

## Protokoll styremøte Grimstad bolig- og tomteutvikling KF

Styremøtenr. 8-2016

Dato: 17.11.2016

Varighet: 08.30- 10.00

Møtested: Grimstad rådhus, i møterommet Hamsun i 3.etg.

Tilstede: Beate Skretting(BS), Per Svenningsen(PS), Nils Erik Henriksen(NEH), Arnfinn Taraldsen(AT)  
Line J. Nicolaysen(LJN), og i tillegg stilte Arnhild Bråstad(AB) fra Grimstad kommune.

Forfall: Ingen

---

### Agenda:

45/16 Godkjenning protokoll fra styremøte 13.10.16

**Vedtak: Godkjent og signert.**

46/16 **Østerhus Næringsområde**

#### **Ferdigstilling av parsell – status**

Kabelgrøfter er lagt, det er foretatt nødvendige tester, veien ble asfaltert 16.11.16 og man venter på at Agder Energi skal få lagt inn strøm til området. Det skal også monteres gatelys. Overtakelsesbefaring skal foregå 23.11.16.

- Rydding av den andre parsellen for vegetasjon pågår og jobbsentralen utfører arbeidet.
- Arbeidet med skilting av området skal nå komme videre da det er kommet mange positive tilbakemeldinger. Arnhild Bråstad skal ta en dialog med Morten Syse hos Steinmoen for å legge opp en fremdriftsplan for dette.

**Vedtak: Tatt til orientering**

47/16 **Omre Industriområde**

Det foreligger nå et notat fra Kluge med avklaringer rundt den videre prosessen. En viktig avklaring er følgende:

#### **Sitat**

*Som det fremgår ovenfor har Grimstad kommune etter vår vurdering stor frihet til å velge hvem man vil samarbeide med, og hvordan kommunen ønsker å investere sine egne ressurser. Det vil normalt ikke være noe til hinder for at kommunen går i dialog med en bestemt privat aktør i så henseende.*

*I denne saken vil verdien av eiendommen stå sentralt. Vi anbefaler derfor at en innhenter en grundig takst /verdivurdering av eiendommen. Denne bør så langt mulig foretas på samme måte som foreskrevet i ESAs retningslinjer for salg av offentlig eiendom, selv om disse ikke er direkte anvendelige her. Det viktigste er imidlertid at det ikke kan stilles spørsmål ved kvaliteten i verdivurderingen i ettertid. Verdivurderingen bør derfor helst foretas på samme måte som det som anses normalt for denne typen eiendom.*

*Verdivurderingen bør helst innhentes av kommunen selv, og ikke av partene i felleskap. For å unngå at kommunen blir for bundet av verdivurderingen i de senere forhandlingene med den private aktøren, kan det være en fordel om vurderingen også angir hvilket prisspenn som kan sies å gjenspeile markedsprisen på eiendommen, og ikke bare oppgir én pris.*

### **Sitat slutt**

Advokat Henriksen hos Kluge anbefaler at ny takst innhentes og det kan gjerne være en oppjustering av den taksten som foreligger fra BER i 2013. Videre anbefaler han at Grimstad bolig- og tomteutvikling KF på forhånd legger en strategi for forhandlinger med mulig samarbeidspartner og har gjort seg opp noen konkrete oppfatninger om ønsket samarbeidsmodell og gjennomføringsmåte.

**Vedtak:** Etter en juridisk kvalitetssikring av styrets forslag til strategi og prosess videre fra advokat Henriksen hos Kluge har styret enstemmig vedtatt følgende strategi og prosess videre.

