



**CLOSE**  
**TO** *people*  
*energy*  
*business*  
*nature*

Til medlemmene i Representantskapet for Stavangerregionen Havn IKS

Stavanger, 08.08.2024

## **INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT MØTE I REPRESENTANTSKAPET**

Viser til epost 08.07.24 med innkalling til møte i representantskapet

**Onsdag 4. september 2024 kl. 09.15**

Møtet avholdes i Strandkaien 46, møterom Majoren i kjelleren.

Følgende saker er til behandling:

- Sak 8/24      Konstituering  
Valg av 2 repr. til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- Sak 9/24      Godkjenning av innkallingen
- Sak 10/24     Revidert budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027
- Sak 11/24     Østre Havn i Stavanger – Utdeling eiendom
- Sak 12/24     «Skogen» i Risavika – Rettighet eiendom

Saksdokumenter følger vedlagt. Det kan komme en sak til på sakskartet, dette avklares på et senere tidspunkt og eventuelle sakspapirer vil da ettersendes.

Eventuelle forfall meldes til Katrine Johannessen, tlf. 92 80 62 96 eller [katrine@stavanger.havn.no](mailto:katrine@stavanger.havn.no).

Med vennlig hilsen

Jarle Bø  
Representantskapets leder

Odd Bjørn Bekkeheien  
Konstituert havnedirektør





**CLOSE**  
**TO** *people*  
*energy*  
*business*  
*nature*

SAK NR.: 8  
MØTEDATO: 04.09.24

Til representantskapet for SRH IKS

Arkiv: 2024/16

Innstill. dato: 05.08.24

### Konstituering av møtet

<u>Saken behandles i følgende utvalg:</u>	<u>Sak nr.:</u>	<u>Møtedato:</u>	<u>Voteringsresultat:</u>
Representantskapet for SRH IKS	08/24	04.09.24	

Forslag til vedtak:

- «To representanter til å undertegne protokollen sammen med møteleder er \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_.»





**CLOSE**  
**TO** *people*  
*energy*  
*business*  
*nature*

SAK NR.: 9  
MØTEDATO: 04.09.24

Til representantskapet for SRH IKS

Arkiv: 2024/16

Innstill. dato: 05.08.24

### Godkjenning av innkalling

<b>Saken behandles i følgende utvalg:</b>	<b>Sak nr.:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Voteringsresultat:</b>
Representantskapet for SRH IKS	09/24	04.09.24	

Forslag til vedtak:

«Innkallingen ble enstemmig godkjent.»





**CLOSE**  
**TO** *people*  
*energy*  
*business*  
*nature*

SAK NR.: 10/24  
MØTEDATO: 04.09.2024

Til Representantskapet for SRH IKS

Arkiv: 2024/16

Saksbeh.: OBB/AB  
Innstill. dato: 07.08.24

## Revidert Budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027 Stavangerregionen Havn IKS og konsern

<b>Saken behandles i følgende utvalg:</b>	<b>Sak nr.:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Voteringsresultat:</b>
Styret for SRH IKS	52/23	13.12.2023	Enstemmig
Representantskapet for SRH IKS	16/23	15.12.2023	Enstemmig
Styret for SRH IKS	32/24	03.09.2024	
Representantskapet for SRH IKS	10/24	04.09.2024	

Forslag til vedtak:

- «1. Revidert investeringsbudsjett for 2024 godkjennes.
2. Resterende deler av budsjettsaken 16/23 er fortsatt gjeldende.»





Som følge av endringer knyttet til investeringer, er det behov for å vedta revidert Budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027. Årsbudsjettet er bindende for representantskapet og underordnede organer jfr IKS-loven § 19. For å gjøre endringer på investeringer må revidert investeringsbudsjett vedtas.

Alle andre forhold i tidligere budsjett anses likt og det er pr i dag ingen kjente vesentlige endringer i vedtakene i styret 13.12.2023 og Representantskapsmøte 15.12.2023.

#### Investeringer Stavangerregionen Havn konsern

##### Investeringsbudsjett for 2024-2027

Ingen endringer på i forhold til selskap fra sak 16/23

Selskaper	2024	2025	2026	2027	Sum
Stavangerregionen Havn IKS	259 000	430 000	155 000	195 000	1 039 000
Stavangerregionen Havn Eiendom AS	6 000	6 000	10 000	10 000	32 000
Stavangerregionen Havnedrift AS	5 500	6 000	6 500	7 000	25 000
<b>Sum investeringer konsern</b>	<b>270 500</b>	<b>442 000</b>	<b>171 500</b>	<b>212 000</b>	<b>1 096 000</b>
<b>20/80 Antagelse*</b>	<b>216 400</b>	<b>353 600</b>	<b>137 200</b>	<b>169 600</b>	<b>876 800</b>

\* Historisk sett klarer en ikke alle oppsatte investeringer og i tillegg flyttes noe fram i tid

Endringen er knyttet til økt investering i tomt, og reduksjon i investering kai, elektrifisering og miljø. Dette gjelder kun for 2024.

Anleggsmiddel	2024	Påløpt i 2024	Revidert 2024	2025	2026	2027	Sum
Kai	89 000	5 703	67 000	111 000	3 000	3 000	184 000
Bygg	63 000	2 585	63 000	134 000	93 000	173 000	463 000
Tomt	22 000		75 000	37 000	7 000	7 000	126 000
Elektrifisering og miljø	90 000	13 021	59 000	153 000	60 000	20 000	292 000
Andre driftsmidler	6 500	994	6 500	7 000	8 500	9 000	31 000
<b>Sum investeringer</b>	<b>270 500</b>	<b>22 303</b>	<b>270 500</b>	<b>442 000</b>	<b>171 500</b>	<b>212 000</b>	<b>1 096 000</b>

Detaljer om framtidig erverv av driftsmidler anses som unntatt offentlighet iht § 23, og detaljerte beløp for dette er ikke tatt med i oppstillingen ovenfor. Se sak 10/24 unntatt offentlighet for et spesifisert investeringsbudsjett. Vesentlige investeringer i perioden 2024-2027 er kort beskrevet nedenfor. Noen av investeringene i 2024 er igangsatt i 2023 og har tidligere vært i budsjettet for 2023. Det er igangsatt flere prosjekter i 2024 som vil medføre betydelig økning i investeringene siste halvår 2024. Det vil i løpet av høsten 2024 lages budsjett for 2025 og økonomiplan 2025-2028 som fremlegges styret og representantskap i desember 2024.

Planlagte investeringer i økonomiplanen:

Investeringer i kaier:

- Oppgradering av eksisterende kaier
- Ny kai i Risavika, kai 25

Investeringer i bygg:

- Nye bygg i Risavika for å dekke dagens behov for mer innendørshåndtering av gods som losses/lastes over kai, og dekke framtidige behov i økt gods som går sjøveien
- Bygg i Stavanger
- Oppgradering av tekniske anlegg bygg (blant annet miljøtiltak)



- Ombygging for leietakere

#### Investeringer tomt

- Utvikling av egne arealer
- Kjøp av tomter knyttet til maritim aktivitet

#### Elektrifisering og miljø

- Landstrøm til cruise
- Landstrøm og lading Risavika
- Lading hurtigbåter Stavanger sentrum
- Landstrøm til Mekjarvik
- Utstyr knyttet til prosjekt Elnett21
- Energi/miljø optimalisering bygg (eksempelvis bruk av takflater)

#### Andre anleggsmidler

- Kjøretøy
- Digitalisering
- Annet driftsutstyr

Av samlede investeringer i fireårsperioden er 27 % knyttet til miljøtiltak. SRH er tilrettelegger for å fremme sjøtransport som transportform og det er formålet bak investeringene som bidrar til et mer bærekraftig samfunn. Eksempelvis ved å få mer gods fra vei til sjø. Dette er i seg selv et veldig viktig miljøtiltak, men investeringer knyttet til dette er ikke med i andelen miljøtiltak på 27 %.

