



Kong Oscarsgate 21

MAJIC
N O R W A Y

Tanks Skole

Kong Oscarsgate 21

Betegnelse:	Gnr 166, bnr 519 i Bergen kommune
Adresse:	Kong Oscars gate 21
Salgsobjekt:	100% av aksjene i Kong Oscarsgate 21 AS (org.nr. 912 124 266), som eier og har grunnbokshjemmel til eiendommen Kong Oscarsgate 21
Selger:	Magic Norway AS (org.nr. 919 514 353)
Byggeår:	Ca. 1855
Areal BTA:	3 238 m2
Tomteareal:	2 381 m2, eiet

Kontaktperson

Jon Arild | jon@magicnorway.no | Mobil 41 23 58 78





**Attraktiv sentrums
eiendom med
samlet areal på BTA
3238**



BELIGGENHET

Eiendommen har en svært sentral og ettertraktet beliggenhet i hjertet av Bergen sentrum, like ved Skostredet og i umiddelbar nærhet til byens historiske kvartaler. Herfra er det kort avstand til Fisketorget, Bryggen, Fløyen og øvrige kjente severdigheter i Bergen.

TOMT

Flat, delvis asfaltert.

BYGNINGSMASSE

Eiendommen består av en forholdsvis stor tomt - 2.381 kvm iht. registrerte grenser i matrikkelen - med 2 påstående bygninger. I det videre benevnt skolebygg og gymbygg. Skolebygg har et samlet areal på BTA 2.438 kvm fordelt over 3

etasjer. I tillegg til dette areal kommer kaldtloft i 4.etasje.

Bygningen har vært brukt til skole frem til 31.12.2017.

Gymbygget er over 4 etasjer og har et samlet areal på BTA 800 kvm.

STANDARD

Det foreligger diverse takster, tekniske rapporter, rapporter fra antikvariske undersøkelser og bygningsscanninger som dokumenterer deler av eiendommens historikk og tilstand. Riksantikvaren har innvilget dispensasjon etter kulturminneloven for de planlagte arbeidene, inkludert rehabilitering, fasadeendringer, refundering og etablering av hage- og parkanlegg. Nærmere dokumentasjon

er tilgjengelig i datarom etter budaksept. Neste steg i prosjektet er oversendelse av IG-søknad.

PARKERING

I dag brukes deler av skoleplass til parkering. Etter hva selger kjenner til ble deler av skoleplassen benyttet til parkering også i forrige eiers tid (parkering for skoleansatte). Selger fraskriver seg ansvar for hvorvidt bruken som parkeringsplass kan opprettholdes i fremtiden.

VANN, VEI OG KLOAKK

Privat over i offentlig.

AREAL

BTA samlet 3.238 kvm



Bygget
representere
store muligheter
for det historiske
Bergen.

AREALFORDELING PR BYGG/ETASJE BTA

Skolebygg: 2.438 kvm

1. etg: 818 kvm
2. etg: 850 kvm
3. etg: 770 kvm
4. etg: ikke oppgitt/ikke målbart

Gymbygg: 800 kvm

1. etg: 224 kvm
2. etg: 251 kvm
3. etg: 88 kvm
4. etg: 237 kvm

DIVERSE

Opplysninger om innvendig og utvendig areal er

basert på opplysninger i matrikkelen og/eller gitt av forrige eier, og er ikke kontrollmålt av selger/selskapet. Avvik fra arealangivelsene skal ikke i noe tilfelle utgjøre en mangel ved eiendommen.

STRATEGISK BELIGGENHET

Eiendommen ligger midt i hjertet av middelalderbyen i Bergen, i umiddelbar nærhet til Bryggen – en av Nord-Europas mest besøkte turistattraksjoner. I dette området er en sammenlignbar tomt nylig

verdsatt til et nivå som indikerer en tomteverdi på om lag NOK 105 millioner for eiendommen. Verdi-grunnlaget er hentet fra en nabotomt som Bergen kommune planlegger å selge. Tomten har et betydelig merinntekspotensial dersom den integreres med eksisterende uteserveringsarealer i området. Middelalderbyen er et område med høy aktivitet, preget av populære bargater, hoteller og skjermede, frodige bakhager med serveringssteder. Dette gir

attraktive rammer for videre utvikling og kommersiell utnyttelse av eiendommen.

TINGLYSTE BESTEMMELSER

Tinglyste bestemmelser antas kun å ha historisk interesse.

LITT OM EIENDOMMENS OG DENS MULIGHETER

Kong Oscars gate 21 er med sin meget sentrale beliggenhet, delvis ubebygde tomt og bygningsmasse en helt spesiell eiendom med

betydelig potensiale. Eiendommen har vært benyttet til skoleformål, inkludert parkeringsplass for skolens ansatte. Det foreligger rammetillatelse for etablering av hotell med 109 rom samt servering og parkanlegg, som gir muligheter for f.eks. kulturarrangementer og uteservering. Bygget er demontert innvendig, klar for videreutvikling av eiendommen. Nåværende eier har gjort betydelig arbeider med å oppfylle kravene i rammetillatelsen.

LEIEAVTALE

Det foreligger en leieavtale med VestPark AS (via fremleieavtale med Magic Properties AS som forvalter eiendommen) angående utleie av parkeringsplasser på skoleplassen. Avtaleforholdet kan gjensidig sies opp med 2 -to- ukers varsel, uten nærmere begrunnelse for oppsigelsen. Skolebygget og gymbygget er ikke utleid pr i dag.

Sjarmerende
detaljer fra
1800 - tallet

1.

2.