### **Strategi:**

- **Utgangspunktet for en utvikling av Omre vil være å danne et felles aksjeselskap sammen med en eller flere private selskaper, hvor det felles eide selskapet vil ha forretningsmessig formål og virksomhet.**
- **I forbindelse med dannelsen av et aksjeselskap må det avklares hvor stor eierandel Grimstad kommune/Grimstad bolig- og tomteutvikling KF skal ha. Styret anbefaler at Grimstad kommune/Grimstad bolig- og tomteutvikling KF primært tar sikte på en eierandel på 50 %, alternativt minimum 33,4 % som gir negativt flertall. Med negativt flertall vil Grimstad kommune/Grimstad bolig- og tomteutvikling KF blant annet kunne forhindre vedtektsendringer dersom man eventuelt er uenige. Kommunens interesser må i tillegg sikres gjennom en aksjonæravtale.**
- **Avklare hvorvidt det er Grimstad kommune eller Grimstad bolig- og tomteutvikling KF som går inn som eier i aksjeselskapet. Dersom Grimstad kommune går inn som eier, må det avklares retningslinjer i Grimstad kommune for deres valg av styremedlemmer til slike selskaper, hvor det legges vekt på kompetanse og kontinuitet i selskapets styre.**
- **Det vil være nødvendig med ny oppdatert verdivurdering av eiendom som det er aktuelt for kommunen å legge inn i aksjeselskapet som tingsinnskudd (eller annen disponering til fordel for selskapet). Styret ønsker å be om en oppdatert verdivurdering fra BER.**

- Den nye verdivurderingen fra BER vil angi et antatt prisspenn som kan sies å gjenspeile markedsverdien, og vil legges til grunn for forhandlingene om etablering av et felles selskap og partenes eierandeler og innskudd / bidrag i selskapet.
- Selskapet trenger kapital og det vil derfor være nødvendig at den/de andre aktøren(e) går inn med kontanter tilsvarende den verdi tingsinnskuddet har/den eierandel aktøren(e) skal ha, eller at man ser på andre løsninger og/eller former for finansiering av selskapet.
- Styret i Grimstad bolig- og tomteutvikling KF er åpne for - i alle fall på sikt - å ha flere eiere i det felles selskapet, gjerne 2-4 andre eiere. Det kan også være et alternativ at andre eiere kommer inn i datterselskap / deler av utviklingsprosjektet.
- Aktørene som skal være med i selskapet bør være langsiktige eiere og forplikte seg til aktiv utvikling av området, slik at man ikke risikerer at området bare ligger urørt. Dette reguleres nærmere i aksjonæravtalen.

Videre prosess:

1. Styreleder i Grimstad bolig- og tomteutvikling KF Beate Skretting orienterer formannskapet 24.11.16 om styrets strategi og forslag til prosess videre, inklusive avklaringer fra advokat Henriksen hos Kluge.
2. Det innhentes en oppdatert verdivurdering fra BER.
3. Grimstad bolig- og tomteutvikling KF og Grimstad kommune avtaler møter med interesserte aktører for å få avklart hvorvidt medeierskap i et felles selskap er av interesse basert på ovennevnte kriterier.

#### 48/16 Status eiendomsprosjekter

- **Trolldalen, Fevik – salg av kommunens areal**  
Området tilhørende Grimstad kommune er lagt ut for salg på [www.finn.no](http://www.finn.no) via Eiendomsmegler 1. Det har vært en viss interesse for området etter at det ble lagt ut for salg.

**Vedtak: Tatt til orientering.**

#### **Vollekjær boligområde – kjøp**

Eiendomsmegler 1 bekreftet på mail 15.11.16 at fullt oppgjør er innbetalt til klientkonto og at overtakelse kan finne sted som avtalt.

#### **Morholtåsen, Sauehaven – status**

Det pågår en prosess for å bli enige om en utbyggingsavtale og anleggsbidragsavtale med Grimstad kommune. Prosessen er krevende og man er så langt ikke kommet til enighet. Konkurranses grunnlaget for anbudsinnhenting på infrastruktur er klart til å kunne legges ut på doffin, men Grimstad kommune v/kommunalteknikk nekter at dette legges ut på doffin før det er enighet om en utbyggingsavtale.

