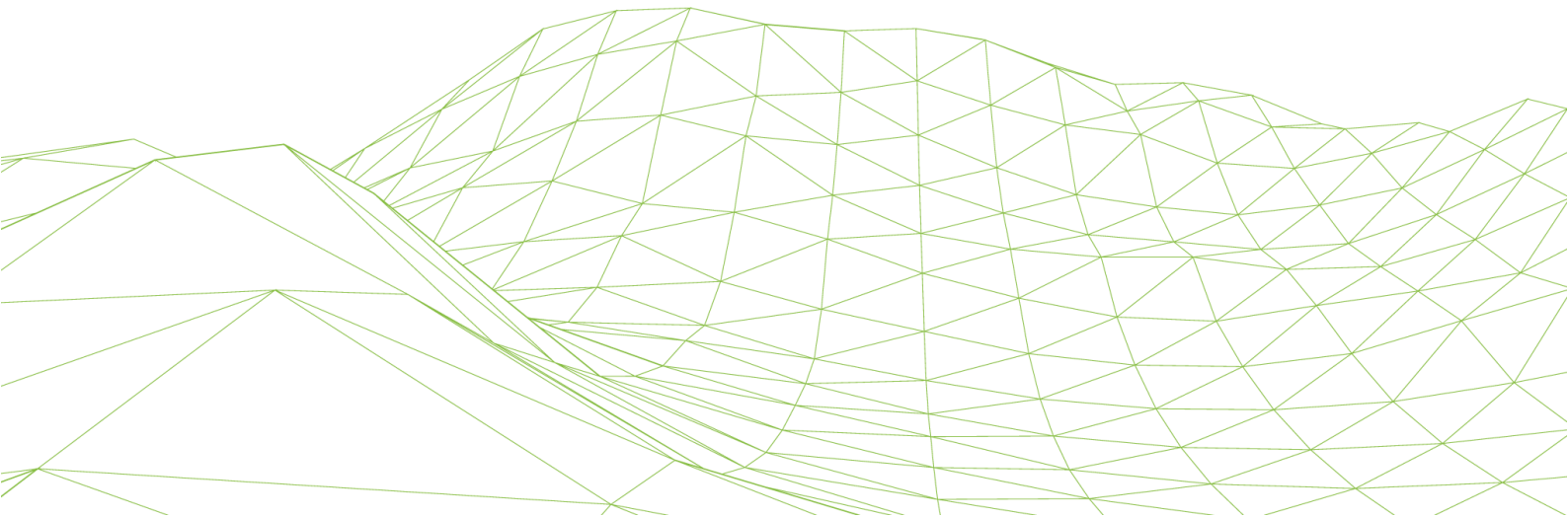




**SANDNES**  
TOMTESELSKAP

# Styremøte 16.03.17

Sandnes tomteselskap KF



# 12/17 Regnskap og årsberetning 2016

## Regnskap 2016

### SANDNES TOMTESELSKAP KF

#### RESULTATREGNSKAP 31.12.2016

	Noter	Regnskap 31.12.2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015
<b>Driftsinntekt</b>				
Salgsinntekter	3	69 116 325	163 000 000	256 333 192
Annen driftsinntekt	3	7 030 604	3 000 000	7 202 516
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>76 146 929</b>	<b>166 000 000</b>	<b>263 535 708</b>
<b>Driftskostnad</b>				
Lønnskostnad	2	10 326 561	10 390 000	10 270 802
Kostnader solgte tomter		59 235 171	153 000 000	209 624 650
Avskrivninger	7	99 000		99 000
Annen driftskostnad		7 874 974	8 610 000	9 366 096
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>77 535 706</b>	<b>172 000 000</b>	<b>229 360 548</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1 388 777)</b>	<b>(6 000 000)</b>	<b>34 175 160</b>
<b>Finansposter</b>				
Renteinntekt		4 918 681	5 000 000	6 331 910
Utbytte	5	5 300 000		
Gevinst v/salg aksjer				16 840 000
Rentekostnad		5 266 570	5 000 000	5 240 813
<b>Sum finansposter</b>		<b>4 952 111</b>	<b>-</b>	<b>17 931 097</b>
Utbytte/overføring Sandnes kommune				6 000 000
Bruk av disposisjonsfond				(6 000 000)
Aktivering av renter		(5 266 570)	5 000 000	(5 240 813)
		(5 266 570)	5 000 000	(5 240 813)
<b>Overskudd</b>		<b>8 829 904</b>	<b>(1 000 000)</b>	<b>57 347 070</b>

