

TØYEN

Hertug Skules gate 15B

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 4 600 000,-

OMKOSTNINGER
129 590,-

TOTALPRIS
4 729 590,-

FELLESKOSTNADER
4 160,- pr. mnd

FELLESFORMUE
75 517,-

BRA-I/BRA TOTAL
51/56 kvm

BOLIGTYPE
Eierseksjon

EIEFORM
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
5

BYGGEÅR
1939

ENERGIMERKING
G - Grønn

TOMTEAREAL
1489 m² (eiet)

Din megler



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

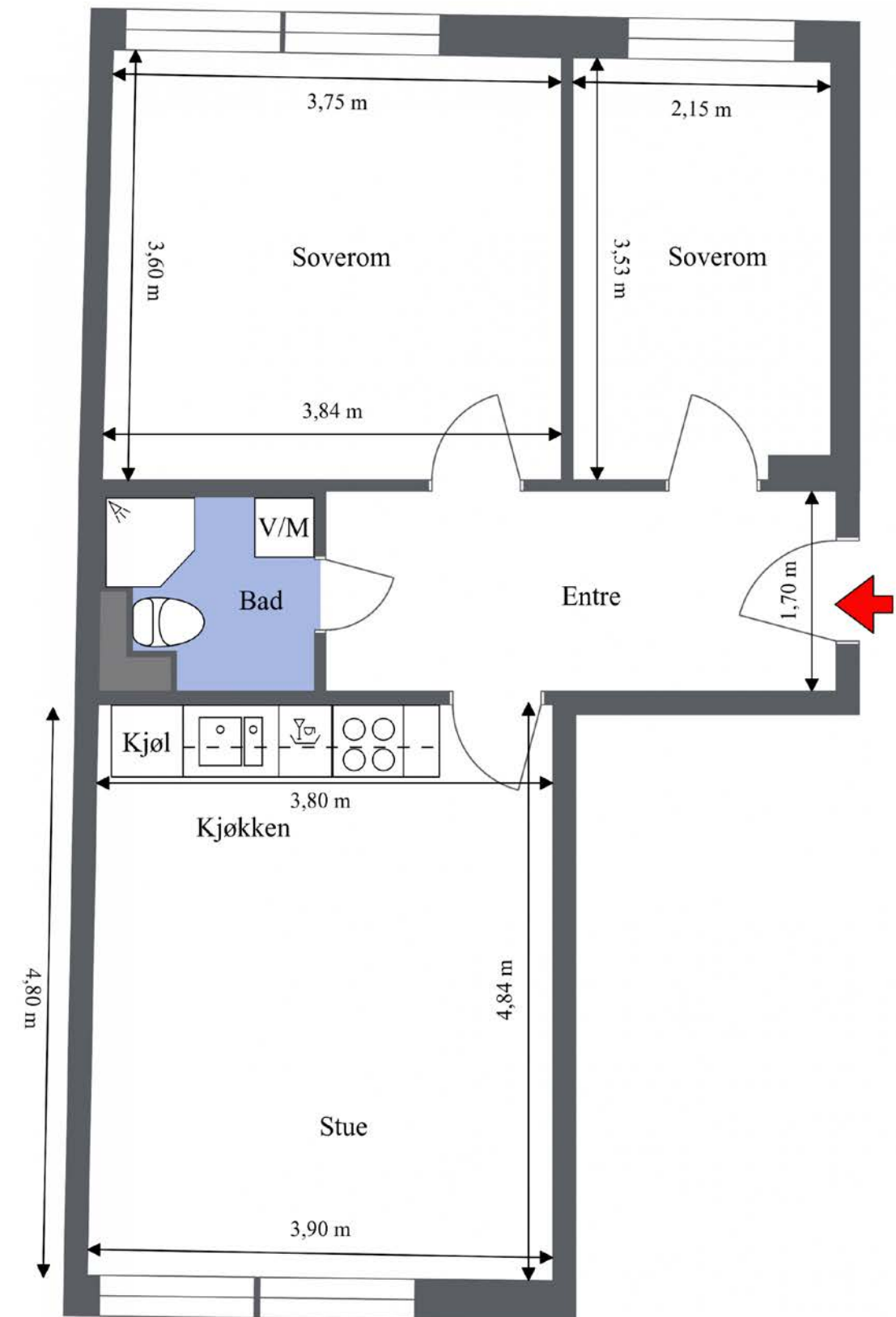
emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Plantegning



