

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 08/2024 – Stavanger utvikling KF**

Møtested: **Bergelandsgaten 30**

Møtedato/ -tid: **Fredag 13.12.2024, 10.45 – 13.00**

Deltakere: Finn Eide (styreleder), Mette Vabø, Jostein Eiane, Dag Mossige,
Eirik Faret Sakariassen, Eva Hagen, Tove Sandvik

Hans Kjetil Aas (daglig leder)

Belma Covic (økonomi og adm)

Kopi til vara: Sissel Knutsen Hegdal, Leif Arne Moi Nilsen, Anne Kristin Bruns,
Sissel Fuglestad, Ingrid Vikse, Torgeir Ravndal, Senad Delic

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 06.12.2024

Sak nr.:			Tid
84.2024	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
85.2024	Godkjenning av protokoll fra møte 05.11.2024	B	
86.2024	HMS	O	
87.2024	Rapportering selskapsdrift	O	5
88.2024	Ansettelse av daglig leder	B	15
89.2024	Rapportering Hinna park/Jåttåvågen	O	10
90.2024	Prosjektrapportering pr. 01.12.2024	O	30
91.2024	Økonomi - foreløpige regnskapstall 2024	O	10
92.2024	Handlings- og økonomiplan 2025-2028	O	10
93.2024	Styrets egnevaluering	O	20
94.2024	Kjøp og salg	O	10
95.2024	Årsplan 2025	O	5
96.2024	Eventuelt		

Forfall meldes daglig leder på epost: hans.kjetil.aas@stavanger.kommune.no

06.12.2024

Finn Eide
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

84.2024 **Godkjenning av innkalling og sakliste**

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 13.12.2024 godkjennes

85.2024 **Godkjenning av protokoll fra møte 05.11.2024**

Vedlegg 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 05.11.2024 godkjennes.

86.2024 **HMS**

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

Det er gjennomført vernerunde kontorarbeidsplasser. Gjennomgått i fellesmøte den 02.12.2024. Ingen større utbedringstiltak.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

87.2024 **Rapportering selskapsdrift**

Forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll

Bystyret vedtok i møte den 14.10.2024 – Plan for forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll Stavanger kontrollutvalg 2024 – 2028. Kontrollutvalget vil i perioden gjennomføre forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll av Stavanger utvikling KF. Kontrollutvalget har nå bedt om møte med Stavanger utvikling i løpet av første halvår 2025, med fokus på Samfunnsansvar vs drift etter forretningsmessige prinsipper.

Konsernstruktur

Det vises til vedtak i forrige styremøte. Det er iverksatt arbeid vedrørende nødvendige dokumenter og formaliteter for å etablere nytt selskap og tingsinnskudd i dette for de ulike aksjeselskaper. Det tas sikte på å etablere holdingselskapet i styremøtet 31. januar, og gjennomføre tingsinnskudd knyttet til aksjeselskaper som skal inn i holdingselskapet i marsmøtet da årsregnskap for 2024 vil foreligge.

Bankavtale

Stavanger kommune har inngått ny hovedbankavtale med DNB og har fra 2. desember byttet bankforbindelser fra Sparebank1 Sør-Norge til DNB. Stavanger utvikling KF har valgt å tre inn i bankavtalen som kommunen har inngått med DNB og har byttet bank fra samme dato som kommunen.

Det vil på tilsvarende måte bli gjennomført bankbytte for våre heleide aksjeselskaper, Jåttåvågen 2 AS og Lagårdsveien tomteselskap AS, med Lagårdsveien 32 AS. Vi forutsetter i den sammenheng at aksjeselskapene gis samme innskuddsbetingelser som i kommunens og SU sin avtale.

Rekruttering

Prosess for rekruttering av jurist pågår. Mål om å få tilsetning ila Q2 2025. Daglig leder har sagt opp sin stilling – fratrer 28.02.2025. Det vises til sak 88.2024.

Forslag til vedtak:

Styret tar status selskapsdrift til orientering.

88.2024 **Ansettelse av daglig leder**

Vedlegg – 1

Daglig leder i Stavanger utvikling KF har sagt opp sin stilling. Oppsigelsen gjøres gjeldende fra 01.12.2024, med siste virkedag 28.02.2025. I henhold til vedtekter og styreinstruks er det styret i SU som ansetter daglig leder. I styremøtet utarbeider styret en plan for ansettelsesprosess.

Forslag til vedtak:

Styret gir styreleder fullmakt til å lede en ansettelsesprosess frem til styret foretar en endelig ansettelse av ny daglig leder. Mandatet til styrelederen består av å lede rekrutteringsarbeidet på vegne av styret, innhente tilbud fra rekrutteringsbyrå og velge byrå, delta i intervjueteam og innstille overfor styret.

89.2024 **Rapportering Hinna park/Jåttåvågen**

Salgsprosessen for Valhall går sin gang, ved at engasjert megler og advokat har gått gjennom foreliggende informasjon for å forberede salget av selskapet. Det er nedsatt et utvalg av representanter fra eierne av Hinna Park Utvikling Holding AS (HPUH), som eier Valhall 1 AS, som i tillegg til administrasjonen i HPUH deltar i prosessen. Ørjan Berven er med i dette utvalget. Vi antar at det vil være hensiktsmessig å gå ut i markedet i Q1 2025, men det kan bli noe senere. Her vil styret i Hinna Park Utvikling Holding AS følge meglers anbefalinger.

