

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 03/2025 – Stavanger utvikling KF**

Møtested: **Bergelandsgaten 30**

Møtedato/ -tid: **Fredag 25.04.2025, 11.00 – 14.00**

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

Ørjan Berven (konstituert daglig leder)
Belma Covic (økonomi og adm)

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

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 14.04.2025

Sak nr.:			Tid
32.2025	Godkjenning av innkalling og saksliste	B	
33.2025	Godkjenning protokoller styremøtet 7.3.2025	B	5
34.2025	Ansettelse daglig leder – Unntatt off. Offl §13, jf fvl §13	B	45
35.2025	HMS	O	5
36.2025	Rapportering selskapsdrift	O	10
37.2025	Tertialrapportering – 1. tertial 2025	O	15
38.2025	Rapportering Hinna Park/Jåttåvågen	O	15
39.2025	Rapportering Østre Havn	O	5
40.2025	Rapportering SU Holding AS	O	10
41.2025	Rapportering mål 2025 – 1. kvartal	O	5
42.2025	Riveentreprise Lagårdsveien 32 – unntatt off. Offl §23	B	15
43.2025	Ullandhaug, KT11 – etablering av byggbar grunn	O	10
44.2025	Kjøp og salg	O	15
45.2025	Prosjektrapportering pr. 25.04.2025	O	10
46.2025	Forretningsplan – oppdatert ny presentasjon	O	15
47.2025	Eventuelt		

Forfall meldes daglig leder på epost: orjan.berven@stavanger.kommune.no

14.04.2025
Finn Eide
styreleder

Ørjan Berven
daglig leder

32.2025	Godkjenning av innkalling og saksliste <u>Forslag til vedtak</u> Innkalling styremøte 25.04.2025 godkjennes.
33.2025	Godkjenning av protokoller fra møte 07.03.2025 <i>Vedlegg – 2. En unntatt off.</i> <u>Forslag til vedtak</u> Protokoller fra møte 07.03.2025 godkjennes.
34.2025	Ansettelse ny daglig leder – sak unntatt off, offl §13, jf fvl §13 Styrets leder og Dag Vevatne fra Visindi orienterer om ansettelsesprosessen og den kandidat som ansettelsesutvalget anbefaler styret å ansette. <u>Forslag til vedtak</u> Styret vil tilby ansettelse som ny daglig leder i foretaket. Styreleder gis fullmakt til å inngå ansettelsesavtale og de nærmere vilkår for dette.
35.2025	HMS Det er ikke meldt om skader eller hendelser som har betydning for liv/helse eller arbeidsmiljø. <u>Forslag til vedtak</u> HMS rapport tas til orientering.
36.2025	Rapportering selskapsdrift Rekruttering Arbeid med rekruttering av jurist er avventet noe ift pågående ansettelsesprosess av daglig leder og andre oppgaver. En vil forsøke å intensivere dette arbeidet nå, i første omgang ved anskaffelse av rekrutteringsbyrå. Rekruttering av ny daglig leder behandles som egen sak, se sak 34/2025. Nytt saksbehandlingssystem fra 31.3. Elements er, som i resten av kommunen, tatt i bruk som saksbehandlingssystem. Har bl.a. funksjon knyttet til elektronisk signering av dokumenter. Møter / besøk Daglig leder var hos <u>kommunedirektørens lederteam</u> den 17. mars og orienterte om vår virksomhet og planer og aktivitet for 2025.

