

## Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 01/2022 – Stavanger utvikling KF**  
Møtested: **Digitalt møte - Teams**  
Møtedato/ -tid: **Fredag 21.01.2022, 11.00 – 14.00**

Deltakere: Kari Nessa Nordtun (styreleder), Frode Myrhol, Sara N. Mauland,  
John Peter Hernes, Mette Vabø, Eva Hagen, Per Magne Pedersen

Hans Kjetil Aas (daglig leder)  
Belma Covic (økonomi og adm)

Kopi til vara: Dag Mossige, Viivika Ramsland, Truls Drageset Dydland, Sissel Knutsen Hegdal,  
Kjartan Lunde, Mette Vabø, Cicel Aarrestad, Ørjan Berven

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 14.01.2022

| <b>Sak nr.:</b> |  |   | <b>Tid</b> |
|-----------------|--|---|------------|
| 01.2022         | Godkjenning av innkalling og saksliste               |   | 5          |
| 02.2022         | Godkjenning av protokoll fra møte 09.12.2021         |   | 5          |
| 03.2022         | HMS  | O | 5          |
| 04.2022         | Rapportering drift                                   | O | 10         |
| 05.2022         | Forhandlingsutvalg – lokale forhandlinger            | B | 5          |
| 06.2022         | Rapportering økonomi – foreløpige regnskapstall 2021 | O | 10         |
| 07.2022         | Særbudsjett 2022                                     | B | 10         |
| 08.2022         | Måloppnåelse 2021                                    | O | 15         |
| 09.2022         | HØP – oppfølging tekstforslag                        | O | 15         |
| 10.2022         | Teknikken Sør – orientering salgsprosess             | O | 30         |
|                 | <b>Unntatt off, offl §23 1. ledd</b>                 |   |            |
| 11.2022         | Teknikken Sør - kjøpekontrakt tomt og bofelleskap    | B | 15         |
|                 | <b>Unntatt off, offl §23 1. ledd</b>                 |   |            |
| 12.2022         | Kjøp og salg   | O | 15         |
| 13.2022         | Prosjektstatus                                       | O | 30         |
| 14.2022         | Eventuelt  |   |            |

Forfall meldes daglig leder på epost: [hans.kjetil.aas@stavanger.kommune.no](mailto:hans.kjetil.aas@stavanger.kommune.no)

14.01.2022  
Kari Nessa Nordtun  
styreleder

Hans Kjetil Aas  
daglig leder

**01.2022 Godkjenning av innkalling og sakliste**

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 21.01.2022 godkjennes

**02.2022 Godkjenning av protokoll fra møte 09.12.2021**

*Vedlegg 1*

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 09.12.2021 godkjennes

**03.2022 HMS**

Det er ikke meldt om skader eller hendelser som har betydning for liv/helse eller arbeidsmiljø.

Vi følger kommunens retningslinjer og smittevernråd. Alle på hjemmekontor.

For 2021 viser foreløpige tall et sykefravær på 0,2 %.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

**04.2022 Rapportering drift**

*Vedlegg – 1*

Teams – vi har fra 01.01.2022 overført våre filer fra fellesområde U: til Teams. Teams er nå vår arbeidsplattform. Den 11.01 ble det avholdt et internt kurs i bruk av teams.

Saksdokumenter til styret hentes også ut fra teams av den enkelte. Varsel om at de er klare til nedlasting gis pr. e-post.

Oppdragsavtale mellom SK Regnskap og SU. Daglig leder har rettet henvendelse til SK regnskap for å sikre at avtalte rutiner følges opp. I den anledning ble det den 14.12 avholdt møte med SK Regnskap. Enighet om å oppdatere oppdragsavtale basert på erfaringer.

Revidert eierstrategi for SU – pr. dato ikke sluttbehandlet. Venter på tilbakemelding fra kommunedirektør vedr. selskapets fullmakter til å opprette AS. Det vil være flere oppfølgingspunkter til revidert eierstrategi, derav oppdatering av Forretningsplan.