SRHs Plan for havneutvikling 2021-2024 viser et stort omfang av mulige investeringer. Noe er det SRH som har tatt initiativ til, mens andre er basert på byutvikling på havnens arealer i Kommunedelplan Stavanger sentrum. Det er avsatt midler til utvikling av noen av mulighetene omtalt i havneutviklingsplanen. For nye arealer er det lagt opp til utarbeidelse av mulighetsstudier og økonomisk analyse av forretningsmuligheter først, etterfulgt av utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Det er ofte behov for tidlig å gjennomføre grunnundersøkelser eller utfyllende undersøkelser fra tidligere prøvetaking. Utgifter til nevnte aktiviteter er fordelt på kostnader og investeringer. Ved årsoppgjøret tas en vurdering relatert til investering versus kost. Det er også satt av midler i kostnadsbudsjettet til tidligfase arbeid med utvikling av areal. Større prosjektinvesteringer er navngitt i investeringsbudsjettet.

#### Andre forhold

Viser til styresak 30/24 resultatrapportering 1.halvår 2024. Viser gode resultat sett opp mot budsjett.

Selskapet har pr i dag god likviditet. Viser til rapportering av finansreglementet styresak 31/24.



## Konklusjon

Havnedirektøren anbefaler at fremlagt endring i investeringsbudsjettet vedtas, samt at resten av budsjettsaken 16/23 fortsatt er gjeldende.

Stavangerregionen Havn IKS

Odd Bjørn Bekkeheien  
Konstituert Havnedirektør

Anders Bruvik  
Økonomisjef  
*Saksbehandler*

## Vedlegg:

Bilag 1      Sak 16/23 Budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027 Stavangerregionen Havn IKS og konsern



**CLOSE**  
**TO** *people*  
*energy*  
*business*  
*nature*

SAK NR.: 16/23  
MØTEDATO: 15.12.2023

Til representantskapet SRH IKS

Arkiv: 2023/55

Saksbeh.: OBB/KA  
Innstill. dato: 06.12.23

## Budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027 Stavangerregionen Havn IKS og konsern

<b>Saken behandles i følgende utvalg:</b>	<b>Sak nr.:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Voteringsresultat:</b>
Styret for SRH IKS	52/23	13.12.2023	
Representantskapet for SRH IKS	16/23	15.12.2023	

Styret behandler saken 13.12.21, dersom det blir noen endringer i vedtaksforslaget vil representantskapet bli orientert om det.

Forslag til vedtak:

- «1. Budsjettet for 2024 godkjennes.
2. Økonomiplan for 2024-2027 godkjennes.
3. Representantskapet gir fullmakt til havnedirektøren til å inngå låneavtale med Kommunalbanken på inntil 150 MNOK.»







## 1) Selskapet

Stavangerregionen Havn IKS ble etablert i 2000 med dagens tre eierkommuner; Stavanger kommune (81,88 %), Sola kommune (16,75 %) og Randaberg kommune (1,37 %). Fra 01.01.2020 inngikk Rennesøy og Finnøy i Stavanger kommune. Selskapet fikk dermed ansvar for et større sjøareal. Eierne vedtok i 2023 en ny selskapsavtale. Gjennom en tilleggsavtale mellom eierne har alle eierkommunene rettigheter som kan medføre fremtidige endringer i eierbrøken.

Morselskapet Stavangerregionen Havn IKS (**SRH IKS**) ivaretar de forvaltnings- og myndighetspålagte oppgavene i tillegg til strategisk arbeid og øvrig langsiktig arbeid knyttet til marked, eiendom og økonomi.

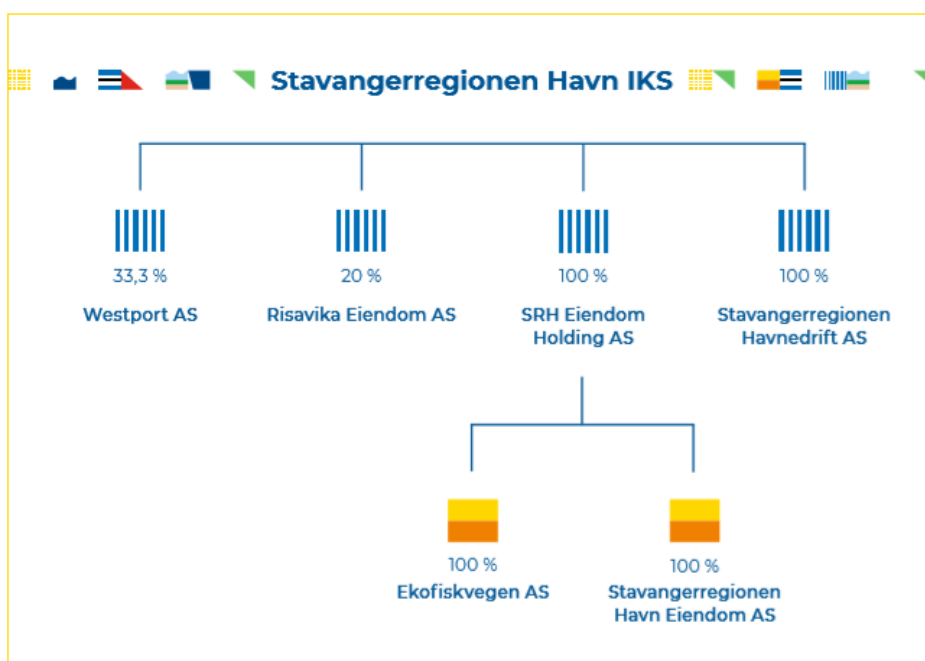
Datterselskapet Stavangerregionen Havnedrift AS (**SRHD**) står for de drifts- og vedlikeholdsrelaterte oppgavene i havnen. Selskapet leier kaier, arealer og bygninger av morselskap og søsterselskap, og fremleier disse til havnens brukere. SRHD tildeler kaiplass til anløpende fartøy, holder kontroll med havneområdene, rapporterer statistikk, og ivaretar arbeid med sikring, beredskap og havnerenovasjon.

SRH Eiendom Holding AS (**SRHEH**) ble etablert i 2016, og inneholder eiendomsselskapene Stavangerregionen Havn Eiendom AS (**SRHE**) og Ekofiskvegen AS.

SRHE er største grunneier i Risavika havn (Sola kommune), og eier kailinjer, operasjons- og lagerarealer og bygninger både på nordsiden og sørsiden av havnebassenget.

Ekofiskvegen AS eier havneområde med kaianlegg og bygg nordøst i Risavika havn (Sola kommune). Eiendommen og bygget leies ut.

SRH IKS eier 1/3 av aksjene i Westport AS som driver godsterminal i Risavika. Norseas eier resterende aksjer.



Representantskapet er SRH IKS sitt øverste organ og består av fem medlemmer. Styret i SRH IKS har sju medlemmer. Medlemmene i begge organer er utpekt av eierkommunene og sitter i fire år.



Det er til sammen 25 ansatte i konsernet; to ansatte i morselskapet SRH IKS og 23 ansatte i SRHD.

