

# SALGSOPPGAVE

**SELSKAPET: «LYKKEBODEN KIOSK OG  
SPILLESENTER AS», org. nr. 971 075 333**

**SELGES SAMMEN MED OBLIGASJONER MED TILKNYTTET LEIERETT TIL  
LOKALER I NATTLANDSVEIEN 87 B**



**LOKALER:**

**BRUTTOAREAL:** ca. 183 m2

**BYGGEÅR:**1956

Kiosk gateplan: ca. 144 m2 (BTA), underetasje/kjeller: ca. 39 m2 (BTA)

**PRISANTYDNING SAMLET: KR. 1.200.000**

## Opplysninger om selskapet Lykkeboden Kiosk og Spillesenter AS, org. nr. 971 075 333

Lykkeboden Kiosk og Spillesenter AS ligger sentralt plassert på Mannsverk og har vært drevet siden 1994, og i sin nåværende form siden 2000. Tidligere eier drev selskapet med stort engasjement og kiosken har vært et samlingssted for faste kunder i en årrekke. Tidligere eier falt uventet bort i 2022. Arvingene bor ikke i Bergen og har ikke hatt anledning til å drive kiosken med den innsats og entusiasme som kreves.

Arvingene ønsker nå å selge selskapet sammen med obligasjoner med tilknyttet leierett til lokalene. Kiosken trenger en ny entusiastisk eier som ønsker å utnytte potensialet som ligger i den.

Selskapet er kommisjonær for Norsk Tipping og Norsk Rikstoto. I 2023 utgjorde kommisjon fra Norsk Tipping kr. 435.461,- og fra Norsk Rikstoto kr. 119.606,-. I kiosken er det TV-overføringer fra travløp.

### Nøkkeltall fra regnskap

|                  | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | 2023       | 2024, pr. februar |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| Driftsinntekter  | 4 720 209 | 4 922 989 | 5 320 171 | 4 339 674 | *3 972 383 | *599 226          |
| Driftsresultat   | 152 286   | -28 228   | 14 054    | -749 862  | *-470 106  | *97 355           |
| Årsresultat      | 152 164   | -28 123   | 14 054    | -750 335  | *-470 557  |                   |
| Egenkapital      | 2 229 371 | 2 201 249 | 2 215 304 | 1 467 969 |            |                   |
| Omløpsmidler     | 1 635 898 | 1 803 199 | 2 134 170 | 1 201 360 |            |                   |
| Kortsiktig gjeld | 584 278   | 793 208   | 1 088 813 | 895 027   |            |                   |

(\*ikke levert årsregnskap)

Årsregnskap for 2023 er i all hovedsak ferdigstilt men er p.t. ikke innlevert. Frist for levering av årsregnskap er 31.07.24. Årsregnskap 2023 vil leveres før salg av selskapet.

Økonomisk resultat fra 2022 og fremover bærer preg av at tidligere eier plutselig falt bort og at arvingene ble kastet inn i det med manglende mulighet for tilstrekkelig involvering og «hands on», da de bor utenbys.

Sannsynligvis har kiosken et godt potensiale.

Ansatte: Det var 4 ansatte i april 2024, hvorav en er 100% og resten på deltid. Noen ansatte er nå i oppsigelsestid.

Pakkeutlevering: Selskapet har i dag avtale med Posten Bring AS om pakkeutlevering (PPU). Avtalen gjelder frem til 02.12.24. Posten Bring AS vil utlyse anbudskonkurranse for ny slik avtale når nåværende avtale er gått ut.

Post i butikk (PIB): Tidligere eier av Lykkeboden vant anbudsrunder for avtale med Posten Bring AS om post i butikk (PIB). Denne fikk han aldri tid til å igangsette og avtalen er falt bort. Posten Bring AS opplyser at PIB må gjennom ny anbudsrunder, og at det er uvisst når dette vil skje. Kjøper må derfor selv avklare dette og eventuelt søke om PIB når anbud lyses ut.

Husleie: Selskapet betaler p.t. kr. 13.540,- i månedlig husleie. Dette tilsvarer ca. kr. 888,- pr. m<sup>2</sup> pr. år. Husleien inkluderer varme og alle fellesutgifter. Husleien ble justert sist gang 01.07.2023.

Som det fremgår av vedlagte verdivurdering fra BERAS må det antas at husleien er godt under ordinær markedsleie.

Huseier opplyser at beboere i eiendommen utenom næringslokalene nylig har hatt en oppjustering av husleien. For tiden er det oppussing av fasadene på bygningen. Det må påregnes at husleien også vil oppjusteres for næringslokalene.

Leiekontrakten for selskapet bestemmer at leiesummen indeksreguleres og at leien «skal til enhver tid stå i rimelig forhold til det de andre leierne betaler for leie i gården.»

### **Nærmere opplysninger om lokalene som disponeres av selskapet**

Lokalene er i Nattlandsveien 87B, 5094 Bergen, gnr. 160, bnr. 471

Bygningen eies av Natlandsveien 87 AS, org. nr. 930 294 128. Styreleder er Sivert Nistad.

Lykkeboden Kiosk og Spillesenter AS eier 3 stk. tinglyste obligasjoner med tilknyttet leierett i eiendommen gnr. 160, bnr. 471 (såkalt «obligasjonslokaler»).

Leieretten er uoppsigelig så lenge leien betales og avtale/reglement for øvrig etterleves.

Leieretten kan overdras sammen med obligasjonene.

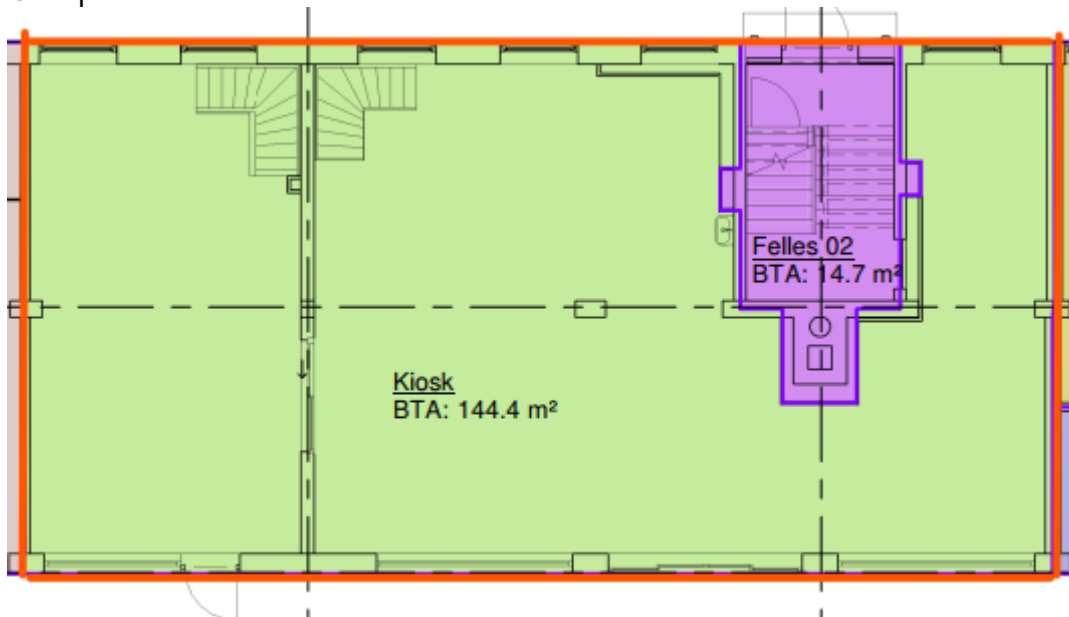
#### Obligasjonene:

- «Butikk nr. 9», pålydende kr. 16.000,- av 20.05.1959
- «Lokale nr. 8», pålydende kr. 16.000,- av 20.05.1959
- «Butikk nr. 6 og 7», pålydende kr. 27.200,- av 20.05.1959

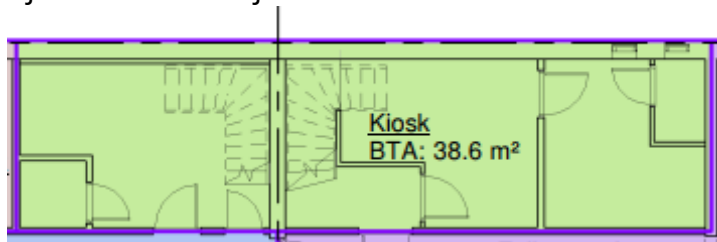
#### Leiekontraktene:

- Butikklokale nr. 9 med 1 rom i 1 etg. og 1 lagerlokale i kjeller
- Butikklokaler nr. 6, 7 og 8 med 1 rom i 1. etg. og 2 lagerlokaler i kjelleretasje.

#### Gateplan:



#### Kjeller/underetasje:



Lokalene består av kiosk på gateplan ca. 144 BTA. Lagerlokale og kontor i kjeller ca. 39 BTA. Totalt ca. 183m<sup>2</sup>. Toalett 2 stk. befinner seg i kjeller.

Kundeparkering skjer rett foran kiosken med utkjørsel til Nattlandsveien.

Utenom næringslokaler i underetasjen er det leiligheter i resten av bygningen. Beboerne parkerer bak bygningen.



## Standard lokalene innvendig

### Gulvoverflater:

Vinyl/flis på betong. Overflater er generelt noe slitt.

### Yttervegger:

Mur utvendig pusset.

### Innvendige vegger:

Hovedsakelig malt strie på mur. Ukjent isolering.

### Oppvarming:

Radiatorer med vannbåren varme.

Lokal varmepumpe

### El-anlegg

Automatsikringer. Ikke fremlagt kontrolldokumentasjon. Bør foretas generell gjennomgang av el-anlegg.

Belysing eldre lysarmaturer. Bør byttes til LED.

Det er ikke brannalarmanlegg i lokalene.

### VVS/energi

Sanitæranlegg av eldre dato.

I følge innhentet dokumentasjon er det isolert stålpipeline med tilhørende oljebrenner. Huseier opplyser at brenneren bruker godkjent rentbrennende brensel.

Lokalene har energimerke G-rød.

Vedlagt følger næringstakst utført av bygningssakkyndig Terje Gjelsvik som interessenter bes sette seg inn i.

## Områdebeskrivelse:

Nattlandsveien ligger i Årstad bydel rett syd for Bergen sentrum. Bydelen har i overkant av 40.000 innbyggere. Området har store boligområder og mye næringsvirksomhet. Det er god dekning av offentlig transport til og fra området.

## Reguleringsforhold:

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

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

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) ligger eiendommen i Ytre fortettingssone med arealformål Byggeområde. Ytre fortettingssone er områder som har sykkelavstand til sentrumskjernen og brukbar kollektivdekning. Ved fortetting skal det legges vekt og gode gang- og sykkelforbindelser, og spesielt hensyn til landskap, grønnstruktur og eksisterende bebyggelse.

Vedrørende Ytre fortettingssone hitsettes fra KPA 2018:

### § 26.4 Sone 3 Ytre fortettingssone

- 26.4.1 *Ytre fortettingssone* kan videreutvikles med bolig- og næringsformål. Næringsvirksomheter som medfører støy, forurensning, vesentlig økt trafikkbelastning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke.
- 26.4.2 Det skal utarbeides innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan (jfr. § 3).
- 26.4.3 Alle byggeprosjekt skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene.
- 26.4.4 Det skal sikres gjennomgående gang-/sykkelveger med god tilknytning til sentrumskjerner, skole/barnehage, tjenesteyting og rekreasjonsområder.
- 26.4.5 Grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA.
- 26.4.6 Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.
- 26.4.7 Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.
- 26.4.8 Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.

*Til 26.4.1: For næringsbebyggelse skal virksomheter med middels arbeidsplassintensitet prioriteres. Publikumsrettet virksomhet bør ikke tillates. (jf. §§ 1, 16, 17)*

*Til 26.4.5.: Grad av utnytting fastsettes av kommunen gjennom plan- og byggesaksbehandling. Kollektivtilbud og nærservice skal vektlegges. Øvre del av spennet mellom 30 og 120 %- BRA skal kun benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud. Krav til minimumsutnyttelse skal ikke forhindre mindre tiltak på eksisterende bebyggelse.*

*Parkering bør etableres i anlegg, primært som fellesanlegg for et større område.*

I mars 2024 ble det varslet planoppstart av reguleringsplan ID 71490000 Nattlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen. Formålet med reguleringsplanarbeidet er å finne en løsning som gjør det mulig å oppgradere tilbudet for gående, syklende, og kollektivreisende. Det skal også gi bedre trafikksikkerhet i området. Nattlandsveien er en prioritert del av sykkelnettet i Bergen kommunes Sykkelstrategi 2019/2030. En trygg og sykkelvennlig utforming i Nattlandsveien er en viktig del i å sikre et sammenhengende og sikkert sykkelnett.

Det må antas at denne planen kan få betydning for kundeparkering for lokalene.

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Eiendommen berøres av følgende reguleringsplaner:

Plan ID 10520000 (byggningsbestemmelser), fra 1950 og arealplan-ID 10890000 (Trolleybuss), fra 1956.

Som vedlegg følger rapport fra Bergen om kommune vedrørende planer som berører eiendommen.

### **Formelle forhold om overdragelse:**

I utgangspunktet er det selskapet som selges ved at aksjene overdras. Gjennom selskapet har eier tilgang til lokalene, da obligasjoner med tilknyttet leierett ligger i selskapet.

Det gjøres oppmerksom på at selskapet ikke har eiendomsrett til lokalene i ordinær forstand. Tilgangen til lokalene kommer gjennom 3 stk. tinglyste obligasjoner med tilhørende uoppsigelig og overførbar leierett.

Kjøper av selskapet vil gjennom selskapet også overta tilgangen til lokalene gjennom obligasjonene med tilhørende leiekontrakter.

Endelig salg forutsetter godkjenning av huseier. Huseier kan bare nekte ved saklig grunn.

Overdragelse/transport av obligasjoner og leierett skjer samlet og reguleres ikke av avhendingsloven, men av generell avtalerett eventuelt med analogisk anvendelse av kjøpsloven.

Dersom kjøper kun ønsker å overta lokalene og ikke selskapet må mulighet for slik løsning avklares gjennom forhandlinger med selger.

Transport av obligasjoner og tinglyste leiekontrakter vil tinglyses i eiendommens grunnbok. For dette vil det påløpe tinglysingsgebyrer, kr. 500,- pr. stk.

Det vil ikke påløpe dokumentavgift.

**Prisantydning, samlet for selskapet og dets tilgang til obligasjonslokalene:**

**Kr. 1.200.000**

### **Budgivning**

Bud fremsettes skriftlig til megler på e-post [andreas.brown@acda.no](mailto:andreas.brown@acda.no), med kopi til Janet Riise [janet.riise@acda.no](mailto:janet.riise@acda.no).

Kun bud uten finansieringsforbehold.

I utgangspunktet ønskes ikke bud med kortere akseptfrist enn ett døgn, for å sikre at megler får kommunisert bud til selger.

For ytterligere informasjon og/eller avtale om visning, kontakt:

Megler: Advokat Janet Riise, AdvokatCompagniet DA v/ medhjelper advokat Andreas Brown. Tlf 908 30 060, [andreas.brown@acda.no](mailto:andreas.brown@acda.no)

### Vedlegg

- verdivurdering Bergen Eiendomsrådgivning AS, 25.05.23
- næringstakst Eiendomsvurdering AS, 27.05.24
- opplysninger om ferdigattest
- opplysninger om tilknytning til vei, vann og avløp
- basiskart
- planinformasjon fra kommunen
- forslag oppstart reguleringsplan 08.12.23, plan ID 71490000
- årsregnskap Lykkeboden 2021
- årsregnskap Lykkeboden 2022
- resultatregnskap Lykkeboden 2023
- resultatregnskap Lykkeboden pr. 29.02.24

## VERDIVURDERING LYKKEBODEN NATTLANDSVEIEN 87b

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Dato 25.05.2023    | Prosjekt nr. 2049 |
| Nattlandsveien 87b | Gnr 160/Bnr 471   |





## 1. OPPDRAG

Lykkeboden Kiosk og Spillsenter AS (Lykkeboden) ønsker en verdivurdering av lokalene i Nattlandsveien 87 b, basert på gjengs leie.

Med gjengs leie menes den husleien som betales for lignende næringsarealer på lignende leievilkår i samme område, med andre ord en slags gjennomsnittsleie eller et gjennomsnitt av leieprisen i alle løpende leieforhold av tilsvarende lokaler.

Markedsleie er ikke det samme som gjengs leie. Markedsleie vil følgelig antas i dagens marked, med økende etterspørsel å være høyere enn gjengs leie. Gjengs leie ligger noe etter i tid og varierer mindre enn markedsleien.

Videre viser vi til at «for høy leie» ofte innebærer kortere leieperioder, i det leietaker lettere kan velge å flytte hvis det kommer et bedre tilbud. At det kommer «et bedre tilbud» er mer sannsynlig hvis prisen er høy.

Næringsarealenes leiepris er estimert ut fra forutsetningen om gratis kundeparkering.

## 2. FORUTSETNINGER

### 2.1. Leievurderingen er gitt på følgende generelle grunnlag og forutsetninger:

- Den vedlikeholdsmessige tilstand er kun skjønnsmessig vurdert.
- Vi legger til grunn at opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig, og som i henhold til avtale ikke er kontrollert, er korrekte
- at alle oppgitte arealtall er korrekte. BERAS har ikke har målt opp bebyggelsen, kontrollert fundamentering, eller kontrollert hvorvidt det er asbest i bygningene.
- BERAS har ikke har fått fremlagt ferdigattest eller kontrollert om det foreligger brannpåbud, offentlige påbud, eller om dagens bruk er tillatt.
- BERAS forutsetter at dagens bruk er tillatt og godkjent av bygningsmyndighetene.

### 2.2. Spesielle forutsetninger

- Gjengs leie er basert på beste skjønn og forklaring over.
- Omsetning er basert på [www.proff.no](http://www.proff.no)

### 3. DOKUMENTER / OPPLYSNINGER

| SAK                                  | JA                                  | NEI                                 | KOMMENTARER                                                                                        |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Digitalt områdekart                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                    |
| Skatte- / ligningstakst              | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Dekkes av utleier                                                                                  |
| Kommunale avgifter                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | I gjengs leie dekker utleier disse kostnadene.<br>For næringsarealene er kost. i tillegg til leie. |
| Tegninger                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                                                                                                    |
| Forsikringspolise                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                    |
| Evt. leiekontrakter                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Legger standard husleiekontrakt til grunn                                                          |
| Evt. fremleiekontrakter              | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Ikke relevant                                                                                      |
| Ferdigattest / midl. brukstillatelse | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                                                                                                    |
| Reguleringsplan                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                                                                                                    |
| Evt. driftsregnskap / budsjett       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | I gjengs leie dekker utleier disse kostnadene.<br>For næringsarealene er kost. i tillegg til leie. |
| Oversikt over leieinntekter,         | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                    |
| Felleskostnader, kommunale avgifter. | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | For næringsarealene påløper slike kostnader i tillegg til leie.                                    |

### 4. OMRÅDEBESKRIVELSE

#### 4.1. Forurensninger:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten. BERAS har ikke undersøkt forholdene.

Støy: Fasade mot Nattlandsveien er støyutsatt.

Luft: Utvendig belastning fra Nattlandsveien.

Byjordsområde: aktsomhetsområde 2, der mistanken om forurensning er noe lavere enn i aktsomhetsområde 1. I denne kategorien er blant annet alle hovedveier i kommunen markert. Bygget ligger i et område med mye PCB i murpuss.

#### 4.2. Beliggenhet:



#### 4.3. Områdebeskrivelse

Forretnings- og boligbygget er beliggende langs Nattlandsveien og godt synlig i begge retninger fra denne. Nattlandsveien er en av flere innfartsårer til Bergen med stor trafikk. Området kjennetegnes som en større drabantby i Bergen. Mot øst grenser området til Byfjellene.

Sitat fra næringsannonse på FINN.no (mars 2023):

*Nattlandsveien ligger i Årstad bydel som ligger like syd for byens sentrum. Denne bydelen har ca. 40 000 innbyggere. Området kjennetegnes av mye næringsvirksomhet i godt samspill med de store boligområdene. Her finner man butikker og næring på Landås Torget, Sletten Senter, Mannsverk Torg og ellers mange butikker langs hele Nattlandsveien. Det er hyppige bussavganger fra Nattlandsveien både mot sentrum og mot Bergen Sør. Det er ca. 10 min. gange fra bybanestoppet på Sletten Senter.*

#### 4.4. Reguleringsforhold

KDP Landås (Plan id: 9730000)

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010



|                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Område J, Natlandsveien ved Mannsverk:</b><br>Vurdering av mulig næringsbebyggelse.<br>Kjøpesenter skal ikke tillates.<br>Gang-og sykkeltrafikk skal sikres. | <b>AREALFORMÅL (PBL §11-7)</b><br><u>Ekisterende</u><br><b>BEBYGGELSE OG ANLEGG</b><br>(PBL § 11-7, nr 1)<br> Bebyggelse og anlegg - blandet (1001)<br> B Boligbebyggelse (1110)<br> S Sentrumsformål (1130) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Bygget ligger innenfor arealformål til bebyggelse og anlegg (KpAformål:1001).

