



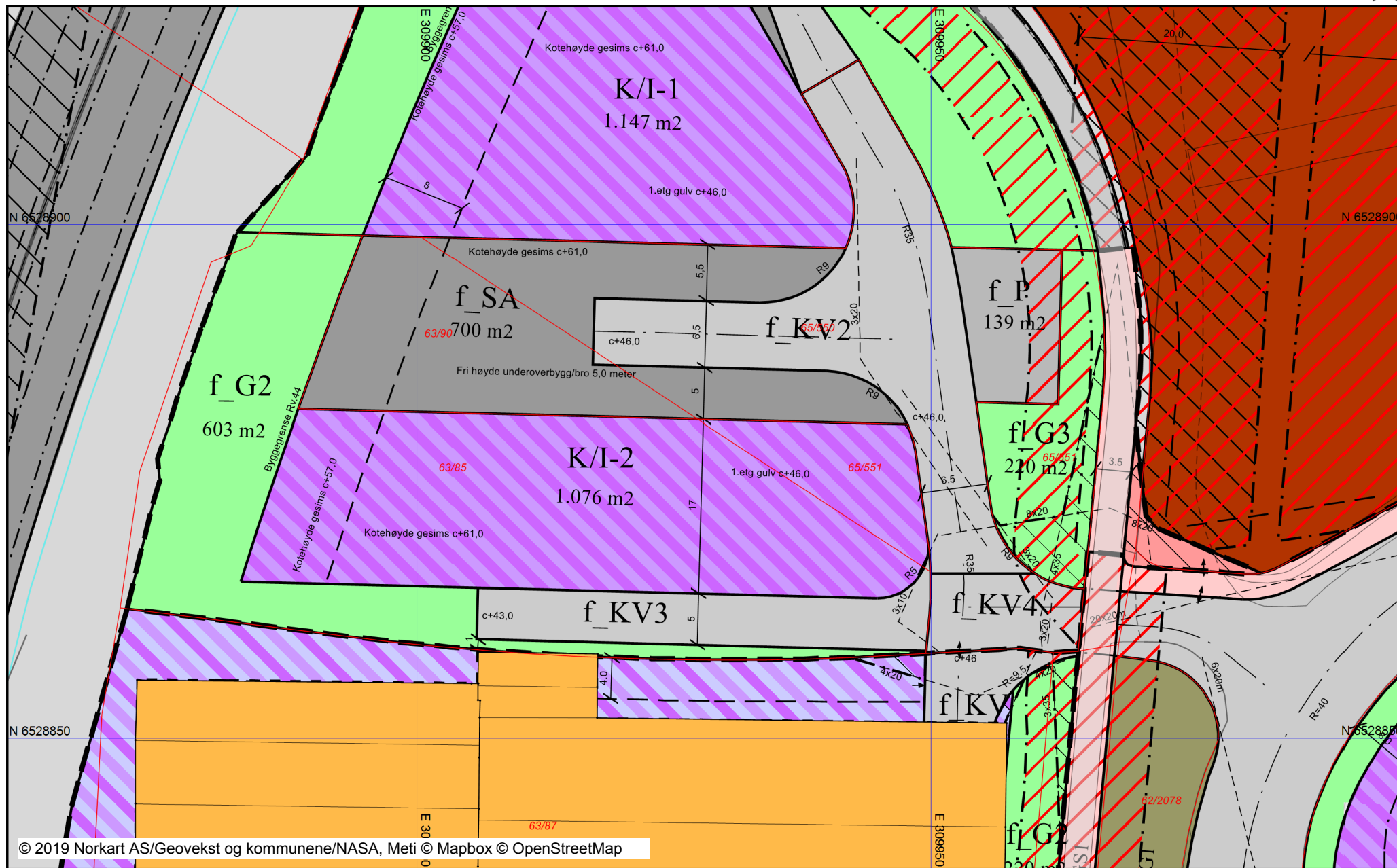
Solaveien, Veg (Gate)

32/19 Makebytte av tomteareal Brueland-Stangeland Næringsområde.

Dato: 22.11.2019

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Gateway Lysefjorden



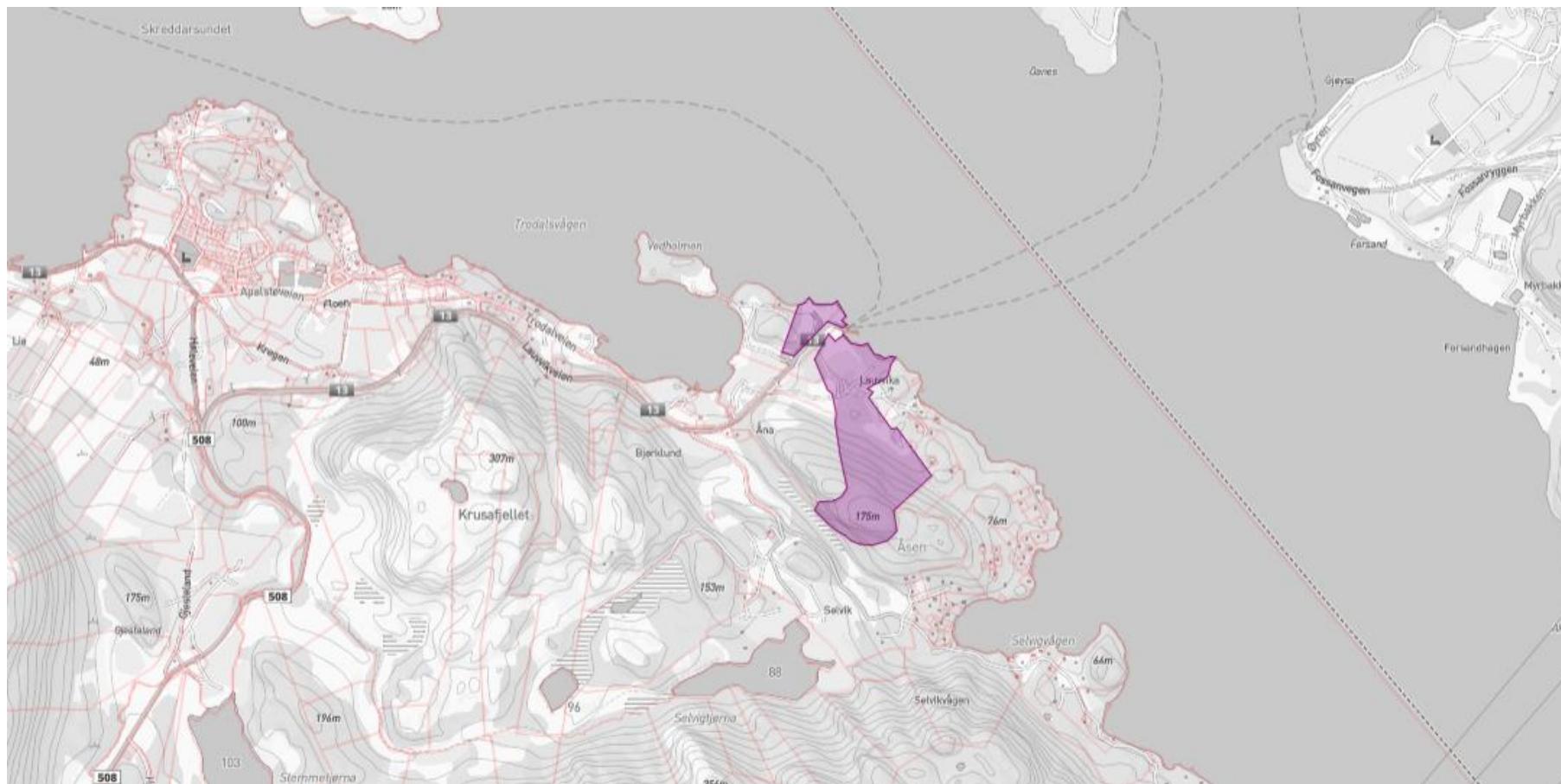
Foto: Terje Rakke / Region Stavanger





Sandnes Tomteselskap eier en tomt i tilknytning til ferjeleiet på Lauvvik og har opsjon på å kjøpe en tilstøtende tomt som kan utvikles til reiselivsformål, totalt 240 DA.

Tomt og beliggenhet



Flere spennende attraksjoner som kan inngå i en totalopplevelse rundt Lauvvik



Stavanger

1



Sandnes

2



Oljemuseet

3



Kongeparken

4

5

Preikestolen



7

Lysefjorden



8

Flørli



9

Fossjuvet



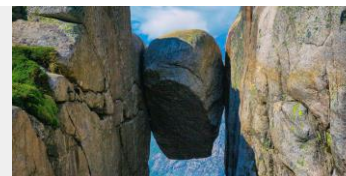
10

Uburen



6

Kjeragbolten



For å utvikle en lønnsom destinasjon bør det satses på flere tilbud i kundereisen, og tilby en mest mulig komplett destinasjon



Overnatting



Restaurant



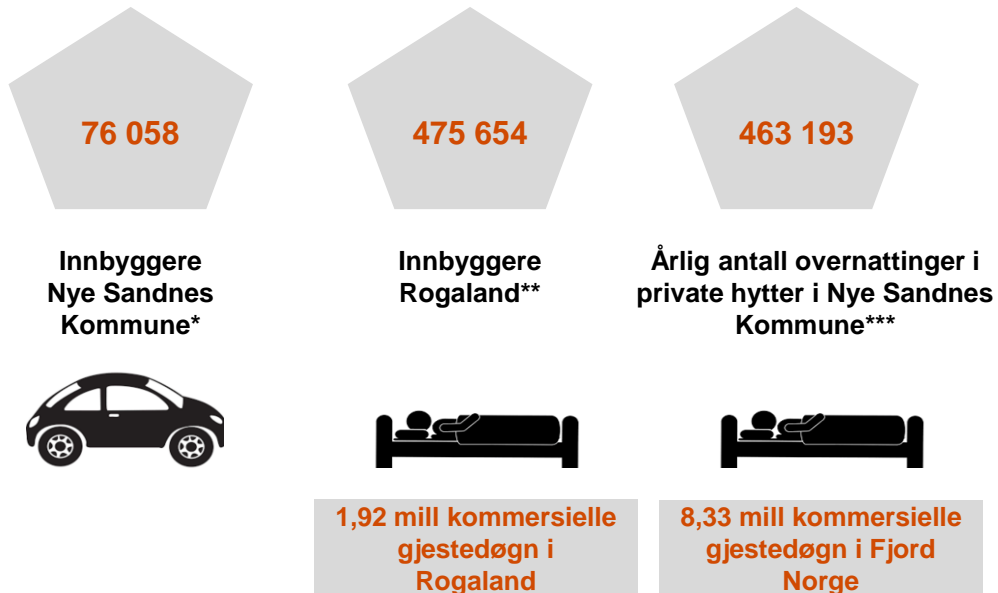
Transport til reisemålet



Aktivitet

Markedspotensialet

Markedsgrunnlaget er vurdert til å være solid og Sandnes har hatt en vekst på 16% i kommersielle gjestedøgn hittil i 2019



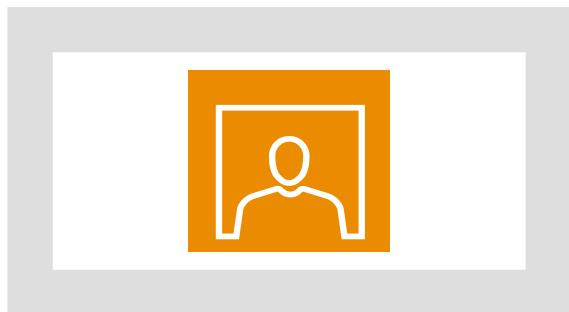
*Kilde: Nye Sandnes Kommune, per 2016,

**Kilde: SSB, per juni 2019

***Kilde: Velvins Hytterapport (2003) og Prognosesenteret (2015)



De viktigste kundene er rundreiseturisten og turister som ønsker naturopplevelser i Lysefjorden



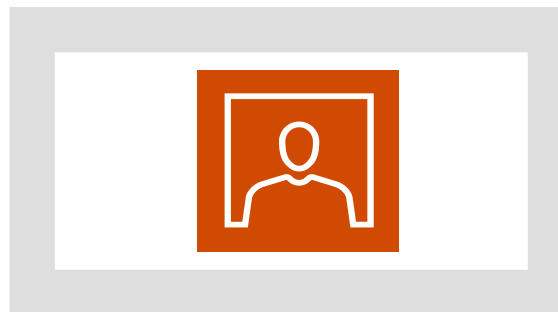
Besøkende som spiser frokost, lunsj eller middag på Lauvvik

Kundegrunnlag

Ca 790 000 personer som kjører forbi Lauvvik og tar fergen over Høgsfjorden, Ca 180 000 passasjerer på Lysefjorden, ca 76 000 innbyggere i Nye Sandnes Kommune og ca 460 000 døgn på private hytter i Nye Sandnes Kommune

Årlig besøksestimat i Lauvvik

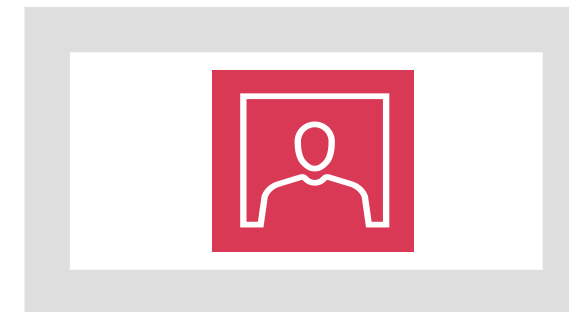
Ca 62 000 gjester



Overnattende som bor i fjordrom og spiser frokost og middag på Lauvvik

Ca 1,92 millioner kommersielle overnattingsdøgn i Rogaland, ca 276 000 kommersielle overnattingsdøgn i Ryfylke

Ca 11 680 gjester



Besøkende gjennomreise, dagstur eller boende som benytter klatreparken i Lauvvik

Ca 790 000 personer som kjører forbi Lauvvik og tar fergen over Høgsfjorden, Ca 180 000 passasjerer på Lysefjorden, ca 276 000 kommersielle gjestedøgn i Ryfylke, ca 76 000 innbyggere i Nye Sandnes Kommune og ca 460 000 døgn på private hytter i Nye Sandnes Kommune

Ca 10 000 gjester

Målgruppe

Familier og naturglade turister er en naturlig målgruppe å henvende seg til

Hovedfokus på det Norske, Sentral-Europeiske og Nordiske markedet. Hovedmotivasjon for å reise er å oppleve natur, avslapping, lokal historie og mat. Aktivitets base med “wow-produkt” er ideelt for å nå disse kundegruppene.



Kilde: Innovasjon Norge, Activating the Norway Brand 2017

Det er flere aktører som kan bidra eller ha interesse av å bygge opp en ny destinasjon i Lauvvik



NYE SANDNES

Tilrettelegging og utvikling av en mangfoldig turistnæring skal ha høy prioritet i den nye kommunen. En slik satsing, sammen med muligheten for å videreutvikle turismen knyttet til Lysefjorden, Preikestolen og Kjerag skal prioriteres som tiltak for økt verdiskapning i kommunen.



Region Stavanger jobber for en sunn utvikling av reiselivsnæringen, for å sikre økt sysselsetting og verdiskapning med hovedfokus på digital markedsføring og merkevarebygging av regionen som reisemål.



LYSEFJORDEN

Lysefjorden Utvikling AS arbeider med tilrettelegging, infrastruktur og næringsutvikling i Lysefjorden

Overnattingsproduktene i tilknytning til Lysefjorden har en god geografisk spredning og variasjon i produkt

33/19 Tiltredelse av Opsjon på Lauvvik.



1
Preikestolen Fjellstue
Betjent fjellstue med 150 sengeplasser



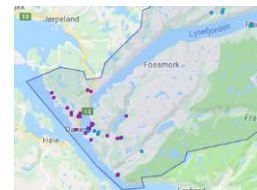
2
Verkshotellet Jørpeland
Hotell med 28 rom



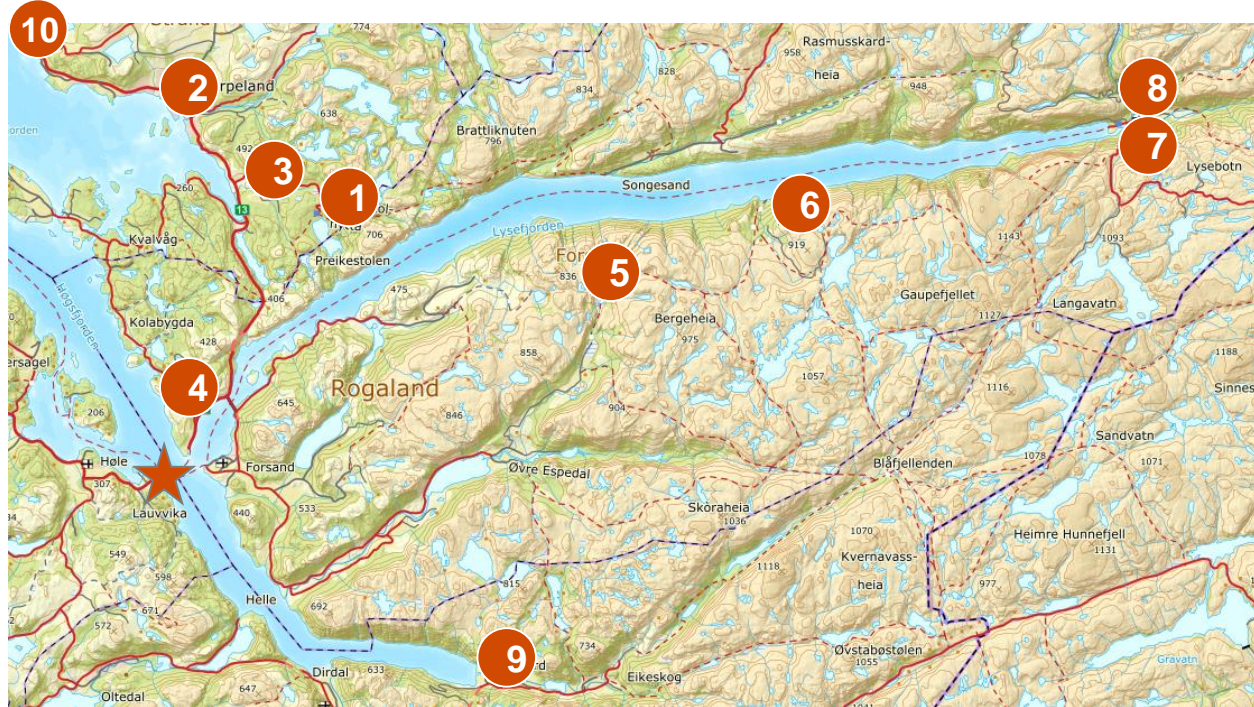
3
Preikestolen Camping
Campingplass



4
Lysefjord Hyttegrend
Utvalg av hytter i forskjellig størrelse og standard



Airbnb
32 registrerte utleieenheter i Forsand (2018)



5
Skåpet Turisthytte
Moderne arkitekttegnert selvbetjent turisthytte med 42 sengeplasser



6
Flørlitrappe
4 leiligheter / 9 rom med totalt 63 sengeplasser

7
Kjerag / Lysebotn Camping
Campingplass



8
Lysefjorden Turisthytte
Betjent i sommerhalvåret med 80 sengeplasser



9
Frafjord Spa
Spa med utleie av hytter og leiligheter



10
Lilland Bryggerihotell
Hotell med 29 rom og 10 leiligheter. Fokus på aktivitet og driver bryggeri



Lauvvik sin strategiske beliggenhet gir et konkurransefortrinn

- Tilgang fra sjø med båt og med bil eller buss fra Sandnes og Stavanger.
- Utgangspunkt og stoppested for turer over fjorden og sightseeing på Lysefjorden.
- Fremtidig mulighet til å ta imot ekspedisjonsskip.
- Utgangspunkt for Nasjonal Turistveg gjennom Ryfylke.
- Mulighet til å tilpasse fasiliteter basert på dagens marked og fremtidig utvikling / trender i markedet.
- Tilgang på lokale råvarer og fleksibilitet i restaurant produkt.
- Nye Sandnes kommune ønsker å bidra til satsing på reiseliv som næring.
- Arkitektur kombinert med komfort til å forsterke attraksjonskraften i reiselivsproduktet.

33/19 Tiltredelse av Opsjon på Lauvvik.

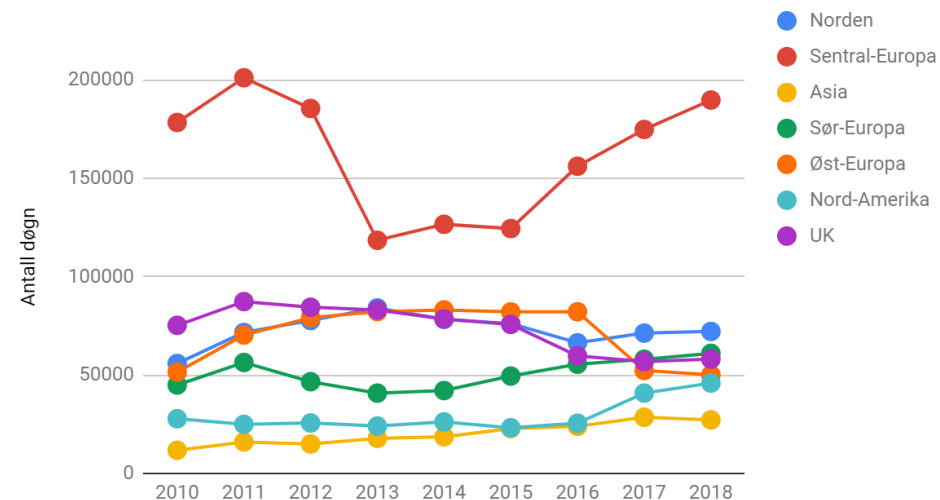


Det norske markedet er viktig, men man må også fokusere på utenlandske vekstmarkeder, vinter spesielt

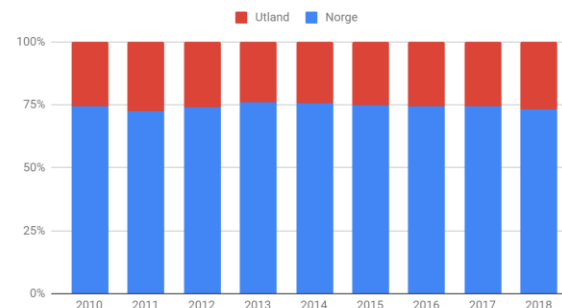
Det største markedet i Rogaland og Ryfylke er det norske markedet. I Ryfylke er det en høyere andel av utenlandske overnattinger enn i Rogaland

- Sentral-Europa er det største aggregerte utenlandske markedet, foran Norden og Sør-Europa
- Markedene med størst vekst de siste årene er Sentral-Europa, Sør-Europa og Nord-Amerika

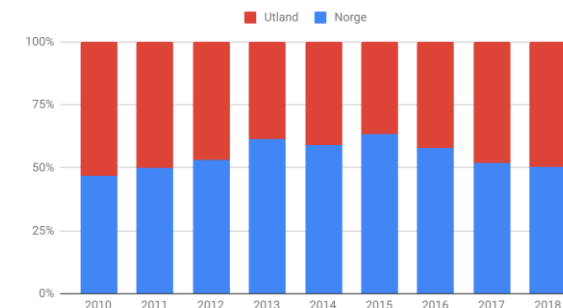
Utenlandske gjestedøgn, Samlet Marked i Rogaland



Utvikling utenlandske & norske gjestedøgn i Rogaland



Utvikling utenlandske & norske gjestedøgn i Ryfylke



Sammendrag forretningsplan, Gateway Lysefjorden

	Produkt	Potensiale	Konkurransefortrinn
Restaurant	 <p>Servering av tradisjonsmat og drikke i godt synlig restaurant fra RV 13 med underveismarked som primær kundegruppe. Tilbyr også mat til gjester boende i fjordrom.</p>	<p>Det er et betydelig kundegrunnlag basert på gjennomfartstrafikken i Lauvvik og fergeleie. Restauranten skal bli et stoppested for gjester på gjennomreise og foretrukket spisested for gjester på utflykt i området. Tilbudet tilpasses gjester som ønsker god mat med kort ventetid. Overnattende gjester tilbys frokost og middag i eget lokale. Stedet skal oppnå lønnsomhet grunnet effektiv drift og samordning av fellesfunksjoner med øvrige forretningsområder.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lokal mat & råvarer • Produkttilbud tilpasset flere segmenter (men felles kjøkken) • Beliggenheten ved Lysefjorden
Fjordrom	 <p>Overnatting i fjordrom som er unike sett fra et arkitektonisk perspektiv.</p>	<p>Etterspørselen etter overnatting i hytter øker og betalingsvilligheten for dette produktet er god. Hytter skal ha et unikt uttrykk, høy komfort og fleksible løsninger for ikke å kunne tilpasses ulike gjestebehov.</p> <p>For å oppnå god lønnsomhet skal investerings- og driftskostnadene holdes lave. Fjordrom møter disse kriteriene.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Arkitekturen • Komfort • Utsikt • Beliggenheten • Følelsen av å være alene
Aktivitet	 <p>Klatrepark som aktivitetsprodukt i Lauvvik for øke antallet gjester som stopper og tilbringer tid i Lauvvik</p>	<p>Klatreparker har utviklet seg til å bli en populær aktivitet blant familier og unge. Hver klatrepark er unik med egne løyper, utfordringer og omgivelser. Klatreparken kan bygges med utgangspunkt i kvalitetene til Lysefjorden som destinasjon med gjenkjennelige elementer i miniatyr som Preikestolen, Kjeragbolten og Flørli.</p> <p>Rimelig lang sesong og høyt volum i sommermånedene skal gi lønnsomhet og skape overrassingseffekter til restaurant og fjordrom.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivitet i kombinasjon med serveringssted og overnatting, som passer godt til ferie- og fritidssegmentet (barnefamilien spesielt)

Kilde bilder: Mulighetsstudie av Lauvvik, Link Arkitektur





Næringsadresse SANDNES

INVESTORINVITASJON

Porten til Lysefjorden er åpen!