SRH IKSs foretaksform og virksomhet er hjemlet i hhv. Lov om interkommunale selskaper av 29.01.99 nr. 6 og Lov om havner og farvann av 21.06.2019 nr. 70. IKS-loven ble nylig endret og er omtalt i sak 38/23. Det er i tillegg en rekke andre regelverk som har innvirkning på de myndighetspålagte oppgavene, havnevirksomheten og relaterte oppgaver.

Havne- og farvannslovens formål er tatt med i visjonen og målene til SRH.

## § 1. Formål

*Loven skal fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv. Loven skal ivareta nasjonale forsvars- og beredskapsinteresser.*

Et utvalg (Hjelmeng-utvalget) har sett på like konkurransevilkår for offentlige og private aktører, det kan påvirke IKS-loven, og havnenes vilkår kan endres. Siste publiserte rapport er fra januar 2020<sup>1</sup>. ESA mener at Norge bryter EØS-reglene og det jobbes med dette tema i departementet.<sup>2</sup> Dette kan få konsekvenser på sikt for havnevirksomhet, men ukjent i hvilket omfang<sup>3</sup>. ESA sendte spørsmål til norske myndigheter i 2021 angående konkurranse på like vilkår som norske myndigheter ikke har besvart. Saken ligger til behandling hos Nærings- og fiskeridepartementet. Samfunnsbedriftene har i lengre tid stilt seg tilgjengelige dersom det skulle være behov for bistand. Det er ukjent når og om brevet vil bli besvart.

SRH konsernet har levert skattemeldinger som begrenset skattepliktige etter skatteloven § 2-32 2.ledd. Ytterligere opplysninger finnes i årsrapporten 2022 note 9<sup>4</sup>. SRH jobber for å innordne seg etter ny selskapsavtale som fører til en tilpasning mot full skatteplikt.

## 2) Organisasjon

Odd Bjørn Bekkeheien er pt. konstituert havnedirektør da tidligere havnedirektør Magne Fjell har sluttet. Da sittende styre fratrer våren 2024 vil prosessen vedrørende ansettelse av ny havnedirektør overføres til påtroppende styre.

Virksomheten jobber kontinuerlig for å tilrettelegge den maritime næringen for fremtiden, og gjøre regionen mer attraktiv for næringsdrivende. Det pågår flere store prosjekter som fremmer sjøtransport som transportform, i tillegg til energioptimalisering og elektrifisering (kai, eiendom, fartøy, kjøretøy, trucker, etc.).

Kommende strategiprosess med tilhørende organisasjonsutvikling vil avdekke hvor SRH vil ha behov for å styrke seg de kommende årene.

---

<sup>1</sup> [Andre rapport om Hjelmeng-utvalget klar - regjeringen.no](#)

<sup>2</sup> [Sektorgjennomgang knyttet til konkurranse på like vilkår](#)

<sup>3</sup> [Staten trenerer konkurranse på like vilkår - Samfunnsbedriftene](#)

<sup>4</sup> [Årsrapport Stavangerregionen Havn 2022](#)



### 3) Markedsutsikter

Havner er en dynamo for utvikling og vekst. Ringvirkningsanalyse viser at det tilknyttet SRHs havnedistrikt er nærmere 7 600 årsverk, en omsetning på ca. 18,5 mrd. NOK og verditilvekst på nesten 6 mrd. NOK. Energibransjen er i vekst med utvidet leteaktivitet som krever mer areal på land og økt logistikkaktivitet for baseaktørene.

Forbrukergods har en nedgang i 2023 og det forventes ytterligere nedgang i inngangen av 2024. Bulk og spesielt salt har hatt en solid økning som gir store volumer over kai.

Nye energimarkeder og etterspørsel etter nye energibærere til transport både på land og på sjø er plasskrevende, og viser nok en gang viktigheten av tilgjengelig areal og god havneinfrastruktur.

#### Energi og offshore

Stavangerregionen har Europas største olje- og gassklynge, og et velfungerende base- og havneanlegg er avgjørende for effektiv drift og logistikk i næringen. Antall offshoreanløp ser ut til å ha en liten oppgang fra ca. 2 500 anløp i 2022 til estimert ca. 2 700 anløp i 2023.

Inneværende år har den estimerte oppgangen i tonnasje intruffet sent. OCTG (offshore rør) har i Q4 opplevd stor pågang med nærmere 70 % økning i arealbruk. I tillegg ønsker aktørene å samle lagringsbehovet, istedenfor å ha det plassert på forskjellige lokasjoner. Overnevnte, i kombinasjon med økt aktivitet kommende år, både i produksjon og leteboring, betyr at etterspørselen må møtes i form av nybygg. SRH har per tiden begrenset ledig areal for innendørs lagring på havneområdene, og det må vurderes å sette opp flere bygg for å møte etterspørselen og gjøre SRHs havneanlegg enda mer attraktive.

#### Gods

Konvensjonelt gods håndteres av terminalselskapet Westport AS. De håndterer den daglige godstrafikken i tillegg til godset fra utenriksfergene til Fjord Line AS. Westport opplevde en nedgang på 30 % i linjetrafikken i 2023 og det indikeres en ytterligere nedgang på mellom 15-20 % i 2024. Dette kan bety en samlet reduksjon på opptil 50 % i løpet av to år. Eksporten fra Kina går ned og forbrukermarkedet er som kjent nedadgående med svak krone, høyere renter og økte energipriser.

Westport håndterer i tillegg saltimport og rørhandling til olje- og gassindustrien som demmer opp for konjunktursvingninger i godsmarkedet.

Fjord Line forventer en betydelig oppgang fra 2023 da de neste år vil seile som normalt hele året. Det vil dog merkes at godsmengden til og fra Hirtshals er noe redusert grunnet blant annet kronekurs og inflasjon. Manglende aktivitet innenfor bygg og prosjekter fører også til at innenriksvolumet mellom Stavanger og Bergen er redusert.

SRH har tatt initiativ med bidrag fra Fylkeskommunen og eierkommunene til å kartlegge eksportpotensiale på sjø for oppdrettsindustrien. Ferske tall fra aktørene viser et utskipningspotensiale på 75 000 tonn årlig, noe som tilsvarer over 3700 trailere. Nedslagsfeltet er fra Austevoll i nord til Hjelmeland i sør. Dette kan bidra med god varebalanse for nye varestrømmer nordgående slik at skipene ikke går tomme ned til kontinentet, og gjør sjøveien direkte inn til Vestlandet mer attraktivt.



## Nye markeder

Havvind viser seg å være vanskelig å få lønnsomhet i, noe som ikke er uvanlig i oppstarten. Flere konsortier trekker seg fra utlyste felt, mye av grunnen til dette er økningen av den risikofrie renten som fører til økt avkastningskrav og dermed at prosjektene ikke er lønnsomme. Prisstigningen den siste tiden har heller ikke bidratt positivt. Utsiktene sier at industrien vil komme. Ingen havneanlegg i Norge vil i dag kunne imøtekomme utbyggingen som er estimert, og betalingsviljen i tillegg til utfordringer med å inngå langsiktige kontrakter, gjør det vanskelig for havner å investere i denne utbyggingen. Markedet krever solide, dimensjonerte kaier, i tillegg til store arealer med stor fleksibilitet for rask økning og nedskalering. Dette gjør det vanskelig å planlegge for kombinasjonsbruk med andre aktører. Mekjarvik kan by på muligheter for havvind rundt 2032-33, men det kan være for sent for en del aktører. SRH har tatt initiativ til samarbeid med andre havner for å gjøre fylket og regionen, inkludert Agder, interessant nasjonalt og internasjonalt. Dette vil gi gode ringvirkninger til kommunene, og god utnyttelse av flere lokasjoner vil muligens holde investeringene nede.

