

Styret i Solvang Park AS sine avsluttende bemerkninger til sak: 16-184904KON-OBYF/1

Styret i Solvang Park ønsker å bidra til at nødvendig informasjon deles med aksjonærer, og ønsker med dette å redegjøre for de 5 punktene i brevet fra Randi Guri Arnesen av 5. januar 2017.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at informasjonen som etterspørres finnes i sin helhet på vår hjemmeside på internett, www.solvangpark.no, fritt tilgjengelig for alle aksjonærer. Styret har også informert på ordinære- og ekstraordinære generalforsamlinger, i tillegg til møtet med aksjonærer 21.11.2016.

1. Brev fra Randi Guri Arnesen av 15.11.2016

Ble besvart av styret innen fristen satt av OBYF.

2. Møtereferat fra møtet 21.11.2016

Styret påpeker at referatet fra møtet som er sendt inn av Randi Guri Arnesen aldri har blitt forelagt styret eller forretningsfører for godkjenning. Bilaget kan derfor ikke betegnes som et referat fra møtet, men heller påstander fra Jack Barr og Thomas Bang.

Styret ønsker derfor å kommentere noen av punktene for å komplettere bildet til OBYF:

- Ekstraordinære innbetalinger: På møtet ble status på fremdriften i vedlikeholdsplanen presentert. Flere av prosjektene er i planleggingsfasen og endelig avtale er ikke inngått med leverandør da det fremdeles pågår forhandlinger. Det medfører derfor ikke riktighet at det "ikke ble fremlagt eller vist til hva pengene er blitt brukt til".
- Bygging av balkonger - balkonglån: Styret ønsker å avkrefte at det noen gang har eksistert et balkonglån. Dette har dermed heller ikke blitt omtalt, verken på generalforsamling eller annet sted. Imidlertid har styret og styreleder benyttet uttrykket "*ballonglån*" da dette er formen på selskapets nåværende lån som forfaller i 2018. Det ble avklart på møtet at noen har hørt "*balkong*" i stedet for "*ballong*".
- Innsyn i kontrakter: Styret har som avtalt lagt ut innholdet i relevante avtaler, som vaktmester, forsikring med videre. Disse er tilgjengelig på våre nettsider og ligger ved som bilag 1.¹

3 og 5. Ekstraordinære innbetalinger

På generalforsamling 26.05.2015 ble vedlikeholdsplanen for perioden 2015-2017 og finansieringen av denne vedtatt. Finansieringsplanen var en direkte følge av vedlikeholdsplanen og disse to elementene kan derfor ikke sees separat, noe som også fremgår av protokollen, bilag 2, sak 4.1 og 4.2.²

Fra protokollen kan man lese:

FINANSIERINGSPLAN 2015-2025: Styret etterspurte i ekstraordinær generalforsamling 3. mars 2015 generalforsamlingens ønskede innretning på finansieringsalternativene for

¹ <https://solvangpark.com/hva/vare-avtaler/>

² <https://solvangpark.files.wordpress.com/2015/05/protokoll-ogf-260515.pdf>

selskapets forestående vedlikeholdsbehov. Styret har søkt juridisk avklaring på alternativene som selskapet kan anvende og legger frem to konkrete finansieringsmuligheter for generalforsamlingen 26. mai. Begge alternativene forutsetter at eksisterende lån (litt over 12 millioner per 1. juli 2016) og nye vedlikeholdsbehov refinansieres over 20 år fra 1. juli 2016. Lånekostnadene er basert på mottatt finansieringstilbud fra finansiell rådgiver Profinans AS. Ettersom vedlikeholdsarbeidet vil fordeles gjennom perioden 2016-2017 så vil kostnadene påløpe noe saktere enn forutsatt i finansieringsplanen. Merk også at beregningene er tentative, og at finregning i samråd med finansiell rådgiver kan resultere i justeringer. Vi minner også aksjonærene på at lånefinansieringen er basert på variabel rente og at denne kan gå opp så vel som ned.