Det ble gjennomført medarbeidersamtaler i desember. Oppsummering følger som vedlegg.

Det arbeides med en årsplan som viser faste møtepunkter mellom Stavanger utvikling KF og SK v/ kommunedirektør. Det samme gjelder samordningsmøter med direktører for BSP og BMU.

Forslag til vedtak:

Styret tar status selskapsdrift til orientering.

**05.2022 Forhandlingsutvalg – lokale forhandlinger**

I henhold til styreinstruks for Stavanger Utvikling KF pkt. 4.3, skal en «årlig nedsette et forhandlingsutvalg for lokale forhandlinger». Daglig leder fikk slik fullmakt for 2021. Styrets leder samrådes i disse. Forhandlinger følger den prosess som gjennomføres i Stavanger kommune. En vil tilrå at denne praksis videreføres.

Styret fastsetter lønn for daglig leder.

Forslag til vedtak

Styret gir daglig leder fullmakt til å gjennomføre lokale lønnsforhandlinger i 2022.

**06.2022 Rapportering økonomi – foreløpige regnskapstall 2021**

Kommuneloven regulerer innholdet i og behandling av foretakets årsregnskap og årsberetning. Det skal for hvert kalenderår utarbeides et årsregnskap og en årsberetning som avlegges innen henholdsvis 15. februar og 31.mars.

Årsregnskapet og årsberetningen skal vedtas av kommunestyret senest 6 mnd etter at regnskapsåret er avsluttet. Kommunestyrets vedtak treffes på grunnlag av innstilling fra foretakets styre.

I samarbeid med revisjonen og regnskapsavdelingen er det utarbeidet en plan for revidering av årsregnskap 2021. Planen legger opp til at daglig leder oversender foreløpig årsregnskap 2021 til revisjonen (jf. styrets fullmakt gitt til daglig leder i sak 07.2018) med kopi til foretakets styre, innen den 15.02.2022.

Etter planen skal revidert årsregnskap 2021 for Stavanger utvikling KF oversendes til foretakets styre den 04.03.2021 og behandles i styremøte 11.03.2021 sammen med årsmelding.

I henhold til regnskapsloven § 5-2 skal omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det er avholdt et møte med revisjonen der en har gått gjennom foretakets eiendomsportefølje og det ble konkludert at det ikke foreligger grunnlag for nedskrivning av foretakets omløpsmidler.

Balansen er justert for eiendommer som er overført fra SK (tomter anskaffet til etablererbolig ordning), mens arbeid knyttet til overføring av eiendommer fra Rennesøy og Finnøy pågår.

I møtet vil det bli gitt en kort orientering om foreløpig regnskap per d.d.

#### Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling KF tar saken til orientering. Revidert årsregnskap 2021, inkludert balanse, årsoppgjørnotat og årsmelding legges frem for styret den 11.03.2021.

### **07.2022 Særbudsjett 2021**

#### *Vedlegg – 1*

Styret skal fastsette foretakets detaljerte særbudsjett for året i henhold til kommunestyrets vedtak om årsbudsjett.

Kommunestyret vedtok årsbudsjett for 2022 og Handlings- og økonomiplan for 2022 - 2025 i møte den 13. desember 2021.

Særbudsjett for Stavanger utvikling KF for 2022 er vedtatt i samsvar med styrets budsjettvedtak.

Budsjettvedtaket omfatter også tekstvedtak som skal følges opp. Noen av tekstvedtakene berører Stavanger utvikling KF i større eller mindre grad. Oppfølging av disse framkommer i notat fra daglig leder under sak 09.2022.

#### Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslag til revidert budsjett for 2022 i henhold til vedlegg. Styret legger til grunn at det foretas en gjennomgang av budsjettgrunnlaget ved 1. tertial 2022.