Risavika, med mulighet for mer areal mot 2027, kan befeste seg som en god havvind prosjekthub i tillegg til å ha minimalt investeringsbehov. God samhandling med etablerte aktører, fleksible arealer og mulig nedgang i OCTG-markedet innen den tid kan gi denne muligheten.

Omstillingen til renere energibruk på havneanleggene kan by på nye markedsmuligheter; etablering av ammoniakk-, metanol- og hydrogentilførsel, i tillegg til ladeinfrastruktur og mer landstrøm. Her blir det et samspill med politiske føringer, ny teknologi og markedets muligheter.

## Cruise

Fra og med 1. januar til 27. november 2023 har SRH håndtert 213 cruiseanløp og forventer fem anløp til før årets cruisesesong er over. Ca 600 000 cruisegjester har besøkt regionen, noe som vil si at Stavanger er en av havnene i Norge som håndterer flest cruisepassasjerer.

2023 er det andre året med godt samarbeid mellom SRH og Sandnes Havn. I løpet av året har 18 cruiseskip besøkt Sandnes Havn, en økning på 14 fra året før. Dette året har også vært det første der de store skipene har besøkt Sandnes, og flere av disse har hatt nesten 3 000 passasjerer om bord.

Handlingsplanen for cruiseanløp 2022-2030 har vært på høring i havnens eierkommuner og er nå vedtatt:

I handlingsplanen fremkommer følgende mål:

1. Tilstrebe helårs cruiseanløp.
2. Begrense cruiseturisme til et maksimalt antall passasjerer per dag med øvre grense på 8 000 pax, maksimalt 2 cruiseanløp per dag og maksimalt 7 cruiseanløp per uke. Dette gjelder for eksisterende kaier og er gjeldende fra 2024. Allerede bestilte cruiseanløp som overskrider to anløp pr dag og 7 anløp per uke i 2024 og 2025 er forpliktelser som må gjennomføres. Båter av mindre størrelse (inntil 600 passasjerer) kommer i tillegg med en begrensning på 1 båt til dagen.
3. Det skal prioriteres cruiseanløp etter prinsippet om at ytre kailinjer skal benyttes først, forutsatt at sikkerheten er ivarettatt.
4. Indre Skagenkaaien kan benyttes til anløp av mindre cruiseskip med lengde på inntil om lag 230 meter, med virkning fra 2024.



5. Indre Strandkaien skal ikke ha cruiseanløp.
6. Cruisedestinasjon Stavanger skal være ledende nasjonalt innen minimering av miljømessig belastning ved å implementere miljøvennlig teknologi og stille krav til skip som anløper havnen. Samtlige cruiseanløp til Stavanger sentrum skal senest i 2027 tilkobles landstrøm ved kailigge.

For 2024 vil 11 anløp overstige begrensinger i handlingsplanen, men siden reservasjonen var gjennomført før handlingsplanen ble vedtatt, består reservasjonene. 2024 vil bli en god cruisesesong der 259 cruiseanløp forventes til regionen.

### Eiendom

All aktivitet på sjø krever tilgjengelig arealer i nærheten av kai for ute- og innendørslagring i tillegg til noe kontorvirksomhet. Havner må ha større grad av fleksibilitet for å møte morgendagens næring med dagens aktivitet. Logistikken er arealkrevende, men krever ikke mye kontorfasiliteter. Autonomi er på full fart inn i havner, som kan bety bedre utnyttelse av arealene i tillegg til bedre HMS, som er viktige faktorer å ha med seg i fremtidig planlegging av arealbruken. 2024 vil bære preg av videre byggeaktivitet.

### *Risavika*

Siden oppkjøpet av Risavika Havn 1. januar 2019 er det satt opp rett i underkant av 8 000 kvm bygningsmasse primært for innendørslagring, samt et kombinasjonsbygg.

Det er nylig satt opp to lagringshaller på Risagrunden på til sammen 2 400 kvm som kan avlaste langtidslagring for områder nær kai i dag, for å frigjøre areal til mer aktivitet.

Risavika har større områder til linjegods aktivitet, og nye aktører har behov for terminalbygg og noe kontor.

Energibransjen er som nevnt i vekst, og behovet for lagring både ute og inne er stort. I 2024 og 2025 vil det meste av utearealene knyttet til intern havnevei være utleid, og det vil i tillegg være et innendørslagingsbehov på mellom 7- 10 000 kvm. Slike bygg er fleksible og kan brukes til de fleste behov innen havnelogistikk. Det er viktig å planlegge for de mest bærekraftige løsninger både i byggeprosess og drift.

Det er nå i tillegg ca. 160 mål med areal i privateie i Risavika, som vil være gode bidragsytere til økende aktivitet over kai. Her kan supplerende virksomheter som ikke trenger umiddelbar nærhet til kaier etableres.

### *Mekjarvik*

I Mekjarvik har SRH to leietakere, GMC Marine Partner AS og Stena Recycling AS som begge er veletablert og har lang horisont. Det er satt opp to haller på området i 2023, som er i privat eie. GMC Eiendom er i gang med å oppføre en 1 180 kvm ny sveishall på tomten som leies av SRH. Sveishallen er planlagt ferdigstilt medio 2024 og aktiviteten i sveishallen forventes å medføre mer aktivitet over kai. Alle arealer er fullt utleid, og det er meget god aktivitet over kai, så 2024 vil være et stabilt år.



## *Stavanger sentrum*

Kommunedelplan Stavanger Sentrum 2019-2034 har som mål å skape et større omfang av bymessig aktivitet i havnefronten. Spesielt i Østre Havn, fra Skansekaaien til Bekhuskaaien, ønsker Stavanger kommune å legge til rette for ny bebyggelse til næring og bolig. Det meste av dagens havneaktivitet skal ivaretas i området, det er kun tilbudet om ISPS-kaier på Bekhuskaaien som utgår.

Tilleggsavtalen som er utformet i forbindelse med ny selskapsavtale for SRH, gjeldende fra juni 2023, gir Stavanger kommune mulighet til å ta ut eiendommene i Østre Havn mot reduksjon av eierandel. Tilleggsavtalen gir en frist til 01.05.23 for kommunen å tiltre denne opsjonen. Det er sannsynlig at SRH inngår en driftsavtale med kommunen for videre drift av havnevirksomheten. SRH har pågående kartlegging av grunn og fundamenteringsforhold for en eventuell bebyggelse i bakområdet til Ytre Strandkaaien, for å imøtekomme kommunedelplanens ønske om å oppføre et mindre næringsbygg her.