Tomten er regulert av: Bergen kommuneplanens arealdel 2010-2021 (Plan id: 60910000)

Årstad/Fana/Bergenhus. KDP Landås (Plan id: 9730000). Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid  
Årstad, gnr. 160, 161. Rv 585 Nattlandsveien.

Plan ID : 18550000 Dato : 12.03.2013

*Det ble i 2005 meldt oppstart på planarbeid for å utarbeide et sykkeltilbud i Nattlandsveien. En arbeidet med et planforslag med sykkelfelt, men løsningene ble vurdert ikke å være tilstrekkelig forankret. Effektene for kollektivtrafikken, særlig ved Landåstorget, var blant de moment som var uavklart. Dels på grunn av ressursmangel ble planen liggende i bero. Nå må planen utarbeides på nytt i samsvar med ny planlov. Det må i den sammenheng sendes ut nytt varsel om oppstart. Det foreslås å gjøre mindre utvidelser av planområdet for å sikre helhet i løsningene.*

Så langt vi kjenner denne planen kan det nevnes at den kan få betydning for kundeparkeringene, men vi legger til grunn at det er langt frem og at kommunen som eksproprietant må dekke eventuelle økonomiske tap.

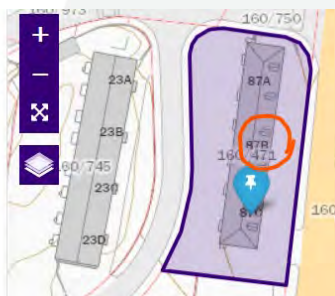
## 5. MATRIKKELDATA

### 5.1. Hjemmel

Nattlandsveien 87 AS

4601/160/471/0/0  
**Nattlandsveien 87C**  
**5094 BERGEN**

Eiere:  
Nattlandsveien 87 AS  
Tinglyst dato:  
30.03.2017  
Omsetningspris:  
367 250,-  
Omsetningstype:  
Fritt salg



### Matrikelopplysninger

|                 |                    |                |     |               |                       |
|-----------------|--------------------|----------------|-----|---------------|-----------------------|
| Type            | BEST. GRUNNEIENDOM | Matrikkelført  | Ja  | Antall teiger | 1                     |
| Bruksnavn       |                    | Har festegrunn | Nei | Seksjonert    | Nei                   |
| Etableringsdato | 23/11-1953         | Skyld          |     | Areal         | 1959.5 m <sup>2</sup> |
| Tinglyst        | Ja                 | Landbruk       | Nei | Arealkilde    | BEREGNET AREAL        |
| Arealmerknad    |                    | Næringsgruppe  |     |               |                       |



### Bygningsopplysninger:

|                |                      |              |         |                   |            |
|----------------|----------------------|--------------|---------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe  | BOLIG                | Bebygd areal |         | Rammetillatelse   |            |
| Bygningsstatus | TATT I BRUK          | BRA bolig    | 2 545,0 | Igangset.till     |            |
| Energikilde    |                      | BRA annet    |         | Ferdigattest      |            |
| Oppvarming     |                      | BRA totalt   | 2 545,0 | Midl.brukstill.   |            |
| Avløp          | OFFENTLIG KLOAKK     | Har heis     | Nei     | Tatt i bruk (GAB) | 01/01-1958 |
| Vannforsyning  | TILKN. OFF. VANNVERK |              |         | Antall boliger    | 24         |
| Bygningsnummer | 139234693            |              |         | Antall etasjer    | 6          |

## 6. BYGNINGSBESKRIVELSE

### 6.1. Byggetillatelser – ferdigattester

|                 |                                               |
|-----------------|-----------------------------------------------|
| Næringsgruppe:  | Næring og Bolig                               |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                                   |
| Energikilde:    | Elektrisitet. Lykkeboden har eget abonnement. |
| Oppvarming:     | Sentralvarme.                                 |
| Avløp:          | Offentlig                                     |
| Vannforsyning:  | Offentlig                                     |
| Bygningsnummer: | 13948739                                      |

### 6.2. Bygningsbeskrivelse:

Bygget er fra 1956 med bærende konstruksjoner og yttervegger mur og betong. Etasjeskiller er bygget i betong.

Vi har fått opplyst at det foreligger energiattest, med oppvarmingskarakter, og har energikarakter G, som er svært lavt.

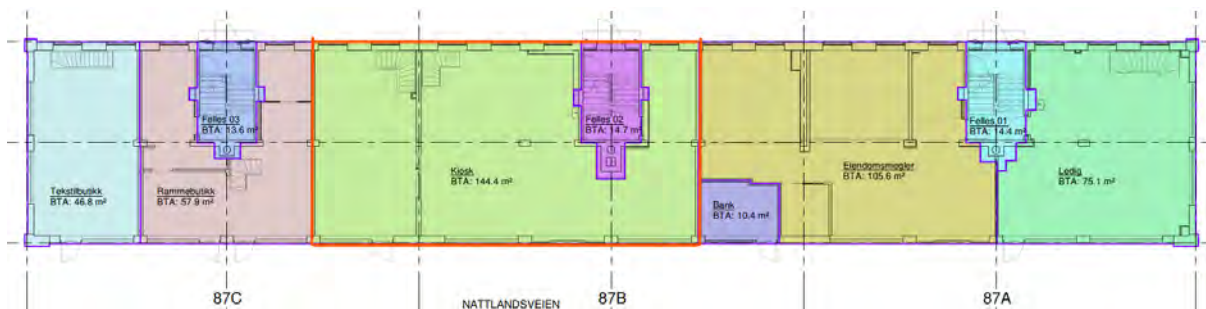


### 6.3. Parkering

Tomten er plan og utearealene er asfaltert med fortau langs østsiden. Parkering for beboerne er mot vest. Det er direkte utkjørsel til Nattlandsveien fra kundeparkering. Beboerparkering har adkomst via Nordahl Rolfsens vei.

### 6.4. Arealoppgave

Areal er angitt som beregnet areal (BRA) og estimert som bruttoareal (BTA). Arealangivelser er basert på mottatte tegninger av bygget og GAB. Kiosk, gateplan: 144,4 m<sup>2</sup> Bruttoareal BTA.



Kiosk underetasje/kjeller: 38,6 m<sup>2</sup> BTA



Sum leieareal: 183 m<sup>2</sup> BTA

Arealene er ikke kontrollmålt.

Arealene utgjør ca 10% av hele bygget på 1 989,3 m<sup>2</sup>.



## 7. EIERE AV AKSJESELSKAPET

| Navn                                                                                                                                                                           | Aksjetype       | Ant aksjer | Andel ▲ |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|---------|
|  <a href="#">Jorunn H Furnes Nistad</a><br>Født 1947, 5235 Rådal 3 roller i norsk næringsliv  | Ordinære aksjer | 10         | 20%     |
|  <a href="#">Trond Moberg</a><br>Født 1950, 5154 Bønes 3 roller i norsk næringsliv            | Ordinære aksjer | 5          | 10%     |
|  <a href="#">Bengt Moberg</a><br>5094 Bergen                                                  | Ordinære aksjer | 5          | 10%     |
|  <a href="#">Leif Johan Høysæter</a><br>Født 1939, 5310 Hauglandshella                        | Ordinære aksjer | 5          | 10%     |
|  <a href="#">Gunnvor Høysæter Larsen</a><br>5063 Bergen                                       | Ordinære aksjer | 5          | 10%     |
|  <a href="#">Geir Bjarne Myre</a><br>Født 1959, 5243 Fana                                     | Ordinære aksjer | 3          | 6%      |
|  <a href="#">Frode Kenneth Myre</a><br>Født 1961, 5259 Hjeltestad 2 roller i norsk næringsliv | Ordinære aksjer | 3          | 6%      |
|  <a href="#">Ole Jacob Myre</a><br>Født 1967, 5152 Bønes 5 roller i norsk næringsliv          | Ordinære aksjer | 2          | 4%      |
|  <a href="#">Anne Lise Myre</a><br>5099 Bergen                                                | Ordinære aksjer | 2          | 4%      |

Kilde: Proff.no – 09.01.2023

## 8. MARKEDSLEIE - NÆRING

### 8.1. Markedsleie generelt

Markedsleie er etter BERAS sitt syn hva markedet er villig til å betale ved en standard leiekontrakt og med lokalene ledig. Markedsleie er etter BERAS syn ikke det maksimale en enkelt potensiell leietaker er villig til å betale for et enkelt lokale, men den leie som av flere uavhengige interessenter anses som passende. En enkelt leietaker kan av spesielle årsaker være villig til å betale spesielt høy leie for å sikre seg lokalet. Dette ansees ikke som markedsleie.

Markedsleie baseres på en ordinær leiekontrakt som kan indeksreguleres med 100% av prisstigningen hvert år.

En ordinær leiekontrakt i næringsforhold forutsetter at leietaker dekker den arealmessige andel av felleskostnader til drift, vedlikehold og kommunale avgifter.

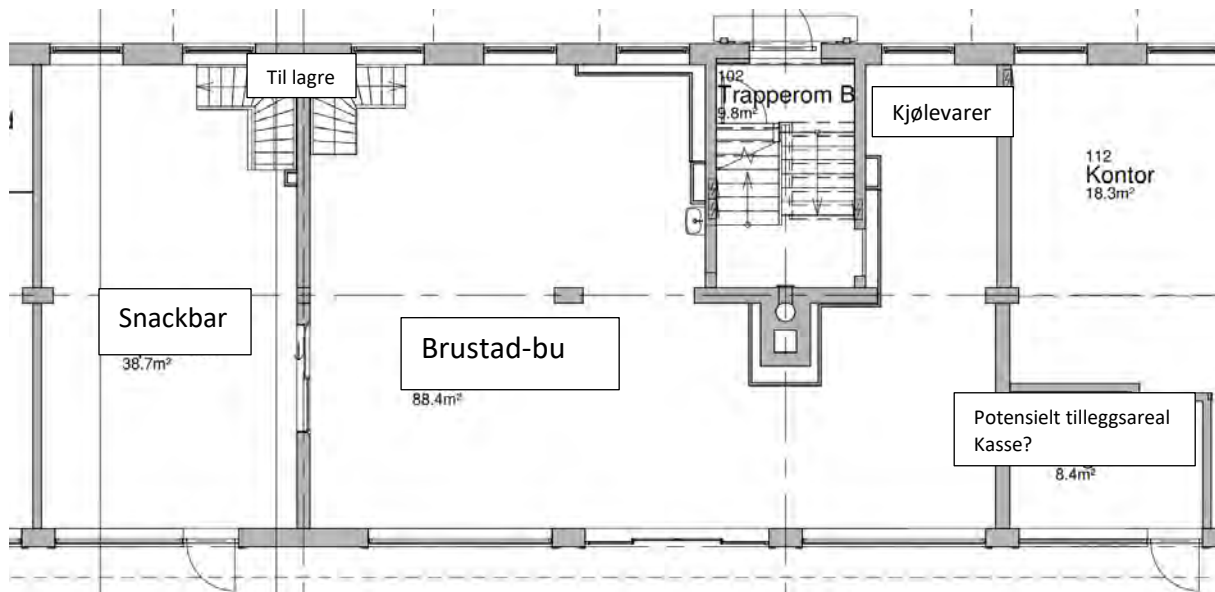
### 8.2. Lokale forhold næring

Leieprisene for forretningslokaler/kontor på Landås/ Mannsverkområdet har etter vår vurdering en gjennomsnittspris på ca. kr 1 500,-/m<sup>2</sup> år. Men det har vært økende ledighet. I nabohuset Nattlandsveien 89 er der «for leie» på FINN ca. 180 – 200 m<sup>2</sup> kontorer. I Nattlandsveien 85 leier bruktbutikker til en svært lav leiepris, trolig rundt 1 000,-/m<sup>2</sup> BTA år. Det er generelt lav etterspørsel

## 9. ALTERNATIV BRUK

### 9.1. Brustad-bu

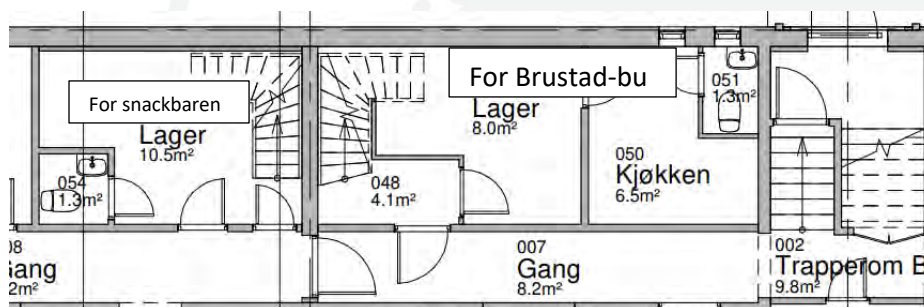
Salg av daglig og kioskvarer omfattes ikke av åpningstidsbegrensningene som følger av loven, så lenge utsalgsstedene er under 100 m<sup>2</sup>. Disse små butikkene fikk kallenavnet «Brustad-bu». Det er en forutsetning at butikken i det vesentlige selger kiosk- og dagligvarer.



Snackbar



Brustad - bu



## 10. VERDIBEREGNING

### 10.1. Verdigrunnlag gjengs/markedsleie

### 10.2. Estimerte eierkostnader

Eierkostnader defineres som summen av kostnader bestående av eiendomsskatt, forsikring, administrasjon, utvendig vedlikehold, periodisk vedlikehold / utskiftninger av vesentlige tekniske anlegg.

I dagens leieforhold skal eier bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger; som, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg.

Leietaker bekoster selv innvendig vedlikehold, energi, felles kostnader og kommunale avgifter.

Etter en samlet vurdering anslås eiers kostnader til kr 200,-/m<sup>2</sup> BTA.

### 10.3. Kapitaliseringsrente

Styringsrenten er justert opp og rentebanen endret. Dette forventes å påvirke eiendomsverdiene. Huset er gammelt. Dette tilsier etter vår oppfatning at avkastningskravet må justeres opp noe i forhold til erfaringen fra de siste 10 årene.

Hensikten med renteendringen er bl. annet å dempe det private forbruket. I hvilken grad salg dagens virksomhet vil påvirkes ligger på siden av vår kompetanse, men vi antar at omsetningen påvirkes i liten grad

Dagens avkastningskrav fastsetter markedsverdien for eiendommen slik den fremstod som et selvstendig omsetningsobjekt. Ved vurderingen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet og tomt, bygningstekniske og tilstand, samt bygningens effektivitet.

- Samlet areal BTA: 183 m<sup>2</sup> BTA
- Antatt ledighet: 10% (1 år pr 10 år)
- Avkastningskrav: 8% (Vurdering basert på potensiell bruk, lånerente, prisstigning og risiko).
- Gjengs leie: kr 1.500,- pr m<sup>2</sup>/år (tilsvarer vår vurdering av markedsleie).
- Omsetning: 4 500 000,-

|   |                                             |          | Areal | kr pr m <sup>2</sup> | sum     |
|---|---------------------------------------------|----------|-------|----------------------|---------|
|   | Brutto årlig markedsleie                    |          | 183   | 1 500                | 274 500 |
| - | Antatt arealledighet/leiesvikt i %          | -10,00 % |       |                      | -27 450 |
| = | Redusert brutto leie                        |          |       |                      | 247 050 |
| - | Antatte eierkostnader kr/m <sup>2</sup> /år |          | 183   | -200                 | -36 600 |
| = | Netto årlig leie                            |          |       |                      | 210 450 |

Ut fra en samlet vurdering finner vi det riktig også her å sette avkastningsrentekravet til 8 %.

|           |                |          |          |          |               |          |           |                  |
|-----------|----------------|----------|----------|----------|---------------|----------|-----------|------------------|
| kr        | 210 450        | x        | 1        | :        | 7,00 %        | =        | kr        | 3 006 429        |
| kr        | 210 450        | x        | 1        | :        | 7,50 %        | =        | kr        | 2 806 000        |
| <b>kr</b> | <b>210 450</b> | <b>x</b> | <b>1</b> | <b>:</b> | <b>8,00 %</b> | <b>=</b> | <b>kr</b> | <b>2 630 625</b> |
| kr        | 210 450        | x        | 1        | :        | 8,50 %        | =        | kr        | 2 475 882        |
| kr        | 210 450        | x        | 1        | :        | 9,00 %        | =        | kr        | 2 338 333        |

- Lokalenes markedsverdi basert på markedsleieslik de fremstod på befaringstidspunktet:  
**kr 2 630 625,- / 184m<sup>2</sup> = avrundet kr 14 300,-/m<sup>2</sup> BTA.**

#### 10.4. Omsetningsbasert leie

Omsetningen antas basert på tidligere års regnskap, å ligge i størrelsesorden 4 500 000,-  
(Salgsinntekter i 2021: 4 313 000,-). Omsetningen har vært jevnt stigende.

Etter vår vurdering av arealer, beliggenhet og fremtidsutsikter, finner vi at leie på 8% av omsetningen kan gi en markedsriktig leiepris. Kr 4 500 000,- x 8% = kr 360 000,-.

|   |                                             | Areal    | kr pr m <sup>2</sup> | sum     |
|---|---------------------------------------------|----------|----------------------|---------|
|   | Brutto årlig omsetningsbasert leie          |          |                      | 360 000 |
| - | Antatt arealledighet/leiesvikt i %          | -10,00 % |                      | -36 000 |
| = | Redusert brutto leie                        |          |                      | 324 000 |
| - | Antatte eierkostnader kr/m <sup>2</sup> /år | 183      | -200                 | -36 600 |
| = | Netto årlig leie                            |          |                      | 287 400 |

|           |                |          |          |          |               |          |           |                  |
|-----------|----------------|----------|----------|----------|---------------|----------|-----------|------------------|
| kr        | 287 400        | x        | 1        | :        | 7,00 %        | =        | kr        | 4 105 714        |
| kr        | 287 400        | x        | 1        | :        | 7,50 %        | =        | kr        | 3 832 000        |
| <b>kr</b> | <b>287 400</b> | <b>x</b> | <b>1</b> | <b>:</b> | <b>8,00 %</b> | <b>=</b> | <b>kr</b> | <b>3 592 500</b> |
| kr        | 287 400        | x        | 1        | :        | 8,50 %        | =        | kr        | 3 381 176        |
| kr        | 287 400        | x        | 1        | :        | 9,00 %        | =        | kr        | 3 193 333        |

Lokalenes omsetningsbaserte markedsverdi med dagens virksomhet og slik de fremstod på befaringstidspunktet:

**kr 3 592 500,- / 183m<sup>2</sup> = kr 19 831,-/m<sup>2</sup> BTA.**

#### 10.5. Markedsverdi

Verdi basert på ledig for kjøper **kr. 2 630 000,-**

Verdi basert på omsetningsleie for dagens virksomhet **kr. 3 590 000,-**

**Bergen den 25.05.2023**

**for Bergen Eiendomsrådgivning AS**

  
**Johnny Danielsen**  
Senior Ingeniør

  
**Terje Haugan**  
Leder / eiendomsrådgiver



Vedlegg bilder.



Bilde nr. 1

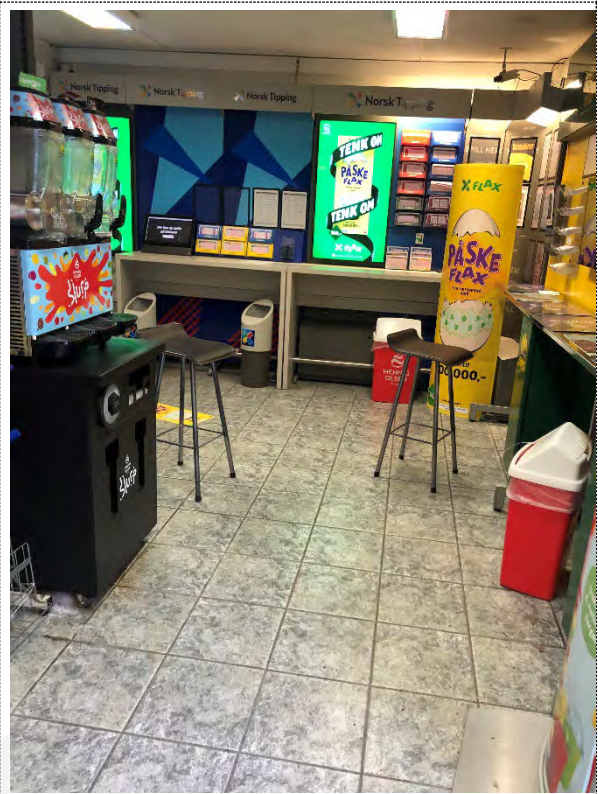


Bilde nr. 2





Bilde nr. 3



Bilde nr. 4



Bilde nr. 5



Bilde nr. 6



# Næringstakst

**Nattlandsveien 87 B**

**5094 Bergen**

Gnr: 160 Bnr: 471



**Bygningssakkyndig**

Terje Gjelsvik

**Rapport kode: 800654**

**Opprettet: 27.05.2024**

**Utskrift: 01.06.2024**



## Eiendomsvurdering AS

**Foretaksnr.:** 986351949

**Adresse:** Vågslien 61

5113 Tertnes

**E-post:** post@eiendomsvurdering.no

**Telefon:** 90071240



## Innledning

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Rapporten

Det gjøres oppmerksom på at verditakst ikke må forveksles med tilstandsrapport.