Det ble fremlagt to alternativer til finansiering, hvor alternativ 1 ble stemt frem av 156,5 av de 207 fremmøtte aksjene (inkluderer fullmakter). Alternativet lød som følger:

Alternativ 1 innebærer en nedbetaling av tidligere lånefinansiert vedlikehold som styret anser som avskrevet (brannsikringstiltak i 2002 og rehabilitering av brannbalkongene i 2007) gjennom 24 månedlige ekstraordinære husleieinnbetalinger i størrelsesorden 3.000 kroner per måned for en 3-roms leilighet og 4.000 kroner per måned for en 4-roms leilighet. Dette kommer i tillegg til den ordinære husleien og utgjør til sammen over 6 millioner kroner på to år. Resterende gjeld og det nye vedlikeholdet finansieres ved opptak av ny gjeld på om lag 22 millioner kroner. Styrets beregninger tilsier at ordinære husleieinnbetalinger med mindre årlige justeringer vil være tilstrekkelige for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån gjennom perioden.

I tråd med vedtaket valgte styret å innføre innbetaling av 900 kroner per aksje per måned over to år, der hver enkelt kunne velge mellom å betale hele beløpet på én gang eller spre det over to år med kvartalsvis betaling. Styret har hele tiden vært klar på at dette er ekstraordinære innbetalinger for å finansiere nødvendig vedlikehold etter en periode med et vedlikeholdsetterslep. Vi er videre av den oppfatning at vi arbeider innen rammene gitt av generalforsamlingen for belåning og implementering av denne vedlikeholdsplan. Detaljene i vedlikeholdsplanen er beskrevet på våre nettsider og ligger ved som bilag 3.³

Så til Randi Guri Arnesens påstand i punkt 5: Det medfører ikke riktighet at disse innbetalingene benyttes til annet enn prosjektene på vedlikeholdsplanen, og dette ble Barr og Bang informert om på møtet 21.11.2016. Styret har søkt å oppklare denne misforståelsen og registrerer at Randi Guri Arnesen like fullt holder fast ved denne påstanden. Styret viser til forretningsfører som kan bekrefte dette.

Status for vedlikeholdsplanen er beskrevet på møtet 21.11.2016, oversendt i egen presentasjon til OBYF i denne sak tidligere og lagt ut på våre nettsider, bilag 4.⁴

4. Balkonger

Balkonger er et tiltak hvor aksjonærene som skal ha balkong selv er økonomisk ansvarlig for arbeidet, både søknadsprosessen og selve leveransen. Byggingen av balkonger ble bestemt på samme generalforsamling som vedlikeholdsplanen beskrevet over.

30.09.2016 ble det avsagt en kjennelse i OBYF, sak 16-14915OTV1-OBYF/1, etter at flere saksøkere begjærte midlertidig forføyning, om at styret hadde fullmakter til å igangsette bygging av

³ <https://solvangpark.files.wordpress.com/2015/06/prioritert-vedlikehold-2015-17.pdf>

⁴ <https://solvangpark.com/2017/01/11/oppdatering-okonomi-og-vedlikeholdsplan/>

balkonger. Uttalelsene til Randi Guri Arnesen, om at styret ikke hadde fullmakt til å utføre bestillinger for bygging av balkong, medfører dermed ikke riktighet.

Når det kommer til påstandene om utilbørlig press, så ønsker styret å utdype dette: Under behandling av punkt 2 om balkonger på den ekstraordinære generalforsamlingen den 18.10.2016, bilag 5⁵, informerte styret om status på balkongbygging. Styret hadde på det tidspunktet, i tråd med mandatet, gitt beskjed til entreprenør om at bygging kan starte. Entreprenøren på sin side hadde inngått kontrakter med underleverandører, og således var det påløpt irreversible kostnader. Styret informerte generalforsamlingen om at ved en opphevelse av vedtaket om å bygge balkonger, så ville disse påløpte kostnadene uansett måtte dekkes ved kontraktsbrudd.

Avslutningsvis ønsker styret å gjenta at vi imøtekommer gjerne med ytterligere informasjon om det skulle være nødvendig, og er av den oppfatning at dialogen med aksjonærene som helhet er meget god. Dette bekreftes også i alle de positive tilbakemeldingene vi får fra aksjonærer og andre på tilgjengeligheten av informasjonen på våre nettsider.

Styret i Solvang Park AS ved

Benedicte Frydendal (styreleder)

Janice Fingal

Bjørn Skogtrø

Petter Hessen

Janne Poikulainen