

Møtetype: Fysisk møte / Styremøte
Dato: 13. mars 2026, 11:00
Sted: Bergelandsgata 30, 4012 Stavanger

Agenda

19-2-2026 Godkjenning av innkalling og saksliste (11:00)

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 13.03.2026 godkjennes.

20-2-2026 Godkjenning av protokoll fra styremøte 05.02.2026 (11:05)

Forslag til vedtak

Protokoll fra møtet 05.02.2026 godkjennes.

21-2-2026 Generalforsamling – Stavanger Utvikling Holding AS (11:10)

Styret i SU utgjør generalforsamlingen i Stavanger Utvikling Holding AS i hht vedtektene. Møteinnkalling for Generalforsamling sendes styret i SU sammen med innkallingen til styremøtet.

I innkallingen foreligger Årsregnskap 2025 som skal behandles i styret til SUH AS 13.03.2026 i forkant av foretakets styremøte. Formell styrebehandling av regnskap og beslutning om innkalling generalforsamling skjer i SUH styremøtet forut for foretakets styremøte.

Generalforsamling settes i styremøtet som sak før behandling av sak 22.2026 (Årsberetning og revidert regnskap for 2025 – Stavanger utvikling KF).

Det skrives en egen protokoll for Generalforsamlingen.

22-2-2026 Årsberetning og revidert årsregnskap 2025 – Stavanger Utvikling KF (11:20)

Gjennom året har foretaket arbeidet målrettet med å realisere eierstrategien. Dette omfatter aktiv tilrettelegging for bolig- og næringsutvikling, gjennomføring av sentrale byutviklingsprosjekter og styrking av den finansielle og organisatoriske strukturen. Et viktig strategisk grep i 2025 har vært etableringen av Stavanger Utvikling Holding AS, som samler eierskap og legger til rette for mer effektiv kapitalforvaltning og tydeligere konsernstruktur. Dette styrker foretakets evne til å håndtere risiko og gjennomføre langsiktige utviklingsløp i tråd med kommunens mål.

Årsregnskapet for 2025 viser et negativt årsresultat på kr 22,4 mill., som er kr 2,0 mill. svakere enn justert budsjett.

Driftsinntektene var kr 4,5 mill. høyere enn budsjettet, hovedsakelig som følge av høyere internsalg av eiendom samt ikke-budsjetterte refusjonsinntekter knyttet til arbeid utført for andre. Merinntektene har tilsvarende motpost i økte kostnader og har derfor ingen resultateffekt.

Driftskostnadene var kr 6,3 mill. høyere enn budsjett. Av dette har kr 5,1 mill. direkte sammenheng med merinntektene. Øvrige avvik er en kombinasjon av lavere forbruk på enkelte budsjettposter og høyere forbruk på andre. I tillegg inngår avsetning på kr 7,1 mill. knyttet til estimert forpliktelse for livsvarig AFP.

Samlede investeringer i 2025 utgjorde kr 95,4 mill., hovedsakelig knyttet til infrastrukturiltak i Jåttåvågen og Atlanteren. Investeringene er finansiert gjennom mottatte refusjoner knyttet til infrastruktur og rekkefølgekrav, internsalg og lån. Låneopptak utgjorde kr 55 mill.

Foretakets langsiktige gjeld økte med kr 60,7 mill. i 2025. Samlede lån ved årsslutt utgjør kr 405,8 mill.

Likviditeten vurderes som god (likviditetsgrad 2= 3,8). Egenkapitalprosenten er 52 %, noe som indikerer solid finansiell stilling.

Etter gjeldende kommunelov er det ikke krav om utarbeidelse av konsernregnskap. Foretakets årsregnskap og den tilhørende økonomiske analysen i årsberetningen gir derfor kun et bilde av foretakets virksomhet og økonomiske stilling, og omfatter ikke en samlet fremstilling av konsernets virksomhet, økonomiske stilling og forpliktelser i underliggende aksjeselskaper.

Rogaland Revisjon har avgitt normal revisjonsberetning uten merknader.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslag til årsberetning og fremlagte regnskap for 2025 for Stavanger utvikling KF.

23-2-2026 Måloppnåelse 2025 (11:35)

Gjennomgang av måloppnåelse for 2025.

24-2-2026 Rapportering bolig (11:50)

SU skal være en ledende aktiv og fremtidsrettet aktør for å nå kommunens mål om boligproduksjon. Foretaket skal gjennom område- og eiendomsutvikling og tilrettelegging av overordnet infrastruktur bidra til at det bygges nok boliger. I tillegg skal vi bidra til en bærekraftig boligforsyning, dvs. at bygge boligene på riktig sted og at det bygges boliger som befolkningen har behov for. Våre langsiktige mål:

- SU skal ha bidratt i 30 % av boligene som bygges
- Minimum 50 % av de boligene som utvikles på våre eiendommer skal ha fokus på aldersvennlighet, etablerere (rimeligere boliger) og sosiale boformer.

Hvordan ligger vi an i perioden 2026 - 2030?

Det gis en egen presentasjon i møtet.

25-2-2026 HMS (12:05)

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

26-2-2026 Selskapsdrift - Orientering fra daglig leder (12:10)

Orientering fra daglig leder.