På naturskjønne Lauvvik, ved inngangen til Lysefjorden med alle sine berømte attraksjoner, utvikler vi en ny reiselivsdestinasjon. Naturskjønn og strategisk beliggenhet er et sterkt konkurransefortrinn – med Preikestolen som sterkeste magnet. Vi inviterer nå eiendomsutviklere til dialog om videre utvikling av den nye destinasjonen, der overnatting, servering og attraksjoner er sentrale suksessfaktorer.

Beliggenhet

- Attraksjoner i totalopplevelsen: Preikestolen, Lysefjorden, Kjeragbolten, Flørli, Måna fossen, Fossjuvet, Uburen, Sandnes, Kongeparken, Stavanger, Oljemuseet
- Ca. 40 min fra Stavanger Lufthavn Sola og Danmarksferje
- Framtidig mulighet for å ta imot ekspedisjonsskip
- Tomten er 115 dekar med tilstøtende grøntareal. Mulighet for totalt 240 dekar.
- Tidlige investorer vil kunne påvirke reguleringsplanen

Potensial

- Internasjonalt perspektiv, hele verden som marked
- Vestlandet har per august i år størst turistvekst med 10,2 % (Norge: 2,3 %)
- Sterke trekkplastre: Fjordene og natur og byer tett på hverandre
- Kundegrunnlag: ca. 790 000 tar ferje fra Lauvvik, det er ca. 180 000 passasjerer på Lysefjorden, ca. 1,92 millioner kommersielle overnattingsdøgn i Rogaland, 276 000 i Ryfylke, ca. 460 000 på private hytter i Sandnes
- Det jobbes målrettet med å etablere helårige turistmål, samt utvikle nye turmål og attraksjoner

Sandnes tomteselskap tilrettelegger muligheter for mennesker og bedrifter i Sandnes kommune. "Næringsadresse Sandnes" er vårt konsept for å sikre bedrifter attraktive tomter. I Sandnes har vi plass til framtiden.

Les mer på sandnes-tomteselskap.no

Ta kontakt

torgeir.ravndal@sandnes.kommune.no
907 82 626

Reiselivsstrategi for nye Sandnes - et landskap av muligheter

Utkast per 26.11.18



INNHOOLD

1.0 Innledning og bakteppe

- 1.1 Prinsippdokument for Nye Sandnes
- 1.2 Bærekraftig reisemål - overordnet
- 1.3 Vedtaket om utarbeidelse reiselivsstrategi
- 1.4 Arbeidet med strategien
- 1.5 Strategiens faktagrunnlag og oppbygging

2.0 Kommunens rolle i reiselivssatsingen

3.0 Hovedutfordringene

4.0 Mål for reiselivssatsingen i Nye Sandnes

- 4.1 Hovedmål
- 4.2 Målene utdypet

5.0 Strategier

- 5.1 Strategi 1 - INFRASTRUKTUR
- 5.2 Strategi 2 - NÆRINGSUTVIKLING
- 5.3 Strategi 3 -OMDØMMEBYGGING OG ATTRAKTIVITET

6.0 Faktagrunnlag, analyser og utfordringsbilde

- 6.1 Reiselivsutviklingen generelt
- 6.2 Fjord Norge
- 6.3 Ryfylke
- 6.4 Utfordringer Forsand
- 6.5 Utfordringer Sandnes
- 6.6 Innspill fra de ulike gruppene
- 6.7 Bærekraftig reisemål - de ti prinsippene

7.0 Vedlegg - eksempler på tiltak som kan utløses av den enkelte strategi

1.0 Innledning og bakteppe

1.1 Prinsippdokument for Nye Sandnes

Sandnes kommune og Forsand kommune blir en ny sammenslått kommune fra 1. januar 2020. Det er vedtatt et prinsippdokument for den nye kommunen. Dokumentet peker på to næringer som skal prioriteres og satses særskilt på; reiseliv og havbruk.

I dokumentet står det om næringsutvikling: "Ny kommune skal, i kraft av sitt areal, legge til rette for et allsidig næringsliv. Økt verdiskaping gjennom flere arbeidsplasser og aktiv tilrettelegging for nye næringsklynger skal ha høy prioritet i kommunens næringspolitikk. Ny kommune har behov for en næringsenhet som både kan være pådriver og tilrettelegger. Konesjonsavgiftene (avgift fra konsesjon kraft) som er lovbestemt, skal brukes til næringsutvikling/ infrastrukturtiltak/ turisme."

Videre står det om turisme spesielt:

"Tilrettelegging og utvikling av en mangfoldig turistnæring skal ha høy prioritet. En slik satsing, sammen med muligheten for å videreutvikle turismen knyttet til Lysefjorden, Preikestolen og Kjerag skal prioriteres som tiltak for økt verdiskaping. Ny kommune har et potensiale til å utvikle grønn turisme. Det betyr for eksempel at grønne områder gjøres tilgjengelige for allmennheten. Opplevelse og friluftsliv, folkehelse og gårdsturisme vil her være sentrale oppgaver. Ambisjonen skal være å bli blant landets mest attraktive turist- og opplevelsesmål i framtiden."

1.2 Bærekraftig reisemål - overordnet

I tillegg er det en viktig forutsetning at Lysefjorden er klassifisert som bærekraftig reisemål. Bærekraft må ligge til grunn for og er en forutsetning for alt reiseliv i regionen. For at en i 2020 skal være i stand til å satse på en videreutvikling av en bærekraftig reiselivsnæring trengs et strategisk grunnlag. Innovasjon Norge definerer bærekraftig reiseliv med ti prinsipper etter malen til FNs tolv prinsipper. En kan ikke utelate det ene til fordel for et annet da alle skal fungere sammen i en helhet på reisemålet.

De ti prinsippene for bærekraftig reiseliv er gjengitt i punkt 6.7 - side 10..

1.3 Vedtaket om utarbeidelse reiselivsstrategi

Et av forslagene i forbindelse med behandlingen av økonomiplan for Sandnes kommune 2018-2021 var å utarbeide en reiselivsstrategi for Sandnes. Bystyret ba rådmann sette i gang arbeidet med en reiselivsstrategi. Da Sandnes kommune og Forsand kommune blir en ny kommune i 2020 ble det igangsett et arbeid med reiselivsstrategi for Nye Sandnes. Det ble fremmet sak politisk om økonomiske midler til engasjement av ekstern konsulent og gjennomføring av workshop, i april 2018.

Mandatet er som følger:

Næringssjef i Forsand og Sandnes kommuner utarbeider Reiselivsstrategi for Nye Sandnes. Strategien skal redegjøre for nåsituasjonen, interne og eksterne analyser. Strategien skal gi beskrivelse av muligheter og foreslå strategiske veivalg. Tilrettelegging av næringsareal med formål reiseliv vil også være av betydning for å stimulere til vekst, det kan og være videreutvikling av eksisterende areal/områder. Reiselivsstrategien skal beskrive muligheter og potensiale i forhold til areal, men ikke i et omfang til å være en arealstrategi.

Næringsssjefene vil være sekretariat for reiselivsstrategien med hovedansvar hos næringsjef i Sandnes.

1.4 Arbeidet med strategien

Det er også lagt stor vekt på involvering og samarbeid med nabokommuner, destinasjonsselskap og andre instanser/organisasjoner.

Anskaffelse av ekstern konsulent ble gjort umiddelbart etter politisk vedtak. Arbeidet med kartlegging av dagens situasjon startet i juni 2018.

I forbindelse med utarbeidelsen ble det opprettet to grupper:

Politisk styringsgruppe med tre politiske representanter fra hver av kommunene Forsand og Sandnes. Ordfører fra Forsand kommune og ordfører fra Sandnes kommune er med i gruppen. Fra Forsand ble Kåre Oaland (samlingslista) og Roar Larsen (AP) oppnevnt. For Sandnes ble Leiv Rune Mjøltnes (H) og Inger Lise Erga (FrP) oppnevnt.

Referansegruppe: interne representanter fra kommunene samt eksterne. Med eksterne menes nabokommuner, næringsforeninger og destinasjonsselskap /sammenslutninger. Det er 23 representanter i referansegruppen.

Det har vært avholdt tre møter i politisk styringsgruppe og ett (snart to) møter i referansegruppen. En del nøkkelpersoner i reiselivet er dybdeintervjuet og det ble arrangert en workshop for næringslivet i slutten av september 2018. Workshopen var åpen for alle og alle medlemsbedrifter i Reisemål Ryfylke og Region Stavanger ble invitert med. Invitasjon ble også lagt ut på nettsiden til Forsand og Sandnes kommuner. Det var 51 deltakere og godt engasjement med mange gode innspill. Det er satt opp flere møter med de to gruppene fram mot årsskifte.

Sandnes kommune og Forsand kommune deltok på Nordic Edge i september og det ble også der tilrettelagt for muligheten til å gi kommentarer og innspill. Et eget dialogmøte mellom politisk styringsgruppe og destinasjonsselskapene ble arrangert i november.

1.5 Strategiens faktagrunnlag og oppbygning

Det finnes flere organisasjoner med strategier og planer for reiselivet i vår region. Disse ligger til grunn for arbeidet med denne strategien. Arbeidet er forankret i det regionale arbeidet innen reiseliv. Faktagrunnlag, analyser og utfordringsbildet er tatt med i kapittel 6. Mens eksempler på hvilke tiltak strategiene kan utløse, er lagt som vedlegg fra side 12, disse vil senere bli prioritert og bearbeidet i en handlingsplan.

2.0 Kommunens rolle i reiselivssatsingen

Kommunens rolle knyttet til reiselivssatsingen kan beskrives som følger:

2.1 Gi rammebetingelser: Gjennom politiske føringer, kommunal planlegging og saksbehandling være en rammesetter; gi aktørene rammer for egenutvikling.

2.2 Tilrettelegge infrastruktur: Tilrettelegge for reiselivsproduktet, ved å bidra til samferdselsløsninger, toaletter, strømkapasitet, turstier, gågater, badeplasser, parker og annet som til sammen utgjør totaltilbudet og bidrar til destinasjonens attraksjon.

2.3 Bidra til næringsutvikling: Stimulerer næringsutvikling, opprette og forvalte utviklingsfond, stimulere til engasjement og utvikling i destinasjonsselskapene og utviklingselskap og der det er naturlig, være prosjektleder/prosjektledelse som generer næringsutvikling i kommunale, regionale, nasjonale og internasjonale prosjekter

2.4 Være vertskap: Ansvar for turistinformasjon, informasjon, skilting og kart.

3.0 Hovedutfordringene - nå-situasjonen

Hovedutfordringene har kommet fram ved innspill fra styringsgruppe, referansegruppe, workshop og publikumsrespons. Samt gjennom en situasjonsbeskrivelsene for de ulike organisatoriske nivå innen reiselivet og analyser av disse. Analyser av situasjonen og ressursgrunnlaget i de to kommunene.

- å få til helårsturisme
- økte adkomstmuligheter ved forbedret infrastruktur
- bedre informasjon om adkomstmulighetene ved hjelp av nye digitale verktøy
- få turistene inn i Lysefjordområdet via Sandnes (Høgsfjord)
- holde turistene lengre i Ryfylke
- oppskalering av en rekke småbedrifter med vekstpotensial

4.0 Mål for reiselivssatsingen i Nye Sandnes

4.1 Hovedmål

Hensikten med strategien er å se på muligheter som kan forsterke reiselivsarbeidet og skape nye arbeidsplasser.

- fra vedtaket i bystyret/kommunestyret

4.2. Målene utdypet

- Helårsturisme – skape flere helårs arbeidsplasser i Nye Sandnes.
- Nye tilbud innen aktivitetsbasert opplevelsesturisme for å øke verdiskapningen ved å holde turistene lengre i regionen.
- Videreutvikling av naturbaserte opplevelser.
- Gjøre produktene og opplevelsene mer tilgjengelige både fysisk og digitalt.

5.0 Strategier

En strategi består av tre hovedelementer:

Det første er utgangspunktet, nåsituasjonen, der vi er i dag (*gjengitt i pkt 3.0*).

Det andre er målet, der vi ønsker å være (*gjengitt i pkt 4.0*).

Til slutt kommer strategien som er de veivalg vi må ta for å komme fra der vi er til der vi ønsker oss.

Valg er den viktigste og vanskeligste delen av en strategiprosess og en god strategi skal være tydelig slik at den er enkel å oppfatte. En strategi skal i utgangspunktet ikke inneholde konkrete handlingspunkter, men må følges opp av en handlingsplan med virkemidlene som gjenspeiler strategiens hovedpunkter.

5.1 Strategi 1 - INFRASTRUKTUR

Nye Sandnes vil jobbe aktivt for å bedre infrastruktur og øke attraktiviteten og tilgjengeligheten til egen kommune for turistene som kommer til vår region.

Kommentar til strategien

Kommunen vil ta en aktiv rolle både som tilrettelegger og pådriver for

infrastrukturtiltak som forbedrer reiselivsproduktet Nye Sandnes. Dette inkluderer også digitalisering og informasjon både for tilreisende og egne innbyggere. Det må særlig tas hensyn til at verden er digitalisert. Den store målgruppen er de såkalte «millennias», født rundt 1990 og utover. De har aldri vært uten nett. De søker opplevelse og inspirasjon. Lysefjorden med alle tilbud rundt er et perfekt reisemål for disse. Den digitale forbruker forventer sømløshet mellom kanaler, er opptatt av tjenester og opplevelser, krever god service i alle ledd og forventer skreddersøm. Big data gjør slik målretting mulig.

5.2 Strategi 2 - NÆRINGSUTVIKLING

Nye Sandnes skal være en JA-kommune overfor aktørene i reiselivet og med ulike virkemidler gjøre reisemålet interessant for investorer og andre aktører.

Kommentar til strategien

Nye Sandnes vil være en kommune der "me seie ja så sant me kan og bare nei så sant me må..." for å hjelpe og utvikle reiselivsnæringen for å sikre lokal verdiskaping. Reiselivsbedrifter skal bli godt tatt i mot i Nye Sandnes, gründere skal få veiledning og kommunen vil kontinuerlig vurdere ulike program og tiltak for oppskaleringsbedrifter. Det er særlig viktig å hjelpe bedrifter med kommersialisering og til å kunne drive hele året.

5.3 Strategi 3 - OMDØMMEBYGGING OG ATTRAKTIVITET

Nye Sandnes vil satse på opplevelsesbasert aktivitetsturisme og friluftsliv. Dette må gjenspeiles i produktutvikling og profil for egen næringsutvikling.

Kommentar til strategien

Lokal kultur og natur er råvarene i den raskt voksende opplevelsesturismen. Opplevelsesturismen benytter seg av natur og kultur som utgangspunkt for unike opplevelser. Den inkluderer det man ser, lukter, hører og smaker - og hva man føler som et resultat av dette. Disse kildene til opplevelse kan ikke eksporteres, men må nytes på stedet. Samtidig må hensynet til natur og miljø sikre at man ikke bruker opp råvarene. Potensialet for vekst og utvikling er stort, men må skje bærekraftig. I Nye Sandnes kan turisten tilbys spesielle, unike opplevelser, som ikke kan oppleves andre steder. Dette omfatter også arrangementer innen kultur og idrett. Arrangementer knyttet til idrett og opplevelser har fått en posisjon og bidrar til omdømmebygging og er med å styrke attraktiviteten. Dette gjelder særlig Blinkfestivalen og Nordsjørittet.

Forsand kommune er medlem i Reisemål Ryfylke og Sandnes kommune medlem i Region Stavanger. Region Stavanger har også ansvar for turistinformasjon i Sandnes. Organiseringen i form av destinasjonsselskap er som annen næring i stadig utvikling. Destinasjonsselskapene i Rogaland har i 2018 opprettet et samvirke for samkjøring og samarbeid om markedsføringen av Rogaland. Nye Sandnes vil være medlem i begge destinasjonsselskap, men vil jobbe aktivt for en sammenslåing til ett felles selskap for hele Rogaland slik det foreligger planer om. Vi støtter tanker om at det nye destinasjonsselskapet skal kan hete Region Preikestolen, på engelsk The Pulpit Rock Region.

6.0 Faktagrunnlag, analyser, utfordringer

6.1 Reiselivsutviklingen generelt

Reiselivsnæringen er verdens raskest voksende næring, og innen 2030 er det spådd at den globale turismen vil vokse med 66% (Kilde; UNWTO-prognoser). Ferie- og fritidssegmentet har de siste årene hatt en formidabel vekst og det er de europeiske nærmarkedene som vokser mest, i tillegg til Asia. Sommersesongen har utvidet seg fra å i hovedsak gjelde pluss/minus juli, til nå å strekke seg fra påske til langt ut i oktober. Veksten har ført til flere nyetableringer i næringen med hovedvekt på opplevelsesaktører og nye konsepter. Utvikling av nye pakkeløsninger, rundturer og kommersialisering har i tillegg bidratt til en bedre spredning av turiststrømmene og økt verdiskapning.

For at Norge og Rogaland skal kunne ta sin del av reiselivsveksten, må det offentlige løse sine primær oppgaver på en bedre og mer tidsriktig måte. Hvis ikke hemmes reiselivet som en moderne og digitalisert næring. Effektiv transport med fly, buss, ferge og tog er en offentlig primær oppgave. Det er viktig å sørge for at offentlige virkemidler er tilpasset tjenestesektoren og reiseliv.

6.2 Fjord Norge

Dette er en analyse som ligger til grunn for Fjord Norges arbeid med ny strategi:

ENDRINGER:	UTFORDRINGER:	MULIGHETER:
<ul style="list-style-type: none"> • Reiselivsmarkedet & markedsføring endrer seg • Digital innholds-kommunikasjon viktigere • Fokus på vekst har endret seg til fokus på bærekraft • Fra fokus på høysesong til fokus på helår • Store endringer i struktur, eierskap og arbeidsform - nye og andre behov hos næringen øker. • Endringer av fylkeskommunene endrer våre rammebetingelser • Endringer hos destinasjoner har bare begynt • NCE Tourism inne i sitt siste år • Regjeringen og IN endrer sitt fokus, prioriteringer og arbeidsform 	<ul style="list-style-type: none"> • Verdikjeden står for fall – disrupsjon preger næringen • Mer komplekst å drive markedsføring (big data styrt) • Mål om kvantitet byttet med mål om kvalitet pga fire mnd • Sterk markedsutvikling, svak produkt & destinasjons-utvikling • Større krav til relevans, kunnskap og kompetanse fra næringen • Uforutsigbare utsikter for offentlig finansiering innen markedsføring • Svakere og mer selvcentrerte destinasjoner – svak økonomi • Ingen langsiktig utviklingsorgan etter NCE blir borte • Vanskelig med matching fra IN, større sentralisering, mindre natur og mer Oslo (kunst). 	<ul style="list-style-type: none"> • Stort behov for digitalt lederskap • Flere små og mellomstore aktører trenger hjelp med kommersialisering (PPPP) • Unikt innhold må skapes lokalt og regionalt • Helårsturisme viktigere enn stagnasjon i høysesong • Landsdelen trenger felles visjon, Scenarioprojektet 2030 gir oss retning og kunnskapsbase • Økt offentlig vilje og evne til finansiering av destinasjonsutvikling • Behov for effektivisering av fellesapparatet • Behov for strategisk utvikling av regionen og for aktører • Nye nettverk og samarbeidskonstellasjoner

6.3 Ryfylke

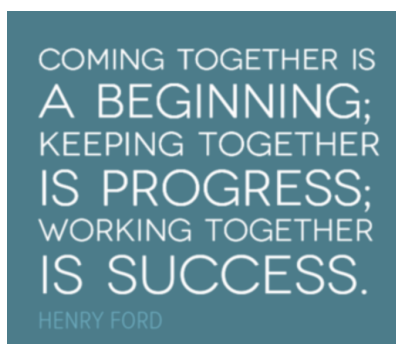
Fra reiselivsplanen for Ryfylke: "Samstundes er det ei utfordring at det i for liten grad har styrka det lokale og regionale næringslivet i Ryfylke, i alle høve sett i forhold til forventningane. Det vert såleis ei viktig strategisk utfordring at ein større del av dei mange som vitjar området, finn vegen til fleire attraksjonar og reiselivsbedrifter i Ryfylke før dei reiser frå oss. Me ynskjer folk inn– og vidare gjennom Ryfylke.

