

Møtetype: Fysisk møte / Styremøte
Dato: 12. desember 2025, 11:00
Sted: Bergelandsgata 30, 4012 Stavanger

Agenda

1-7-2025 Godkjenning av innkalling og saksliste (5 min)

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 12.12.2025 godkjennes.

2-7-2025 Godkjenning av protokoll fra møtet 31.10.2025

Forslag til vedtak

Protokoll fra møtet 31.10.2025 godkjennes.

3-7-2025 HMS (5 min)

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

4-7-2025 Selskapsdrift (15 min)

Medarbeidersamtaler og kompetanseplan

Gjennomført årlig medarbeidersamtale og kompetanseplan for samtlige ansatte i nov/des.
Det gis en kort orientering i møtet.

Rekruttering av jurist

Gjennomført 1. gangsintervju med 5 kandidater.
Tar inn 2-3 kandidater til 2. gangsintervju.
Mål om ansettelse innen utløp desember 2025 og oppstart april 2026.

Samhandlingsmøte med Kommunedirektør

Gjennomført samhandlingsmøte med KD.
Gjennomgang av status utvikling av eiendommene, samt hovedutfordringene som SU KF står overfor.
Det gis en kort orientering i møtet.

FutureBuilt - Bærekraftig byutvikling

Undersøker med FutureBuilt om prosjekt Nytorget (BS1) og hovedgrøntdraget ved prosjekt Jåttåvågen tilfredsstiller kriterier som Futurebuilt.
Får hjelp av kommunen til å søke om Klimasats (statlig støtte/tilskudd) for disse prosjektene.

Forvaltningsrevisjon av Stavanger Utvikling KF

Formål med prosjekter er å undersøke hvorvidt foretaket styres i samsvar med bystyrets vedtak og forutsetninger.

Oppstartsmøte med Rogaland Revisjon IKS 15.12.25.
Leveranse høst 2026. Omfang 500 timer.
Det gis en kort orientering i møtet.

Husleieavtale

Vår husleieavtale i Bergelandsgården utløper i september 2026. Det vises til informasjon i tidligere styremøte om dialog med huseier om eventuell forlengelse. DL har fått fullmakt til å forhandle og signere endelig avtale forutsatt markedsmessige vilkår.
Gjennomført forhandlingsmøte med huseier 05. des 25.
Venter nå resultat oppmåling av areal og endelig utkast til kontrakt.
Det gis en kort orientering i møtet.

Stavanger Utvikling i media

Salg av tomt ved Siriskjær omtale i Aftenbladet 19. nov 2025.
Antall påmeldte til Tastarustå B7 i RA Stavanger 01. des 2025.
Passerte 1.500 følgere på LinkedIn 25. nov 2025.

5-7-2025 Fastsettelse av styrehonorarer eksterne medlemmer SUH AS (10 min)

SUH AS er stiftet og er et strategisk viktig verktøy for måloppnåelse for SU KF.
Legger opp til at gjennomføring av styremøter i SUH blir i forkant av styremøter i SU KF.
I oppstartsfasen (2025/2026) ser vi at styremøtene i SUH AS krever både forberedelser, tilstedeværelse og etterarbeid fra styremedlemmer. Derfor innstiller administrasjonen at det gis styrehonorar for styremedlemmer som ikke er ansatt i foretaket med tilsvarende ordning som for styret i SU KF.

Anbefaler at det gjennomføres en ny vurdering på siste styremøte i 2026, da en på dette tidspunktet har bedre oversikt over både antall styremøter for 2027, samt arbeidsbelastning generelt for styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner styrehonorar for medlemmer som ikke er ansatt i foretaket tilsvarende styrehonorar SU KF. Ny vurdering av styrehonorarordningen for SUH tas på siste styremøte i desember 2026.

6-7-2025 Årsplan 2026 (10 min)

Styret oppfordres til å undersøke at datoer passer i egen kalender i forkant av styremøte! Forslag til vedtak

Styret godkjenner møte- og aktivitetsplan for 2026.

7-7-2025 Styrets egnevaluering (20 min)

Det er gjennomført en egnevaluering av styret. Svarprosenten var 100%. Saken legges frem for drøfting – eventuelle forbedringspunkter noteres og tas med inn i arbeidet for resten av valgperioden.