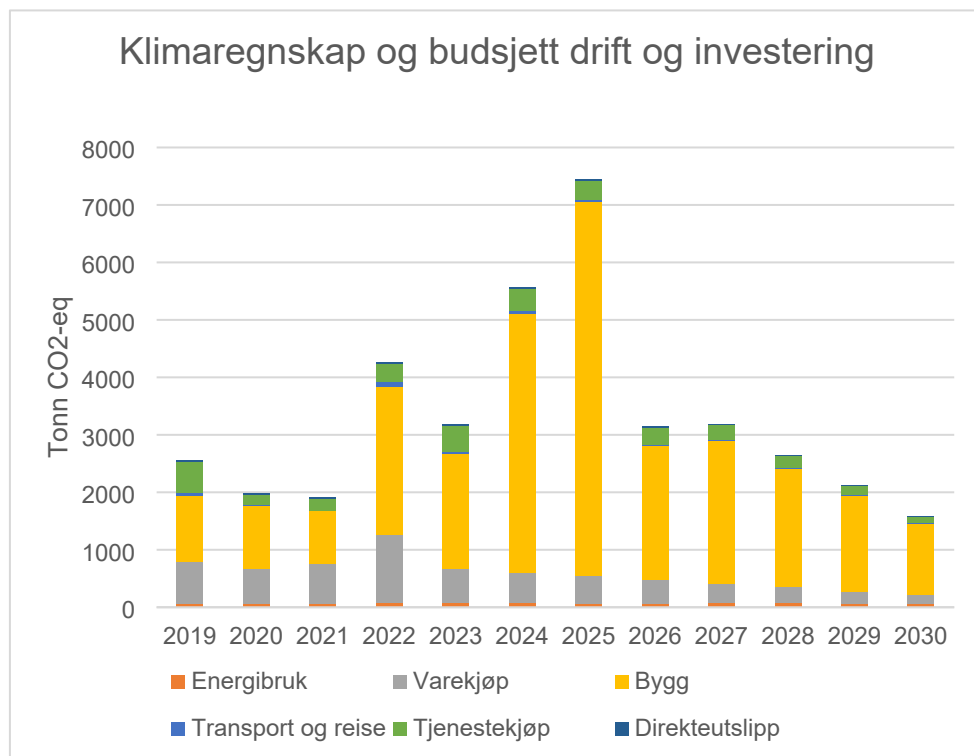
## **4) Klimabudsjett og framskrivning 2024-2030**

### Klimabudsjett og framskrivning 2024-2030

SRH utarbeider et klimabudsjett med framskrivning, dette er i hovedsak delt i to. Det er laget et klimabudsjett for egen drift (GHG-protocol), inkludert investeringsprosjekter (bygg), og det er laget et klimanyttebudsjett som viser hvordan investeringer gir klimanytte for fartøy ved kailigge.

Energiforbruk videresolgt til leietakere og til landstrøm er iht. GHG-protocol tatt ut av SRHs klimabudsjett for egen drift. Klimakonsekvens av investeringer er justert fra å ligge som et årlig snitt (avskrivninger), til å følge investeringsbudsjett. Klimabudsjettet ser derfor noe annerledes ut enn det klimaregnskapet som har blitt rapportert i årsrapport fram til 2021.

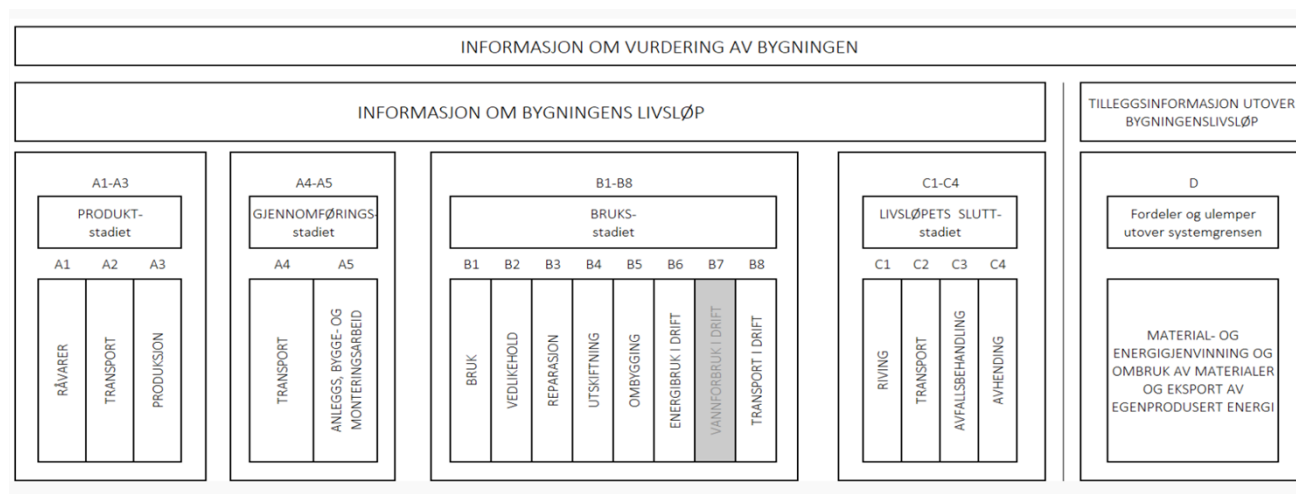
## Klimabudsjett drift og investeringsprosjekt



Framskrivningen viser tydelig at det fremdeles er investeringsprosjekter som bidrar mest til klimagassutslipp, og at det er i investeringsprosjektene det er mest å hente på å gjøre tiltak. I framskrivningen er det tatt høyde for en utvikling innen bygg og anlegg i størrelsesorden 5 % årlig reduksjon i utslippsfaktor for prosjekter. Dette som følge av at bransjen er i utvikling. Tall fra 2019-2022 er regnskapstall, tall fra 2023 er prognose og tall fra 2024-2027 er framskrivninger basert på investeringsbudsjett. Utslippstall fra investeringer fra 2028-2030 er basert på årlig investeringsbudsjett på 200 mill.

Det må i framtidige prosjekter ses på mulig utslippsreduksjon fra alle prosjektfaser iht NS 3720.

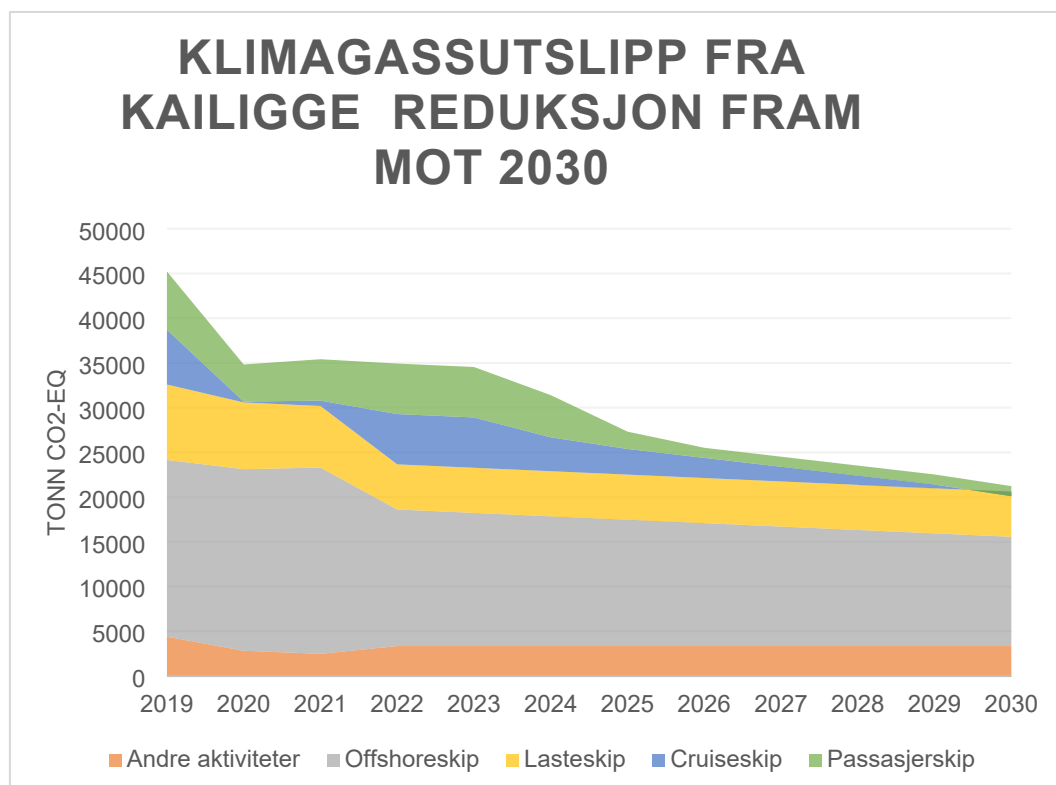
Tabell: Livsløpet for en bygning, som definert i NS 3720



Utslippene fordeler seg ulikt i ulike typer prosjekter. Dette må tas med i betraktningen i planlegging, konkurransefase og gjennomføring av nye prosjekter. De prosjektene som drar opp utslippsframskrivning i 2024 og 2025 er landstrøm for cruise og ny kai i Risavika. Nye miljøkrav i offentlige anskaffelser som kommer 01.01.2024 gir god mulighet for å få gjennomført prosjektene med lavt miljøavtrykk.