	• <u>Kontrollutvalget</u> fikk orientering om foretaket og virksomheten ved tilsynsbesøk 7. april. • <u>Delegasjon fra Flekkefjord kommune</u> var på besøk 8. april og fikk orientering om vårt arbeid knyttet til utvikling av seniorboliger (Vålandstun) og pilotprosjektet Teknikken Sør. Husleieavtale Vår husleieavtale i Bergelandsgården utløper i september 2026. Vi bør avklare før sommeren om denne avtalen skal forlenges, eller om vi skal ut på søk etter andre lokaler. Vi har nå mottatt forslag til ny avtale, og er i forhandlinger med huseier. Vi kommer tilbake til saken i neste møte. <u>Forslag til vedtak:</u> Styret tar saken til orientering.
37.2025	Tertialrapportering 1. tertial – Stavanger utvikling KF <i>Vedlegg – 1</i> Virksomhetens aktivitet er i all hovedsak investeringsdrevet, og forbruket i første kvartal 2025 er som forventet lavt. Dette er i tråd med tidligere år, der utgiftene typisk påløper senere i regnskapsåret. Det forventes derfor en økning av forbruket i løpet av året, i takt med framdriften i investeringsprosjektene. Etter bestilling fra kommunen er foretaket i forhandlinger om flere tomtkjøp. Det er stor sannsynlighet for at foretaket vil gjennomføre kjøp av to tomter i løpet av året. Det forutsettes at kjøpene finansieres av kommunen gjennom internsalg, og vil dermed ikke belaste selskapets likviditet. Årsbudsjett for Stavanger utvikling for 2025 ble vedtatt med et negativt årsresultat på kr 29,1 mill. Det er stor usikkerhet knyttet til budsjetterte inntekter som følge av at om lag 20% av budsjetterte leieinntekter skal fornyes i løpet av året, samtidig som vi har fått en henvendelse om utsettelse av eiendomssalg. I tillegg er det i budsjettet lagt til grunn et optimistisk anslag på forventet fakturering og periodisering av egne timer. Foretaket jobber aktivt for å nå målsetningen om budsjettert inntekt i året. Det jobbes parallelt med flere tiltak, herunder alternative salgsmuligheter og fornyelse av eksisterende leieavtaler. Vesentlige endringer i budsjettforutsetninger nevnte m vil kunne øke behovet for bruk av egenkapital. Forholdene følges opp videre mot andre tertialrapport før eventuelle budsjettjusteringer vurderes. I denne tertialrapporten er det foreslått å justere enkelte budsjettposter innenfor vedtatt ramme, slik at budsjettendringer ikke vil påvirke vedtatt årsresultat. I tråd med bystyrets budsjettvedtak ble Stavanger Utvikling Holding AS stiftet den 7. mars 2025. Under utarbeidelsen av dokumentene for etablering av

	holdingsselskapet dukket det opp en problemstilling knyttet til habilitetsspørsmål for holdingstyrets medlemmer i politiske utvalg for saker hvor holdingsselskapet er involvert på noen måte. På det grunnlaget ble styresammensetning endret, slik at styret nå består av Finn Eide (styreleder), Eva Hagen, Tove Marie Sandvik, Ørjan Berven og Belma Covic. Det nyopprettede holdingsselskapet og underliggende selskaper skal på sikt være selvfinansierende ut fra tilførte verdier. I en overgangsfase vil en likevel kunne ha behov for kapital i 2025. Dette er avhengig av aktiviteten og behov i underliggende aksjeselskaper. En vil sette i gang en prosess som bl.a. vil omfatte verdivurdering av tomter som kan overføres til selskapet, innhenting av finansieringstilbud fra banker (opplåning) med aktuell tilgjengelig sikkerhet som kan dekke inn et eventuelt kapitalbehov til aktuelle prosjekter, vurdering av tilbudene etc. I og med at denne prosessen vil ta tid kan det bli behov for å ha tilgang til kapital i en mellomfase til andre verdier kan realiseres. I den forbindelse har foretaket vært i dialog med kommunedirektøren og drøftet ulike alternativer for håndtering av kapitaltilførsel fra kommunekassen. Et alternativ er at kommunen plasserer midler i holdingsselskapet i form av et rentebærende lån eller innskudd. Ordningen vil innebære at kommunen mottar en avtalt markedsrente, og at utlånet dermed gir inntekter for kommunen minst tilsvarende den avkastning en ellers har på kapitalplassering. Samtidig vil holdingsselskapet sikres nødvendig likviditet til gjennomføring av sine prosjekter. <u>Forslag til vedtak</u> Styret vedtar budsjettendringer iht tabell 2 i vedlegget og tar tertialrapport til orientering. Stavanger kommune anmodes om å yte et lån på markedsmessige vilkår til Stavanger Utvikling Holding AS, som en midlertidig mellomfinansiering inntil permanent finansiering er på plass. Lånet vil bidra til å sikre nødvendig finansiering i holdingsselskapet og underliggende selskaper, dersom ekstern finansiering er vanskelig å oppnå på kort sikt.
38.2025	Rapportering Hinna Park / Jåttåvågen2 AS Det vises til orientering gitt i tidligere styremøter. Valhall 1 AS. Forberedelse salgsprosess pågår. Det er nedsatt et utvalg av representanter fra eierne av Hinna Park Utvikling Holding AS (HPUH), som i tillegg til administrasjonen i HPUH, deltar i prosessen. Ørjan Berven er med i dette utvalget på vegne av Jåttåvågen2 AS. Når en går aktivt ut med salg avhenger bl.a. av markedsmessige vurderinger. Første del av prosjektet (herunder hele Østbygget) ble tatt i bruk av Aker BP 2. januar 2025. Resterende del skal overtas i slutten på juni 2025.