**SANDNES TOMTESELSKAP KF**

Balanse 31.12 2016

<b>EIENDELER</b>	<b>Noter</b>	<b>Regnskap 31.12.2016</b>	<b>Regnskap 31.12.2015</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Inventar, bil	7	402 388	501 388
Aksjer	8	37 330 454	37 330 454
Pensjonsmidler	12	457 436	600 575
Ansvarlige lån	9	7 994 628	8 764 628
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>46 184 906</b>	<b>47 197 045</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Tomter	4	459 117 455	362 117 207
Kundefordringer		3 582 738	4 288 439
Andre fordringer	11	77 856 124	96 837 607
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	321 252 610	317 122 310
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>861 808 927</b>	<b>780 365 563</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>907 993 833</b>	<b>827 562 608</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital	14	372 623 554	363 793 653
<b>Sum egenkapital</b>		<b>472 946 118</b>	<b>464 116 217</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Avsetninger		10 000 000	10 000 000
Annen langsiktig gjeld		20 540 000	
Lån Sandnes havn KF	10	93 157 541	106 258 977
Ansvarlig lån Sandnes kommune	10	108 335 000	112 668 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>232 032 541</b>	<b>228 926 977</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		4 136 759	2 222 240
Skyldig skattetrekk, arbeidsgiveravgift, feriepenger		2 493 404	2 938 080
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF	10	13 199 117	12 768 200
Forskudd solgte tomter		17 210 000	17 210 000
Annen kortsiktig gjeld		165 975 894	99 380 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>203 015 174</b>	<b>134 519 414</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>907 993 833</b>	<b>827 562 608</b>

Sandnes, 16 mars 2017

Annelin Tangen  
styrelederTore Martinsen  
nestleder

Sofie Margrethe Selvikvåg

Jan Voll

Bjørn Magne Stangeland

Astrid Sjurseike

Leiv Rune Mjøltnes

Torgeir Ravndal  
daglig leder

## SANDNES TOMTESELSKAP KF - Noter til regnskapet 2016

**Note 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk.

*Driftsinntekter/kostnader*

Inntekstføring ved salg av tomter skjer når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Inntektene anses opptjent ved inngåelse av gjensidig bindende kontrakt. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Kostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

*Omløpsmidler/kortsiktig gjeld*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

*Anleggsmidler/langsiktig gjeld*

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående art. Nedskrivning blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være tilstede.

*Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

*Tomter ment for videresalg*

Tomtene er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost består kjøpspris med tillegg av direkte henførbare utviklingskostnader, inklusive finansieringskostnader.

**Note 2 Lønnskostnader**

## Spesifikasjon av lønnskostnader

	2016	2015
Lønn	7 551 121	7 044 417
Arbeidsgiveravgift	1 250 158	1 200 219
Pensjonskostnader	1 181 202	1 433 006
Andre ytelser	63 000	249 999
Honorarer	281 080	343 160
Sum lønnskostnader	<b>10 326 561</b>	<b>10 270 802</b>

Ansatte	8
---------	---

## Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 341 571	233 080
Andre godtgjørelser	67 392	
Pensjonsutgifter	168 635	

Godtgjørelse til revisor kr. 73 705.

**Note 3 Salgsinntekter per virksomhetsområde**

	2016	2015
Næringstomter	370 250	79 920 106
Tomter til offentlige formål	2 565 381	39 916 897
Boligtomter	66 180 694	136 496 189
Andre inntekter	7 030 604	7 202 516
Sum driftsinntekter	<b>76 146 929</b>	<b>263 535 708</b>

**Note 4 Tomter**

	2016	2015
Boligtomter	273 409 344	185 692 253
Næringstomter	32 478 186	28 174 961
Tomter til offentlige formål	67 429 925	62 449 992
Tomt indre havn	93 000 000	93 000 000
Nedskrivning	-7 200 000	-7 200 000
Sum tomter	<b>459 117 455</b>	<b>362 117 207</b>

Tomtene er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det er i tillegg foretatt en generell nedskrivning av tomtene på kr 7 200 000.

Tomt i indre havn er overtatt fra Sandnes Havn KF. Verdien er verdsatt til markedspris på avtaletidspunktet. Eventuelle merverdier som fremkommer etter at alle tomter er solgt skal fordeles mellom selger (Sandnes Havn KF) med 60% og kjøper med 40%. Ved salg av delfelt er dekningsbidrag redusert med beregnet andel av eventuell gevinst som skal tilfalle Sandnes Havn KF.

**Note 5 Utbytte**

Det er mottatt følgende utbytte i 2016

Sandnes Øst Utvikling AS	600 000
Brattebø Gård AS	700 000
Vagle Næringspark AS	4 000 000
<b>Sum</b>	<b>5 300 000</b>

**Note 6 Bundne bankinnskudd**

Innestående på bank er kr 321 252 610. Av dette er kr 756 871 bundne skattetrekkmidler.