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

## Bygningssakkyndig - Terje Gjelsvik

### Bygningsansvarlig

Eiendomsvurdering AS ble stiftet i 2003 og driver innen taksering av fast eiendom. Takstingeniør Terje Gjelsvik er utdannet byggmester og har 30 års erfaring innen taksering og utarbeidelse av tilstandsrapporter, skaderapporter, skjønn og innelima analyse for private og offentlige miljøer. Firma har tilhold i Bergen og har hovedsakelig Vestland fylke som arbeidsområde.

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggetekniske forhold, overtagelser, byggeledelse og byggeplassoppfølging.



### Godkjenningsmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger



## Premisser

Vurdering er utarbeidet under de forutsetninger og opplysninger som gitt.

Denne takster utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditakst er kun basert på en visuell befarings uten inngrep i byggverket. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese i gjennom dokumentet før bruk og gi en tilbakemelding til takstmann dersom det finnes feil og mangler som bør rettes opp. Låneverdien er en

forsiktig anslått markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetaket syn på normal salgsverdi (markedsverdi) på denne eiendommen.



## Forutsetninger

Markedsverdi er i dette tilfelle ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig å betale for eiendommen med eksisterende leiekontrakt(er) og uten heftelser. Salget skal være offentlig og på vanlige markedsvilkår. Det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens

art. Det sees bort i fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormal høy pris på grunn av spesielle interesser i

eiendommen, eksempelvis naboer og lignende.

Markedsverdi er henført til dagens dato og vi forutsetter:

- At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningens tilstand.

- At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan og andre offentlige pålegg.

- At eiendommen er fullverdifsikret.

- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

- At eiendommen er fri for forurensende masser.

- At eiendommen kan vurderes som om den er fri for heftelser.

- At mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold

Vi legger til grunn at leietakerne kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser.

For øvrig er vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt

samt konkrete referansetall.

Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstoppdraget, og forutsettes i nåværende vurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.

Den utførte besiktigelsen er ikke av en slik karakter at den tilfredsstiller selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom ikrafttredelse 01.01.1993

Tomteareal er hentet fra grunnbok. Oppgitt areal (BRA) er oppmålt innvendig med laser og BTA er beregnet.

Obligasjonsleilighet er en meget "sjelden" organisasjonsform, når en tenker på kjøp av eiendom. I disse tilfellene kjøper man en leierett til en spesifikk enhet koblet via en obligasjon med tilhørende nummer. Dette kan minne om organiseringen til borettslag og andelsleilighet.

Kostnadsvurdering og anslått markedsverdi er basert på dagens bruk. Omsetningsbasert leie legges til grunn. Utgangspunkt er omsetning for regnskapet av 2022.

Vi beregner ikke teknisk verdi for bygningsmassen i denne rapporten, men bruker gjennomsnittspris i markedet for tilsvarende bygg med fradrag for estimert slitasje og påkostninger opp mot dagens forskrift.

Det er meget vanskelig å få finansiert denne type leilighet, de fleste banker ønsker ikke å yte lån til denne type leilighet. Husbanken gir heller ikke lån til obligasjonsleiligheter.

Eiere av Nattlandsveien 87 AS.

Slik vi ser det så er det ikke knyttet fellesgjeld til obligasjonsarealene.

Vi tar med i vår vurdering tilstand på lokaler knyttet opp mot gjeldende forskrifter for energi og lokaliteter som tilfredsstiller krav til arbeidsmiljø.

## Oppsummering av bygningens tilstand

## Konklusjon

### Tilgjengelighet

Lokalene ligger i 1. etasje med direkte adkomst fra gateplan og tilfredsstillende universell adkomst. Kundetoalett i "kjeller 1" har trappeadkomst.

Trapp til "kjeller 2" er internt trapp for personal. Adkomst til lite lager og kjøkkenbenk med vask. Toalett med håndvask. Det er ikke tilrettelagt for dusj.

Overflater er generelt noe slitt.

### Energi:

Lokalene har energimerke G-rød.

### Ventilasjon:

Det er ikke mekanisk ventilasjon i lokalene. En enkel kanalvifte er montert for avtrekk fra ene lokale i 1. etasje, men ellers ingen ventilering utover vindu.

### Belysning:

Eldre lysarmaturer som bør erstattes med led armaturer. Disse gir bedre lys og er bedre energimessig.

Oppvarming består av vannbåren varme til radiatorer, varmpumpe og elektrisk varmluftsgardin ved inngangsdør.

Det er ikke registrert brannalarmanlegg i lokalene.

Kostnadsvurdering og anslått markedsverdi er basert på dagens bruk.

Det er knyttet noe usikkerhet med videreføring av Post i butikk da slike avtaler skal reforhandles. Det opplyses at avtale skal reforhandles om ca to år.

En slik avtale vurderes som vesentlig tilskudd til dagens drift.

Vi gjør oppmerksom på at en obligasjonsleilighet ikke er en andelsbolig. Obligasjonen gir leierett til leiligheten. Leieretten kan omsettes, overdras eller fremleies. Obligasjonen kan aldri innløses av huseier.

Det er meget vanskelig å få finansiert denne type leilighet, de fleste banker ønsker ikke å yte lån til denne type leilighet. Husbanken gir heller ikke lån til obligasjonsleiligheter.

Det er ikke knyttet fellesgjeld til obligasjonsleiligheten.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** Advokat Andreas Brown

**Rekvirert dato:** 03.05.2024

### Besiktigelse

**Til stede:** Marielle Kristiansen

**Besiktigelsesdato:** 08.05.2024

### Kommentarer

Mandat for oppdrag er innvendig tilstandsgjennomgang. Verdifastsetting etter beste skjønn obligasjonsarealer.

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

| Kommunenr | Gnr | Bnr |
|-----------|-----|-----|
| 4601      | 160 | 471 |

Adresse: Nattlandsveien 87 B, 5094 Bergen

Kommune: Bergen

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Natlandsveien 87 AS

### Kommentarer til matrikelopplysninger

Eiendomsverdi har pr. 24.05.2024 registrert følgende som eiere i AS

|                                                  |              |
|--------------------------------------------------|--------------|
| NATLANDSVEIEN 87 AS Orgnr. 930294128.....        | Andel 20,0 % |
| NISTAD JORUNN H FURNES f.1947 5235 RÅDAL.....    | Andel 20,0 % |
| HØYSÆTER TRUDE f.1964 5308 KLEPPESTØ.....        | Andel 10,0 % |
| MOBERG BENGTT f.1949 5094 BERGEN.....            | Andel 10,0 % |
| MOBERG TROND f.1950 5154 BØNES.....              | Andel 10,0 % |
| LARSEN GUNNVOR HØYSÆTER f.1946 5222 NESTTUN..... | Andel 10,0 % |
| MYRE FRODE KENNETH f.1961 5259 HJELLESTAD.....   | Andel 6,0 %  |
| MYRE GEIR BJARNE f.1959 5243 FANA.....           | Andel 6,0 %  |
| MYRE ANNE LISE f.1952 5099 BERGEN.....           | Andel 4,0 %  |
| MYRE OLE JACOB f.1967 5152 BØNES.....            | Andel 4,0 %  |

## Dokumentkontroll

### Dokumenter

| Dokumenter           | Dato       |                                              |
|----------------------|------------|----------------------------------------------|
| Eiendomsverdi        | 24.05.2024 | Opplysninger om eiere i AS                   |
| Faktura husleie      | 01.12.2023 | Desember 2023 kr. 13540,-                    |
| Leiekontrakt         | 02.06.1999 | Leiekontrakt tinglyst 05.05.2000             |
| Ferdigattest         | 11.05.1979 |                                              |
| Plankart regulering  | 03.05.2024 | Plan 10520000 og 10890000 berører eiendommen |
| Tegninger (stemplet) | 23.07.1959 | Plantegninger, snitt, fasade.                |

## Tomteopplysninger

## Nattlandsveien 87 B

5094 Bergen

Gnr.: 160 Bnr.: 471

Bygningsansvarlig:

Terje Gjelsvik

Opprettet: 27.05.2024

Utskrift: 01.06.2024

Eiendomsvurdering AS

Foretaksnr.: 986351949

Adresse: Vågslien 61  
5113 Tertnes

E-post: post@eiendomsvurdering.no

Telefon: 90071240



### Tomten

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Tomtens areal (m <sup>2</sup> ): | 1959,5        |
| Type tomt:                       | Eiet          |
| Areal innhentet fra:             | Eiendomsverdi |

### Tomtebeskrivelse

#### Parkering - opparbeidelse

Uteområde er opparbeidet og hovedsakelig asfaltert. Beboerparkering (parkeringsbevis) mot Nordahl Rolfsens vei. Mot Nattlandsveien er det kundeparkering.

## Bygninger på eiendommen

### Natlandsveien 87 B

#### Byggeår

1958

#### Kommentar til andre tiltak

Bygningen har godt utvendig vedlikehold.



Situasjon på befaringsdag. Fasade under oppgradering.



#### Kommentar til bygning

Bygningen består av næringslokaler i 1. etasje og leiligheter i resterende fire etasjer.



## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2023, "Areal- og volumberegninger av bygninger". Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

### Næringslokale

#### Arealskjema

| Etasje    | BTA ( m <sup>2</sup> ) | BRA ( m <sup>2</sup> ) |
|-----------|------------------------|------------------------|
| Kjeller 1 | 14,6                   | 12                     |
| Kjeller 2 | 24,4                   | 20,3                   |
| 1. etasje | 144                    | 131                    |
| Sum:      | 183                    | 163,3                  |

#### Romfordeling - BRA

| Etasje    | Romtype                                                                                      |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kjeller 1 | Trappegang/lager, wc.                                                                        |
| Kjeller 2 | Trappegang, lagerrom, lagerrom, wc.                                                          |
| 1. etasje | Salgslokale 90m <sup>2</sup> , salgslokale 41m <sup>2</sup> . Areal er avskilt med skyvedør. |

### Kommentarer til arealopplysninger

Bruksareal (BRA) er oppmålt med laser.  
Bruttoareal (BTA) er beregnet.

# Bygningsbeskrivelse

## Nattlandsveien 87

### Fundamenter

#### Beskrivelse

Bygning fundamentert på faste masser.

### Grunnmur

#### Beskrivelse

Betong grunnmur

### Gulv på grunn / Etasjeskiller

#### Beskrivelse

Etasjeskille utført i betong. Overflate i hovedsak vinyl og flis.

#### Bilder



Vinylbelegg på betong. Lokalet ble benyttet som lager ved befarig



Butikk/kiosk lokale har fliselagt gulv.



Kjeller 2, Fliselagt gulv.



Rom benyttet til lager med



Fliser på lager med liten kjøkkenbenk og stålvaske.  
VV-bereder under benk.

## Dører, vinduer og porter

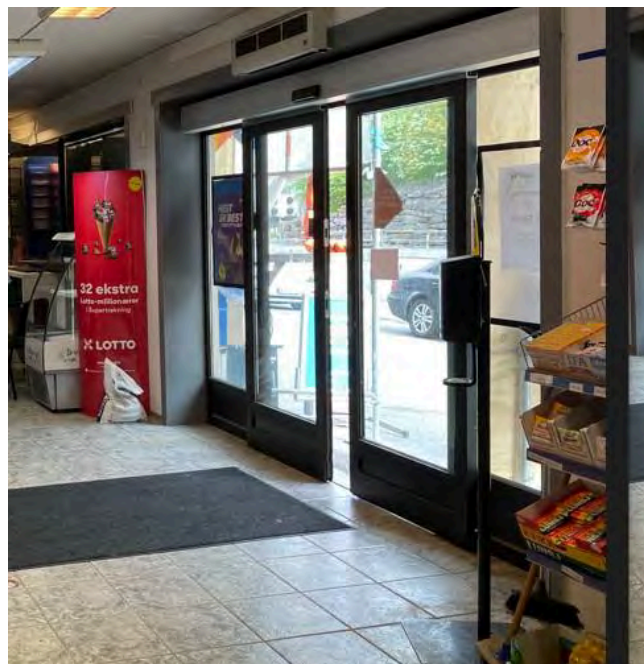
### Beskrivelse

Vinduer i tre med utvendig aluminium. Produksjonsår for glass 2016. Inngangsdør i aluminium med dørautomatikk.

## Bilder



Åpningsvinduer er utført i tre med utvendig aluminium. Innvendig fabrikkmalt utførelse. Prod.år for glass er 2016.



Aluminium 2-fløyet ytterdør med dørautomatikk

## Yttervegg

### Beskrivelse

Yttervegger oppført i mur med utvendig pusset overflate. Innvendig hovedsakelig malt strie på mur. Isolering ukjent.

## Takkonstruksjon

### Beskrivelse

Sannsynligvis sperrekonstruksjon i tre. Ikke foretatt befarings.



## Taktekking

### Beskrivelse

Tak er tekket med teglstein med nødvendig snøfangere.

## Oppvarming

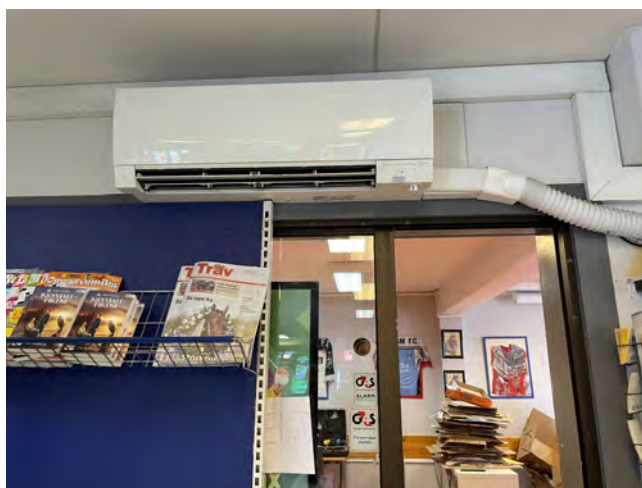
### Beskrivelse

Oppvarming i hovedsak med radiatorer med vannbåren varme. I tillegg er det montert lokal varmpumpe for varme/kjøling.

### Bilder



Radiatorer i 1. og kjeller



Mitsubishi varmpumpe.



Radiator i rom kjeller 2

## Innvendige overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater består i hovedsak av malt strie på murvegger. Vanskelig tilkomst til vegger grunnet innredning. Ved en oppgradering må det påregnes malerarbeider.

## Bilder



Trapp til kjeller. Slitte overflater i trapp.



Toalett og lager "kjeller 1"

## EL-anlegg

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Visuelt oversiktlig og ryddig. Det er ikke noe dokumentasjon på kontroll av anlegg. Det bør foretas en generell gjennomgang av fast installasjon og bruk av skjøteledninger.

Det er ikke registrert brannvarslingsanlegg eller slukkeutstyr (brannslange, pulverapparat etc).

## Bilder



Sikringsskap med automatsikringer. Kan med fordel oppgraderes til jordfeilautomater.

INSTALLATØR

MAUNSVELK ELEKTRO

ANLEGG NR.:

TILKOBLET FASE:

INNTAKSKABEL mm²

ADVARSEL!

Abonnementet er enerettighetssertifikat for bruk av ikke godkjente eller forfalskede sikringer. Elektrisiseringsarbeid har plikt til å innmelde forbruket til påslutningsmyndigheten.

TR.

KURS NR.

KURSFORTEGNELSE

SIKRING  
AMPERE

LEDNING  
mm²

KLEMME  
NR.

1 HØVED

2 VARMEPUMP OVER DØR

3 STIKK SØYLE

4 STIKK VEGG TERMINAL

5 STIKK KROK V/KVIL

6 STIKK VEST

7 STIKK KANAL

8 KJELLER

9 STIKK ØST SØR FOR DØR

10 LYS TAK MOT Vei

11 STIKK NORD + ØST

12 LYS TAK VEST

13 VARMT VANN/BEHOLDNER KJELLER

14 STIKK KJELLER KØKKEN/BOK

15 UTELYS

16 UR

17 RYTER FOR UTELYS

18 VARMEPUMPE

19

20

21

22

23

24

NB! SKRU SIKRINGENE GODT TIL MINST EN GANG I ÅRET!

STANSEfabrikken  
FREDRIKSTAD

Draugen 23, 1630 Gamle Fredrikstad  
Tlf. 69 35 82 00 Fax 69 35 82 01

Form Kjøkken, 100 x 210 mm

Kursfortegnelse stemmer med antall kurser.



Eldre energikrevende lysarmaturer. Bedre lys og mye energi spart ved utskifting til led-armaturer.



## VVS-anlegg

### Beskrivelse

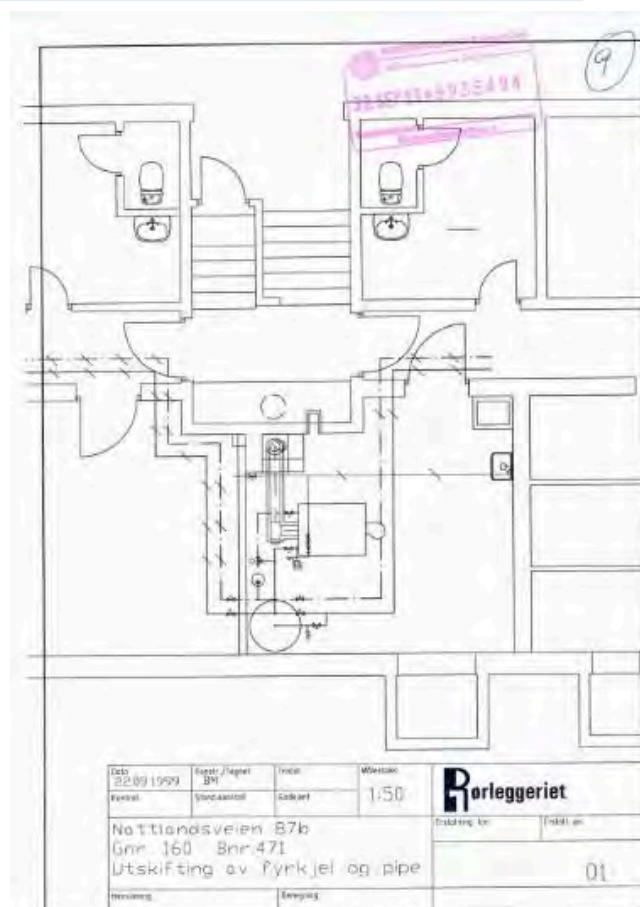
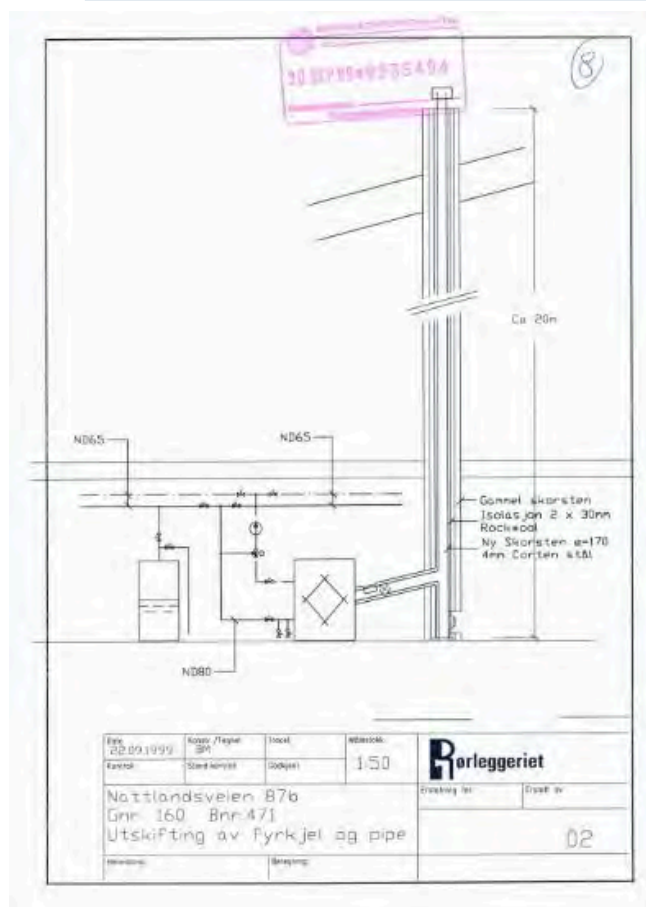
Sanitæranlegg av eldre dato. Soil avløpsrør med en del påkoblinger av plast fra diverse installasjoner.

Teknisk installasjoner er ikke inspisert, men vurdering er foretatt utefra mottatt dokumenter.

Pipe er iflg dokumenter fornyet med isolert stålpipe med tilhørende oljebrenner.

Da olje skal fases ut må det påregnes tiltak med annen energikilde. I dette tilfelle kan det tenkes utført med elektrokjel eller tilkobling av fjernvarme. I forbindelse med planlagt ny sykkeltrase kan det komme en påkoblings klausul.

