Storebrand Bank overtok konkurstruet kommanditselskap

Bygde 376 bolige

For hver av de 376 boligene Ullensaker Boligbygg KS fikk satt opp på Jessheim, tapte selskapet over 100.000 kroner. Utbyggeren og kommunen skylder på hverandre.

Roar Løkken
rolo@rb.no 63 80 48 21

JESSHEIM

– Jeg har investert i flere boligprosjekter, og dette er det eneste som har gått galt. Tapet svir, sier John Stoud Platou til Romerikes Blad.

Det tidligere styremedlemmet i kommanditselskapet Ullensaker Boligbygg slikker sårene. Gjennom arkitektselskapet sitt, Platou Arkitekter AS i Oslo, har han tapt de nær fire millionene han satset på utbyggingen av den tidligere travbanen på Nordbymoen nord på Jessheim.

> **Vi bygde for fine og dyre hus som vi solgte for billig** Erik Klaveness

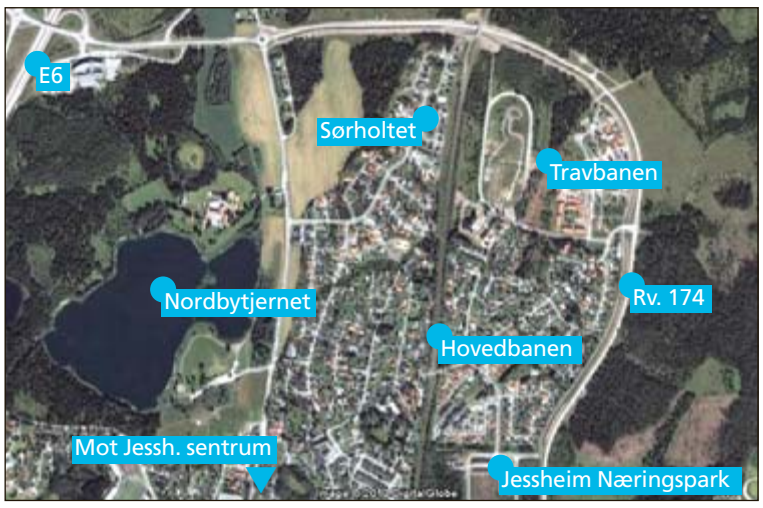
– Som utgangspunkt skulle en tro at dette ville gått sånn noenlunde, legger en ettertenksom Platou til, uten å finne svaret på hvorfor gigantutbyggingen trynet økonomisk.

Andre har tjent

Han er blant dem som har måttet lide fordi egenkapitalen til tiltakshaveren, Oslo-registrerte Ullensaker Boligbygg KS, på 45 millioner kroner har gått tapt siden selskapet ble etablert i slutten av 2001. Andelseiernes millioner har sakte, men sikkert blitt spist opp.

«BOLIGENE FUNGERER GODT»: Tidligere daglig leder Marius Falster i Ullensaker Boligbygg KS.

Det har skjedd i et byggemarked som har opplevd en større vekst enn i de aller fleste andre av landets kommuner, takket være Gardermo-utbyggingen. Lokalt etablerte utbyggere Romerikes Blad har sjekket regnskapstallene til, har alle tjent penger i den samme perioden.



UTGANGSPUNKTET: Travbanen trer tydelig fram på dette oversiktbildet fra 2003. Siden da har denne delen av Nordbymoen nord på Jessheim vært en byggeplass, og 376 boliger er nå ferdig bygd.
FOTO: GOOGLE

I fjor så den involverte banken, Storebrand Bank, seg nødt til å overta praktisk talt alle eierandelene i det økonomisk skakkjørte selskapet for å få fullført de siste boligene, ta seg av reklamasjoner og gjøre ferdig fellesarealene.

– Boligene fungerer bra

– Uten bankens inntreden ville ikke disse boligene blitt fullført og solgt, sier styreleder Per Skaug i Ullensaker Boligbygg KS.

Banken har engasjert ham til å fullføre utbyggingen. Deretter vil selskapet bli lagt ned. Det skjer trolig i løpet av neste år.

Fram til i fjor var Marius Falster daglig leder av selskapet. Han mener jobben med å få satt opp det som stort sett har vært elementbygg fra Øst-Europa, har vært krevende.

– Vi har jobbet i et marked i vekst, men byggekostnadene har økt mest. Samtidig kom finanskrisen på det tidspunktet vi skulle ha begynt å tjene penger, påpeker Falster.

Han karakteriserer samarbeidet med Ullensaker kommune som «til tider vært anstrengt og preget av manglende framdrift og ukyndige saksbehandlere».

Kommunen har på sin side gjennomført byggetilsyn mot de faglig ansvarlige for utbyggingen, Make Arkitekter og Hasle Entreprenør AS.

– De har fått krass kritikk for manglende dokumentasjon av hvordan boligene er bygd. **Men boligene er satt opp etter norske forskrifter og fungerer godt, oppsummerer Falster.**

Han er nå engasjert av Skaug og Storebrand Bank til år rette feil og mangler på boliger.

