

# Vurderer søksmål e

**BOLIG:** Prosjektet «Rosenhoff Fabrikker» ved Carl Berners plass i Oslo ble slått konkurs i fjor. Nå vil kreditorene at utbyggeren Nordicgate Eiendom punger ut.

GARD SETSAAS  
GARD.SETSAAS@FINANSVISEN.NO

Det skulle bli et av Oslos mest markante boligprosjekter. Leilighetene i Rosenhoff Fabrikker, mellom Carl Berners plass og Sinsenkrystet i Oslo, skulle bygges i industriell stil etter mondent mønster fra langt større byer i utlandet. Med seg hadde utbyggeren Nordicgate Eiendom kjente investorer som Visma-gründer Per Boasson og Aktiv Kapital-gründer Jon H. Nordbreken. Prisbelønte Narud Stokke Wiig Arkitekter var hyret inn for å tegne prosjektet.



KAN BLI MØTT MED KRAV: Nordicgate-gründer Geir Normannseth.

FOTO: SCANPIX

## Solgte til seg selv

To måneder etter salgsstart våren 2007 ble det rapportert at 45 av 133 leiligheter allerede var solgt. I virkeligheten ble situasjonen en annen. I dag gjenstår fremdeles 90 usolgte leiligheter i prosjektet etter at 20 kjøpere trakk seg da de fikk vite at leilighetene ble helt annerledes enn planlagt.

Ytterligere 20 leiligheter ble kjøpt av selskapet Stay In, et datterselskap av Nordicgate Eiendom.

I tillegg ble fire leiligheter solgt med rabatt til styremedlemmenes egne investeringselskaper.

## Mistet kontrollen

Dette kan man lese i en oppsum-

**Her startet man altså prosjektet og begynte å trekke på byggelånet uten at vilkårene var til stede**

TORGEIR MYRSTAD, ADVOKATFIRMAET GRETTE

mering fra Advokatfirmaet Grette, som representerer konkursboet etter Rosenhoff Fabrikker.

**Boet vurderer nå å saksøke Nordicgate Eiendom for en rekke forhold:**

■ Etter å ha plassert hele eiendommen i holdingselskapet Sinsen City, ble en næringsdel utfisjonnert og solgt til Shop In Holding – et datterselskap av Nordicgate Eiendom. For å spare dokumentavgift ble seksjonen aldri overskjøtet, og nå mener boet at handelen er ugyldig fordi den ble gjort mellom nærstående uten å gå via generalforsamling i begge selskaper.

■ Boet mener dessuten at prosjektet ble igangsatt på sviktende grunnlag, ettersom opplysninger om solgte leiligheter var gale. Byggelederen skal ha varslet om budsjettprekk allerede ved byggestart, uten å bli

## Nordicgate Eiendom

- Etablert i 2000 av Tinde-gründer Geir Normannseth og Peter Linnerud. Disse eier nå 30 prosent hver av selskapet.
- Har tidligere stått bak Oslo-prosjekter som Vika Quartalet i Vika, Funksigården på Torshov og ombyggingen av et hotell til knottsmå leiligheter i Fredrik Stangs gate på Frogner.
- Opprinnelig et rent boligutviklings-selskap, men har satset sterkere på nærings- og handelselendom de senere årene.

hørt.

- Prosjektet var ikke godkjent av Plan- og bygningsetaten, noe som medførte at leilighetene måtte endres. Byggingen ble startet før omprosjekteringen var ferdig, noe som medførte at mange kjøpere trakk seg på grunn av endringene. Flere av leilighetene skal dessuten ha hatt mange feil som følge av den manglende prosjekteringen.
- Nordicgate Eiendom valgte å tegne 35 kontrakter med en rekke underleverandører. «Etter boets oppfatning manglet Nordicgate Eiendom forutsetninger for å håndtere dette, hvilket var en av årsakene til kollapsen,» skriver Grette.

## Vil gå etter styremedlemmer

– Det er vanskelig å peke på hva som er mest alvorlig, men her startet man altså prosjektet og begynte å trekke på byggelånet uten at vilkårene var til stede, sier advokat Torgeir Myrstad i Grette.

Kreditorenes samlede krav beløper seg til drøyt 370 millioner kroner, men dette vil bli redusert ettersom de 90 gjenværende leilighetene skal selges. Storebrand Bank er hovedkreditor med et krav på rundt 300 millioner kroner.

«Unnlatelsen av å ta grep underveis i prosjektet kan etter boets foreløpige vurdering innebære an-



## 90 usolgte leiligheter e

svar både for Nordicgate Eiendom og styremedlemmene personlig,» skriver Grette.

Myrstad sier det ennå er for tidlig å anslå erstatningskravets størrelse.

## Den øvinnelige finanskrisen

Nordicgate Eiendom har stått bak flere lignende utbygginger de siste

årene, men nå er hjemmesiden stengt og nye prosjekter skrinlagt.

– Jeg kjenner lite til dette. Det er egentlig ingen daglig leder eller aktivitet i selskapet nå. Det er et rent investeringselskap, sier aksjonær og tidligere daglig leder Peter Linnerud, som henviser til medinvestor Geir Normannseth. Han viser seg å

In connection with listing at Oslo Børs

**+ BANK**

BANKEN FOR SØRLANDET

Pluss Boligkreditt AS – en del av Sparebanken Pluss konsern

ISIN: NO 0010575210  
FRN Pluss Boligkreditt AS Covered Bond Issue 2010/2015  
(extendable to 28 November 2016)

Borrowing Limit:	NOK 1,000,000,000
Loan Amount:	NOK 500,000,000
Disbursement Date:	28 May 2010
Maturity Date:	26 November 2015
Extended Maturity Date:	28 November 2016

Complete loan documentation is available for viewing at  
www.sparebankenpluss.no and at Rådhusgaten 7/9,  
4662 Kristiansand.

Arrangerer:



# Etter leilighetsfiasko



er tre år ■ **Krav etter konkurs: 370 millioner**

**GIKK KONKURS:** Slik så det ut under ombyggingen av de gamle fabrikklokalene. Tre år etter salgsstart mangler fremdeles 90 leiligheter kjøpere. PHOTO: SARA ULSTAD

være utilgjengelig for kommentar.

Myrstad hevder på sin side å ha hatt mest kontakt med Linnerud. Når Finansavisen ringer tilbake til Linnerud for å spørre ham om dette, tar han ikke telefonen.

I forbindelse med konkursen i desember, svarte han imidlertid slik på hva som gikk galt:

– Den teorien vi har falt mest ned på er at det ble veldig vanskelig etter at finanskrisen kom. Da ble det veldig vanskelig å selge et uferdig produkt.

– Så det skylåtes ikke mangelfull prosjektering og planlegging?

– Nei, jeg kan ikke si at det er noe spesielt unikt med dette i for-

hold til andre prosjekter, svarte han.

#### Informerte ikke investorene

Nå viser det seg at et eksternt konsulentfirma allerede høsten 2008 ble hyret inn for å bedømme håndteringen av prosjektet.

Ifølge Grette konkluderte den

etterfølgende rapporten med «massiv og forventet budsjettsprekke grunnet sviktende organisering og oppfølging, samt dyre og svært kostnadsdrivende avtaler».

Nordiegate Eiendom og styret i Sinsin City skal ha ignorert dette. I stedet ble det hentet inn ytterligere

15 millioner kroner fra enkelte investorer.

«Så vidt boet har kunnet bringe på det rene ble ikke rapporten kommunisert til investorene», heter det videre.

Ved konkursåpningen var både bankens og investorenes penger brukt opp.