### Bilder



## Ventilasjon

### Beskrivelse

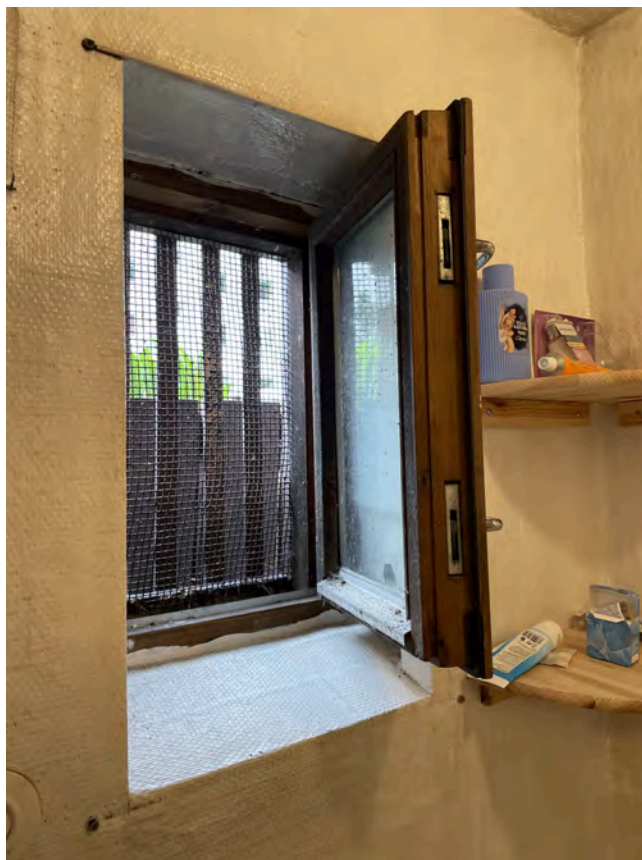
Areal har naturlig ventilasjon. Fra toaletter i kjeller er det vindu og ventil i vegg som blir luftutskifting. Det er montert avtrekk fra ene lokale i 1. etasje. Dette består av utvendig kanalvifte med manuell av/på trinnløs styring. Denne var ikke i bruk ved befaring.

Utførelsen bør vurderes på nytt og det bør knyttes avtrekk til toaletter.

## Bilder



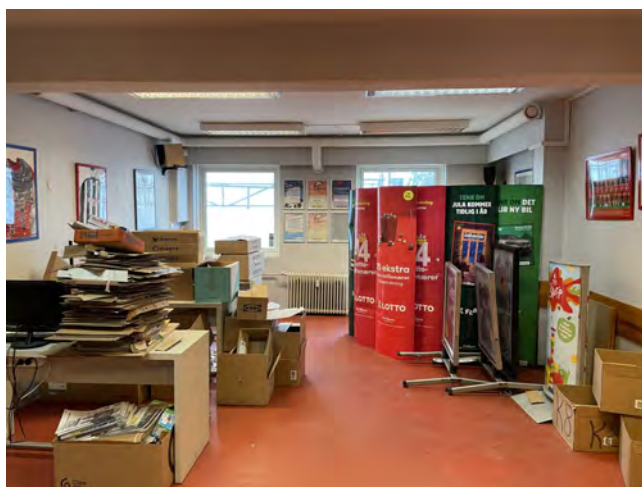
Utvendig avkast. Filterboks før lydfelle. Vanskelig tilkomst.



Kun vindu for ventilering fra toalett i kjeller 2.



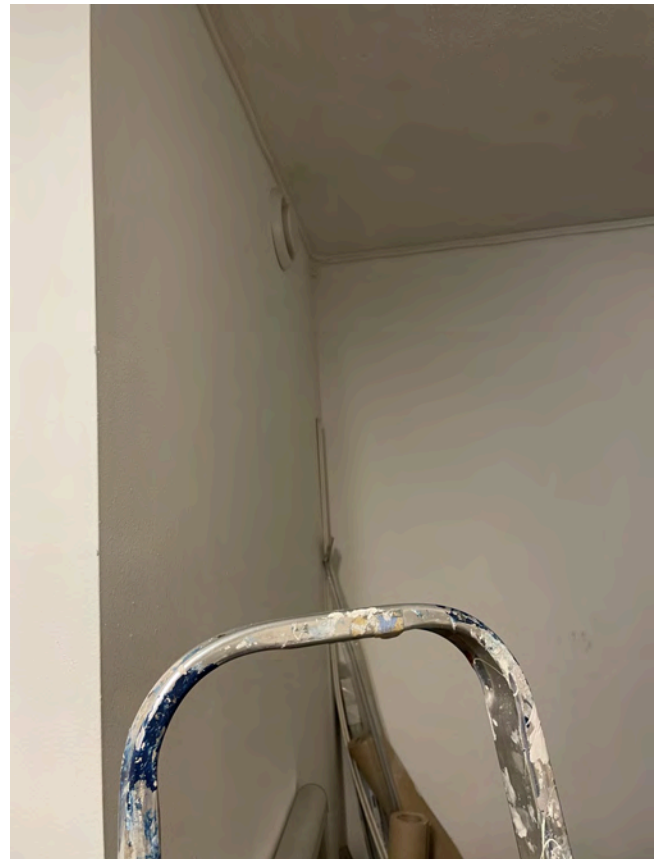
Trinnløs styring kanalvifte.



Avtrekkskanaler langs tak.



Ventil fra toalett i kjeller 1. Her går ventil kun ut i tilstøtende rom.



Ventil ender ut i lager/trappeoppgang. Herfra er det åpent opp i butikklokale.

## Kapitalisering

### Inntekter - leiearealer

| Utleiedel / Leietaker                 | Areal  | Markedsleie pr. m² pr. år | Markedsleie pr. år |
|---------------------------------------|--------|---------------------------|--------------------|
| Brutto markedsleie                    | 183 m² | 1 400 ,-/m²               | 256 200 ,-         |
| Sum inntekter:                        |        |                           | 256 200 ,-         |
| Tap av leieinntekter i % pr. år:      |        |                           | 10,00 %            |
| Tap av leieinntekter pr. år:          |        |                           | 25 620 ,-          |
| Sum inntekter - tap av leieinntekter: |        |                           | 230 580 ,-         |



### Kommentarer til inntekter og leiearealer

Omsetningen er basert på tidligere årsregnskap fra 2022. Her er omsetning 4 300 000,- Det regnes med en omsetningsøkning på 5% pr. år og beregnes til kr. 4 700 000,- ved videre drift.

Leiepris for arealer i dagens marked vurderer vi som Etter vår vurdering av arealer, beliggenhet og fremtidsutsikter, finner vi at leie på 6% av omsetningen kan gi en markedsriktig leiepris.  $Kr\ 4\ 300\ 000,- \times 10\% = kr\ 430\ 000,-$  / 184 =  $kr1\ 020,-/m^2$  (avrundet)

### Kostnader - Normale eierkostnader

| Kostnader                                                                    | Kostnader pr. år  |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Drift og vedlikehold                                                         | 50 000 ,-         |
| Eiendomsskatt, renovasjon, a' konto vann og avløp, forsikring av eiendommen. | 162 480 ,-        |
| <b>Sum kostnader:</b>                                                        | <b>212 480 ,-</b> |

### Kommentarer til kostnader

Leie er for tiden kr. 13540,- pr/mnd. Utleier kan iflg. husleieavtale endre størrelse av leiesummen. Denne skal til en hver tid stå i rimelig forhold til det de andre leierne betaler for leie i gården.

Utleier er ansvarlig for alt utvendige bygningsmessig vedlikehold av disponibelt areal. Leietaker er forpliktet til å utføre innvendig vedlikehold.

Innvendig drift og vedlikehold er stipulert til 270,-/m<sup>2</sup>.

### Netto kapitalisering

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Null kupong rente               | 3,77 %         |
| - Inflasjon                     | 2,50 %         |
| = Realrente                     | 1,27 %         |
| + Objektrisiko                  | 4,00 %         |
| + Markedsrisiko                 | 2,00 %         |
| + Eiendomsrisiko                | 2,00 %         |
| + Renteglidning                 | 1,00 %         |
| <b>Sum realavkastningskrav:</b> | <b>10,27 %</b> |

### Kapitalisert verdi

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Inntekter - tap av leieinntekter:       | 230 580 ,-        |
| Kostnader                               | 212 480 ,-        |
| Eiendommens inntektsoverskudd:          | 18 100 ,-         |
| Realavkastningskrav:                    | 10,27 %           |
| <b>Eiendommens kapitaliserte verdi:</b> | <b>176 241 ,-</b> |

### Kommentar til kapitalisert verdi

Salg av obligasjonsandeler anser vi for lite attraktivt.

Avkastningskravet for eiendom er normalt sett basert på det risikofrie rentenivå på 10-års Statsobligasjon, gjeldende

inflasjonsmål fra Norges Bank samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Den forretningsmessige risiko baseres normalt sett på en kombinasjon av renterisiko/fortjeneste, objektsrisiko, markedsrisiko for investering i næringseiendom og bygningens kurrans.

Med bakgrunn i en vurdering av eiendommens markedsmuligheter, beliggenhet og brukelighet har vi benyttet et nettoavkastningskrav på 10,27%

## Markedsanalyse

### Markedsvurdering

Beskrivelse av boligaksjeselskapet

Det er aksjeselskapet som eier eiendommen, mens aksjonærene eier aksjer i selskapet som har utsted obligasjonene med leierett til de som disponerer arealene.

Gjeldende kontrakt er basert på obligasjon.

Pantobligasjonen og leieretten kan overdras uavhengig av hverandre, med mindre annet er avtalt. Så lenge leieavtalen er uoppsigelig, har leieren rett til å overdra leieretten. Overdragelse krever utleiers godkjenning, men han kan bare nekte hvis det foreligger saklig grunn.

Dagens avtale med "Post i butikk" genererer en del trafikk som vurderes som positiv for driften. Avtale om "Post i butikk" er relativt korte avtaler. Det er således knyttet noe usikkerhet med videreføring av "Post i butikk", da slike avtaler skal reforhandles. Det opplyses at avtale skal reforhandles om ca to år.

Slik vi forstår dagens drift er den basert på kunder fra nærområde. Butikken driver kioskvirksomhet og spill og fungerer som et lokalt møtested.

I lokalene har det over tid vært forskjellige aktiviteter. Dagens drift med Kiosk og spill har ette vår vurdering en svært smal og lokal kundekrets. Nærheten til større senter (Sletten senter), flere dagligvare butikker, god bussforbindelse til Bergen sentrum gjør at kundegrunnlaget fort kan flytte på seg.

I markedsvurderingen må det vektlegges at problemstillingene rundt obligasjonsleie kan være komplisert både av hensyn til belåning og ved omsetning.

### Områdebeskrivelse

Alle servicetilbud innen rekkevidde. Et rikt antall dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet. Bussholdeplass like ved med svært gode forbindelser til Bergen sentrum og Fanaområdet. Gang-/ sykkelavstand til Haukeland Sykehus og Lærerhøyskolen. Barne-, ungdoms- og videregående skole, samt flere idrettsanlegg i nærområdet. Ca. 5 minutters gange til Sletten med bybanestopp og kjøpesenter og ca. 6 km. til Bergen sentrum.

### Geografiske avstander (interessesteder)

| Sted           | Avstand |
|----------------|---------|
| Bergen sentrum | 0,0 km  |



## Reguleringsmessige forhold

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 vedtatt 19.06.2019

PlanID 4601/65270000

Kommunedelplan:

PlanID: 4601/973000 ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS. Vedtatt 15.01.1996

## Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

**Kr 1 720 000,-**

## Signatur

### Signatur

Tertnes - 01.06.2024

Sted - Dato

TERJE GJELSVIK

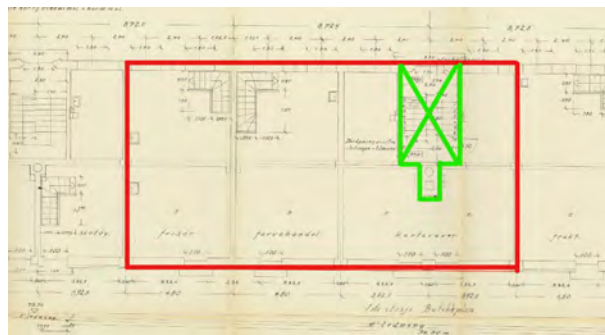
## Bilder

### Eiere av AS

| TYPE | ASJONSDEL                | EIENDOMSDEL    | ANDDEL |
|------|--------------------------|----------------|--------|
| AS   | NATTLANDSVEIEN 87 AS     | Oppr. 93294728 | 20.0 % |
| AS   | ÅRSTAD (JULIAN H FURNES) | E1947          | 20.0 % |
| AS   | HEDSTAD TRULSE           | E1964          | 10.0 % |
| AS   | NORBERG BENGT            | E1949          | 10.0 % |
| AS   | NORBERG TROND            | E1950          | 10.0 % |
| AS   | LARSEN (OPHOLM) HEDSTAD  | E1946          | 10.0 % |
| AS   | MYRE FRØDE KJØNHEIM      | E1961          | 6.0 %  |
| AS   | MYRE GJØR BLANKE         | E1959          | 6.0 %  |
| AS   | MYRE ANNE LØE            | E1952          | 4.0 %  |
| AS   | MYRE CECIL JACOB         | E1967          | 4.0 %  |

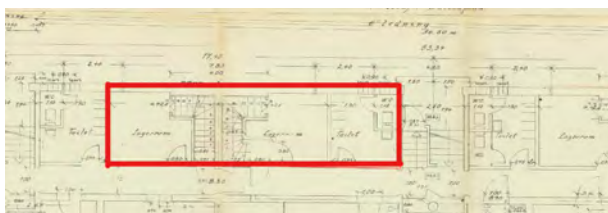
Eiere med til sammen 100% av aksjene.  
Eiendomsverdi 24.05.2024

### Areal 1. etasje



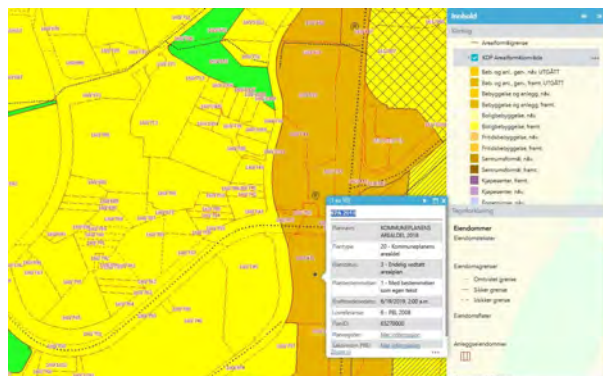
Areal som oppfatter leieavtale.  
BRA er oppmålt. BTA er beregnet.

### Areal kjelleretasje



Areal i kjeller 1 og kjeller 2 som omfatter leieavtale.  
Noe bygningsmessige endringer er utført i forhold til tegning.

### Kommuneplan 2018-2030



### Kommunedelplan



Eiendommen ligger i KDP 9730000  
Bebyggelse og anlegg





**Bergen kommune**

**Adresse** Postboks 7700, 5020

**Telefon** 12345678

Utskriftsdato: 08.05.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

|         |                                          |                       |
|---------|------------------------------------------|-----------------------|
| EM §6-7 | Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse | Kilde: Bergen kommune |
|---------|------------------------------------------|-----------------------|

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4601 **Gårdsnr.:** 160 **Bruksnr.:** 471

**Adresse:** Nattlandsveien 87B, 5094 BERGEN

**Referanse:** AB 85668 - Lykkeboden Kiosk

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

**FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsfoespørslar.



# Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 03.05.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 160 Bruksnr.: 471

Adresse: Nattlandsveien 87B, 5094 BERGEN

Referanse:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vann</b>  | Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.<br>Eiendommen har vannmåler |
| <b>Avløp</b> | Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.                       |

#### FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

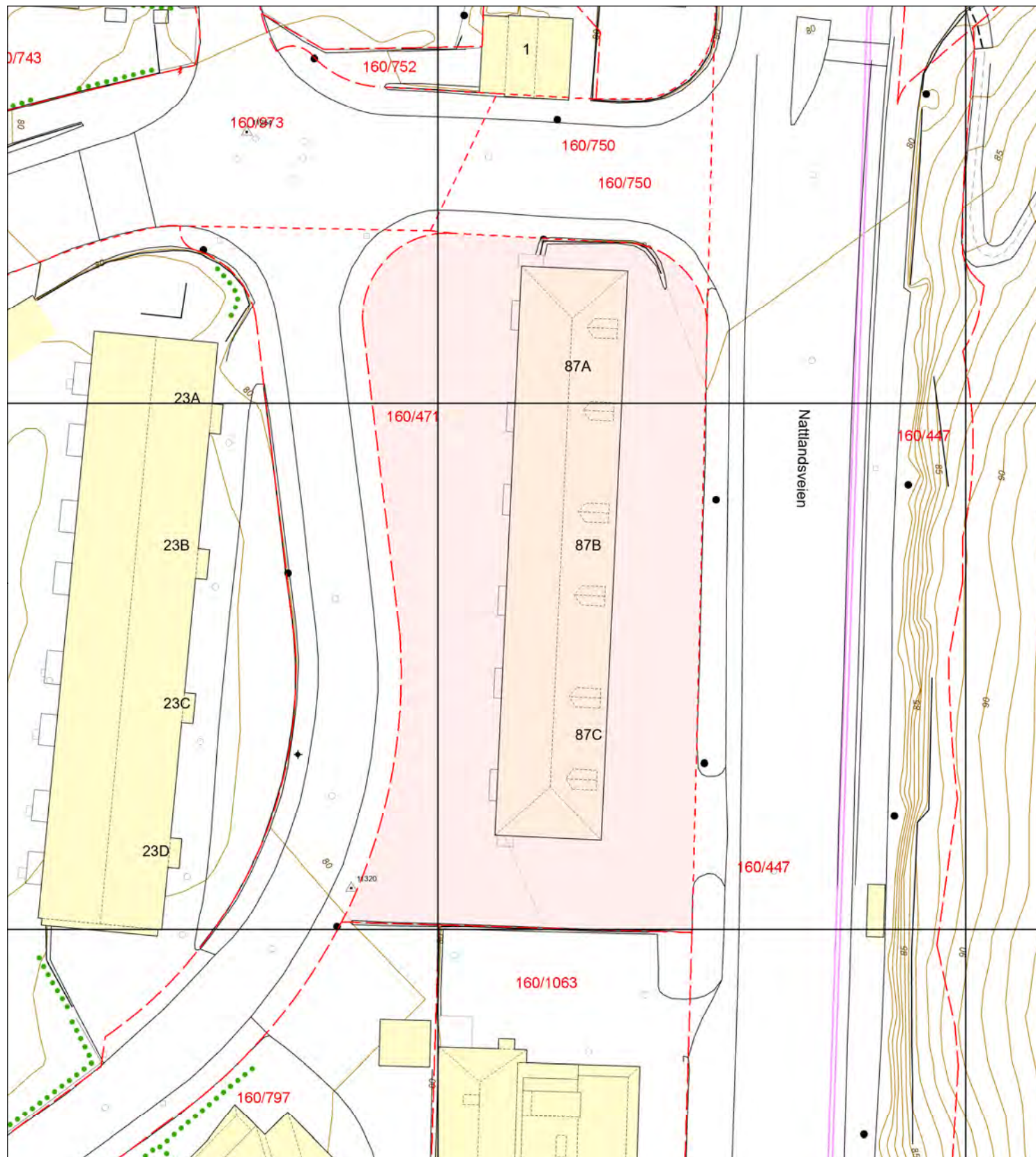
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 03.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/471/0/0

Adresse: Nattlandsveien 87B, 5094 BERGEN m.fl.



— Eiendomsgrense - sikker  
- - - Eiendomsgrense - usikker

Bygning

Registrert tiltak bygg

Fredet bygg

Registrert tiltak anlegg

Kulturminne

Gangveg og sti

Traktorveg

InnmåltTre

Allé

Hekk

EL belysningspunkt

EL Nettstasjon

Ledning kum

Mast

Skap

Høydekurve

Fastmerker





## Ferdigattest

Bygningssjefens kontor

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. 87 B. NATLANDSVEIEN

at det av herr S. Kjerland

under 19/9- 19 67 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår

fjerning av skillevegg mellom to lokaler

Bergen den 31 mai 19 68.

Bygningssjefens kontor

Avd. ingeniør





# BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

## BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00  
BERGEN RÅDHUS  
5000 BERGEN

Ark. Sigm. Myking  
Nesttunvegen 115

5050 NESTTUN

Bergen, den 16.01.1981

Arkiv nr. 503.1  
Saksnr. 800709  
KEN/ih

## FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, Jfr. § 99 nr. 1.

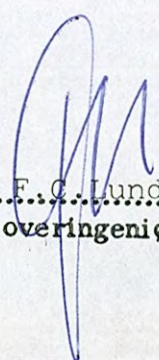
|                                  |                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Byggeplass                       | Natlandsveien 87 A                                    |
| Arbeidets art                    | Ombygging for bankfilial, mont. av ventilasjonsanlegg |
| Bygningens art                   | Forretningsbygg                                       |
| Byggherre                        | Normann Myking                                        |
| Anmelder                         | Ark. Sigm. Myking                                     |
| Ansvarshavende                   | Byggm.O. Ådnekvam A/S v/Lyseknappen                   |
| Søknad om byggetillatelse datert | 04.07.1979                                            |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

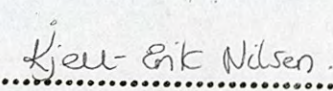
Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

### Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☒ ansvarshavende
- ☐ 5090 Nyborg
- ☐ i Åsane
- ☐
- ☐

  
..... F.C. Lund .....

overingeniør

  
..... Kjell-Erik Nilsen .....

