



ARENDAL SENTRUM - BYGÅRD MED GODE LEIETAGERE RETT VED POLLEN.

ARENDAL - Havnegaten 3 - Salg av Havnegaten 3 AS



FAKTA OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg en flott bygård "midt" i Arendal sentrum rett ved Pollen. Dette er et kombinert forretning/kontorbygg i 3 etasjer med gode leietagere.

Det er fortsatt potensiale i eiendommen som kan øke leieinntektene ytterligere. Areal totalt ca. 961 m2. + Pakkhus i bakgård 243 m2..

Leieinntekter p.t på ca. kr. 1.650.000,-. Velkommen til visning.

KJETIL LOSSIUS

Næringsmegler

404 08 002 - kjetil.lossius@sormegleren.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

4 Beskrivelse

17 Dokumentvedlegg

SALGSOPPGAVE

ARENDALE - Havnegaten 3 - Salg av Havnegaten 3 AS

OPPDRAE

92240065

EIENDOM

Havnegaten 3 - Salg av Havnegaten 3 AS, 4836 ARENDAL

EIENDOMSBETEGNELSE

Gårdsnummer 501, bruksnummer 523 i Arendal kommune. Gårdsnummer 501, bruksnummer 524 i Arendal kommune.

KORT OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg en flott bygård "midt" i Arendal sentrum rett ved Pollen. Dette er et kombinert forretning/kontorbygg i 3 etasjer med gode leietagere.

Det er fortsatt potensiale i eiendommen som kan øke leieinntektene ytterligere. Areal totalt ca. 961 m² + pakkhus i bakgård 243 m². Leieinntekter p.t på ca. kr. 1.650.000,-. Velkommen til visning.

EIER

AS Havnegaten 3

PRISANTYDNING

Kr 19 000 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ingen dokumentavgift ved kjøpe av aksjeselskap.

EIENDOMSTYPE

Bygård kontor/forretning.

EIERFORM

Eiet

INNHold

Hovedbygg:

1.etg:

3 forretninger på gateplan.

2.etg:

Kontorlokaler.

3.etg:

Kontorlokaler.

Bakbygning (Pakkhus):

1.etg:

Verksted/kontor .

2.etg:

Lager/verksted.

3.etg:

Lager/verksted.

Se ellers vedlagte plantegninger som viser romfordeling.

AREALER

Bruttoareal: 961 m² + Bakbygning (pakkhus) 243 m² = Totalt 1204 m²

BYGGEÅR

Byggeår: 1921

VENTILASJON OG KJØLEANLEGG

Ventilasjon/kjøling for kontorer i byggets 3.etg.

STANDARD

Gjennomgående god standard hvor bygget er pusset om i de senere år. Ledige lokaler i bakgårdsbygget i 2 og 3.etg trenger modernisering. Her ligger også potensiale for høyere leieinntekter. Bakgårdsbygget/pakkhis trenger modernisering.

PARKERING

Det er biloppstillingsplass til 3 -5 biler i bakgården.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger meget sentralt "midt" i sentrum og rett ved Pollen. Kort vei til alle fasiliteter.

GRUNNAREALER

Asfaltert bakgård.

Tomteareal: 632 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

OPPVARMING

Elektrisk. Det er installert flere varmepumper.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 380,-

EIENDOMSSKATT

Kr 16 398,-

INFO LEIEAVTALER

Indeks regulert pr. 01.01. 2025 er leien 1.700.000,-. Potensiale for ledige lokaler og parkeringsplasser har eier estimert til kr. 150.000,-. Leietageroversikt og leiekontrakter kan fås v. henvendelse megler.

DIVERSE

Det er selskapet Havnegaten 3, Org.nr: 931 354 256 som er et singel-purposeselskap som skal selges hvor eiendommene Gnr. 501 og BNR: 523 og 524 i Arendal kommune utgjør selskapets hovedaktivum. Selskapet har ingen ansatte. Mer informasjon om selskapet finnes i siste årsregnskap, som følger som bilag til dette prospektet.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Kr. 16.998.036,- pr. 31.12.2023

SKATTEMESSIG SALDOVERDI EIENDOM

Saldoverdier pr 31.12.2023.

2% NOK 316.840,-

4% NOK 105.374,-

Totalt NOK 422.214,-

SKATTEMESSIG SALDOVERDI TOMT

Tomten er av megler markedsmessig vurdert 25% av netto eiendomsverdi. Dersom kjøper mener det bør være et fradrag for skattemessig ulempe ved kjøp av aksjeselskap, skal en slik eventuell ulempe være trukket fra i eiendomsverdien som oppgis i budet.

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/501/523:

25.04.1988 - Dokumentnr: 4037 - Rettighet

Rettighetshaver: Marcussen Ur & Smykker AS

Org.nr: 943 308 489

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

LEIE-TID: 10 ÅR

AVGIFT NOK

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVEN/UTLEIER

BEST. OM GARASJE / PARK. PL.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1995 - Dokumentnr: 1367 - Rettighet

Rettighetshaver: Seljåsen Esther May

Fnr: 140667 42459

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

Leietid 2 år med rett til forlengelse i nye 3 år

Fra dato 01/01/1995

Leie 21.215 pr. år som regulere

Rett til fremleie og pantsettelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1921 - Dokumentnr: 900100 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1912077 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:501 Bnr:523

VERNEKLASSE/SEFRAK

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med

restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som område for kontor, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

LOVANVENDELSE

Informasjonen i dette prospekt med vedlegg er mottatt av selger og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Det gjøres særskilt oppmerksom på at arealangivelser er basert på opplysninger fra selger og at tegninger ikke er kontrollert av megler med hensyn på validitet. Det tas forbehold om at det kan være arealavvik fra tegninger og faktisk areal. Informasjonen i dette prospektet med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet etter beste skjønn, men megler kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Det tas forbehold om feil i prospektet. Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftenes §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

"As is" klausul

Eiendommen og dens tilbehør vedtas "som den/det er. avhendingsloven §3-9. Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle: dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper. Avhendingsloven §4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse. Selger kjenner ikke til at det er forurensning i tomtegrunnen utover

det som er opplyst tidligere i dette prospektet. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

Pro & Contra

Det vil bli foretatt Pro & Contra oppgjør i forbindelse med overtakelsen av aksjene. Revidert oppgjør settes opp av selger/selgers regnskapsfører i henhold til standardavtaleverk.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

SALGSOPPGAVE DATO

06.09.2024

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

INFORMASJON OM BUDGIVNING

Salgsobjektet er selskapet Havnegaten 3 AS. Org.nr: 931 354 256 . Selskapet er 100% eier av eiendommene som er eneste vesentlige eierandel i selskapet. Bud skal behandles av styret før endelig aksept. Informasjon I dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt I forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom denne finner det formålstjenlig. Det vil bli benyttet meglerstandardens kjøpskontrakt vedr salg av aksjeselskap - med en estimert balanse pr overtagelsestidspunkt. Se vedleggs hefte for utkast til kontrakt .Prospekt og vedlegg antas gjennomgått grundig. Herunder må eventuelle kommentarer til utkast til kontrakt spesifiseres. Dersom slike kommentarer ikke gis, anses budet gitt på bakgrunn av kontraktens regulering. Tilsvarende gjelder andre forhold i forbindelse med budgivning. Det enkelte bud må inneholde referanse til eiendommen og prospektet, Det må angis pris, (netto eiendomsverdi),samt hvilke forbehold som settes og frist for aksept som kan sendes til styret for endelig godkjenning og aksept. Det tas utgangspunkt i åpen budrunde, hvor bud må sendes skriftlig til megler. Dette forhindrer ikke at selger og megler I en avsluttende fase kan tilrettelegge for en videre forhandlingsprosess med utvalgte budgivere. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse. Det oppfordres kjøper til å foreta

en teknisk, finansiell og juridisk gjennomgang av eiendommen og selskapet, herunder gjøre nødvendige undersøkelser til kommunen og/eller andre private eller offentlige instanser.



Dette er et kombinert forretning/kontorbygg i 3 etasjer med gode leietagere.



Det er fortsatt potensiale i eiendommen som kan øke leieinntektene .



Eiendommen ligger meget sentralt "midt" i sentrum og rett ved Pollen. Kort vei til alle fasiliteter.



Forretning gateplan.



Forretning gateplan.



Forretning gateplan.