6.4 Forsand

Fra næringsplanen: Reiselivet i Forsand består for det meste av småskala næringsvirksomheter. Det er flere som driver med utleiehytter, camping, bed/breakfast, kafé og kioskdrift. Det er hovedsakelig Lysefjorden, Preikestolen og Kjerag som trekker turister til kommunen, men det er også andre godt besøkte unike naturområder slik som Røssdalen, Vindalen, Flørli, Songesand, Leite (Skrøylå) og Uburen. Hotel er det ikke i kommunen. Områdene som er viktige i reiselivssammenheng er merket på plankart som «kjerneområder reiseliv». Det er flere reiselivsselskap spesielt knyttet til Lysefjorden, som driver et langsiktig og godt arbeid med å utvikle turisttilbud langs og i fjorden. Reiseliv er det næringsområdet som har størst potensiale for vekst og utvikling og må stimulerast på flere områder for at Forsand kommune skal få ut potensialet som ligg i næringen. Det bør satses på få men gode tiltak som gjennomføres 100%. Videre er det viktig å følgja opp det arbeid og tiltak som Lysefjorden utvikling har planar for i og langs Lysefjorden. Spesielt prosjektet: "Legg dei at pengar" som LU driv, vil være naturlig å følgja opp for å nå reiselivsmåla i planen. Forsand kommune er kanskje ikke den største reiselivskommunen, men er heilt klart en av de viktigste i landet med de juvelene som en finner langs Lysefjorden. Reiselivsnæringa er sammensatt og ulike tiltak trengs for å nå de enkelte mål. Hotell er et tiltak som vil kunne gi stor gevinst for at Forsand skal være en attraktiv plass å forlenge besøket. Vinteraktiviteter i Forsand kommune er et tiltak som vil kunne gi et mer stabilt aktivitetstilbud gjennom året. Disse to tiltakene vil kunne komplettere reiselivsnæringa i kommunen.

6.5 Sandnes

Sandnes kommune og handels- og reiselivsaktører har en viktig og vesentlig rolle for å utnytte muligheten og potensialet som ligger klart. Sandnes kommune gir i dag tilskudd til destinasjonsselskapet Region Stavanger. Selskapet har ansvar for å sette Sandnes på kartet overfor ferie/fritidsgjesten samt møte- og kongressgjesten. Kommunen er også medlem i Fjordvegen/Rute 13 som har fokus på reiseliv og har aksjer i Lysefjorden Utvikling AS (LU). LU arbeider med nærings-produktutvikling i området rundet Lysefjorden. Sandnes kommune er også partner i det regionale næringsutviklingselskapet Greater Stavanger. Det gis årlige tilskudd/bidrag til dette arbeidet. Sandnes Sentrum AS mottar årlige tilskudd fra Sandnes kommune og gis i tillegg tilskudd til konkrete prosjekter som skal fremme aktivitet i sentrum. Det er et urealisert potensial innen reiseliv og turisme for Sandnes kommune. Dette er blant annet knyttet til utvikling av nye produkter og tjenester innen reiselivet, lokalisering av eksisterende opplevelsesbedrifter, samt etablering av hoteller særlig i tilknytning til Lysefjorden.



6.6 Innspill

Innspill fra referansegruppen

- **Hjelpe bedriftene**
 - å bli helårsaktører, hjelpe dem over kneiken når de skal vokse – bedre med færre solide, enn 100 små
 - å tiltrekke seg talent, kompetanse og kapital – hvordan kan det offentlige bidra til dette?
 - Et reiselivsfond, investeringsfond for oppskaleringfasen
- **Bestemme profil for reiselivssatsingen; Sandnes og Lysefjordområdet**
 - Friluftskommunen, Preikestolbyen, Pulpit Rock destination, Nullutslipps-destinasjonen – zero destination
- **Infrastruktur**
 - Ferjer, busser, koordinering, "travel like the locals"-informasjon
 - Miljøperspektiv i infrastrukturplanleggingen
 - Skilting, toalettkapasitet tømme-stasjoner for campingbiler, pusse opp sanitæranlegg – strømmuttak etc
 - Framsnakke og bygge videre på regionale sømløse ordninger som bookingsystem, sykkelutleie etc
- **Organisering**
 - si noe om organisering av markedsføring og salg; medlem av to destinasjonsselskap?
 - viktig med Fjord Norge
 - fortsette den gode jobben med nasjonale turistveier – beholde samarbeidet langs den veien

Innspill fra næringslivsworkshopen

- Kommunen kan bidra til
 - Bedre **infrastruktur**: skilt, toaletter, dusj, ladestasjoner, ferjer, veier, tunell; vann, strøm, telefonnett, parkeringsplasser, tømme-stasjoner - noe kan gjøres fort
 - **Økonomisk støtte**: støtte først og fremst til oppskalering av bedrifter og hjelp til helårsdrift og styrke kompetansen – men også oppstartstøtte
 - **Markedsføring**: bidra til å styrke markedsføringen via de to destinasjonsselskapene – mer penger
 - **Informasjon**: bedre informasjon om rutetilbud, merking av turløyper og kart
 - Gjennomgå digital infrastruktur + bruke Tripadvisor, Google og Facebook som informasjonskanaler
 - **Saksbehandling**: være en JA-kommune
 - **Profil**: spisse profilen

Innspill fra publikum på Nordic Edge

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Oppstilling for bil på Lauvvik • gratis kollektivtransport • Gratis vannscooter og båt over Gandsfjorden • God framkommelighet, kollektiv, Sats på turistene, cruisebåter • Gratis buss • Informasjon <ul style="list-style-type: none"> • Virtual turist reise info, via VR • Utendørs WIFI • Virtual Reality Preikestolen - naturen for alle • Samarbeid <ul style="list-style-type: none"> • Tett regionalt samarbeid om reiseliv, ikke kreftsmesterskap • Slå dere sammen med Sola og Stavanger • Samarbeid på tvers av kommunene • Advise from Finland; shared communication between different city organization is the key for a smart city • Samarbeid tett med regionen, få en dedikert turistsejef som skal ha hovedkontor på Forsand | <ul style="list-style-type: none"> • Profil <ul style="list-style-type: none"> • Bærkraftig turisme • Vær spiss for de ekstreme, være inkluderende og utfordrende for de fleste • Opplevelsesbaserte aktiviteter • Generelt <ul style="list-style-type: none"> • Fokuserer strategien om noen viktige leveranser • Konkrete tiltak: <ul style="list-style-type: none"> • Byvandring i Sandnes, Guidecompaniet • Entreprenørskap inn i skolen, la barna tenke nytt og skape verdi for andre – innovatører trengs overalt • Boss nett (som i Bergen) • Zippline over Lysefjorden |
|--|---|

6.7 Bærekraftig reisemål - de ti prinsippene

Innovasjon Norge definerer bærekraftig reiseliv med ti prinsipper etter malen til FNs tolv prinsipper. En kan ikke utelate det ene til fordel for et annet da alle skal fungere sammen i en helhet på reisemålet. Disse 10 prinsippene styrer arbeidet for bærekraft i reiselivet:

Bevaring av natur, kultur og miljø

1. Kulturell rikdom

Å respektere, videreutvikle og fremheve lokalsamfunnets historiske kulturarv, autentiske kultur, tradisjoner og særpreg.

2. Landskapets fysiske og visuelle integritet

Å bevare og videreutvikle landskapskvalitet, både for by og bygd, slik at landskapets fysiske og visuelle integritet ikke degraderes.

3. Biologisk mangfold

Å støtte bevaringen av naturområder, dyreliv og habitater, og minimere ødeleggelser av disse.

4. Rent miljø og ressurseffektivitet

Å minimere reiselivsbedrifters og turistenes forurensing av luft, vann og land (inkludert støy), samt og minimere genereringen av deres avfall og forbruk av knappe og ikke-fornybare ressurser.

Styrking av sosiale verdier

5. Lokal livskvalitet og sosiale verdier

Å bevare og styrke livskvaliteten i lokalsamfunnet, inkludert sosiale strukturer, tilgang til ressurser, fasiliteter og fellesgoder for alle, samt unngå enhver form for sosial degradering og utnyttning.

6. Lokal kontroll og engasjement

Å engasjere og gi kraft til lokalsamfunnet og lokale interessenter mht, planlegging, beslutningstaking og utvikling av lokalt reiseliv.

7. Jobbkvalitet for reiselivsansatte

Å styrke kvaliteten på reiselivsjobber (direkte og indirekte), inkludert lønnsnivå og arbeidsforhold uten diskriminering ut fra kjønn, rase, funksjonshemninger eller andre faktorer.

8. Gjestetilfredshet, trygghet og opplevelseskvalitet

Å sørge for trygge, tilfredsstillende og berikende opplevelser for alle turister uavhengig av kjønn, rase, funksjonshemninger eller andre faktorer.

Økonomisk levedyktighet

9. Økonomisk levedyktige og konkurransedyktige reiselivsdestinasjoner gjennom lokal verdiskapning

Å sikre levedyktigheten og konkurransedyktigheten til reiselivsdestinasjoner i et langsiktig perspektiv, gjennom å maksimere reiselivets verdiskapning i lokalsamfunnet, inkludert hva turistene legger igjen av verdier lokalt.

10. Økonomisk levedyktige og konkurransedyktige reiselivsbedrifter

Å sikre levedyktigheten og konkurransedyktigheten til reiselivsbedrifter i et langsiktig perspektiv.

7.0 Vedlegg - eksempler på tiltak som kan utløses av den enkelte strategi

7.1 Eksempler på tiltak som kan utredes eller iverksettes som følge av strategien om infrastruktur:

- arbeide for å realisere veien Espedal - Frafjord
- utrede hvilke kommunikasjoner vi vil trenge på Lysefjorden og Høgsfjorden i framtiden
- bedre kollektivtilbud i hele kommunen - tilrettelagt for turister (travel as the locals)
- nytt servicebygg Øygardsstøl
- utvikling Flørli med utgangspunkt i den gamle kraftstasjonen
- digitalisering og smart teknologi skal gi bedre informasjon om tilbud og transport i de rette kanaler
- kartlegge hvor der er hensiktsmessig å tilrettelegge for næringsareal med formål reiseliv
- turistkontor for Lysefjord-området i Forsand
- cruisekai på Lauvvik
- styrke og sikre eksistens av reiseruter som Nasjonal turistvei og Discovery route
 - eks utsiktspunktet på Høllesli
 - arbeide for forlengelse av Nasjonal turistvei til E39 i Sandnes

7.2 Eksempler på tiltak som kan utredes eller iverksettes som følge av strategien om næringsutvikling:

- utvikle Lauvvik som hub for Lysefjord- og Høgsfjordtrafikken (*både infrastruktur- og næringsutviklingstiltak*)
- utrede etableringen av et kraftsenter for reiselivsnæringen gjerne i tilknytning til Lysefjorden Utvikling
- vurdere et utviklingsfond for næringsutvikling til prosjekter som gir økt verdiskapning i reiselivsnæringen
- bruke kommunikasjon som virkemiddel for å sikre enkel saksbehandling for reiselivsbedriftene både internt i kommunen og overfor bedriftene

7.3 Eksempler på tiltak som kan utredes eller iverksettes som følge av strategien om omdømmebygging og attraktivitet:

- det utarbeides en egen handlingsplan for omdømmebygging og attraktivitet
- digitalisering av opplevelseskart og veiledere
- styrke bidraget til markedsføring og destinasjonsutvikling

OPSJONSAVTALE

mellom

Hilde Lauvvik
fnr.: 08.07.71
(Grunneier)

og

Sandnes Tomteselskap KF
org.nr.: 993 360 198
(Opsjonshaver)

er det inngått slik avtale:

1. BAKGRUNN

Grunneier er eier av gnr. 71, bnr. 2 i Sandnes kommune, som har et areal på 215 dekar og som er nærmere beskrevet i verditakst som følger som **vedlegg 1**. Gnr. 71 bnr. 2 betegnes heretter som Eiendommen.

Eiendommen er avsatt til LNF formål i gjeldende kommuneplan for Sandnes. Opsjonshaver ønsker å benytte Eiendommen til reiselivsformål. Dette vil kreve at Eiendommen blir omdisponert ved senere revisjoner av kommuneplanen og deretter tillatt utbygget gjennom godkjent område- og/ eller detaljreguleringsplan.

Opsjonshaver gis med dette som utgangspunkt tidsbegrenset rett til å kunne innløse Eiendommen. For det tilfellet at opsjonen tiltres skal avtalen regulere selve eiendomskjøpet.

2. NÆRMERE OM OPSJONEN

2.1. Opsjonens omfang

Opsjonen omfatter Eiendommen som helhet med tilhørende rettigheter.

2.2. Opsjonens varighet

Fra signering av denne avtale frem til og med 31.12.2023 har Opsjonshaver enerett til å erverve Eiendommen med tilhørende rettigheter for den kjøpesum som er avtalt i punkt

6.1. Opsjonen faller likevel bort dersom Grunneier etter 31.12.2017 sender skriftlig varsel med 60 dagers frist for Opsjonshaver til å tiltre opsjonen og muligheten ikke benyttes.

2.3. Tiltredelse av opsjonen

Opsjonen tiltres ved at Opsjonshaver gir skriftlig beskjed til Grunneier om dette innen opsjonsfristens utløp, enten pr e-post og/eller pr brevpost.

3. PARTENES RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER I OPSJONSPERIODEN

3.1. Grunneiers rettigheter og forpliktelser

Grunneier har den faktiske og rettslige disposisjonsretten til Eiendommen. Opsjonsavtalen legger ingen begrensninger på dagens bruk.

Grunneier har i avtaleperioden ikke anledning til å oppta forhandlinger med andre eller for øvrig disponere over Eiendommen, på en slik måte at Opsjonshavers muligheter til å kjøpe Eiendommen eller utvikle Eiendommen til reiselivsformål blir forringet.

Ekstrakt av avtalen og erklæring om rådighetsbegrensning kan tinglyses.

Grunneier skal medvirke til avklaringer i den grad medvirkning som eier/hjemmelshaver til Eiendommen er nødvendig.

Grunneier har rett til, ved forespørsel til Opsjonshaver, å bli holdt orientert om Opsjonshavers arbeide med avklaringer relatert til Eiendommen.

3.2. Opsjonshavers rettigheter og forpliktelser

Opsjonshaver skal i opsjonsperioden arbeide for ønsket omdisponering og regulering av Eiendommen. Opsjonshaver bærer alle kostnader forbundet med dette arbeidet. Opsjonshaver skal forsøke å få Eiendommen omdisponert ved alle kommende kommuneplanrevisjoner. Reguleringsøknad fremmes uten utgrunnet opphold så snart plansituasjonen tillater.

Opsjonshaver har rett til å foreta de grunnundersøkelser o.l. på Eiendommen som man mener er nødvendige. Undersøkelser skal i størst mulig grad hensynta Grunneiers interesser og Grunneier skal holdes skadesløs. Berørte områder på Eiendommen skal tilbakeføres etter at undersøkelser er foretatt.

4. OPSJONSPREMIE

4.1 Opsjonspremie

Det betales ingen opsjonspremie.

5. FRASIGELSE/UNNLATT UTØVELSE AV OPSJONEN

Opsjonshaver kan når som helt og på fritt grunnlag frasi seg videre rettigheter etter opsjonen. Ved frasigelse eller utløp av opsjon etter pkt. 2.2. bortfaller partenes rettigheter og forpliktelser etter nærværende avtale og partene har ikke mer å kreve av hverandre. Opsjonshaver har ingen plikt til å utøve opsjonen. Dette gjelder selv om Eiendommen blir regulert til reiselivsformål.

Ved bortfall av opsjonen har Grunneier rett til å overta alt reguleringsmateriell o.l. for Eiendommen vederlagsfritt fra Opsjonshaver. Videre skal Opsjonshaver straks besørge avlysning av tinglyst urådighetserklæring og selve opsjonsavtalen, dersom denne er tinglyst på Eiendommens grunnboksblad.

6. VEDERLAG FOR DET TILFELLE AT OPSJONEN TILTRES

6.1. Kjøpesummen

Kjøpesummen bestemmes av tiltredelsestidspunktet og fremkommer slik:

23.02.2017 – 31.12.2018	kr 10,1 mill.
31.12.2018 – 31.12.2019	kr 10,6 mill.
31.12.2019 – 31.12.2020	kr 11,2 mill.
31.12.2020 – 31.12.2021	kr 11,6 mill.
31.12.2021 – 31.12.2022	kr 12 mill.
31.12.2022 – 31.12.2023	kr 12,5 mill.

7. OPPGJØR

7.1. Betalingstidspunkt

Kjøpesummen forfaller til betaling:

40 dager etter tiltredelse.

7.2. Bruk av oppgjørsmegler

Oppgjøret mellom partene skal forestås av oppgjørsansvarlig advokat eller eiendomsmegler utpekt av Opsjonshaver etter de rutiner som gjelder for god meglerskikk.

Opsjonshaver dekker utgiftene til Oppgjørsmegler, samt tinglysningsutgiftene i forbindelse med oppgjøret.

Alle betalinger etter pkt. 7.1. ansees skjedd når betalingen er mottatt på Oppgjørsmeglers klientkonto. Opptjente renter av Kjøpesummen på Oppgjørsmeglers klientkonto tilfaller Grunneier.

Opsjonshaver kan om ønskelig erstatte tinglysning av skjøte med ordning hvor Grunneier utsteder ugjenkallelig generalfullmakt og tinglysning av sikringsobligasjon med rådhetsbestemmelse.

8. OVERTAGELSE-FRAVIKELSE

Eiendommen overtas av Opsjonshaver når kjøpesummen er innbetalt på Oppgjørsmeglers klientkonto.

Grunneier og/eller Grunneiers mor gis hver for seg rett til utsatt fravikelse av bolighuset som de i dag bebor i inntil 1 år fra overtakelse. Bruken er vederlagsfri. Etter 1 års perioden kan det anmodes om mulighet for videre leie på ordinære leievilkår dersom utleie passer med Opsjonshavers videre planer.

9. EIENDOMMENS TILSTAND

Eiendommen overtas av Opsjonshaver som den er ved tidspunkt for tiltredelse av opsjonen. Forurensing i grunnen er ikke kjent. Gravminne er påvist. Fornminne er registrert ved naustområde. Andre fornminner er ikke kjent.

10. HEFTELSE

Eiendommen skal overtas av Opsjonshaver fri for pengeheftelser. Tinglyst borettslag skal slettes.

Grunneier er ikke kjent med at det foreligger andre heftelser på Eiendommen enn dem som fremkommer av grunnboken, eller som er opplyst og kjent ved avtaleinngåelsen. Ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret følger som **vedlegg 2**.

Grunneier er ikke kjent med servitutter som kan legge hindringer i veien for utbygging av Eiendommen.

11. TRANSPORT

Rettigheter og plikter etter avtalen kan transporteres. Grunneier kan nekte transport hvis saklig grunn. Grunneier kan som vilkår for transport kreve av Opsjonshaver er solidarisk ansvarlig for oppfyllelse av kontrakten.

12. TVISTER

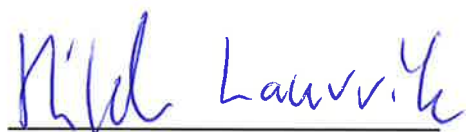


12. TVISTER

Enhver tvist om forståelsen av nærværende avtale eller forholdet mellom partene for øvrig, skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig avtale ikke oppnås, skal tvisten løses av de alminnelige domstoler ved Eiendommens verneeting.

Denne avtale i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Sandnes, den 23.2.....2017



Hilde Lauvvik

Sandnes, den 23.2.....2017



Sandnes Tomteselskap KF
med forbehold om etterfølgende
styregodkjenning



MEMBER

DETO TAKST

Profesjonell og trygg taksering

Organisasjonsnr: 912 235 556

VERDITAKST

OVER

GARDSBRUKET

Gnr.71, bnr 2



SANDNES KOMMUNE

**Hjemmelshaver
Hilde Lauvik**

Oktober 2016

Takstmann

Rein Atle Ravndal

INNHold

Kap. 1.0	Innledning	s. 1
Kap. 2.0	Beskrivelse og verdivurdering	s. 2
2.1	Våningshus	s. 4
2.2	Følgebolig	s. 5
2.3	Utleiebolig (fritidsbolig)	s. 6
2.4	Vedskjul	s. 6
2.5	Carport	s. 7
2.6	Garasje følgebolig	s. 7
2.7	Naust	s. 8
2.8	Dyrket mark	s. 8
2.9	Innmarksbeite	s. 8
2.10	Skog	s. 8
2.11	Annet areal og vurdert markedstilpasning	s. 9
Kap. 3.0	Sammendrag	s. 9
Kap. 4.0	Konklusjon	s. 10

Vedlegg:

Nr. 1 Gårdskart ved Nijos

Nr. 2 Grunnbokutskrift

KAP. 1.0 INNLEDNING

På oppdrag fra Haver Advokatfirma AS, v/Sindre Oftedal er:

DetoTakst AS
v/Rein Atle Ravndal
Takstmann MNTF
Mob: 984 92 450

gitt i oppdrag å taksere gårdsbruket, gnr.71, bnr.2 i Sandnes kommune. Eiendommen har adresse Lauvikveien 275, 4308 SANDNES.

Oppdraget er definert til fastsettelse av eiendommens salgsverdi ved fri omsetning.

I taksten inngår følgende forhold:

- Det er boret for hjemmelshaver sin mor i folgebolig. I følge oppdrag skal eiendommen vurderes med og uten boret.
- Til eiendommen følger 2 uthus/garasjer. Begge bygningene vurderes å være i en slik forfatning at de ikke tilfører eiendommen noen verdi, og følgelig da heller ikke er nærmere omtalt i rapporten.
- Det bemerkes at eiendommen med grunnlag i areal, ikke kan defineres som odelseiendom. Det forutsettes da også at eiendommen heller ikke vil være underlagt priskontroll ved salg i fritt marked.

Hjemmel til eiendommen innehas av Hilde Lauvik.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 27.09.2016 og foruten takstmann Rein Atle Ravndal deltok hjemmelshaver Hilde Lauvik, som for øvrig gav opplysninger om bruket.

Takstmann har kontrollert:

1. Hjemmel ved EDR.
2. Brukets arealer ved Skog og Landskap.

Takstutvalget tar følgelig utgangspunkt i konsesjonsloven av 31. Mai 1974 nr. 19, som regulerer omsetning av fast eiendom. Det bemerkes at arealmessig vil eiendommen være underlagt konsesjon, dette med grunnlag i at det totale arealet overstiger 100 daa. Det forutsettes for øvrig at den kan omsettes uten priskontroll.

Rundskriv M-1/2010 omhandler endringer til rundskriv M-3/2002 – *Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon*. Endringene omfatter blant annet endring av kapitaliseringsrente, tillegg for boverdi m.m. Rundskrivet omtaler i andre avsnitt følgende: *retningslinjene for vurderingen av priser på landbrukseiendommer ved konsesjon, gjelder «erwerb av eiendom som skal nyttes til landbruksformål», jf. § 9 i konsesjonsloven. For at retningslinjene skal komme til anvendelse, legger departementet til grunn at bebygde eiendommer må oppfylle arealgrensene i konsesjonsloven § 5 annet ledd.* Understrekning i siste del er foretatt av undertegnede. Arealgrensene det henvises til er 25 daa fulldyrket/overflatedyrket jord, og/eller 500 daa produktiv skog.

Da denne eiendommen ikke oppfyller disse arealgrensene, forutsettes det at *retningslinjene for vurdering av priser på landbrukseiendommer ved konsesjon* ikke vil komme til anvendelse.

I henhold til ovennevnte, legges det til grunn at ved erwerb av eiendommen, må det søkes konsesjon, men at den ikke vil være underlagt priskontroll. Det bemerkes i den anledning at eiendommens areal er landbruksjord beliggende i LNF område, og verdsettes som landbruksjord. Det er for øvrig vurdert en markedstilpasning, som nærmere er beskrevet under punkt for annet areal.

KAP. 2.0 BESKRIVELSE OG VERDIVURDERING

I følge Skog og landskap har eiendommen et samlet areal på 215 dekar.

Arealet fordeler seg som følger:

Dyrket mark	16,5 dekar
Innmarksbeite	24,6 dekar
Skog	79,4 dekar
<u>Annet areal</u>	<u>94,5 dekar</u>
Til sammen	215,0 dekar

Eiendommen har god adkomst, og ligger i etablert landbruksområde på Lauvvik i Sandnes kommune.