Kjell-Erik Nilsen  
bygningsskontrollør

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.





BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. ....

## Ferdigattest

for eiendommen nr. 87, Natlandsveien

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 9.6. 1954  
fra hr. Martin Axe, v/arkitekt Ole Landmark  
approberte byggeforetagende:

4 - etasjes murbygg er lovlig.

Der er besiktiget 1 røkke(r) og følgende ildsteder:

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| Kjeller | 4. etg. | 8. etg. |
| 1. etg. | 5. "    | 9. "    |
| 2. "    | 6. "    | 10. "   |
| 3. "    | 7. "    | 11. "   |

Dessuten : Sentralvarmeanlegg, Elektrisk vask, 18 stk. komb. bad  
og W.C., 11 stk. W.C.

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke  
til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 24. september 1959

G. M.  
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og  
kan tas i bruk.

Bergen den 28/9 - 1959

sendt eiendomsniffer Kluck  
Amundsen

Tom Doran (s.)  
bygningssjef

28/9 - 59,





# BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

## BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00  
BERGEN RÅDHUS  
5000 BERGEN

Hr. Magnus Gundersen,  
Håkonsgt. nr. 28 a,

5000 BERGEN.

Bergen, den

11.5.1979.

ARKIV nr. 503.1

KEN/kø.

## FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass **NATLANDSVEI NR.87 a,b,c.** G.nr. B.nr.  
Arbeidets art **Utskifting av vinduer.**  
Bygningens art **forretnings og bolighus.**  
Byggherre **Magnus Gundersen.**  
Anmelder " "  
Ansvarshavende **Didr. Andersen og Søn A/S,**  
**Lars Hillesgt. 16.**  
Søknad om byggetillatelse datert **3.1.78.**

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☒ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

**M. Sletten**  
.....bygningsinspektør  
for overingeniør en

**Kjell-Erik Nilsen.**  
.....  
bygningskontrollør

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/471/0/0

Utlistet 03. mai 2024

### Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

#### Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

#### Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid    | Type         | Snr | Hovedteig | Beregnet areal         | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 260802016 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 1 960,3 m <sup>2</sup> | Usikker       | -            | Ja                 |

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

### Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|--------|----------|----------|--------|-------------|--------|--------------|
|--------|----------|----------|--------|-------------|--------|--------------|



| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                                  | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|--------|--------------|
| <a href="#">10520000</a> | 30       | ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN                    | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 22.05.1950  |        | 75,6 %       |
| <a href="#">10890000</a> | 30       | ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 20.11.1956  |        | 24,4 %       |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                          | Saksnr | Ikrafttrådt |
|--------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------|--------|-------------|
| <a href="#">10520005</a> | 31       | ÅRSTAD. NORDAHL ROLFSENS VEI NR 19 OG DELER AV LANDÅSVEIEN NR 83X |        | 28.06.1973  |

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

## Reguleringsplaner under arbeid

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                               | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">71490000</a> | 35       | ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN | <a href="#">202312925</a> | 99,3 %       |
| <a href="#">71280000</a> | 35       | ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI                       | <a href="#">202228262</a> | 100,0 %      |

## Kommuneplan

| PlanID                   | Plannavn                     | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 | 19.06.2019  | 100,0 %      |

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID                   | Arealstatus   | Arealformål                 | Beskrivele           | Områdenavn | Dekningsgrad |
|--------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------|------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | 2 - Framtidig | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone | Y          | 100,0 %      |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype    | Hensynssonenavn | Beskrivele        | Dekningsgrad |
|--------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpAngittHensynSone | H570_3          | Landås            | 100,0 %      |
| <a href="#">65270000</a> | KpAngittHensynSone | H570_4          | Historiske veifar | 3,1 %        |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele              | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpFareSone      | H390_2          | Luftkvalitet - gul sone | 100,0 %      |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele          | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpStøySone      | H220_3          | Vei støy - gul sone | 46,1 %       |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele          | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpStøySone      | H210_3          | Vei støy - Rød sone | 53,9 %       |

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

| PlanID                  | Plannavn                          | Status                        | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">9730000</a> | ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 15.01.1996  | 100,0 %      |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID                  | Arealstatus   | Arealformål        | Dekningsgrad     |
|-------------------------|---------------|--------------------|------------------|
| <a href="#">9730000</a> | 1 - Nåværende | 100 - Bygeområde   | 100,0 %          |
| <a href="#">9730000</a> | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | < 0,1 % (0,8 m²) |

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

| PlanID  | Restriksjonstype              | Dekningsgrad |
|---------|-------------------------------|--------------|
| 9730000 | 111 - Krav om reguleringsplan | 100,0 %      |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                       | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|----------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">4390000</a>  | 30       | ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 75X OG 83X                                 | 3          | -                         |
| <a href="#">10770000</a> | 30       | ÅRSTAD. PADDEMYREN                                             | 3          | -                         |
| <a href="#">10610000</a> | 30       | ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN         | 3          | -                         |
| <a href="#">10610001</a> | 31       | ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1018 OG 1019, NATTLANDSVEIEN 84            | 3          | <a href="#">200610539</a> |
| <a href="#">18550000</a> | 35       | ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI | 5          | <a href="#">202220428</a> |
| <a href="#">70530000</a> | 35       | ÅRSTAD. GNR 160 BNR 469 MFL., NATTLANDSVEIEN                   | 5          | <a href="#">202028201</a> |

## Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 03. mai 2024



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

### **Kommuneplan**

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.





BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 03.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 160/471/0/0

Adresse: Nattlandsveien 87B m.fl.

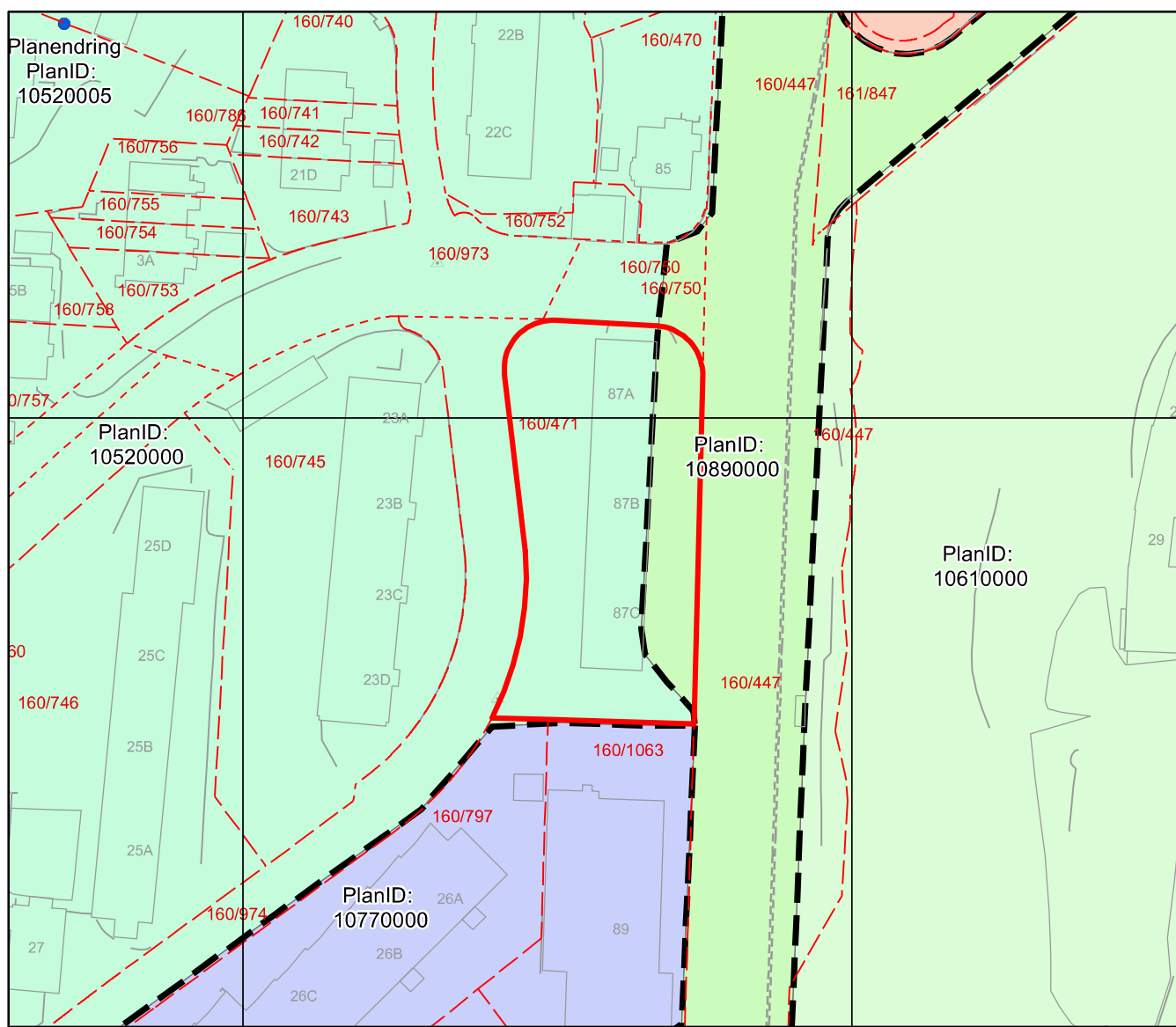


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10520000, 10890000

 Eiendomsmarkering





Arealplan-ID: 10520000

Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 160/471/0/0

Adresse: Nattlandsveien 87B m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

☐ Eiendomsmarkering



**FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN FOR**  
**BERGENSDALENS SYDLIGE DEL**  
**DISTRIKTET "SLETTEBAKKEN"**  
**MÅL 1:1000**

-  **BEBOELSE**
-  **GARASJER**
-  **BUTIKKER**
-  **OFF. BYGG.**
-  **PRIVATE GRØNTAREALER**
-  **FELLES GRØNTAREALER**
-  **GRENSELINJE FOR IDRETTSANLEGG**
-  **BEGRENSNINGSLINJE**
-  **OPHEVEDE REGULERINGSLINJER**

J.nr. 1751/50 B  
 Ek/Bk.

Regulering av Bergsdalens sydlege del, distrikt "Slettebakken", Bergen

I henhold til § 27 i lov om bygningvesenet av 22. februar 1924 har Forvaltnings- og ejendomsdepartementet ved brev av 1. dag til fylkesmannen i Bergen og Jordalens stadsfestedet nevnte regulering. Innskriftet med grønn strek-prikket linje, i.e., Reguleringsplan er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 13. juni 1950.

Forvaltnings- og ejendomsdepartementet  
 Kontoret for bygning- og bruksveien  
 Oslo, den 28. mai 1950.

K. Jørgensen





BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10890000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 03.05.2024

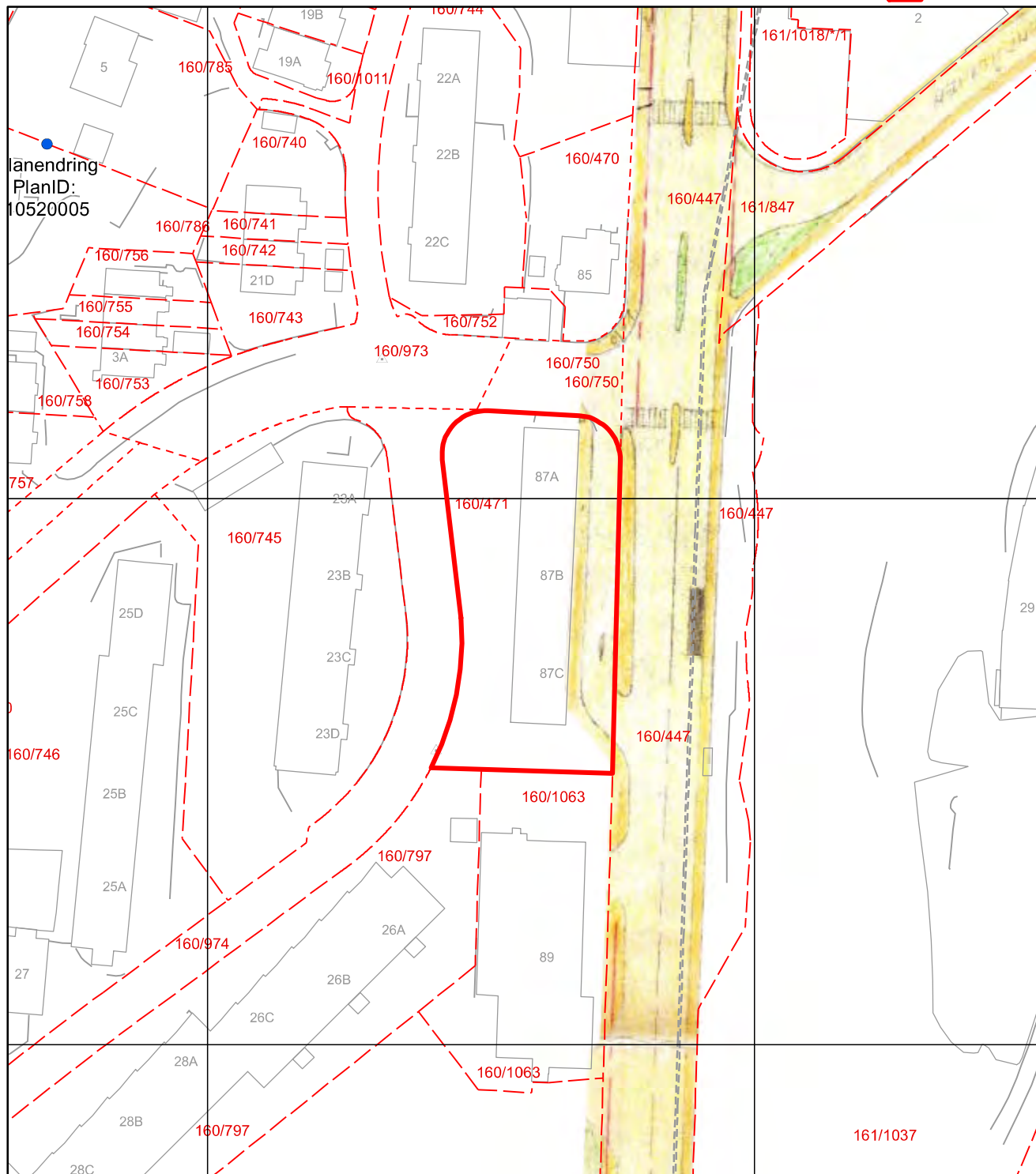
Gnr/Bnr/Fnr: 160/471/0/0

Adresse: Nattlandsveien 87B m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering





2. b. J. nr.

Bilag B.

2613 / 1956

2067 / 1956

TROLLEVBUSLINJE 2

LENDESLØVFE - STOPPESTEDER / NHTLHNDSTREKEN

1:1000

DYPLANSJEFEN, BERGEN

1973

Jnr.

10 56

Dato 29 / 11 19 56

Bilag nr.

3/3

DYPLANSJEFEN / BERGEN, 8/5 - 56

Nas kull.

LETTET 29/5 - 56

/ Martin O. Bjertnes

--- TIDLIGERE REGULERINGSLINJE ---



KOMM. DEP. TER  
04300 12. NOV 56  
D. 3



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 03.05.2024

Arealplan-ID: 65270000

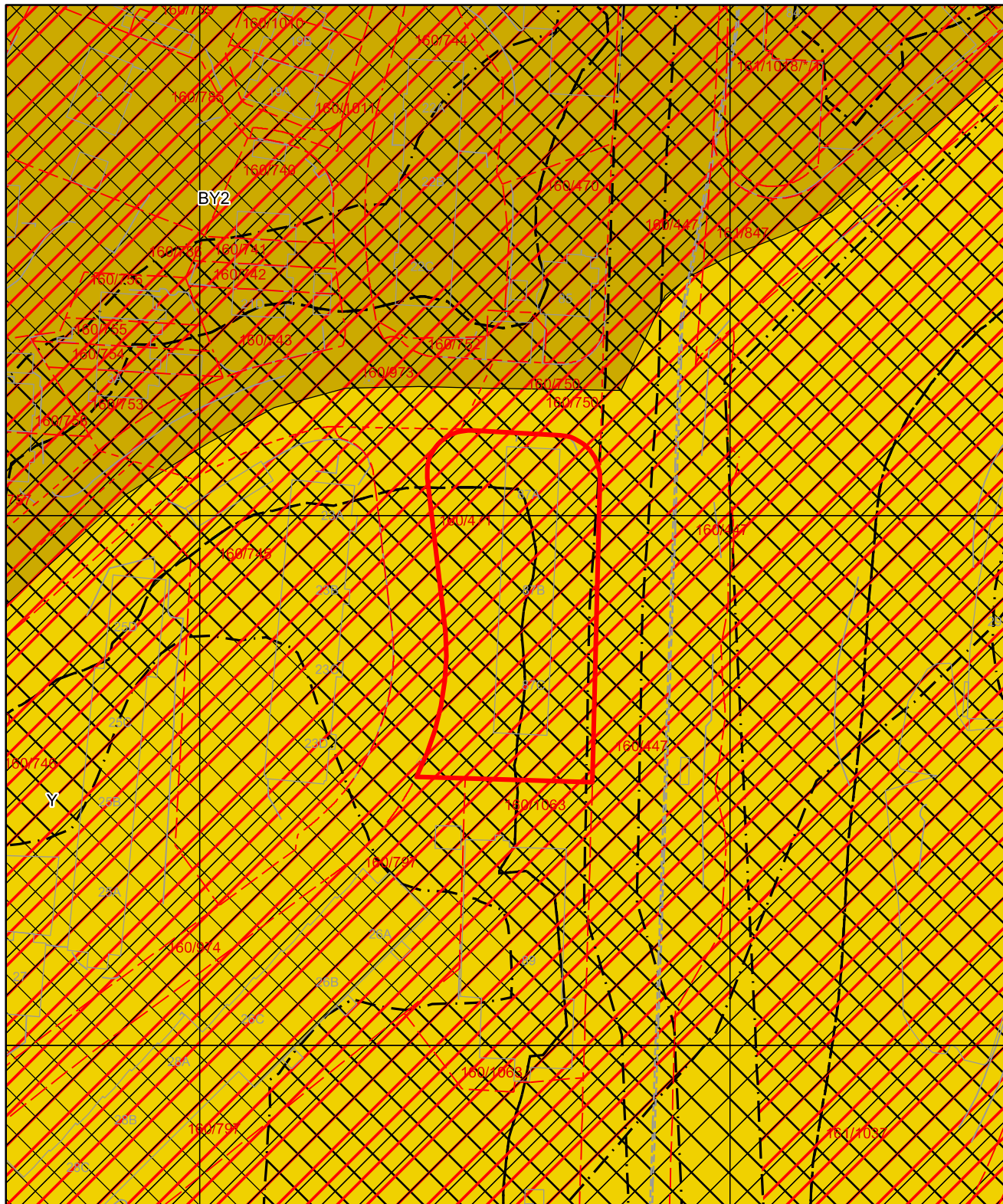
Gnr/Bnr/Fnr: 160/471/0/0

Adresse: Nattlandsveien 87B m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