Takstmann Jan Berby MNTF

Hertug Skules gate 15 B, snr 47



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

HERTUG SKULES GATE 15B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 600 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 600 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

115 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

116 090,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

129 590,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

4 716 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

4 729 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6725

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 729 590

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 160,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: internett, a-konto oppvarming, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, forretningsførsel, felles forsikring, drift og generelt vedlikehold mm.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene. <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen lån registrert på selskapet.

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader vil det påløpe kostnader som strøm, innboforsikring og diverse abonnementer.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 75 517 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 245 276(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 4 981 105(2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et rolig og hyggelig boligområde på Tøyen, like ved grensen til Kampen. Rett utenfor døren ligger Sommerfrydhagen, en frodig og åpen park som egner seg ypperlig for alt fra gå- og løpeturer til lek, soling og turer med hunden. Kort vei til Tøyen Torg, med et brede utvalg av restauranter, butikker og T-bane – og kort vei til alt fra treningssentre og barer til nærbutikker og bybondegård.

Et levende nabolag med gode servicetilbud: Tøyen og nærområdet byr på en rekke spennende tilbud. På Tøyen Torg finner du blant annet Skatten – et populært samlingspunkt med kafé på dagtid, bar på kveldstid og et variert kulturprogram med konserter, arrangementer og brettspill. Like ved ligger også Postkontoret, kjent for god pizza, shuffleboard, quizkvelder og et bredt ølutvalg.

Dagligvarehandelen er enkel med både KIWI, Coop, Joker, Bunnpris og Rema 1000 like i nærheten.

Flotte grøntområder i alle retninger: Området er omringet av noen av Oslos mest populære parker. Botanisk hage ligger i gangavstand og regnes som områdetets perle. Du bor sentralt mellom Tøyen, Kampen, Sofienberg og Grønland – med grøntarealer på

alle kanter. Andre nærliggende parker inkluderer Tøyenparken, Botsparken og Sofienbergparken, hvor det på sommerstid er livlig og trivelig stemning. Festivalene Øyafestivalen og Piknik i Parken arrangeres også i nærområdet.

Det er i tillegg kort vei til Akerselva, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter hele året, og videre opp mot Nydalen, Frysja og Maridalsvannet. Også Bjørvika og Sørenga ligger innenfor gangavstand, med sjøbad og et rikt utvalg uterestauranter – spesielt populært på sommerstid.

Treningstilbud: For deg som liker å trene finnes flere gode alternativer: Tøyen Fitness, Fresh Fitness på Grønland og SATS på Kampen og Schous plass. Det nyopp

Innhold

Leiligheten består av entré, stue med kjøkken i åpen løsning, to soverom og bad.

I tillegg medfølger

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 3 m² bod på loft. bod i kjeller.

5. etasje

BRA-i: 51 m² entre, stue med kjøkken, to soverom og bad.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medt

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 46 000,00

Markedspakke: kr 20 850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 5 000

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 48 970,00, og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 130 720,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget

gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for

medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant

annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring

og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen

Eiendomsmeglerfullmektig | Meglerkoordinator

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250232

Selger 1 navn

Sheikh Waleed Khalid

Gateadresse

Hertug Skules gate 15B

Poststed

OSLO

Postnr

0652

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalenr.

88541969

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SWK

1

Document reference: 02250232

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørarbeid ifb. flytting av kjøkken. Utført i 2020

Arbeid utført av

Grens Rør & Servicetjenester AS
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei <

- 19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja
- 20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

Leiligheten er pusset opp i desember 2025 og har vært ubebodd siden. Oppussingen besto av sparkling og maling av himling og vegger, nye dører, karmen og terskler, nytt gulv.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhend

Gjeld: 0,-

B

Tips 5

D





EMERA

EIENDOMSMEGLING