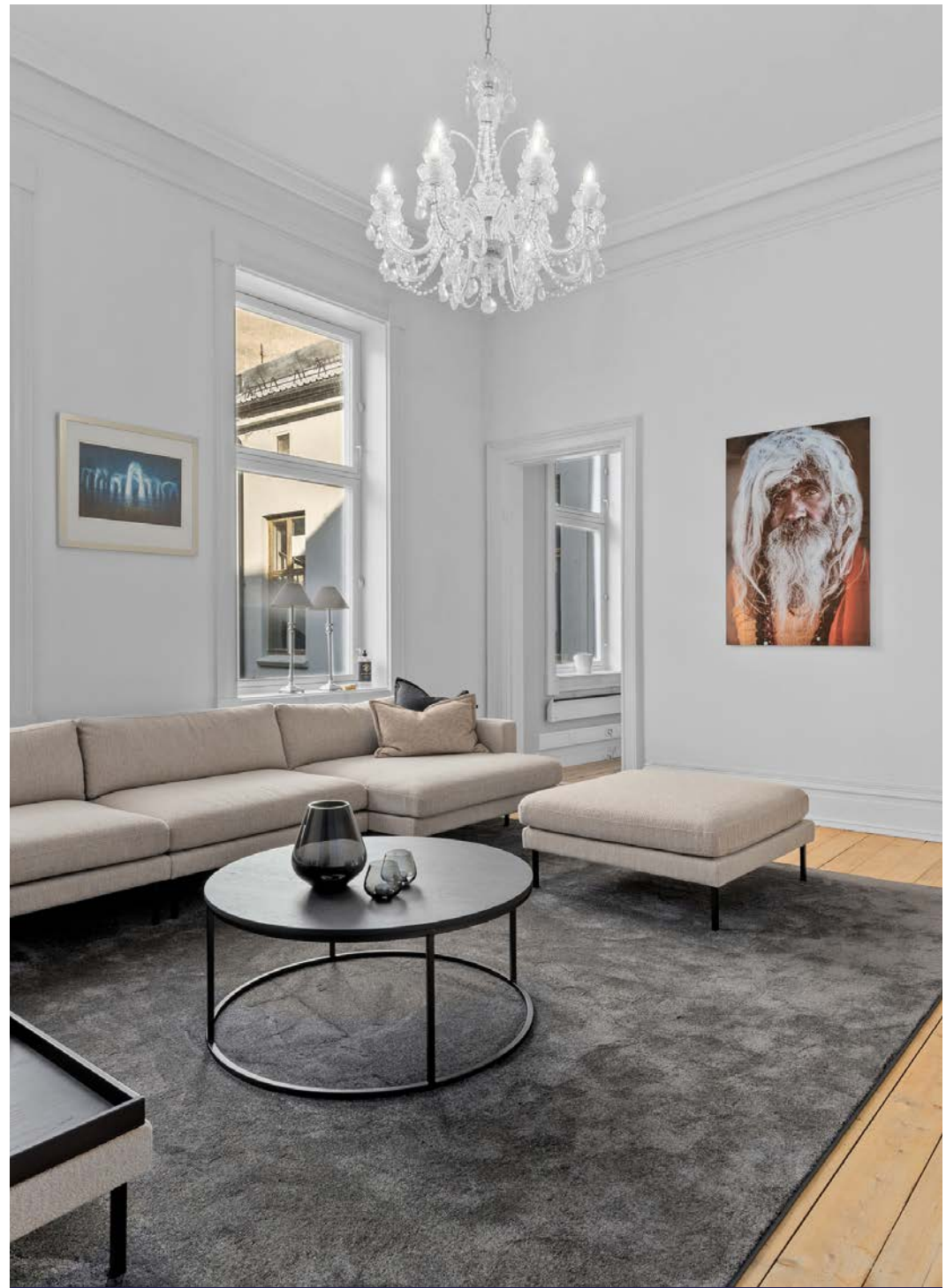
Forretning gateplan.



Forretning gateplan.



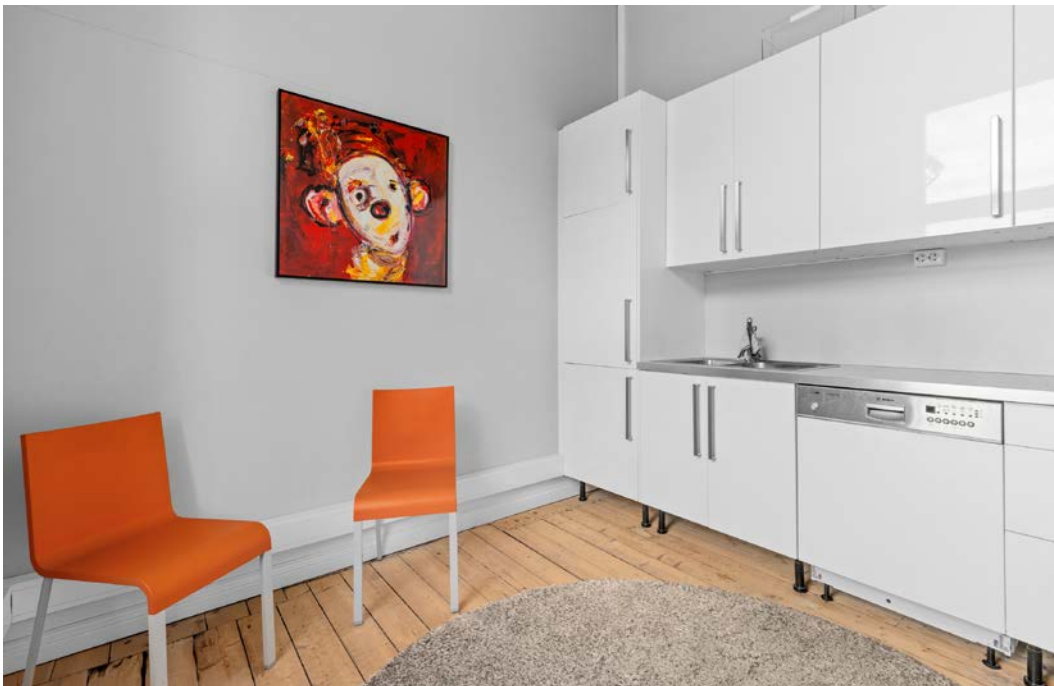
Kontorlokaler.



Kontorlokaler.



Kontorlokaler.



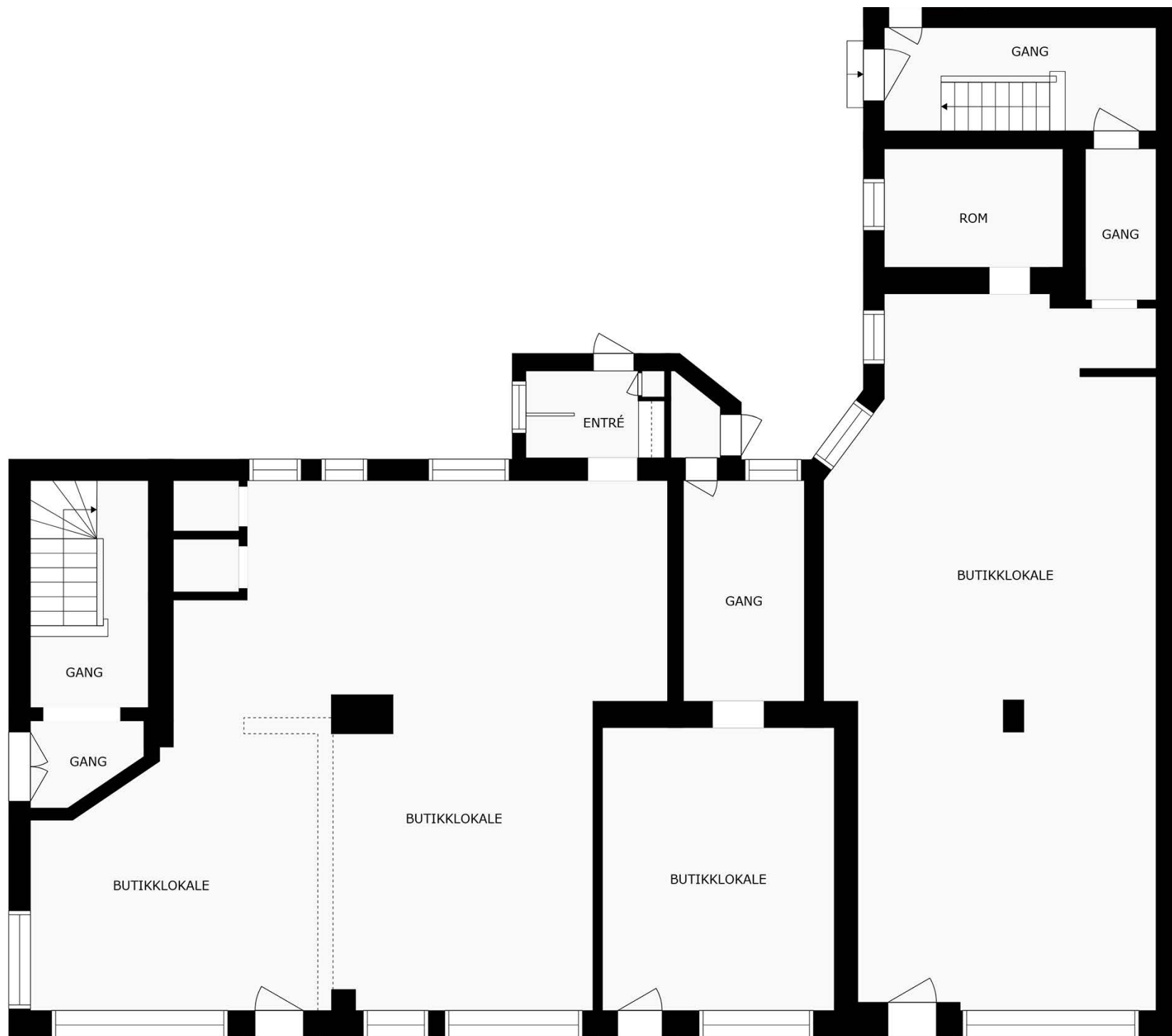
Kjøkken kontrollokaler.