8-7-2025 Årsbudsjett 2025 (5 min)

Det er gjennomført en gjennomgang og analyse av budsjett for 2025. Analysen viser at det per nå ikke forventes vesentlige avvik ved årets slutt, med unntak av budsjettavsetningen knyttet til erverv av eiendom. For inneværende år foreligger det ikke planer om ytterligere tomtekjøp utover at det skal gjennomføres oppgjør for tomt til etablering av legevakt på vegne av kommunen. Det legges til grunn av at denne tomten vil bli videresolgt til kommunen innen utgangen av året, i samsvar med inngått avtale.

På dette grunnlaget foreslås det at investeringsbudsjett nedjusteres til kr 87 mill., samt at lånerammen justeres ned til kr 40 mill. Videre foreslås det at salgsbudsjettet for internsalg økes med kr 19,5 mill. med tilhørende økning i varekostnad.

Forslag til vedtak

Styret vedtar de foreslåtte budsjettjusteringer i tråd med forslaget over.

9-7-2025 Handlings- og økonomiplan 2026-2029 -status (5 min)

Formannskapet har lagt frem forslag til budsjett for 2026–2029 til bystyret.

- Kun ett parti foreslår å øke det årlige eieruttaket fra SU KF fra kr 15 mill. til kr 20 mill. i 2026, med videre økning til kr 25 mill. fra 2027.
- De øvrige forslagene holder vedtakspunktet om SU KF uendret, bortsett fra en forskyvning i realiseringen av bofellesskapet i Jåttåvågen, som innebærer en tilsvarende tidsforskyvning av likviditet på kr 4 mill. knyttet til tomtosalget.

Bystyret vil behandle og vedta budsjettet 15. desember 2025.

10-7-2025 Risikovurdering av Stavanger Utvikling KF (20 min)

I tråd med styreinstruks vedtatt 11.03.2020, pkt. 4.3, skal en årlig gjøre en «Vurdering av risikoprofil på utvikling av arealer, samarbeid og salg mv».

Foretaket har en godt etablert praksis for risikostyring, basert på styreinstruks, eierstrategi og kommunestyrets rammer. Risikostyringen er integrert i foretakets styrings- og beslutningsprosesser og oppdateres jevnlig. Ved neste rullering vil prosessen utvides til også å omfatte det nylig stiftede holdingselskapet, slik at risikobildet blir mer helhetlig og dekkende for hele konsernstrukturen.

Foretakets eierstrategi, vedtatt av bystyret den 28.03.2022, legges til grunn.

I eierstrategi angis 9 overordnede mål for virksomheten, derav bl.a. følgende: *Foretakets virksomhet skal preges av langsiktighet og mål om begrenset risiko.*

I tillegg framkommer følgende knyttet til Risikostyring (kap.5):

Som følge av at Stavanger utvikling KF er en del av Stavanger kommune som rettssubjekt, er kommunekassen fullt ut ansvarlig for foretakets forpliktelser. Kommunekassen bærer dermed den økonomiske risikoen knyttet til foretakets virksomhet. Kommunestyret vil regulere den økonomiske risikoen gjennom å vedta overordnede drifts- og investeringsrammer for foretaket, herunder nivå på låneopptak. Kommunestyret vil også behandle rapporter om økonomi og andre sentrale forhold gjennom året.

Foretaket skal innenfor rammen av kommunestyrets budsjettvedtak og i det enkelte prosjekt, ikke legge til grunn en risikoprofil som kan undergrave foretakets evne til å ivareta formålet eller kommunestyrets forventning om at foretaket skal være selvfinansierende. Egenkapitalen og likviditeten skal være forsvarlig ut ifra ansvarsforhold, samt risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Den økonomiske budsjettstyring og kontroll vil derved være et vesentlig element i foretakets risikostyring.

I tillegg er det utført en Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som har et noe bredere perspektiv. Hovedsakelig på foretaksnivå. (Det utarbeides egne ROS-analyser for prosjektgjennomføring).

