

Tre selskaper. Ni eiendommer. Romslig belåningsrom og tydelig leieoppside.

41,6 mill.

Gjeldende takst

21,4 mill.

Bankgjeld i dag

3,18 mill.

Leie i dag

3,66 mill.

Leie etter tiltak

Tre aksjeselskaper, ni utleieobjekter

Aksjekjøp. Eksisterende bankgjeld og renteswap følger selskapene.

Selskap	Eiendommer	Takst	Gjeld	LTV
Sjøhamre Eiendom AS	Ivar Aasens gate 37 og 43, Vågavegen 2, Øvre Strandgate 26, Hollendergata 5, Hans Neeraas gate 4	26,40	14,25	54 %
Sjøhamre Eiendom KSU AS	Marstrands gate 8 og Hauggata 9	5,60	2,54	45 %
Giskegata 46 AS	Giskegata 46, hele bygården. Kjeller kan søkes om.	9,60	4,56	47 %
Sum		41,60	21,35	51 %

Egenkapital mot takst

20,25 mill.

41,60 minus 21,35 i gjeld

Renteswap

10 mill. / 3,52 %

Låst til 10. september 2027

Utleiemodell

Rom-for-rom

Ca. 46 utleierom + garasje

Markeder

Ålesund + KSU

Sentrum / campusnært

Leie i dag, og hva porteføljen kan bære

Løpende leie ved tilnærmet fullt belegg. Oppsiden ligger i oppussing.

Selskap	Kr/mnd	Kr/år	Etter tiltak, år	Oppside/år	Tiltak
Sjøhamre Eiendom AS	169 421	2 033 052	2 329 200	+296 000	610 000
Sjøhamre Eiendom KSU AS	44 300	531 600	636 000	+104 000	215 000
Giskegata 46 AS	51 202	614 424	691 200	+77 000	70 000
Sum	264 923	3 179 076	3 656 400	+477 000	895 000

Lett oppussing

0,90 mill. i boenhetene. Løfter leien ca. 0,48 mill. per år. Tilbake på under to år.

Kjeller Giskegata 46 (ikke med i overstående)

Søkes om til 35 m². Kostnad 0,50 mill. Verdi 1,8 mill. Leie 12 000 kr/mnd.

Yield mot takst 41,6 mill.

7,6 % i dag. 8,8 % etter tiltak. Kjelleren er ikke med i yield.

Rompriser etter oppgradering

Ålesund 6 800–7 200 kr. Kristiansund 5 200–6 000 kr. Kjeller Giskegata er ikke med.

Selskap	Eiendom	Rom	Kr/rom	Kr/mnd	Kr/år
Sjøhamre AS	Ivar Aasens gate 43	5	6 800	34 000	408 000
Sjøhamre AS	Ivar Aasens gate 37	5	7 000	35 000	420 000
Sjøhamre AS	Vågavegen 2 / Nørvegata 76A	5 + kjellerhybel	7 000	42 000	504 000
Sjøhamre AS	Øvre Strandgate 26	4	6 800	27 200	326 400
Sjøhamre AS	Hollendergata 5	5	5 200	26 000	312 000
Sjøhamre AS	Hans Neeraas gate 4 inkl. garasje	5+ garasje	5 800	29 900	358 800
KSU AS	Marstrands gate 8	4 + hybelleil.	5 800	29 000	348 000
KSU AS	Hauggata 9	4	6 000	24 000	288 000
Giskegata 46 AS	Giskegata 46	8	7 200	57 600	691 200
Sum		46+		304 700	3 656 400

0,90 mill. løfter leien med 0,48 mill. per år

Lett oppussing i boenhetene. Summen er uten kjeller.

Selskap	Eiendom	Tiltak	Kostnad
Sjøhamre AS	Ivar Aasens gate 43	Baderomsmøbler, overflate, møbel/foto	120 000
Sjøhamre AS	Ivar Aasens gate 37	Overflate, møbel/foto	100 000
Sjøhamre AS	Vågavegen 2	Overflate, møbel/foto	70 000
Sjøhamre AS	Øvre Strandgate 26	Lett kjøkkenfornyng, gulv, møbel/foto	100 000
Sjøhamre AS	Hollendergata 5	Gulv, sparkle/male, lys, badmøbler, møbel	120 000
Sjøhamre AS	Hans Neeraas gate 4	Kjøkken, bad, lys, møbel/foto	100 000
KSU AS	Marstrands gate 8 + hybel	Kjøkkenfornyng, enkel oppussing bad, hybel 15 000 påkost	165 000
KSU AS	Hauggata 9	Oppfrisking, terrasse, møbel/foto	50 000
Giskegata 46 AS	Giskegata 46	Overflate, møbel/foto. Kjeller egen opsjon.	70 000
Sum		Uten kjeller. Tilbake på under to år.	895 000

Porteføljen bærer gjelden i dag – og mer etter tiltak

Beregnet på eksisterende 21,35 mill. i lån. Swap 10 mill. à 3,52 %, resten 6,89 % (NIBOR + 2,25 %).

Rentekostnad på dagens gjeld ca. 1,13 mill./år. NOI = 80 % av leie.

	Leie i dag	Etter tiltak	Løft
Leie per år	3,18 mill.	3,66 mill.	+0,48 mill.
NOI (20 % drift)	2,54 mill.	2,93 mill.	+0,39 mill.
Renter på 21,35 mill.	1,13 mill.	1,13 mill.	uendret
DSCR mot dagens gjeld	2,2×	2,6×	+0,4×
Brutto yield / takst 41,60	7,6 %	8,8 %	+1,2 pp
NOI-yield / takst	6,1 %	7,0 %	+0,9 pp

0,90 mill. i capex løfter leien fra 3,18 til 3,66 mill. Kjeller Giskegata er ikke med: søkes om 35 m², kostnad 0,50 mill., verdi 1,8 mill., leie 12 000 kr/mnd.

Lav belåning i utgangspunktet

51 % LTV i dag gir plass til oppkjøpsfinansiering uten å tøye bankens 80 %-tak.

51 %

LTV i dag

21,35 / 41,60 mill.

33,3 mill.

80 % av takst

Vanlig senior-tak i bank

11,9 mill.

Rom til nytt lån

33,3 minus eksisterende 21,35

20,3 mill.

Egenkapital mot takst

Før eventuelle tiltak

Swaper er en fordel

10 mill. ligger fast på 3,52 % til 10.09.2027. Resten løper på NIBOR + 2,25 %.

Takstene er ferske

Ålesund er forhåndstakst etter planlagt oppussing (aug/sep 2026). Kristiansund er e-takst januar 2026.

Strukturen er enkel

Tre AS. Kan fusjoneres etter overtakelse.

Underlag og neste steg

Pris oppgis på forespørsel. Takster og leietall kan utdypes i datarom.

01

Hva som følger med

Aksjene i de tre ASene, ni eiendommer, eksisterende leiekontrakter, DNB-lån og renteswap.

02

Hva som ikke er med

Kirkegata 28 og Nedre Strandgate 10 som er privateid, kan kjøpes i tillegg om ønskelig.

03

Dokumentasjon klart

Gjeldende takster, leie per selskap, capex-liste på 0,90 mill. og romoppsett.

04

Ta kontakt

Espen Hamre · espen_hamre@hotmail.com · +47 918 81 538