	Prosjektet er i rute både på tid og kostnader. <u>Status pr. 14.04.</u> Aker BP og Aker Solutions overtar resten av bygningsmassen noe tidligere enn tidsplan. Innflytting i løpet av juni. Bussveien skal sette trafikk på fra slutten av august. Tidspunkt for å iverksette salg av Valhall 1 AS er fremdeles ikke endelig besluttet. Salgsprosess antas å bli høsten 2025. Odden, Utbyggingen skjer i regi av Odden 1 AS. Dette er et prosjekt med til sammen 230 boliger. Byggingen av 1. trinn (57 boliger) er godt i gang. Leilighetene i 1. byggetrinn skal være klare for innflytting i Q2/2026. Prosjektet går i henhold til fremdrift og kostnad. Jevnt salg av boliger i trinn 1 i januar/februar 2025. Vedtatt salgsstart for trinn 2 med 39 boliger i mars. <u>Status pr. 14.04.</u> Etter annonsert salgsstart for trinn 2 har det stoppet litt opp på salg i trinn 1. Dette anses som normalt. God interesse for trinn 2 med flere salg. Merker likevel noe mer usikkerhet i markedet for nye boliger. Forutsatt tilstrekkelig salg for trinn 2 planlegges byggestart i slutten Q3/2025. <u>Forslag til vedtak:</u> Styret tar saken til orientering.
39.2025	Rapportering Østre Havn Status av arbeider knyttet til utvikling av Østre Havn presenteres i møtet. <u>Forslag til vedtak:</u> Styret tar saken til orientering.
40.2025	Stavanger utvikling Holding AS – status etablering Styret vedtok i sak 60.2024 å organisere eierskapet til nåværende og fremtidige eiendomsselskaper som SU eier i et felles holdingselskap. Etableringen er også behandlet i bystyrets HØP-vedtak for 2025-2028. Selskapet ble i tråd med dette stiftet på forrige styremøte, 7.3.2025. Det har tatt tid å få innhentet nye aksjeeierbøker for de aksjeselskaper som skytes inn som tingsinnskudd. Det har også tatt uforholdsmessig lang tid å få etablert konto i DNB for overføring av kontantinnskudd til aksjekapitalen. Dette må være på plass før revisor kan bekrefte overfor foretaksregisteret at aksjekapitalen er innbetalt eller overført. Det arbeides med å få dette på plass slik

	at registermelding om etablering av nytt aksjeselskap kan sendes Brønnøysundregistrene. Det vurderes også hvordan styrets dokumenter på en oversiktlig måte kan gjøres tilgjengelig for styret. En ser på ulike administrative systemer som Admincontrol og OrgBrain. Vi ser også på kapitalbehov som SUH og underliggende selskaper kan ha behov for i 2025, og hvordan eventuelle behov kan dekkes inn. Dette vil en komme nærmere tilbake til. <u>Forslag til vedtak</u> Styret tar redegjørelsen til orientering.
41.2025	Mål 2025 – rapportering status 1. kvartal I styrets årshjul / saker til behandling i 2025 er det satt opp en orientering om måloppnåelse/status til dette styremøtet. Daglig leder mener det er noe tidlig å rapportere på aktiviteten allerede nå etter 3 måneder, og vil komme tilbake med en rapportering i styremøtet i juni. <u>Forslag til vedtak</u> Saken utsettes til neste møte.
42.2025	Riveentreprise Lagårdsveien 32 – sak unntatt off, offl §23 1. ledd Stavanger utvikling utlyste konkurranse om riveentreprise for Lagårdsveien 32 i februar/mars. Tilbudsfristen er nå utløpt. Det var god interesse for jobben, og vi har mottatt 4 tilbud fra kompetente firma. Tre av tilbudene er under internt kostnadsestimat, ett er over. Tilbudene skal evalueres frem til styremøtet med grunnlag i 80% pris, 15% kvalitet og 5% miljø. Evaluering og innstilling presenteres i styremøtet. <u>Forslag til vedtak</u> Styret slutter seg til evaluering av tilbudene. Daglig leder gis fullmakt til å sluttforhandle samt inngå entrepriseavtale med for gjennomføring av rivning og opprydning av forurenset grunn på Lagårdsveien 32.
43/2025	Ullandhaug, KT11 – etablering av byggbar grunn <i>Vedlegg - 1</i> Utførte grunnundersøkelser viser svært utfordrende grunnforhold på utbyggingsareal KT11 i områdeplan 2510. For å kunne etablere byggbar grunn på KT11 må det gjennomføres masseutskifting og/eller langsiktig forbelastning.

