

**Referat fra Eierseminar Strandveien 1 AS 5. desember 2017**

Deltakere :

Sørum	Marianne Grimstad Hansen Siri Kielland	Nittedal	Hilde Nysten Thorkildsen Anne Kristin Bakke Bitten Sveri
Fet	Inge Ulekleiv Hallstein Flesland John Harry Skoglund Lars Andreas Uglem	Skedsmo	Ole Jacob Flæten Trine Myrvold Wikstrøm
Rælingen	Heidi Finstad Gro Mette Langdalen Eivind Glemmestad	Lørenskog	Ragnhild Bergheim Knut Berg Ragnar Christoffersen Gunnar Fr. Aasgaard

Fra selskapet møte

Styreleder Martin Mæland og styremedlemmene, Anita Orlund, Pia Farstad von Hall og Odd Magne Gjerde i tillegg til daglig leder Dag Jørgensen

I hht ønske fra selskapets eiere innkalte styret til eierseminar 5. desember der det ble orientert om følgende momenter:

1. Kort presentasjon av innlevert forslag til reguleringsplan
2. Utvikling og salg av fast eiendom
Selskapet fremlegger strategi for prosjektet
næringsmegler vil gi betraktninger i forhold til markedssituasjonen
3. Strandveien 1 Utvikling AS
4. Rapport om forvaltningsrevisjon
5. Andre forhold eierne ønsker å drøfte med selskapet

Styrets leder innledet ved å ønske deltakerne velkommen og redegjorde raskt for bakgrunnen for møtet samt agenda. Deretter ga han ordet til daglig leder som orienterte om sakene på dagsorden.. Orienteringen følger referatet til deltakerne.

1. Eiendomsprosjektet ble presentert i korte trekk, og det ble opplyst om at planen nå er lagt ut til offentlig ettersyn fra Skedsmo og Rælingen kommune etter vedtak i respektive hhv 18. og 24. oktober. Frist for innspill til planen er satt til 7. januar 2018.
Heidi Finstad kommenterte risikoen ved etablering av øy. Selskapet har hverken mottatt noen formelle eller uformelle uttalelser fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FMOA) om dette. Siste kontakt selskapet hadde med FMOA var 7. desember 2015. I referat fra Regionalt planforum 9. februar hevder FMOA at "Viktig og riktig at vern viker for vekst i Lillestrøm" og at "Det er usikkert hvorvidt de avbøtende tiltakene vil fungere og om det er realistisk å etablere et fungerende økosystem". Det er således de totale avbøtende tiltakene som omhandles, og ikke øy spesifikt. På Finstads spørsmål om selskapet har en "Plan B" ble dette avkreftet av daglig leder.
2. Deltakerne hadde i forkant av møtet fått tilsendt selskapets strategi for utvikling og salg av fast eiendom. Denne ble gjennomgått, og det kom opp enkelte spørsmål om dette:

Det ble fra Glemmestad stilt spørsmål om styret planlegger å legge strategien fram for generalforsamlingen og om det er vurdert hvilke momenter det er naturlig å forankre hos

eierne gjennom behandling i generalforsamling. Et forhold som eksempelvis kan være hvorvidt selskapets antakelse av tidsaspekt for prosjektet er i tråd med eiernes oppfatning, og om det er hensiktsmessig å avvente utbetaling i tråd med framlagt strategi.

Selskapet har med bakgrunn i eiernes vedtak 19. juni 2014 om å sikre størst mulig avkastning til Fond 2 laget planen som er forelagt eierne. Dersom det er ønskelig for eierne f.eks. å tidsfastsette prosjektets levetid, eller på annen måte bestemme selskapets fremdrift og metode bør dette innarbeides i målsettingen. Styret vil deretter tilpasse strategi sett i forhold til de målsettinger eierne setter. Styret mener at man bør selge i et tempo som er tilpasset markedet og ikke ha en fast tidsplan som kan medføre at man selger «høns i regnvær».

- a. Det ble også poengtert at det er hensiktsmessig at eierne gjennom f.eks. kommunestyrene blir forelagt strategien for å bli gjort kjent med målsetting og strategi slik at man unngår unødvendig usikkerhet ift hvilke arbeider som gjennomføres av hvem og hvorfor.
 - b. Det ble også stilt spørsmål fra Knut Berg om hvorvidt generalforsamlingen skal involveres i beslutningsprosess for valg av strategi og/eller salgsbeslutning. Styreleder svarte at styret er lydhøre for eiernes meninger, men oppfatter vel at både selskapets strategi og evt beslutning om salg er en oppgave styret er gitt i bestemmelsene i aksjeloven og av eierne.
 - c. Det ble også stilt spørsmål i forhold til selskapets oppgaver knyttet til etablering av infrastruktur, både i forhold til hva som bør gjøres og hvor mye selskapet skal stå for selv, de økonomiske rammene og hvordan dette skal finansieres. Selskapet opplyste om at man tar utgangspunkt at det vil være økonomisk gunstig om selskapet forestår arbeider som etablering av rundkjøring, utfylling av byggegrunn, etablering av øy og bro all den tid en utbygger vil kreve betydelig høyere prisavslag grunnet høyt krav til avkastning. Ut over dette antas det at dersom selskapet forestår arbeidet, vil dette også være en "fullføringsgaranti" ift rekkefølgekrav som stilles til planen. Finansiering av arbeidet antas å løse seg ved at man selger første byggetrinn før eller under etablering av infrastrukturtiltakene.
 - d. Dernest ble det stilt spørsmål om selskapet innehar rett kompetanse i forhold til de oppgaver som gjennomføres. Styreleder bekreftet dette, og at man for fremtiden, som nå, vil basere seg på innleiet bistand i tekniske fag.
 - e. Flåten var opptatt av at det ble lagt til rette for fremtidsrettet og miljøvennlig byggeri, noe styret bekreftet at det også var.
3. I forhold til Strandveien 1 Utvikling AS ble det gjennomgått motivasjonen for å etablere dette selskapet, samt å gjennomføre et tingsinnskudd i selskapet bestående av eiendomsprosjektet. Det ble i presentasjonen gitt eksempler på fremtidig skattebesparelse ved gjennomføring av modellen.
 4. Selskapet har i høst vært gjenstand for forvaltningsrevisjon. Revisjonen konkluderte med at selskapet hadde forholdt seg korrekt i forhold til risiko knyttet til utvikling av eiendommen, i forhold til vurdering om lov om offentlige anskaffelser, samt vurdering av skatteplikt.

Dag Jørgensen
Referent