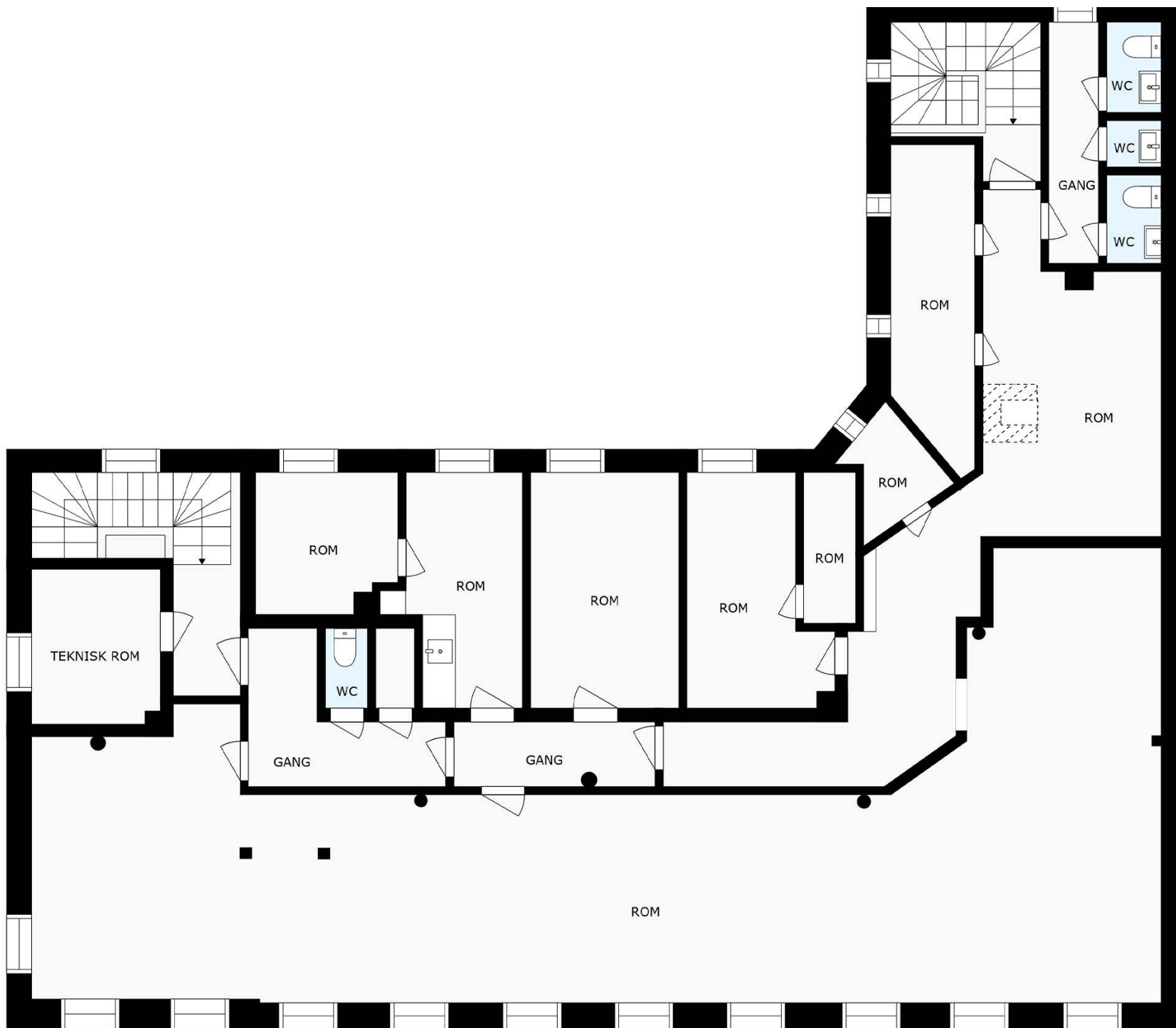
Bad kontorlokaler.



Kontorlokaler.







DOKUMENT- VEDLEGG



Arendal kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 08.05.2024

Opplysninger til eiendomsmeidler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Arendal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4203 Gårdsnr.: 501 Bruksnr.: 523

Adresse: Havnegaten 3, 4836 ARENDAL

Referanse: 92240065

Rapporten gjelder GBnr 501/523/0/0 - HAVNEGATEN 3

Mai 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.geb.vann nær m/måler,60M3	01.05.2024	31.05.2024	kr 326,00
Akonto vann næring	01.05.2024	31.05.2024	kr 92,03
Målerleie	01.05.2024	31.05.2024	kr 52,50
Ab.geb.avløp nær m/måler,60M3	01.05.2024	31.05.2024	kr 524,83
Akonto avløp næring	01.05.2024	31.05.2024	kr 119,90
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 115,26

April 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.geb.vann nær m/måler,60M3	01.04.2024	30.04.2024	kr 326,00
Akonto vann næring	01.04.2024	30.04.2024	kr 92,03
Målerleie	01.04.2024	30.04.2024	kr 52,50
Ab.geb.avløp nær m/måler,60M3	01.04.2024	30.04.2024	kr 524,83
Akonto avløp næring	01.04.2024	30.04.2024	kr 119,90
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 115,26

Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.geb.vann nær m/måler,60M3	01.03.2024	31.03.2024	kr 326,00
Akonto vann næring	01.03.2024	31.03.2024	kr 92,03
Målerleie	01.03.2024	31.03.2024	kr 52,50
Ab.geb.avløp nær m/måler,60M3	01.03.2024	31.03.2024	kr 524,83
Akonto avløp næring	01.03.2024	31.03.2024	kr 119,90
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 115,26

Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.geb.vann nær m/måler,60M3	01.02.2024	29.02.2024	kr 326,00
Akonto vann næring	01.02.2024	29.02.2024	kr 92,03
Målerleie	01.02.2024	29.02.2024	kr 52,50
Ab.geb.avløp nær m/måler,60M3	01.02.2024	29.02.2024	kr 524,83
Akonto avløp næring	01.02.2024	29.02.2024	kr 119,90
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 115,26

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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 eiendomsforespørslers.



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 05.08.2024

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	Arendal	501	523		

Adresse til bygningen	Havnegaten 3, 4836 Arendal
Avtalenr.	78423
Kundenr.	

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	Kvartal
Siste fakturerte termin:	Juli - August	3.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer: Ingen gebyr registrert på eiendommen

Dato: 05.08.2024

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	501	Bruksnr.	523	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Havnegaten 3, 4836 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart



ARENDALE KOMMUNE

Adresse: Havnegaten 3, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/523/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 628 m²
Dato: 2024-08-05



Matrikelkart



ARENDALE KOMMUNE

Adresse: Havnegaten 3, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/523/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 628 m²
Dato: 2024-08-05



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikellovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 5.8.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kv):	Arealmerke:	Koordinatystem:
628.2		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6480022.10045	486408.702296	Ikke spesifisert	7.39	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
2	6480027.90851	486404.162394	Ikke spesifisert	20.26	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
3	6480046.91565	486397.247148	Ikke spesifisert	9.39	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
4	6480048.72229	486406.197587	Ikke spesifisert	13.09	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
5	6480056.51583	486417.356943	Ikke spesifisert	25.05	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
6	6480035.12175	486430.299865	Ikke spesifisert	25.26	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-501/523/0

Bruksnavn	HAVNEGATEN	Beregnet areal	632.0
Etablert dato	06.07.1921	Historisk oppgitt areal	632.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- Tinglyst
 Avklarte eiere
 Har festgrunn
 Bestående
 Har grunnforurensning
 Mangel matrikkelføring
 Seksjonert
 Har kulturminner
 Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
AS Havnegaten 3	931354256	H - Hjemmelshaver		Kirkebakken 5	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
NM - Nymatrikulering	06.07.1921			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	17.09.1996	628.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166986834	0	329 - Annen forretningsbygning	TB - Tatt i bruk
166986982	0	329 - Annen forretningsbygning	TB - Tatt i bruk

Bygning 166986834: 329 - Annen forretningsbygning

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	820.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	820.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		30.05.2008
EB - Endre bygningsdata	22.12.2022	22.12.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
A - Annet enn bolig	H0101	820.0	0	0	2 - Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	282.0	282.0	0.0
H02	0	0.0	275.0	275.0	0.0
H03	0	0.0	263.0	263.0	0.0

Bygning 166986982: 329 - Annen forretningsbygning

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	168.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	168.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008
EB - Endre bygningsdata	22.12.2022	22.12.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	63.0	63.0	0.0
H02	0	0.0	63.0	63.0	0.0
H03	0	0.0	42.0	42.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Havnegaten	3		4836 ARENDAL

