

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 01/2025 – Stavanger utvikling KF**

Møtested: **Bergelandsgaten 30**

Møtedato/ -tid: **Fredag 31.01.2025, 11.00 – 14.00**

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: 24.01.2025

Sak nr.:			Tid
01.2025	Godkjenning av innkalling og saksliste	B	
02.2025	Godkjenning av protokoll fra møte 13.12.2024	B	
03.2025	HMS	O	5
04.2025	Rapportering selskapsdrift	O	5
05.2025	Konstituering av daglig leder (<i>Unntatt off. – offl §§ 14</i>)	B	10
06.2025	Rapportering Hinna park/Jåttåvågen (<i>Unntatt off. – offl §§ 13 og 23</i>)	O	30
07.2025	Rapportering Østre Havn	O	30
08.2025	Prosjektrapportering pr. 24.01.2024	O	20
09.2025	Særbudsjett 2025	B	10
10.2025	Mål 2025	B	30
11.2025	Forhandlingsutvalg – lokale lønnsforhandlinger	O	5
12.2025	Kjøp og salg	O	5
13.2025	Sveitservilla (Nedre Lagårdsvei 2) - renovering	B	10
14.2025	Eventuelt		

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

24.01.2025
Finn Eide
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

01.2025 **Godkjenning av innkalling og saksliste**

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 31.01.2025 godkjennes

02.2025 **Godkjenning av protokoll fra møte 13.12.2024**

Vedlegg 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 13.12.2024 godkjennes.

03.2025 **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. Små og kurante forbedringstiltak.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

04.2025 **Rapportering selskapsdrift**

Vedlegg – 1 (oversikt selskaper/representasjon)

Konsernstruktur - holdingselskap

Viser til orientering gitt i styremøte 13.12.2024. Det tas sikte på å etablere holdingsselskapet i styremøtet 7. mars. Deloitte har påtatt seg oppdraget som revisor. De er også revisor for øvrige selskaper hvor SU er 100% eier. Kjell Haver Regnskap har påtatt seg oppdraget som regnskapsfører. Nødvendige dokumenter er under utarbeidelse, herunder styrets redegjørelse for tingsinnskudd. Dette vil bli avklart med revisor før 7. mars. Som vedtatt tidligere legges det opp til at styret i SU også er styret i SU Holding AS.

Rekruttering

Prosess for rekruttering av jurist. Mål om å få avtale om tilsetning ila Q3 2025.

Daglig leder fratrer 28.02.2025. Ansettelsesprosess startet opp.

Rekrutteringsbyrå valgt og prosess inn mot intervjuet team startet opp. Jfr. også sak om konstituering av midlertidig daglig leder – sak 05.2025. Orientering gis i møtet.

Representasjoner – selskaper, stiftelser og nettverk

Styret ba i møte den 13.12.2024 om en oversikt over styrerepresentasjon ved ansatte i SU. Oversikten viser også midlertidige og permanente endringer ved at daglig leder slutter. Nye endringer kan skje når ny daglig leder er ansatt.

Forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll
Møte avholdes 07.04.2025

Forslag til vedtak
Styret tar status selskapsdrift til orientering.

05.2025 **Konstituering av daglig leder**
Unntatt off. – offl §§ 14

Daglig leder i Stavanger utvikling KF har sagt opp sin stilling og fratrer 28.02.2025. Det pågår en prosess for ansettelse av ny daglig leder. Det må foretas konstituering av midlertidig daglig leder i tiden 01.03.2025 og frem til ny leder er på plass. Styreleder vil i møte fremlegge forslag til konstituering av daglig leder.

I henhold til vedtekter og styreinstruks er det styret i SU som ansetter daglig leder, også konstituering.

Forslag til vedtak
Styret vedtar å konstituere som midlertidig daglig leder i Stavanger utvikling KF. Gjøres gjeldende fra 01.03.2025 og frem til ny daglig leder har tiltrådt.

06.2025 **Rapportering Hinna park/Jåttåvågen**
Unntatt off - Offl. §§23 1. ledd og 13, jf Fvl §13 1. ledd 2

Det vises til orientering gitt i styremøtet 12.12. 2024. Det har ikke skjedd så mye siden det. *Tekst fra forrige møteinnkalling er markert i kursiv.*

Overtagelse 1. byggetrinn

Første del av prosjektet (herunder hele Østbygget) ble tatt i bruk av Aker BP 2 januar 2025. Det er "god lyd" fra ansatte, og positive oppslag i pressen om bygget og de nye kontorene. Resterende del skal overtas i slutten på juni 2025. Prosjektet er i rute.

Salgsprosessen for Valhall 1 AS

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.