### Klimanyttebudsjett

Klimanyttebudsjett viser hvordan SRH som tilrettelegger forventes å bidra til utslippsreduksjon fra kailigge. Framskrivningen viser forventet reduksjon i klimagassutslipp fra kailigge som et resultat av planlagte investeringer i elektrifisering.







## 5) Farvannsavgift 2024

Selskapets ansvar for sikkerhet i havne- og farvannsområder kan finansieres med farvannsavgift hjemlet i havne- og farvannslovens § 36. Avgiften skal settes til selvkost, med beregningsmetode som følger av forskrift og retningslinjer. Selskapet utarbeidet en etterkalkyle for årene 2012-2016, som viste et opparbeidet akkumulert fond inkludert renter på kr 27,6 mill. pr. 31.12.16. Fondet skal tilbakeføres selvkostregnskapet over en periode på maksimalt fem år. Innkrevningen ble redusert etter beregningen i 2016 og tilbakeført i løpet av femårsperioden. Estimert pr 31.12.23 er akkumulert fond på kr 8,6 MNOK som tilhører årene etter 2016. Årlig disponering av fondet føres mot inntekt slik at resultatregnskapet gir en riktig presentasjon av årets aktivitet i selskapet (sammenstillingsprinsippet). Samlet inntektsført anløpsavgift i regnskapsåret blir således lik kostnader knyttet til denne aktiviteten. Kostnadene er redusert de siste årene i forhold til farvannsavgiftsområdet og SRH har ikke innkreving pr nå. Etter oppgjør knyttet til forlatt skip ved Bru kai har selvkostfondet økt med 2,3 MNOK i 2023.

Disponering av selvkostfondet har følgende prognose:

Stavangerregionen Havn IKS										
Farvannsavgift 2018-2027										
Hovedtall og disponering av fond										
Tall i TNOK						Prognose	Økonomiplan			
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>IB</b>	21 359	15 771	15 249	13 115	9 761	8 131	8 588	6 671	4 555	2 239
Inntekter	3 057	3 455	958	-	-	2 318	-	-	-	-
Kostnader	-9 077	-4 329	-3 287	-3 576	-1 941	-2 226	-2 272	-2 366	-2 465	-2 535
<b>Resultat</b>	<b>-6 020</b>	<b>-874</b>	<b>-2 329</b>	<b>-3 576</b>	<b>-1 941</b>	<b>92</b>	<b>-2 272</b>	<b>-2 366</b>	<b>-2 465</b>	<b>-2 535</b>
Renter fond	431	353	196	222	311	365	355	250	148	43
<b>UB</b>	<b>15 771</b>	<b>15 249</b>	<b>13 115</b>	<b>9 761</b>	<b>8 131</b>	<b>8 588</b>	<b>6 671</b>	<b>4 555</b>	<b>2 239</b>	<b>-253</b>

## 6) Budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027

Som beskrevet under punkt 3 «Markedsutsikter» er det varierende markedsutsikter, prisutvikling er med på å justere opp både inntekter og kostnader. Regnskapslovens prinsipper § 4-1 er forsøkt anvendt i budsjettarbeidet (transaksjonsprinsippet, opptjeningsprinsippet, sammenstillingsprinsippet og forsiktighetsprinsippet). SRH har ikke tillagt renter på anleggsmidlene i investeringsbudsjettet, men resultatført i perioden det forventes at de påløper i budsjetterte resultatregnskap. SRH har vært forsiktig med å øke inntektene på nye investeringer og inntektene er økt tilsvarende avskrivningen i det enkelte år (2024-2027). Det er ikke medtatt avskrivninger og justeringer som kommer fra oppkjøp av virksomheter (Utenriksterminalen AS, Ekofiskvegen AS og Risavika Havn AS), som beregnes ved årsslutt. Tilleggsavtalen mellom eierkommunene er ikke hensyntatt i utformingen av budsjett og økonomiplan grunnet usikkerhet angående effekten av denne.

For mer detaljert informasjon se bilag 1.



Hovedtall i SRH og konsern:

(alle tall presentert i tusen)

<b>Økonomiplan 2024-2027 Konsern</b>						
	<b>Budsjett</b>	<b>Prognose</b>	<b>Økonomiplan 2024-2027</b>			
			<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Driftsinntekter	255 389	250 851	291 396	305 954	319 166	335 354
Driftskostnader	148 955	139 238	147 783	158 398	169 010	184 012
<b>Driftsresultat</b>	<b>106 434</b>	<b>111 613</b>	<b>143 613</b>	<b>147 556</b>	<b>150 157</b>	<b>151 342</b>
Finans	-51 439	-44 431	-54 913	-58 419	-61 472	-61 139
<b>Resultat før skatt</b>	<b>54 995</b>	<b>67 182</b>	<b>88 700</b>	<b>89 137</b>	<b>88 685</b>	<b>90 203</b>
Estimert skattekostnad 22%			19 514	19 610	19 511	19 845
<b>Resultat etter skatt</b>			<b>69 186</b>	<b>69 527</b>	<b>69 174</b>	<b>70 358</b>

<b>Økonomiplan 2024-2027 Stavangerregionen Havn IKS</b>						
	<b>Budsjett</b>	<b>Prognose</b>	<b>Økonomiplan 2024-2027</b>			
			<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Driftsinntekter	59 688	63 884	73 834	82 746	84 211	87 009
Driftskostnader	44 529	44 485	40 262	42 426	46 110	46 853
<b>Driftsresultat</b>	<b>15 159</b>	<b>19 399</b>	<b>33 572</b>	<b>40 320</b>	<b>38 101</b>	<b>40 156</b>
Finans	-7 503	-7 414	-17 273	-22 433	-26 774	-27 676
<b>Resultat før skatt</b>	<b>7 656</b>	<b>11 985</b>	<b>16 299</b>	<b>17 887</b>	<b>11 327</b>	<b>12 480</b>
Estimert skattekostnad 22%			3 586	3 935	2 492	2 746
<b>Resultat etter skatt</b>			<b>12 713</b>	<b>13 952</b>	<b>8 835</b>	<b>9 734</b>



### *Inntekter*

Farvannsavgiften har et opparbeidet fond/gjeldspost mot brukerne av farvannet, og inntekten får ingen likviditetstilførsel til SRH.

Det forventes en økning i kaivederlag i forhold til 2023. For cruisevederlaget er prisene differensiert slik at høysesong (april-september) har en høyere pris.

Varevederlaget forventes å ha en oppgang i 2024 i forhold til 2023. Det forventes en videre økning i 2025.