Ledningskart



ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Havnegaten 3, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/523/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 628 m²
Dato: 2024-08-05



Veikart

Adresse: Havnegaten 3, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/523/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3.500
Areal: 628 m²
Dato: 2024-08-05



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI, MEDIUM

- Europaveg
- - - Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- - - Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- - - Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- - - Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- - - Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI, MEDIUM, TYPEVEG

- - - Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- - - Fylke - gangogsykkel- tunnel
- - - Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- - - Kommune - gågate
- - - Kommune - trapp
- - - Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

Kommuneplan

Adresse: Havnegaten 3, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/523/0/0

Planident: 2022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn:

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0

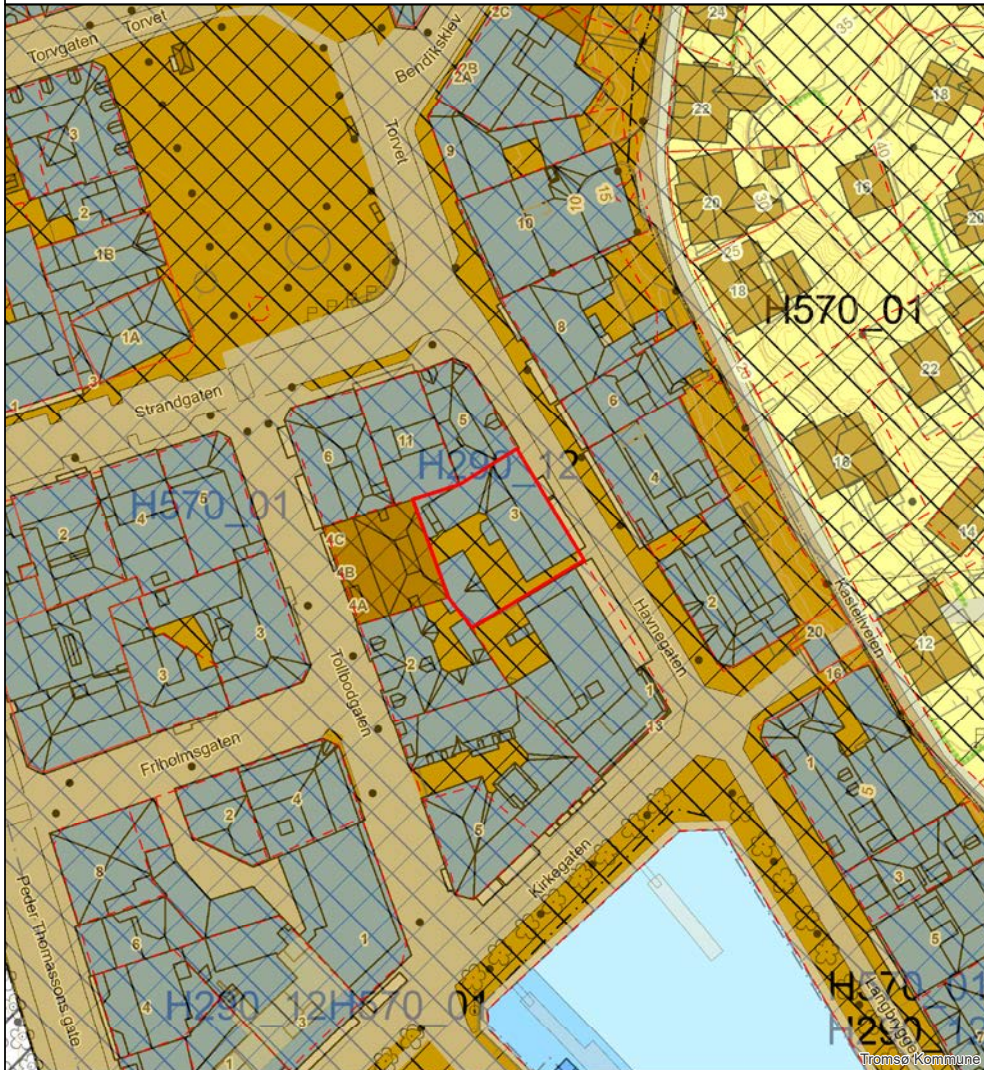
Formål:

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-08-05



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- • Gang- og sykkeveg N
- • Gang- og sykkeveg F
- ■ Gangveg F
- ■ Turvegtrase N
- ■ Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- - Byggegrense
- - Forbudsgrense sjø
- - Forbudsgrense vassdrag
- - Strandlinje sjø
- - Strandlinje vassdrag
- - Midtlinje vassdrag
- - Markagrense
- - KpHensynssoneGrense
- - KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

KpOmrade

Reguleringsplan

Adresse: Havnegaten 3, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/523/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

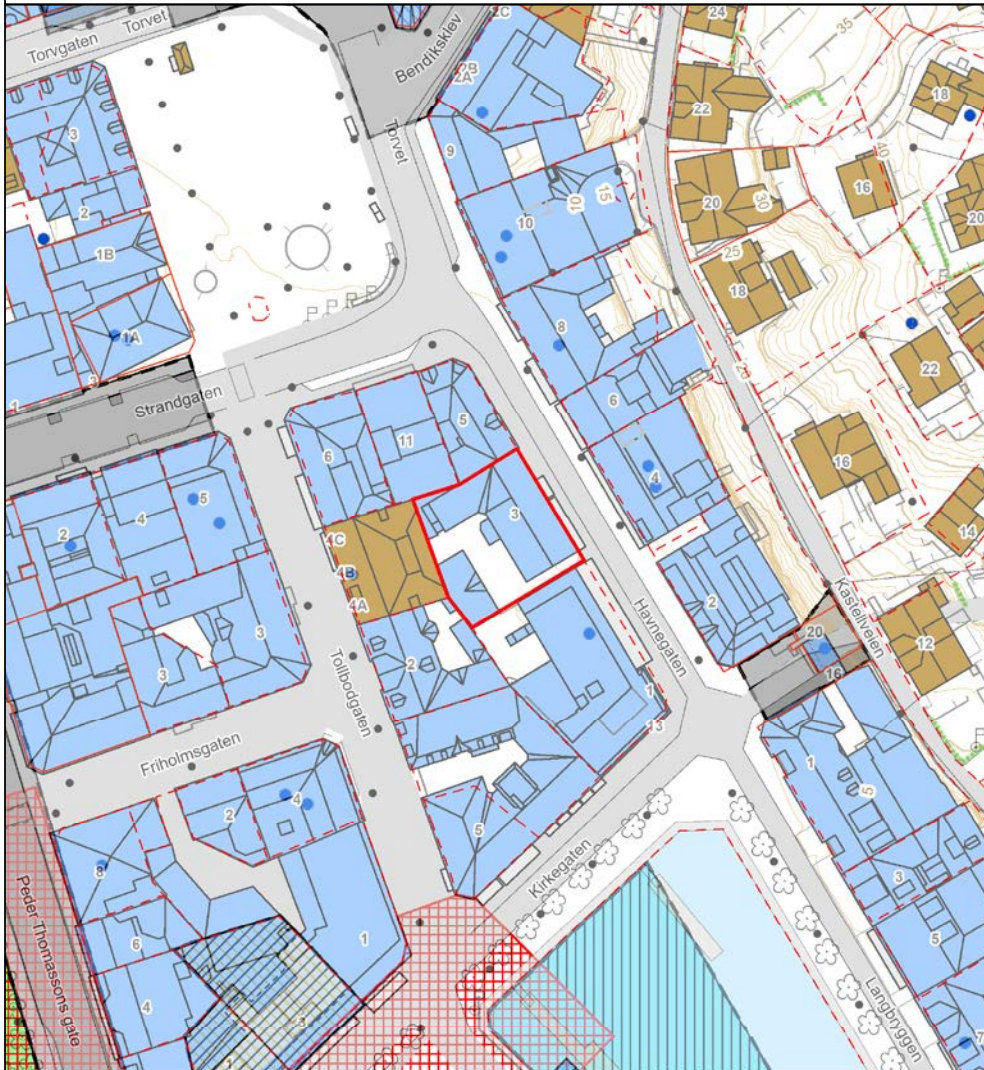
Formål: Uregulert

Hensynssone:



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-08-05



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense
- - - - Reguleringsplan hensynssonegrense
- - - - Reguleringsplan bevaringsgrense
- - - - 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- - - - 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- - - - 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Reguleringsplan formålsgrense
- - - - Reguleringsplanomriss



PlanerUnderArbeid



RpAngittHensynSone



660 - Bevaringsområder



661 - Bevaring av bygninger



Områder for kontor



Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)