### KPA2018 Arealformål



Angitthensyn kulturmiljø



Byfortettingssone



Faresone



Ytre fortettingssone



Infrastruktursone



Støysone gul



Støysone rød



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 03.05.2024

Arealplan-ID: 9730000

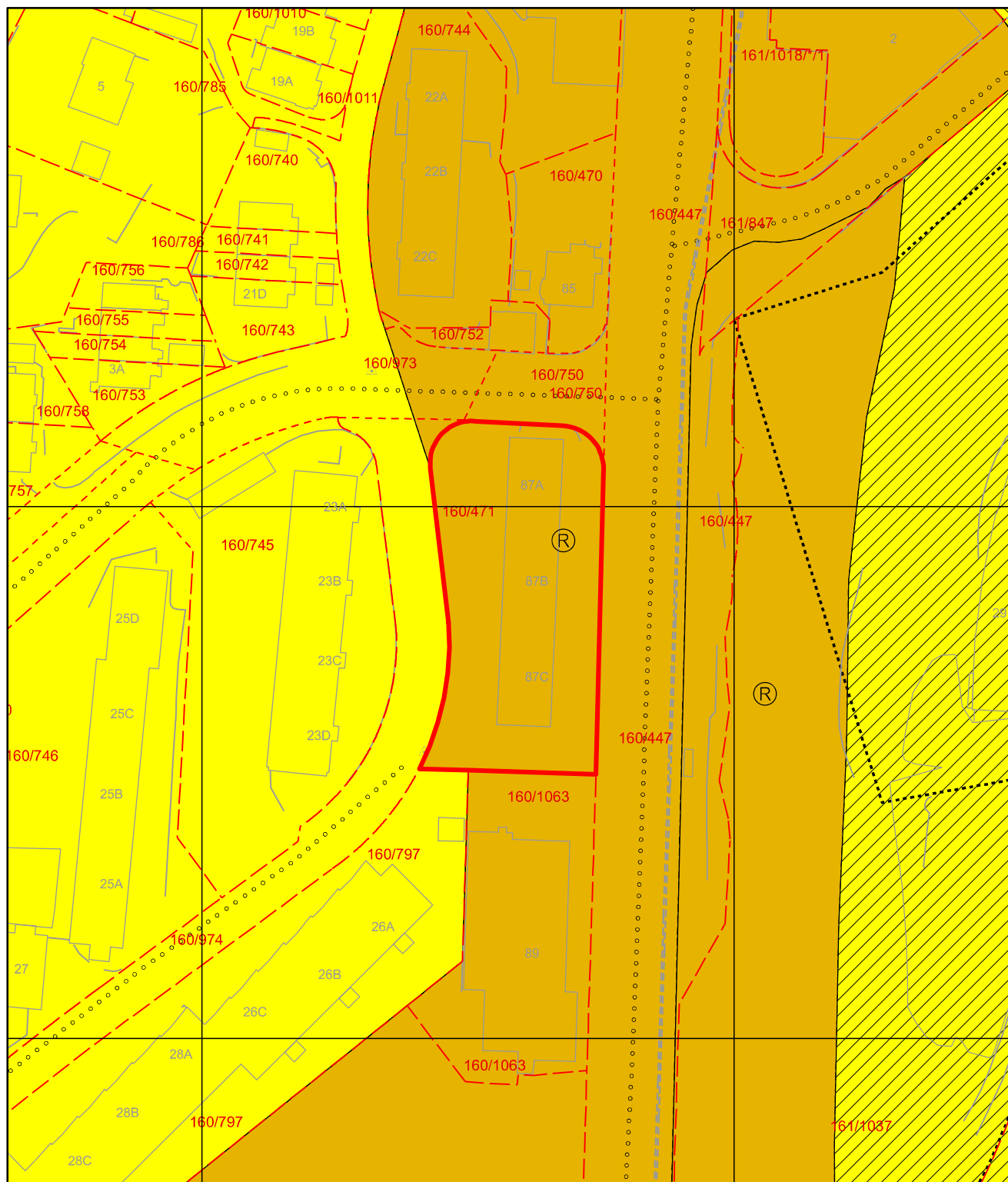
Gnr/Bnr/Fnr: 160/471/0/0

Adresse: Nattlandsveien 87B m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)





## Tegnforklaring for kommunedelplan

 Gangveg

 Sykkelveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Unntatt rettsvirkning

 Andre restriksjoner

### KDP Arealbruk-PBL1985

 Byggeområde (N)

 Boligområde (N)



Til  
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

## Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2023/12925-4  
Saksbehandler: Eskild Mikal Langnes Bakke  
Dato: 08.12.2023

Fra  
Plan- og bygningsetaten

## **FORSLAG OM OPPSTART AV AREALPLANLEGGING** **Offentlig detaljreguleringsplan** **Årstad. Fv 585, Nattlandsveien mellom Hagerups veg og** **Birkelundstoppen, Arealplan-ID 71490000**

### Hva saken gjelder:

Vestland fylkeskommune har sendt inn planinitiativ og ønsker oppstart av offentlig detaljregulering for samferdselsformål. Planarbeidet gjelder for Nattlandsveien på strekningen mellom krysset med Hagerups vei i nord og Birkelundstoppen i sør. Strekningen inngår i sykkelnettet i Bergen, og er prioritert med bevilling i Miljøløftet. Strekningen mangler et sammenhengende sykkeltilbud og strekningen er ulykkesutsatt i dag.

Formål med reguleringsplanarbeidet er å regulere en løsning som muliggjør oppgradering av tilbudet for gående, syklende, kollektivreisende og som gir bedre trafiksikkerhet i området.

Tiltaket er vurdert å være i tråd med overordnede planer og føringer. Planarbeidet er vurdert å ikke utløse plikt om konsekvensutredning (KU).



Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-3 og 12-8 startes det opp reguleringsplanarbeid for Årstad. Fv 585, Nattlandsveien mellom Hagerups vei og Birkelundstoppen, planID 71490000.

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

**Hege Løtveit**

*Avdelingssjef*

**Tarje Iversen Wanvik**

*Etatsdirektør*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

# SAKSUTREDNING

## Innhold

|                                                                                                                                       |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| FORSLAG OM OPPSTART AV AREALPLANLEGGING .....                                                                                         | 1 |
| Offentlig detaljreguleringsplan Årstad. Fv 585, Natlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen,<br>Arealplan-ID 71490000 ..... | 1 |
| Hva saken gjelder: .....                                                                                                              | 1 |
| Forslag til vedtak: .....                                                                                                             | 2 |
| SAKSUTREDNING .....                                                                                                                   | 3 |
| Innhold .....                                                                                                                         | 3 |
| Vedlegg: .....                                                                                                                        | 3 |
| Om planarbeidet .....                                                                                                                 | 4 |
| Formål .....                                                                                                                          | 4 |
| Forslag til planavgrensning .....                                                                                                     | 4 |
| Overordnede planer og føringer .....                                                                                                  | 4 |
| Beskrivelse av planområdet - eksisterende situasjon .....                                                                             | 6 |
| Målsetning .....                                                                                                                      | 7 |
| Tiltak .....                                                                                                                          | 7 |
| Planprosessen .....                                                                                                                   | 8 |
| Utredningsbehov .....                                                                                                                 | 8 |
| Oppsummering og konklusjon .....                                                                                                      | 8 |

## Vedlegg:

- A. Forslag til planavgrensning
- B. Planinitiativ fra Vestland fylkeskommune
- C. Vurdering av nett for gående og syklende, rapport Vestland fylkeskommune, datert 18.08.2021.
- D. Vurdering KU

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/> snr PLAN-2023/12925



## Om planarbeidet

Planområdet fra Hagerups veg til Birkelundstoppen er ca. 2,1 km. Planområdet strekker seg fra krysset med Hagerups veg i nord, forbi Landåstorget, sørover gjennom områder med bolig og næring, forbi bussdepotet på Mannsverk og opp til Birkelundstoppen med krysset til Nattlandstunnelen.

Vestland fylkeskommune har utført TS-vurdering (trafikksikkerhetsvurdering) for strekningen, og anbefaler å se på hele strekningen for Nattlandsveien fra Hagerups vei til Birkelundstoppen i et planarbeid. Dette er bakgrunnen for at Vestland fylkeskommune nå ønsker oppstart av offentlig detaljregulering. For å sikre et sammenhengende og godt tilbud vurderes nå hele strekningen mellom Hagerups vei og Birkelundstoppen samlet. Prosjektet er del av Miljøløftet.

## Historikk

Det har vært arbeidet med reguleringsplaner for Nattlandsveien tidligere, uten at det har ført til vedtatte planer. Det er ulike grunner til at planarbeidet ikke har ført frem, men en viktig årsak har vært vurderinger knyttet til prioritering for syklende og gående opp mot prioritering av kollektivtrafikken.

## Formål

Formål med reguleringsplanarbeidet er å regulere en løsning som muliggjør oppgradering av tilbudet for gående og syklende og som gir bedre trafikksikkerhet i området. Forbedringer for kollektivtrafikk og -reisende skal vurderes.

## Forslag til planavgrensning

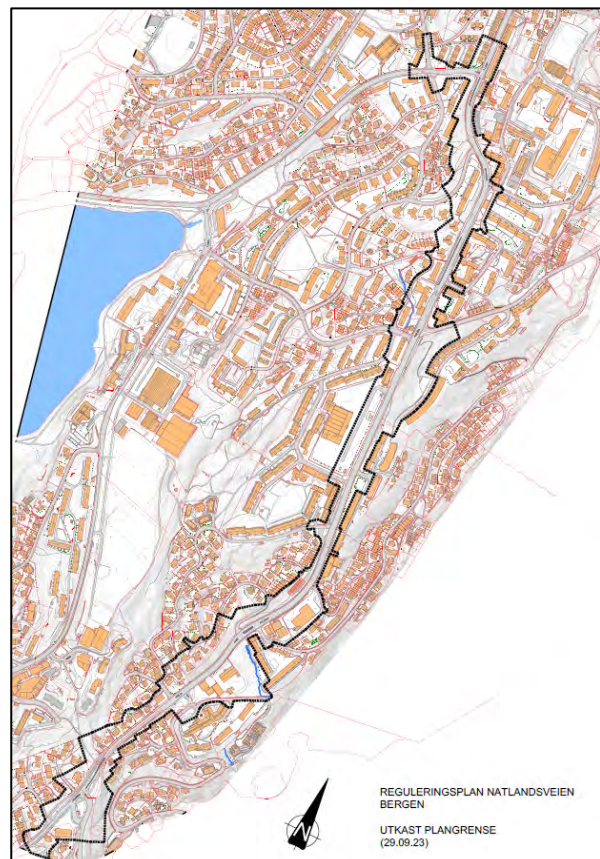
Forslag til planavgrensning ved oppstart fremgår av figur, samt fra vedlagt oppstartkart, vedlegg A.

Planavgrensningen omfatter Nattlandsveien fra Hagerups veg til Birkelundstoppen. For å sikre handlingsrom i planarbeidet inkluderer plangrensen dagens samferdselsareal og areal langs vegen, inkludert en rekke naboeiendommer. Plangrensen er i stor grad satt til å følge eiendomsgrenser. I kryss og avkjørsler inkluderer planavgrensningen hele kryssområdet for å kunne vurdere helhetlige kryssløsninger. Planavgrensning i nord går helt ned til Birkeveien for å kunne sikre kobling mellom gang- og sykkeltilbudene i Nattlandsveien og Birkeveien.

## Overordnede planer og føringer

*Kommuneplanens arealdel (KPA)*

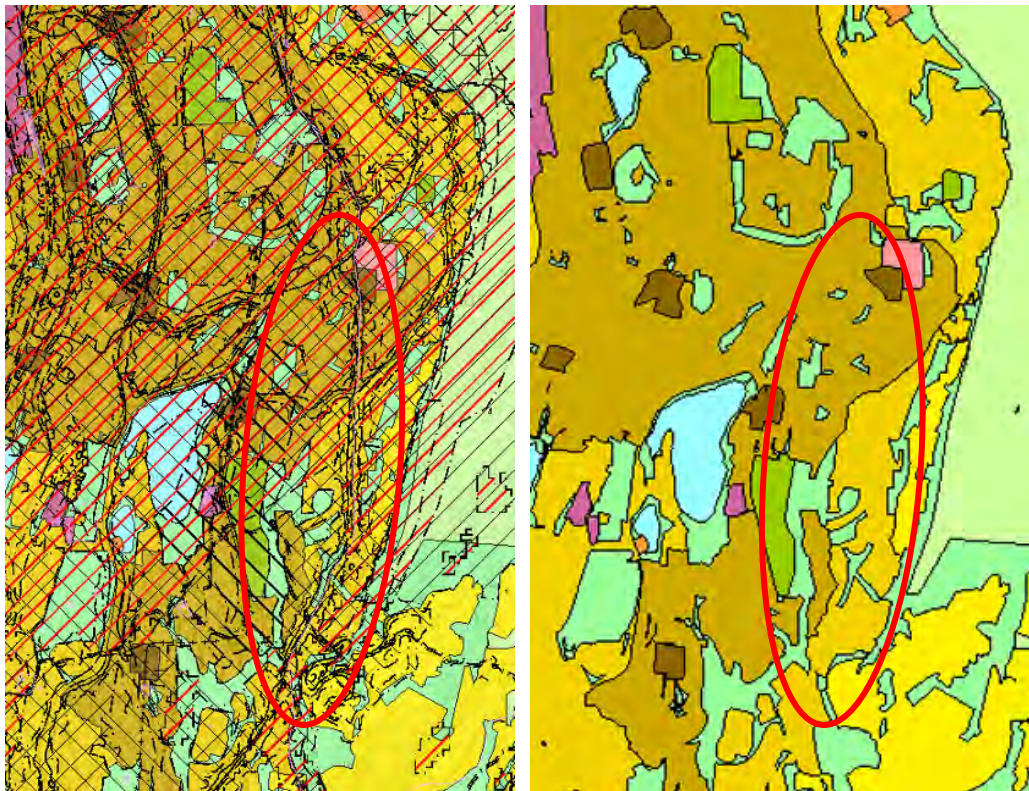
Nattlandsveien går i nord gjennom et område definert i KPA som *Byfortettingssone (BY2)*,



fra Hagerups vei til Wiers-Jenssens vei. Videre sørover går Nattlandsveien gjennom et område definert som *Ytre fortettingssone* (Y), fra Wiers-Jenssens vei til Birkelundstoppen. Enkelte steder kommer *Grønnstruktur* (G) tett på vegen, og ved Henrik Jægers vei viser KPA et *Grønnstruktur*-området strekker seg over Nattlandsveien. Landåstorget, som ligger tett på Nattlandsveien nord i planområdet, er i KPA definert som *Sentrumskjerne* (S21)

Bestemmelsene i KPA stiller krav til sikring av sammenhengende og attraktive gang – og sykkelforbindelser og at vekst i persontransport skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport.

Planområdet omfattes av en rekke hensynssoner.



#### *Sykkelstrategi 2019-2030*

Nattlandsveien er en prioritert del av sykkelnettet i Bergen kommunes Sykkelstrategi 2019-2030. En trygg og sykkelvennlig utforming i Nattlandsveien er en viktig del i å sikre et sammenhengende og sikkert sykkelnett.

#### *Gåstrategi 2020-2030*

Gåstrategien sier at fotgjengerne skal prioriteres ved utforming av alle trafikkanlegg. Gåstrategien peker på at gangforbindelser til holdeplasser skal ivaretas.

#### *Miljøløftet*

Miljøløftet har som mål at det skal bli enklere og tryggere å være syklist og gående, og trafikktryggheten for alle trafikanter skal bli bedre. Prosjektet for fv. 585 Nattlandsveien er en del av Miljøløftet i Bergen.

### *Andre rammevilkår*

Det pågår et arbeid med reguleringsplan for sykkeltilrettelegging i Wiers-Jenssens vei (planID 71280000). Dette arbeidet inkluderer også vurderinger av trafikale endringer og ombygging av krysset Wiers-Jenssens vei – Nattlandsveien. Arbeidene må koordineres.

## **Beskrivelse av planområdet - eksisterende situasjon**

### *Trafikk*

Fylkesveg 585 Nattlandsveien mellom Hagerups vei og Birkelundstoppen har høy trafikk. Dagens veg har hovedsakelig 50 km/t, og 40 km/t mellom bussdepotet på Mannsverk og Hagerups vei. Nattlandsveien er forkjørsveg. Nattlandsveien har en ÅDT (årsdøgntrafikk, 2020) på 10 500 fra Hagerups vei til Knausen/Nattlandsfjellet, og ÅDT (2020) på 9045 videre til Birkelundstoppen.

Nattlandsveien er en viktig kollektivåre. Bussdepotet på Mannsverk betjener en stor mengde busser. Bussene på strekningen blir forsinket av kø, særlig inn mot lyskrysset ved Hagerups vei. Kollektivholdeplassene på strekningen ligger tett, og flere har behov for utbedring og eventuell ny lokalisering.

Strekningen er en viktig lenke i vegnettet for både syklende og gående. Tilbudet til myke trafikanter er svært variabelt. Strekningen er ulykkesutsatt, og framstår ikke som attraktiv for myke trafikanter i dag. Det er nødvendig med utbedring av vegen for å nå målsettinger om økt antall gående og syklende. Sykkelruten er viktig for det lokale tilbudet i området, men er også en viktig kobling i Bergendsalen mellom Bergen sentrum og Bergen sør.

Det er i hovedsak et tosidig gangtilbud langs Nattlandsveien, men utflytende parkering, store kryss og flere uoversiktlige avkjørsler gir stedvis et mangelfullt langsgående gangtilbud. Det er tilrettelagte fotgjengeroverganger som krysser Nattlandsveien, men det er tidvis langt mellom disse krysningsmulighetene.

### *Bebyggelse*

Nattlandsveien går gjennom et område med boliger og næring. Bebyggelsen ligger flere steder tett inntil vegen, og noen steder med parkering langs vegen.

Nattlandsveien 81 er eid av Stiftelsen for Blinde, og hensyn for beboerne her må ivaretas spesielt i planarbeidet.

Det ligger en rekke offentlige tjenester langs Nattlandsveien: blant annet barnehager, skoler, sykehjem, idrettsanlegg og bibliotek. Nattlandsveien er en skoleveg.

Bussdepotet på Mannsverk bidrar til ekstra mye busstrafikk til og fra området siden en stor mengde busser parkerer her – ikke bare bussene som kjører bussruter i Nattlandsveien. Dette stiller krav til utforming av avkjørsler for store kjøretøy, samt fremkommelighet for buss på vegnettet da forsinkelser her kan forplante seg i store deler av busstilbudet. Som del av planarbeidet må Vestland fylkeskommune beskrive behov tilknyttet anlegget, samt fremtidige planer for arealet.

### *Biologi/vegetasjon*

Nattlandsveien følger Landsåfjellet. Sør i planområdet kommer grøntområdene helt ned mot vegen. I blågrønt temakart i KPA er det vist *økologiske korridorer* som går fra Landåsfjellet og Slettebakken, og dermed krysser Nattlandsveien.

Deler av Nattlandsveien inngår som flom- og aktsomhetsområde (NVE).

### Målsetning

- Nattlandsveien skal bli mer attraktiv og tryggere for gående, og gi bedre gangtilbud mellom viktige målpunkt i området.
- Sikre et trygt og sammenhengende sykkeltilbud langs Nattlandsveien.
- Bidra til et mer attraktivt kollektivtilbud gjennom å bedre kollektivtrafikkens konkurranseforhold mot bil.

### Tiltak

*Vurdering av nett for gående og syklende, Vestland fylkeskommune*

Vestland fylkeskommune har gjennomført en overordnet vurdering av sykkelnettet i området. Etter en samlet vurdering anbefaler Vestland fylkeskommune sykkelnett som løsning for syklende på strekningen i fylkesveg 585 Nattlandsveien mellom Hagerups vei og Birkelundstoppen. Vurderingen peker spesielt på tre forhold:

- Trafikksikkerhet
- Fremkommelighet
- Trinnvis utbygging og helhetlig system

Vestland fylkeskommune anbefaler å bygge ut med høy standard både på sykkelnett og fortau, for å oppnå stor vekst i sykkelandelen. Siden det er etablert sykkelnett her i dag, vil det være mulig å bygge i etapper, eventuelt kombinere med strakstiltak i påvente av permanent utbygging på enkelte deler. Det pekes også på at en løsning med envegsregulert sykkelveg kan vurderes.

### *Beskrivelse av tiltak*

Kollektivprioritering og oppgradering av holdeplasser vil vurderes. Potensialet for økt andel kollektivreiser, gående og syklende er stort.

Prosjektet skal gi standardheving til et mer attraktivt, trafikksikkert og effektivt tilbud. Hele gatetverrsnittet skal vurderes, med «gateutforming» som hovedprinsipp for nye løsninger. Det må prioriteres mellom trafikantgruppene, og gjøres lokale tilpasninger.

Planarbeidet skal avklare mulige utbedringer og tiltak i Nattlandsveien. Planområdet omfatter en lang strekning, og ulike tiltak må vurderes for ulike partier langs strekningen. Planarbeidet vil etterstrebe å sikre et sammenhengende tilbud. Trafikale omlegginger, som for eksempel ombygging av kryss, envegskjøring eller lignende må vurderes. Behov for inngrep i naboeiendommer må vurderes som del av planarbeidet.

Planarbeidet vil primært omhandle tilrettelegging for myke trafikanter, og representerer i liten grad endring av arealbruk i området. Det blir noe endring i arealbruk dersom prosjektet må erverve grunn for å utvide vegareal til kollektivholdeplasser og framføring av sykkelveg og fortau.



## **Planprosessen**

Bergen kommune melder nå oppstart av arbeidet med en offentlig reguleringsplan. Dette er den innledende fasen av planarbeidet, og det er her muligheten for å påvirke planinnholdet er størst. Fagetaten oppfordrer alle som har synspunkter i saken om å melde dette skriftlig til kommunen.

Kommunens planforslag legges ut til formell offentlig høring, som er den neste hovedfasen i planprosessen. Alle berørte parter vil bli tilskrevet. Merknadene fra høringen vil bli bearbeidet og oppsummert, og eventuelle endringer innarbeides i planen som så går til politisk sluttbehandling. Etter bystyrets behandling vil berørte parter på nytt bli tilskrevet med informasjon om vedtak og klageadgang.

Det kan påregnes at planprosessen vil ta ca. tre år fra oppstartmelding til vedtatt plan, dersom det ikke oppstår uforutsette utfordringer.