27-2-2026 Spissing av måltall og strategi 2026 (12:35)

Gjennomgang av måltall og strategi for 2026.

Forslag til vedtak

Styret vedtar mål for 2026 for Stavanger utvikling KF som fremlagt.

28-2-2026 Stavanger Utvikling Holding AS – orientering (12:45)

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

Til behandling i SUH vil hovedsakelig være:

- Generalforsamling for henholdsvis
 - Jåttåvågen2 AS og
 - Lagårdsveien Tomter AS
- Behandling av Årsregnskap for Stavanger Utvikling Holding AS og innkalling GF
- Status arbeid forberedelse tingsinnskudd eiendommer fra SU – prosess verdivurdering - lånegrunnlag
- Status Jåttåvågen2 AS – Hinna Park
 - Valhall 1 AS
 - Odden 1 AS
- Prosess omorganisering – Lagårdsveien 32 AS direkte under SUH AS
- - Diverse kjøp og salgsprosesser

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

29-2-2026 Atlanteren FT - tomten (13:00)

Stavanger utvikling har nå gjennomført en prosjektkonkurranse for salg av deler av felt FT til utbygging av en dagligvare og ca. 24 boliger på lokket til butikken.

Som tidligere informert, skal FT-tomten overføres til SUH som tingsinnskudd og selges fra holdingsselskapet.

Forslag til vedtak

Styret gir daglig leder fullmakt til å inngå kontrakt med Utbygger basert på betingelser presentert i dette styremøtet, samt avtaleutkastet vedlagt i styredokumentene.

Dersom det oppstår vesentlige endringer i foreslått avtale, skal styret behandle endelig avtale på nytt.

30-2-2026 Prosjektrapportering per 01.03.2026 (13:15)

Gjennomgang og status utviklingsprosjekter som ikke er gjennomgått særskilt i styremøte.

31-2-2026 Kjøp og salg (13:30)

Salg av tomter på Husabøryggen

SU solgte 5 av totalt 15 tomter i 2025. Resterende 10 tomter planlegges solgt i løpet av 2026.

Status pr. 06.03.2026

Daglig leder vil innhente nytt tilbud fra megler

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. 06.03.2026

En ny tomt solgt i 2026 for kr. 500 000 som var identisk med prisantydning.

Tomter Eltervåg, Rennesøy

På Eltarvåg er det et urealisert boligfelt på totalt 18 eneboligtomter.

Området er regulert, men er ikke tidligere realisert pga. krav til utbedring av demning og flomfare. Demningen er nå utbedret. Det er innhentet meglervurdering, som vurderer området som attraktivt og salgbart.

SU har vurdert opparbeidelse av infrastruktur og salg av enkelttomter, eller salg av hele delfeltet til ekstern utbygger.

Status pr. 05.03.2026

Det er avholdt møte med SK der både byggesak og plan var representert. Det ble vurdert av SK at en realisering av boligfeltet vil medføre en endring av reguleringsplan, der både hensyn til flom og vassdrag og utvalgt naturtype (kystlynghei) blir ivaretatt.

SU vurderer at en endring av plan ville medført at gjeldende reguleringsplan med 18 tomter ville medført en stor reduksjon i antall tomter, trolig fra 18 til 3- 4 tomter. Et reguleringsplanarbeid ville også medført både et ressursbehov og kostnader fra SU som ikke vil stå i forhold til resultatet av en slik ny prosess. SU ønsker ikke å prioritere dette videre.

Salg av tomt på Åsen

SU har mottatt forespørsel fra Haugåsveien 36 AS v/ Bettikon om å selge deler av gnr/bnr 21/699 på Åsen. Det vurderes slik at det her bare er en aktuell kjøper til arealet, og at et direktesalg til denne aktøren er fornuftig, til rett pris.

Status pr 05.03.2026

Det er avholdt innledende møte med Haugåsveien 36 AS v/Bettikon. Det ble her orientert om dagens drift og fremtidige planer fra Haugåsveien 36 AS sin side. Vi avventer tilbakemelding fra kjøper før videre forhandling.

32-2-2026 Foretakets forsikringer (13:45)

I henhold til styreinstruks for Stavanger utvikling KF pkt. 4.3 skal styret ha en årlig gjennomgang av foretakets forsikringer. Stavanger utvikling KF er i dag dekket av følgende forsikringsordninger:

1. Forsikring knyttet til eiendom Er ivaretatt gjennom porteføljeforsikring av kommunens eiendommer – flåteforsikring ved Stavanger Eiendom.
2. Pensjon- og forsikringsordninger Ansatte inngår i kommunens ordninger gjennom KLP.
3. Styreansvarsforsikring Inngått med Tryg Forsikring, dekker styremedlemmer i SU og ansatte som sitter i underliggende selskapers styre. Inngått høsten 2021.

SU har i dag en styreansvarsforsikring på kr 10 mill. På grunn av økt aktivitet i underliggende selskaper anbefales det å øke forsikringsdekningen til kr 50 mill.

Daglig leder anser dagens forsikringsordninger som dekkende for vår virksomhet. Nye selskaper vil bli meldt inn i styreansvarsforsikring.

Forslag til vedtak

Styret vedtar at styreansvarsforsikring økes til kr 50 mill.

33-2-2026 Opptreden i media (13:50)

* * * * *

10. mars 2026 8:53