I ROS-analysen ser en på mulige hendelser som kan true drift eller prosjektgjennomføring vurdert på sannsynlighet for at en hendelse inntreffer og konsekvens dersom hendelsen inntreffer knyttet til liv, helse, miljø, økonomi, omdømme mv.

I vår analyse har vi kategorisert dette i fire risikotyper; Strategisk, Operasjonell, Etterlevelse/oppfølging og Rapportering, med ulike hendelser.

Ut fra tenkt risikobilde er det forsøkt beskrevet tiltak for å redusere mulighet for at hendelse inntreffer, samt avdemping av konsekvens dersom hendelse skjer.

Det er stort sett de samme risikoelementer som har høy og middels sannsynlighet denne gang som tidligere. Det vises i den sammenheng til sak 62.2024 (styremøtet 13.09.2024) hvor tilsvarende sak ble behandlet.

ROS-analysen vedlegges saken, og presenteres i hovedlinjer i styremøtet ved behov.

11-7-2025 Våland Sør - status (10 min)

Områdeplan for Våland Sør er 1. gangs behandlet og er på høring frem til årsskiftet.

Området er svært komplisert, og planen tar etter vårt syn ikke nok høyde for utfordringene. Helse Stavanger og Stavanger Utvikling mener planforslaget ikke er gjennomførbart slik det foreligger pr. nå. SU/HS vil sende innspill til planen.

Det vil bli gitt en orientering i møtet, og presentasjonen vil fokusere på noen av problemstillingene i området og noen av våre innspill til endringer samt videre planprosess.

12-7-2025 Stavanger Utvikling Holding AS – orientering (15 min)

Styret i Stavanger Utvikling Holding AS (SUH), gjennomfører styremøte i forkant av foretakets styremøte.

Til behandling vil være:

- Endelig godkjenning av finans- og likviditetsstrategi
- Tiltak knyttet til håndtering av rentebegrensningsregel - status
- Orientering om prosess med banker om konsernfinansiering
- Orientering salg eiendom Jåsund (se omtale under kjøp/salg, sak 114/25)

Det vil bli gitt en kort orientering fra SUH-styremøtet i dette styremøtet.

13-7-2025 Hinna Park / Jåttåvågen2 AS - Status (10 min)

Det vises til orientering gitt i tidligere styremøter.

Valhall 1 AS. 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 vedrørende salg av aksjene. 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.

Status pr. 05.12.25.

Tidspunkt for å iverksette salg av Valhall 1 AS er fremdeles ikke endelig besluttet. Dette er til løpende vurdering i styret i HPUH AS ut fra markedsforholdene. Nytt styremøte 11.12. hvor dette igjen blir tema.

Dersom det ikke gjennomføres et salg, kan det bli behov for tilførsel av kapital ved omdanning til langsiktig lån. Det jobbes med ulike alternativer for eventuell fortsatt finansiering. En avklaring må skje i god tid før utløp av Q2/2026.

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.

Bygging av trinn 2, med 39 leiligheter, er startet. Innflytting Q3/27.

Status pr. 05.12.25.

Det er et jevnt salg, både av boliger i trinn 1 og 2. Bygginger av boligene i trinn 1 er i rute til overtakelse i Q2/26.

Det forberedes også salgsstart for trinn 3 med nye 37 boliger. Styrebehandles i møte i Q1/26.

Erstatningssak Bussveiarealene

Det vises til mailkorrespondanse og sak til styret. Tingrettens avgjørelse ga oss ikke medhold. Vår prosessfullmektig har anbefalt anke, både på grunn av rettsanvendelsen samt også bevisvurderingen. Styret har i mail enstemmig besluttet å begjære overskjønn. Denne er under utarbeidelse og sendes inn innen fristen som er 6.12.25. Ørjan Berven har fullmakt fra ordfører til å representere kommunen/SU i anken og i ankesaken.

14-7-2025 Østre Havn - status (5 min)

Lite nytt siden forrige styremøte.

Reguleringsplanen for utfylling på Holmen ble sendt i november til førstegangsbehandling. Behandling av reguleringsplan avventer "Strategi for Østre Havn" som utarbeides av Stavanger kommune. Strategien er forsinket, og vil trolig ikke være klar før Q1 2026.