Saksgangen kan følges på kommunens nettsider:

<http://www3.bergen.kommune.no/bksak/default.asp>

## **Utredningsbehov**

Tiltaket er vurdert å være i tråd med overordnede planer og føringer. Planarbeidet er vurdert å ikke utløse plikt om konsekvensutredning (KU), se vedlegg D.

## **Oppsummering og konklusjon**

Plan- og bygningsetaten anbefaler oppstart av planarbeid i henhold til forslag til vedtak vist innledningsvis i dette fagnotat.



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 075 333  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LYKKEBODEN KIOSK OG SPILLESENTER AS  
Forretningsadresse: Nattlandsveien 87  
5094 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Davanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.04.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021             | 2020             |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Salgsinntekt                                 |      | 4 313 098        | 3 926 813        |
| Annen driftsinntekt                          |      | 1 007 073        | 996 176          |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>5 320 171</b> | <b>4 922 989</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Varekostnad                                  |      | 3 277 961        | 3 193 307        |
| Lønnskostnad                                 | 2, 3 | 1 449 725        | 1 198 489        |
| Avskrivning på varige driftsmidler           | 4    | 21 310           | 17 618           |
| Annen driftskostnad                          |      | 557 121          | 541 803          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>5 306 117</b> | <b>4 951 217</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>14 054</b>    | <b>-28 228</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 0                | 105              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>0</b>         | <b>105</b>       |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>0</b>         | <b>105</b>       |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>14 054</b>    | <b>-28 123</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>14 054</b>    | <b>-28 123</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>14 054</b>    | <b>-28 123</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 14 055           | -28 123          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>14 055</b>    | <b>-28 123</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                    | Note | 2021             | 2020             |
|-------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                      |      |                  |                  |
| Maskiner og anlegg                              | 4    | 32 947           | 44 257           |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner | 4    | 0                | 10 000           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                  |      | <b>32 947</b>    | <b>54 257</b>    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                |      |                  |                  |
| Investeringer i aksjer og andeler               |      | 5 000            | 5 000            |
| Obligasjoner                                    |      | 1 125 000        | 1 125 000        |
| Andre langsiktige fordringer                    |      | 7 000            | 7 000            |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>            |      | <b>1 137 000</b> | <b>1 137 000</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                        |      | <b>1 169 947</b> | <b>1 191 257</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                             |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                                    |      |                  |                  |
| Varelager                                       |      | 714 000          | 314 000          |
| <b>Sum varer</b>                                |      | <b>714 000</b>   | <b>314 000</b>   |
| <b>Fordringer</b>                               |      |                  |                  |
| Kundefordringer                                 |      | 430 065          | 541 021          |
| <b>Sum fordringer</b>                           |      | <b>430 065</b>   | <b>541 021</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>      |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                    |      | 990 105          | 948 178          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>  |      | <b>990 105</b>   | <b>948 178</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                         |      | <b>2 134 170</b> | <b>1 803 199</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                            |      | <b>3 304 117</b> | <b>2 994 456</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD





### Balanse

| Beløp i: NOK                    | Note | 2021             | 2020             |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |      |                  |                  |
| Aksjekapital (selskapskapital)  |      | 100 000          | 100 000          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |      | <b>100 000</b>   | <b>100 000</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |      |                  |                  |
| Annen egenkapital               |      | 2 115 304        | 2 101 249        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |      | <b>2 115 304</b> | <b>2 101 249</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>2 215 304</b> | <b>2 201 249</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |      | 809 439          | 565 348          |
| Skyldig offentlige avgifter     |      | 4 887            | 45 635           |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 274 487          | 182 225          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>1 088 813</b> | <b>793 208</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>1 088 813</b> | <b>793 208</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>3 304 117</b> | <b>2 994 457</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>   |      |                  |                  |
| Garantistillelser               |      | 0                | 0                |
| Pantstillelser                  |      | 0                | 0                |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 778770

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 075 333  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LYKKEBODEN KIOSK OG SPILLESENTER AS  
Forretningsadresse: Nattlandsveien 87  
5094 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Davanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.07.2022



Organisasjonsnr: 971 075 333  
LYKKEBODEN KIOSK OG SPILLESENTER AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021             | 2020             |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Salgsinntekt                                 |      | 4 313 098        | 3 926 813        |
| Annen driftsinntekt                          |      | 1 007 073        | 996 176          |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>5 320 171</b> | <b>4 922 989</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Varekostnad                                  |      | 3 277 961        | 3 193 307        |
| Lønnskostnad                                 | 2, 3 | 1 449 725        | 1 198 489        |
| Avskrivning på varige driftsmidler           | 4    | 21 310           | 17 618           |
| Annen driftskostnad                          |      | 557 121          | 541 803          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>5 306 117</b> | <b>4 951 217</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>14 054</b>    | <b>-28 228</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 0                | 105              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>0</b>         | <b>105</b>       |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>0</b>         | <b>105</b>       |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>14 054</b>    | <b>-28 123</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>14 054</b>    | <b>-28 123</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>14 054</b>    | <b>-28 123</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 14 055           | -28 123          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>14 055</b>    | <b>-28 123</b>   |



Organisasjonsnr: 971 075 333  
LYKKEBODEN KIOSK OG SPILLESENTER AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

|                                                 |   |        |        |
|-------------------------------------------------|---|--------|--------|
| Varige driftsmidler                             |   |        |        |
| Maskiner og anlegg                              | 4 | 32 947 | 44 257 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner | 4 | 0      | 10 000 |
| Sum varige driftsmidler                         |   | 32 947 | 54 257 |

|                                   |  |           |           |
|-----------------------------------|--|-----------|-----------|
| Finansielle anleggsmidler         |  |           |           |
| Investeringer i aksjer og andeler |  | 5 000     | 5 000     |
| Obligasjoner                      |  | 1 125 000 | 1 125 000 |
| Andre langsiktige fordringer      |  | 7 000     | 7 000     |
| Sum finansielle anleggsmidler     |  | 1 137 000 | 1 137 000 |
| Sum anleggsmidler                 |  | 1 169 947 | 1 191 257 |

|              |  |         |         |
|--------------|--|---------|---------|
| Omløpsmidler |  |         |         |
| Varer        |  |         |         |
| Varelager    |  | 714 000 | 314 000 |
| Sum varer    |  | 714 000 | 314 000 |

|                 |  |         |         |
|-----------------|--|---------|---------|
| Fordringer      |  |         |         |
| Kundefordringer |  | 430 065 | 541 021 |
| Sum fordringer  |  | 430 065 | 541 021 |

|                                         |  |         |         |
|-----------------------------------------|--|---------|---------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende     |  |         |         |
| Bankinnskudd, kontanter o. l.           |  | 990 105 | 948 178 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende |  | 990 105 | 948 178 |

|                  |  |           |           |
|------------------|--|-----------|-----------|
| Sum omløpsmidler |  | 2 134 170 | 1 803 199 |
|------------------|--|-----------|-----------|

|               |  |           |           |
|---------------|--|-----------|-----------|
| SUM EIENDELER |  | 3 304 117 | 2 994 456 |
|---------------|--|-----------|-----------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

|                                |  |         |         |
|--------------------------------|--|---------|---------|
| Egenkapital                    |  |         |         |
| Innskutt egenkapital           |  |         |         |
| Aksjekapital (selskapskapital) |  | 100 000 | 100 000 |





|                             |           |           |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Sum innskutt egenkapital    | 100 000   | 100 000   |
| Opptjent egenkapital        |           |           |
| Annen egenkapital           | 2 115 304 | 2 101 249 |
| Sum opptjent egenkapital    | 2 115 304 | 2 101 249 |
| Sum egenkapital             | 2 215 304 | 2 201 249 |
| Sum langsiktig gjeld        | 0         | 0         |
| Kortsiktig gjeld            |           |           |
| Leverandørgjeld             | 809 439   | 565 348   |
| Skyldig offentlige avgifter | 4 887     | 45 635    |
| Annen kortsiktig gjeld      | 274 487   | 182 225   |
| Sum kortsiktig gjeld        | 1 088 813 | 793 208   |
| Sum gjeld                   | 1 088 813 | 793 208   |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD    | 3 304 117 | 2 994 457 |
| POSTER UTENOM BALANSEN      |           |           |
| Garantistillelser           | 0         | 0         |
| Pantstillelser              | 0         | 0         |



Organisasjonsnr: 971 075 333  
LYKKEBODEN KIOSK OG SPILLESENTER AS

## NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

### Note 1

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunkt. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet er betydelig og ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Markedsbaserte aksjer vurderes likevel til markedspris. Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer. Skattekostnaden i resultatregnskapet omfattes av periodens beregnede skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjellene mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt selskapets fremførbare underskudd ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til unntaksreglene for små foretak.

### Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

### Note 3

Antall årsverk i regnskapsåret  
4.00

### Note 2

#### Spesifisering av resultatregnskapet

##### Lønnskostnader

| Lønn              | Årets      | Fjorårets  |
|-------------------|------------|------------|
|                   | 1254559.00 | 1035119.00 |
| Folketrygdavgift  | Årets      | Fjorårets  |
|                   | 179103.00  | 141804.00  |
| Pensjonskostnader | Årets      | Fjorårets  |



|                           |              |                  |
|---------------------------|--------------|------------------|
|                           | 16063.00     | 19558.00         |
| <u>Andre ytelser</u>      | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 0.00         | 2007.00          |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 1449725.00   | 1198488.00       |

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

|            |              |
|------------|--------------|
| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|------------|--------------|

## Note

4

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

|                                 |                            |                            |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u>  | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 158588.00                  | 0.00                       |
| <u>Tilgang i året</u>           | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 0.00                       | 0.00                       |
| <u>Avgang i året</u>            | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 0.00                       | 0.00                       |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u>  | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 158588.00                  | 0.00                       |
| <u>Samlede av-/nedskrivn.</u>   | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 125641.00                  | 0.00                       |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 32947.00                   | 0.00                       |
| <u>Årets av-/nedskrivn.</u>     | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 21311.00                   | 0.00                       |

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

|                                          |              |                  |
|------------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|------------------------------------------|--------------|------------------|

|                                               |              |                  |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------|

|                                               |              |                  |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------|

|                                                     |              |                  |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------------|

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

|                                  |               |                  |                         |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|





## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 075 333  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LYKKEBODEN KIOSK OG SPILLESENTER AS  
Forretningsadresse: Nattlandsveien 87  
5094 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ann-christin Davanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.04.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                          | Note | 2022             | 2021             |
|-------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                  |                  |
| Salgsinntekt                                          |      | 3 575 306        | 4 313 098        |
| Annen driftsinntekt                                   |      | 764 368          | 1 007 073        |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>4 339 674</b> | <b>5 320 171</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                  |                  |
| Varekostnad                                           |      | 2 796 294        | 3 277 961        |
| Lønnskostnad                                          |      | 1 475 649        | 1 449 725        |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 11 310           | 21 310           |
| Annen driftskostnad                                   |      | 806 283          | 557 121          |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>5 089 536</b> | <b>5 306 117</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>-749 862</b>  | <b>14 054</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                  |                  |
| Annen finansinntekt                                   |      | 282              |                  |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>282</b>       |                  |
| Annen rentekostnad                                    |      | 853              |                  |
| Annen finanskostnad                                   |      | -98              |                  |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>755</b>       |                  |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>-473</b>      |                  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      | <b>-750 335</b>  | <b>14 054</b>    |
| Skattekostnad på resultat                             | 2    |                  |                  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>-750 335</b>  | <b>14 054</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>-750 335</b>  | <b>14 054</b>    |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>-750 335</b>  | <b>14 054</b>    |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>-750 335</b>  | <b>14 054</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                  |                  |



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                             | Note | 2022            | 2021          |
|------------------------------------------|------|-----------------|---------------|
| Avsatt til annen egenkapital             |      |                 | 14 055        |
| Overført fra annen egenkapital           |      | -750 335        |               |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |      | <b>-750 335</b> | <b>14 055</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022             | 2021             |
|------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                  |                  |
| Utsatt skattefordel                            | 2    |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 1    |                  |                  |
| Maskiner og anlegg                             | 1    | 21 636           | 32 947           |
| Skip og flytende installasjoner                | 1    |                  |                  |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 1    |                  |                  |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 | 1    | <b>21 636</b>    | <b>32 947</b>    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                  |                  |
| Investering i datterselskap                    | 3    |                  |                  |
| Investering i annet foretak i samme konsern    | 3    |                  |                  |
| Investeringer i tilknyttet selskap             | 3    |                  |                  |
| Investeringer i aksjer og andeler              | 3    | 5 000            | 5 000            |
| Obligasjoner                                   | 3    | 1 125 000        | 1 125 000        |
| Andre langsiktige fordringer                   | 3    | 7 000            | 7 000            |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>1 137 000</b> | <b>1 137 000</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>1 158 636</b> | <b>1 169 947</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                                   |      |                  |                  |
| <b>Sum varer</b>                               |      | <b>423 703</b>   | <b>714 000</b>   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                  |                  |
| Kundefordringer                                |      | -17 932          | 430 065          |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 8 241            |                  |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>-9 691</b>    | <b>430 065</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 787 348          | 990 105          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>787 348</b>   | <b>990 105</b>   |





### Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Sum omløpsmidler                      |      | 1 201 360        | 2 134 170        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |      | <b>2 359 996</b> | <b>3 304 117</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |      |                  |                  |
| Aksjekapital                          | 4    | 100 000          | 100 000          |
| Beholdning av egne aksjer             | 4    |                  |                  |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |      | <b>100 000</b>   | <b>100 000</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                     |      | 1 364 969        | 2 115 304        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |      | <b>1 364 969</b> | <b>2 115 304</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                | 5    | <b>1 464 969</b> | <b>2 215 304</b> |
| <b>Gjeld</b>                          |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |      |                  |                  |
| Utsatt skatt                          | 2    |                  |                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>         |      |                  |                  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                       |      | 430 170          | 809 439          |
| Betalbar skatt                        | 2    |                  |                  |
| Skyldig offentlige avgifter           |      | 80 714           | 4 887            |
| Annen kortsiktig gjeld                |      | 384 143          | 274 487          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |      | <b>895 027</b>   | <b>1 088 813</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                      |      | <b>895 027</b>   | <b>1 088 813</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      | <b>2 359 996</b> | <b>3 304 117</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 665305

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 075 333  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LYKKEBODEN KIOSK OG SPILLESENTER AS  
Forretningsadresse: Nattlandsveien 87  
5094 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ann-christin Davanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.07.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 971 075 333  
LYKKEBODEN KIOSK OG SPILLESENTER AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                          | Note | 2022             | 2021             |
|-------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                  |                  |
| Salgsinntekt                                          |      | 3 575 306        | 4 313 098        |
| Annen driftsinntekt                                   |      | 764 368          | 1 007 073        |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>4 339 674</b> | <b>5 320 171</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                  |                  |
| Varekostnad                                           |      | 2 796 294        | 3 277 961        |
| Lønnskostnad                                          |      | 1 475 649        | 1 449 725        |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 11 310           | 21 310           |
| Annen driftskostnad                                   |      | 806 283          | 557 121          |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>5 089 536</b> | <b>5 306 117</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>-749 862</b>  | <b>14 054</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                  |                  |
| Annen finansinntekt                                   |      | 282              |                  |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>282</b>       |                  |
| Annen rentekostnad                                    |      | 853              |                  |
| Annen finanskostnad                                   |      | -98              |                  |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>755</b>       |                  |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>-473</b>      |                  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      | <b>-750 335</b>  | <b>14 054</b>    |
| Skattekostnad på resultat                             | 2    |                  |                  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>-750 335</b>  | <b>14 054</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>-750 335</b>  | <b>14 054</b>    |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>-750 335</b>  | <b>14 054</b>    |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>-750 335</b>  | <b>14 054</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                  |                  |
| Avsatt til annen egenkapital                          |      |                  | 14 055           |
| Overført fra annen egenkapital                        |      | -750 335         |                  |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              |      | <b>-750 335</b>  | <b>14 055</b>    |





Organisasjonsnr: 971 075 333  
LYKKEBODEN KIOSK OG SPILLESENTER AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note     | 2022             | 2021             |
|------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |          |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |          |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |          |                  |                  |
| Utsatt skattefordel                            | 2        |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |          |                  |                  |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 1        |                  |                  |
| Maskiner og anlegg                             | 1        | 21 636           | 32 947           |
| Skip og flytende installasjoner                | 1        |                  |                  |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr            | 1        |                  |                  |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 | <b>1</b> | <b>21 636</b>    | <b>32 947</b>    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |          |                  |                  |
| Investering i datterselskap                    | 3        |                  |                  |
| Investering i annet foretak i samme konsern    | 3        |                  |                  |
| Investeringer i tilknyttet selskap             | 3        |                  |                  |
| Investeringer i aksjer og andeler              | 3        | 5 000            | 5 000            |
| Obligasjoner                                   | 3        | 1 125 000        | 1 125 000        |
| Andre langsiktige fordringer                   | 3        | 7 000            | 7 000            |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |          | <b>1 137 000</b> | <b>1 137 000</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |          | <b>1 158 636</b> | <b>1 169 947</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |          |                  |                  |
| <b>Varer</b>                                   |          |                  |                  |
| <b>Sum varer</b>                               |          | <b>423 703</b>   | <b>714 000</b>   |
| <b>Fordringer</b>                              |          |                  |                  |
| Kundefordringer                                |          | -17 932          | 430 065          |
| Andre kortsiktige fordringer                   |          | 8 241            |                  |
| <b>Sum fordringer</b>                          |          | <b>-9 691</b>    | <b>430 065</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |          |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter o. l.                  |          | 787 348          | 990 105          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |          | <b>787 348</b>   | <b>990 105</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |          | <b>1 201 360</b> | <b>2 134 170</b> |





|                                |   |           |           |
|--------------------------------|---|-----------|-----------|
| SUM EIENDELER                  |   | 2 359 996 | 3 304 117 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD |   |           |           |
| Egenkapital                    |   |           |           |
| Innskutt egenkapital           |   |           |           |
| Aksjekapital                   | 4 | 100 000   | 100 000   |
| Beholdning av egne aksjer      | 4 |           |           |
| Sum innskutt egenkapital       |   | 100 000   | 100 000   |
| Opptjent egenkapital           |   |           |           |
| Annen egenkapital              |   | 1 364 969 | 2 115 304 |
| Sum opptjent egenkapital       |   | 1 364 969 | 2 115 304 |
| Sum egenkapital                | 5 | 1 464 969 | 2 215 304 |
| Gjeld                          |   |           |           |
| Langsiktig gjeld               |   |           |           |
| Utsatt skatt                   | 2 |           |           |
| Annen langsiktig gjeld         |   |           |           |
| Sum langsiktig gjeld           |   | 0         | 0         |
| Kortsiktig gjeld               |   |           |           |
| Leverandørgjeld                |   | 430 170   | 809 439   |
| Betalbar skatt                 | 2 |           |           |
| Skyldig offentlige avgifter    |   | 80 714    | 4 887     |
| Annen kortsiktig gjeld         |   | 384 143   | 274 487   |
| Sum kortsiktig gjeld           |   | 895 027   | 1 088 813 |
| Sum gjeld                      |   | 895 027   | 1 088 813 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD       |   | 2 359 996 | 3 304 117 |



Organisasjonsnr: 971 075 333  
LYKKEBODEN KIOSK OG SPILLESENTER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

| Sum                      | Beløp                                   |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| Balanseført verdi 31.12. | Varige driftsmidler Immaterielle eiend. |