Bruket er tilknyttet privat vann og kloakk. Våningshus har eget renseanlegg, og folgebolig er tilkoblet septiktank. Utleiebolig har ikke innlagt vann.

2.1 Våningshus

Bygningen er oppført i ca. 2002.

Boligen opplyses å ha et totalt bruksareal på 242 m² (areal opplyst av eier).

Bygningen er oppført i tre over grunnmur i betong. Etasjeskillere er i betong. Yttervegger består av bindingsverk som er kledd med trepanel på utsiden. Takkonstruksjon er bygget som saltak, og er utvendig tekket med betongtakstein. Boligen forutsettes isolert i henhold til byggeår.

Bygningen varmes opp med fast brensel og strøm (varmepumpe luft-vann).

Inndeling:

- Kjeller: 2 soverom, gang, resterende uinnredet.
1. etasje: Entré, kjøkken, wc, vaskerom m/dusj, stue.
2. etasje: Gang, 3 soverom, bad.

Boligen er romslig, og har en god standard. Det er vannbåren varme i så å si hele boligen, som er tilkoblet varmepumpe (luft-vann). Store deler av gulvflaten har skifer, fliser og furugulv. Vegger har i stor grad panel og tapetserte flater.

Kjøkken har innredning i malt utførelse med profilerte fronter (Norema innredning). Baderom har en særegen utførelse, med utvendig kledning på vegger, med utvendig belistning rundt speil/dører etc. Gjennomført stil, men mangler gulvbelegning som går til stilen.

Vaskerom i første etasje har belegget på gulv, og veggvinyl på vegger.

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Våningshuset vurderes nedskrevet til kr. 3 700 000,-

2.2 Følgebolig

Bygningen er oppført i 1974.

Den har et samlet bruttoareal på 233 m².

Bygningen er oppført i tre over grunnmur i Leca. Etasjeskillere er i trebjelkelag. Yttervegger består av bindingsverk som er kledd med trepaneler på utsiden. Takkonstruksjon er bygget som saltak, og er utvendig tekket med betongpanner. Boligen forutsettes isolert i henhold til byggeår. .

Bygningen varmes opp med fast brensel og strøm.

Inndeling:

Kjeller: Entré, 2 boder, soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken, trappegang.

1. etasje. Entré, gang, kontor, stue, kjøkken, soverom, bad.

Loft: Gang, 3 soverom, diverse kott.

Boligen er romslig, og er innredet i alle etasjer. Kjelleren er innredet som leilighet, men ikke godkjent som dette.

Kjøkken ble renoveret i 1985, og badet for ca. 4 år siden.

Kjøkken i første etasje har finert innredning i hvit slett utførelse. Kjøkken i leilighet har hvit profilert innredning.

Baderom har bra standard med fliser på gulv og vegger.

Boligen skal verdsettes med boret for hjemmelshaver sin mor med samboer. Boretten er beregnet etter hjemmelshaver sin mor, som opplyses å være 64 år. I henhold til arveavgiftsloven § 13, beregnes boretten som følger:

Årlig netto leieinntekt vurderes til kr. 114 000,- X faktor 14,134 = 1 611 276,-. Denne sum kommer til fratrukk fra boligens verdi.

Følgeboligen inkl. boret, vurderes avrundet til kr. 500 000,-

Følgeboligen uten hensyn til boret, vurderes til kr. 2 100 000,-

2.3 Utleiebolig

Bygningen skal være oppført i ca. 1850. Takkonstruksjonen ble renoverert i 1980.

Den har en grunnflate på ca. 89 m² (eks. overbygg ved inngang). Grunnet lav takhøyde, er store deler av boligen ikke måleverdig.

Boligen er oppført over grunnmur i lødd stein. Yttervegger består av plank, som er foret ut og kledd med trepaneler. Takkonstruksjonen er bygget som saltak, og tekket utvendig med teglpanner. Bygningen er uisolert, og har jordkjeller.

Inndeling:

Kjeller	Jordkjeller.
1. etasje	Del 1: Kjøkken, forkammer, stue, soverom. Del 2: Kjøkken, forkammer, stue, soverom.
2. etasje	Loftsrom.

Boligen er den tidligere boligen på eiendommen, som i senere tid skal være omregulert til fritidsbolig. Den leies i dag ut på åremål, og er inndelt i to enheter i første etasje.

Boligen er gammel og lite tidsmessig. Det innlagt strøm, men det er ikke innlagt vann i boligen.

Leieavtalen i dag innbringer en årlig leieinntekt på kr. 10 000,-.

Sett opp mot alder/bruk, vurderes boligen som godt vedlikeholdt. Det må for øvrig påregnes en del oppdatering i nærliggende fremtid, grunnet normal elde/slitasje over tid.

Bygningens verdi vurderes nedskrevet til kr 200 000,-

2.4 Vedskjul

Byggeår ukjent.

Den har en grunnflate på ca. 30 m².

Bygningen er oppført over grunnmur i lødd stein. Yttervegger for øvrig er i trebindingsverk, og er kledd med trepaneler utvendig.

Inndeling:

1. etasje	Lagerrom
-----------	----------

Bygningen har en enkel oppføring, og er tilført lite oppgradering/vedlikehold. Det nyttes i dag til lagring av ved etc., og har en sentral plassering mellom boligene på eiendommen.

Bygningens verdi vurderes nedskrevet til kr 30 000,-

2.5 Carport

Bygningen ble oppført for ca. 2006.

Den har en grunnflate på ca. 26 m².

Carporten har en enkel oppføring, dels av gammel material. Yttervegger oppført på søylepunkt, og vegger kledd med villmarkspanel. Takkonstruksjon er pulttak, som er tekket med gamle bølgeblikk plater.

Inndeling:

1. etasje Åpent lagerrom for firhjuling, traktorklipper etc.

Bygningen har en enkel oppbygging, med jordgulv innvendig. Taket er ikke tett, men fungerer ellers greit som lager til mindre kjøretøy tilknyttet driften.

Bygningens verdi vurderes nedskrevet til kr 60 000,-

2.6 Garasje følgebolig

Bygningen er oppført i ca. 2008.

Den har en grunnflate på ca. 13 m².

Enkel oppbygging med yttervegger i bindingsverk av tre, som er kledd med trepaneler utvendig (åpent i topp av vegg). Taket er bygget som flatt tak, og tekket med stålplater.

Inndeling:

1. etasje Garasjeplass for liten bil.

Garasjen er oppført like til følgeboligen, og benyttes av borettslavere.

Bygningens verdi vurderes nedskrevet til kr 70 000,-

2.7 Naust

Bygningen er oppført i ca. 1956.

Den har en grunnflate på ca. 30 m².

Bygningen er oppført over grunnmur i lødd stein. Yttervegger for øvrig består av bindingsverk av tre, som er kledd med trepaneler utvendig. Etasjeskille i trebjelkelag. Takkonstruksjon er bygget som saltak, og er utvendig tekket med betongpanner.

Inndeling:

1. etasje: Naustrom.

2. etasje: Diverse rom.

Bygningen er tidligere nyttet som hytte i andre etasje som er enkelt innredet. Naustet bærer for øvrig tydelig preg av elde/slitasje, og en generell oppdatering må påregnes.

Naustrom har plass for små båter, og diverse utstyr.

Bygningens verdi vurderes nedskrevet til kr 80 000,-

2.8 Dyrket mark

Eiendommen har et areal dyrket mark på til sammen 16,5 dekar.

Dyrket mark er fordelt på 3 teiger, beliggende rundt eiendommens bebyggelse. Jorda er i noe kupert terreng, og nyttes i dag til gressproduksjon. Dyrket mark leies sammen med innmarksbeite ut til annet gårdsbruk.

Dyrket mark verdsettes til kr 150 000,-

2.9 Innmarksbeite

Eiendommen har et areal innmarksbeite på til sammen 24,6 dekar, da fordelt på tre teiger (se kart). Beite leies ut sammen med dyrket mark, til annet gårdsbruk. Beite regnes som vanlig beite, og kan gjødsles med maskiner.

Innmarksbeite verdsettes til kr 130 000,-

2.10 Skog

Eiendommen har et produktivt skogsareal på til sammen 79,4 dekar.

Skogen er stort sett blandingsskog, og har begrenset verdi. Den kan nyttes som ved til eget bruk/salg.

Skogen verdsettes til kr 80 000,-

2.11 Annet areal/markedstilpasning

I annet areal ligger veg, tun, tomter, strandlinje, uproduktiv skog og annen fastmark.

Eiendommen har annet areal på til sammen 94,5 dekar, og det henvises til vedlagt kart vedr. arealfordeling.

Eiendommen fremstår som et idyllisk småbruk, med flott beliggenhet på Lauvvik. Til eiendommen følger strandlinje, naust, privat brygge, 2 bolighus og en bolig registrert som fritidsbolig. Med hensyn til beliggenhet, og type eiendom, anses den til å ha en interesse av betydning på det frie marked.

Det vurderes til å være en ikke ubetydelig differanse mellom summen av eiendommens tekniske verdier (inkl. landbruksjord), og forventet markedsverdi. Eiendommen ligger i LNF område, og vanlig tomteverdi for boligformål, kan ikke legges til grunn.

Differansen mellom eiendommens tekniske verdier og jordareal, defineres som *markedstilpasning*, og vurderes i henhold til beliggenhet og type eiendom.

Annet areal inkl. markedstilpasning verdsettes til kr 3 200 000,-

KAP. 3.0 SAMMENDRAG

Våningshus	kr 3 700 000,-
Følgebolig	kr 2 100 000,-
Utleiebolig	kr 200 000,-
Vedskjul	kr 30 000,-
Carport	kr 60 000,-
Garasje følgebolig	kr 70 000,-
Naust	kr 80 000,-
Dyrket mark	kr 150 000,-
Kulturbeite	kr 130 000,-
Skog	kr 80 000,-
<u>Annet areal</u>	<u>kr 3 200 000,-</u>
Til sammen	kr 9 800 000,-

KAP. 4.0 KONKLUSJON

Eiendommen har en flott beliggenhet i landlige omgivelser på Lauvik i Sandnes kommune.

Deler av eiendommen grenser til sjøen like ved Lauvik kai. Av bygningsmasse har boligen to eneboliger, samt en gammel bolig som nyttes til fritidsbolig for utleie. Alle boligene har en flott beliggenhet på eiendommen, med utsikt ut over fjorden.

Det er ingen drift på eiendommen av betydning, og landbruksjorda leies ut til annet gårdsbruk. Eiendommen har heller ingen driftsbygning tilrettelagt for landbruksproduksjon.

Våningshus oppført i 2002 har god standard, og er i god teknisk stand.

Følgeboligen vurderes også til å være i god teknisk stand, og godt vedlikeholdt med hensyn til alder/bruk. Boligen er for øvrig beheftet med borette for hjemmelshaver sin mor og samboer. I følge oppdrag skal eiendommen verdsettes både med og uten borette.

Den gamle boligen er tidligere hovedbolig på eiendommen, og skal i senere tid blitt omdisponert til fritidsbolig. Den nyttes i dag til utleie på åremål, og gir en årlig inntekt til bruket på kr. 10 000,-. Boligen er gammel og utidsmessig, samt den er preget av elde/bruk.

Til eiendommen følger også andel i fellesareal på fjellet. Eier er usikker på andel og størrelse på fellesareal. Det vurderes for øvrig til å være av begrenset betydning på eiendommens verdi, men fordelaktig om det eventuelt skulle opprettes sauehold på bruket. Da med hensyn til fjellbeite.

Til eiendommen følger også jaktrettigheter, som er tilknyttet felles jaktlag. Det skal ikke være mulig å leie denne ut, og innbringer derfor heller ingen inntekt til eiendommen. Den kan for øvrig fritt nyttes av eier, da som del av felles jaktlag.

Det henvises til rapportens innledning, da med hensyn til eiendommens størrelse, og forhold tilknyttet priskontroll.

Basert på foranstående vurderinger settes følgende verdier for eiendommen.

Salgsverdi =

Uten hensyn til borette:

Kr 9 800 000,- - kronernimillionåttehundretusen

Inkl. borette:

Kr. 8 200 000,- - kroneråttmilliontohundretusen

Sandnes, 21. oktober 2016

Rein Atle Ravndal
Takstmann MNTF
Mob: 984 92 450

FOTO



Våningshus



Følgebolig



Utleiebolig



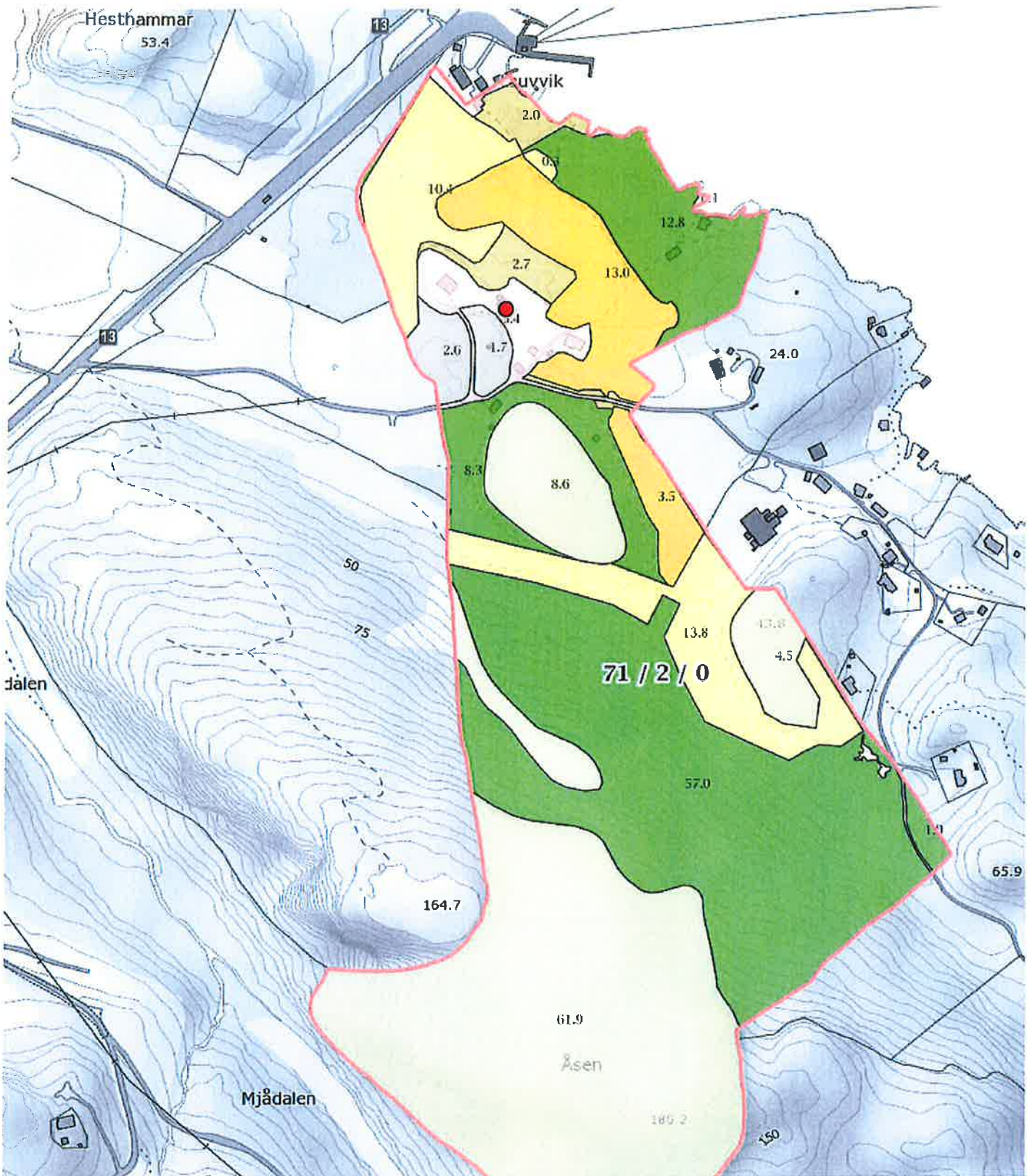
Carport til folgebolig



Naust



Vedskjul



0 20 40 60m

Målestokk 1 : 4000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 21.10.2016GÅRDSKART 1102-71/2
Tilknyttede grunneiendommer:
71/2
NIBIO
 NORSK INSTITUTT FOR
 BIOØKONOMI
Markslag (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av sær s høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
Sum:	

AREALTALL (DEKAR)

16.5	
0.0	
24.6	41.1
0.0	
79.4	
0.0	
0.0	
78.4	157.8
0.0	
5.2	
4.4	9.6
6.5	
0.0	6.5
215.0	215.0

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser

Navn: Detotakst AS
Saksbehandler: 1214515820

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 71, Bruksnummer 2 i 1102 SANDNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde: Tinglysningmyndigheten Statens Kartverk

Utskriftsdato: 21.10.2016
Registrert til og med: 19.10.2016

HJEMMELSOPLYSNINGER

Hjemmelshavere:

16.06.1999 5044

HJEMMEL TIL GRUNN
Kjøpesum: 250 000
Omsetningstype: Fritt salg
LAUVVIK HILDE
FØDT: 08.07.1971

PENGEHEFTELSE

16.06.1999 5044

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Livsvarig borett for Olav Lauvik fnr. 29.08.36

16.06.1999 5044

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Livsvarig borett for Synnøve Lauvik fnr. 12.08.52

11.10.2006 484826

BORETT
Rettighetshaver: BORE SVEIN
FØDT: 03.09.1938

07.07.2010 507450

PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK
Beløp: 1 800 000 NOK
Pantlaver: DANSKE BANK
ORG.NR: 977074010

11.04.2014 300925

PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK
Beløp: 2 500 000 NOK
Pantlaver: DANSKE BANK
ORG.NR: 977074010
Uomsettelig

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET / AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTE KONTRAKTEN.

Servitutter i grunn:

08.03.1869 900006	UTSKIFTING GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
08.06.1874 906789	UTSKIFTING GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
21.03.1952 200499	SKJØNN Skjønn/ekspropriasjon vedr. Lyse Kraftverk. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
13.02.2003 1289	** DIVERSE PÅTEGNING Rettighetshaver Lyse Nett AS
05.12.1953 903975	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver. Lyse Kraft GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
20.04.1956 200559	SKJØNN Skjønn/ekspropriasjon vedr. Lyse Kraftverk. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
13.02.2003 1289	** DIVERSE PÅTEGNING Rettighetshaver Lyse Nett AS
20.04.1956 200560	SKJØNN Skjønn/ekspropriasjon vedr. Lyse Kraftverk. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
13.02.2003 1289	** DIVERSE PÅTEGNING Rettighetshaver Lyse Nett AS
21.08.1961 201826	SKJØNN Skjønn/ekspropriasjon vedr. Lyse Kraftverk. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
13.02.2003 1289	** DIVERSE PÅTEGNING Rettighetshaver Lyse Nett AS
08.11.1961 202478	SKJØNN Skjønn/ekspropriasjon vedr. Lyse Kraftverk. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
13.02.2003 1289	** DIVERSE PÅTEGNING Rettighetshaver Lyse Nett AS
01.12.1962 202917	BEST. OM ADKOMSTRETT Vegvesenets betingelser vedtatt
17.12.1965 7238	JORDSKIFTE Ang. felles utmark. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
07.01.1971 78	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Med flere bestemmelser

Gårdsnummer 71, Bruksnummer 2 i 1102 SANDNES kommune

02.11.2005 160570

JORDSKIFTE

Sak 12/2004-25.00 Gulating jordskifteoverrett. Krav om jordskifte for oppløsning av sameige. Avvist jf jordskifteloven §§ 1 og 3a.

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

14.11.2005 169717

**** DIVERSE PÅTEGNING**

Rettelse til: Sør-Rogaland jordskifterett sak nr. 05/1998 - 11.00 og Gulating jordskifteoverrett sak nr. 12/2004 - 25.00

GRUNNDATA

900945

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: 1102 / 71 / 1 //
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

05.05.1971 1980

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: 1102 / 71 / 60 //

TILLEGSAVTALE

mellom

Hilde Lauvik
fnr.: 08.07.71
(Grunneier)

og

Sandnes Tomteselskap KF
org.nr.: 993 360 198
(Opsjonshaver)

1. BAKGRUNN

Partene har inngått opsjonsavtale for gnr. 71 bnr. 2 i Sandnes (Eiendommen).

Eiendommen er avsatt til LNF formål i gjeldende kommuneplan for Sandnes. Opsjonshaver har ikke fått konsesjon for erverv av Eiendommen etter dagens planstatus. Opsjonshaver ønsker å benytte Eiendommen til reiselivsformål. Utbygging vil kreve at Eiendommen helt eller delvis blir omdisponert til reiseliv/næring i kommuneplanen og deretter tillatt utbygget gjennom godkjent område- og/ eller detaljreguleringsplan. Innspill med forslag om omdisponering vil bli innsendt innen november 2017.

Med dette som bakgrunn inngås følgende tilleggsavtale:

2. ENDRING AV OPSJONSAVTALEN – 2.2

Grunneier vil i 2018 ikke sende skriftlig varsel med 60 dagers frist for Opsjonshaver til å tiltre opsjonen som beskrevet i 2.2. Dersom opsjonshaver ønsker kan grunneiers rett suspenderes også ut 2019 mot vederlag på kr 200 000,-. Vederlaget må i tilfelle betales uoppfordret innen 01.10.2018. Dersom opsjonen tiltres innen 2019 regnes vederlaget som del av kjøpesummen. I andre tilfeller beholdes beløpet uavkortet. Dersom deler av Eiendommen blir omdisponert til reiselivsformål/næring gis Opsjonshaver i tillegg rimelig tid for avklaring av nødvendige konsesjons- og/eller delingssøknader før Grunneier kan sende varsel med frist for tiltredelse etter 2.2 siste ledd. Tiltredelse kan uansett kreves avklart innen 15.04.2020.

Sandnes, den 10.10.2017

Sandnes, den 10.10.2017



Hilde Lauvik



Sandnes Tomteselskap KF

Samarbeidsavtale

mellom

Sandnes Tomteselskap KF

og

Nordsjørettet AS

Samarbeidsavtale mellom Sandnes Tomteselskap KF og Nordsjørippet AS

Det er inngått følgende avtale om samarbeid og støtte mellom: Sandnes Tomteselskap KF, heretter kalt SF, Postboks 583, 4002 SANDNES (org.nr. 993 360 198) og Nordsjørippet, Gravarsveien 36, 4306 Sandnes (org.nr. 994 167 502).

1. Avtaleperiode:

Avtalen gjelder i perioden 01.01.2020 – 31.12.2020, med intensjon om de tre påfølgende nye år. Her avtales detaljer og støtte innen november i forkant av nytt avtale år.

2. ST støtter konsert og underholdning i anledning idrett- og folkefesten i Sandnes som målsted og dekker deler av de tekniske utgifter.

ST forplikter seg til å betale NOK 250.000,- + mva for avtalt støtte. Faktura sendes i sin helhet med forfallsdato 1. juni gjeldende år.