**Note 7 Varige driftsmidler**

	Inventar	Bil	Sum
Anskaffelseskost 1/1	730 131	261 375	991 506
Akk. avskrivninger	458 981	130 137	589 118
Balanseført verdi per 31.12.16	271 150	131 238	402 388
Årets avskrivninger	73 000	26 000	99 000
i %	10	10	

## Note 8 Investeringer i tilknyttede selskaper

	Ervervet	Kontor	Eierandel	
Kvelluren Næringseiendom AS	2005	Sandnes	34%	
Sørbø Hove AS	2007	Sandnes	36%	
Brattebø Gård AS	2009	Sandnes	70%	
Kleivane utviklingsselskap AS	2011	Sandnes	64,5%	
Sandnes Øst Utvikling AS	2011	Sandnes	60%	
Nord Jæren Utviklingsselskap AS	2012	Sandnes	39,6%	
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	2012	Sandnes	59,61%	
Bærheim Utvikling AS	2014	Sandnes	60%	
Austrått Utvikling AS	2014	Sandnes	6,68%	
Bogafjell Vest Utvikling AS	2014	Sandnes	60%	
Sandnes Byutvikling AS	2014	Sandnes	9,9%	
Vagle Næringspark AS	2015	Sandnes	20%	
Hammaren Utvikling AS	2015	Sandnes	78%	
	Aksjekapital	Ant aksjer	Egenkapital 100%	Bokført verdi (kostpris)
Kvelluren Næringseiendom AS	100 000	1 000	3 593 996	1 670 000
Sørbø Hove AS	2 000 000	2 000	22 985 392	1 520 225
Brattebø Gård AS	100 000	100	2 680 377	105 000
Kleivane utviklingsselskap AS	5 000 000	5 000	28 267 559	12 900 000
Sandnes Øst Utvikling AS	1 000 000	1 000	2 374 431	1 800 000
Nord Jæren Utviklingsselskap AS	7 000 000	7 000	6 074 077	9 574 231
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	1 182 260	100 000	4 865 000	2 900 005
Bærheim Utvikling AS	300 000	300 000	179 139	600 000
Austrått Utvikling AS	1 820 000	910 000	8 149 377	607 880
Bogafjell Vest Utvikling AS	2 500 000	250	1 998 071	1 500 000
Sandnes Byutvikling AS	5 000 000	1 000	4 431 684	495 000
Vagle Næringspark AS	31 130	15 565	43 069 117	1 318 113
Hammaren Utvikling AS	3 000 000	3 000	2 688 885	2 340 000
<b>Sum</b>				<b>37 330 454</b>

## Note 9 Ansvarlig lån

	2016	2015
Bærheim Utvikling AS	2 825 685	2 825 685
Austrått Utvikling AS	2 431 520	2 431 520
Hammaren Utvikling AS	2 737 423	3 507 423
<b>Sum</b>	<b>7 994 628</b>	<b>8 764 628</b>

Lån Bærheim Utvikling skal renteberegnes med NIBOR 3 måneder +2%. Lån Hammaren Utvikling AS renteberegnes med NIBOR 3 måneder +1,4%. Lån Austrått Utvikling AS skal ikke renteberegnes. Lånene skal stå tilbake for annen kreditorgjeld hos låntaker. (jfr. dekningsloven §9-7 nr. 2)



**Note 10 Mellomværende med Sandnes kommune og kommunale foretak***Kortsiktig gjeld*

	2016	2015
Gjeld Sandnes kommune	13 199 117	12 768 200
Gjeld Sandnes Havn KF		

*Langsiktig gjeld*

Ansvarlig lån Sandnes kommune	108 335 000	112 668 000
Lån Sandnes Havn KF	93 157 541	106 258 977

*Ansvarlig lån Sandnes kommune*

Ansvarlig lån 01/01-16	112 668 000
Avdrag	-4 333 000
Ansvarlig lån 31/12-16	108 335 000

Ansvarlig lån fra Sandnes kommune skal nedbetales over 30 år. Lånet renteberegnes etter 3 måneders NIBOR + marginpåslag på 3%.

*Lån Sandnes Havn KF*

	2016
Lån Sandnes Havn KF	106 258 977
Avdrag	-13 101 436
Ansvarlig lån 31/12-16	93 157 541

Lånet er oppstått ved overføringen av tomter fra Sandnes Havn KF. Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR fra det tidspunkt del av tomt stilles til disposisjon og frem til betaling av det enkelte avdrag. Avdrag på lånet skal skje etter hvert og i samme takt som delfelter selges til sluttkjøper.

**Note 11 Andre fordringer**

Andre fordringer består i hovedsak av opptjente ikke fakturerte inntekter. Dette knytter seg til inngåtte bindende salgsvtaler med hel eller delvis betalingsutsettelse. Skjøte overføres ikke før hele salgssummen er gjort opp.