### **08.2022 Måloppnåelse 2021**

#### *Vedlegg - 1*

I møte den 20.12.2017 vedtok styret langsiktige mål for 2025. Langsiktige mål svarer på de strategiske mål som er gitt i vedtatt Eierstrategi av juni 2016. I vårt arbeid velger vi å se strategiske mål som ambisjoner. Langsiktige mål 2025 er en tydeliggjøring av ulike elementer i vår Eierstrategi også utover det som er definert som «strategiske mål».

Denne saken gjelder evaluering av måloppnåelse av mål 2021.

Daglig leder har ved evaluering av måloppnåelse 2021 ikke vurdert langsiktige mål 2025 – de består. Disse er knyttet til foretakets eierstrategi.

Revidert Eierstrategi for SU vil bli lagt til grunn for mål 2022 – noe styret får til behandling 11.03.2022.

Målene for 2021 viser en stor bredde i oppgavene og høye ambisjoner for å nå disse. Målene er gruppert under:

1. Bestillerne (plan og utviklingsarbeid rettes mot foretakets formål og oppgave)
2. Drift - samarbeid – økonomi (utviklingsmål for organisasjon, rammer)
3. Kolleger (arbeidsgiver, personale, HMS, med mer)

### **Bestillerne**

Våre prosjekter har stor kompleksitet, mange ulike aktører og til dels lange prosesser. I flere av våre prosjekter gjøres det sentrale beslutninger utenfor vår styring. Det siste har hatt stor betydning for flere av våre prosjekt i 2021.

Madla Revheim og Østre Havn er eksempler på dette.

I tillegg har vi i 2021 - som i 2020 - vært preget av Koronasituasjonen, noe som har dempet noe på den generelle effektivitet innenfor mange samfunnsområder vi jobber inn mot. På tross av dette har vi nådd viktige mål i 2021 ved sentrale prosjekter, men noe mindre enn 2020. Vil ellers bemerke at arbeider som knyttes til flere av mål som ikke er nådd er i prosess med planlagt aktivitet. Dette indikerer at vi er på rett vei.

### **Drift, samarbeid og økonomi**

Vi har av kapasitetsmessige grunner ikke greid å bruke antatte ressurser inn mot flere av disse oppgavene - det er gjerne slik at denne type arbeid blir satt noe til side når det er tilvarende stor aktivitet på plan- og utviklingsarbeid.

Derimot ser vi tydelige effekter av kapasitetsøkning ved at vi fikk overført administrative ressurser fra Stavanger Boligbygg KF pr. 01.05.2021. Dette har vært til uvurderlig nytte. Dette gjelder spesielt arbeid knyttet til økonomi/finans og administrativ systemutvikling.

### **Kolleger**

Konkrete mål som delvis er oppnådd. Disse lider også delvis av mangel på kapasitet/prioritering. Daglig leder vil ellers bemerke at vi ikke har hatt arbeidsrelaterte sykefravær i 2021. Likeså henvises til gjennomført medarbeidersamtaler som viser at vi har særs godt fornøyde medarbeidere, jfr. sak 4.2022.

### **Oppsummert - utfordringer**

Vi må ha høye ambisjoner for å svare på kommunestyrets bestilling gitt i vår eierstrategi og økonomiske handlingsrom. Samtidig må vi hele tiden arbeide for være tydelig på prioriteringer av oppgaver og hvordan vi løser disse (ressursbruk,

arbeide smartere, samarbeid andre kommunale enheter, detaljeringsgrad, hva er godt nok). Vi har ambisjoner om at prosjektstyringsverktøyet vil bidra i den sammenheng.

En stor del av de oppgaver som vi ikke greide å levere på, vil bli videreført i 2022 i den forståelse at de fortsatt er aktuelle og at de er i planlagt positiv prosess.

