

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 06/2026 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Bergelandsgata 30, møterom Utsikten**
Møtedato/ -tid: **Fredag 09.09.2026, 11.00 – 13.30.**

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

Odd Egil Flokketveit (daglig leder)
Belma Covic (økonomi og adm)
Ørjan Berven (rådgiver)
Anders Lea (rådgiver)

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

For å sikre en effektiv gjennomføring av møtet er orienteringssakene sendt ut skriftlig sammen med møteinnkallingen. Styremedlemmene bes gjennomgå disse i forkant av møtet.

Orienteringssakene vil som hovedregel ikke bli gjennomgått i møtet, med mindre det på forhånd er meldt behov for nærmere redegjørelse eller spørsmål til sakene. Slike spørsmål kan også tas opp under eventuelt.

Møtet vil derfor i hovedsak være viet saker som krever styrets behandling, drøfting og beslutning.

Dato: 02.09.2026

Sak nr.:			Tid	Klokkeslett
63.2026	Godkjenning av innkalling og saksliste	B	5	11.00 - 11.05
64.2026	Godkjenning av protokoller fra forrige styremøter	B	5	11.05 - 11.10
65.2026	Orientering fra daglig leder	O	15	11.10 - 11.25
66.2026	Tertialrapport per 31.08.2026	B	10	11.25 - 11.35
67.2026	Forslag til Årsbudsjett 2027 og Handlings- og økonomiplan 2027-2030	B	25	11.35 - 12.00
68.2026	Strategisamling høsten 2026	B	10	12.00 - 12.10
	Pause		15	12.10 - 12.25
69.2026	Salg av tomt på Åsen UO, Offl.§ 23	B	5	12.25 -12.30
70.2026	Salg av tomtesnipp ved Svankevigå UO, Offl.§ 23	B	10	12.30 - 12.40

Sak nr.:			Tid	Klokkeslett
71.2026	Avtale om overføring av eiendommer mellom Stavanger Utvikling KF og Stavanger Utvikling Holding AS	B	10	12.40 - 12.50
72.2026	Kjøp av eiendom - UO, Offl.§ 23	B	30	12.50 - 13.20
73.2026	Eventuelt	O	10	13.20 - 13.30
<i>Skriftlige orienteringssaker</i>				
74.2026	HMS	O		
75.2026	Oppgradering av lokalene	O		
76.2026	Utvikling og oppgradering av nettsider	O		
77.2026	SU Holding AS – orientering	O		
78.2026	Kjøp og salg	O		

Forfall meldes daglig leder på epost: odd.egil.flokketveit@stavanger-utvikling.no

Finn Eide

Odd Egil Flokketveit

Styreleder

Daglig leder

63.2026	Godkjenning av innkalling og saksliste <u>Forslag til vedtak</u> Innkalling styremøte 09.09.2026 godkjennes.
64.2026	Godkjenning av protokoller fra møtene 19.06.2026 og 23.06.2026 <i>Vedlegg – 2.</i> <u>Forslag til vedtak</u> Styret godkjenner protokollene fra møtene 19.06.2026 og 23.06.2026.
65.2026	Orientering fra daglig leder Daglig leder gir styret en kort statusoppdatering om aktuelle saker og vesentlige forhold i foretaket siden forrige styremøte. <u>Forslag til vedtak:</u> Styret tar sakene til orientering.
66.2026	Tertialrapport per 31.08.2026 <i>Vedlegg – 2</i> Tertialrapporten viser at foretakets økonomi, investeringsaktivitet og måloppnåelse i hovedsak er i tråd med vedtatte planer. Det forventes ingen vesentlige avvik fra budsjett ved årets slutt utover forholdene omtalt nedenfor. Det foreslås budsjettjusteringer som følge av endrede forutsetninger for overføring av eiendommer til Stavanger Utvikling Holding AS, tapsføring av inntektsfordring knyttet til Siriskjær opsjonstomt, nedskrivning av én eiendom som følge av at oppdatert markedsverdi er lavere enn balanseført verdi, samt justering av tidspunktet for enkelte eiendomssalg. Som følge av reduserte eiendomsoverføringer til SUH foreslås det å tilføre holdingselskapet kr 140 mill. i kapitalinnskudd for å ivareta konsernets kapitalbehov. Budsjettet for finansinntekter foreslås samtidig økt med kr 4 mill. som følge av høyere avkastning på bankinnskudd enn tidligere forutsatt. Videre foreslås det at aksjene i Uldal Eiendom AS overdras til Stavanger kommune til selvkost på kr 12 mill. i tråd med formålet som lå til grunn for bystyrets vedtak om erverv av Rektor Steens plass 1.