Roser initiativtakerne

Den tidligere daglige lederen får støtte av tidligere styremedlem Ole Petter Gilbo. Han og faren Bjørn Gilbo, som sammen blant annet eier Oslo Akutten AS, sitter også igjen med et registrert tap på knapt fire millioner.

– Det har vært mye sendrektighet fra kommunens side, selv om det i enkelte perioder gikk bra.

Ole Petter Gilbo konkretiserer ved å vise til at kommunen, ifølge ham, har brukt til dels svært lang

STORTAP: Egenkapitalen på 45 millioner kroner i kommanditselskapet Ullensaker Boligbygg ble spist opp under utbyggingen av dette knapt 150 dekar store området på Nordbymoen.

TLF: 63 80 50 50
SMS/MMS: RBTIPS til 2005
E-POST: redaksjonen@rb.no

r – tapte 45 mill.

tid på igangsettingstillatelser, behandling av gebyrer og en omreguleringsforespørsel.

– Initiativtakerne, Helge Mørck og Erik Klaveness, har tapt mest. De trodde på prosjektet og jobbet hardt med det. De har ikke gjort noe forsøk på å stikke av fra det, sier Ole Petter Gilbo til Romerikes Blad.

Investoren mener boligkjøperne er vinnerne, etter at feil tidlig i utbyggingen ble rettet opp.

– Vi har subsidiert boligene. De som bor der, er heldige. De burde sette opp en statue av oss, sier Gilbo med et smil.

Taus investor

Også Erik Klaveness tror det er svært mange fornøyde kunder.

– Byggekostnadene gikk i en rekke år gjennom taket. Vi bygde for fine og dyre hus som vi solgte for billig.

Han sier «det er surt» at utbyggingen gikk økonomisk skeis.

Hans partner, Helge Mørck, ønsker ikke å uttale seg.

– Det var Marius Falster som drev selskapet i seks–sju år, er alt Mørck vil si før han legger på.

SAKENS GANG

Gigantprosjekt med flere feil

KREVDE FORBEDRINGER: Romerikes Blad 26. april 2005.

Kan bli politianmeldt

– GRAVERENDE: Romerikes Blad 16. februar 2010.

FAKTA

Utbyggingen av travbanen

Rundt år 2000 begynte Nordbymoen Boligselskap AS (Helge Mørck og Erik Klaveness) å forhandle med Ullensaker Travselskap om makeskifte. Selskapet fikk overta travbanen på Jessheim mot at Nordbymoen Boligselskap bygde et travsenter i Nannestad.

Selskapet fikk regulert travbanen og en nabotomt til boligutbygging. Det byggeklare området ble så solgt til Ullensaker Boligbygg KS, der initiativtakerne Mørck og Klaveness var blant de største eierne.

Kommanditselskapet har bestått av et 20-tall deltakere, som til sammen har skutt inn 45 millioner kroner. Byggingen av i alt 378 boliger har resultert i at selskapet har tapt hele egenkapitalen.

I fjor overtok Storebrand Bank 89 prosent av andelene, for å hindre byggestopp og mulig konkurs. Bankens inntreden sikret at de siste boligene på feltet ble ferdigstilt og solgt.

KRITISERER UTBYGGEREN: Bygningssjef Ivar Sannerud, her på befaring på den gamle travbanen i 2005.

FOTO: ROAR GRØNSTAD

Slår tilbake

JESSHEIM: God arkitektur, men for dårlige tekniske løsninger.

Slik oppsummerer bygningssjef Ivar Sannerud i Ullensaker kommune småhusbebyggelsen Ullensaker Boligbygg KS har satt opp på den gamle travbanen.

– Til tider har samarbeidet med selskapet vært bra – og til tider veldig dårlig, sier bygningssjef Ivar Sannerud i Ullensaker kommune.

Sjekker kvaliteten

Ifølge bygningssjefen har det blant annet vært uklare roller mellom tiltakshaver (byggherre) Ullensaker Boligbygg KS, som ikke har et offentlig ansvar i byggesaker, og de ansvarlige søkerne – Make Arkitekter AS og Hasle Entreprenør AS.

– Ullensaker Boligbygg KS har kanskje vært mer enn en vanlig tiltakshaver, har Sannerud erfart.

Selv om han tror tiltakshaveren i stor grad altså har påvirket de tekniske løsningene, har kommunen og Byggetilsynet for Øvre Romerike måttet forholde seg til de to selskapene som er formelt ansvarlige.

– Vi rister litt i disse selskapene, sier Sannerud, som viser til byggekontroll av to boliger som skal følges opp.

Tar ikke kritikken

Til kritikken av kommunen som treg byråkrat sier Sannerud:

– Denne utbyggingen har til tider slukt én til to byggesaksbehandlere på heltid her i kommunen. Og vi har generelt holdt våre frister og vel så det.

Bygningssjefen ser heller ingen grunn til å ta inn over seg karakteristikken av saksbehandlerne som udugelige.

– De er ansatt etter normale kriterier, med vanlige krav til utdanning og praksis, framhever Sannerud.

FOTO: BENJAMIN A. WARD