Tjenesteleveranser forventes å øke i forhold til 2023, mye på grunn av økt leveranse av strøm. Investeringer i landstrømanlegg og trafo gir høyere inntekt på strøm i årene fremover, og det forventes en positiv virkning på resultatet.

ISPS-vederlaget forventes å øke i forhold til 2023 med en videre økning i årene som kommer. I 2024 har minstepris for passasjerer (PAX) pr anløp økt med 16 %, og pris pr PAX økt med 25 % i perioden april til september. Resten av året er prisen uendret. PAX for rutegående charter trafikk økes til 5 kr pr PAX.

For utleie eiendom viser budsjettet en økning i 2024 som følge av nye leieavtaler og prisstigning på 4 %. Påfølgende år viser også en økning med prisstigning på 2,5 % i snitt. Det er gjort noen forenklinger i forhold til nyinvesteringer, som å ikke medta avskrivninger hvor inntekt ikke er kjent. Dette er gjort for å ha et forsiktig budsjett. Vesentlige investeringer vil gi inntekter og avskrivninger lenger frem i tid enn oppsatt økonomiplan.

For mer informasjon se bilag 1.

### *Kostnader*

Kostnadene i 2024 er basert på en generell økning på 4 %. Fra 2025 er generell økning ca. 2,6 %. I tillegg er det gjort konkrete vurderinger på hva som skjer i årene som kommer.

Varekosten er satt opp betydelig i forhold til 2023, og er knyttet til salg av strøm. Som nevnt over vil investeringer i landstrømanlegg og trafo gir økte kostnader på strøm i årene fremover, men for å ha et forsiktig budsjett er det ikke tatt hensyn til store økninger i fremtidige inntekter og kostnader.

Usikkerhetsfaktorer i forhold til konsulentbruk er blant annet knyttet til spørsmålet om dette er investering eller løpende driftskostnader. Dette vurderes løpende og alltid ved årsslutt.

Reparasjon og vedlikehold er justert opp i forhold til budsjett 2023. Oppjusteringen skyldes blant annet planlagt vedlikehold flere steder, og det er tatt høyde for kjente og ukjente forhold. Flere ferdigstilte landstrømanlegg fører også til høyere vedlikeholdskostnad.

Det er avsatt for tap på fordringer i andre driftskostnader på 2 MNOK. Avsetningen for tap er gjort på generelt grunnlag og forsiktighetsprinsippet.

Grunnet usikkerhet knyttet til skatt blir det av forsiktighetshensyn vist mulig skattekostnad på 22 %.

For mer informasjon se bilag 1.



## Investeringer Stavangerregionen Havn konsern

### Investeringsbudsjett for 2024-2027

Selskaper	2024	2025	2026	2027	Sum
Stavangerregionen Havn IKS	259 000	430 000	155 000	195 000	1 039 000
Stavangerregionen Havn Eiendom AS	6 000	6 000	10 000	10 000	32 000
Stavangerregionen Havnedrift AS	5 500	6 000	6 500	7 000	25 000
<b>Sum investeringer konsern</b>	<b>270 500</b>	<b>442 000</b>	<b>171 500</b>	<b>212 000</b>	<b>1 096 000</b>
<b>20/80 Antagelse*</b>	<b>216 400</b>	<b>353 600</b>	<b>137 200</b>	<b>169 600</b>	<b>876 800</b>

\* Historisk sett klarer en ikke alle oppsatte investeringer og i tillegg flyttes noe fram i tid

Anleggsmiddel	2024	2025	2026	2027	Sum
Kai	89 000	111 000	3 000	3 000	206 000
Bygg	63 000	134 000	93 000	173 000	463 000
Tomt	22 000	37 000	7 000	7 000	73 000
Elektrifisering og miljø	90 000	153 000	60 000	20 000	323 000
Andre driftsmidler	6 500	7 000	8 500	9 000	31 000
<b>Sum investeringer</b>	<b>270 500</b>	<b>442 000</b>	<b>171 500</b>	<b>212 000</b>	<b>1 096 000</b>

Detaljer om framtidig erverv av driftsmidler anses som unntatt offentlighet iht § 23, og detaljerte beløp for dette er ikke tatt med i oppstillingen ovenfor. Se sak 52/23 unntatt offentlighet for et spesifisert investeringsbudsjett. Vesentlige investeringer i perioden 2024-2027 er kort beskrevet nedenfor. Noen av investeringene i 2024 er igangsatt i 2023 og har tidligere vært i budsjettet for 2023.

Planlagte investeringer i økonomiplanen:

Investeringer i kaier:

- Oppgradering av eksisterende kaier
- Ny kai i Risavika, kai 25

Investeringer i bygg:

- Nye bygg i Risavika for å dekke dagens behov for mer innendørshåndtering av gods som losses/lastes over kai, og dekke framtidige behov i økt gods som går sjøveien
- Bygg i Stavanger
- Oppgradering av tekniske anlegg bygg (blant annet miljøtiltak)
- Ombygging for leietakere

Investeringer tomt

- Utvikling av egne arealer og tilknyttede arealer



#### Elektrifisering og miljø

- Landstrøm til cruise
- Landstrøm og lading Risavika
- Lading hurtigbåter Stavanger sentrum
- Landstrøm til Mekjarvik
- Utstyr knyttet til prosjekt Elnett21
- Energi/miljø optimalisering bygg (eksempelvis bruk av takflater)

#### Andre anleggsmidler

- Kjøretøy
- Digitalisering
- Annet driftsutstyr

Av samlede investeringer i fireårsperioden er 29 % knyttet til miljøtiltak. SRH er tilrettelegger for å fremme sjøtransport som transportform og det er formålet bak investeringene. Eksempelvis ved å få mer gods fra vei til sjø. Dette er i seg selv et veldig viktig miljøtiltak, men investeringer knyttet til dette er nødvendigvis ikke med i andelen miljøtiltak på 29 %.

SRHs Plan for havneutvikling 2021-2024 viser et stort omfang av mulige investeringer. Noe er det SRH som har tatt initiativ til, mens andre er basert på byutvikling på havnens arealer i Kommunedelplan Stavanger sentrum. Det er avsatt midler til utvikling av noen av mulighetene omtalt i havneutviklingsplanen. For nye arealer er det lagt opp til utarbeidelse av mulighetsstudier og økonomisk analyse av forretningsmuligheter først, etterfulgt av utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Det er ofte behov for tidlig å gjennomføre grunnundersøkelser eller utfyllende undersøkelser fra tidligere prøvetaking. Utgifter til nevnte aktiviteter er fordelt på kostnader og investeringer. Ved årsoppgjøret tas en vurdering relatert til investering versus kost. Det er også satt av midler i kostnadsbudsjettet til tidligfase arbeid med utvikling av areal. Større prosjektinvesteringer er navngitt i investeringsbudsjettet.

#### Finansposter

Finansreglementet ble opprettet høsten 2020 og godkjent i sak 44/20. Formålet med reglementet er å gi rammer og retningslinjer for finans og gjeldsforvaltningen i SRH med datterselskap. For rapportering på reglementet første halvår 2023 vises det til sak 36/23. Neste rapportering er ved styremøte i februar 2024.

I tillegg til lån i Kommunalbanken har konsernet lån i Danske Bank på 747 MNOK pr 31.12.23. Lånet har en avdragsprofil på 25 år med en løpetid på to og tre år (såkalte ballonglån). Lånet i Danske Bank består av lån i SRHEH og SRHE. SRHE har i tillegg en kostbar rentesikringsavtale som er beskrevet i Årsregnskapet 2022 note 14<sup>5</sup>. SRHEH har to gunstige rentesikringer på 200 MNOK inngått i januar 2021. Se beskrivelse i Rapportering på finansreglementet første halvår 2023 i sak 36/23.