Kjørveei



Annen veggrunn



Gang- / sykkelveg



Gangveg



Trafikkområde i sjø og vassdrag



Forretning / Kontor



Forretning / Kontor / Offentlig



1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål



3040 - Friområde

Arealplaner under arbeid

Adresse: Havnegaten 3, 4836 ARENDAL

Gnr/Bnr: 501/523/0/0

Planident: 42032023-12,42032023-2,42032022-18,42032023-8,42032022-21,42032022-15

Plannavn: Østregate 18-Munkejordet 2, Tyholmen hotell, Jaktekaia, N. Tyholmen,

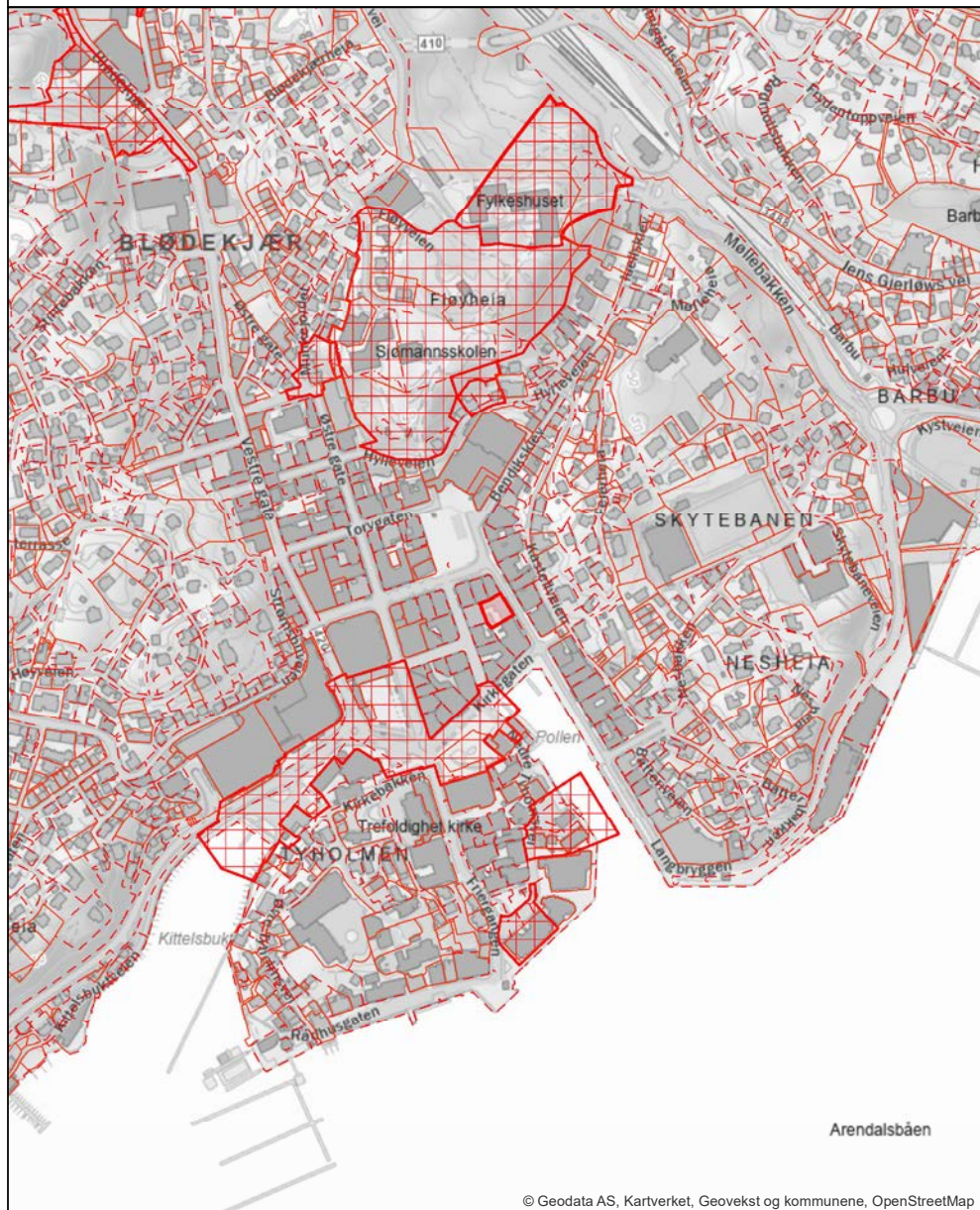
Kanal i Arendal, Hylleveien 7-9, Fløybyen

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2024-08-05



ARENDALE KOMMUNE



Til offentlige instanser,
grupper/organisasjoner
og berørte parter/grunneiere

DERES REF.:

VÅR REF.: 23091/LRZ

ARENDAL, 03.11.23

DETALJREGULERING FOR TYHOLMEN HOTELL, ARENDAL KOMMUNE VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID

Det kunngjøres med dette at nevnte område tas opp til regulering iht. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8. Området skal detaljreguleres jf. pbl § 12-3.

Planområdet

Planområdet ligger ytterst på Tyholmen på gnr./bnr. 501/748, og omfatter Tyholmen hotell. Planområdet er totalt på ~2,2 daa, og er avgrenset som vist på vedlagt kart.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan vedtatt 27.04.23, avsatt til sentrumsformål samt hensynssone for bevaring kulturmiljø og avvikssone støy. Hotellet er ikke bevaringsverdig i seg selv, og er ikke regulert inn med hensynssone for bevaring i gjeldene reguleringsplan. Avvikssone for støy er ikke relevant for formålet hotell.

Området ligger innenfor område Tyholmen i Riksantikvarens NBI-register, som omfatter kulturmiljø av nasjonal interesse.

Mesteparten av planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Nedre Tyholmen, mens en mindre del ligger innenfor reguleringsplan for Rådhusgaten. Området er regulert til hotell og bevertning og forretning/kontor med tilhørende samferdselsformål.

Formålet med planleggingen

Hovedformålet med planen er å hjemle mulighet for utvidelse av Tyholmen hotell i form av forlengelse av dagens to fløyer på nordsiden av hotellet, og noe utvidelse av karnappene mot sjøen. Fløyene planlegges utvidet i tilsvarende stil og høyde som dagens fløyer, dette gjelder også karnappene. Det planlegges også å bygge inn renovasjonsdunkene på vestsiden av hotellet.

Bilvei og fortau skal endres for å fremstå mer som en gågate, hvor de myke trafikantene skal prioriteres foran de kjørende. Det er et mål at hele byrommet mellom hotellet og Teaterplassen skal fremstå som et attraktivt byrom med et grønt preg. Det er planlagt at mesteparten av gateparkeringene i området skal avvikles.

Saken ble behandlet som en planendring i 2022. Riksantikvaren aksepterte ikke at planlagt utbygging ble behandlet som en forenklet endring av reguleringsplan etter pbl § 12-14, og påklagde kommunens vedtak. Statsforvalteren opphevet vedtaket av planendringen 12.04.2023. På denne bakgrunn settes det nå i gang en full planprosess for å utarbeide detaljreguleringsplan etter pbl § 12-3.

Det er avklart i oppstartsmøte at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

rådgivende ingeniører

Stærk.

adresse Stærk & Co as, Havnegt. 1, 4836 Arendal, telefon 37 00 57 50, faks 37 00 57 51, epost post@staerk.no, web www.staerk.no
bankgno 2801 06 07307 foretaksregister NO 921 026 455 MVA

Stærk.

Forslagsstiller

Forslagsstiller er O.G. Ottersland Eiendom. Stærk & Co. a.s. er ansvarlig for planleggingen.

Merknader til oppstartsmeldingen

Merknader til planarbeidet sendes skriftlig innen **01.12.2023** til Stærk & Co. a.s., Havnegaten 1, 4836 Arendal, eller per e-post: lrz@staerk.no. Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til Stærk & Co. a.s., v/ Lisbet Rake Zeiffert, tlf. 90936620, e-post: lrz@staerk.no.

Kunngjøringen kan også sees på www.staerk.no og på www.xxx.kommune.no. Her finnes også planinitiativ samt referat fra oppstartsmøte med Arendal kommune.

Videre saksgang

Etter at meldingsfristen er ute vil merknader og innspill bli gjennomgått. Selve planforslaget vil så bli utarbeidet og oversendt kommunen for saksbehandling. Etter første gangs behandling i kommunen blir reguleringsplanen lagt ut til offentlig ettersyn og det gis anledning til å komme med merknader og innsigelser mot planforslaget før videre politisk behandling.

Med hilsen

Stærk & Co. a.s.

Lisbet R. Zeiffert

Lisbet Rake Zeiffert
arealplanlegger

Vedlegg: Oversiktskart med planavgrensning, datert 03.11.23

Kopi: Arendal kommune
O. G. Ottersland Eiendom

I hht mottakerliste

Arendal, 31.03.2023

Vår ref. 620719-03

Varsel om oppstart - Detaljregulering av kanal i Arendal sentrum

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-3, 12-9 og 17-4 varsles det om oppstart av detaljregulering, høring av planprogram og oppstart av forhandling om utbyggingsavtale.

Forslagsstiller er Stiftelsen Kanal2023, som har som formål å få realisert en kanal fra Kittelsbukta til Pollen, i samarbeid med Arendal kommune. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan som skal sikre areal til kanal og nødvendige sideareal. Bredden på tilgrensende areal vil variere etter behovet for arealavklaring. Ut over byggetiltak som er nødvendig for selve kanalen, vil planen vurdere plassering av utforming av brokryssinger, gatebruk o.l. langs kanalen.