Utover det som er nevnt over, så vil det i møte orienteres om økonomiske vurderinger/resultater knyttet til salg av Valhall 1 AS. Orienteringen er unntatt off. (Offl. §§23 1. ledd og 13, jf Fvl §13 1. ledd 2)

Odden

Byggingen skjer i regi av Odden 1 AS hvor Jåttåvågen 2 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 solgt tre leiligheter i januar 2025. Virker også som det er mer interesse i markedet. Prosjektet går ellers i henhold til fremdrift og kostnad.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

07.2025

Rapportering Østre Havn

Arbeidet med Østre Havn i regi av SU startet for alvor i 2024. I 2025 er det en rekke avklaringer som må komme på plass og arbeid som må igangsettes for å holde fremdriften mot målet om mottak av masser fra Rogfast i 2028/2029.

Daglig leder gjennomgår status og presenterer planlagte aktiviteter i 2025.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

08.2025

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.

09.2025

Særbudsjett 2025

Vedlegg – 1

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

Bystyret vedtok årsbudsjett for 2025 og Handlings- og økonomiplan for 2025 - 2028 i møte den 16.12.2024. Særbudsjett og investeringsbudsjett for Stavanger utvikling KF for 2025 er vedtatt i samsvar med styrets budsjettvedtak.

Bystyret har også fattet følgende vedtak som vil påvirke foretakets økonomiske rammer:

1. Overføringer til kommunekassen

“Flertallspartiene legger til grunn årlig utbytte fra Stavanger Utvikling KF på kr 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.”

Utbyttestrategi utarbeides i 2025.

2. Barnehagetomt Atlanteren

“Flertallspartiene ønsker i utgangspunktet at barnehagen på Atlanteren lyses ut til private tilbydere, men ber om en sak i løpet av første kvartal der mulighetsrommet for privat utbygging belyses. Saken legges fram i Utvalg for Utbygging og Utvalg for Oppvekst og Utdanning.”

Tomten på Atlanteren der barnehagen er planlagt bygd ligger i eiendomsporteføljen til Stavanger utvikling KF, som foretaket fikk hånd om med makebytte. I følge av makebytteavtalen foretaket har med Øster Hus må byggingen av barnehagen igangsettes senest 01.07.25. Dersom kommunen nå ikke vil bygge selv, faller avtalen med ØH bort, og tomten tilbakeføres til ØH. Stavanger utvikling er i dialog med Øster Hus for å finne en løsning.

3. 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.”
(utsatt?)*

Pådriv har vært i dialog med Stavanger utvikling i forbindelse med lokalsøk i Hillevåg bydel. 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.

Stavanger utvikling KF har i sin eiendomsportefølje en del utviklingseiendommer som foretaket leier ut i påvent at utvikling skal skje. Alle leietakere, inkludert Stavanger kommune, betaler leie der en kalkulerer inndekning av finans- og driftskostnader.

Stavanger utvikling KF har tilbudt Pådriv lokaler i Sandvikveien 8 med en månedlig leie på kr 7 000. I tillegg kommer strømkostnader. Pådriv er interessert til å leie lokalene, men har ikke budsjett til driftskostnader. Dersom Stavanger utvikling stiller lokaler til Pådriv vederlagsfritt, vil det innebære at foretaket selv må dekke driftsutgiftene (samt inntektsbortfall ved å leie til andre). Det foreslås at finansiering av lokalleie til Pådriv tas ifm 1. tertial. Leieavtale signeres etter bystyrets behandling av 1.tertial.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslag til revidert budsjett for 2025 i henhold til vedlegg. Styret legger til grunn at det foretas en gjennomgang av budsjettgrunnlaget ved 1. tertial 2025, inkludert finansiering av lokalleie til Pådriv. Leieavtale med Pådriv signeres etter bystyrets behandling av 1.tertial.

10.2025

Mål 2025

Vedlegg -1

Våre mål må kunne knyttes til foretakets formål – SU skal være et strategisk og effektivt verktøy for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk.

Målene skal kunne adresseres foretakets 4 hovedaktiviteter:

- Område og eiendomsutvikling - utvikle kommunens utbyggingsområder, strategiske byutviklingsprosjekt og andre utviklingseiendommer i foretakets portefølje.
- Infrastruktur - bidra til å legge til rette for overordnet infrastruktur i prioriterte områder, uavhengig av eierinteresser
- Arealer til offentlige formål - skaffe til veie egnede tomter for offentlige bygg og anlegg
- Bærekraftig boligforsyning - bidra til å bygge egnede boliger i alle livsfaser i gode bomiljø bl.a. etablererboliger

Målene skal tydeliggjøre våre fokusområder, prioriteringer og ikke minst at de skal være drivende for våre prosjekter.

Bystyrets overordnende mål for SU ble justert den 21.02.2022 ved revisjon av foretakets eierstrategi. Videre vedtok styret i SU den 27.01.2024 langsiktige mål 2030 for hver av bystyrets 9 målsettinger.

