

Redningsaksjon i bulg

Må spytte inn penger: Halvannet år etter at ferieleilighetene skulle stått ferdige, må Emil Aall Dahle og de andre kjøperne i Aheloy Beach selv kjøpe opp de usolgte leilighetene.

Konkurstrusel: De som ikke bidrar i redningsaksjonen for prosjektet, risikerer å tape både innskudd og leilighet. Faren for at utbygger slås konkurs øker fra dag til dag.

■ EIENDOM

VIBEKE LARSEN
OSLO

«**A**lle leilighetseierne må reagere NÅ for å redde sine investeringer.» Setningen er uthevet med rødt på hjemmesidene til feriekomplekset Aheloy Beach Residence, der norske privatpersoner og småinvestorer har kjøpt flere hundre ferieleiligheter.

Nå spøker det for fullføringen av byggetrinn 2, der nordmenn eier rundt 130 leiligheter. Skal prosjektet reddes fra konkurs, tvinges de sammen med kjøpere fra England, Irland, Latvia og Russland til å spytte i fem millioner euro (40 millioner kroner) – i tillegg til det de har avtalt å betale for egne leiligheter.

«Dugnad»

– Vi er invitert med på dugnad for å få dette opp og stå, sier Emil Aall Dahle (70), en av flere nordmenn som kjøpte leilighet i feriekomplekset etter en visningstur med Privatmegleren i 2007.

I tillegg til de rundt 800.000 kronene han skal betale for den foreløpige ettromsleiligheten han har kjøpt, må han ut med 60.000 – 70.000 ekstra for å gjøre opp for andres ubetalte eller usolgte

DETTE ER SAKEN

■ DN har tidligere skrevet om ferieprosjektet Aheloy Beach Residence i Bulgaria, der norske privatpersoner og investorer har kjøpt flere hundre leiligheter i byggetrinn en og to. Leilighetene i fase 2 skulle ifølge den opprinnelige kontrakten være ferdige innen utgangen av 2008.

■ Flere nordmenn kjøpte leiligheter etter en visningstur arrangert av Privatmegleren Asept og Platinum Scandinavia. Platinum Scandinavia overførte senere kjøpernes kontrakter til den bulgarske utbyggeren Tremex. For å garantere levering av leiligheten, som det var betalt inn store forskudd på, krevde Tremex at hele kjøpesummen ble betalt inn innen

utgangen av mai ifjor – ellers ville både innskudd og leilighet gå tapt.

■ Tremex fikk ikke inn nok penger, og mangler likviditet. Entreprenøren har syv millioner euro til gode, i tillegg har Tremex utestående innbetalinger på 7,5 millioner kroner euro på leiligheter i fase 2. Entreprenøren registrerte derfor heftelser mot eierdelene i Tremex, inkludert leilighetene i fase 2. For å sikre seg betalt for utført arbeid har entreprenøren registrert et rettslig krav på alle enheter i fase 2.

■ Tremex er nå overtatt av en gruppe leilighetskjøpere, representert ved Neil O'Reilly, tidligere toppleder i Platinum Development.

leiligheter. Leilighetene i prosjektet varierer i størrelse, og i spleiselaget skal eierne bidra med 125 euro ekstra per kvadratmeter de eier. Ifølge informasjon lagt ut på prosjektets hjemmesider, kan bare de som bidrar økonomisk i redningsaksjonen regne med å få skjote på leilighetene de har kjøpt.

Fristet med verdiøkning

Det manglet ikke på løfter da leilighetene i Aheloy Beach ved den bulgarske svartehavskysten ble annonsert for salg høsten

2007. Den irskbaserte utvikleren Platinum Development sto bak gigantresorten, som ble tilbudt privatpersoner og investorer i flere land. «Fantastisk investeringsmulighet med forventet verdiøkning på 30–40 prosent de neste år. Førsteklasses prosjekt direkte på privat sandstrand og garanterte leieinntekter», het det i helsides avisannonser signert Platinum Scandinavia og Privatmegleren.

Visningsturen foregikk med eget fly og overnatting på femstjerners hotell. I tillegg til salget via Privatmegleren Asept, har flere nordmenn kjøpt leiligheter via spanskbaserte QREA eller direkte fra Platinums selgere. Mens noen investerte med tanke på videresalg, kjøpte andre leilighet til eget bruk.

Smuldret bort

DN har tidligere fortalt hvordan leilighetskjøperne har måttet forholde seg til forsinkelser og likviditetsproblemer hos utbygger, samtidig som markedet for ferieleiligheter i Bulgaria smuldret bort. De som kjøpte leiligheter via Privatmegleren/Platinum i 2007 fikk vite at leilighetene skulle stå klare innen utgangen av 2008. Slik gikk det ikke. Rundt 130 norske leiligheter er fortsatt ikke ferdige.

I april i år kom beskjeden om at prosjektet var på konkursens



■ FERIEPARADIS BLE INVESTORFELLE. Det som skulle bli et bulgarsk ferieparadis er blitt et byggeprosjekt i krise.