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

| Samlet beløp - tilknyttet selskap | Årets | Fjorårets |
|-----------------------------------|-------|-----------|
|-----------------------------------|-------|-----------|

|                                        |       |           |
|----------------------------------------|-------|-----------|
| Samlet beløp - foretak i samme konsern | Årets | Fjorårets |
|----------------------------------------|-------|-----------|

|                                        |       |           |
|----------------------------------------|-------|-----------|
| Samlet beløp - foretak i samme konsern | Årets | Fjorårets |
|----------------------------------------|-------|-----------|

|                                              |       |           |
|----------------------------------------------|-------|-----------|
| Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet | Årets | Fjorårets |
|----------------------------------------------|-------|-----------|

| Pantstillelse | Beløp |
|---------------|-------|
|---------------|-------|

| Beholdning av egne aksjer | Antall | Pålydende | Andel av aksjek. |
|---------------------------|--------|-----------|------------------|
|---------------------------|--------|-----------|------------------|



| Resultatregnskap                                      |      |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Lykkeboden Kiosk Og Spillesenter AS                   |      |                  |                  |
| Driftsinntekter og driftskostnader                    | Note | 2022             | 2021             |
| Salgsinntekt                                          |      | 3 575 306        | 4 313 098        |
| Annen driftsinntekt                                   |      | 764 368          | 1 007 073        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |      | <b>4 339 674</b> | <b>5 320 171</b> |
| Varekostnad                                           |      | 2 796 294        | 3 277 961        |
| Lønnskostnad                                          |      | 1 475 649        | 1 449 725        |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 11 310           | 21 310           |
| Annen driftskostnad                                   |      | 806 283          | 557 121          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |      | <b>5 089 536</b> | <b>5 306 117</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>-749 862</b>  | <b>14 054</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                  |                  |
| Annen finansinntekt                                   |      | 282              | 0                |
| Annen rentekostnad                                    |      | 853              | 0                |
| Annen finanskostnad                                   |      | -98              | 0                |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |      | <b>-473</b>      | <b>0</b>         |
| Resultat før skattekostnad                            |      | -750 335         | 14 054           |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>-750 335</b>  | <b>14 054</b>    |
| <b>Overføringer</b>                                   |      |                  |                  |
| Avsatt til annen egenkapital                          |      | 0                | 14 055           |
| Overført fra annen egenkapital                        |      | 750 335          | 0                |
| <b>Sum overføringer</b>                               |      | <b>-750 335</b>  | <b>14 055</b>    |
| Lykkeboden Kiosk Og Spillesenter AS                   |      | Side 1           |                  |



| Balanse                              |          |                  |                  |
|--------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Lykkeboden Kiosk Og Spillesenter AS  |          |                  |                  |
| Eiendeler                            | Note     | 2022             | 2021             |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |          |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>        |          |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |          |                  |                  |
| Maskiner og anlegg                   | 1        | 21 636           | 32 947           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       | <b>1</b> | <b>21 636</b>    | <b>32 947</b>    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |          |                  |                  |
| Investeringer i aksjer og andeler    | 3        | 5 000            | 5 000            |
| Obligasjoner                         | 3        | 1 125 000        | 1 125 000        |
| Andre langsiktige fordringer         | 3        | 7 000            | 7 000            |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |          | <b>1 137 000</b> | <b>1 137 000</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |          | <b>1 158 636</b> | <b>1 169 947</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |          |                  |                  |
| Lager av varer og annen beholdning   |          | 423 703          | 714 000          |
| <b>Fordringer</b>                    |          |                  |                  |
| Kundefordringer                      |          | -17 932          | 430 065          |
| Andre kortsiktige fordringer         |          | 8 241            | 0                |
| <b>Sum fordringer</b>                |          | <b>-9 691</b>    | <b>430 065</b>   |
| <b>Investeringer</b>                 |          |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         |          | 787 348          | 990 105          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |          | <b>1 201 360</b> | <b>2 134 170</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |          | <b>2 359 996</b> | <b>3 304 117</b> |
| Lykkeboden Kiosk Og Spillesenter AS  |          | Side 2           |                  |



| <b>Balanse</b>                               |             |                              |                  |
|----------------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------|
| <b>Lykkeboden Kiosk Og Spillesenter AS</b>   |             |                              |                  |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>                  | <b>Note</b> | <b>2022</b>                  | <b>2021</b>      |
| <b>Egenkapital</b>                           |             |                              |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                  |             |                              |                  |
| Aksjekapital                                 | 4           | 100 000                      | 100 000          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>              |             | <b>100 000</b>               | <b>100 000</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                  |             |                              |                  |
| Annen egenkapital                            |             | 1 364 969                    | 2 115 304        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>              |             | <b>1 364 969</b>             | <b>2 115 304</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                       | <b>5</b>    | <b>1 464 969</b>             | <b>2 215 304</b> |
| <b>Gjeld</b>                                 |             |                              |                  |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>           |             |                              |                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                |             |                              |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                      |             |                              |                  |
| Leverandørgjeld                              |             | 430 170                      | 809 439          |
| Skyldig offentlige avgifter                  |             | 80 714                       | 4 887            |
| Annen kortsiktig gjeld                       |             | 384 143                      | 274 487          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                  |             | <b>895 027</b>               | <b>1 088 813</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                             |             | <b>895 027</b>               | <b>1 088 813</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>              |             | <b>2 359 996</b>             | <b>3 304 117</b> |
| Bergen, 30.06.2023                           |             |                              |                  |
| Styret i Lykkeboden Kiosk Og Spillesenter AS |             |                              |                  |
| Ann-christin Davanger<br>styreleder          |             | Gerd Davanger<br>styremedlem |                  |
| Lykkeboden Kiosk Og Spillesenter AS          |             |                              | Side 3           |





## REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Fordringer

Andre fordringer og evt. kundefordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### Note 1 Anleggsmidler

|                                    | Driftsløsøre,<br>inventar ol. | Sum    |
|------------------------------------|-------------------------------|--------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.22      | 62 250                        | 62 250 |
| = Anskaffelseskost 31.12.22        | 62 250                        | 62 250 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.22 | 40 614                        | 40 614 |
| = Bokført verdi 31.12.22           | 21 636                        | 21 636 |
| Årets ordinære avskrivninger       | 11 310                        | 11 310 |
| Økonomisk levetid                  | 5 år                          |        |



## Note 2 Skatt

| Årets skattekostnad                      | 2022     | 2021     |
|------------------------------------------|----------|----------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |          |          |
| Betalbar skatt                           | 0        | 0        |
| Endring i utsatt skattefordel            | 0        | 0        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>0</b> | <b>0</b> |

|                                      |          |          |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Skattepliktig inntekt:               |          |          |
| Resultat før skatt                   | -750 335 | 14 055   |
| Permanente forskjeller               | 0        | 0        |
| Endring i midlertidige forskjeller   | -5 259   | -87 493  |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | 0        | -19 796  |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>         | <b>0</b> | <b>0</b> |

|                                      |          |          |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Betalbar skatt i balansen:           |          |          |
| Betalbar skatt på årets resultat     | 0        | 0        |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

|                                           | 2022            | 2021            | Endring        |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Varige driftsmidler                       | -44 640         | -49 899         | -5 259         |
| <b>Sum</b>                                | <b>-44 640</b>  | <b>-49 899</b>  | <b>-5 259</b>  |
| Akkumulert fremførbart underskudd         | -1 209 713      | -454 119        | 755 594        |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 1 254 353       | 504 018         | -750 335       |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>         | <b>-275 958</b> | <b>-110 884</b> | <b>165 074</b> |

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 3 Langsiktige verdipapirer

|               | Anskaffelses<br>kost | Markeds<br>verdi | Balanseført<br>verdi |
|---------------|----------------------|------------------|----------------------|
| Anleggsmidler | 5 000                | 25 000           | 5 000                |

## Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Lykkeboden Kiosk Og Spillesenter AS pr. 31.12 består av:

|                 | Antall    | Pålydende | Bokført        |
|-----------------|-----------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer | 50        | 2 000,0   | 100 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>50</b> |           | <b>100 000</b> |

## Eierstruktur



De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|                       | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------|----------|-----------|-------------|
| Ann-christin Davanger | 50       | 100,0     | 100,0       |

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

| Navn                        | Verv       | Ordinære  |
|-----------------------------|------------|-----------|
| Ann-christin Davanger       | styreleder | 50        |
| <b>Totalt antall aksjer</b> |            | <b>50</b> |

### Note 5 Egenkapital

|                              | Aksje-<br>kapital | Annen innsk.<br>Egenkapital | Annen EK  | Sum       |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------|-----------|
| Egenkapital pr 31.12.2021    | 100 000           | 0                           | 2 115 304 | 2 215 304 |
| Endring egenkapital; utbytte |                   |                             | 0         | 0         |
| Årets resultat               |                   |                             | -750 335  | -750 335  |
| Egenkapital pr 31.12.2022    | 100 000           | 0                           | 1 364 969 | 1 464 969 |

# Lykkeboden Kiosk og Spillesenter AS

Resultatregnskap for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023

| Driftsinntekter                           | Denne perioden      | Forrige periode     | Endring            |               |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| 3000 Salgsinntekt varer, høy mva-sats     | 2 663 943,32        | 2 755 818,88        | -91 875,56         | -3,3 %        |
| 3020 Salgsinntekt tjenester, høy mva-sats | 468 790,51          | 365 335,55          | 103 454,96         | 28 %          |
| 3030 Salgsinntekt varer, middels mva-sats | 216 607,83          | 371 209,45          | -154 601,62        | -42 %         |
| 3100 Salgsinntekt varer, fritatt for mva  | 67 974,00           | 82 942,00           | -14 968,00         | -18 %         |
| 3706 Provisjonsinntekt, Norsk Tipping     | 435 461,99          | 577 841,00          | -142 379,01        | -25 %         |
| 3707 Provisjonsinntekt, Norsk Rikstoto    | 119 606,00          | 186 527,00          | -66 921,00         | -36 %         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                | <b>3 972 383,65</b> | <b>4 339 673,88</b> | <b>-367 290,23</b> | <b>-8,5 %</b> |

| Driftskostnader                                                                               | Denne perioden | Forrige periode | Endring     |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------|---------|
| 4000 Råvarer og halvfabrikata                                                                 | 0,00           | -739,20         | 739,20      | 100 %   |
| 4300 Varer for videresalg                                                                     | -2 321 261,26  | -2 181 336,35   | -139 924,91 | -6,4 %  |
| 4330 Varer for videresalg, middels mva-sats                                                   | -154 520,81    | -318 639,95     | 164 119,14  | 52 %    |
| 4360 Frakt og toll ved mottak av varer for videresalg                                         | -29 022,00     | -1 318,00       | -27 704,00  | -2102 % |
| 4371 Rabatt på kjøp av varer for videresalg                                                   | 13 263,07      | 0,00            | 13 263,07   | -       |
| 4390 Varetelling: Varelagerendring varer for videresalg / Endring på varelager for videresalg | -97 368,08     | -290 297,35     | 192 929,27  | 66 %    |
| 4500 Innleid arbeidskraft, fremmedytelse og underentreprenør                                  | -88 124,80     | -3 542,76       | -84 582,04  | -2387 % |
| 4600 Emballasje og pakker                                                                     | -96,00         | -420,00         | 324,00      | 77 %    |
| 5001 Lønn til ansatte                                                                         | -997 805,00    | -1 201 520,00   | 203 715,00  | 17 %    |
| 5092 Feriepenger                                                                              | -101 776,15    | -122 555,10     | 20 778,95   | 17 %    |
| 5401 Arbeidsgiveravgift                                                                       | -136 246,82    | -167 838,10     | 31 591,28   | 19 %    |
| 5405 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger                                                | -14 350,40     | -17 253,87      | 2 903,47    | 17 %    |
| 5800 Refusjon av sykepenger, foreldrepenger mm                                                | 91 577,00      | 59 748,00       | 31 829,00   | 53 %    |
| 5901 Gaver til ansatte, med skattefradrag                                                     | -3 459,00      | 0,00            | -3 459,00   | -       |
| 5915 Overtidsmat                                                                              | -462,00        | 0,00            | -462,00     | -       |
| 5950 Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)                                                       | -41 686,00     | -23 562,00      | -18 124,00  | -77 %   |
| 5990 Annen personalkostnad, med skattefradrag                                                 | -125,80        | -2 668,00       | 2 542,20    | 95 %    |
| 6015 Avskrivning på maskiner                                                                  | -11 310,53     | -11 310,48      | -0,05       | 0 %     |
| 6300 Leie lokale                                                                              | -153 480,00    | -158 020,00     | 4 540,00    | 2,9 %   |
| 6341 Strøm og oppvarming av lokaler                                                           | -70 253,32     | -152 365,81     | 82 112,49   | 54 %    |
| 6345 Varme                                                                                    | -9 000,00      | -18 000,00      | 9 000,00    | 50 %    |
| 6360 Renhold av lokaler                                                                       | -45 940,90     | -36 450,30      | -9 490,60   | -26 %   |
| 6399 Annen kostnad lokaler                                                                    | -10 912,68     | -6 982,22       | -3 930,46   | -56 %   |
| 6420 Leie datasystemer                                                                        | -2 894,00      | -38 452,40      | 35 558,40   | 92 %    |
| 6510 Håndverktøy                                                                              | -199,20        | 0,00            | -199,20     | -       |
| 6540 Møbler, interiør og annet inventar                                                       | -238,40        | -3 644,80       | 3 406,40    | 93 %    |
| 6553 Programvare                                                                              | -24 570,80     | -4 902,10       | -19 668,70  | -401 %  |
| 6560 Bedriftens forbruksmateriell (ikke kontorrekvisita)                                      | -461,60        | 0,00            | -461,60     | -       |
| 6590 Annet driftsmateriale                                                                    | -596,80        | 0,00            | -596,80     | -       |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger                                                      | -10 916,80     | 0,00            | -10 916,80  | -       |
| 6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr                                                         | -2 360,00      | -2 184,00       | -176,00     | -8,1 %  |
| 6705 Regnskapshonorar                                                                         | -129 251,55    | -30 400,00      | -98 851,55  | -325 %  |
| 6725 Advokat og juridisk bistand, med skattefradrag                                           | -10 500,00     | 0,00            | -10 500,00  | -       |
| 6795 Andre eksterne arbeidstimer (Fremmedytelse), ikke opplysningspliktig                     | -14 040,00     | 0,00            | -14 040,00  | -       |
| 6800 Kontorrekvisita                                                                          | -1 804,92      | -5 706,78       | 3 901,86    | 68 %    |
| 6840 Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.                                                         | 0,00           | -590,40         | 590,40      | 100 %   |
| 6901 Telefon- og mobilabonnement                                                              | -2 974,27      | -3 629,73       | 655,46      | 18 %    |

|                                                    |                      |                      |                   |             |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------|
| 6907 Internett og annen data- og telekommunikasjon | -10 071,00           | -10 406,70           | 335,70            | 3,2 %       |
| 7321 Reklamekostnad                                | -8 750,00            | 0,00                 | -8 750,00         | -           |
| 7329 Annen reklamekostnad                          | 0,00                 | -25 000,00           | 25 000,00         | 100 %       |
| 7500 Forsikringskostnad                            | -4 526,36            | -12 348,00           | 7 821,64          | 63 %        |
| 7701 Parabol-TV + Rikstoto Direkte                 | 0,00                 | -7 378,34            | 7 378,34          | 100 %       |
| 7702 Andeler + Konkuranse                          | 0,00                 | -9 101,00            | 9 101,00          | 100 %       |
| 7740 Øreavrunder                                   | -1 707,71            | 1 716,58             | -3 424,29         | -199 %      |
| 7770 Bank- og kortgebyr                            | -26 116,64           | -19 097,72           | -7 018,92         | -37 %       |
| 7798 Annen kostnad med skattefradrag               | -8 148,50            | -263 524,92          | 255 376,42        | 97 %        |
| <b>Sum driftskostnader</b>                         | <b>-4 442 490,03</b> | <b>-5 089 721,80</b> | <b>647 231,77</b> | <b>13 %</b> |

|                           |                       |                        |                   |             |
|---------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| <b>Driftsresultat</b>     | <b>Denne perioden</b> | <b>Forrige periode</b> | <b>Endring</b>    |             |
| <b>Sum driftsresultat</b> | <b>-470 106,38</b>    | <b>-750 047,92</b>     | <b>279 941,54</b> | <b>37 %</b> |

|                                                                  |                       |                        |                |              |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------|--------------|
| <b>Finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster</b>     | <b>Denne perioden</b> | <b>Forrige periode</b> | <b>Endring</b> |              |
| 8051 Renteinntekt bankinnskudd                                   | 12,41                 | 0,00                   | 12,41          | -            |
| 8059 Annen renteinntekt                                          | 121,00                | 0,00                   | 121,00         | -            |
| 8079 Annen finansinntekt                                         | 194,00                | 282,00                 | -88,00         | -31 %        |
| 8155 Rentekostnad leverandørgjeld                                | -570,32               | -852,63                | 282,31         | 33 %         |
| 8159 Annen rentekostnad                                          | -208,00               | 0,00                   | -208,00        | -            |
| 8179 Annen finanskostnad                                         | 0,00                  | 98,00                  | -98,00         | -100 %       |
| <b>Sum finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster</b> | <b>-450,91</b>        | <b>-472,63</b>         | <b>21,72</b>   | <b>4,6 %</b> |

|                     |                       |                        |                   |             |
|---------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| <b>Resultat</b>     | <b>Denne perioden</b> | <b>Forrige periode</b> | <b>Endring</b>    |             |
| <b>Sum resultat</b> | <b>-470 557,29</b>    | <b>-750 520,55</b>     | <b>279 963,26</b> | <b>37 %</b> |



# Lykkeboden Kiosk og Spillesenter AS

Resultatregnskap for perioden 01.01.2024 - 29.02.2024

| Driftsinntekter                           | Denne perioden | Forrige periode | Endring   |        |
|-------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------|
| 3000 Salgsinntekt varer, høy mva-sats     | 399 369,60     | 382 135,20      | 17 234,40 | 4,5 %  |
| 3020 Salgsinntekt tjenester, høy mva-sats | 84 388,13      | 93 389,70       | -9 001,57 | -9,6 % |
| 3030 Salgsinntekt varer, middels mva-sats | 25 501,74      | 31 182,61       | -5 680,87 | -18 %  |
| 3100 Salgsinntekt varer, fritatt for mva  | 12 286,00      | 11 535,00       | 751,00    | 6,5 %  |
| 3706 Provisjonsinntekt, Norsk Tipping     | 63 509,00      | 68 558,26       | -5 049,26 | -7,4 % |
| 3707 Provisjonsinntekt, Norsk Rikstoto    | 14 172,00      | 0,00            | 14 172,00 | -      |
| Sum driftsinntekter                       | 599 226,47     | 586 800,77      | 12 425,70 | 2,1 %  |

| Driftskostnader                                       | Denne perioden | Forrige periode | Endring    |        |
|-------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------|--------|
| 4300 Varer for videresalg                             | -205 491,91    | -188 568,66     | -16 923,25 | -9,0 % |
| 4330 Varer for videresalg, middels mva-sats           | -7 683,27      | -12 327,44      | 4 644,17   | 38 %   |
| 4360 Frakt og toll ved mottak av varer for videresalg | -791,00        | -17 281,00      | 16 490,00  | 95 %   |
| 5001 Lønn til ansatte                                 | -151 931,00    | -158 527,50     | 6 596,50   | 4,2 %  |
| 5092 Feriepenger                                      | -15 496,97     | -16 169,82      | 672,85     | 4,2 %  |
| 5401 Arbeidsgiveravgift                               | -22 050,86     | -23 206,57      | 1 155,71   | 5,0 %  |
| 5405 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger        | -2 185,07      | -2 279,93       | 94,86      | 4,2 %  |
| 5800 Refusjon av sykepenger, foreldrepenger mm        | 5 415,00       | 0,00            | 5 415,00   | -      |
| 5901 Gaver til ansatte, med skattefradrag             | 0,00           | -1 015,00       | 1 015,00   | 100 %  |
| 5950 Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)               | -4 461,00      | -3 760,00       | -701,00    | -19 %  |
| 6015 Avskrivning på maskiner                          | -1 885,09      | -1 885,08       | -0,01      | 0 %    |
| 6300 Leie lokale                                      | -27 080,00     | -24 080,00      | -3 000,00  | -12 %  |
| 6341 Strøm og oppvarming av lokaler                   | -11 162,48     | -19 092,23      | 7 929,75   | 42 %   |
| 6345 Varme                                            | 0,00           | -3 000,00       | 3 000,00   | 100 %  |
| 6360 Renhold av lokaler                               | -7 883,19      | -6 369,30       | -1 513,89  | -24 %  |
| 6399 Annen kostnad lokaler                            | -1 424,66      | -4 275,14       | 2 850,48   | 67 %   |
| 6553 Programvare                                      | 0,00           | -11 430,00      | 11 430,00  | 100 %  |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger              | 0,00           | -307,20         | 307,20     | 100 %  |
| 6705 Regnskapshonorar                                 | -31 021,70     | -37 103,10      | 6 081,40   | 16 %   |
| 6840 Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.                 | -590,40        | 0,00            | -590,40    | -      |
| 6901 Telefon- og mobilabonnement                      | -553,37        | -542,66         | -10,71     | -2,0 % |
| 6907 Internett og annen data- og telekommunikasjon    | -5 595,00      | -3 357,00       | -2 238,00  | -67 %  |
| 7500 Forsikringskostnad                               | -2 263,16      | 0,00            | -2 263,16  | -      |
| 7740 Øreavrunding                                     | 3,81           | 1,90            | 1,91       | 101 %  |
| 7770 Bank- og kortgebyr                               | -2 319,45      | -2 804,55       | 485,10     | 17 %   |
| 7798 Annen kostnad med skattefradrag                  | -5 420,00      | -1 484,54       | -3 935,46  | -265 % |
| Sum driftskostnader                                   | -501 870,77    | -538 864,82     | 36 994,05  | 6,9 %  |

| Driftsresultat     | Denne perioden | Forrige periode | Endring   |       |
|--------------------|----------------|-----------------|-----------|-------|
| Sum driftsresultat | 97 355,70      | 47 935,95       | 49 419,75 | 103 % |

| Finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster     | Denne perioden | Forrige periode | Endring |       |
|-----------------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|-------|
| 8159 Annen rentekostnad                                   | 0,00           | -208,00         | 208,00  | 100 % |
| Sum finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster | 0,00           | -208,00         | 208,00  | 100 % |

| Resultat     | Denne perioden | Forrige periode | Endring   |       |
|--------------|----------------|-----------------|-----------|-------|
| Sum resultat | 97 355,70      | 47 727,95       | 49 627,75 | 104 % |