Manglende beslutninger/prosesser utover vår styringsmulighet har forsinket og komplisert vårt arbeid. Dette er nok noe vi må lære oss å leve med og i større grad hensynta gjennom gode risikovurderinger ved våre prosjekter. Vi må i større grad arbeide inn mot sentrale eksterne aktører (beslutningstagere), for på den måten avklare roller/ansvar og så langt som mulig med forpliktende fremdrift. Dette kan gi en mere forutsigbar prosess og større muligheter til å nå prosjektmålene. I denne sammenheng kan vi ikke unnlate å nevne at ved flere av våre prosjekter, møter vi plankrav som vi mener ikke er en videreføring av overordnede planer – nye planforutsetninger gis for arbeidet – ikke forutsigbart. Dette har blitt et økende problem.

Daglig leder mener at det er mye å gå på for å oppnå en best mulig måloppnåelse ved en større grad av konserntenking og samhandling i Stavanger kommune.

Daglig leder vil ellers nevne at det er brukt store ressurser fra foretakets side ifm revisjon av vår eierstrategi. Vi har der vært proaktiv og mener å ha tilført saken gode og konkrete innspill.

Viser ellers til vedlagte målmatrise, der det er gitt kommentarer til de mål som ikke er nådd.

#### Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte evaluering av måloppnåelse 2021 til orientering.

### **09.2022 HØP – oppfølging tekstvedtak**

*Vedlegg – 1*

Kommunestyret i Stavanger vedtok i møte den 13. desember 2021 HØP for perioden 2022-2025. Derav også tekstvedtak som oversendes kommunedirektør for oppfølging. Noen av disse berører Stavanger utvikling KF i større eller mindre grad.

Daglig leder legger med dette frem et notat som siterer nevnte tekstvedtak og en kommentar på hvordan disse er tenkt fulgt opp fra vår side.

#### Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

**10.2022    Teknikken Sør – orientering salgsprosess  
Unntatt off. §§ 14 og 23 1. ledd**

*Vedlegg - 3*

Orienteringssaken er en bearbeiding av notatet som ble sendt til styret 10.12.21. Her er nå lagt inn en oppsummering av de økonomiske parametere for finalistene (s. 4) samt en innledning. Saken har som formål å svare ut tilbakemelding om mangelfull informasjon til styret. Dette omhandler:

- Liste over de ti tilbyderne
- Mer informasjon om de fire teamene/konseptene som ble med i finalerunden inkludert økonomi
- En begrunnelse for valg av vinner med tilhørende tegningsmateriale.

En nærmere gjennomgang av salgsprosessen og budene, inkludert de økonomiske parametere, vil bli presentert og gjennomgått i styremøte 21.1.2022.

Selve kjøpekontrakt styrebehandles i egen sak 11/2022 *Kjøpekontrakt Teknikken sør.*

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering

**11.2022    Teknikken Sør - salgskontrakt  
Unntatt off, offl §23 1. ledd**

*Vedlegg - 2*

Det vises til styresak 98.2021 som orienterte om hvilken utbygger som ble valgt for å gå i videre forhandling med, og begrunnelsen for dette. Det ble også orientert om budaksept.

Det ble i sak 98.2021 fattet følgende vedtak:

1. *Styret tar budaksept datert 3.12.2021 til orientering.*
2. *SU fremforhandler kontrakt om salg med valgt tilbyder. Endelig fremforhandlet kontrakt skal godkjennes av styret.*
3. *SU følger opp realiseringen av prosjektet gjennom en god koordinering og oppfølging av de krav som fremgår i konkurransegrunnlaget/salgsprospekt.*

Det vises for øvrig til sak 10.2022 som orienterer nærmere om prosessen og tilbud som er evaluert.

Kjøpekontrakten som er framforhandlet mellom partene legges nå fram for styret til godkjenning. Som det framgår er ikke alle detaljer på plass da det har vært noe knapp tid siden budaksepten ble behandlet og i lys av avvikling av juleferie i tiden fram til nå. Det er likevel slik at hovedpunktene i en avtale synes å være avklart. Avtalen legges derfor fram for styret til behandling og hvor en foreslår at denne

godkjennes i hovedpunktene, med fullmakt for administrasjonen til å ferdigforhandle avtalen og signere denne. Dersom det i sluttarbeidet med avtalen skulle oppstå vesentlige forhold som forandrer fremlagt avtale, skal saken legges fram for styret på ny til godkjenning.

#### Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslag til kontrakt som fremlagt. Styret gir administrasjonen fullmakt til å ferdigforhandle avtalen, samt å signere denne. Dersom det i sluttarbeidet med avtalen skulle oppstå vesentlige forhold som forandrer hovedinnholdet i fremlagt avtale, skal saken legges fram for styret på ny til godkjenning.

### **12.2022 Kjøp og salg**

Jåttå Nord – bofelleskap. Det pågår forhandlinger med Jåttå utbyggingssselskap om kjøp av tomt til bofelleskap. Endelig plassering blir avklart i forbindelse med utarbeidelse av felles detaljregulering for feltene BF1, BT1 og B14. Partene forhandler også om overdragelse av en boligeiendom og et mindre areal SU eier innenfor det samme området.

Jåttå nord- idrettsområde. SU følger opp formannskapets vedtak av 10.06.21 om å forhandle frem kjøpsavtaler med grunneiere av areal regulert til idrett og friområde. Bakgrunnen var at en av de største grunneierne, Bryn, har vært i kontakt med SK/SU flere ganger i løpet av de siste årene. SU/SK har tidligere konkludert med at bruksverdi (som LNF) skal legges til grunn for verdsettelsen, mens Bryn har anført at det skal legges til grunn utbyggingsverdi. Det betyr at det er veldig stor avstand mellom partene. SU og kommunedirektøren v / BMU juridisk har nå innhentet en vurdering fra advokatfirmaet Mageli som bekrefter vår konklusjon. Daglig leder vil overfor Bryn anbefale å bringe saken inn for skjønnsretten. Tilsvarende gjelder overfor Henrik Aarrestad, som er største grunneier innenfor området.

Dalsetveien 3 og 5 – SU har fått en bestilling fra kommunedirektøren om kjøp av Dalsetvien 3 og 5 på Mariero for å sikre areal til utvidelse av Tyrihans barnehage som grenser mot eiendommene. Forhandlinger er innledet med Haga Bygg AS som har kjøpt nr. 3 og inngått opsjonsavtale for nr. 5. Haga ønsker i utgangspunktet å utvikle eiendommene, men er villig til å selge forutsatt at de får erstatning for tapt fortjeneste.

Ullandhaug – SU har fått i oppgave å erverve ca. 18 dekar innenfor felt KT11 for å sikre videre drift for Rogaland rideklubb. Innledende samtaler med største eier Rogaland fylkeskommune, som har fått forhandlingsfullmakt fra Sola kommune og Sandnes kommune. Det er dårlige grunnforhold i området, og det er enighet om å gjennomføre grunnundersøkelser før det innhentes verdivurdering.



BMU har igangsatt en mulighetsstudie for Vikevåg sentrum. Som del av arbeidet vil SU vurdere mulighetene for kjøp av strategisk viktige eiendommer i Vikevåg.

Åsen – SU er i dialog med aktuelle grunneiere i området for å kartlegge grunnlag for erverv av eiendommer for sikre arealer som muliggjør samling av flere kommunale enheter. I dag er tidligere Natur og Idrettsservice KF i dette området. VA er i prosess for ny lokalisering, i dag etablert på Forus (Sentrallagertomten).

Med unntak av Teknikken Sør, så pågår det ikke andre konkrete salgsprosesser. Flere av våre mindre eiendommer som ikke vi ser noen hensikt å sitte med, vurderes utviklet videre med den hensikt å skape økt verdi før evt. salg.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

**13.2022 Prosjektstatus**

*Vedlegg - 1*

Daglig leder legger med dette frem status utviklingsprosjekter. Gjennomgås i møtet.

Forslag til vedtak:

Styret tar fremlagte prosjektstatus til orientering.

**14.2022 Eventuelt**

Stavanger 14.01.2022  
Hans Kjetil Aas  
daglig leder