Den økonomiske kompensasjon dekker:

Konsertutgifter pålydende kr 150 000,-

Teknisk – konsert kr 25 000,-

Teknisk regning fra Sandnes Kommune kr 75 000,-

3. Nordsjørippet yter følgende tjenester til ST

- Profilering av ønsket merkevare fra ST og Mitt i Sandnes som Nordsjørippetts samarbeidspartner (merkevare relatert ST)
- 3 asfaltreklamer ved målgang. Værforbehold. NR dekker utgifter ved 3, men mulighet for å ha 5 stk. (mål: ca. 1.30 m x 6 m)
- ST gis status som «støtte som Sandnes som målby»
- Nordsjørippetts logo, bilder og evt. film fra rippet kan brukes av SF i markedsaktiviteter etter nærmere avtale
- ST gis 15 fribilletter til VIP/sponsor sone i målområdet
- ST får 10 startplasser til Nordsjørippet for bruk i markedsføring
- ST gis mulighet for reklamefilm på storskjerm etter nærmere avtale kostnadsfritt
- ST gis mulighet for å dele ut «stemningsmateriell» langs løypa til publikummere eks. klappere

- Nordsjørippet står ansvarlig for gjennomføring av konsert og tar alle kostnader. Konserten skal være av den karakter at den bidrar til å skape folkefest. Tidspunktet er lørdag 13. juni etter premieutdeling som går ca. kl. 18.00 (i tidsrommet 18.30 – 20.30). Nordsjørippet sørger for tilstrekkelig vaktthold.
- Nordsjørippet betaler faktura for faktiske kostnader fra Sandnes Kommune, teknisk avd.

4. Reklamemateriell

- ST er selv ansvarlig for fremskaffelse og utforming av nødvendig reklamemateriell samt tilhørende kostnader, foruten avtalt gateprofilering. Nordsjørippet skal godkjenne materialet og ST skal godkjenne gateprofilering
- Beachflagg og annet materiell kan avtales med Nordsjørippet

5. Lojalitet og heving av avtalen

ST og Nordsjørippet plikter gjensidig, og i forholdet til andre sponsorer, å unngå at de respektive parters produkter, tjenester, varemerker, forretningskonsepter eller lignende knyttes til markedsføring av produkter eller tjenester som kan bli oppfattet av allmennheten som støtende, eller som kan være til skade for partenes markedsmessige renommé. Nordsjørippet plikter så sant det er mulig- å umiddelbart fjerne alle henvisninger og reklamemateriell til ST dersom ST sender skriftlig melding til Nordsjørippet om dette.

6. Kontaktpersoner:

Kontaktperson ST:	Torgeir Ravndal	Mobil 907 82 626
Kontaktperson Nordsjørippet:	Siri Ommedal	Mobil 917 48 077

7. Avtalemessige forhold:

ST skal ha førsterett til å reforhandle avtalen for en ny periode, på fritt grunnlag.

Dersom det i løpet av avtaletiden oppstår uenighet mellom partene om denne avtales forståelse eller fortolkning, skal sådan uenighet søkes ordnet på minnelig måte.

Lykkes ikke dette, er partene enige om at saken skal bringes inn for Jæren Tingrett.

Avtalen er utferdighet og signert i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Sandnes

For Nordsjørippet

For ST

Siri Ommedal

Torgeir Ravndal

2019



Eierstrategi overfor Sandnes tomteselskap KF

**Endelig forslag - 2. gangsbehandling i foretaksstyret og kommunestyret
Sandnes den 28.11.2019**

VERSJON 3 - VEDTATT AV SANDNES KOMMUNESTYRET xx.xx.2019

Innhold

1. Særpreget/kjennetegn ved virksomheten	3
1.1 Etablering av foretaket	3
Dagens situasjon - utbyggingsområder	4
Dagens situasjon - sentrumsområdet	4
1.2 Nye Sandnes - rammebetingelser	4
1.3 Nye eksterne rammebetingelser	5
Konsentrert byutvikling	5
Offentlige arealer	5
Boligsosial handlingsplan	5
1.4 Konsernstyring - hovedprinsipper	5
2. Kommunestyrets eierstrategi overfor foretaket	7
Formålet med en eierstrategi	7
2.1 Styringsprinsipp - overordnet	7
2.2 Finansielle prinsipper - overordnet	7
Havneparken	7
Datterselskaper i foretaket	8
Direkte konsernoppdrag	8
2.3 Foretaket i kommunekonsernet	8
2.3.1 Foretakets formål	8
2.3.2 Organisering, ledelse og styring	9
Foretakets organisering	9
Styring av foretaket og dets virksomhet	9
Meroffentlighetsprinsipper	10
Etiske retningslinjer	10
Krav til foretakets samfunnsansvar	10
Krav til egenkontroll og styring	10
Krav til eierstyring av datterselskaper	10
Likebehandling av aksjonærene datterselskaper	10
Merkevarebygging - profilering	11
2.4 Kommunestyrets produksjonsmål og resultatkrav	11
2.4.1 Grunnlaget for kommunestyrets forventninger	11
Økonomisk utvikling og produksjon	11
Utvikling av verdier i foretaket	12

Særskilte forhold	12
2.4.2 Produksjonsmål	12
2.4.3 Resultatmål.....	13
2.5 Kapitalstruktur og avkastningskrav	14
2.5.1 Økonomisk fundament.....	14
2.5.2 Avkastningskrav.....	14
2.5.3 Konsernbidrag	14
2.6 Endring av foretakets portefølje	15
2.7 Avvikling av foretaket.....	15
Vedlegg.....	15



1. Særpreg/ kjennetegn ved virksomheten

1.1 Etablering av foretaket

Sandnes bystyre vedtok den **12.09.1999** å opprette Sandnes tomteselskap KF. Utbyggingsvirksomheten i kommunen ble omorganisert og skilt ut i eget kommunalt foretak i medhold av Kommuneleven¹. Kommunens bokførte realkapital i tomter til bolig-, næring- og offentlige tomter ble overført fra balansen i bykassen og lagt inn som åpningsbalanse i foretaket. For verdien av tomter ble det etablert et ansvarlig lån på kr 100 millioner mellom bykassen og foretaket, på betingelser om rente NIBOR +3 prosent og 30 års avdragstid.

Bystyret vedtok **26.04.2005** å omdanne foretaket til et heleid aksjeselskap. Fra stiftelsen av aksjeselskapet i 21.06.2005 og frem til kommunestyrets senere omgjøring av sin beslutning 09.09.2008 ble Sandnes tomteselskap AS drevet som ordinært skattepliktig aksjeselskap. «Tilbakekjøpet» og omdanningen fra aksjeselskap til kommunalt foretak medførte at hele

tomteporteføljen ble verdifastsatt på nytt av tredjepart til markedspris grunnet overgangen fra skattepliktig til ikke-skattepliktig virksomhet. **Siden 09.09.2008** har Sandnes tomteselskap KF vært et kommunalt foretak i kommunekonsernet Sandnes kommune.

Sandnes bystyre sitt formål med å legge den kommunale utbyggingsvirksomheten i et foretak var å styrke kommunens posisjon som et korrektiv i utbyggingsmarkedet. At kommunen kan utvikle og tilby byggeklare tomter også i nedgangstider viste seg å være nødvendige boligpolitiske grep for å gi førstegangsetablere et rimelig boligtilbud og sikre en sosial boligpolitikk i samsvar med statlig boligpolitikk og forventninger satt til kommunene. Som en del av kommunens omorganisering på slutten av 90-tallet ble også salg av byggeklare nærings- og tomter vedtatt fristilt for salg til markedspris. Det kommunale foretaket fikk således til formål å forestå kommunens grunneierrolle i erverv, regulering og tomteteknisk utvikling i både utbyggingsområder og arealer til offentlig formål. Bystyret la også til grunn at foretaket

¹ Kommunale foretak kom inn som nytt kapittel 11 i Kommuneleven med virkning fra 01.01.2000

skal være en foretrukken samarbeidspartner om utviklingen av større områder til bolig- og næringsformål. Det ble således i vedtektene åpnet for etablering av datterselskaper når det tjener formålet. Samtidig fastsatte bystyret som premiss at foretakets oppgaver slutter ved salg av byggeklare tomter, til huskjøper, nærings- drivende eller husbyggerselskap. Ved salg til huskjøper la bystyret kommunens tildelingsregler til grunn, og tydeliggjorde at foretakets målgruppe er førstegangsetablerere, og unge/barnefamilier som er på vei inn i boligmarkedet.

Ved omdanningen i 2008 tilføyde bystyret til formålet at foretaket skal være en aktiv partner i realiseringen av den Boligsosiale handlingsplanen. I den reviderte eierstrategien ble det presisert at arealer til offentlig formål fremskaffes i samsvar med prinsippet om kostnadsdekning i tomteprisen.

Høsten 2012 vedtok bystyret å fusjonere Sandnes Indre Havn KF med Sandnes tomteselskap KF. Foretaket overtok dermed ansvaret for utvikling av Havneparken Sandnes. Samtidig la bystyret til grunn at foretaket også engasjerer seg i utviklingen av utbyggings- og transformasjonsområder i sentrumsområdet. Engasjementet skjer som konsernprosjekter på oppdrag fra bystyret.

Dagens situasjon - utbyggingsområder

Foretakets hovedvirksomhet i årsskiftet 2018/2019 er konsentrert om areal- og tomteutvikling til bolig-, næring- og offentlig formål. Utviklingen av store felt som Bogafjell, Sørbo Hove og Kleivane skjer i utbyggingsselskaper sammen med andre private aktører. Ubebygde arealer i feltene tilsvarer gitt et salg på 70-110 boenheter årlig om lag 10 års produksjon fremover.

Reserven av næringsarealer utgjør totalt ca 30 daa og er i næringsområdene på Hesthammar og Stangeland. Utviklingen fremover av regionalt næringsområde på Vagle, gjennom felles selskap utgjør kjernen i fremtidig utbud av nye næringsområder/tomter.

Arealer til ulike offentlige formål utvikles i stor grad som enkeltoppdrag gitt i økonomiplan. I revidert kommuneplan har bystyret lagt strategi for mer utvidelse av eksisterende skole- og boas tomter, fremfor å åpne nye arealer. Arealer til småhus og andre boligsosiale formål fremkommer som konkrete definerte arealer.

Dagens situasjon - sentrumsområdet

I Havneparken Sandnes er kommunekonsernet den største grunneieren² og aksjonæren i Sandnes Indre Havn Infrastrukturselskap AS (SIAS). Foretaket forvalter kommunens grunneierrolle. Ved utgangen av 2018 er all kommunalt eid grunn i Havneparken solgt til utbygger/eiendomsutviklere.

SIAS har ansvaret for opparbeidelsen av felles kommunalteknisk infrastruktur frem til kvartalene i Havneparken. Gjennomføringen skjer i takt med fremdriften for kvartalene og det betales refusjon til SIAS. Foretaket låner ut prosjektmedarbeider til å ivareta daglig leder oppgavene i SIAS.

Innenfor sentrumsområdet har foretaket fullført konsernoppdragene om områderegulering av kommunens eiendommer på Skeiane og for Ruten. På Skeiane er eiendommene nord for Jæravn solgt. Eiendommene i Haakon VII's gt realiseres for salg til utbyggingsformål ila 2019/2020. Jf. plan for Ruten og etterfølgende utredning om realisering av utbyggingsarealet ligger dette frem i tid kfr. bystyrets vedtak i juni 2019. Ruten byrom med offentlig park, opparbeidelse av rådhusplassen prioriteres de første årene.

1.2 Nye Sandnes - rammebetingelser

Prinsippdokumentet for Nye Sandnes slår fast at den nye kommunen skal ha et tomteforetak som utfører oppgaver slik Sandnes tomteselskap har gjort til nå i Sandnes kommune. Den nye kommunen har samtidig pekt ut reiseliv,

² Avtale mellom Sandnes Havn KF og Sandnes tomteselskap KF om utvikling av eiendommene vedtatt av bystyret juni 2011

opplevelse og turisme samt havbruksnæring (blå sektor) som **to nye satsingsområder**.

Felles Reiselivsstrategi er utformet våren 2019. Foretaket har som ledd i dette utarbeidet konsept for utvikling av Lauvvik som en fremtidig turisme- og reiselivsdestinasjon. Arealet er disponert til formålet i revidert kommuneplan.

Ny kommune har muligheter for utvikling av landbaserte sjøretta næringsarealer. Det er ingen strategi for dette pr d.d. Sammen med næringsaktører og Sandnes Havn KF er det en oppgave for foretaket å få frem mulighetsrommet frem mot neste kommuneplan.

1.3 Nye eksterne rammebetingelser

Regionalplan for Jæren med sine retningslinjer og bestemmelser er styrende for de samarbeidene kommunene, regionale myndigheter og staten. Den til en hver tid vedtatte regionalplan samordner nasjonale politikkområder regionalt, slik som jordvern, samordnet areal/transport og nullvekstmål, miljø- og klimapolitikk.

Gjennom kommunekonsernets vedtatte kommuneplan, utbyggingsprogram og økonomiplan samt kommunedelplan for Sandnes sentrum konkretiseres den regionale politikken. Bystyret definerer her kommunens sentrale rammebetingelser. Dette gir premissene for foretakets virksomhet.

Konsentrert byutvikling

Ytre rammebetingelser for foretakets virksomhet er i endring. Fra å ha utviklet utbyggingsområder og felt, er det i Regionalplan for Jæren og kommuneplan definert fremtidig byutviklingsakse i tillegg til konsentrasjon om byomforming av Sandnes sentrum og definerte lokalsentre. Politisk hovedmål er at 50% av utbyggingsarealene fremover realiseres innenfor disse områdene. For foretaket betyr dette omstilling både mht arbeidsmåter og kompetanse, men også i økonomisk styring og gjennomføring. Transformasjonsområder er ofte komplekse og økonomisk «fremtunge prosjekter». Erfaringer viser at prosjektutviklingen er

tidkrevende. Dette endrer risikobildet. Med begrensede arealer igjen for parallell utvikling og salg utfordres foretaket på å bygge en ny samlet strategi for å møte fremtidens oppgaver. At boligpris til huskjøper skal ligge vesentlig under markedspris fastholdes. Prosjektkonkurransmodellen må videreutvikles for å møte nye areal- og plankrav.

Gjennomføringskraft i konsentrert byutvikling henger sammen med aktiv tilrettelegging av næringsarealer/tomter. Dette for at virksomheter skal kunne både flyttes og utvikles. Foretaket må fremover engasjere seg i å få frem faktagrunnlag om behov og mulige løsninger, som grunnlag for så vel næringsarealstrategi i nye Sandnes som ny kommuneplan og regionale planer.

Offentlige arealer

For leveranse av arealer til offentlig formål har foretaket en tilnærmet monopolsituasjon, all den tid slike arealer enten fremskaffes av foretaket selv eller gjennom kjøp av arealer fra datterskaper/tilknyttede selskaper.

Fremtidige behov forventes å i økt grad å måtte løses ved utvidelser av eksisterende kommunale eiendommer, samt å skaffe tomter i sentrum og lokalsentrene og da gjerne i kombinasjonsbygg med ulike funksjoner. Også arealer til offentlig formål ventes å skje i form av kvartalsutvikling slik tilfellet har vært med nytt rådhus og kvartalet S1 i Havneparken som kommunen har ervervet.

Boligosial handlingsplan

Bystyret har gitt foretaket en særskilt oppgave i å fremskaffe arealer og tomter som muliggjør gjennomføringen av vedtatt Boligosial handlingsplan, fremdriftsmessig, økonomisk og omfang av boenheter. Strategi for å realisere rimelige tomter jf. kommuneplan til formålet er nødvendig arbeid fremover for å nå målene.

1.4 Konsernstyring - hovedprinsipper

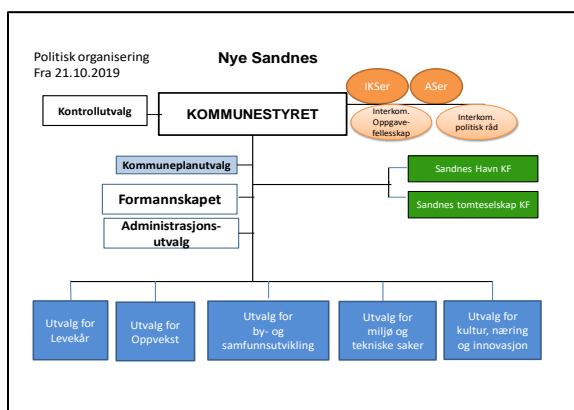
Sandnes tomteselskap KF er opprettet med hjemmel i kommuneloven. Av dette følger at

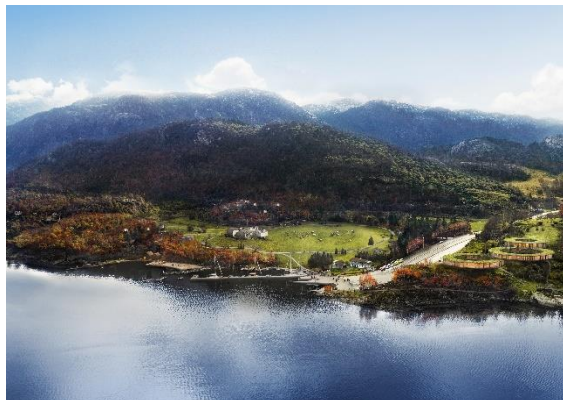
foretaket er del av kommunen som juridisk enhet med **kommunestyret** som øverste beslutende organ. Kommunestyrets myndighet og eventuelle delegasjon skjer til foretakets styre.

Foretaksstyret har ansvaret for å følge opp den løpende styring av virksomhetene. Der kommuneloven og kommunekonsernets saks- og delegasjonsreglement, økonomireglement mv tillater det, kan styret delegere myndighet til daglig leder. Slik delegasjon skal være skriftlig. Bruk av delegert myndighet skal rapporteres, fra daglig leder til styret og fra styret til bystyret.

Styring og drift av virksomheten er omfattet av lov- og regelverk som kommunen forøvrig. Dette gjelder blant annet Kommuneloven med forskrifter om økonomiforvaltningen, Offentleglova, Forvaltningsloven Lov om offentlige anskaffelser. Videre gjelder kommunekonsernets til enhver tid vedtatte saks -og delegasjonsreglement, økonomi- og finansforvaltningsreglement, Arbeidsgiverpolitikk, Lønnsstrategi, Anskaffelsespolitikk mv.

Økonomisk er foretaket opprettet med grunnlag i at det skal være selvfinansierende over tid, derav budsjetteres det ikke med forventning om årlig overføring av opptjent årsoverskudd til bykassen. Årsoverskuddet tillegges foretakets egenkapital. På den måten forventes foretaket å ha en egenkapital som muliggjør langsiktig og strategisk akquisisjon for utbyggingsarealer på vegne av kommunekonsernet generelt, og i fremskaffelsen av arealer til offentlig og boligsosialt formål spesielt.





2. Kommunestyrets eierstrategi overfor foretaket

Formålet med en eierstrategi

Sandnes kommunestyre uttrykker gjennom denne eierstrategien sine strategiske styrings-signaler og klargjør forventningene kommunestyret har overfor styret i dets løpende arbeid i foretaket.

Ved eventuell motstrid mellom eierstrategien og foretakets vedtekter, vedtak fattet av bystyret eller ufravikelige bestemmer i lovgivningen, viker eierstrategien for disse.

Eierstrategien har til formål å definere kjernevirksomheten i foretakets virksomhet. Den regulerer kapitalstrukturen i foretaket, herunder transaksjoner med datterselskap og foretaket og mellom foretaket og bykassen. Med eierstrategien angir bystyret også rammene for sin utøvende eierstyring og styrets ledelse av foretaket, og den er styrende for den underliggende driften som skjer i foretakets datterselskaper. Eierstrategien skal revideres ved behov, etter initiativ fra styret eller bystyret.

2.1 Styringsprinsipp - overordnet

Ved å være et foretak i kommunekonsernet som juridisk enhet, er kommunestyret øverste besluttsende organ for Sandnes tomteselskap KF. Foretaket har følgelig ikke en eier slik tilfellet er for selskaper som er egne rettssubjekt.

Styringen av foretaket følger av Kommunelovens bestemmelser med styringslinje mellom kommunestyret og styret i foretaket.

2.2 Finansielle prinsipp - overordnet

Det finansielle prinsippet som ligger til grunn er at foretaket skal være selvfinansierende over tid. Foretakets regnskapsmessige årsresultat føres mot egenkapitalen i særregnskapet.

Fra overføringen av tomteverdier ved opprettelsen av foretaket løper et ansvarlig lån hvor foretaket årlig betaler rente NIBOR + 3 prosent og avdrag til bykassen. Lånesaldo pr 31.12.2018 utgjorde kr 99,667 mill.

Havneparken

Sandnes bystyre vedtok i juni 2011 avtale mellom Sandnes Havn KF og Sandnes tomteselskap KF om det økonomiske oppgjøret mellom foretakene knyttet til transformasjon og arealutviklingen av Havneparken. For arealene som Sandnes tomteselskap KF utvikler og selger er lånet pr 31.12.2018 på kr 93,16 mill. Lånet renteberegnes med 3 måneders NIBOR frem til avdragsbetaling. Avdrag betales etter hvert som delfelt blir overdratt og betalt av utbygger.

Datterselskaper i foretaket

Etter innstilling fra foretaksstyret tilligger det kommunestyret selv å beslutte deltakelse i selskap/kjøp av aksjer i selskap som foretaket engasjerer seg i, herunder finansiering av aksjekapitalen. Jf. Kommunelovens bestemmelser og reglene om offentlig støtte er det begrenset adgang til å gi garantier, tilskudd eller inngå annen form for økonomisk avtale mellom foretaket (kommunekonsernet) og datterselskaper/ tilknyttede selskaper. Kommuneadvokaten skal konsulteres om disse forholdene før slike saker fremmes for styret og kommunestyret.

Det skal i forkant være gjort og vedlegges dokumentert risikovurdering ved inntreden/ kjøp av aksjer i nye selskaper. Risikovurderingen skal min. gjøre rede for den finansielle (likviditet), økonomisk og markedsmessige risikoen som knytter seg til engasjementet for foretaket og kommunekonsernet. Konsekvenser for foretakets økonomiske utvikling og Kommunestyrets mål overfor foretaket skal fremgå av risikovurderingen.

Direkte konsernoppdrag

Formålet med konsernoppdrag er å få utført oppgaver som er av strategisk betydning for kommunekonsernet. *De kan være både kommuneøkonomisk, tjenesteutviklings- og/ eller samfunnsutviklingsmessig begrunnet.*

Der kommunestyret gir foretaket direkte oppdrag om utførelse av konsernprosjekter føres påløpte brutto utgifter i foretaket og avregnes mot brutto inntekter ved sluttoppgjøret til bykassen dvs. nettoinntektsoppgjør, eventuelt oppgjør mot budsjettert utgiftsprosjekt i bykassen for prosjekter som går over flere år, foretas tertialvis oppgjør underveis og oppdraget skal være budsjettert i bykassen og foretaket. I rene salgsprosjekter foretas det økonomiske oppgjøret i samsvar med overtakelsestidspunkt i salgavtaler og med netto inntektsoppgjør.

Konsernoppdrag gis normalt ifm økonomiplan og perioderapportering, eventuelt ved sluttbehandling av kommuneplan/ større kommunal reguleringsplaner.

2.3 Foretaket i kommunekonsernet

2.3.1 Foretakets formål

Foretakets formål jf. vedtektene § 2 er å bidra til å realisere kommunens utbyggingsvirksomhet gjennom å anskaffe og tilrettelegge arealer fram til byggeklare tomter/arealer i Sandnes kommune for bolig, næringsbygg og offentlige bygg, reiseliv/opplevelse/turisme og nødvendige arealer til andre offentlige formål. Byggeklare tomter/arealer overdras til tomtekjøpere og til kommunen. I fremskaffelse av tomter/arealer til boligformål er foretakets primær oppgave rimelige boliger til førstegangsetablerere, barnefamilier og kommunens boligsosiale formål.