	KT11 eies delvis av Stavanger kommune og Rogaland fylkeskommune. Deler av området der det må etableres byggbar grunn er planlagt brukt til utvidelse av areal som pr i dag er disponert av Rogaland Rideklubb. Nye SUS har henvendt seg til SU med spørsmål om deponering av masser fra delfelt SH2-1 på KT11. I tillegg kan det være aktuelt å ta imot masser fra tomt for ny legevakt, andre kommunale og fylkeskommunale anleggs- og byggeprosjekt, og på sikt fra SUS byggetrinn 2. På grunn av potensiale for at massene fra Nye SUS og legevakten kan inneholde syredannende fyllitt, er det avklart at Statsforvalteren vil være myndighet for søknad om tillatelse til deponering av masser etter forurensningsloven. Statsforvalter vil være spesielt opptatt av problemstillinger knyttet til vannmiljø i Grannesbekken og naturreservatet ved utløpet i Grannesbukta. SU har i samarbeid med BMU igangsatt innledende geotekniske, miljøtekniske og hydrogeologiske vurderinger av mulige alternative løsninger for etablering av byggbar grunn på KT11. Dersom de innledende vurderingene viser at det med relevante avbøtende tiltak er mulig å ta imot og deponere fyllitt for å etablere byggbar grunn på KT11, så vil neste steg være å søke Statsforvalteren om tillatelse. Det vil i første omgang bli søkt om tillatelse til deponering av masser på den delen av området som skal leies ut til planlagt utvidelse av ridesenteret. Beslutning om videre arbeid med massedeponi på KT11 vil bli tatt i samråd med Rogaland fylkeskommune. En vil også i samarbeid med BMU avklare eventuelle behov for politisk behandling når kartlegging av alternativer er gjennomført. <u>Forslag til vedtak</u> Styret tar saken til orientering
44.2025	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 2024. Dette ble avslått. Grunneier har valgt å avvente videre forhandlinger. <u>Status pr. 11.04.2025</u> Vi venter fremdeles på interne avklaringer hos grunneier. Vi har fått opplyst at saken skal drøftes på styremøte 24.april. Salg av tomter på Husabøryggen Fem eneboligtomter (av totalt 15) er 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. Det ble den 6. november sendt en anmodning om at dette punktet tas ut av bestemmelsene.

	I februar fikk vi overraskende melding om at byplan vurderer utnyttelsen på feltet som for lav, og at de derfor har sendt vår anmodning om planendring på høring til naboer og overordnet myndighet. Det er å bemerke at SU ikke ble forelagt dette før saken var sendt ut. Saken blir deretter lagt frem for politisk behandling. Vi må derfor avvente avtaleinngåelsen til dette er avklart. <u>Status pr. 11.04.2025</u> BSP har informert om at saken sannsynligvis kommer opp til behandling i UBS 5. juni 2025. Salg av tomter på Ombo SU har engasjert DNB eiendom til å selge 3 byggeklare eneboligtomter på Ombo (Eidsundbakken). En tomt ble solgt i 2024. <u>Status pr. 11.04.2025</u> Ingen nye salg i 2025. 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. <u>Status pr. 11.04.2025:</u> Vi nærmer oss enighet med grunneier og håper å kunne legge frem en fremforhandlet avtale for styret om kort tid. Dette vil også bli samordnet med Kommunedirektøren. Avtalen inngås med forbehold om godkjenning av bystyret. Atlanteren, Barnehagetomten SU inngikk i 2022 en avtale om makebytte med ØsterHus som sikret oss eierskap til deler eiendommen gnr/bnr 6/963, som i ettertid er regulert til barnehage, mot at Øster hus fikk eierskap til felt BF2, regulert til bolig (inntil 3500m2 BRA). Makebyttet var betinget av at bygging av barnehagen ble igangsatt senest 01.01.2022. Fristen ble senere utsatt til 01.07.2025. SU har budsjettet med salg av tomten til Stavanger kommune på MNOK 11,8 i 2025. Investeringsrammen er imidlertid ikke videreført i gjeldende Handlings- og økonomiplan (HØP). Følgende endringsbeskrivelse er tatt inn HØP 2025-2028: <i>Flertallspartiene ønsker i utgangspunktet at barnehagen på Atlanteren lyses ut til private utbyggere, 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.</i> Ifølge kommunedirektøren er det p.t. ikke behov for ny barnehage på Atlanteren.
--	---

