et stilrent og tidløst udtryk. Bordpladen fra Marmorline er ikke kun smuk, men også praktisk, da den kan tåle alt rengøring.

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: Jannick Willumsen



Adresse: Filsofgangen 120, st. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7076
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 26.04.2026

Fra entréen træder du ind i den rummelige stue med udgang til en sydvendt altan, hvor du både har plads til et bord, stole og bæk - en oplagt mulighed for at skabe din egen lille oase, hvor solen kan nydes det meste af dagen i sommerhalvåret. Stuen er dejlig stor med god plads til både sofahjørne og spiseområde, og det store sydvendte vinduesparti sikrer et fantastisk lysindfald og en behagelig atmosfære.

Fra stuen er der adgang til soveværelset, som har et stort indbygget skab med egestrælåger, der sammen med gulvet tilfører rummet varme og karakter. Dertil kan det nævnes at alle døre og lister på dørtrin ligeledes er eg eller bøg og at de speciallavede radiatorskjulere er af brasiliansk eg.

Ejerforeningen er yderst velfungerende og tilbyder mulighed for gratis parkering, cykelkælder, barnevognsrum samt et selskabslokale der kan lejes.

En sjældent udbudt lejlighed med ideel planløsning og unik placering i hjertet af Odense.

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



Adresse: Filsofgangen 120, st. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7076
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 26.04.2026





Adresse: Filsofgangen 120, st. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7076
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 26.04.2026