For fremdriftens del er det svært viktig at denne ikke blir ytterligere forsinket.

15-7-2025 Lagårdsveien - status (5 min)

Lagårdsveien 32:

Status er i stor grad uendret siden sist styremøte. Riveprosjektet går som planlagt og er fortsatt innenfor vedtatte budsjett.

Statsbygg har ikke gitt tilbakemelding på "samlet løsning" for Lagårdsveien 32. Vi antar det har sammenheng med at Statsbygg forhandler om andre potensielle eiendommer. SU er uansett forberedt til å fortsette dialogen med SB når de kommer tilbake.

LGV32 er en attraktiv, og snart er byggeklar eiendom, det er konkret interesse fra private aktører om samarbeid om et kommersielt prosjekt.

Felt KBA4:

RFK skal behandle en sak om ny sentrumsskole i om kort tid. Det synes å være usikkerhet knyttet til størrelsen på sentrumsskolen. SU er usikre på hvilke konsekvenser dette får for KBA4. Samtidig skal Equinor ta en lokaliseringsbeslutning i løpet av 2025, og dette kan potensielt få positive ringvirkninger for feltet.

16-7-2025 Kjøp og salg (10 min)

Salg av tomter på Husabøryggen

Fem eneboligtomter (av totalt 15) ble solgt til Haga Bolig AS desember 2024 for totalt MNOK 12,7. Overtakelse er 30.12.2025.

Status pr. 5.12.2025

SU forbereder salg av resterende 10 tomter i 2026.

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.

Status pr. 03.12.2025

Ingen nye salg.

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. Kjøpsavtalen ble godkjent av styret per e-post, jf. sak 48.2025. Avtalen forutsetter godkjenning av bystyret.

Status pr. 05.12.2025

Avtalen legges frem for behandling i formannskapet 11. desember. Saken ses i sammenheng med kommunens innløsning av SIS sitt studentbygg ved Mosvangen. Kommunen har forhandlet frem en avtale med SIS om kompensasjon for bygget, og kompensasjonen vil gjøre SIS i stand til å erverve tomten på Universitetsområdet. Avtalen mellom kommunen og SIS behandles i samme møte.

Tomt til Legevakt, Ullandhaug

Stavanger utvikling, Rogaland fylkeskommune og Helse Stavanger inngikk i 2024 avtale om erverv av tomt til ny legevakt og bidrag til overordnet infrastruktur. Oppgjør gjennomføres desember 2025 ved at Stavanger Utvikling betaler avtalt kjøpesum til RFK, med fratrekk for RFK sin andel av infrastrukturkostnaden. Netto beløp som overføres utgjør ca. MNOK 19,5. SU vil i løpet av desember videreselge tomten til kommunen til selvkost.

Tomter Eltervåg, Rennesøy

På Eltarvåg er det et urealisert boligfelt på totalt 18 eneboligtomter. Området er regulert, men er ikke realisert pga. krav til utbedring av demning og flomfare. Dette er nå i orden. Det er innhentet meglervurdering, som vurderer området som attraktivt og salgbart. Det er innledet dialog med byggesak. SU vurderer opparbeidelse av infrastruktur og salg av enkelttomter, eller salg av hele delfeltet til ekstern utbygger.

Salg av eiendom i Sola kommune

SU har mottatt tilbud fra Jaasund AS om kjøp av deler av våre eiendommer på Jåsund i Sola kommune. Det gjelder de deler av eiendommene gnr. 1, bnr. 40, 43, 72, 86 og 99 som er omfattet av reguleringsplan 0393 Jåsund. Arealet utgjør til sammen ca. 7,8 dekar og er regulert til offentlig friområde. Siden eiendommene er besluttet overført til Stavanger Utvikling Holding AS (SUH), vil forhandlinger og et eventuelt salg skje i regi av selskapet. Saken legges derfor frem i styremøte i SUH 12.12.2025.

17-7-2025 Prosjektrapportering (15 min)

Daglig leder orienterer om prosjektstatus på prosjekter som ikke er særskilt behandlet i møtet.

18-7-2025 Eventuelt

* * * * *

4. desember 2025 23:49