



2014

# STYRETS ÅRSBERETNING





Sandnes tomteselskap KF  
Tlf: 51 33 50 00  
Org. nr.: 993 360 198  
[www.sandnes-tomteselskap.no](http://www.sandnes-tomteselskap.no)

Besøksadresse: Havnegata 15, 4306 Sandnes  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

## Innhold

1. FORMÅL OG OPPGAVER .....	3
2. STYRE OG ADMINISTRASJON .....	4
3. ARBEIDSMILJØ OG YTRE MILJØ .....	4
4. AKTIVITETER I 2014 .....	5
5. SATSINGSOMRÅDER .....	7
6. REGNSKAP OG RESULTAT .....	8
7. FREMTIDSUTSIKTER .....	8



Sandnes tomteselskap KF  
Tlf: 51 33 50 00  
Org. nr.: 993 360 198  
[www.sandnes-tomteselskap.no](http://www.sandnes-tomteselskap.no)

Besøksadresse: Havnegata 15, 4306 Sandnes  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

## 1. FORMÅL OG OPPGAVER

Sandnes tomteselskap KF (selskapet) er et kommunalt foretak, eid av Sandnes kommune.

Bystyret i Sandnes sine forventninger til selskapet er anført i vedtatt eierstrategi og vedtekter for selskapet. Kommunens utbyggingsprogram, økonomiplan og kommuneplan legger også rammebetingelser for selskapets virksomhet.

Hovedoppgavene til selskapet er tilrettelegging og salg av tomter til bolig, næring, offentlige bygg og andre offentlige formål. Selskapet skal også bidra til transformasjon av områdene langs bybåndet og fremtidig bussveitrase.

Økt tilførsel av rimelige boliger er et prioritert boligsosialt virkemiddel for at flere skal kunne kjøpe sin egen bolig. Selskapet nytter prosjektkonkurranskonseptet som virkemiddel for å fremskaffe rimelige boliger. Prosjektkonkurranser innebærer at flere utbyggingsselskap konkurrerer om tomtene ut fra hvem som etter en samlet vurdering anses å bygge de billigste boligene kombinert med den beste kvaliteten. Hensikten med prosjektkonkurranser er å gjøre boligene billigere for boligkjøperne (primært yngre førstegangsetablerere). Boligene tildeles og selges av utbyggingsselskapene iht. tomteselskapets (kommunens) tildelingsregler. Erfaringer viser at boligene som blir solgt i prosjektkonkurranser blir 10 - 20 % rimeligere enn tilsvarende boliger solgt på det åpne markedet.

Ved gjennomføring av prosjektkonkurranser får kommunen tilbud om å kjøpe boliger før de legges ut i markedet. Dette for å dekke kommunens behov vedtatt i boligsosial handlingsplan.

Selskapet har også en sentral rolle i realiseringen av by – og senterområdene, herunder Skeiane - området, Ruten og Havneparken. Selskapet inngår samarbeid med andre utbyggingsselskaper der dette er hensiktsmessig.

Selskapet skal være selvfinansierende og ha en forsvarlig egenkapital. I den forbindelse har foretaket utarbeidet måltall for driften når det gjelder lønnsomhet, likviditet/finansieringsevne og soliditet. Måltallene er godkjent av bystyret. Med selvfinansierende menes det at kommunen ikke tar ut utbytte eller gir tilskudd til virksomheten.



Sandnes tomteselskap KF  
Tlf: 51 33 50 00  
Org. nr.: 993 360 198  
[www.sandnes-tomteselskap.no](http://www.sandnes-tomteselskap.no)

Besøksadresse: Havnegata 15, 4306 Sandnes  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

Bystyret i Sandnes vedtok imidlertid i møte 16. desember 2014 å tilføye et nytt punkt i selskapets vedtekter hvor bystyret får anledning til å be om utbytte forutsatt at styret har gitt sin anbefaling. Endringen får virkning første gang for regnskapsåret 2015.

## **2. STYRE OG ADMINISTRASJON**

Selskapets styre består av syv medlemmer, fem folkevalgte representanter og to eksterne. Av disse er det tre kvinner og fire menn. I tillegg har kommunen en representant fra administrasjonen som observatør i styret. De folkevalgte styremedlemmene har personlige varamedlemmer.

Selskapet har syv ansatte, to kvinner og fem menn.

Noen administrative tjenester kjøpes av kommunen i henhold til egne tjenesteavtaler.

## **3. ARBEIDSMILJØ OG YTRE MILJØ**

Sandnes tomteselskap KF hadde i 2014 7 ansatte, av disse var 2 kvinner og 5 menn. Selskapet legger vekt på å fremme likestilling og hindre forskjellsbehandling i strid med likestillingsloven. Det tolereres ikke noen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere på grunn av etnisitet eller seksuell legning.

Selskapet legger vekt på å holde høy etisk standard i utøvelse av virksomheten.