**Note 12 Avsetning for forpliktelser**

Foretaket har en forpliktelse til å betale kr 10 millioner for en skoletomt i Skaarlia dersom det ikke blir noen utbygging på Gramstad.

**Note 13 Pensjonsforpliktelse**

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Selskapet har pensjonsordning som omfatter i alt 15 personer. Dette gjelder både nåværende og tidligere ansatte. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom den kommunale pensjonskassen.

	2016	2015
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	945 892	1 064 175
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	463 407	407 628
<b>Brutto pensjonskostnad</b>	<b>1 409 299</b>	<b>1 471 803</b>
Avkastning på pensjonsmidler	-467 077	-397 603
Adm kostnader	92 156	49 476
Arbeidsgiveravgift	145 847	158 438
Resultatføring av actuarielt tap	183 549	489 667
Resultatføring av planendring		
Effekt av estimatendringer		
<b>Netto pensjonskostnader</b>	<b>1 363 774</b>	<b>1 771 781</b>

	2016	2015
Beregnet pensjonsforpliktelse per 31.12	16 960 542	16 711 516
Pensjonsmidler til markedsverdi	14 949 869	13 352 015
Arbeidsgiveravgift	283 505	473 690
Ikke resultatført actuarielt tap inkl arb giv	-2 751 614	-4 433 766
<b>Netto pensjonsmidler</b>	<b>-457 436</b>	<b>-600 575</b>

	2016	2015
Diskonteringsrente	2,60	2,50
Forventet lønnsvekst	2,50	2,50
Grunnbeløpets regulering	2,25	2,25
Pensjonsregulering	1,48	1,48
Forventet avkastning på fondsmidler	3,60	3,30

De aktuariemessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.

#### Note 14 Egenkapital

	2016	2015
Opptjent egenkapital 1/1	363 793 653	312 446 583
Overskudd	8 829 904	57 347 070
Bruk av disposisjonsfond		-6 000 000
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>372 623 554</b>	<b>363 793 653</b>



## Note 15 Kontantstrømoppstilling

	2016	2015
<b>Kontantstrøm for operasjonelle aktiviteter</b>		
Ordinært resultat	8 829 904	57 347 070
Ordinære avskrivninger	99 000	99 000
Økning i varelager (tomter)	-97 000 248	-71 781 582
Reduksjon (økning) i kundefordringer	705 701	-2 664 265
Reduksjon i andre fordringer	18 981 483	13 493 541
Økning (reduksjon) i leverandørgjeld	1 914 519	-2 687 446
Økning i kortsiktig gjeld,	66 581 241	82 812 205
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<b>111 600</b>	<b>76 618 523</b>
Reduksjon (økning) langsiktige fordringer	770 000	- 6 064 628
Økning aksjer		- 3 058 113
Planendring pensjon tillagt egenkapital		
Økning (reduksjon) langsiktig gjeld	3 105 564	-23 074 023
Reduksjon pensjonsmidler	143 139	586 177
Utbytte, overføring til kommunen		-6 000 000
Netto kontantstrøm av finansieringsaktiviteter	<b>4 018 703</b>	<b>-37 610 587</b>
Netto endring av kontanter	4 130 300	39 007 936
Kontanter ved periodens begynnelse	317 122 310	278 114 374
<b>Kontanter ved periodens slutt</b>	<b>321 252 610</b>	<b>317 122 310</b>

Årsresultat 2016 er kr 8,8 mill mot budsjett minus kr 1 mill

De største forskjellene mellom regnskap og budsjett fordeler seg på følgende områder:

Sum salgsinntekter er kr 93,9 mill., lavere enn budsjett. Årsaken til en vesentlig reduksjon av salg i forhold til budsjett skyldes at prosjekter blir forskjøvet i tid. Dette kan skyldes en senere byggemodning enn forutsatt, forsinket områdegodkjenning samt en omprioritering av tomter som en legger for salg. Omprioritering kan skyldes tilpassinger av tomter som er ønsket av markedet. For boligmarkedet utgjør avviket kr 39 mill og kan i sin helhet tilskrives Sørbø HUP1, Kleivane B7 og Åsveien. Næringsdelen utgjør kr 26 mill da alt salg er flyttet fra 2016 til 2017 Dette gjelder tomter knyttet til Foss Eikeland og Stangeland. Det samme gjelder offentlig, hvor beløpet utgjør kr 29 mill. hvor Skaarlia AU 06 og svømmeanlegg Iglemyr lå inne i 2016.

Annen driftsinntekt er kr 4,0 mill høyere enn budsjett. Dette er variable inntekter og viderefaktureringsinntekter. Største delen er utleie av daglig leder til datterselskap og leieinntekter fra midlertidige bygg.