Foretaket er innenfor sitt arbeidsområde tillagt oppgaven med å utøve kommunens grunneierrolle og være pådriver i utvikling og transformasjon av utbyggingsområder, senterområder, i byutviklingsaksen og strategisk prioriterte konsernprosjekter jf. godkjent kommuneplan og sentrumsplan.

Utviklerrollen som foretaket har innebærer at kommunestyret kan gi foretaket oppdrag om å selge kommunalt eid bebygd eiendom når den har et utbyggingspotensiale, alene eller som del av et større område.

Foretaket kan engasjere seg i virksomhet med relevans for formålet enten selv eller i samarbeid med andre aktører. *Hovedprinsippet er at foretaket utøver tomteutviklerrollen frem til salg av byggeklart areal.* Der plankrav medfører at felles parkeringsanlegg må oppføres før salg, kan foretaket delta i byggingen av anlegget. Det skjer i regi av datterselskapet når utbyggingsarealer utvikles av selskapet. I områder der foretaket er utvikler alene skjer bygging av felles parkeringsanlegg i regi av eieningsenheten i kommunekonsernet.

Innenfor ny kommune sin satsing på reiseliv, opplevelse og grønn turisme er foretakets primær oppgave å utøve kommunens grunneierrolle og derigjennom bidra til regulering og klargjøring av godkjente områder/arealer for utbygging av destinasjoner, tilrettelegging for opplevelse og eller grønn turisme. Realiseringen av klargjorte områder/arealer tilligger kjøper/utvikler og eller forvaltningsenhetene i

kommunekonsernet. Foretaket kan også delta i utviklingen f.eks. som aksjonær i felles selskap/partner i formelt samarbeid i tilfeller der offentlig engasjement kan styrke gjennomføringen. Risikovurdering skal fremgå av styrets anbefaling til kommunestyret i slike saker.

Der foretaket har aktivitet i kommunegrensen med nabokommuner kan det inngås avtaler som favner arealer i to eller flere kommuner. Muligheten benyttes i de tilfeller der det er til fordel for en helhetlig utvikling i samsvar med Regionalplan for Jæren og eller Regionalplan for Ryfylke. Initiativet skal skje i forståelse med nabokommuner. Engasjement i arealutvikling utover kommunegrensen kan kun skje ved invitasjon om samarbeid fra kommunestyret i nabokommuner.

2.3.2 Organisering, ledelse og styring

Foretakets organisering

Kommunestyret er foretakets øverste organ. Sandnes tomteselskap KF sitt styre rapporterer til kommunestyret. Styret har videredelegert myndighet til daglig leder som har ansvaret for ledelse og styring av foretakets ansatte og den løpende drift. Prosjektlederne i foretaket kan leies ut til datterselskaper i funksjonen som daglige leder ved behov. Det skal inngås avtaler på markedsvilkår for slik utleie. Fullstendig organisasjonskart, se vedlegg 1.

Utviklingen i foretaket viser at hovedtyngden av tomte- og arealproduksjonen skjer gjennom utbyggingsselskaper i samarbeid med andre aktører. Det betyr at foretaket i dag er et konsern. Fullstendig konsernorganisering i foretaket, se vedlegg 2.

Styring av foretaket og dets virksomhet

Kommunestyret skal utøve en aktiv og forutsigbar styring av foretaket med utgangspunkt i eierstrategien og anerkjente prinsipper for god eierstyring jf. kommunekonsernets eierpolitiske strategi.

Én av de viktigste oppgavene for kommunestyret er å velge et styre som har kompetanse, erfaring og kapasitet ut ifra foretakets egenart. Valgnemnda forbereder valg av foretaksstyret.

Kommunestyret kan fastsette kriterier for nemdas arbeid.

Valgnemnda skal sikre at det er et lovlig sammensatt styre. Kriteriene bør videre omfatte forventinger til kollegiets kompetanse og erfaring innenfor relevante områder for virksomheten Sandnes tomteselskap KF driver og de behov foretaket har til en hver tid.

Foretakets styre, dets leder og nestleder velges av kommunestyret ved konstitueringen av ny valgperiode. Funksjonstid er 4 år og følger valgperioden jf vedtektene §5.3. dvs. at nyvalgt styre tiltrer umiddelbart etter at det er valgt. Styret består av 5-8 medlemmer med personlige varamedlemmer, herav 5 politikere og 2 andre folkevalgte. De fast ansatte i foretaket har rett til å velge 1 styremedlem med varamedlem. Kommunedirektøren har jf. ny kommunelov §9-16 rett til å ha en observatør i styret med møte og talerett i styremøtene. Ordfører har møte-, -tale- og forslagsrett i styremøtene jfr. ny kommunelov§ 6-1

I den løpende styring av foretakets datterselskaper tilligger det foretaksstyret å påse at virksomhetene drives på forsvarlig måte og i samsvar med lov- og regelverk. De samme krav til styresammensetning som kommunestyret har for foretaksstyret, skal praktiseres i styringen av datterselskaper. Saker av uvanlig art og stor betydning i datterselskap skal foretaksstyret behandle og fremme for bystyre til endelig avgjørelse. Etablering av nye, avvikling av eksisterende og oppkjøp/nedsalg av aksjer i datterselskaper avgjøres av kommunestyret etter innstilling fra foretaksstyret da økonomiske konsekvenser og forpliktelser går utover budsjettåret.

Det er styret sitt ansvar å utforme de underliggende mål og strategier for virksomheten jf. foretakets vedtekter og eierstrategi samt økonomiplan. Kommunestyret forventer at styret er pådriver for forbedringsarbeid og utvikling generelt og gjennom samarbeid med andre spesielt. Tiltak som fremmer boligsosial utbyggingsspolitikk skal gis et spesielt fokus

Meroffentlighetsprinsipper

Foretaket er omfattet av kravene i offentlighetsloven. Av dette følger blant annet tilgjengeliggjøring på egen nettside av møteplan for foretaksstyret, saksdokumenter og protokoller. Offentlig postjournal for foretaket skal være tilgjengelig fra nettsiden. Styremøter og annen møteaktivitet i foretaket skal kunngjøres og møtene er åpne hvis ikke annet fremgår av lov eller forskrift i behandlingen av en enkelt sak. Det forutsettes at datterselskaper følger bestemmelsene i offentlighetsloven § 3 og praktiserer meroffentlighet i tråd med lovens § 11.1 Dokumenter skal i størst mulig grad gjøres lett tilgjengelige via foretakets nettside og eller på selskapenes egne nettsider.

Etiske retningslinjer

Det skal være transparente beslutningsprosesser i saker som gjelder kommunekonsernet og foretaket, og foretaket og dets datterselskaper. Sandnes kommune sine etiske retningslinjer gjelder for foretaket og hele dets virksomhet. Etiske retningslinjer skal forhindre forekomst av uønskede hendelser som svart arbeid, sosial dumping eller korrupsjon.

Krav til foretakets samfunnsansvar

Foretaket og dets datterselskaper forvalter betydelige verdier på vegne av fellesskapet og bidrar gjennom sin virksomhet til å legge grunnlaget for framtidig vekst og utvikling i regionen. I dette ligger også oppfølging av den boligsosiale handlingsplanen. Foretaket og selskapene skal av den grunn være bevisst sitt samfunnsansvar. Samfunnsansvaret skal integreres i foretakets strategiarbeid, den løpende virksomhetsstyringen og i rapportering. Foretaket bør også utarbeide etiske retningslinjer tilpasset virksomheten som skjer i datterselskapene. Det tilligger foretaksstyret sitt ansvar å påse at disse utarbeides og følge opp de etiske retningslinjene brukes.

Krav til egenkontroll og styring

Det skal være åpenhet knyttet til kommunenes eierstyring. Viktig verktøy for å oppnå slik åpenhet er egenkontrollansvaret som tilligger foretaksstyret. Styret skal påse at foretaket har dokumentert delegasjon av fullmakter, regle-

ment for økonomistyring, anskaffelser og risikovurderinger ifm strategiske beslutninger samt avvikhåndteringssystem inkl. rapportering og oppfølging utover det som følger av konsernets reglement og rutiner. Det tilligger videre foretaksstyret å påse at tilsvarende krav til egenkontroll og styring skjer i datterselskaperne.

Krav til eierstyring av datterselskaper

Eierstyring skal kun utøves gjennom generalforsamlingen som er selskapets eierorgan. Som aksjonær skal eierskapet utøves i tråd med vedtekter og aksjonæravtalen, så lenge dette er forenelig med relevante lover/forskrifter og forpliktelser overfor tredjepart.

Aksjonærene har rett til å møte i generalforsamlingen, enten selv eller ved fullmektig etter eget valg. Det er ordfører som representerer kommunen i generalforsamlingen. Dersom ordfører ikke har anledning til å møte, utpeker ordfører en fullmektig. Medlemmer og varamedlemmer til styret er avskåret fra å opptre som fullmektig. På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Innkalling og sakspapirer til generalforsamlinger skal sendes ut uten ugrunnet opphold senest to uker i forkant av møtet.

På vegne av kommunestyret kan foretaksstyret ta initiativ til å innkalle samtlige aksjonærer til et eiermøte dersom det er behov for en uformell drøfting av en aktuell sak. Styret i selskapet kan ta tilsvarende initiativ. Formålet med et eiermøte er å foreta prosessuelle avklaringer i aktuelle saker. Eiermøtet har ikke beslutningsmyndighet. På eiermøter skal kommunen være representert ved ordfører og rådmann, eller ved fullmektig.

Den enkelte aksjonær kan også ta initiativ til å avholde egne kontaktmøter mellom selskapet (v/ styreleder og daglig leder) og styret i Sandnes tomeselskap KF. Kontaktmøtene avgrenses til å gjelde informasjonsutveksling mellom partene og bidra til å sette selskapets virksomhet på dagsorden.

Likebehandling av aksjonærene datterselskaper

Likebehandling av aksjonærene er et grunnleggende prinsipp i kommunekonsernets eierstyring.

ring.. Foretaksstyre skal påse at datterselskaperne til enhver tid søker å likebehandle aksjonærene med hensyn til transaksjoner med aksjonærer, informasjonstilgang, involvering mv. Aksjonærene vil på denne måten i all hovedsak være likeverdige samarbeidspartnere.

Merkevarebygging - profilering

I kommune konsernet har kommunestyret vedtatt å legge til foretaket å yte *årlig tilskudd til Blink festivalen*. Bykassen bidrar parallelt med egeninnsats ifm rigging av arenaen og ulik type arrangørstøtte under selve festivalen. Oppgavefordeling, økonomisk bidrag og egeninnsats videreføres. Formålet for konsernet er ekstern profilering av Sandnes og regionen, som attraktivt bo- arbeids,- og næringsområde samt for turisme/ opplevelse. Nye Sandnes vil også omfatte etablerte reisemål som Lysefjorden. Eventuelle endringer som følge av dette drøftes i konsernet og fastsettes endelig av kommunestyret.

Næringsadresse Nye Sandnes

Merkevarebygging krever målrettet, systematisk og langsiktig arbeid. Målet er oppnå flere nye etableringer og skape grunnlag for utvikling og satsing i eksisterende bedrifter. I verdikjeden er foretakets produkt byggeklare næringsarealer til ulike kategorier virksomheter. Kultur og næring i linjeorganisasjonen yter næringsutviklingstjenester, byutvikling og teknisk yter plan-, byggesak og tekniske tjenester overfor aktørene. Enhetlig profilering i merkevarebygging av næringsadressen nye Sandnes er vesentlig for å nå målet om flere etableringer, vekst og økt verdiskaping og et mangfold av arbeidsplasser.

Reiseliv, opplevelse, turisme – Nye Sandnes

Nye Sandnes rår over et bredt spekter av muligheter både geografisk og med de naturgitte forhold. Reiselivsstrategien for Nye Sandnes gir rammebetingelsene for foretaket sin innsats med utgangspunkt i grunneier- og arealutvikler rollen det har i kommune konsernet. Samarbeid med Region Stavanger, Reisemål Ryfylke, Lysefjorden Utvikling, Stiftelsen Preikestolen mv. er nødvendig for at ny kommune skal nå

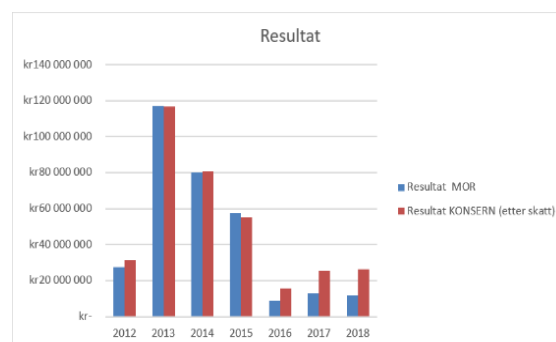
målene med reiseliv, opplevelse og turisme som et satsingsområde. Målgrupper er bl.a. helårsturisme og familier, men også økt verdiskaping i grønn turisme og opplevelser inngår.

2.4 Kommunestyrets produksjonsmål og resultatkrav

2.4.1 Grunnlaget for kommunestyrets forventninger

Økonomisk utvikling og produksjon

Siden fusjonen med Sandnes Indre Havn KF i 2012 og frem til i dag har utviklingen i regnskapsmessig resultat variert betydelig per år. Dette har sammenheng med tomteporteføljen og hvor i produksjonsløpet arealene er. Samtidig ser en av fig. 1 nedenfor at fra 2016 har *konsernresultatet* vært betydelig høyere enn den rene produksjonen som skjer kun i foretaket.

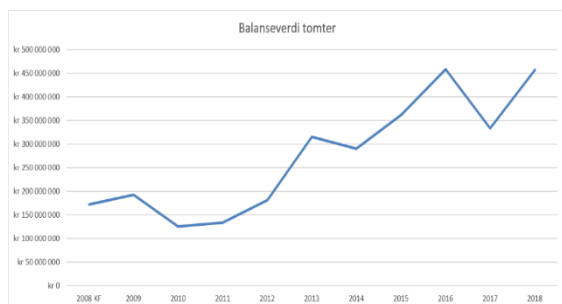


Figur 1

Verdien av prosjektporteføljen i foretaket utgjorde ved utgangen av 2018 om lag 460 mill. og salgskalkyler tett opp mot kr 600 mill. Det er kontinuerlig fokus på risikoeksponering. De to sentrale tiltakene er fullstendig prosjektgjennomgang hvert 3. tertial og forvaltning og styring av eierskapet i datter- og tilknyttede selskaper. Aksjeandeler i hvert enkelt selskap vurderes løpende mht å redusere risikoeksponering. Konsernregnskap pr tertial avlegges til foretaksstyret og tre styringsparametere³ bru-

³ **Lønnsomhet:** Resultat i prosent av salgsinntekt. Måltall i/uten produksjon 10% / 0%

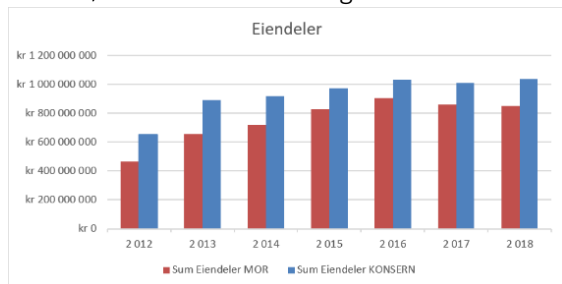
kes. I tillegg måles resultatene pr selskap på utviklingstrend (grønn, gul, rød sone) med tilhørende tiltak.



Figur 2

Utvikling av verdier i foretaket

At økende andel av produksjonen skjer i datter-/tilknyttede selskaper gjør også at eiendeler i foretaket som konsern har økt, og er nå klart større enn foretakets egne sum eiendeler.



Figur 3

Særskilte forhold

Kommuneplanen vedtatt i 2019 og strategidelen av revidert Regionalplan for Jæren legger rammene for fremtidig areal- og transportutvikling. *Fremtidig utvikling skal skje innenfor definert byutviklingsakse som innebærer transformasjon og byomforming*, og en utvikling av mer kombinerte formål. Hovedutfordringen for foretaket er at gjennomføringen av slike områder både som grunneier, forslagsstiller av reguleringsplan og tomteteknisk opparbeidelse er både tids- og kapitalkrevende og forbundet med annen type risiko enn det som har vært. Tradisjonell feltutvikling vil de nærmeste årene skje i de områdene som allerede er under utvikling/i produksjon. Ny kommuneplan har

Soliditet: Egenkapital i prosent av totalkapital (sum balanse). Måltall i/uten produksjon 30% / 40%

Likviditet: Kontantbeholdning minus opptrekk byggelån i prosent av lånerammen. Måltall innenfor 80% av rammen.

Stokkeland som nytt område, oppstart ligger etter etter 2028.

Arbeidet med transformasjon, fortetting og byomforming krever en annen tilnærming, kompetanse og gjennomføringsstrategi. En sentral utfordring som er erfart er bl.a. komplekse eiendoms- og interessemessige forhold.

Foretaket har startet opp arbeidet med å lage en strategi- og handlingsplan for byutvikling, transformasjon og fortetting langs kollektivaksene. Den vil bli foretakets strategiske verktøy for å løse oppgavene som kommunestyret har gitt gjennom de overordnede planene og for å nå resultatmålene som er stilt overfor foretaket.

2.4.2 Produksjonsmål

Boligpolitisk

Foretaket er kommunens virkemiddel til å realisere samfunnsoppdraget om å fremskaffe rimelige boliger til førstegangsetablerere. Foretakets verktøy er foruten målrettet akkvisisjon og samarbeid med andre gjennom utbyggingsselskaper, salgs- og utviklingsmetoden prosjektkonkurranse. Det forventes derfor at foretaket til enhver tid har en beholdning av regulerte byggeklare arealer som muliggjør utbud av tomter også i perioder der utbyggingsselskaper har nedgangstider/stillstand. Foretaket skal med sin beholdning være kommunens korrektiv i markedet.

- 40% av utbudet av byggeklare tomter / boenheter i nye Sandnes
- Levering av tomter til boligsosialt formål ihht vedtatt ØP (fremdrift, kostnader)

Næringspolitisk

Kommunestyret forventer at foretaket til enhver tid har tilgjengelige, ferdig regulert og byggeklart næringsareal innen ulike kategorier, men med særskilt vekt på kategori 2 og 3 samt arealer godkjent til reiselivsformål, opplevelse og grønn turisme i kommuneplan. Den nye kommunen vil også forvalte ressurser innenfor næringer i blå sektor og byggeråstoffer. Det forventes at foretaket bruker sin grunneierrolle aktivt i å få frem for videre utvikling både land-

baserte arealer til sjøretta næringer, byggeråstoff og for kommunens tilrettelegging av grønn turisme og opplevelser.

- Kjernevirksomheten er kategori 2 og 3 arealer, men minst 1 område kategori 1 skal kunne tilbys aktør med oppstart innen 1 år enten alene eller i samarbeid med andre
- Ett ferdig utviklet areal i 4 års perioden (ØP) for regulering til sjøretta næring som kan utvikles når det er kjøper klar
- Ett ferdig utviklet areal i 8 års perioden (2 x ØP) for regulering til reiseliv/ opplevelse/ turisme som utvikles når kjøper/utvikler og forretningskonsept er klart

Offentlige formål

- Levering av byggeklare tomter/arealer ihht vedtatt ØP (lokalisering, fremdrift og kostnader)

2.4.3 Resultatmål

Foretaket skal gjennom sin virksomhet bidra til å realisere kommunens mål om å gjennomføre vedtatt kommuneplan og KDP-sentrum og reguleringsplaner for lokalsentrene. Resultatoppnåelsen innebærer blant annet:

- Tilstrekkelig kapital og kapasitet
- Være aktiv på akkvisisjon i transformasjonsareal
- Aktiv rolle på regulering av byomformingsarealer
- Den foretrukne samarbeidspartner
- Aktivt søke samarbeidspartnere om utviklingen av enkeltområder, markedsmessig, og med profesjonelle utbyggere mv
- Samarbeid fra prosjektering til ferdigstillelse

Finansielle mål

Foretaket skal økonomisk styre sin virksomhet slik at ansvarlig lån og konsernoppdrag til bykassen betjenes i samsvar med den til en hver tid vedtatte økonomiplan.

Kommunestyrets finansielle måltall for foretakets virksomhet fra og med regnskapsåret 2020 og ut økonomiplanperioden er:

- *Lønnsomhet:* Årlig resultat på min. 10% etter finanstransaksjoner

- *Likviditet:* Til enhver tid ha kontantbeholdning som er kr 100 mill større enn summen av neste 2 års forventede utbetalinger, fratrukket 30% av forventede innbetalinger. Måltallet for perioden er kr 100 mill.
- *Soliditet:* Egenkapitalandel på min. 45%

Med grunnlag i samfunnsoppdraget om fremskaffelse av rimelige boliger og prinsippet om å være selvfinansierende over tid er nøkternhet og realisme sentrale beslutningskriterier for vurderinger av risiko og økonomisk styring i foretaket. Av dette følger at langsiktig mål er lønnsomhet på min. 15%. Revidert kommuneplan legger premisser for foretakets virksomhet. Derfor skal de økonomiske måltallene tas opp til vurdering i det året revidert kommuneplan er godkjent. Eventuelle justeringer får virkning for den kommende 4-årige økonomiplan. Nye bestemmelser mv. som griper inn i foretakets pågående prosjekter vil med dette få nødvendig økonomisk vurdering og de finansielle måltallene bygger på realistiske forutsetninger.

- Omstillings- og endringsfokus

Kommunestyret forventer at foretaket aktivt utvikler løsninger innfor sitt formål som bidrar til kostnadseffektivitet i kommunekonsernet og i sine leveranser av byggeklare tomter/arealer i markedet. Utvikling av prosjektkonkurranse modellen inngår i dette. Samfunnsutvikleransvaret forventes ivaretatt bl.a. gjennom akkvisisjon og utvikling av arealer i tråd med nasjonal klimapolitikk, tilrettelegging for utvikling av næringer i samsvar med behovene i grønt skifte mv. Det er styrets ansvar å sette nødvendige mål for at foretaket administrativt har nødvendig kompetanse, kapasitet mv. til å drive nødvendig omstilling. Nivå for kapasitet og ressurser fremmes for kommunestyret i årlig økonomiplan.

- Pådriverrollen

Foretaket forventes å drive aktivt strategisk utviklingsarbeid som bygger opp om kjernevirksomheten, og skaper økt omstilling og demper risiko på lang sikt. Innsatsen må sikre samfunnsøkonomisk og samfunnsutviklingsmessig bærekraftige løsninger som bidrar til å realisere kommuneplanen, KDP sentrum og regionalplanens målsettinger. I pådriverrollen

ligger at arbeidet også kan skje i samarbeid med andre gjennom samarbeidsavtaler og eller selskaper.

2.5 Kapitalstruktur og avkastningskrav

2.5.1 Økonomisk fundament

Eierkrav er at økonomisk styring skal være langsiktig og økonomisk bærekraftig. Kjernevirksomhet skal ligge i bunn for videreutvikling gjeldsutviklingen og øvrige forpliktelser som foretaket påtar seg.

Foretaket er opprettet med grunnlag i å være selvfinansierende over tid. Med det menes at bykassen ikke yter årlige tilskudd til foretaket og det budsjetteres ikke med årlig overføring fra foretakets overskudd til bykassen. Situasjoner med underskudd overstyres av bestemmelser i lov- og regelverk og må i slike tilfeller følges. Økonomiske oppgjør av konsernoppdrag følges opp særskilt i samsvar med prinsippene om nettooppgjør av inntekter/utgifter og slik det er nærmere definert i det enkelte oppdraget/økonomiplanvedtaket.