	<u>Status pr 11.04.2025</u> Kommunedirektøren har informert SU om at saken vil bli avklart i kommende HØP-prosess, eventuelt i barnehagebruksplanen. Det er foreløpig ikke avklart om ØsterHus vil kreve makebytte omgjort. Kjøp av aksjer i Innovasjonsparken AS Det vises til sak 24.2025 den 07.03.2025 om behandling av aksjonæravtale med Smedvig Eiendom AS, der styret vedtok å stille vilkår for videre forhandlinger. Tilsvarende vilkår ble vedtatt av kommunalutvalget den 18.03.2025 i sak 15/2025. SU har informert Smedvig om vedtakene. <u>Status pr. 11.04.2025</u> Smedvig har ikke konkludert med om selskapet vil akseptere kommunens vilkår for videre forhandlinger. KBA4 – Lagårdsveien KBA4 er tomten sør for Skattens hus. Styret har i møtet 13.09.24 i sak 63/2024 gitt sin tilslutning til at SU hadde dialog med RFK om denne, og kunne forhandle med Rogaland Fylkeskommune om et salg av hele arealet til bruk for ny videregående skole. Politisk behandling av sak i RFK vedrørende skolestruktur har imidlertid dratt ut i tid, og eventuell interesse for tomten er ikke avklart. Tidligere har denne tomten også vært aktuell for nytt tinghus. Men prosessen har stått i ro i lengre tid. Domstolsadministrasjonen og Statsbygg har nå henvendt seg i forbindelse med tomtesøk for nytt tinghus, og ønsker en opsjon på å kunne disponere deler av tomten til nytt tinghus, samtidig som de har gått ut til grunneiere for å kartlegge muligheter. Dersom tinghus blir realisert vil det ikke også være plass til ny VGS på tomten. <u>Status pr 14.04.2025</u> Vi er i dialog med Statsbygg, sammen med planavdelingen, for avklaring av aktuelle tomter. Videre hvilke vilkår vi vil måtte ha for en eventuell opsjon på tomt for tinghus. Det vil også bli tatt forbehold om styrets godkjenning om opsjon er aktuelt. Vassøy <u>Status pr 14.04.2025</u> SU har i sin portefølje to eiendommer på Vassøy hvor det er innregulert boliger. Reguleringsplanen setter en rekke rekkefølgekrav som må være utført før bygging kan skje. SU og ordfører har nå i mail 6.4.25 fått tilbud fra en annen større grunneier på Vassøy om å kjøpe våre arealer for 75 MNOK. Det følger en rekke krav og betingelser med i tilbudet. Herunder at kommunen skal betale for opparbeidelse /
--	---

	oppfyllelse av rekkefølgekravene, samt at hovedoppgjør skjer ved byggetillatelse (IG). Før en kan ta stilling til tilbudet og videre forhandling, må en rekke forhold internt i kommunen avklares. Også juridiske forhold knyttet til direkte salg uten konkurranse og reell verdi av våre eiendommer som tilbudet omfatter. Denne prosessen er vi i gang med sammen med MU og BSP. En eventuell forhandling om salg vil også skje med forbehold om styrets godkjenning. En vil også se dette i sammenheng med formannskapetets vedtak 3.4.25 i sak 50/25 vedrørende status og plan for salg av kommunale eiendommer hvor det vedrørende eiendommene på Vassøy ble tatt inn følgende: Vi ber om å få en sak som vurderer Stavanger kommunes eiendom på Vassøy som er regulert til boliger. Hva er planene videre for den eiendommen. <u>Forslag til vedtak</u> Styret tar saken til orientering.
45.2025	Prosjektrapportering Daglig leder viser til prosjektstatus – se link her : Prosjektstyring Sentrale prosjekter / hendelser gjennomgås i møtet. <u>Forslag til vedtak</u> Styret tar prosjektrapportering til orientering.
46.2025	Forretningsplan – ny presentasjon Foretakets forretningsplan ble utarbeidet i forbindelse med etableringen og styrebehandlet i 2017. Eierstrategien ble revidert i 2022 og det er naturlig å også gjennomgå forretningsplanen etter nærmere 9 års drift. Forretningsplanen framstår som en presentasjon og vi har valgt å beholde dette formatet. Den er mer en konkretisering av eierstrategien enn en ordinær forretningsplan. Forretningsplanen beskriver foretakets kjernevirksomhet, hovedansvarsområder og aktiviteter, samt organisering og driftsmessige rammer. Forretningsplanen presenterer virksomheten og er samtidig en plan for virksomheten. Det vil i møte bli gitt en kort presentasjon av den oppdaterte forretningsplanen. <u>Forslag til vedtak:</u> Styret tar saken til orientering.
47.2025	Eventuelt

STAVANGER UTVIKLING KF
Styremøte 25.04.2025

Stavanger 14.04.2025
Ørjan Berven
daglig leder