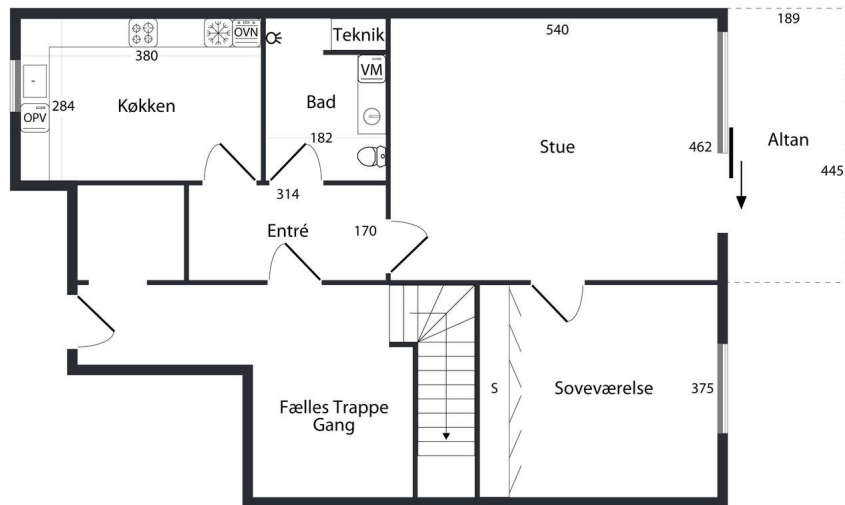




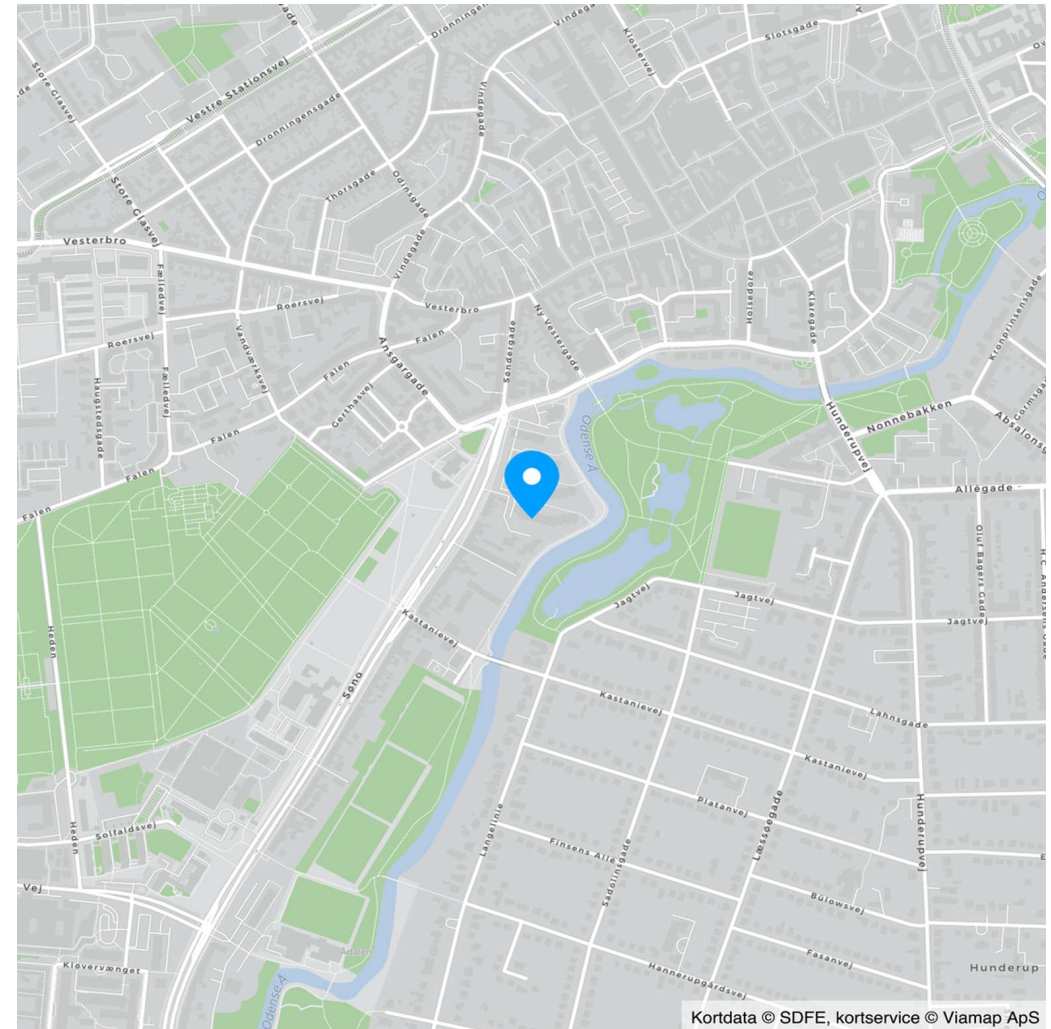
Adresse: Filosofgangen 120, st. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7076
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 26.04.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.YN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Filsofgangen 120, st. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7076
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 26.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomsstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Ejerlejlighed, beboelse |
| Kommune: | Odense |
| Matr.nr.: | 703 Odense Bygrunde |
| BFE-nr.: | 294383 |
| Ejerl. Nr.: | 84 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vand: | Alment vandforsyningsanlæg |
| Vej: | Offentlig vej |
| Kloak: | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation: | Fjernvarme |
| Opført/ombygget år: | 1981 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr. | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 2.247.000 |
| Grundværdi: | 1.424.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.797.600 |
| Grundlag for grundskyld: | 1.139.200 |

Arealer**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal: | 77 m ² |
| Heraf tinglyst boligareal: | 70 m ² |
| Heraf pulterrum | 7 m ² |
| BBR-boligareal: | 80 m ² |

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

, Emhætte (Silverline), Kogeplade (AEG), Ovn (AEG), Køle-/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (AEG). Sælger oplyser at alle hårde hvidevarerne er købt i 2024, men først taget i brug i 2025.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Filsofgangen 120, st. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7076
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 26.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.800 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Beløbet på varme er anslået ud fra sælgers nuværende acotobetaling til varme, der udgør kr. 400,- pr. måned.