	<u>Forslag til vedtak</u> Styret tar tertialrapport per 31.08.2026 til orientering og vedtar de foreslåtte budsjettjusteringene som fremgår av tabell 2 i vedlagte tertialrapport, samt kapitalinnskudd til Stavanger Utvikling Holding AS på kr 140 mill. Videre vedtar styret å overdra aksjene i Uldal Eiendom AS til Stavanger kommune til selvkost på kr 12 mill., i tråd med formålet som lå til grunn for bystyrets vedtak om erverv av Rektor Steens plass 1.
67.2026	Forslag til Årsbudsjett 2027 og Handlings- og økonomiplan 2027-2030 Vedlegg – 1 Forslag til årsbudsjett 2027 og Handlings- og økonomiplan 2027–2030 legges frem for behandling. Planen bygger videre på foretakets strategiske retning og tydeliggjør mål, prioriterte aktiviteter og prosjekter samt økonomiske rammer for planperioden. De årlige investeringsrammene foreslås redusert med kr 50 mill. sammenlignet med gjeldende handlings- og økonomiplan. Investeringene vil i hovedsak være knyttet til gjennomføring av offentlig infrastruktur, mens en større del av eiendomsutviklingen forutsettes gjennomført i konsernstrukturen. Det er enighet med Stavanger kommune om at boligene i Skipsbygger Hæremss vei tilbakeføres til kommunen som følge av kommunens behov for boligene. Som følge av tilbakeføringen forutsettes mellomværendet med Stavanger kommune redusert med kr 18,6 mill. Resterende mellomværende på kr 30,2 mill. foreslås innfridd i 2027. Det er betydelig usikkerhet knyttet til tidspunktet for eiendomssalg og realisering av salgsproveny. Gjennomgangen av konsernets likviditet viser behov for å sikre tilstrekkelige midler til inngåtte forpliktelser, planlagte investeringer og løpende drift. På denne bakgrunn er det ikke innarbeidet utbytte i planperioden 2027–2030. Utbyttekapasiteten vurderes på nytt ved den årlige rulleringen av handlings- og økonomiplanen. Det gis en kort presentasjon av saken i styremøtet. <u>Forslag til vedtak:</u> 1. Styret vedtar forslag til årsbudsjett 2027 og Handlings- og økonomiplan 2027–2030 for Stavanger Utvikling KF, jf. tabell 1 og 2.

	2. Styret legger til grunn at boligene i Skipsbygger Hærems vei tilbakeføres til Stavanger kommune, og at mellomværendet med kommunen som følge av dette reduseres med kr 18,6 mill. 3. Styret vedtar at resterende mellomværende med Stavanger kommune på kr 30,2 mill. innfris i 2027.
68.2026	Strategisamling høsten 2026 Det foreslås å gjennomføre en strategisamling for styret i løpet av desember/ januar 2027. Formålet er å drøfte oppfølging av studieturen til Fredrikstad, foretakets rammebetingelser, strategiske prioriteringer og måltall for kommende periode. Det kan også være aktuelt å inkludere faglige temaer av relevans for styrets arbeid. Forslag til tidspunkt for strategisamlingen drøftes i styremøtet. <u>Forslag til vedtak:</u> Styret slutter seg til forslaget om å gjennomføre en strategisamling i løpet av desember 2026 eller januar 2027.
69.2026	Salg av tomt på Åsen - UO, Offl.§ 23 <i>Vedlegg - 3</i>
70.2026	Salg av tomtesnipp ved Svankevigå - UO, Offl.§ 23 <i>Vedlegg - 3</i>
71.2026	Avtale om overføring av eiendommer mellom Stavanger Utvikling KF og Stavanger Utvikling Holding AS <i>Vedlegg – 3</i> Dette er en oppfølging av tidligere vedtak om at utviklingseiendommer skulle avvente faktisk salg før de skytes inn som tingsinnskudd fra SU til SUH. I forbindelse med de salgsprosesser som nå er og vil bli igangsatt er det behov for en formell avtale om at eiendommene vil bli overført fra SU til SUH på hensiktsmessig tidspunkt. Det vises til vedlagte notat og utkast avtale med bilag 1. Notatet og avtale blir også lagt fram for SU KF styret til behandling og godkjenning. <u>Forslag til vedtak</u>