Forslag til planavgrensning

Planforslaget skal konsekvensutredes for temaene kulturmiljø og forurensning, i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2.2, siden dette er et større infrastrukturprosjekt/byutviklingsprosjekt.

Program for planarbeidet legges nå ut til høring og offentlig ettersyn. Planprogrammet beskriver hvordan planprosessen for reguleringsplanen for kanal i Arendal skal gjennomføres: Hvilke tema skal utredes, utredningsomfang, medvirkningsopplegg og framdriftsplan, i tråd med plan- og bygningslovens § 12-9.

Det varsles samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale i henhold til plan- og bygningsloven § 17-4 første ledd. Utbyggingsavtalen vil i hovedsak omhandle gjennomføring av tiltak knyttet til offentlig veg samt vann- og avløpsanlegg i området. Framforhandlet avtale vil bli lagt ut til offentlig ettersyn før den vedtas av Arendal bystyre.

Alle plandokumenter kan sees på Arendal kommunes hjemmesider:

www.arendal.kommune.no/ (reguleringsplan under arbeid)

Innspill til planarbeidet og evt. kommentarer til planprogram sendes til Asplan Viak AS, Pb. 701, 4808 Arendal, eller Sigrid Hellerdal Garthe, e-post: sigrid.garthe@asplanviak.no.

Spørsmål kan rettes til Asplan Viak v/Sigrid Hellerdal Garthe eller til Stiftelsen Kanal2023 v/Cecilie Helberg (480 90 619)

Frist for å sende innspill er 21. mai 2023

Med vennlig hilsen

Asplan Viak AS

Sigrid Hellerdal Garthe
Samfunnsplanlegger/arealplanlegger

Telefon 93815929

E-post sigrid.garthe@asplanviak.no

VEDTEKTER

for

AS Havnegaten 3

(Med endring senest av 6. februar 1999)

RETTSGJØRSEL
Elina Stier
E. STIER
ADVOKAT

§ 1
Selskapets navn er AS Havnegaten 3.

§ 2
Selskapets forretningskontor er i Arendal.

§ 3
Selskapets formål er forvaltning og drift av eiendommene gnr. 501, bnr. 523 og 524, Havnegaten 3 i Arendal og dermed står i forbindelse, samt delta i andre selskaper med lignende virksomhet.

§ 4
Selskapets aksjekapital er NOK 120.000,- fordelt på 60 aksjer á NOK 2.000,- lydende på navn.

§ 5
Selskapets styre skal bestå av 1 til 6 personer etter generalforsamlingens nærmere beslutning. Varamenn kan velges etter nærmere bestemmelse av generalforsamlingen.

Selskapets firma tegnes av styrets formann sammen med 1 styremedlem. Styret kan ansette forretningsfører.

§ 6
Ingen aksje kan selges, overdras eller pantsettes uten styrets samtykke.

Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Er underretning om nektelse ikke gitt innen 2 måneder fra melding i henhold til 1. ledd innkommet til selskapets styre, anses samtykke for gitt.

§ 7
Ved overdragelse av aksje til andre enn livsarvinger og ektefelle har de øvrige aksjonærer forkjøpsrett.

Forkjøpsretten må gjøres gjeldende senest 2 måneder fra melding om aksjeovergang eller ønske om aksjeovergang innkom til selskapets styre. Styret skal straks varsle de berettigede.

Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende på hele den tilbudte aksjepost eller bare en del av denne. I tilfelle konkurranse mellom aksjonærene, skal aksjene fordeles forholdsmessig i forhold til de aksjer de har fra før av i selskapet. Bli det en eller flere aksjer som ikke kan fordeles forholdsmessig, har den største av de konkurrerende aksjonærer forkjøpsrett. I tilfelle av likhet, foretas fordeling ved loddtrekning.

Løsningssummen fastsettes på grunnlag av regnskapet av selskapets revisor på det tidspunkt melding etter 2. ledd innkom til selskapets styre under hensyntagen til skjulte reserver, latente skatteforpliktelser og selskapets fremtidsutsikter. I tilfelle en av partene ikke vil godta revisors avgjørelse, blir løsningssummen å fastsette av en voldgiftsneemd. I mangel av enighet om dens sammensetning, skal den omfatte 1 takstmann, 1 statsautorisert revisor og 1 praktiserende forretningsjurist oppnevnt av henholdsvis Norsk Takstmannsforening/Norges Takstmannsforbund, Norges Statsautoriserte Revisorers Forening og Den Norske Advokatforening.

Frist for å begjære skjønn er 14 dager fra revisors melding til de berørte parter om hvilken verdi han er kommet frem til, er mottatt av partene. Begjæres skjønn, bestemmer styret hvorvidt det skal deponeres for det beløp revisor har kommet til eller ikke.

Løsningssummen må senest betales 1 måned etter revisors fastsettelse, eventuelt voldgiftsneemndas avgjørelse.

§ 8
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgang av juni måned. Den innkalles av styret. Innkallelsen skjer med 8 dagers varsel i brev til hver enkelt aksjonær.

Ordinær generalforsamling skal behandle:

1. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse samt utdeling av utbytte.
3. Valg av styre.
4. Andre saker som i henhold til lov hører inn under generalforsamlingen eller er nevnt i innkallelsen.

§ 9
For øvrig gjelder aksjelovens regler.

RETTSGJØRSEL
Elina Stier
ELINE STIER
ADV. SEKRETÆR

Årsregnskap 2023

AS Havnegaten 3

RESULTATREGNSKAP			
AS HAVNEGATEN 3			
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter		1 578 103	1 432 388
Sum driftsinntekter		1 578 103	1 432 388
Avskrivning varige driftsmidler	1	10 000	10 000
Annen driftskostnad	2	419 841	99 049
Sum driftskostnader		429 841	109 049
Driftsresultat		1 148 262	1 323 339
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		17 547	5 039
Annen rentekostnad		716	568
Resultat av finansposter		16 831	4 471
Resultat før skattekostnad		1 165 093	1 327 810
Skattekostnad på resultat	3	256 465	292 240
Årsresultat		908 628	1 035 570
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		908 628	1 035 570
Sum overføringer		908 628	1 035 570

BALANSE

AS HAVNEGATEN 3

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		3 649 938	2 741 310
Sum opptjent egenkapital		3 649 938	2 741 310
Sum egenkapital		3 769 938	2 861 310
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	8 379	57 181
Sum avsetning for forpliktelser		8 379	57 181
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Konserngjeld		1 538 044	1 938 044
Sum annen langsiktig gjeld		1 538 044	1 938 044
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 606	4 125
Betalbar skatt	3	305 267	290 126
Skyldig offentlige avgifter		43 492	40 595
Annen kortsiktig gjeld		20 000	34 886
Sum kortsiktig gjeld		374 365	369 732
Sum gjeld		1 920 788	2 364 957
Sum egenkapital og gjeld		5 690 726	5 226 267

Arendal, 27.05.2024
Styret i AS Havnegaten 3



Kjell Walter Sørensen
styreleder

AS HAVNEGATEN 3

931 354 256

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av leieinntekter gjøres i den perioden leien gjelder.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

AS HAVNEGATEN 3

931 354256

Note 1 Anleggsmidler

	Fast eiendom
Bokført verdi 01.01.2023	489 300
Tilgang 2023	0
Avgang 2023	0
Avskrivning 2023	10 000
Bokført verdi 31.12.2023	479 300

Bygningen avskrives med 2 % av saldo årlig.
Historisk kostpris på eiendommen er ukjent.

Selskapets faste eiendom er stillet som sikkerhet for morselskapets gjeld til kredittinstitusjoner på kr 351 800 000 med en pantobligasjon på kr 15 000 000.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte og ingen lønnskostnader.

Note 3 Skatter

<u>Spesifikasjon av skattekostnad:</u>	2023	2023
Betalbar skatt	305 267	290 126
Endring utsatt skatt	-48 802	2 114
Sum skattekostnad	256 465	292 240

Utsatt skatt er beregnet slik:

Midlertidige forskjeller anleggsmidler	262 586	254 412
Midlertidige forskjeller omløpsmidler	-430 000	-200 000
Andre forskjeller	205 500	205 500
Sum midlertidige forskjeller	38 086	259 912
Utsatt skatt 22 %	8 379	57 181

Note 4 Mellomværender konsern

Det er ikke avtalt nedbetalingsplaner på mellomværender konsern, men de vurderes å være av langsiktig karakter. Det er ikke beregnet rente på konsernmellomværender.

AS HAVNEGATEN 3

931 354256

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Selskapets aksjekapital består av 60 aksjer hver pålydende kr 2 000, til sammen kr 100 000.
Alle aksjene har like rettigheter i selskapet.

Samtlige aksjer eies av KW Sørensen Eiendom AS.