Viser til vedlagte målmatrise.

Prosjekter og mål 2025

I revidert eierstrategi sies det videre at det er styrets ansvar å detaljere og operasjonalisere overordnede mål – ved langsiktige/årlege mål og

handlingsplaner. Konkrete mål for 2025 skal bygge opp under bystyrets målsettinger og langsiktige mål 2030.

I arbeidet med mål 2025, har vi gjennomgått og vurdert mål for 2024 – det vil si måloppnåelse. Dette er gjort for å vurdere om prosjekter/mål videreføres i 2025, revidere mål og/eller om det skal tillegges nye prosjekter i 2025. Et mindre antall mål utgår ettersom temaet ikke lenger er aktuelt.

Sak om måloppnåelse 2024 vil bli lagt frem for styret den 07.03.2025 i sammenheng med årsberetning 2024.

I tillegg har vi vurdert nye mål som en konsekvens av nye forutsetninger ved flere av pågående prosjekter. Nye prosjekter har også kommet til.

Prioriterte prosjekter og konkrete mål 2025 kommer frem av vedlegg 1.

Under omtales noen av våre prioriterte prosjekter.

Av prosjekter som bygger opp under vårt arbeid med boligproduksjon kan vi nevne vårt engasjement i Madla Revheim, Atlanteren og Hinna park. Fremdrift ved MR er endret i og med at det er varslet planrevisjon, noe som slår direkte inn på forventet boligproduksjon. På Atlanteren vil en følge opp vedtatt utbyggingsstrategi. I Hinna park skjer boligproduksjon gjennom vårt eierskap i Odden 1 AS. I tillegg fremheves arbeidet med boligprosjektet på Tastarustå B7 som utvikles for salg til utbygger i løpet av Q2. Forhåpentlig vis byggestart ila 2025. Utover dette vil SU i 2025 starte utviklingsarbeid på eiendommer som så langt har vært stilt i bero, det gjelder i første omgang på Storhaug (Lervig) og Sunde (Fjeldehagen og Sørabråde B20) der potensiale er størst.

SU vil i 2025 følge opp videre bystyrets vedtak knyttet til studentboliger på Universitetsområdet, her ved erverv av tomter til slike formål. Dette skjer i nært samarbeid med SiS.

Av større strategiske byutviklingsprosjekter vil vi fortsette arbeidet med å realisere våre 2 eiendommer på Lagårdsveien. Vårt ansvar for å legge til rette for offentlig bygg og anlegg synliggjøres gjennom vårt arbeid knyttet til lokalisering av ny rettsbygning og ny politistasjon. I tillegg vektlegges arbeidet med å legge til rette for ny vid. skole i sentrum på en av våre tomter.

Arbeidet med utvikling av Østre Havn begynner nå å bli konkretisert ved at det er startet opp reguleringsplanarbeid på Holmen. Likeså ønsker vi å starte i 2025 arbeid med reguleringsplan for Bekhuskaia. I tillegg ønsker vi å utarbeide en strategi for midlertidig bruk av transformasjonsområder innenfor området.

Daglig leder vil også trekke frem vårt samarbeid med Helse Stavanger om utvikling av sykehusområdet Våland. Et strategisk og viktig engasjement. Her gjennomføres arbeidet med områdereguleringsplan SK v/ BSP. Planen antas lagt ut til offentlig ettersyn etter sommeren 2025.

Stavanger utvikling vil også i 2025 ha en sentral koordinerende rolle for eiendomsforvaltning av felles eiendommer med RFK, Sola og Sandnes på Ullandhaug. SU er satt til å ivareta SK sine interesser her. Til dette ligger også erverv av eiendommer for fremtidig bruk iht. områdereguleringsplan, eks. tomt for studentboliger. Tomt til legevakt ble sikret i 2024. Likeså vil det foregå prosesser i 2025 som vil avklare kommunens fremtidige posisjon på Ullandhaug.

Vårt ansvar for gjennomføring av overordnet infrastruktur i Jåttåvågen fortsetter for fullt i 2025. Avtalen med Hinna Park utvikling Holding AS er grunnlaget for dette. Vårt engasjement for tilsvarende arbeid på Madla Revheim er vesentlig redusert, jfr. usikkerhet mht konsekvenser av revisjon av områdereguleringsplan. I den anledning er arbeidet med utbyggingsavtaler også stilt i bero.

SU vil også i 2025 være aktiv i strategiske kjøp som svarer ut kommunestyrets målsettinger.

I 2024 gjennomførte vi et omfattende arbeid ved å vurdere hvilke planmessige grep som skal til for å høyne verdier av våre «strøtomter». Dette vil bli videreført i 2025 ved de eiendommer som er vurdert 20/80 av innsats og nytte.