**Vedtak:** Styreleder tar kontakt med Lillesand kommune for å høre om deres retningslinjer for garantistillelse samsvarer med hva Grimstad kommune krever. I tillegg sjekkes det ut om når Lillesand kommune tillater at innhenting av anbud kan finne sted. Dersom dette avviker i forhold til hva Grimstad kommune krever, vil dette tas opp med rådmannen i Grimstad kommune og eventuelt som en politisk sak.

#### 49/16 **Budsjett 2017**

Arnhild Bråstad har på nytt fremlagt forslag til investeringsbudsjett og driftsbudsjett for 2017. Prosessen rundt behandling av budsjettet 2017 for Grimstad bolig- og tomteutvikling KF har vært krevende, da det ikke foreligger noen retningslinjer for hvordan dette skal behandles på rådhuset.

Det har derfor vært nødvendig å se nærmere på lovverket og forskriftene rundt KF. Der står det følgende:

*«Bestemmelser om inndekning av regnskapsmessig merforbruk i KF er gitt i forskrift 15.12.2000 nr 1424 om årsbudsjett (budsjettforskriften) § 7. Regnskapsmessig merforbruk i et KF skal dekkes inn over foretakets særregnskap det år regnskapet legges frem. Dekker ikke foretaket merforbruket selv, skal det føres opp til dekning ved en bevilgning på kommunens budsjett de påfølgende år og eventuelt hvert år inntil merforbruket er dekket inn».*

Driftsregnskapet for Grimstad bolig- og tomteutvikling KF vil alltid ha et merforbruk som det er behov for å få dekket inn av kommunen.

**Vedtak:** I og med at Grimstad bolig- og tomteutvikling KF hvert år vil få et merforbruk når det gjelder drift, foreslår styret i Grimstad bolig- og tomteutvikling KF at kommunestyret vedtar inndekning av foretakets merforbruk hvert år i forbindelse med behandling av regnskapssaken. Ref.forskrift 15.12.2000 nr 1424 om årsbudsjett (budsjettforskriften) § 7. Dekker ikke foretaket merforbruket selv, skal det føres opp til dekning ved en bevilgning på kommunens budsjett de påfølgende år og eventuelt hvert år inntil merforbruket er dekket inn. Det vil si at merforbruket til Grimstad bolig- og tomteutvikling KF i 2017 må innlemmes i rådmannens budsjettforslag for 2018 og vil således ikke ha konsekvens for budsjettet 2017.

Styret vedtok enstemmig fremlagt drifts- og investeringsbudsjett 2017 og legger til grunn at merforbruket i driftsbudsjettet dekkes inn gjennom overføring fra Grimstad kommune.

50/16 **Eventuelt**

**Ramshaugveien, Homborsund** – Arnhild Bråstad orienterte om at naboer ikke er tilfreds med det foreslåtte prosjektet på bygging av 12 leiligheter fordelt på 3 bygg på 3 ulike tomter, de vil sende inn en klage slik at den foreligger når dette prosjektet eventuelt kommer opp til behandling.

**Økning av stillingsprosent – Daglig leder**

Styreleder påpekte en prosess som har pågått mellom HR-avdelingen og henne rundt en økning av stillingsprosenten til daglig leder i Grimstad bolig- og tomteutvikling KF. Hun fremholdt at det er styret som bestemmer dette, og det vil derfor ikke være nødvendig med behandling av dette i kommunestyret.

**Planlagte styremøter 1.halvår 2017**

Det ble bestemt følgende styremøter for 1.halvår 2017: 20.januar 2017, 2.mars 2017, 20.april 2017, 23.mai 2017 og 15.juni 2017 alle med oppstart kl 08.30

På siste styremøte i 2016, den *15.desember 2016* vil styret planlegge *Årshjul for 2017*

**Vedtak: Tatt til orientering.**

Grimstad 22. november 2016

Beate Skretting

Per Svenningsen

Arnfinn Taraldsen

Line J. Nicolaysen

Nils Erik Henriksen