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Filsofgangen 120, st. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7076
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 26.04.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u> | | |
|--------------------------|-----|---------------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 9.168 | Kontantpris | kr. | 2.995.000 |
| Grundskyld | kr. | 6.493 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 19.850 |
| Fællesudgifter | kr. | 16.644 | I alt | kr. | 3.014.850 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 158 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 32.463 | | | |

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.



Adresse: Filosofgangen 120, st. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7076
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 26.04.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Filosofparken
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 73 / 8759
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Parkeringsplads og cykelkælder, herudover vaskeri og selskabslokale dog mod betaling.

Servitutter

- Nr. 1: 23.03.1840 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 08.02.1875 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 27.04.1908 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 30.09.1927 - Dok om fredning 34_B-B_660
- Nr. 5: 03.05.1930 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 6: 04.09.1935 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 7: 28.10.1940 - Dok om beplantning mv
- Nr. 8: 22.02.1958 - Dok om støberihallen mm
- Nr. 9: 19.09.1958 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 10: 29.08.1980 - Lokalplan nr. 10-234
- Nr. 11: 03.10.1980 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 12: 12.01.1981 - Dok om ret for ejeren af ejerl nr 93 til at videreopdele ejerlejl, Se akt

- Nr. 13: 12.01.1981 - Dok om ret for ejeren af ejerl nr 28 til at videreopdele ejerlejl, Se akt
- Nr. 14: 12.01.1981 - Dok om ret for ejeren af ejerl nr 56 til at videreopdele ejerlejl, Se akt
- Nr. 15: 12.01.1981 - Dok om ret for ejeren af ejerl nr 58 til at videreopdele ejerlejl, Se akt
- Nr. 16: 12.01.1981 - Dok om ret for ejeren af ejerl nr 96 til at videreopdele ejerlejl, Se akt
- Nr. 17: 12.01.1981 - Dok om ret for ejeren af ejerl nr 30 til at videreopdele ejerlejl, Se akt
- Nr. 18: 09.04.1981 - Vedtægter for ejerforening, ejerfor Filosofgangen 34-144, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 19: 04.09.1981 - anm hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 20: 02.03.1994 - Lokalplan nr. 2-473
- Nr. 21: 19.05.1995 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
- Nr. 22: 09.04.2003 - Tillæg til Vedtægter for Ejerforeningen
- Nr. 23: 09.04.2003 - Tillæg til Vedtægter for Ejerforeningen
- Nr. 24: 13.05.2004 - Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen
- Nr. 25: 19.05.2005 - Om fredning af Odense Ådal, 2. etape
- Nr. 27: 14.02.2022 - Fredning af Odense Ådal, etape II

Planer

Kommuneplan 7.B.3 - Filosofgangen - Sdr. Boulevard
Lokalplan - Kastanievej-Sdr.Boulevard-Odense Å
Lokalplan - Østlige halvdel af Sdr. Boulevard
Lokalplan - Sdr. Boulevard - Filosofgangen - Odense Å - Ny Kunststudstillingsbygning
Lokalplan - Sdr. Boulevard 2-12 - boliger

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplaner:
A71 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
F42 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
A50 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
F50A - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Adresse: Filsofgangen 120, st. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7076
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 26.04.2026

Fredningsstatus:
Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer:

- Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Udlejning

Lejligheden må gerne udlejes. Se vedtægternes §11, stk. 5

Husdyr

Der må gerne holdes husdyr, som er sædvanlige i lejlighedskomplekser. Se vedtægternes §11, stk. 6

Aconto vand og varme

Køber er gjort særligt opmærksom på at man udover fællesudgifterne kr. 1.387 pr. måned betaler følgende acontoudgifter til ejerforeningen:

- Aconto varme: kr. 400,- pr. måned.
- Aconto vand: kr. 155,- pr. måned.

Standardfinansiering kan ikke opnås

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Kortlagt jordforurening:

En del af matriklen er ifølge kommunens/regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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

Vi elsker Odense !

Vi bor selv i byen og er stolte af at sælge Danmarks 3. største metropol, med al den mangfoldighed vores by har at byde på. Vi sælger ikke blot boliger - vi sælger Odense.