	Styret godkjenner vedlagte utkast til avtale, og gir daglig leder fullmakt til å signere denne.
72.2026	Kjøp av eiendom - UO, Offl.§ 23
73.2026	Eventuelt
	Skriftlige orienteringssaker
74.2026	HMS Det er ikke meldt om skader eller hendelser som har betydning for liv/helse eller arbeidsmiljø. <u>Forslag til vedtak</u> Styret tar saken til orientering.
75.2026	Oppgradering av lokalene I forbindelse med reforhandling av leiekontrakten har Stavanger Utvikling redusert sitt totale arealbehov. Dette bidrar til reduserte årlige leiekostnader, både som følge av et mindre areal og en lavere kvadratmeterpris. Som en del av den nye avtalen er det forhandlet frem flere oppgraderinger av lokalene. Kostnadene til oppgraderingen deles ca 50/50 mellom utleier og leietaker. I løpet av sommeren er møterommene blitt oppgradert med nytt gulv og nye farger på veggene og enkle oppgraderinger. Samtidig er alle medarbeider samlet i ett åpent kontorlandskap. I den forbindelse er veggene malt og det er installert nye skillevegger. Tilbakemeldingene fra medarbeiderne så langt er positive. Lokalene oppleves som mer moderne og innbydende, samtidig som arbeidsplassen fremstår mer åpen og luftig. Det trekkes også frem som positivt at alle ansatte nå sitter samlet. Gjenstående arbeider omfatter oppgradering av sosial sone (sofa, bord og stoler) og oppgradering av kjøkken. Dette arbeidet forventes ferdigstilt i løpet av september. <u>Forslag til vedtak</u>

	Styret tar saken til orientering.
76.2026	Utvikling og oppgradering av nettsider Dagens nettsider ble etablert i forbindelse med oppstarten av Stavanger Utvikling. Selv om nettsidene fortsatt gir relevant informasjon om selskapet, oppleves de som lite dynamiske, særlig når det gjelder publisering av nyheter, informasjon om eiendommer og synliggjøring av pågående utviklingsprosjekter. Like før sommeren tok vi kontakt med April, som utviklet dagens nettsider i 2026, for å drøfte behov og muligheter for videreutvikling. I august er det gjennomført en workshop for å konkretisere ønsker og behov knyttet til en ny og mer moderne digital profil. Målet med prosjektet er å utvikle en nettside som i større grad synliggjør Stavanger Utviklings rolle som et aktivt eiendom- og utviklingsselskap i regionen, samtidig som nettsiden også skal bidra til å styrke selskapets attraktivitet som arbeidsgiver og pådriver som utvikler. Arbeidet med oppgradering av nettsider vil pågå i høst og forventes ferdig i løpet av oktober. <u>Forslag til vedtak</u> Styret tar saken til orientering.
77.2026	SU Holding AS – orientering SUH har som vanlig styremøte i forkant av møtet for foretaket. Saker som tas opp der er • Orientering om drift ○ Styreendringer er gjennomført i hht plan og GF-vedtak ○ Skiftet til Handelsbanken og etablert Cash Pool / Konsernkontostruktur med heleide datterselskaper ○ Likviditet er tilfredsstillende nå, men krever oppmerksomhet med tanke på fremtidige prosjekter og forpliktelser • Oppdatert likviditetsprognose for SUH ○ Tatt inn konsekvenser ved antatt salg av eiendom, samt foreslåtte disponeringer av kapital i SU knyttet til 2. tertial og HØP 27-30 ○ Likviditet er tilfredsstillende nå i konsernet, men krever oppmerksomhet med tanke på fremtidige prosjekter og forpliktelser • Avtale mellom SU og SUH om overføring av eiendommer ○ Se egen sak i SU-styret – sak 71.2026 • Etablering av Grannesveien 40 AS ○ Foreslår å etablere et eget AS for dette prosjektet i samme form som Lagårdsveien 32 AS og Krossgata 26 AS, omtalt i forrige SU-møte 19.06.26, med tanke på salg av 50% til partner for felles