Det kan også nevnes at første del av prosjektet (herunder hele Østbygget) skal tas i bruk av Aker BP 2 januar 2025. Resterende del skal overtas i slutten på juni 2025.

Odden, Byggingen skjer i regi av Odden 1 AS hvor Jåttåvågen2 AS er 50% eier gjennom HPUH AS. Byggingen av 1. trinn er godt i gang. Det er jevn interesse og salg av leiligheter, selv om det selvsagt ville vært ønskelig med høyere salgsgrad. Leilighetene i 1. byggetrinn skal være klare for innflytting i Q2/2026.

Det er nå tatt ut **skjønnsbegjæring** for Sør-Rogaland tingrett for erstatningsoppgjør knyttet til arealer som SU har avstått permanent til Bussveien gjennom Jåttåvågen – fase 2. Det er samtidig fremmet skjønn for erstatning til HPU knyttet til leietap ved beslag av arealer midlertidig til riggområder. Da disse to sakene henger tett sammen benyttes felles prosessfullmektig fra advokatfirma Føyen, som har vært med på møter og forhandlinger om dette siden 2021. Styret vil bli holdt informert om skjønnsaken vedrørende permanent avståelse av areal når det skjer noe nytt i saken.

Forslag til vedtak:

Styret tar saken til orientering.

90.2024 **Prosjektrapportering**

Vedlegg – 1

Daglig leder viser til prosjektstatus – se link her : [Prosjektstyring](#)
Sentrale prosjekter / hendelser gjennomgås i møtet.

Forslag til vedtak

Styret tar prosjektrapportering til orientering.

91.2024 **Økonomi – foreløpige regnskapstall 2024**

I henhold til [Eierstrategi for Stavanger utvikling KF](#) skal foretakets rapportering til bystyret (eier) primært inngå i handlings- og økonomiplaner, tertialrapporter og årsrapporten. Bystyret legger til grunn at bystyrets 9 overordnede målsetninger gitt til SU brytes ned i operasjonelle mål og tiltak, samt at graden av måloppnåelse rapporteres til bystyret.

SU utarbeider hvert år en årsrapport som legges fram til foretakets styre i mars møte, sammen med årsregnskap. Årsrapporten viser foretakets aktivitet i året som er avsluttet, og synliggjør graden av måloppnåelse foretaket er gitt av bystyret. En gjennomgang av styrets egevaluering (sak 93.2024) viser at det er forbedringspotensialer ift rapportering til eieren (besvarelse på spørsmål 20). [Årsberetning 2023 for Stavanger utvikling](#) gjennomgås i styremøtet for drøfting og forbedringspunkter noteres og tas med inn i det videre arbeidet med årsrapport for 2024.

Årsrapporten og årsregnskapet er en del av kommunens årsrapport som kommunedirektøren legger fram til bystyret, og skal i henhold til Kommuneloven være avsluttet senest 22. februar 2025.

En orientering av foreløpig regnskap per desember gis i styremøte.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

92.2024 **Handlings- og økonomiplan 2025-2028**

Politikerne la fram sine respektive budsjettforslag i partssammensatt utvalg og formannskapet 28.november. Budsjettforslagene som berører foretakets budsjett, er:

Stavanger Utvikling- midlertidige lokaler til Pådriv

Stavanger Utvikling eier lokaler i Hillevåg bydel som ikke er i bruk. Det ses på et samarbeid med Pådriv Stavanger der de kan få låne lokaler midlertidig i perioden kommunen ikke bruker lokalene. Sak med orientering om fremdrift legges fram for Utvalg for Kultur, Idrett og Samfunnsdialog januar 2025.

Konsekvenser for SU:

Foretaket har per, dagens dato, ledig kontorareal i Sandvikveien 8, da eksisterende leietaker på denne adressen leier kun deler av bygget. I henhold til leieavtale med eksisterende leietaker har leietakeren ansvar for alle driftsutgifter ved bygget når de er eneste bruker av bygget. Dersom kommunen disponerer deler av bygget selv, eller leier ut til andre, skal driftsutgiftene deles mellom brukerne.

Pådriv har vært på befaring av lokalene og er informert om at leien er ca. kr 400 per m² per år. De skulle gi foretaket en tilbakemelding om lokaleleie blir aktuelt. Stavanger utvikling KF forutsetter utleie av lokaler til Pådriv. Dersom Stavanger utvikling stiller lokaler vederlagsfritt, vil det innebære at foretaket selv må dekke driftsutgiftene.

Stavanger Utvikling, fremtidige overføringer til kommunekassen

Flertallspartiene legger til grunn årlig utbytte fra Stavanger Utvikling KF på 10 mill pr år fra 2026 og ut planperioden. Stavanger Utvikling KF etablerer sin utbyttestrategi ila. 2025 og derfor forventes økt utbytte i forbindelse med lønnsomme salg av eiendommer og prosjekter fra 2026.