Styret vurderer det generelle arbeidsmiljøet som meget tilfredsstillende. Selskapet har hatt et sykefravær på 0,8 % i perioden.

Det er ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

Selskapets virksomhet har ikke forurenset det ytre miljø eller påvirket det på noen negativ måte. Selskapet er sertifisert som miljøfyrtårnsbedrift.

Selskapet er en arbeidsplass hvor de ansatte opplever helsefremmende, meningsfulle og trygge arbeidsforhold. Selskapet driver et systematisk HMS - arbeid med fokus på kartlegging, risikovurdering, planlegging og iverksetting av nødvendige



Sandnes tomteselskap KF  
Tlf: 51 33 50 00  
Org. nr.: 993 360 198  
[www.sandnes-tomteselskap.no](http://www.sandnes-tomteselskap.no)

Besøksadresse: Havnegata 15, 4306 Sandnes  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

tiltak for å sikre at kravene i helse, miljø og sikkerhetslovgivningen tilfredsstilles.

#### 4. AKTIVITETER I 2014

Selskapet har hatt høy aktivitet i 2014 både i egne prosjekter, datterselskaper og tilknyttede selskaper.

Selskapet hadde ved utgangen av 2014 eierskap i følgende selskap:

	Selskap	Aksjonærandel
Datterselskap	Brattebø Gård AS	70 %
	Kleivane Utviklingsselskap AS	65 %
	Sandnes Øst Utvikling AS	60 %
	Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	60 %
	Bærheim Utvikling AS	60 %
	Bogafjell Vest Utvikling AS	60 %
Tilknyttede	Nord-Jæren Utvikling Sandnes AS	40 %
	Kvelluren Næringseiendom AS	34 %
	Sandnes byutvikling AS	10 %
	Sørbø Hove AS	36 %
	Austrått Utvikling AS	7 %
	Ruten parkering AS	40 %

Vagle Næringspark AS administreres av selskapet, men eies av Sandnes Kommune.

Selskapet har boligområder under utvikling spredt rundt i hele kommunen, herunder Sørbø Hove, Kleivane, Bogafjell, Austrått, Sviland, Rossåsen, Hommersåk og Høle.

Nye konsepter er under utprøving, på Sørbø Hove har Jadarhus utviklet et seniorboligkonsept hvor salget av boligene startet høsten 2014. Det første leie til eie konseptet er under utvikling i samarbeid med OBOS på Kleivane, dette vil være klart for salg tidlig i 2015. Når de første prosjektene er gjennomført vil de ble evaluert og videreutviklet.



Sandnes tomteselskap KF  
Tlf: 51 33 50 00  
Org. nr.: 993 360 198  
[www.sandnes-tomteselskap.no](http://www.sandnes-tomteselskap.no)

Besøksadresse: Havnegata 15, 4306 Sandnes  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

Totalt 150 boliger er solgt etter prosjektkonkurransesmodellen i 2014. Det planlegges med at det skal selges samme antall i 2015. Til sammenligning ble det solgt 173 boliger i prosjektkonkurranse i 2013.

Selskapet har i oppdrag å selge eksisterende rådhus og kommunens eiendommer i Håkon 7'ens gate (SR bank bygget, Helsehuset og et parkeringsområde) og Rådhusmarka. Områdeplan er under utarbeidelse og salgsforberedelse av områdene vil påbegynnes i 2015.

Selskapet har hatt høy aktivitet innen utvikling av næringsarealer. På Stangeland var det ved utgangen av 2014 kun en næringstomt som ikke er solgt.

På Foss Eikeland er det lagt til rette for ca. 100 dekar nytt næringsareal. Omtrent halvparten av tomtene var solgt ved utgangen av 2014.

På Sviland legges det til rette for ca. 100 dekar næringsareal. Detaljplan forventes godkjent i 2015 og det arbeides aktivt med salg av tomter.

På Vagle ble områdereguleringsplanen godkjent i september. Samtidig ble også detaljreguleringsplanen for ny Rv 505 vedtatt. Det pågår forhandlinger med mulige kjøpere.

På Bærheim er det tatt en posisjon på 120 daa næringsareal.

Ved utgangen av 2014 hadde selskapet arealreserver til ca 10.000 boenheter, 180 dekar regulert til offentlig formål og 450 dekar regulert til næringsformål.

Administrasjonen prioriterer fortsatt å utvikle de innførte internkontroll prosedyrer.

## **Havneparken**

I Havneparken har det vært høy aktivitet i 2014. Den første tomten ble overdratt til utbygger, Stavanger investeringselskap AS, i august og byggearbeidene startet umiddelbart etter overtakelsen. Planlagt ferdigstilling og innflytting er mars 2016.

Sandnes Eiendom KF har lyst ut arkitektkonkurranse for nytt rådhus. Planlagt byggestart er juni 2016 med ferdigstilling 2 år etter.