1. Mange av rommene har fine historiske detaljer | 2. Store arealer med forholdsvis god takhøyde.

DIVERSE RAPPORTER OG ØVRIG DOKUMENTASJON

Diverse rapporter og nøkkeldokumentasjon er vedlagt prospektet. Supplerende dokumentasjon vil bli fremlagt i datarom etter budaksept. Selgers dokumentasjon inkluderer materiale fra perioden da eiendommen var utleid som skolebygg. Enkelte dokumenter kan ha begrenset relevans i dag, men vil bli inkludert for å gi kjøper et best mulig informasjonsgrunnlag. Noe av materialet kan likevel være ufullstendig eller utdatert. Selger fraskriver seg ethvert ansvar for riktigheten og fullstendigheten av informasjon i dokumenter som er utarbeidet av tredjeparter, selv om selger har gjort opplysningene tilgjengelig for kjøper. Kjøper oppfordres derfor til å foreta egne undersøkelser av eiendommen, herunder relevante offentligrettslige forhold, i tillegg til å gjennomgå de tilgjengeliggjorte dokumenter i datarommet.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret hos Fremtind.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt pr 20.02.2026 utgjør kr 194.605 pr år.

KOMMUNALE AVGIFTER

Utgjør pr 20.02.2026 kr 66.547 pr år.



En eiendom
med utallige
muligheter

VEDLEGG:

1. Reguleringsplaner (via lenke til kommunens digitale planarkiv)
2. Grunnboksutskrift
3. Plantegninger
4. Komplette dokumentasjon
5. Leieavtaler vedrørende parkeringsplasser
6. Årsregnskap 2025
7. Rammetillatelse
8. Div. informasjon om offentlige støtteordninger til gjenoppbygging

Bilagene kan fås utlevert elektronisk ved henvendelse til selgers kontaktperson, jf. ovenfor.

Fasade ut
mot Kong
Oscarsgate





DIVERSE

Estimert skattemessig verdi for Kong Oscarsgate 21 AS er som følger per 31.12.25/ 01.03.2026:

Saldoavskrivning	Avskrivning	Saldo 01.01.25	Avskrivning	Saldo 31.12.25	Avs per 01.03.26 (60/365)	Est saldo per 01.03.26
Saldo D	20 %	215 539	43 108	172 431	34 486	137 945
Saldo J	10 %	2 657 521	265 752	2 391 769	239 177	2 152 592
Saldo I	2 %	14 767 585	295 352	14 472 233	289 445	14 182 788
Arbeid under utførelse	0 %	858 422	0	858 422	0	858 422
Tomt	0 %	3 485 000	0	3 485 000	0	3 485 000
Totalt		21 984 066	604 211	21 379 855	115 557	20 816 747

Kjøpekontrakt skal baseres på Meglerstandard mars 2020 om salg av aksjeselskap med oppgjørsansvarlig med nødvendige tilpasninger. Kjøper dekker kostander ved bruk av oppgjørsansvarlig.

Bud skal angi eiendomsverdien som skal legges til grunn ved kjøpesumsberegningen. Ved beregningen av kjøpesummen skal det ikke gjøres fradrag som følge av differanse mellom eiendomsverdien og eiendommens skattemessige verdi. Budgiver må selv hensynta dette når han inngir budet.

Det forutsettes at kjøper gir bud med forbehold om etterfølgende due diligence (DD). Selgeres budaksept blir ikke bindende før omforente betingelser for kjøpers DD, herunder DD-periodens varighet, er skriftlig avklart i et Term Sheet som skal signeres av begge parter. Dersom kjøper før signering av endelig kjøpekontrakt fremmer krav som følge av sin DD, eller basert på andre forhold eller omstendigheter, står selger fritt til å velge enten å akseptere kravet (helt eller delvis), innlede forhandlinger eller trekke seg fra budaksepten uten ansvar eller forpliktelser overfor kjøper.

Detaljrike himlinger og utsyn mot Domkirken – en sjelden kombinasjon av arkitektonisk kvalitet og historisk bybilde.

**BUDSKJEMA – SALG AV EIENDOM**

Kong Oscarsgate 21 AS

Leveres eller sendes til:
jon@magicnorway.no

Selskapet Kong Oscarsgate 21 AS
(org.nr. 912 124 266) eier og har
grunnbokshjemmel til eiendommen Kong
Oscarsgate 21, gnr 166 bnr 519 i Bergen
kommune.

Undertegnede byr herved på 100 prosent
av aksjene i Kong Oscarsgate 21 AS.

Kjøpesummen fremkommer ved at
eiendomsverdien settes til NOK:

*Kjøpesummen skal tilsvare eiendomsverdien
med tillegg av kontanter og fordringer i
selskapets balanse, og med fradrag for all gjeld
i selskapets balanse, unntatt utsatt skatt.*

**Estimert skattemessig verdi per 31.12.2025
for Kong Oscarsgate 21 AS:**

Tomt	3 485 000
Teknisk anlegg	2 391 769
Inventar	172 431
Bygg	14 472 233
Arbeid underutførelse	858 422
TOTALT	21 379 855

*Ved beregningen av kjøpesummen skal det ikke
gjøres fradrag som følge av differanse mellom
eiendomsverdien og eiendommens skattemessige
verdi.*

Budet er gyldig til (dato og klokkeslett)

Ønsket overtagelsesdato:

Budgiver:Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

Personnr./Foretaksnr.:

Telefon:

E-post:

Signatur:

Sted/dato:

BEHANDLING/ENDRING AV BUDET

Akseptfrist:	
Ønsket DD-periode:	
Ønskes budet behandlet konfidensielt: JA/NEI	
Andre forbehold:	