Til generalforsamlingen i
AS Havnegaten 3

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Havnegaten 3 som viser et overskudd på kr 908 628. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeidet et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Besøks- og postadresse: Teknologiveien 9, 4846 Arendal
Telefon: 37 19 67 00
Bankkonto: 7314 05 00256



Medlem av Revisorgruppen

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA
E-mail: arendal@rg.no
Hjemmeside: www.rg.no



Medlem av UHY International

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Arendal, 27. Mai 2024
Agder-Team Revisjon AS



Inge Vidar Frivoll
Statsautorisert revisor

Besøks- og postadresse: Teknologiveien 9, 4846 Arendal
Telefon: 37 19 67 00
Bankkonto: 7314 05 00256



Medlem av Revisorgruppen

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA
E-mail: arendal@rg.no
Hjemmeside: www.rg.no



Medlem av UHY International



SØRMEGLEREN AS, AVD. NÆRING
V/KJETIL LOSSIUS
POSTBOKS 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 92240065
Vår referanse: 3546823/24593556
Bestilling: C3 2024-08-08 (7) 37

Dato
08.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 4037 **Embete:** 36 **Registrert:** 25.4.1988 **Rettsstiftelse:** RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	501	523	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

L E I E K O N T R A K T

Mellom

og A/S Havnegaten 3 - som utleier,
Marcussen Ur-Optik A/S - som leier,

er inngått følgende leieavtale:

1. Leieren leier i Havnegaten 3, gnr. 1 bnr. 523 og 524 i Arendal, følgende lokaler:
Butikklokale, verksted, lager m.v. tilsammen ca. 80,55 m2 i 1. etasje samt kontorrom ca. 8,25 m2 i 2. etasje.

Lokalene skal benyttes til leietakerens forretningsvirksomhet.

2. Leieforholdet er en fortsettelse av John Åge Marcussens tidligere leie, dog således at tidligere leide lokaler i bakbygningens 3. etasje ombyttes med leieareal ved siden av eksisterende leieareal i hovedbygningens 1. etasje, samt kontorrom i 2. etasje tiltrådt 1. juli 1987.

Leieforholdet trer i kraft 1. januar 1988.

3. Leietiden er 10 år regnet fra ikrafttreden.

Ved utløpet av leietiden har leietakeren fortrinnsrett til å inngå ny leiekontrakt på nye vilkår til markedsleie dersom utleieren fortsatt skal utleie lokalene. Fortrinnsretten gjelder ikke dersom utleieren skal ombygge eiendommen eller foreta annen inndeling helt eller delvis av gårdens utleielokaler.

4. I årlig leie betales

kr 79.920,- kronersyttinitusennihundreogtjue 00/100.

Leien betales forskuddsvis med 1/4 den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

I leietiden skal husleien reguleres ved hvert kalenderårs begynnelse i samsvar med endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Første regulering med basis i indekstallet pr. 15. i måneden før leieforholdets ikrafttredelse skjer med virkning fra 1.1.1989. Ved senere reguleringer skal indekstallet ved foregående regulering legges til grunn.

DAGPOKFØRT

25.04.28 04037

SØRENKRIVEREN I
NEDENES



5. Leieren har i leieperioden rett til fremleie, men utleieren har rett til å nekte fremleie dersom det foreligger saklig grunn for det. Eventuell fremleie må skje innen denne leiekontrakts ramme, og eventuell høyere husleie enn den som gjelder mellom denne kontraktens parter, tilfaller huseieren.
6. Bygningsmessige arbeider skal på forhånd skriftlig godkjennes av utleieren. Bygningsmessige påkostninger tilfaller ved leieforholdets opphør utleieren uten vederlag.
7. Leietakeren må selv sørge for å etterkomme og betale eventuelle pålegg fra helseråd, arbeidstilsynet e.l. og som har sitt grunnlag i leierens virksomhet.
- Arbeide eller ulemper som forårsakes av pålegg for øvrig fra offentlige myndigheter plikter leietakeren å finne seg i uten erstatning eller reduksjon av leiebeløpet. Utleieren er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendig til forsvarlig vedlikehold av eiendommen samt foreta forandringsarbeider på eiendommen som ikke kommer i direkte strid med leietakerens rettigheter. Leietakeren plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller reduksjon av leiebeløpet.
8. Leieren sørger for egen regning for oppussing og innvendig vedlikehold av lokalene, herunder elektriske installasjoner, vann- og sanitæranlegg innen leieobjektet.
- Leieren er selv ansvarlig for bortkjøring av eget avfall. Renhold, herunder snømåking, av fortauet utenfor lokalene påhviler leieren.
- Leieren dekker selv utgiftene til renhold, lys og oppvarming samt bortkjøring av avfall.
- Leieren har rett til oppsetting av skilt på fasaden, dog etter godkjennelse av utleieren.
9. Alt ytre vedlikehold av bygning samt vedlikehold av trapper, ganger og andre fellesarealer foretas av utleieren.
- Vedlikeholdet av toaletter i gården er utleieren uvedkommende og påhviler leieren sammen med de øvrige leiere i gården.
10. Blir leien ikke betalt etter lovbestemt skriftlig påkrav, kan leietakeren kastes ut uten søksmål etter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdsloven. Det samme gjelder om leieren ikke fraflytter når leietiden er ute.
11. Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.
- Husleielovens regler får anvendelse i den utstrekning nærværende leiekontrakt ikke annerledes bestemmer.



12. I tilknytning til leieforholdet disponerer leieren 1 - en - parkeringsplass for personbil i eiendommens gårdsrom. Det er forutsatt 5 parkeringsplasser i gårdsrommet slik at disse plasser må tilpasses i samarbeid med de øvrige leieboere med parkeringsrett. For parkeringsplassen betales en leie på kr 182,- pr. måned som kommer i tillegg til husleien. For parkeringsleieforholdet gjelder tilsvarende betingelser som ovenfor om leieregulering og oppsigelse, dog således at parkeringsplassen gjensidig kan oppsies med 3 - tre - måneders varsel.

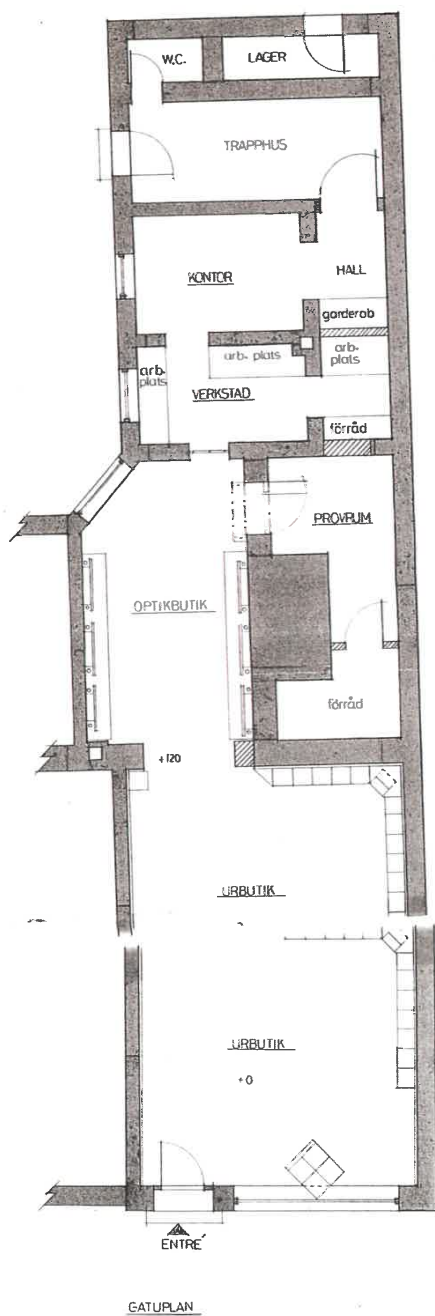
Leiekontrakten er utferdiget i 2 - to - eksemplarer - ett til hver av partene.

Arendal, 23 januar 1988.
Som ueleier:
A/S Havnegaten 3

Jean Lange
Anders Hald

Arendal, 23/1-1988
Som leier:
Maruqssen Ur-Optik A/S

F. F. Maruqssen



SØRMEGLEREN AS, AVD. NÆRING
V/KJETIL LOSSIUS
POSTBOKS 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 92240065
Vår referanse: 3546824/24593561
Bestilling: C3 2024-08-08 (7) 38

Dato
08.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 1367 **Embete:** 36 **Registrert:** 2.3.1995 **Rettsstiftelse:** RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	501	523	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Doknr. 1367 Tinglysst. 02.03.1995 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- 2 MAR 1995

NLDENES
SORENSKRIVEREMBEETE
DAGBOKNR: 1995/1367/36

L E I E K O N T R A K T

Mellom

A/S Havnegaten 3 - som utleier,
Fnr 9313S41S

og

Esther May Seljåsen - som leier,
Fnr 140667

er inngått følgende leieavtale:

1. Leieren leier i Havnegaten 3, gnr Søl bnr. 523 og 524 i Arendal følgende lokaler:

1 rom mot gaten i 2. etasje samt andel ganger og toaletter. Leiearealet er det samme som hittil har vært benyttet.

