

# - Svenneprøven verdt 400 mill.

**Ådne Søndrål** har greid å trekke internasjonale motehus til en potetåker i Vestby. Svenneprøven som eiendomsutvikler er bestått.

**Ådne Søndrål**

- **Alder:** 39
- **Stilling:** Utvikler Norwegian Outlet
- **Aktuell:** Norges første merkevareby åpner om få dager

**Karriere:**

- **2008:** Etablerte Fortus sammen med Trond Vegar Brattlie.
- **2006:** Partner i Castelar Corporate Finance
- **2004:** Corporatemegler i First Securities
- **2002:** Trainee i Argentum.
- **1994:** Norges beste skøyteløper. Gull i Nagano-OL, sølv i Albertville-OL, bronse i Salt Lake-OL, 4.-plass fra Lillehammer-OL.

**Utdannelse:**

- Master of Management fra Handelshøyskolen BI og Program for Management Development fra Harvard Business School.

**Egentlig ville** Ådne Søndrål bli den nye Rune Rinnan.

Etter å ha båret norsk skøytesports ære på sine skuldre i ti år var han forståelig nok sliten i beina. Så etter bronzen på 1500 meter under OL i Salt Lake satte han seg ned og skrev et postkort til Tormod Hermansen. Søndrål hadde greid å fullføre en mastergrad på BI ved siden av sin glitrende skøytekarriere og var fast bestemt på å jobbe med ventureinvesteringer eller private equity.

**– Jeg skrev et eller annet om at dersom jobben til Rune Rinnan ble ledig, så var jeg klar.**

Postkortet kom frem. Tormod Hermansen var tilfeldigvis også styreleder i det nyetablerte statlige private equity-fondet Argentum og Søndrål ble ansatt som nummer to, etter Jørgen Kjærnes.

Men det ble ikke noe langdistanseløp i Argentum.

– Det å være underleverandør til en analyse som muligens danner grunnlaget for en investering – det var ikke helt meg, sier Ådne.

**To år på kroa**

Han sitter ved et bord på en veikro i Vestby. Kaffekoppen på bordet var tom allerede da vi kom. Her har han sittet siden han gjorde tidenes feilskjær ved svingen ut av en lysende karriere i First Securities. Han forlot corporateavdelingen i First sammen med Trond Vegar Brattlie, for å tje-

ne store penger på syndikering av eiendom. **– Men det markedet ble jo nærmest borte over natten!**

Et forsøk på å etablere Castelar Corporate Finance som en viktig aktør innen eiendoms-transaksjoner strandet.

Dermed satt Søndrål og Brattlie igjen med en 50 mål stor næringstomt i Vestby. Og det eneste det er nok av i Vestby er ledige næringstomter.

De etablerte et fellesskap som fikk navnet Fortus og bestemte seg for å lage Norges første merkevareby. Det skulle vise seg å bli en svenneprøve av dimensjoner.

**Kriget med myndighetene**

Å få krampe under en 10.000-meter er småteri i forhold til hvilke prøvelser Søndrål har vært igjennom i Vestby. Han forsikrer at tomten ble kjøpt etter en omfattende granskning av både juridiske og reguleringsmessige forhold.

Likevel ble byggearbeidene stoppet etter at gravemaskinene hadde laget et stort hull i bakken. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Statens Vegvesen og Akershus fylkeskommune sa nei.

– Vi satt der med 50 mål tomt og et digert hull i bakken. Vi hadde satset alt på dette prosjektet. Vi har ikke lommeboka til Olav Thon, for å si det sånn. Uten grønt lys

fra myndighetene var denne tomten i praksis verdiløs, forteller Søndrål.

Han vil ikke fortelle hva de betalte for tomten.

**– Men det hadde blitt en dyr potetåker.**

Og akkurat da de trodde det ikke kunne bli verre, så kom finanskrisen.

– Vi hadde et «soft commitment» fra en bank,

men ingen byggelån. I avisen sto det om eiendomsinvestorer som gikk overende. Det var en tung tid, innrømmer Søndrål.