	utvikling av boliger. Prosjektet er også omtalt i prosjektgjennomgangen. • Kjøp av sameieandel, næringslokaler L51 ○ Se egen styresak i SU-styret – sak 72-2026 • Statusoppdatering Hinna Park Utvikling ○ Gnist/Valhall ▪ salg aksjer avventes ▪ Finansiering etablert som informert tidligere ▪ Forvaltning/drift i hht plan og budsjett ○ Odden ▪ Trinn 1 er ferdigstilt og innflyttet i sommer ▪ Godt salg trinn 2 – ferdig Q3/27 ▪ Trinn 3 byggestart nå – ferdig Q3/28 ▪ Jevnt salg, også nå etter ferien ▪ Oppstart reguleringsarbeid nordre dokk (Odden2) <u>Forslag til vedtak</u> Styret tar saken til orientering.
78.2026	Kjøp og salg Salg av Sentrallagertomten på Forus Salg av Sentrallagertomten ble besluttet høsten 2025. Etter anbudskonkurranse ble Newsec valgt som megler. Eiendommen er markedsført og interessen har vært høy blant lokale eiendomsutviklere. Etter flere budrunder (siste med hvor 3 aktører deltok), ble bud akseptert juni 2026. <u>Status pr. 02.09.2026</u> Det pågår DD av eiendommen og gjenstår arbeid knyttet til oppmåling og deling av eiendommen. Signering av kontrakt og overtakelse av eiendommen tentativt i løpet av september/oktober 2026. Kjøper av eiendommen er konfidensielt frem til DD er gjennomført og kontrakt signert. Salg av tomtesnipper Jåttåvågen/Parkportalen Stavanger Utvikling og kommunen er eier av noen tomtesnipper like utenfor Hinna Park. Arealet er for det meste eid av Smedvig Eiendom som har regulert næringsbygg på tomten, kalt Parkportalen. Smedvig har henvendt seg til oss med ønske om å kjøpe våre arealer. Det er innhentet verdivurdering for arealene hos Newsec. Verdivurderingen vil legges til grunn for et salg. Endelig framforhandlet avtale vil legges fram for styret til godkjenning. <u>Status pr. 02.09.2026</u>

	Verdivurdering fra Newsec er mottatt og sendt Smedvig Eiendom for synspunkter. Det har oppstått spørsmål fra Smedvig knyttet til hvilke deler av arealet som nå skal overdras, og om deler av arealet er kjøpt tidligere. Dette er det en dialog om, og prosess for undersøkelser om tidligere historie, før salgsavtale kan foreligge. Salg av tomter på Husabøryggen/Vistafjordsvei på Hundvåg SU solgte 5 av totalt 15 tomter i 2025. Resterende 10 tomter planlegges solgt i løpet av 2026 og 2027. Siste tiden er det gjennomført sonderingsmøter med interesserte boligutviklere. <u>Status pr. 02.09.2026</u> Inngått oppdragsavtale med Eirik Huus og Eie Eiendomsmegling om salg av 10 eiendommer ved Vistafjordsvei (Husabøryggen) på Hundvåg. Eiendommene legges ut steg for steg, hvor en starter med salg av 3 eiendommer. Dette for holde prisingen høyest mulig. Eiendommene ble lagt ut i markedet i august og første visning 6. september. 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 og en i begynnelsen av 2026. <u>Status pr. 02.09.2026</u> Siste tomt ble solgt i juni 2026 til prisantydning på kr 500 000. Tomten ble overtatt av kjøper i august. Salg av eiendommer på Austbø Årets budsjetterte salgsinntekter inkluderer salg av to tomter på Austbø. Det legges opp til gjennomføring av en meglerkonkurranse for tomtene, tilsvarende prosessen for Husabøryggen/Vistafjordsvei, med sikte på markedsføring etter sommeren. Mål om at salg gjennomføres i 2027. <u>Status pr. 02.09.2026</u> Det gjennomføres konkurranse om megleroppdrag. Kjøp av Rektor Steens plass Styret vedtok i sak 65.2026 erverv av Rektor Steens plass /Uldal Eiendom AS og ga daglig leder fullmakt til å gjennomføre kjøpet i tråd med bystyrets vedtak i sak 77/26. <u>Status pr. 02.09.2026</u> Det ble gjennomført forhandlinger med Bate (eier av eiendommen) i juni/juli. Etter en tid med forhandlinger fikk vi budaksept i begynnelsen av juli. Kontrakt ble signert 28. august 2026 og transaksjonen er gjennomført ved kjøp av aksjene i selskapet Uldal Eiendom AS. Det legges opp til videresalg av aksjene til Stavanger kommune. Status er nærmere omtalt i tertialrapporten.
--	--

	<u>Forslag til vedtak</u> Styret tar saken til orientering.
--	--

Stavanger 02.09.2026

Odd Egil Flokketveit
Daglig leder