Lokalene skal benyttes til virksomhet for kosmetolog, hudpleie o.l.

2. Leieforholdet er en fortsettelse av tidligere leieforhold og gjelder fra 01.01.1995 og til 31.12.1997. Leieren har rett til leie i ytterligere 3 år til markedsleie dersom skriftlig melding herom sendes utleieren senest 6 måneder før leietidens utløp. Denne rett gjelder ikke dersom utleieren skal ombygge eiendommen eller foreta annen inndeling, helt eller delvis av gårdens utleielokaler.

3. I årlig leie betales samme husleie som tidligere dvs.

kr 21.215,- (1994 leie)

som forutsettes indeksregulert pr. 01.01.1995.

Leien betales forskuddsvis med 1/4 den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober til konto 7310.05.75210 AS Havnegaten 3 v/advokat Anders Hald, postboks 58, 4801 Arendal.

I leietiden skal husleien reguleres ved hvert kalendersårs begynnelse i samsvar med endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Første regulering med basis i indekstallet pr. 15.12.1994 skjer med virkning fra 1.1.1996. Ved senere reguleringer skal indekstallet ved foregående regulering legges til grunn.

4. Lokalene er besiktiget og overtas i den stand disse fremtrer med hensyn til vedlikeholdsstandard.

Leieren foretar forsvarlig vedlikehold av de leiede lokaler, herunder elektriske installasjoner, vann- og sanitæranlegg innen lokalene, som ved fraflytting skal tilbakeleveres ryddiggjort, rengjort og med hele vindusruter og for øvrig i samme stand som ved overtakelsen. Fast inventar, ledninger o.l. som leieren måtte ha anbragt må ikke fjernes med mindre leieren bringer lokalene i samme stand som ved overtakelsen, og slikt inventar og eventuelle påkostninger tilfaller i så fall utleier uten godtgjørelse.

5. Leieren dekker selv utgifter til renhold, lys og oppvarming, herunder fellesareal, bortkjøring av avfall og 15% av gårdens vann- og kloakkavgift. Leietakeren sørger selv for bortkjøring av eget avfall, og deltar i vask av fellesareal.
6. Bygningsmessige arbeider skal på forhånd skriftlig godkjennes av utleier. Før innflytting i 1991 ble utført diverse arbeider. Disse fremgår av brev av 18.6.1991 fra Advokatfirma Toft, Hald & Dalane ANS. Ved opphør av leieforholdet skal lettveggene fjernes og lokalene settes istand igjen dersom utleier krever det. Det samme gjelder rørleggerinstallasjon inkludert vask, i den utstrekning utleier helt eller delvis krever det.

Leietakeren må selv sørge for å etterkomme og betale eventuelle pålegg fra helseråd, arbeidstilsynet e.l. og som har sitt grunnlag i leierens virksomhet.

Utleieren har i utleieperioden adgang til å ombygge eiendommen. Ny leieavtale forutsettes i så fall inngått mellom partene.

7. Alt ytre vedlikehold av bygning samt vedlikehold av trapper, ganger og andre fellesarealer foretas av utleier. Det forutsettes alminnelig vedlikehold.
 8. Leieren har rett til oppsetting av skilt på fasaden, dog etter godkjennelse av utleieren og om nødvendig offentlig myndighet.
 9. Leieren har i leieperioden rett til fremleie, men utleieren har rett til å nekte fremleie dersom det foreligger saklig grunn for det. Eventuell fremleie må skje innen denne leiekontrakts ramme, og eventuell høyere husleie enn den som gjelder mellom denne kontrakts parter tilfaller huseieren.
- Leieren har rett til å pantsette leieretten.
10. Bli leien ikke betalt etter lovbefalt skriftlig påkrav, kan leieren tvangsfravikes uten søksmål etter tvangslovens § 13-2, 3. ledd. Det samme gjelder om leieren ikke fraflytter når leietiden er ute.

11. Partene vedtar eiendommens verneeting i alle tvister som gjelder leieforholdet.
12. I den utstrekning leiekontrakten ikke bestemmer annerledes får husleielovens regler til enhver tid anvendelse på leieforholdet.

Leiekontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett.

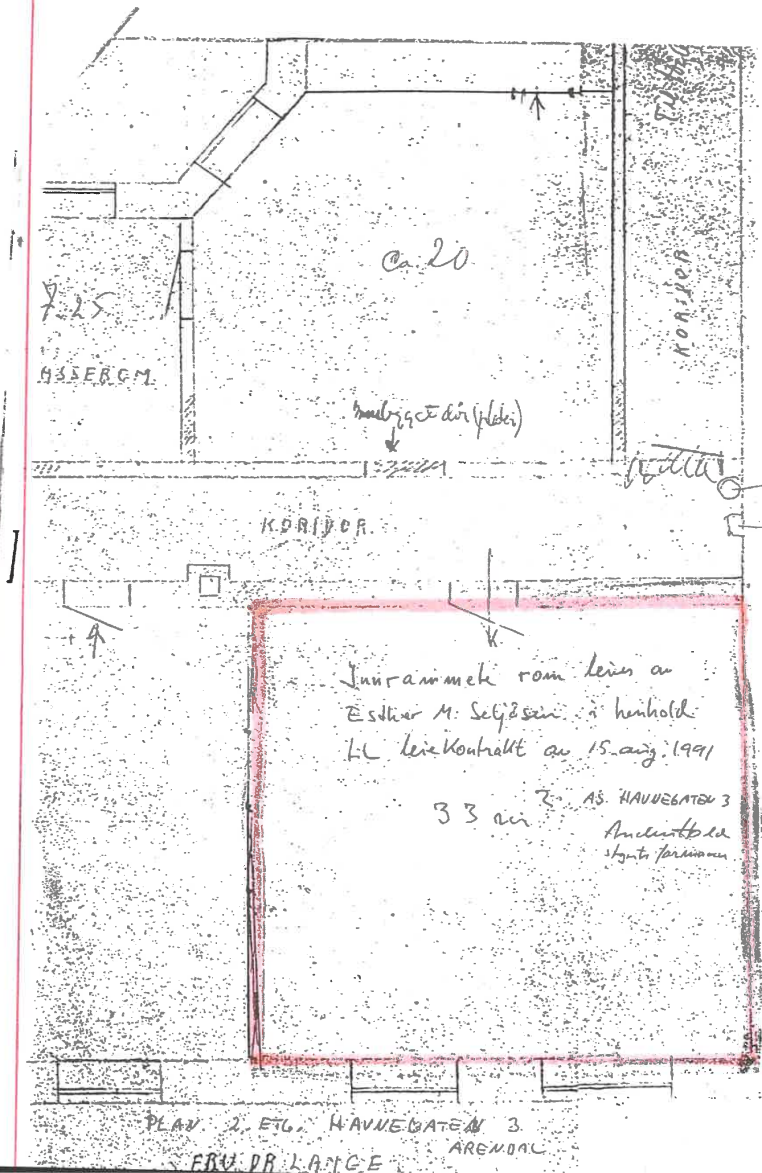
Som utleier: 4.2.1995
A/S HAVNEGATEN 3

Arendal, 30.9.1994
Som leier:

Esther May Seljåsen

Esther May Seljåsen

Amundtzen
Marit Lange





Næringseiendom er så mangt – vi er mange som kan næringseiendom!

Når store verdier er involvert, lønner det seg å bruke meglere som kan faget til fingerspissene.

Næringseiendommer er vårt spesialfelt – fra kontorer og lagerbygg til tomter og utviklingsprosjekter. Sammen har vi et bredt kontaktnett og solid oversikt over markedet på Sørlandet.

Vi forvalter dine verdier på en trygg og profesjonell måte enten det er kjøp, salg, leie eller utleie som står på agendaen.



Kontakt vårt kompetente meglerteam i dag for en ryddig og lønnsom eiendomshandel!

Fra venstre: **John Christian Webb**,
Kjetil Lossius (stående) og **Snorre Myhre**


SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Selskap

Havnegaten 3 - Salg av Havnegaten 3 AS, 4836 ARENDAL, gnr. 501, bnr. 523 i Arendal kommune.
Oppdragsnummer: 92240065

Jeg/vi legger herved inn et bud for 100 % av aksjene i selskapet

Netto eiendomsverdi

Blokkbokstaver

+ evt. omkostninger. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelse

Evt. forbehold

Budgiver

Navn firma

Organisasjonsnr.

Adresse

Postnr./-sted

Finansiering av kjøpet

Långiver bank

Navn saksbehandler

Telefonnr.

Lånefinansiering kr.

Egenandel kr.

Sum totalt kr.

Kontaktperson

Fødselsnr.

Telefonnr.

E-post

Undertegnede har lest, og gjort seg kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er juridisk bindende for budgiver straks budet er kommet til selgers kunnskap, og frem til akseptfristen. Eiendommen er besiktiget av undertegnende. Eventuelle forbehold som ikke er medtatt i budskjema vil ikke bli formidlet til selger. Budforhøyelser må skje skriftlig til megler. **NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

Dato/sted

Signatur



SØRMEGLEREN

sormegleren.no