Sum driftsresultat er kr 4,6 mill bedre enn budsjett og skyldes økning annen driftsinntekt og redusert annen driftskostnad. Årsak til uendret bidrag solgte tomter skyldes at Bogafjell G3 kom inn med høyt bidrag som ikke var budsjettert i 2016. Her er det godt bidrag pga tidligere neskrivering pga høyspent. Næring utgjør en reduksjon på bidrag på ca kr 13 mill som følge av utsettelsen. På budsjetterte offentlig tomter for 2016 var det lagt inn lavt bidrag. Dermed vil utsettelsen ikke påvirke avviket vesentlig. I budsjett 2016 var det tatt høyde for ytterligere avsetning prisfall på kr 15 mill. Det er valgt å ikke bokføre denne avsetningen. Praksisen med generelle avsetninger kommer ikke til å videreføres. All usikkerhet i fremtiden skal knyttes til konkrete prosjektnummer.

Lønn er på budsjett kr 10,3 mill

Annen driftskostnad er kr 0,8 mill lavere enn budsjett. De største besparelser ligger på mindre bruk av konsulent og reklame.

Finans er kr 0,1 mill lavere enn budsjett og skyldes en litt lavere kontantbeholdning enn forutsatt i budsjett.

Utbytte kr 5,3 mill er ikke budsjettert i 2016 og kommer fra 3 selskaper. Det er også foreslått utbytte i et fjerde selskap. Endelig vedtak blir fattet på generalforsamling i mars 2017. Nærmere info finnes under sak 16/17.

Tidligere avsetninger knyttet til prisfall og tap på opsjonsavtaler på kr 7,2 mill og resalg risiko for næringstomter på kr 3,4 mill er opprettholdt. Resalg risiko er fordelt på konkrete prosjekt og fremkommer ikke som generell avsetning tilsvarende de kr 7,2 mill

	Regnskap (mill)	Budsjett (mill)	Avvik (mill)
Salgsinntekt	69,1	163,0	-93,9
Annen inntekt	7,0	3,0	+4,0
Lønn	10,3	10,3	0,0
Kost solgte tomter	59,2	153	+93,8
Annen driftskostnad	7,9	8,7	+0,8
Renteinntekt	4,9	5,0	-0,1
Utbytte	5,3	0	+5,3
Overskudd	8,8	-1,0	+9,8

### Største endring i balanse 2016

#### *Anleggsmidler:*

Ansvarlige lån er redusert med kr 0,7 mill. Nedgangens skyldes nedsalg av aksjepost i Hammeren Utvikling, og dermed fordeling av ansvarlig lån etter aksjeandel.

#### *Omløpsmidler:*

Tomter har økt med kr 97 mill. Kr 88 mill av økningen skyldes balanseførte prosjektkostnader tilhørende kommende boligfelt. Kr 12 mill tilhører næring og offentlig.

Andre fordringer er redusert med kr 19 mill. Hovedsakelig skyldes dette innbetalinger av tidligere inntektsførte salg.

#### *Langsiktig gjeld:*

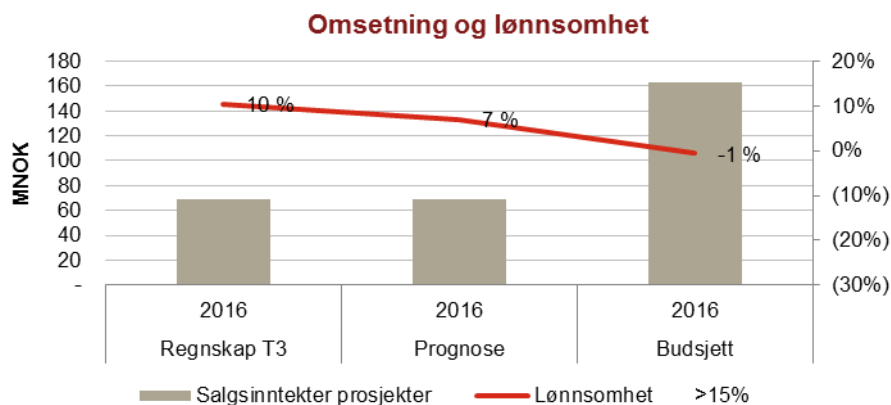
Delbetaling på lån til Sandnes Havn KF med kr 13 mill. Nedbetalingen følger oppgjørstidspunktene på delfeltene i Havneparken. Nedbetaling ansvarlig lån Sandnes Kommune utgjør kr 4 mill og følger gjeldende avtale. Ny post i 2016 er annen langsiktig gjeld kr 20,5 mill til Hammaren Utvikling as gjeldende tomtekjøp.

#### *Kortsiktig gjeld:*

Annen kortsiktig gjeld er økt med kr 66,5 mill. Økningen skyldes tomtekjøp knyttet til kommende boligfelt.

