



FORRETNINGSPLAN

Grimstad Bolig- og Næringsutvikling AS

28. mai 2026

1 INNLEDNING

Forretningsplanen er basert på en forretningside om at selskapet skal bidra til økt grad av realisering av eiendom med bolig- og næringsformål i Grimstad kommune.

Hovedformålet med selskapet er å være et målrettet og strategisk redskap med handlekraft og kompetanse, for økt fremdrift og realisering av eiendomsutvikling i kommunen gjennom erverv, utvikling og salg av tomter og eiendomsprosjekter med bolig- og næringsformål.

Selskapets hovedfokus er rettet mot tidligfase eiendomsprosjekter, fra erverv og opparbeidelse av tomteområder, og frem til salg av ferdig opparbeide tomteareal for bolig- eller næringsformål.

På næringsområdet skal selskapet fokusere på eiendomsutvikling gjennom opparbeidelse og ferdigstilling av tomter for salg. Selskapet kan også kjøpe, transformere, bygge, selge, eie og leie ut næringsarealer på kommersielle vilkår. Dette kan gjøres i egen regi, eller sammen med andre private eiendomsaktører.

På boligområdet skal selskapet i første rekke fokusere på eiendomsutvikling gjennom tomtesøk, erverv, regulering og tilrettelegging for salg, men kan også eie og leie ut boliger på kommersielle vilkår. Dette kan gjøres i egen regi, eller sammen med andre private eiendomsaktører.

2 FORRETNINGSIDÉ OG MÅLSETNING

Selskapet skal bidra til økt realisering av nærings- og boligeiendom i Grimstad kommune.

Selskapet skal drive på kommersielle vilkår, og skal i et lengre tidsperspektiv, gi eier forretningsmessig avkastning hensyntatt risiko, i form av verdivekst i selskapet og/eller utbytte.

Styret har vedtatt følgende reviderte forretningsplan, hvor de vesentligste endringene ble forankret hos selskapets eier, Grimstad kommune, i Eierskapsutvalget 23.04.2026.

Overordnet rolle for selskapet:

- å bidra til at forholdene legges til rette for økt eiendomsutvikling i kommunen med rimelig fremdrift, gjennom en aktiv pådriverrolle i utvikling av bolig- og nærings-eiendomsprosjekter, herunder ved å innta en rådgiver/konsulentrolle.
- å initiere, investere og realisere eiendomsprosjekter, med bolig- og næringsformål, i egenregi eller i samarbeid med private aktører, for å realisere vekst i kommunen på kort og lengre sikt.
- å ta roller i byutviklings- og eiendomsutviklingsprosjekter med mål om, til enhver tid, å bidra til å dekke kommunens behov for bolig- og næringstomter, næringsarealer for salg/utleie og boligprosjekter for salg eller utleie.
- å ha en fokusert og tilpasset organisasjon for selskapets primær oppgaver som sikrer tilstrekkelig handlekraft og kompetanse. Kompetanse kan også tilegnes gjennom samarbeidsavtaler med eksterne og fortrinnsvis lokale spesialmiljøer.

- at selskapets virksomhet, herunder salg av tjenester og eiendom, skal drives på kommersielle og markedsmessige betingelser.
- Selskapet skal ikke konkurrere om deltakelse/investering i eiendomsprosjekter der det allerede er etablert en sunn konkurransesituasjon, dvs. som hovedregel med mer enn én annen reell interessent. Unntatt er eiendom som er lagt ut for salg gjennom eiendomsmeglere, dersom selskapet vurderer at en investering er viktig for å sikre rask realisering av et eiendomsprosjekt.
- ikke å ha som primært formål å utbetale årlige utbytter til selskapets eier, men å drive langsiktig verdiskapning og reinvestere gevinster i nye prosjekter i samsvar med formålet.

3 PLAN

Selskapet skal realisere sine mål ved å drive aktiv eiendomsutvikling med følgende strategiske tilnærming:

Utvikling- og investeringsprosjekter

Selskapet:

- skal gå inn i tidligfase i eiendomsprosjekter, der dette vurderes å kunne bidra til å tiltrekke privat kapital.
- skal erverve og utvikle eiendommer, inklusive utarbeide forslag til reguleringsplaner for å sikre realisering av nye arealer for nærings- og boligformål. Dette gjelder også eiendom eid direkte av Grimstad Kommune.
- skal selge eller inngå avtaler om tidsbegrensede kjøpsopsjoner for hele eller deler av eiendommer i selskapets egen portefølje.
- skal ikke involveres i eiendomsprosjekter for utvikling av kommunens formålsbygg, slik som skole, sykehjem, barnehage, omsorgsbygg mv, med mindre selskapet tilbys egnet tomt og deltar i utlyst konkurranse på samme vilkår som andre aktører.
- skal ikke involvere seg i boliger for vanskeligstilte, med mindre selskapet tilbys egnet tomt og deltar i utlyst konkurranse på samme vilkår som andre aktører.
- skal kunne engasjere seg på eiersiden i kjøp og utvikling av kombinasjonsbygg som består av både bolig- og næringsformål. Dette gjelder også eiendom eid direkte av Grimstad Kommune som **erhverves** til markedsmessige betingelser.

Organisering og kompetanse

Selskapet:

- skal ha et profesjonelt styre med spisskompetanse innen eiendomsutvikling.
- skal ha en profesjonell organisasjon med spisskompetanse innen eiendomsutvikling.
- kan kjøpe tjenester som ikke anses som selskapets primær oppgaver og /eller det ikke er tilfredsstillende lønnsomhet i å ha internt.

- kan kjøpe eller levere tjenester fra/til kommunen til markedsmessige betingelser og på armlengdes avstand, hensyntatt anskaffelsesreglene.
- skal drives med god selskapsstyring og ha et tydelig skille mellom eierføringer, styrets myndighet og funksjon og administrasjonens operative drift.

Finansiering

Selskapet:

- skal i utgangspunktet finansiere egne aktiviteter gjennom gevinstrealisering fra egen prosjektportefølje i kombinasjon med ekstern lånefinansiering.
- kan reinvestere gevinster fra salg i nye prosjekter.
- skal kunne delfinansiere prosjekter i samarbeid med private aktører.

Geografisk utbredelse

Selskapet:

- skal primært utøve sin virksomhet i Grimstad kommune.
- skal kunne involvere seg i prosjekter som overskrider kommunegrensen, som f.eks. ved utvikling av et boligfelt på kommunegrensen.

Samarbeid

Selskapet:

- skal aktivt søke partnerskap med private aktører (lokale entreprenører, eiendomsutviklere og grunneiere).
- skal opptre skjønnsomt ovenfor lokale eiendomsinvestorer/utviklere, dersom det allerede er etablert konkurranse om en eiendom/prosjekt, og ikke engasjere seg i prosjekter der styret vurderer at prosjektet vil bli realisert innenfor en ønsket tidsperiode (ref. kommunens behovsdekning mht. bolig- og næringslokaler).
- skal kunne ha hel- eller deleierskap i eiendomsprosjekter og inngå kommersielle avtaler med private aktører.
- skal kunne tilby en rådgiver- og bistandsrolle i prosesser ved utvikling og eller salg av eiendoms masse direkte eiet av kommunen.
- skal tilby kommunen og andre, eiendomsfaglig spisskompetanse på forretningsmessig vilkår.

Avslutning

Selskapets oppdaterte forretningsplan ble vedtatt i styremøte 28.05.26, og vil bli revurdert og evt. justert årlig, første gang 2. halvår 2027.