

Harris

SALGSOPPGAVE



ELDRE BERGENSHUS – BOLIGBYGG MED FLERE ENHETER – SENTRALT I BERGEN

**Steinkjellerbakken 5
5003 BERGEN**

Harris Advokatfirma AS
Vestre Strømkaia 13
PB 4115 Sandviken, 5835 Bergen
55 30 27 00 | harris.no

**BESKRIVELSE AV
EIENDOMMEN**

Boligbygg opprinnelig fra 1723 beliggende sentralt i Bergen sentrum i Steinkjellerbakken. Boligen ligger i et etablert område med eldre Bergenshus.

Kort vei til alle fasiliteter.

Det er ikke parkering utenfor eiendommen, men soneparkering i området og ellers parkering på Birkebeinersenteret kun et par minutters gange unna.

Adresse

Steinkjellerbakken 5, 5003 Bergen

Matrikkel

Gnr. 167, bnr. 1316 i Bergen kommune

Byggear

Bygget er oppført i 1723.

Tilbygg fra 2019 i bakkant på eiendommen som ikke er ferdigstilt.

Det er også påbegynt en omfattende modernisering innvendig av bygget i nyere tid. En del gjenstående arbeider.

Tomtestørrelse

Ca. 98,1 m².

Ferdigattest

Det foreligger **ikke** ferdigattest på eiendommen.

**Kommunale
avgifter/eiendomsskatt**

Ca. kr. 25 015 pr. år.

**Kulturminner/
Vernetype/
Kategori**

Byanlegg – Bygningen på eiendommen er fredet.
Automatisk fredet.
Arkeologisk lokalitet

Innhold

Boligbygg over 2 etasjer samt loft som inneholder:

1. etg:

Til venstre: Gang, stue/kjøkken, soverom og bad.

Til høyre: Uferdige arealer

2. etg: Bad, 2 soverom, stue/kjøkken og 2 boder.

Leiligheten i 2. etg er bygget inn med deler av bakbygg.

Loft: Stue/kjøkken, alkove og bad.

Areal

Boligens interne bruksareal (BRA-i) er på tilsammen 158 m² og fordeler seg på 58 m² i 1. etg, 75 m² i 2. etg og 25m² på loft.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er på 14 m² i 2. etg.

Primærrom er til sammen 131 m² og sekundærrom er 27 m².

Standard

Bygget har normal standard ut ifra alder og konstruksjon. Det må imidlertid påregnes en del arbeid for å ferdigstille gjenstående arbeider særlig i deler av 1. etg og i 2. etg.

Utvendig:

Eiendommen er bebygget med et eldre Bergenhus som er oppført med natursteins grunnmur og trekonstruksjoner med liggende trekledning. Taket har sperrekonstruksjon og er tekket med betongstein. Etasjeskille i trekonstruksjoner – skjevheter i konstruksjon. Renner og nedløp i plast.

Fasaden mot gate trenger vedlikehold. Det er en god del gjenstående arbeider i huset og oppgradering av overflater.

Innvendig:

Gulv: Innvendig er det gulv av laminat. Fliser på badene.

Vegger: Veggene har malte plater, malt panel, og liggende plank. Fliser på veggene på bad.

Himling: Innvendige tak har malte gipsplater og malt panel.

Baderom 1.etasje og 2. etasje:

Badene har fliser på støpt gulv med varmekabler og vegger med fliser. Himling med malte plater. Badene er innredet med vegghengt toalett og innredning med servant og dusjvegg. Elektrisk vifte. Fordelings skap for vannrør.

Bad på loft:

Fliser på støpt gulv med varmekabler. (Leietaker opplyser at varmekabler er defekt.) Vegger med fliser og himling med malte plater.

Badet er innredet med vegghengt toalett og innredning med servant og dusjvegg. Elektrisk vifte.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av plast i "rør-i-rør system" og avløp i plast.

Kjøkken:

1. etasje venstre:

Nyere kjøkkeninnredning fra Ikea med profilerte hvite fronter og benkeplate i laminat.

Integrert utstyr med oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt platetopp. Ventilator. Fliser mellom skapinnredning og benkeplate.

Loft: Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter og laminat benkeplate. Integrert steikeovn og platetopp med to plater. I tillegg kjøleskap, ventilator og oppvaskmaskin.

Det er ikke kjøkkeninnredning i de øvrige leiligheter i bygget.

Dører: Ytterdører i malt utførelse.

Nyere terrassedør med isolerglass i trekarmer.

Klassifisert dør til leiligheten fra felles gang.

Innvendige dører: Malte innerdører i heltre og furufyllingsdører.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i trekarmer – antatt fra ca 1979-1991.

Takvinduer i loftsleilighet.

Innvendige trapper: Boligen har innvendig trapp med malte vanger. Bratt og smal trapp.

Øvrig:

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

NB! Det elektriske anlegget er ikke vurdert i medfølgende rapport da dette krever spesialkompetanse.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet tilstandsrapport, da forholdene ikke lå til rette for dette ved takstmannens befaring. Det er derfor kun innhentet en takst/verdivurdering.



**Leiligheten selges etter reglene i
Tvangsfullbyrdelsesloven, og Avhendingsloven
kommer ikke til anvendelse.
Det vises for øvrig til vedlagte takstrapport av
sertifisert takstingeniør Rune Løseth som
interessenter bes gjennomgå nøye.**

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badene.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Eiendommen er offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Tomten

Tomten er i det alt vesentlige bebyggt.

**Reguleringsmessige
forhold**

Eiendommen ligger i et område regulert til
sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Planid: 5200000.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 23.11.1981

Plan navn: BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD
STRØK 37, 38 OG 39

Dekningsgrad: 100 %

Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel
2018.