Endelig regnskap STS KF	Regnskap T3 Prognose Budsjett		
	2016	2016	2016
<b>Alle tall i MNOK (nominelle kroner)</b>			
<b>Resultatregnskap</b>			
Salgsinntekter prosjekter	69	69	163
Annen driftsinntekt	7	4	3
Kostnader prosjekter	-59	-53	-153
Lønnskostnad	-10	-10	-9
Annen driftskostnad *	-9	-9	-10
Nedsalg aksjer	5	1	0
Netto finans	5	3	5
<b>Resultat</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>-1</b>
<b>Balanse</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
Aksjer	37	37	32
Andre anleggsmidler	8	10	5
Tomter	459	347	312
Kundefordringer	4	3	3
Andre kortsiktige fordringer	78	52	76
Bankinnskudd, kontanter og lignende	321	338	382
<b>Sum eiendeler</b>	<b>908</b>	<b>787</b>	<b>810</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
Innskutt egenkapital	100	100	100
Opptjent egenkapital	372	369	358
<b>Sum EK</b>	<b>472</b>	<b>469</b>	<b>458</b>
Ansvarlig lån	211	213	252
Annen langsiktig gjeld	21		
Leverandørgjeld *	4	1	-70
Skyldige offentlige avgifter	2	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	13	6	2
Forskudd	17	10	126
Annen kortsiktig gjeld	167	86	40
<b>Sum gjeld</b>	<b>436</b>	<b>318</b>	<b>352</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>908</b>	<b>787</b>	<b>810</b>

Nøkkeltall		2016	2016	2016
Lønnsomhet	>15%	11 %	7 %	-1 %
Likviditet og finansieringsevne	>100	-79	-68	-112
Soliditet	>45% inkl Ans lån	73 %	84 %	82 %



## Årsberetning Sandnes tomteselskap KF

Se vedlegg 1.

## 13/17 Driftsrapport

### Varatunparken

I forbindelse med rulleringen av kommuneplanen skal Varatunparken fremmes som nytt utbyggingsområde. Etter gjennomført arkitektkonkurranse har vi jobbet med å få et bilde på kostnader for byggeklare tomter. Grunnforholdene i Varatunparken er utfordrende når bygg, veier og vann- og avløpsanlegg skal bygges. Det er derfor forutsatt omfattende pælearbeider for å sikre stabilitet i det som skal bygges.

Å bygge på en nedlagt søppelfylling byr på utfordringer som er nye og ukjente for oss, både i anleggsfasen og i salgøyemed. For å ferdigstille nødvendig ROS-analyse har vi engasjert miljøteknisk konsulent som bidrar med nødvendig kompetanse. Konsulenten skal beskrive risiko forbundet med utbyggingsarbeidene, risiko i en ferdig utbygd situasjon med etablerte boliger, beskrive nødvendige sikkerhetstiltak for ulike utbyggings situasjoner og vurdering av økonomisk realisme, opplevd sikkerhet og behov for tillatelser av miljømyndighetene. Rapporten skal foreligge innen 31.03.2017. Etter dette ferdigstilles dokumentene som sendes samfunnsplan. Etablering av utbyggings selskap starter opp dersom vi får positive konklusjoner. Det er flere interessenter som har meldt seg.

*Mona Stangborli*

### Salg av teiger

I bystyret ble det i desember i fjor vedtatt at «Sandnes tomteselskap KF skal stå for gjennomføring av salg av grønne og grå arealer i kommunen». Det er et mål om at dette skal gi inntekter på ca. kr. 2 mill. i 2017.

Det er avholdt eget møte med Utbyggingsavtaler og Teknisk som tidligere har hatt hovedansvaret for salg av disse arealene. I møtet ble gjennomgått både prinsipper, rutiner og erfaringer fra tidligere saker. I etterkant ble det sendt ut informasjon til avdelinger i kommunen (Servicekontor, Dokumentsenter, Utbyggingsavtaler, Teknisk, Landbruk, Plan, Byggesak, Geodata), om at tomteselskapet overtar ansvaret for disse sakene. Det presiseres at dette gjelder saker registrert etter 01.01.17. Tidligere saker behandles av stab utbyggingsavtaler.

Det legges ikke opp til å gjøre noen vesentlige endringer i selve håndteringen av sakene. Innkomne henvendelser registreres og besvares etter at forespørselen har vært til vurdering/høring hos aktuell

forvalteenhet/avdeling. I saker der arealer kan avhendes, vil det bli inngått egen avtale. Det vil så langt som mulig bli operert med standardiserte avtaler, der prinsippet er at kjøper selv vil være ansvarlig for evt. omregulering, og kostnader forbundet med dette.

Når det gjelder pris så skal denne gjenspeile verdien på arealet som selges. Altså må verdivurderingen eksempelvis hensyn ta at kjøpers eiendom da blir så stor at det kan deles fra ekstra tomt.