OPTIMISTISK. Emil Aall Dahle håper leiligheten han kjøpte i 2007 snart kan tas i bruk. – Vi bidrar derfor til redningsaksjonen, sier Dahle. Foto: Mikaela Berg

rand, og at kjøperne måtte bidra til en redningsaksjon ved å kjøpe aksjer i det bulgarsk-registrerte selskapet «Aheloy Owners» dersom prosjektet skulle reddes.

Mangler fortsatt penger

Det norske selskapet Edge Capital bistår med å bringe informasjon til norske leilighets-

kjøpere. Ifølge Geir Vinslid i Edge Capital skal to tredjedeler av de norske kjøperne være villige til å stille opp for å redde ferieresorten. Fristen for innbetaling var 1. mai, men ifølge en statusoppdatering 11. mai hadde det ikke kommet inn nok midler til at redningsaksjonen kunne iverksettes.

1,5 millioner euro gjenstår

arsk ferieparadis

Veldig klønete



fremdeles, og torsdag brakte entreprenøren saken for retten. Ifølge Vinslid har man likevel tro på at redningsaksjonen skal lykkes.

– Vi har fått beskjed om at utvikler har forhandlet frem en avtale med sin kreditor som innebærer at den aktuelle redningsplanen kan gjennomføres. Kreditor vil akseptere å

frigi leilighetene som inngår i redningsplanen samt leilighetene til de kjøperne som har deltatt i operasjonen mot å motta en redusert del av sitt krav nå og resten senere. Som sikkerhet for restkravet vil kreditor sitte med pant i resten av leilighetsmassen. Det gjenstår noe formalia før endelig avtale mellom utvikler og kreditor kan inngås, men

dette forventes komme på plass i løpet av en-to uker, opplyser Vinslid i en epost.

Nå er redningsaksjonen avhengig av at de irske, engelske, russiske og latviske investorene betaler inn tilstrekkelige midler, slik at man kan fremforhandle en avtale med kreditor.

vibeke.larsen@dn.no

INVESTORER BIDRAR

OSLO: Norske Edge Capital har bistått investorene i næringsbiten av Aheloy-prosjektet, Aheloy Beach Commercial (ABC). Denne delen har ikke noe direkte med leilighetsdelen å gjøre, men siden næringsbiten ikke kan åpnes før feriekomplekset er ferdigstilt, har ABC bidratt med 2,4 millioner euro.

OSLO: Privatmegleren Asept, ved meglerne Hans Houeland og Jo Fossum hadde stor tro på Bulgaria og Aheloy Beach da de som agenter var med på å selge inn prosjektet i 2007 og 2008. Da DN snakket med Houeland i april ifjor, sa han at leiligheter formidlet av Privatmegleren ville være ferdige i løpet av noen måneder. Siden da har Houeland, som nå jobber i Sem&Johnsen, ikke hatt kontakt med noen av kjøperne.

– Men jeg har skjont at de fortsatt mangler penger fra en del kjøpere for å ferdigstille de siste leilighetene. Det er litt annerledes i Bulgaria enn her, de bygger for pengene de får inn, noe som gjør det veldig klønete, sier Houeland.

Privatmegleren arrangerte visningsturer sammen med salgskontoret Platinum Scandinavia, som nå er konkurs, og stilte også sin logo til disposisjon i annonser og prospekter. For kjøperne fremsto det som en trygghet at et norsk eienomsmeidlerfirma var involvert. Som agenter har imidlertid hverken Houeland eller Fossum hatt noe megleransvar i forbindelse med salgsprosessen. Da salgskontoret Platinum Scandinavia, som viste seg å være et eget selskap og ikke en filial av irske Platinum, ble lagt ned, ble kjøpekontraktene overført til det bulgarske utbygger-selskapet Tremex OOD.

For leilighetskjøperne har det vært vanskelig å finne ut hvem som har ansvaret for situasjonen, og hvem de skal henvende seg til å få informasjon. Prosjektets nettside har de siste ukene vært oppdatert med opplysninger om krisen og oppfordringer om å delta i redningsaksjonen. Det norske selskapet Edge Capital står oppført som kontaktperson for norske kjøpere, men da DN kontakter personene som står oppført, viser de til daglig leder Geir Vinslid. Han svarer helst på epost, og understreker at Edges rolle kun er å bistå med å formidle informasjon mellom norske leilighetskjøpere og utvikler.

DN har kontaktet Platinum Development både i Irland og Bulgaria, men ikke lykkes i å få snakke med noen som kan gi opplysninger om prosjektet.

I og med at det ikke har kommet inn penger nok til å redde prosjektet fra konkurs, skulle entreprenøren torsdag bringe saken inn for en bulgarsk rett. DN har ikke lykkes i å klarlegge hva som ble utfallet av saken, men forsøkte igår å kontakte Neil O'Reilly, som sitter i ledelsen i Platinum Development og personlig har påtatt seg å lede redningsaksjonen for Aheloy. Av hans bror, som svarte på O'Reillys mobiltelefon, fikk DN opplyst at O'Reilly er i Irland i forbindelse med sitt eget bryllup.