Konsekvenser for SU: Foretakets salgsbudsjett er svært usikkert, særlig i periode 2026-2028 da det bygger på estimer og ikke kontraherte avtaler. Likevel indikerer det muligheter og forventninger foretaket tilstreber å oppnå. Mer sikre prognoser vil foreligge i løpet av 2025.

Barnehage på Hundvåg, Atlanteren

Barnehagen på Atlanteren lyses ut til private tilbydere.

Konsekvenser for SU: SU sikret seg barnehagetomten på Atlanteren (felt BT i plan 2425) gjennom en makebytteavtale med Øster Hus. Makebytte forutsetter byggestart innen 01.07.25 og at barnehagen bygges av kommunen. Dersom forutsetningene ikke innfris har Øster Hus rett til å kreve tomten tilbake. SU har nå bedt Øster Hus avklare om de vil kreve tomten tilbake dersom kommunen ikke igangsetter bygging innen fristen.

HØP 2025-2028 behandles i bystyre den 16.desember.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

93.2024

Styrets egevaluering

Vedlegg – 1

Det er gjennomført en egevaluering av styret. Svarprosenten var på 85,7. Rapport vedlagt. Daglig legger saken frem for drøfting – eventuelle forbedringspunkter noteres og tas med inn i arbeidet for resten av valgperioden.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte evaluering til orientering.

94.2024

Kjøp og salg

Folken

SU har fått i oppdrag å forhandle frem en avtale med Folkets hus om kjøp av «Folken». Et kjøp forutsetter at det opprettes en egen seksjon for Folken, og at tekniske anlegg omlegges/utbedres slik at seksjonen i størst mulig grad er uavhengig av hovedseksjonen (kontordel). SU la inn et betinget bud i slutten av mai. Dette ble avslått. Partene hadde en ny gjennomgang i august, og ble der enige om at grunneier skal oversende et tilbud/prisforventning som grunnlag for videre forhandling.

Status pr. 06.12.2024

Forhandlinger er stilt i bero. Grunneier har gitt tilbakemelding om de ikke kan gjenoppta forhandlinger før ny daglig leder er ansatt. Usikkert når det vil skje.

Salg av tomter på Husabøryggen og Ombo

SU har engasjert DNB eiendom til å selge byggeklare eneboligtomter på Husabøryggen (Hundvåg – 15 enheter) Eidsundbakken (Ombo – 3 enheter). Tomtene på Husabøryggen var opprinnelig tiltenkt som erstatningstomter for grunneiere kommunen tidligere har kjøpt utbyggingsareal fra.

Rettighetshaverne ble gitt en frist ut 2023 å ta stilling til om de vil erverve tomt på Husabøryggen. Resterende tomter blir solgt på det åpne markedet.

Status pr. 06.12.2024

Tomtene på Ombo er lagt ut for salg. En er solgt for kr 600 000,-.

Rettighetshavere som hadde reservert tomter på Husabøryggen har gitt tilbakemelding om at de ikke ønsker å tiltre. Fem tomter (av totalt 15) er lagt ut for salg gjennom DNB for priser fra MNOK 2 – 2,5.

Innovasjonsparken AS

Stavanger kommune har mottatt en forespørsel fra Forus Næringspark AS om kjøp av selskapets aksjer i et Innovasjonsparken AS og salg av Stavanger utvikling sine eiendommer på Forus (sentrallagertomt + mindre arealer ved travbanen). Styret ga i møte den 08.12.2023 daglig leder fullmakt til å innlede forhandling med Forus Næringspark AS, samt å innlede drøftinger med Smedvig eiendom AS for å avklare selskapets videre planer med Innovasjonsparken AS.

Status pr. 06.12.2024

Det er foreløpig ikke enighet mellom SU og Smedvig om ny aksjonæravtale. SU har avtalt møte med kommunedirektøren den 13.12 for å avklare videre prosess.

Kjøp av tomter til studentboliger på Universitetsområdet

Formannskapet ga i møte 22.08.2024 Stavanger utvikling mandat til å forhandle om kjøp av eiendommene gnr/bnr 24/28 (del av felt BS6/BS7) og gnr/bnr 24/51 (del av felt BS4). Det vises også til orienteringssak for styret i SU den 26.04.2024 (sak 34.2024). SU har, i samråd med Studentsamskipnaden, prioritert å starte forhandlinger med eier av 24/28, da denne eiendommen har en mer sentral beliggenhet sammenlignet med 24/51. Eiendommen har et utbyggingsvolum på ca. 19 000m2 BRA.

Status pr. 06.12.2024:

SU oversendte revidert avtaleutkast for eiendommen gnr/bnr 24/28 til grunneier 11.november. Vi avventer tilbakemelding.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

95.2024

Årsplan 2025

Vedlegg – 1

Forslag til vedtak

Styret godkjenner møte- og aktivitetsplan for 2025.

STAVANGER UTVIKLING KF
Styremøte 13.12.2024

96.2024 **Eventuelt**

Stavanger 06.12.2024
Hans Kjetil Aas
daglig leder