Det er til nå mottatt 5 saker/henvendelser om kjøp av mindre teiger/arealer. Disse behandles fortløpende. Erfaringsmessig vil en andel av disse gjelde forespørsel om kjøp av type areal (friområder, lekeplasser, etc.) som respektive forvaltningsenhet ikke ønsker skal bli solgt. Antallet saker som resulterer i salg vil følgelig være noe mindre enn registrerte henvendelser. I tillegg vil ofte arealene som selges være av mindre størrelser, og dermed ha mindre økonomisk verdi.

Saker som gjelder sentrumsnære eiendommer (transformasjonsområder) vil ofte ha høyere økonomisk verdi. Eksempel her er parkeringsplassen bak det tidligere Aftenbladbygget i Storgata. Salg av slike arealer er nødvendig for å oppnå budsjettmålene.

*Martin Eskeland*

## Prosjektkonkurranser i sentrale strøk

Suksessen til prosjektkonkurransene våre er at vi har truffet markedet med boligmix og pris.

Dette har ført til at utbyggerne har fått solgt sine boliger og det har vært liten risiko forbundet med å kjøpe tomter av Sandens tomteselskap.

Framover vil det bli større fokus på fortetting, da spesielt langs kollektivakser og i transformasjonsområder. Dette kan gi større utfordringer med modellen vi kjenner i dag.

Tomten er gjerne stor og utbyggingen vil måtte skje i flere byggetrinn. Det er felles parkeringsanlegg og fellesområder som skal opparbeides. Det må også framstå som et enhetlig arkitektonisk prosjekt. Dette gjør at tradisjonell prosjektkonkurranse vanskelig lar seg gjennomføre.

For allikevel å ivareta barnefamilier og førstegangsetablerere vil vi legge føringer i salget til utbygger. Denne kan være at 20 % av boligene skal selges til 10% lavere pris og at tildelingsreglene til Sandnes tomteselskap benyttes. Vi ser hele veien etter nye gode løsninger slik at vi kan fortsette å skaffe rimelige boliger til vår målgruppe. Denne modellen utvikles videre.

I nye reguleringsplaner er det derfor viktigere enn noen gang, å få så flexibel byggesone og utnyttelse som mulig. En reguleringsplan er gjeldende i mange år og vi kjenner til hvor fort markedet og etterspørsel kan endre seg.

*Åge Kolstø*



## Intern kontroll status planer i 2017

Det jobbes kontinuerlig med forbedring av selskapets internkontroll. I løpet av 2017 tar vi sikte på å få rutiner inn som forløp i Public 360. Forløp for prosjekt som eksisterer vil bli gjennomgått og nye forløp vil bli opprettet.

## Oppfølging av kontrakter og forpliktelser

Det jobbes med å registrere alle kontrakter i dokument for oppfølging av kontrakter. Når alle kontrakter er registrert tas det sikte på at dokumentet bli gjennomgått på interne møter minst 2 ganger i måneden.

## Markedsplan fremover

Mitt i Sandnes nærmer seg publisering på nettsiden. I forbindelse med publiseringen jobber vi med å gjøre konseptet kjent. Det vil bli gjort gjennom reklame på busskur, avisannonser og sosiale medier. Parallelt jobbes det med at Sandnes skal være den foretrukne næringsadressen. Ut over våren vil vi ha flere annonser for å profilere våre næringsområder. Vi vil også profilere næring på LinkedIn.

*Marianne Byberg*

## Sandnes som en foretrukken næringsadresse

Den siste tiden har vi prioritert budskapet «byggeklare» næringstomter. Annonse er rykket inn i DN, SA, Næring i Sandnes og Handel og Service. Vi har hatt flere henvendelser som bearbeides videre.

Avtale med Blink og TdF er inngått. I tillegg til avtalen med TdF inngår vi en avtale om instagram konkurranse med TV2 alle fem dagene. Havneparken Sandnes vil komme frem i tillegg skal vi ha dagspremier og hovedpremier. Hovedpremien blir et samarbeid med Kronen Gruppen med overnatting og guidet tur til Preikestolen.

Som en del av denne satsingen ønsker foretaket å inngå en avtale med Nordsjørittet. Det er viktig å sikre at fremtidig Nordsjøritt har målgang i Sandnes. I år er det 20 års jubileum. Dersom det er mulig innenfor en ramme på inntil 300 000 er hoved ønske å arrangere en gratis konsert etter løpet, (folkefest for alle) Dersom dette ikke er mulig å få til er mitt forslag at vi støtter løpet med 150 000 inklusiv teknisk bistand som utgjør ca 70 000. 3 års avtale. Dersom dette godkjennes vil ikke formannskapet få noen søknad om støtte. Dette er avklart med rådmannen.