Det arbeides kontinuerlig med å nå målsetningen om selvfinansiering på sikt. Dette betinger søkelys på optimalisering av selskapsdriften, drift av bygg som står tomme, leieinntekter, mm. Foretakets løpende kostnader dekkes ved gevinst ifm eiendomssalg og leieinntekter. Gevinst ved eiendomssalg er dog avhengig om salget skjer internt i kommunen eller til eksterne aktører, der både tidspunkt og pris er markedsstyrt.

Med henvisning til BS vedtak om utbytte des. 2024, vil vi i 2025 utarbeide en utbyttestrategi. I dette ligger også arbeidet med en konsernstruktur da ved etablering av Stavanger utvikling Holding AS. Likeså en struktur for et konsernregnskap/likviditetsanalyser.

Daglig leder vil til sist bemerke at det vil knyttes en viss usikkerhet ved våre mål for 2025. Den usikkerheten som knyttes til en krevende markedsituasjon deler vi med våre samarbeidspartnere (interne/eksterne). Det må vi bare forholde oss til – men vi senker ikke våre ambisjoner av den grunn. Vi kjenner på et ansvar å holde så høy aktivitet som mulig for igjen å skape aktivitet inn mot våre samarbeidspartnere og på vegne av Stavanger kommune.

Mål for 2025 er vist på vedlegg.

Forslag til vedtak

Styret vedtar mål for 2025 for Stavanger utvikling KF som fremlagt.

11.2025 **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 2024. Styrets leder samrådes i disse. Forhandlinger følger den prosess som gjennomføres i Stavanger kommune. Daglig leder 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 2025.

12.2025 **Kjøp og salg**

Folken

SU har fått i oppdrag å forhandle frem en avtale med Folkets hus om kjøp av «Folken». 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. I ettertid har grunneier gitt tilbakemelding om at de ikke har kapasitet til å gjenoppta forhandlingene før de har ansatt ny daglig leder.

Status pr. 22.01.25

Grunneier har nå ansatt ny daglig leder. De skal ha en gjennomgang av saken i neste styremøte som er 13.februar, og har lovet å kontakte oss etter det.

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. 22.01.2025

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) ble solgt til Haga Bolig AS desember 2024 for totalt MNOK 12,7, med forbehold om at reguleringsbestemmelse om bruk som erstatningstomter ikke hindrer utvikling i privat regi. Vi avventer bekreftelse fra byutvikling før salget gjennomføres.

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. 22.01.2025

Det er foreløpig ikke enighet mellom SU og Smedvig om aksjonæravtale. Daglig leder ser behov for en politisk behandling av aksjonæravtalen før det evt. innledes forhandlinger med Forus Næringspark. Videre prosess avklares med kommunedirektøren.

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. 22.01.2025

Forhandlinger pågår.

Salg av kommunale eiendommer – jfr. BS 13.12.2024

Daglig leder konstaterer at bystyret den 13.12.2024 fattet vedtak om salg av konkrete eiendommer. Daglig leder er av den oppfatning av at dette er uheldig, både prinsipielt (ansvar/rolle) og i forhold til ønske om å genere raske inntekter. I henhold til foretakets eierstrategi vedtatt av BS den 22.01.2022 legges det til grunn at eiendommer som ikke lenger trengs for å dekke kommunale behov føres over til SU som utviklingseiendom. Det er det ene. Det andre er at det ikke synes å bli gjort en vurdering av det økonomiske potensiale ved disse eiendommene i tilknytning til vedtaket i

BS, likeså hvordan markedet svarer ut ved salg. Dette er noe av foretakets kjerneoppgave. Forholdet vil bli tatt opp med kommunedirektør i møte den 06.02.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

13.2025

Sveitservilla (Nedre Lagårdsvei 2) - vedlikeholdsprosjekt

Vedlegg – 1

Huset er i 2024 gitt en bevilgning på MNOK 2.2. Videre prosess har identifisert et større behov for vedlikehold, og at det er en fordel at dette nå tas samlet. Det er noe mer omfattende arbeider ifm. rehabilitering av taket og fuktskader. Videre er det behov for å gjennomføre overflatebehandling utvendig av hele huset (skraping og maling og istandsetting av dører og vinduer).

Forslag til vedtak

Nedre Lagårdsvei 2 vedtas rehabilitert for tak, fuktskader og overflatebehandling utvendig med et budsjett på MNOK 4.5. Dette forutsetter en tilleggsbevilgning fra bykassen på MNOK 2.3 (tidligere gitt MNOK 2.2). Finansiering søkes i 1.tertial.

14.2025

Eventuelt

Stavanger 24.01.2025

Hans Kjetil Aas

daglig leder