Foretaket kan ihht kommuneloven ikke ta opp lån. Låneopptak skal føres opp i økonomiplan og tas opp av bykassen. Foretaket kan benytte bykassens trekkrettighet på kassakreditt ved likviditetsmessige behov gjennom budsjettåret. Rammen fastsettes av kommunestyret i økonomiplanvedtaket etter innstilling fra foretaksstyret.

Ansvarlig lån og øvrige transaksjoner mellom foretaket og bykassen skal føres opp i foretakets og bykassen økonomiplan. Dette gjelder også budsjettering av konsernoppdrag. Budsjetteringen skal føres opp etter bruttoprinsippet.

Finansforvaltningen utøves sentralt i kommunekonsernet. Dette omfatter både plasseringer av overskuddslikviditet, låne- og bankavtaler. Foretaket skal avgi årlig ramme for den disponible likviditeten som kan inngå i felles finansforvaltning. Nivået fastsettes utfra dokumentert vurdering av likviditetsbehov og risiko for budsjettåret. Eventuelle justeringer foretas ifm perioderapporteringen.

2.5.2 Avkastningskrav

Kommunestyret stiller ikke et eksplisitt avkastningskrav overfor foretaket, utover overholdelsen av forpliktelsene som fremgår av ansvarlig lån med årlig betaling av avdrag og rente NI-BOR pluss 3% og leveranse på de tre økonomiske måltallene.

Foretaket som konsern skal overfor sine datterselskaper/tilknyttede selskaper utøve en ansvarlig utbyttepolitikk i samsvar med kommunens eierpolitiske strategi.

Det betyr:

- Ikke utnytte datterselskapene til fordel for egen inntjening på bekostning av målet om rimelige bolig
- 10% resultat til sluttoppgjør i datterselskapene er grunnlag for utdeling av utbytte
- Utbytte tas underveis når det vurderes som forsvarlig. Dvs av banken og styret i fellesskap. Det skal ikke bygges opp unødig kapital i et datterselskap. Det skal ikke drives skatteplanlegging i datterselskapene.
- Unntak fra utbyttekrav i datterselskaper er SIAS⁴. SIAS er et gjennomføringsselskap der utgifter finansieres utelukkende av tilsvarende refusjonsinntekter. Selskapet er etablert med forutsetning om å overtid gå i balanse.

2.5.3 Konsernbidrag

Kommunestyret yter som hovedregel ikke konsernbidrag til foretaket. I særskilte tilfeller som f.eks. ved årsregnskapsmessig underskudd i bykassen eller i foretaket kan behovet oppstå. Det skal da løses i samsvar med lov- og regelverk.

Foretaket yter ikke eller henter ikke konsernbidrag til datterselskaper. I helt spesielle tilfeller f.eks. i alternativvurdering til en konkurs i et datterselskap kan det være finansielt og produksjonsmessig aktuelt. Løsninger skal da skje i samsvar med lov- og regelverk og for aksjonæren Sandnes kommune fattes vedtaket av kommunestyret etter innstilling av foretaksstyret.

⁴ SIAS: Sandnes indre havn Infrastrukturselskap AS

2.6 Endring av foretakets portefølje

Fusjon

Myndigheten i kommunekonsernet til å beslutte fusjon av to eller flere kommunale foretak tilligger kommunestyret selv. Før slik beslutning tas, skal det foreligge en konsekvensvurdering (økonomi, produksjon, forholdet til ansatte mv). og uttalelse fra berørte foretaksstyrer.

Det skal utarbeides et fullstendig avviklingsregnskap inkl. balanse for hvert av foretakene som grunnlag for fusjonen. Denne oppgaven tilligger normalt foretaksstyret å utføre og avgj. For ansatte i berørte kommunale foretak gjelder reglene i konsernets omstillingsavtale samt Arbeidsmiljølovens bestemmelser.

Fisjon

For fisjon av deler av foretakets virksomhet, enten til et nytt kommunalt foretak eller til tjenesteområde i linjeorganisasjonen gjelder samme reglene om beslutning og gjennomføring som for fusjon, innenfor kommunekonsernet.

2.7 Avvikling av foretaket

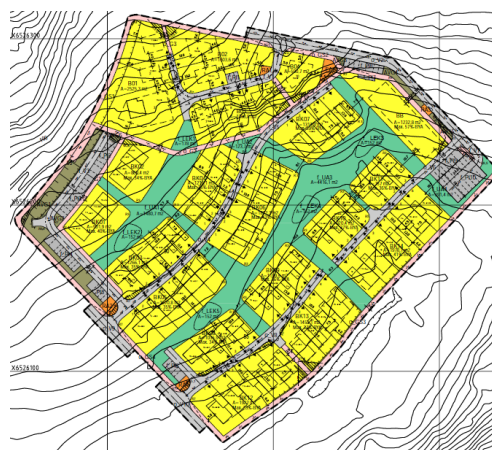
Myndigheten i kommunekonsernet til å beslutte avvikling av kommunalt foretak tilligger kommunestyret selv. Før slik beslutning tas, skal det foreligge en konsekvensvurdering (økonomi, produksjon, forholdet til ansatte mv). og uttalelse fra foretaksstyret.

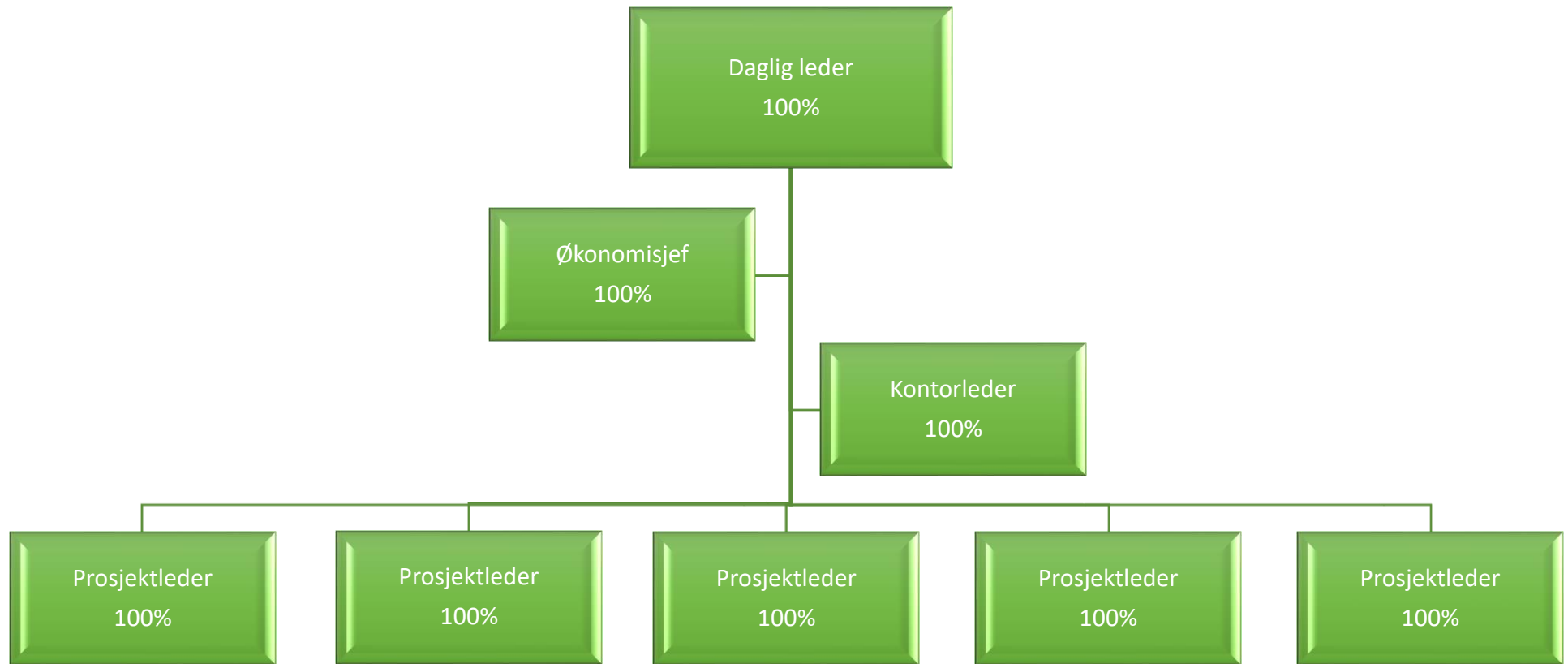
Kommunestyret oppnevner avviklingsstyret, som fortrinnsvis bør være det sittende styret da det innehar kompetansen til å forstå avvikling av virksomheten på effektiv og ordentlig måte. Jf. lovens bestemmelser skal avviklingsstyret utarbeide og avlegge et fullstendig og revidert avviklingsregnskap inkl. balanse samt avviklingsberetning. Kommunestyret fastsetter endelig avviklingsregnskap. Foretaksstyret plikter å melde foretaket inn til sletting. Gjenslående eiendeler og gjeld, og øvrige aktiva fra foretaket tillegges bykassen.

For ansatte i foretaket gjelder reglene i konsernets omstillingsavtale samt arbeidsmiljølovens bestemmelser.

Vedlegg

- 1) Organisasjonskart - Sandnes tomteselskap KF, datert 31.12.2018
- 2) Oversikt – konsernet Sandnes tomteselskap KF med underliggende datter- og tilknyttedeselskaper pr 31.12.2018
- 3) [Linker](#) til viktigste lov- og regelverkshenvisninger
- 4) [Linker](#) til overordnede reglement Sandnes kommune





Ved utgangen av 2018 hadde foretaket eierskap i følgende selskap:

	Selskap	Eierandel	Egenkapital i 2018
Datterselskap	Brattebø Gård AS	70,0%	Kr 0,7 mill
	Kleivane Utviklingsselskap AS	64,5%	Kr 28,4 mill
	Sandnes Næringsareal AS	60,0%	Kr 4,9 mill
	Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	65,05%	Kr 4,9 mill
	Bærheim utvikling AS	60,0%	Kr -0,6 mill
	Bogafjell Vest Utvikling AS	60,0%	Kr 8,2 mill
	Hammaren utvikling AS	78,0%	Kr 10,9 mill
Tilknyttede selskap			
	Sørbø Hove AS	36,0%	Kr 20,8 mill
	Austrått utvikling	6,7%	Kr 15,2 mill
	Vagle næringspark AS	20,0%	Kr 59,8 mill

Vedtekter for Sandnes tomteselskap KF

vedtatt av Sandnes bystyre 09.09.2008, justert den 17.11.2009, 18.12.2012 og 18.06.2013.

§ 1 Navn og forretningskontor

- a. Foretakets navn er Sandnes tomteselskap KF.
- b. Foretakets forretningskontor er i Sandnes kommune.

§ 2 Formål

- a. Foretakets formål er å bidra til å realisere kommunens utbyggingsvirksomhet gjennom å anskaffe og tilrettelegge byggeklare tomter/arealer i Sandnes kommune for bolig-, nærings- og offentlige formål og overdra disse til kjøpere og til kommunen. Arealer til bruk innenfor reiseliv/turisme, landbasert areal for sjøretta næring og byggeråstoffer inngår i formålet.
- b. I tilfeller der foretaket allerede har aktivitet i kommunegrensen med nabo-kommuner kan foretaket inngå opsjonsavtaler som favner arealer i to eller flere kommuner. Muligheten benyttes i de tilfeller der det er til fordel for en helhetlig utvikling i samsvar med Regionalplan for Jæren og Regionalplan for Ryfylke. Initiativet skal skje i forståelse med nabokommuner, og engasjementet utløses ved invitasjon om samarbeid fra nabokommuner. *(tilføyelse ihht BS vedtak 17.11.2009)*
- c. Der kommune er vertskommune for nasjonale, regionale/fylkeskommunale og eller interkommunale formål har foretaket ansvar for å fremskaffe tomter/arealer til formålene.
- d. Foretaket er innenfor sitt arbeidsområde tillagt oppgaven med å være kommunens aktør og pådriver i utviklingen av senterområder og strategisk prioriterte konsernprosjekter i sentrumsutviklingen, særlig fokus har betydningen av å utøve grunneierrollen i konsernet.
- e. Foretaket kan engasjere seg i virksomhet med relevans for formålet enten selv eller i samarbeid med andre selskaper.
- f. Foretaket kan danne datterselskaper når dette er hensiktsmessig løsning for formålet med virksomheten.

§ 3 Ansvarsforhold

- a. Foretaket er opprettet i medhold av lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr.102 med tilhørende forskrifter
- b. Foretaket er ikke eget rettssubjekt.
- c. Arbeidsgiveransvaret tilligger Sandnes kommune.
- d. Foretaket opptrer på vegne av Sandnes kommune og innenfor den til enhver tid delegerte myndighet og økonomiske ramme som er gitt av Sandnes kommunestyre.

§ 4 Styrende organer

Foretakets styrende organer er kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndighet til styret jf. KL bestemmelser, og til formannskapet hva gjelder styring og rapportering av foretakets virksomhet.

§ 5 Kommunestyret

1. Kommunestyret skal hvert år:

- a) behandle foretakets økonomiplan og årsberetningen ihht. de frister som følger av kommuneloven med forskrifter.
 - b) etter hhv. 30.4 og 31.8 behandle perioderapport og budsjettjusteringer for budsjettåret jfr. økonomireglementet.
 - c) behandle foretakets strategirapport om utviklingen hittil i år og fremtidsutsikter de neste 3-4 årene, som skal fremgå av foretakets forslag til økonomiplan.
2. Øvrige saker behandles ihht bestemmelser som fremgår av lovgivning, herunder særlover og delegert myndighet innenfor foretakets virksomhetsområde.
 3. Kommunestyret velger foretakets styre, dets leder og nesteleder.

Valgperioden for styremedlemmer følger kommunestyreperioden, når ikke annet følger av lov og forskrift.

Valgperioden går frem til og med dato når nytt styre er valgt i forbindelse med konstitueringen av ny kommunestyreperiode.

Den kommunale valgnevnda innstiller til bystyret på samlet styre, både medlemmer og varamedlemmer.

4. Oppdrag om konsernprosjekter som foretaket utfører vedtas av kommunestyret i økonomiplan, unntaksvis i sakene om perioderapport gjennom budsjettåret. Krav til økonomistyring og rapportering av konsernoppdragene til kommunestyret følger reglene i økonomireglementet for Sandnes kommune.

§ 6 Styret

Foretaksstyret består av 5-8 medlemmer med personlige varamedlemmer som velges av Sandnes Bystyre. Styret sammensettes av 5 direkte folkevalgte og 2 indirekte folkevalgte, samt 1 representant fra de ansatte. Eventuelt 4 (3) direkte folkevalgte og 2 indirekte folkevalgte, samt 1 representant fra de ansatte, når slik representasjon kreves, jf. kommunelovens §9-6.

§7 Styrets myndighet

- a. Styret skal lede foretaket i samsvar med foretakets vedtekter, de økonomiske rammer, retningslinjer, og delegert myndighet vedtatt av Sandnes kommunestyre, samt eierstrategien overfor foretaket. For øvrig følger den myndighet som er fastsatt i ny kommunelov og særlovgivning med relevans for foretaket.
- b. Styret skal utvikle og utarbeide planer for foretakets virksomhet i samsvar med vedtektenes § 2 og sørge for en forsvarlig organisering og forvaltning av tomteforetaket. Herunder påse at foretaket har dokumenterte rutiner mht reglene for anskaffelser, merverdiavgift, likviditets- og risikostyring, HMS ansvar i operative enheter mv.
- c. Styret skal føre tilsyn med daglig leders ledelse av virksomheten.
- d. Styrets har myndighet til å opprette og nedlegge stillinger og til å treffe avgjørelser i personalsaker slik det er definert i til enhver tid gjeldende økonomireglement og arbeidsgiverpolitiske strategi i kommunekonsernet.
- e. Styret utøver kommunens aksjonærrolle hva gjelder styring av den løpende driften i foretakets datterselskaper og tilknyttede selskaper. Det tilligger styrets ansvar å påse at eierstyring, finansiell risiko, etiske- og samfunnsmessige hensyn blir

betryggende sikret gjennom en aktiv konsernstyring av foretakets totale virksomhet.

- f. Det tilligger styrets ansvar å påse at konsernoppdrag gitt av kommunestyret følges opp på betryggende måte og at rapportering underveis skjer til kommunestyret i tråd med perioderapporteringene.

§ 8 Styrets møter

- a. Styremøter skal avholdes i henhold til bestemmelsene i ny kommunelov §--9.
- b. Reglene om fjernmøter gjelder for styrets møter jf. ny kommunelov §11-7.
- c. Møtene holdes for åpne dører. Ny kommunelov §11-10 om habilitet skal følges ved behandling av saker i styret. Tilsvarende gjelder Offentleglova og Forvaltningslovens bestemmelser. *(tilføyelse ihht. BS vedtak 17.11.2009)*
- d. Rådmannen, personlig eller ved en av sine medarbeidere, og ordfører har møte- og tale rett jf. ny kommunelov §9-16, mens ordfører har møte-, tale- og forslagsrett i styremøtene jf. ny kommunelov §6-1.

§ 9 Daglig leder

- a. Foretaket skal ha en daglig lede som ansettes av styret.
- b. Daglig leder forestår den daglige ledelse av selskapet og er direkte underordnet styret og skal følge de instruksjoner og pålegg som styret gir.
- c. Daglig leder skal sørge for at selskapets bokføring er i samsvar med lov og forskrifter og at formuesforvaltningen er ordnet på betryggende måte og har internkontrollansvaret jf. ny kommunelov §9-13.
- d. Den daglige ledelsen omfatter ikke saker som etter foretakets forhold er av uvanlig art eller av stor betydning. Slike saker kan daglig leder bare avgjøre om styret i det enkelte tilfelle har gitt myndighet til det eller styrets beslutning ikke kan avventes uten vesentlig ulempe for foretaket eller for Sandnes kommune som helhet. Styret skal i så tilfelle snarest mulig underrettes om saken.
- e. Daglig leder er styrets sekretær og forbereder og innstiller i alle saker for styrets behandling. Daglig leder har møte- og talerett i styrets møter, dersom ikke styret i enkeltsaker vedtar at vedkommende ikke skal kunne møte.
- f. De alminnelige reglene om habilitet jf. Forvaltningsloven og Offentleglova gjelder for daglig leders virke både i foretaket og mellom foretaket og datter-/tilknyttede selskaper.

§10 Forholdet til rådmannen

- a. Rådmannen har innenfor styrets myndighetsområde ikke instruksjons- eller omgjøringsmyndighet overfor foretakets daglige leder. Rådmannen kan likevel instruere foretakets ledelse om at iverksettelsen av en sak skal utsettes til kommunestyret har behandlet saken.
- b. Før styret treffer vedtak i sak som skal behandles av kommunestyret skal rådmannen være gitt anledning til å uttale seg om saken. Uttalelsen skal legges frem for styret ved dets behandling av saken jf. ny kommunelov §9-16.

§11 Representasjon og fullmakter

Styret, eller styreleder ved fullmakt, representerer foretaket utad i saker som faller innenfor foretakets formål. Daglig leder representerer foretaket utad innenfor saker som faller innenfor dennes delegerte fullmakter.

Styret godkjenner avtaler på vegne av kommunen, innenfor foretakets formål når den er i samsvar med kommunestyrets vedtatt budsjett og økonomiplan. Avtaler som forplikter utover dette, er av prinsipiell betydning og eller av uvanlig art skal fremmes til kommunestyret for endelig avgjørelse.

Avtaler og transaksjoner mellom foretaket og dets datter- og tilknyttede selskaper, som faller inn under daglig leders delegerede fullmakter skal godkjennes av styreleder eller den styret har bemyndiget, når daglig leder innehar styrefunksjon i det samme selskapet foretaket inngår avtale med.

Den rettslige søksmålskompetansen er jf. ny kommunelov §6-1 lagt til ordfører og kan ikke delegeres.

§ 12 Budsjett og økonomiplan, regnskap, risikostyring og revisjon

- a. Foretaket er pålagt å utarbeide økonomiplan og årsbudsjett for virksomheten ihht. ny kommunelovs bestemmelser med tilhørende forskrifter. Styrets forslag til økonomiplan og årsbudsjett fremmes for formannskapet og godkjennes endelig av kommunestyret.
- b. Styret har plikt til å påse at det føres lovmessig regnskap og revisjon av foretaket.
- c. All finansforvaltning utøves sentral i kommunekonsernet. Styret skal sørge for at foretaket har nødvendige rutiner for at likviditetsvurderinger fra foretaket ligger som en del av underlaget til finansforvaltningen.
- d. Konsernprosjekter som kommunestyret vedtar å gi foretaket i oppdrag å utføre skal ha en fast økonomisk ramme og prinsipp for hvordan sluttoppgjøret skal foretas. Ettårige oppdrag skal avsluttes med endelig økonomisk oppgjør innenfor budsjettåret. Oppdrag som går over to eller flere år, foretas det deloppgjør av underveis i perioderapportene når finansieringen ligger i kommunekassen.
- e. Mellom kommunekassen og tomteforetaket ytes ikke konsernbidrag, så fremt ikke loven krever det. Tilsvarende gjelder også mellom foretaket og dets datterselskaper/ tilknyttede selskaper.
- f. Tomteforetaket skal være selvfinansierende over tid, følgelig skal ikke bykassen stille utbytteforventninger overfor foretaket. I datterselskaper/tilknyttede selskaper skal det utøves en forsvarlig utbyttepolitikk underveis i selskapets levetid. Dette begrunnet i målet om fremskaffelse av rimelige boliger. Aksjonæren har dog en forventning om i størrelsesorden 10% avkastning på investert kapital.
- g. Styret har etter ny kommunelov plikt til å påse at kravene til risikostyring i foretaket er sikret, herunder at budsjett og økonomiplan omfatter alle forpliktelser og avtaler. Kravene til risikostyring gjelder også for konsernkonsolideringen som skjer i foretaket og i styringen av de enkelte datter-/tilknyttede selskaper

§13 Låneopptak

Foretaket kan gjennom sitt forslag til økonomiplan foreslå låneopptak. Rammen og betingelser fastsettes av bystyret.

Foretaket skal i slike tilfeller fremme et helhetlig forslag som viser foretakets økonomiske evne til å betjene låneopptaket selv.

§14 Konsernstyring i foretaket

- a. Styret har ansvaret for at foretaket har dokumenterte rutiner for egen konsernoppfølging, styring og rapportering. Det skal avlegges tertialvis økonomisk konsernrapport hvor min. utviklingstrender, risiko og prognoser for økonomisk resultat fremgår. Handlingsplikten som aksjonær skal følges opp overfor datterselskaper/ tilknyttede selskaper hvor resultater og utviklingstrend krever det. Handlinger som går utover budsjettåret og som innebærer forpliktelser for kommunen må fremlegges kommunestyret for avgjørelse før tiltakene kan iverksettes.
- b. Oppkjøp/nedsalg av aksjer, avvikling og etablering av nye datterselskaper samt saker om kapitalisering av selskaper skal behandles av foretaksstyret, og innstillingen fremmes deretter for kommunestyret til endelig avgjørelse hos aksjonæren Sandnes kommune.
- c. Styret skal påse at en hver avtale som inngås mellom foretaket og et datterselskap/tilknyttet selskap skjer på betryggende armlengdes avstand og på forretningsmessige vilkår i samsvar med lov og forskrifter. Nødvendig tredjeparts vurdering forestås fortrinnsvis av selskapet og foretakets revisorer,

§15 Endringer av vedtektene

Endringer av disse vedtektene kan kun vedtas av Sandnes kommunestyre.