Som en del av Sandnes laugets samarbeidet ble det arrangert tur til Kitchbuel for å få erfaringer med deres folkefest ifbm utforrennet der. Det var et bra opplegg faglig og det er laget et erfarings notat fra turen.

Ruten og Havneparken blir også presentert i DNB sitt næringsseidoms seminar i Oslo i mars. Ca 250 deltakere.

Det er nå laget et første utkast til plan over et større område på Eikeland 250 dekar som er et samarbeid med en et selskap som satser på fornybar energi industri. Samarbeidet utvikles etter hvert som vi får til en felles plattform. Målet til slutt er å selge næringstomter til en ny industri i regionen.

Vi er i slutfasen med konseptet MITT i SANDNES. Nettsiden er blir klar i disse dager. Annonsekampanje starter i slutten av mars. EM1 avisa, Bo avisa til SA og busskur plakater i tettstedene i Sandnes, Stavanger, Sola, Bryne og Gjesdal. Kampanjen er presentert 20 utbyggere ifbm prosjektkonkurranse møte. De synes det var bra. Kampanjen trekkes også inn i deres kommunikasjon når de går ut og selger boligene de har bygget på vunnet konkurranse.



## Oppfølgingsoppgaver fra forrige møte

Administrasjonen orienterte styret om store oppgaver som gis direkte fra rådmannen. Denne type oppdrag er forankret i eierstrategi. Oppgaver å utvikle Ruten og Skeiane er to eksempel på denne type oppdrag. Et annet type oppdrag er salg av mindre utbyggbare teiger. Arbeidsmengden øker og administrasjonen påpekte at denne type oppdrag utfordrer administrasjonen men gir ikke inntjening til selskapet, kun kostnadsdekning. Styret minnet om at det også for denne type oppdrag er viktig å ha formell avtale-dokumentasjon hvor oppgave, oppgjørsregler, etc. er klart definert. Prosessen er i gang for å finne en omforent avtale. Kommer tilbake til saken.

Når det gjelder ansettelse av ny medarbeider ifbm Busway prosjekt ønsker administrasjonen å sikre en mer definert oppgave/strategi før en går til ansettelse. Noe endring i ansvarsforhold er gjennomført internt slik at Laila Haugland har kapasitet til oppgaven og får hovedansvaret for oppgaven i første fase.

*Torgeir Ravndal*

## 14/17 Oppstart infrastruktur på Hesthammer næringsområde

Detaljreguleringsplanen (plan nr. 2012 122) ble vedtatt i bystyret 06.02.då. Planen legger til rette for i overkant av 30 dekar nytt næringsareal.

Det er inngått både utbyggingsavtale, og avtale om anleggsbidrag mht. refusjon av mva. Tekniske planer vil med det første bli oversendt kommunen for behandling. Det forventes at godkjenning av disse, samt igangsettingstillatelse vil foreligge på vårparten. Da vil det også være inngått avtale med entreprenør mht. opparbeidelse av de tekniske anleggene. Det antas at opparbeidelsen vil starte til sommeren.

Tomteselskapet har påtatt seg å anlegge (levere og legge) overføringsledning for kommunen. Hovedvannledningen skal legges i samme grøft som de ordinære vann- og avløpsledningene i grøften, og er en parsell av prosjektet som skal føre kommunalt vann fra Hommersåk til Høle. For dette arbeidet skal vi fakturere kommunen i underkant av kr. 4 mill. Dette fordeles på 3 rater (1/3 oppstart, 1/3 ved ca. 50 % utført, 1/3 ved ferdigstilling).

Det er avsatt/regulert areal til nye nettstasjoner for både næringsområdet og boligfeltene (HO14 og HO17). Dette later til å gi overkapasitet. Vi har derfor bedt Lyse vurdere om det kan være tilstrekkelig med totalt 2, i stedet for 3 nettstasjoner, i dette området. Dette vil i så fall gi en økonomisk besparelse, da utbygger må bekoste disse stasjonene.

Over noe tid har tomteselskapet profilert området og prosjektet i ulike medier. Det fokuseres på rimelige tomter (1/3 av pris sammenlignet med andre områder) som kan tilpasses kjøpers ønsker og behov, kortreiste arbeidsplasser, båtforbindelse til Stavanger og buss til Sandnes. Det har vært henvendelser fra nærmere 10 interessenter, og også avholdt møter med noen av disse.

Samlede kostnader er anslått til nærmere kr 25 mill. Dette inkluderer grunn, planlegging, energi og opparbeidelse fram til byggeklare tomter (beløpet er fratrukket kommunens andel for hovedvannledningen, ca. kr. 4 mill.). Det forventes salgsinntekter på nærmere kr 30 mill.

*Martin Eskeland*

## 15/17 Eventuelt