Sandnes tomteselskap KF  
Tlf: 51 33 50 00  
Org. nr.: 993 360 198  
[www.sandnes-tomteselskap.no](http://www.sandnes-tomteselskap.no)

Besøksadresse: Havnegata 15, 4306 Sandnes  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

Kvartal A6 er solgt til Base Property og Ineo Eiendom AS og de samme aktørene har opsjon på kjøp av kvartal A7. Her skal det bygges boliger, hotell og kontor, byggestart er planlagt 2016/2017.

Kvartalene NB1 – NB4 og N1 er solgt til Kruse Smith Eiendom AS. Det er stiftet et tomteutviklingselskap, Sandnes byutvikling AS, hvor Kruse Smith Eiendom AS eier 90,1% og tomteselskapet eier 9,9%. Dette selskapet skal forestå videre regulering av områdene.

Første byggetrinn av infrastruktur og havnepromenade er prosjektert og byggestart er mars 2015.

Rogaland Revisjon IKS gjennomførte i 2014 forvaltningsrevisjon av selskapet. Hovedkonklusjonen i rapporten er at selskapet er veldrevet, det konkluderes med at kommunens etiske retningslinjer er ivaretatt samt at reglene om offentlige anskaffelser, HMS, miljø mv. følges. Det ble gitt noen anbefalinger om å utarbeide styreinstruks, at styret bør foreta årlige egenvurderinger samt at selskapet bør gjøre flere offentlige dokumenter tilgjengelig. Disse anbefalingene er i ettertid blitt fulgt opp og gjennomført.

## **5. SATSINGSOMRÅDER**

Selskapet vil ha større fokus på transformasjon de neste årene, hvor områdene langs ny bussveitrase og bybåndaksen vil bli prioritert. Lura, Varatun, Ganddal og Vatnekrossen er områder som har stort potensial for transformasjon. Det vil være naturlig å søke samarbeid med andre utbyggingsaktører i denne typen prosjekter som er mer krevende enn tradisjonelle utbyggingsområder.

Selskapet vil også styrke fokus på akkvisisjon og utvikling av næringsareal for å sikre Sandnes som en attraktiv næringsadresse.

Sandnes kommune er i sterk vekst, det medfører også økt behov for areal til offentlige formål. Selskapet vil søke å være i forkant slik at kommunen til enhver tid har tilgjengelig areal til dette formålet.



Sandnes tomteselskap KF  
Tlf: 51 33 50 00  
Org. nr.: 993 360 198  
[www.sandnes-tomteselskap.no](http://www.sandnes-tomteselskap.no)

Besøksadresse: Havnegata 15, 4306 Sandnes  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

En stor del av selskapets virksomhet skjer i datterselskap og tilknyttta selskap. Selskapet vil ha økt fokus på resultatutvikling/risiko i datterselskap og konsernrapportering.

## 6. RESULTAT

Årsresultatet for perioden 01.01.-31.12.2014 er kr 79,9 mill. Overskuddet foreslås disponert til annen egenkapital. Egenkapitalen er på kr 412,8 mill ekskl ansvarlige lån på kr 117 mill fra Sandnes Kommune.

Årets resultat fordeler seg på kr 44,9 mill fra ordinær drift, kr 13 mill fra utbytte i datterselskap og kr 22 mill fra tidligere avsetninger.

I hht. Eierstrategi skal selskapet være selvfinansierende og dermed er en egenkapitalprosent på over 57% (eksl ansvarlig lån) et viktig middel for å ivareta eierens interesse og målsetning.

## 7. FREMTIDSUTSIKTER

Selskapet opplever et økt prispress i boligmarkedet. For å opprettholde målsetningen om at prisene på boliger solgt i prosjektkonkurranse skal ligge 10% til 20% under tilsvarende boliger solgt i markedet vil selskapet vurdere å justere ned tomteprisene, dette vil kunne påvirke lønnsomheten. Markedet for næringstomter til bedrifter med behov for kombinasjonsbygg er fortsatt bra.

Selskapet har hatt en positiv utvikling med et godt resultat. Etter styrets vurdering er forutsetningene for fortsatt drift til stede.

Styret vil rette en takk til ledelse og ansatte for god innsats gjennom året.





Sandnes tomteselskap KF  
Tlf: 51 33 50 00  
Org. nr.: 993 360 198  
[www.sandnes-tomteselskap.no](http://www.sandnes-tomteselskap.no)

Besøksadresse: Havnegata 15, 4306 Sandnes  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

## Sandnes .... / ..... 2015

Annelin Tangen  
Styreleder

Siri Ommedal  
Styremedlem

Inger Lise Erga  
Styremedlem

Bjørn Magne Stangeland  
Styremedlem

Martin Håland  
Styremedlem

Knut O Eldhuset  
Styremedlem

Arne Norheim  
Styremedlem

Torgeir Ravndal  
Daglig leder