Styret skal gis anledning til å uttale seg om forslag til endringer av vedtektene før disse fremmes for behandling i kommunestyret.

§15 Oppløsning

Kommunestyret kan beslutte å oppløse foretaket Sandnes tomteselskap KF. Hovedregelen er at sittende styre oppnevnes som avviklingsstyre. Styret plikter å melde fra om oppløsning til Foretaksregisteret Når endelig revidert avviklingsregnskap og avviklingsberetning er fastsatt av kommunestyret.

Vedtekter for Sandnes tomteselskap KF

vedtatt av Sandnes bystyre 09.09.2008, justert den 17.11.2009, 18.12.2012 og 18.06.2013.

§ 1 Navn og forretningskontor

- a. Foretakets navn er Sandnes tomteselskap KF.
- b. Foretakets forretningskontor er i Sandnes kommune.

§ 2 Formål

- a. Foretakets formål er å bidra til å realisere kommunens utbyggingsvirksomhet gjennom å anskaffe og tilrettelegge ~~arealer fram til~~ byggeklare tomter/~~arealer~~ i Sandnes kommune for bolig-, nærings- og offentlige ~~byggformål, samt dertil nødvendige arealer til andre offentlige formål,~~ og overdra disse til ~~tomtekjøpere og~~ til kommunen. Arealer til bruk innenfor reiseliv/turisme, landbasert areal for sjøretta næring og byggeråstoffer inngår i formålet.
- b. I tilfeller der foretaket allerede har aktivitet i kommunegrensen med nabokommuner kan foretaket inngå opsjonsavtaler som favner arealer i to eller flere kommuner. Muligheten benyttes i de tilfeller der det er til fordel for en helhetlig utvikling i samsvar med fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Regionalplan for Jæren og Regionalplan for Ryfylke. Initiativet skal skje i forståelse med nabokommuner, og engasjementet utløses ved invitasjon om samarbeid fra nabokommuner. *(tilføyelse ihht BS vedtak 17.11.2009)*
- c.
- d. Der kommune er vertskommune for nasjonale, regionale/fylkeskommunale og eller interkommunale formål har foretaket ansvar for å fremskaffe tomter/arealer til formålene.
- e.e. Foretaket er innenfor sitt arbeidsområde tillagt oppgaven med å være kommunens aktør og pådriver i utviklingen av senterområder og strategisk prioriterte konsernprosjekter i sentrumsutviklingen, særlig fokus har betydningen av å utøve grunneierrollen i konsernet.
- d.f. Foretaket kan engasjere seg i virksomhet med relevans for formålet enten selv eller i samarbeid med andre selskaper.
- e.g. Foretaket kan danne datterselskaper når dette er hensiktsmessig løsning for formålet med virksomheten.

§ 3 Ansvarsforhold

- a. Foretaket er opprettet i medhold av lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr.102 med tilhørende forskrifter
- b. Foretaket er ikke eget rettssubjekt.
- c. Arbeidsgiveransvaret tilligger Sandnes kommune.
- d. Foretaket opptrer på vegne av Sandnes kommune og innenfor den til enhver tid delegerte myndighet og økonomiske ramme som er gitt av Sandnes bystyrekommunestyre.

§ 4 Styrende organer

Foretakets styrende organer ~~skal være~~ bystyret/kommunestyret, eller det organ som bystyret delegerer myndigheten til, og styret. Kommunestyret kan delegerer myndighet til styret jf. KL bestemmelser, og til formannskapet hva gjelder styring og rapportering av foretakets virksomhet.

§ 5 ~~Bystyret~~ Kommunestyret

1. ~~Bystyret~~ Kommunestyret skal hvert år:
 - a) behandle foretakets økonomiplan og årsberetningen ihht. de frister som følger av kommuneloven med forskrifter.
 - b) ~~i september behandle foretakets strategirapport om utviklingen hittil i år og fremtidsutsikter de neste 3-4 årene.~~
 - b) etter hhv. 30.4 og 31.8 behandle perioderapport og budsjettjusteringer for budsjettåret jfr. økonomireglementet.
 - c) behandle foretakets strategirapport om utviklingen hittil i år og fremtidsutsikter de neste 3-4 årene, som skal fremgå av foretakets forslag til økonomiplan.
2. Øvrige saker behandles ihht bestemmelser som fremgår av lovgivning, herunder særlover og delegert myndighet innenfor foretakets virksomhetsområde.
3. ~~Bystyret~~ Kommunestyret velger foretakets styre, dets leder og nesteleder.

Valgperioden for styremedlemmer følger kommunestyreperioden, når ikke annet følger av lov og forskrift.

Valgperioden går frem til og med dato når nytt styre er valgt i forbindelse med konstitueringen av ny kommunestyreperiode.

Den kommunale valgkomiteen innstiller til bystyret på samlet styre, ~~med både de folkevalgte og eksterne~~ medlemmer og varamedlemmer ~~til styret~~.

4. Oppdrag om konsernprosjekter som foretaket utfører vedtas av kommunestyret i økonomiplan, unntaksvis i sakene om perioderapport gjennom budsjettåret. Krav til økonomistyring og rapportering av konsernoppdragene til kommunestyret følger reglene i økonomireglementet for Sandnes kommune.

§ 6 Styret

Foretaksstyret består av 5-8 medlemmer med personlige varamedlemmer som velges av Sandnes Bystyre. Styret sammensettes av 5 ~~representanter fra de direkte~~ folkevalgte og 2 ~~eksterne representanter indirekte~~ folkevalgte, samt 1 representant fra de ansatte. Eventuelt 4 (3) ~~direkte~~ folkevalgte og 2 ~~indirekte folkevalgte eksterne~~, samt 1 representant fra de ansatte, når slik representasjon kreves, jf. kommunelovens § ~~65-9-6~~ nr.3. ~~(endring ihht BS vedtak 18.12.2012)~~

§7 Styrets myndighet

- a. Styret skal lede foretaket i samsvar med foretakets vedtekter, de økonomiske rammer, retningslinjer, og delegert myndighet vedtatt av Sandnes ~~bystyre~~ kommunestyre, samt eierstrategien ~~over~~ for foretaket. For øvrig følger den myndighet som er fastsatt i ~~ny~~ kommuneloven og særlovgivning med relevans for foretaket.
- b. Styret skal utvikle og utarbeide planer for foretakets virksomhet i samsvar med vedtektenes § 2 og sørge for en forsvarlig organisering og forvaltning av tomteforetaket. Herunder påse at foretaket har ~~dokumenterte~~ rutiner mht reglene for anskaffelser, merverdiavgift, ~~finanslikviditets-~~ og risikostyring, HMS ansvar i operative enheter mv.

- c. Styret skal føre tilsyn med daglig leders ledelse av virksomheten.
- d. Styrets har myndighet omfatter også myndighet til å opprette og nedlegge stillinger og til å treffe avgjørelser i personalsaker slik det er definert i til enhver tid gjeldende økonomireglement og arbeidsgiverpolitiske strategi i kommunekonsernet.
- e. Styret utøver kommunens aksjonærrolle hva gjelder styring av den løpende driften i foretakets datterselskaper og tilknyttede selskaper. Det tilligger styrets ansvar å påse at eierstyring, finansiell risiko, etiske- og samfunnsmessige hensyn blir betryggende sikret gjennom en aktiv konsernstyring av foretakets totale virksomhet.
- d.f. Det tilligger styrets ansvar å påse at konsernoppdrag gitt av kommunestyret følges opp på betryggende måte og at rapportering underveis skjer til kommunestyret i tråd med perioderapporteringene.

§ 8 Styrets møter

- a. Styremøter skal avholdes i henhold til bestemmelsene i ny kommunelovens §68--9.
- a.b. Reglene om fjernmøter gjelder for styrets møter jf. ny kommunelov §11-7.
- b.c. Møtene holdes for åpne dører. Ny ~~Kk~~kommunelovens§11-10 bestemmelser om habilitet skal følges ved behandling av saker i styret. Tilsvarende gjelder Offentleglova og Forvaltningslovens bestemmelser. *(tilføyelse ihht. BS vedtak 17.11.2009)*
- e.d. Rådmannen, personlig eller ved en av sine medarbeidere, og ordfører har møte- og tale rett jf. ny kommunelov §9-16, mens ordfører har møte-, tale- og forslagsrett i styremøtene jfr. hhv. Kommunelovens § 23 nr 3 og § 9 nr 4 jf. ny kommunelov §6-1..

§ 9 Daglig leder

- a. Foretaket skal ha en daglig lede som ansettes av styret.
- b. Daglig leder forestår den daglige ledelse av selskapet og er direkte underordnet styret og skal følge de instruksjer og pålegg som styret gir.
- c. Daglig leder skal sørge for at selskapets bokføring er i samsvar med lov og forskrifter og at formuesforvaltningen er ordnet på betryggende måte og har internkontrollansvaret jf ny kommunelov §9-13.
- d. Den daglige ledelsen omfatter ikke saker som etter foretakets forhold er av uvanlig art eller av stor betydning. Slike saker kan daglig leder bare avgjøre om styret i det enkelte tilfelle har gitt myndighet til det eller styrets beslutning ikke kan avvendes uten vesentlig ulempe for foretaket eller for Sandnes kommune som helhet. Styret skal i så tilfelle snarest mulig underrettes om saken.
- e. Daglig leder er styrets sekretær og forbereder og innstiller i alle saker for styrets behandling. Daglig leder har møte- og talerett i styrets møter, dersom ikke styret i enkeltsaker vedtar at vedkommende ikke skal kunne møte.
- e.f. De alminnelige reglene om habilitet jf. Forvaltningsloven og Offentleglova gjelder for daglig leders virke både i foretaket og mellom foretaket og datter-/tilknyttede selskaper.

§10 Forholdet til rådmannen

- a. Rådmannen har innenfor styrets myndighetsområde ikke instruksjons- eller

omgjøringsmyndighet overfor foretakets daglige leder. Rådmannen kan likevel instruere foretakets ledelse om at iverksettelsen av en sak skal utsettes til bystyret kommunestyret har behandlet saken.

- b. Før styret treffer vedtak i sak som skal behandles av bystyret-kommunestyret skal rådmannen være gitt anledning til å uttale seg om saken. Rådmannens uUttalelsen skal legges frem for styret ved dets behandling av saken jf. ny kommunelov §9-16.

§11 Representasjon og fullmakter

Styret, eller styreleder daglig leder etterved fullmakt fra styret, representerer foretaket utad i saker som faller og inngår avtaler på vegne av kommunen innenfor foretakets formål. Daglig leder representerer foretaket utad innenfor saker som faller innenfor dennes delegerede fullmakter.

Styret godkjenner avtaler på vegne av kommunen, innenfor foretakets formål når den er i samsvar med kommunestyrets vedtatt budsjett og økonomiplan. Avtaler som forplikter utover dette, er av prinsipiell betydning og eller av uvanlig art skal fremmes til kommunestyret for endelig avgjørelse.

Avtaler og transaksjoner mellom foretaket og dets datter- og tilknyttede selskaper, som faller inn under daglig leders delegerede fullmakter skal godkjennes av styreleder eller den styret har bemyndiget, når daglig leder innehar styrefunksjon i det samme selskapet foretaket inngår avtale med.

Den rettslige søksmålskompetansen er jf. ny kommunelov §6-1 lagt til ordfører og kan ikke delegeres.

Daglig leder representerer foretaket utad innenfor saker som faller innenfor daglig leders myndighet.

§ 12 Budsjett og økonomiplan, regnskap, risikostyring og revisjon

- a. Foretaket er pålagt å utarbeide økonomiplan og årsbudsjett for virksomheten ihht. ny kommunelovs bestemmelser med tilhørende forskrifter. Styrets forslag til økonomiplan og årsbudsjett fremmes for formannskapet og godkjennes endelig av kommunestyret, av bystyret.
- b. Styret har plikt til å påse at det føres lovmessig regnskap og revisjon av foretaket.
- c. All finansforvaltning utøves sentral i kommunekonsernet. Styret skal sørge for at foretaket har nødvendige rutiner for at likviditetsvurderinger fra foretaket ligger som en del av underlaget til finansforvaltningen.
- d. Konsernprosjekter som kommunestyret vedtar å gi foretaket i oppdrag å utføre skal ha en fast økonomisk ramme og prinsipp for hvordan sluttoppgjøret skal foretas. Ettårige oppdrag skal avsluttes med endelig økonomisk oppgjør innenfor budsjettåret. Oppdrag som går over to eller flere år, foretas det deloppgjør av underveis i perioderapportene når finansieringen ligger i kommunekassen.
- e. Mellom kommunekassen og tomteforetaket ytes ikke konsernbidrag, så fremt ikke loven krever det. Tilsvarende gjelder også mellom foretaket og dets datterselskaper/ tilknyttede selskaper.
- f. Tomteforetaket skal være selvfinansierende over tid, følgelig skal ikke bykassen stille utbytteforventninger overfor foretaket. I datterselskaper/tilknyttede selskaper skal det utøves en forsvarlig utbyttepolitikk underveis i selskapets levetid. Dette

begrunnet i målet om fremskaffelse av rimelige boliger. Aksjonæren har dog en forventning om i størrelsesorden 10% avkastning på investert kapital.
b.g. Styret har etter ny kommunelov plikt til å påse at kravene til risikostyring i foretaket er sikret, herunder at budsjett og økonomiplan omfatter alle forpliktelser og avtaler. Kravene til risikostyring gjelder også for konsernkonsolideringen som skjer i foretaket og i styringen av de enkelte datter-/tilknyttede selskap

§13 **Låneopptak**

Foretaket kan gjennom sitt forslag til økonomiplan foreslå låneopptak. Rammen og betingelser fastsettes av bystyret.

Foretaket skal i slike tilfeller fremme et helhetlig forslag som viser foretakets økonomiske evne til å betjene låneopptaket selv.

§14 **Konsernstyring i foretaket**

- a. Styret har ansvaret for at foretaket har dokumenterte rutiner for egen konsernoppfølging, styring og rapportering. Det skal avlegges tertialvis økonomisk konsernrapport hvor min. utviklingstrender, risiko og prognoser for økonomisk resultat fremgår. Handlingsplikten som aksjonær skal følges opp overfor datterselskaper/ tilknyttede selskaper hvor resultater og utviklingstrend krever det. Handlinger som går utover budsjettåret og som innebærer forpliktelser for kommunen må fremlegges kommunestyret for avgjørelse før tiltakene kan iverksettes.
- b. Oppkjøp/nedsalg av aksjer, avvikling og etablering av nye datterselskaper samt saker om kapitalisering av selskaper skal behandles av foretaksstyret, og innstillingen fremmes deretter for kommunestyret til endelig avgjørelse hos aksjonæren Sandnes kommune.
- c. Styret skal påse at en hver avtale som inngås mellom foretaket og et datterselskap/tilknyttet selskap skjer på betryggende armlengdes avstand og på forretningsmessige vilkår i samsvar med lov og forskrifter. Nødvendig tredjeparts vurdering forestås fortrinnsvis av selskapet og foretakets revisorer.

§15 **Endringer av vedtektene**

Endringer av disse vedtektene kan kun vedtas av Sandnes ~~bystyre~~kommunestyre.

Styret skal gis anledning til å uttale seg om forslag til endringer av vedtektene før disse fremmes for behandling i ~~bystyret~~kommunestyret.

§15 **Oppløsning**

~~Bystyret~~Kommunestyret kan beslutte å oppløse foretaket Sandnes tomteselskap KF. Hovedregelen er at sittende styre oppnevnes som avviklingsstyre. Styret plikter å melde fra om oppløsning til Foretaksregisteret. Når endelig revidert avviklingsregnskap og avviklingsberetning er fastsatt av kommunestyret.



NYE SANDNES KOMMUNE
Fellesnemnda

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 19/00022
Arkivkode
Saksbehandler Sidsel Haugen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Fellesnemnda for Nye Sandnes	15.10.2019	40/19

Sandnes tomteselskap KF - forslag til revidert eierstrategi og ajourførte vedtekter. Førstegangsbehandling. Ny behandling

Fellesnemnda for Nye Sandnes har behandlet saken i møte 15.10.2019 sak 40/19

Møtebehandling

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Fellesnemnda nye Sandnes slutter seg til Sandnes formannskap sin godkjenning om at daglig leder og rådmannen ferdigstiller fremlagte forslag til revidert eierstrategi og ajourførte vedtekter for Sandnes tomteselskap KF med de fremlagte merknader.
2. Etter bearbeidelse behandles endelig eierstrategi og vedtekter av styret i foretaket, formannskapet og kommunestyret i nye Sandnes fatter endelig vedtak.

Arkivsak-dok. 15/16645
Arkivkode
Saksbehandler Sidsel Haugen

Behandlet av	Sakstype	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2015-2019	Utvalgssaker	30.09.2019	56/19

SAKSPROTOKOLL

Sandnes tomteselskap KF - revidert eierstrategi og oppdaterte vedtekter, førstegangsbehandling

Formannskapet 2015-2019 har behandlet saken i møte 30.09.2019 sak 56/19

Møtebehandling

Ordfører Stanley Wirak (Ap) viste til saksprotokoll fra styremøtet i Sandnes tomteselskap KF 26.09.2019, som var blitt ettersendt 30.09.2019. Wirak fremmet med bakgrunn i dette følgende tilleggsforslag:

Det vises forøvrig til vedtak i styremøtet i Sandnes tomteselskap KF 26.09.2019.

Votering

Rådmannens innstilling datert 24.09.2019, med Wiraks tilføyelse, ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Formannskapet godkjenner at daglig leder og rådmannen ferdigstiller fremlagte forslag til revidert eierstrategi og oppdaterte vedtekter for Sandnes tomteselskap KF. Det vises forøvrig til vedtak i styremøtet i Sandnes tomteselskap KF 26.09.2019.
2. Formannskapet tilrår at Fellesnemnda nye Sandnes slutter seg til at eierstrategien og vedtekter for foretaket ferdigstilles med grunnlag i fremlagte forslag.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 19/00022
Arkivkode
Saksbehandler Sidsel Haugen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Fellesnemnda for Nye Sandnes	24.09.2019	35/19

Sandnes tomteselskap KF - forslag til revidert eierstrategi og ajourførte vedtekter. Førstegangs behandling

Fellesnemnda for Nye Sandnes har behandlet saken i møte 24.09.2019 sak 35/19

Møtebehandling

Rådmannen har i saksutredning foreslått følgende vedtak:

1. Fellesnemnda nye Sandnes slutter seg til Sandnes formannskap sin godkjenning om at daglig leder og rådmannen ferdigstiller fremlagte forslag til revidert eierstrategi og oppdaterte vedtekter for Sandnes tomteselskap KF.

Seniorrådgiver Sidsel Haugen ga innledningsvis en orientering om saken. Vedtekter i tråd med ny kommunelov.

Administrasjonen tar med videre de innspill som kom i møtet.

Sofie Margrethe Selvikvåg (Sp) fremmet følgende forslag:

Fellesnemnda tar saken til orientering. Saken sendes tilbake til Fellesnemnda etter behandling i formannskapet.

Votering

Ved alternativ votering over rådmannens innstilling og forslaget fremmet av Selvikvåg, ble Selvikvåg sitt forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak

Fellesnemnda tar saken til orientering. Saken sendes tilbake til Fellesnemnda etter behandling i formannskapet.

Fra: Haugen, Sidsel
Sendt: 29. september 2019 15:05
Til: Sivertsen, Bodil
Kopi: Rostøl, Kirsti Lygre
Emne: VS: SV: SV: Saksprotokoll - styresak 26/19 - eierstrategi og vedtekter

Hei

Har nettopp fått beskjed fra T. Ravndal om at styreleder har godkjent nedenforstående saksprotokoll fra styremøtet i Sandnes tomteselskap KF den 26.09.2019, sak 26/19

Revidert eierstrategi og vedtekter for Sandnes tomteselskap KF. Førstegangsbehandling

Protokollen oversendes her som grunnlag for informasjon ifm Formannskapetets behandling av samme saken i møtet 30.09.2019

Mvh Sidsel H.

Saksprotokoll – styresak 26/19 Sandnes tomteselskap KF **Møtet den 26.09.2019**

Styreleder orienterte innledningsvis om at eierstrategien og vedtekter var lagt frem for Fellesnemnda 24.09.2019.

Saken var ettersendt tett opp til møtet. Det ble derfor vedtatt å saken til orientering og at saken kommer tilbake til realitetsbehandling 15.10.2019, etter at Formannskapet i Sandnes har behandlet den.

Styret behandlet deretter saken og følgende merknader/innspill fremkom:

Eierstrategien:

- S. 10 Samfunnsansvar; utdyper noe med bl.a. få frem målene som er satt boligsosialt
- S. 5 Konsentrert byutvikling; formuleringer om endret risikobilde og mer av transformasjonsområder reformuleres. Sees i sammenheng med punktet om Særskilte forhold s. 12.
- Få enda tydeligere frem at foretaket ikke skal engasjere seg i bygging av boliger eller næringsbygg

Vedtekter:

- §12 punkt f; 2 setningen er tung. Omskrives så den blir klarere. Innholdet er greit
- Det bes om at endringene i vedtektene markeres så det blir lettere å se forskjellene mellom gjeldende og reviderte vedtekter

Styreleder forslø følgende tillegg til vedtaket pkt 1:

før den endelige behandlingen i styret, formannskapet og bystyret/kommunestyret.

Vedtak:

Styret i Sandnes tomteselskap KF anbefaler at formannskapet gjør slikt vedtak:

1. Formannskapet godkjenner at daglig leder og rådmannen ferdigstiller fremlagte forslag til revidert eierstrategi og oppdaterte vedtekter for Sandnes tomteselskap KF, før den endelige behandlingen i styret, formannskapet og kommunestyret og med følgende merknader/innspill:

Eierstrategien:

- S. 10 Samfunnsansvar; utdyper noe med bl.a. få frem målene som er satt boligsosialt
- S. 5 Konsentrert byutvikling; formuleringer om endret risikobilde og mer av transformasjonsområder reformuleres. Sees i sammenheng med punktet om Særskilte forhold s. 12.
- Få enda tydeligere frem at foretaket ikke skal engasjere seg i bygging av boliger eller næringsbygg
- S.11 Profilering/merkevarebygging forstås ikke til utelukkende å være begrenset til Blink

Vedtekter:

- §12 punkt f; 2 setningen er tung. Omskrives så den blir klarere. Innholdet er greit
- Det bes om at endringene i vedtektene markeres så det blir lettere å se forskjellene mellom gjeldende og reviderte vedtekter

2. Formannskapet tilrår at Fellesnemnda nye Sandnes slutter seg til at eierstrategien og vedtekter for foretaket ferdigstilles med grunnlag i fremlagte forslag.

Styremøteplan 2020

Saksfrist	Utsendelse	Møtedag	Tema
27.1	30.1	06.2. kl 0900	Foreløpig Årsmelding
23.3	26.3	02.4 kl 0900	Årsregnskap 2019
27.4	30.4	07.5 kl 0900	
25.5	28.5	04.6 kl 0900	1.Tertial regnskap 2020
17.8	20.8	27.8 kl 0900	
14.9	17.9	24.9 kl 0900	2. Tertial regnskap 2020 Budsjett 2021-2024
19.10	22.10	29.10 kl 0900	
23.11	26.11	03.12 kl 1630	Oppsummering 2020

Godkjenningsdatoer kommunestyre: Årsrapport 25. mai. Perioderapport 22. juni og 19. okt. Adm.utvalg skal ha saken 1 uke før kommunestyret.

* Skriftlig rapport. Fysisk møte ved behov.