Da det så aller mørkest ut kom kompanjongen hjem fra en USA-tur, med en gave fra souvernirbutikken til NASA. Det var en T-skjorte der det stod «Failure is not an option».

– Det var blod, svette og tårer. Men vi skulle ikke tape.

Søndrål måtte mobilisere hver eneste muskel i hjernen, som for øvrig er dopet med en PMD-grad fra prestisjetunge Harvard Business School.

Myndighetene ga tilslutt etter og banken trosset bekymringsrynkene og dro frem et byggelån mot slutten av 2008.

**Konseptforvirring**

Han tar oss med fra By The Way, over den gamle E6. Skrittene er korte, som om den midtre brede lårmuskelen fortsatt er litt stiv etter de umenneskelige treningsøktene på

**Vi satt der med 50 mål tomt og et digert hull i bakken**

**Det var blod, svette og tårer. Men vi skulle ikke tape**





# ✓ Prestisjeprojekt ble stoppet



School og First Securities.

FOTO: EIVIND YGGESETH

Så spør det om han finner en kjøper. Søndrål følger godt med på makrobildet.

– Jeg tror fortsatt vi har en skikkelig bøyg foran oss og at *fundingcost* skal opp. Jeg ville ikke eid aksjer nå.

Han mener han lever mye bedre med eventuelle tomme lokaler, enn aksjer i fritt fall.

– Hvis du driver med eiendom og mister fem leietakere, så kan du alltid sne deg rundt, gi full gass og jobbe knallhardt for å skaffe nye. Men hvis du er i aksjemarkedet er det nesten motsatt. Hvis markedet faller og du gir mer gass, så blir resultatet ofte bare enda verre.

## Tvilen til gode

Eierselskapet Fortus har et styre som mange

børsnoterte selskaper ikke kan matche. Her sitter blant annet Gerhard Heiberg, Ivar Strompdal og Tor Andenæs.

– Alle er der av en grunn. De er knallsterke på hvert sitt område. De er der for at vi skal ha noen å sparre med når vi tviler – og det gjør vi ganske ofte.

Tvile gjør også Søndrål når han til stadighet får spørsmål om å delta i alt fra *Skal vi danse* til *Mesternes Mester*.

– Når du forhandler med banken om et lån på 100 millioner kroner, er det ingen fordel å være «Skal vi danse»-Ådne. Jeg har gjort min andel av slike ting.

Han ble likevel med som kommentator for vårens utgave av *Mesternes Mester* og under OL i Vancouver. Men tid vokser ikke på trær og Søndrål innrømmer at ekteskap er en av de tingene han ikke har lykkes med.

– Ja, jeg er skilt.

**Uten grønt lys fra myndighetene var denne tomten i praksis verdiløs**

Han har barna 50 prosent av tiden og forteller at han må bruke tiden godt. En av de tingene han har valgt bort er treningshysteriet.

– Da jeg trente som verst tror jeg knapt det var noen i Norge som trente

mer enn meg. Jeg trodde jeg var avhengig av treningen, men det har vist seg at jeg greier meg fint uten.

Han ser ingen grunn til å pese seg til en middels bra tid i et blodslitløp.

– Jeg møter så mange som skryter av at de har slått en tidligere landslagsløper i Birkebeinerrennet. Det er ikke gøy å være den alle skryter av å ha slått!

Han kaster heller ikke bort tid på strekningen Oslo - Vestby. Ifølge hjemmesidene til Norwegian Outlet skal folk kunne kjøre fra Oslo S til Vestby på 25 minutter.

– I dag brukte jeg 21 minutter. Jeg har aldri brukt så mye som 25 minutter. Det er bare hvis du holder fartsgrensen.

– .....

– Jeg har seks prikker i førerkortet.

ANDREAS KLEMSDAL  
ANDREAS.KLEMSDAL@FINANSAVISEN.NO