Arealbruk: Sentrumsformål – Byfortettingssone

Planid: 65270000

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 19.06.2019

Plan navn BERGEN. KOMMUNEPLANENS
AREALDEL 2018 - 2030

Områdenavn: BY1

Dekningsgrad: 100 %

Arealformål i kommunedelplan:

Plan ID: 15750000

Arealstatus: 1 – Nåværende

Arealformål: 110 – Boligområder

Dekningsgrad: 99,8 %

Plan ID: 15750000

Arealstatus: 1 – Nåværende

Arealformål: 610 – Veiareal

Dekningsgrad: 0,2 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

Plan ID: 15750000

Restriksjonstype: Område unntatt fra rettsvirkning

Dekningsgrad: 99,5 %

Hensynssoner Angitt hensyn – kulturmiljø i
kommuneplanen:

Plan ID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570_2

Beskrivelse: Øvregaten/Steinkjelleren

Dekningsgrad: 100 %

Hensynssoner Angitt hensyn – kulturmiljø i
kommuneplanen:

Plan ID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570_7

Beskrivelse: Historisk sentrum

Dekningsgrad: 100 %

Hensynssoner Angitt hensyn – kulturmiljø i
kommuneplanen:

Plan ID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570_2

Beskrivelse: Middelalder bykjernen

Dekningsgrad: 41,8 %

Hensynssoner Faresoner i kommuneplanen

Plan ID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Hensynssonenavn: H390_3

Beskrivelse: Brannsmitte

Dekningsgrad: 100 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

Plan ID: 65270000

Bestemmelsesområde: #4

Bestemmelseshjemmel: 5 – Byggegrense, utb.
volum, funksjonskrav

Dekningsgrad: 100 %

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Forsikring.

Lovlighet/tegninger

Det foreligger ikke oppdaterte tegninger for bygget.

Boligen er innredet med to enheter i 1. etg, en enhet i 2. etg og en på loft. Det er ikke kjent hvor mange boenheter bygget er godkjent for, og kjøper må evt søke om endringer her.

Utleie

Eiendommen er selveiende og det er adgang til utleie.

Pt er det kun utleid en leilighet (på loft). Husleie er kr 8000 pr måned.

Anmerkninger

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at arealangivelser kan være noe usikre.
Dersom nøyaktig arealangivelse har vesentlig betydning for budgivningen, må boligen kontrollmåles.

**PRISANTYDNING/
OMKOSTNINGER****Takst**

Tilstandsrapport fra sertifisert takstingeniør Rune Løseth, datert 22. september 2025.

Markedsverdi/salgsværdi: kr 4.900.000,-.

Prisantydning

Meglers prisvurdering = takst: kr. 4.900.000,-.

Bud ønskes.

Bud må inngis skriftlig. Vedlagt følger budskjema. Senere budøkninger må skje skriftlig, fortrinnsvis pr. e-post. Budgivere må legitimere seg. Dette gjøres enklest ved at kopi av legitimasjon vedlegges budskjemaet.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper dekke dokumentavgift til staten (2,5 % av kjøpesummen – kr 122 500 ved salg til prisantydning), tinglysingsgebyr skjøte kr 545,- og kr 545,- pr pantedokument som skal tinglyses for kjøpers lån.

I tillegg kommer kr. 8.750,- til medhjelper for begjæring om utstedelse av skjøte og

dokumentkontroll.

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal innbetales til Harris Advokatfirma ANS sin oppgjørskonto, kontonummer: 9521.37.13567. Alle innbetalinger må merkes "Sak 1119506682/SOH".

SÆRLIGE KJØPSFORHOLD

Eier

Løvehjerte AS.

Selger

Hordaland tingrett. Salget skjer etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

**Tingrettens medhjelper/
megler/saksansvarlig**

Adv. Sonja Bernt Heimset.

**Informasjon om
tvangssalg**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at en kjøper ved tvangssalg i mindre utstrekning enn ved ordinært salg kan påberope seg mangler.

Det kan ikke tas hensyn til bud med forbehold.

Ved tvangssalg av fast eiendom er bud bindende for budgiver i 6 uker.

Det er tingretten som tar stilling til om et bud skal stadfestes/aksepteres. Saken kan bli trukket frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting av budet.

Når et bud er stadfestet, overtar kjøper eiendommen på oppgjørsdagen, forutsatt at hele kjøpesummen og omkostninger er betalt. Oppgjørsdagen er 3 måneder fra den dag megler/medhjelper forelegger budet for kreditorene og tingretten.

Kjøper bærer alle omkostninger ved overtakelse av eiendommen, herunder evt. fravikelse, rydding etc.

Samtlige pengeheftelser vil bli slettet ved salget. Ikke-pengemessige heftelser overtas av kjøper utenfor kjøpesummen.

For begjæring om utstedelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stor kr 8.750,- inkl. mva. fra kjøper.

Medhjelpers/meglers vederlag Medhjelpers vederlag fastsettes etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Bergen den 8. oktober 2025

Sonja Bernt Heimset
Advokat

Tlf: 402 11 213

e-post: soh@harris.no

Vedlegg

- 1) Bilder
- 2) Verditakst datert 22. september 2025
- 3) Kart
- 4) Tegninger
- 5) Planopplysninger
- 6) Budskjema





Eiendommen ligger i en koselig bergensgate





Praktisk kjøkken i leilighet til venstre i 1. etg



Kjøkkeninnredning loft

Harris



Bad 1. etg



Plass til vaskemaskin på bad på loft

Harris



Uferdige arbeider i 1. etg



Uferdige arbeider i 2. etg

Harris