Konsernet har en konsernkontoordning som skaper fleksibilitet og reduserer risikoen for mangel på likvider. Løsningen har gode betingelser og 20 MNOK i kredittramme.

SRH har ingen formell risiko for lånene i SRHE, SRHEH, eller for kassekreditten i konsernkontoordningen.

---

<sup>5</sup> [Årsrapport-2022-Stavangerregionen-Havn-IKS.pdf \(stavangerhavn.no\)](#)



Tabellen viser oversikt over langsiktig gjeld, avdrag og rentekostnad.

<b>Oversikt langsiktig gjeld og avdrag SRH konsern</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Lån SRH pr 1.1	266 036	282 311	263 304	244 297	225 290
Låneopptak 2023	34 421				
Avdrag gammel gjeld	-18 146	-19 007	-19 007	-19 007	-19 007
<b>Lån SRH pr 31.12</b>	<b>282 311</b>	<b>263 304</b>	<b>244 297</b>	<b>225 290</b>	<b>206 283</b>
Nye lån pr 1.1	-	-	146 250	431 250	477 000
Låneopptak	-	150 000	300 000	70 000	100 000
Avdrag 20 år	-	-3 750	-15 000	-24 250	-28 500
<b>Nye lån pr 31.12</b>	<b>-</b>	<b>146 250</b>	<b>431 250</b>	<b>477 000</b>	<b>548 500</b>
<b>Sum lån SRH IKS 31.12</b>	<b>282 311</b>	<b>409 554</b>	<b>675 547</b>	<b>702 290</b>	<b>754 783</b>
Lån SRH Eiendom Holding AS pr 1.1	319 500	305 520	291 540	277 560	263 580
Avdrag 25 år fra 31.12.18 og 28.10.22	-13 980	-13 980	-13 980	-13 980	-13 980
Nedbetaling lån 2X.10.23 (3 års ballong lån)	-151 875		-144 180		
Refinansiering 2X.12.23	151 875		144 180		
<b>Lån SRH Eiendom Holding AS pr 31.12</b>	<b>305 520</b>	<b>291 540</b>	<b>277 560</b>	<b>263 580</b>	<b>249 600</b>
Lån SRHE AS pr 1.1	460 000	441 600	423 200	404 800	386 400
Avdrag 25 år	-18 400	-18 400	-18 400	-18 400	-18 400
Nedbetaling lån 28.10.22 (3 års ballong lån)		-213 900	-204 700		
Refinansiering 28.10.22 (2 og 3 års ballong lån)		213 900	204 700		
<b>Lån SRHE AS pr 31.12</b>	<b>441 600</b>	<b>423 200</b>	<b>404 800</b>	<b>386 400</b>	<b>368 000</b>
<b>Sum lån SRHEH og SRHE 31.12</b>	<b>747 120</b>	<b>714 740</b>	<b>682 360</b>	<b>649 980</b>	<b>617 600</b>
<b>Sum lån SRH konsern 31.12</b>	<b>1 029 431</b>	<b>1 124 294</b>	<b>1 357 907</b>	<b>1 352 270</b>	<b>1 372 383</b>
<b>Sum årlige avdrag</b>	<b>50 526</b>	<b>55 137</b>	<b>66 387</b>	<b>75 637</b>	<b>79 887</b>
<b>Sum estimert rentekostnader</b>	<b>53 425</b>	<b>56 413</b>	<b>59 919</b>	<b>62 972</b>	<b>62 639</b>

\* Rentekostnadene er et estimat ut fra utvikling i rentemarkedet og tidspunkt for opptak av nye lån.

SRHE (tidligere RH) har en rentesikringsavtale som ble inngått i 2014 og går fram til mai 2027. Denne har en negativ verdi på ca. 35,3 MNOK pr desember 23.

Pr årsregnskap 2022 er negativ verdi vist i note. Rentekostnaden har derfor en høyere rente som følger av rentesikringen. Den negative verdien er innregnet ved oppkjøp av Risavika Havn AS. I årsregnskapet justeres rentekosten ned linert med 17 MNOK. Dette blir ikke hensyntatt i budsjettsaken (andre merverdier som går andre veien er heller ikke medtatt i budsjettsaken). Ellers er det inngått 3 andre rentesikringsavtaler i konsernet, se rapportering finans sak 36/23. Neste rapportering er styremøte i februar 2024.

## Likviditetsprognose

Det er laget en forenklet prognose på likviditeten i konsernet ved utgangen av året.

Forenklet kontantstrøm 2024 basert på budsjett	Budsjett 2024
Resultat før skatt	88 700
Justert for avskrivninger og farvannsavgift	42 863
<b>Kontantstrøm fra drift</b>	<b>131 563</b>
Avdrag	- 56 413
<b>Kontantstrøm etter avdrag</b>	<b>75 150</b>
Investeringer	- 270 500
Låneopptak	150 000
<b>Kontantstrøm</b>	<b>- 45 350</b>
Estimert midler bankkonto 01.01.2024	54 000
<b>Estimert midler bankkonto 31.12.24</b>	<b>8 650</b>

Det er mange faktorer som spiller inn, og usikkerhetsmomenter som justering på tidsavgrensede poster vil alltid ha stor påvirkning, det trengs alltid arbeidskapital i driften. Dersom prognosen stemmer vil det redusere likvide midler betraktelig. Låneopptaket i vedtak 3 er på 150 MNOK. Mulig betalbar skatt er ikke medtatt. I tillegg har en ikke hensyntatt antakelsen på 20/80 på investeringene. Disse to faktorene har ulikt fortegn. Administrasjonen holder styret løpende orientert om likviditeten gjennom resultatrapportering og rapporteringen på finansreglementet.

Selskapet har pr i dag god likviditet. Under viser bevegelsene på konsernkontoen gjennom 2023.



Bildet viser likviditeten i konsernkontoordningen per 24.11.23 18,7 MNOK, og likviditeten har forbedret seg gjennom året. I tillegg har konsernet en bevilget kreditt på 20 MNOK. SRHD har bestilt deler til kranen i Mekjarvik som skal betales i EUR, der EUR konto har en verdi på 1,3 MNOK. For å bedre avkastning er det valgt å plassere 16,9 MNOK i en plasseringskonto i KLP med bedre rentebetingelser, men med 31 dagers varsel for uttak. Det er lagt opp til en reduksjon i likvider i 2024.



## Konklusjon

Havnedirektøren anbefaler at fremlagt Budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027 godkjennes, samt at havnedirektøren gis fullmakt til å inngå låneavtale med Kommunalbanken.

Stavangerregionen Havn IKS

Odd Bjørn Bekkeheien  
Konstituert Havnedirektør

Kathrine Aspøy  
Regnskapsansvarlig  
*Saksbehandler*

## Vedlegg:

- |         |  |
|---------|--|
| Bilag 1 | Budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027 Stavangerregionen Havn konsern    |
| Bilag 2 | Budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027 Stavangerregionen Havn IKS        |
| Bilag 3 | Budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027 Stavangerregionen Havnedrift AS   |
| Bilag 4 | Budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027 SRH Eiendom Holding AS            |
| Bilag 5 | Budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027 Stavangerregionen Havn Eiendom AS |
| Bilag 6 | Budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027 Ekofiskvegen AS                   |
| Bilag 7 | Protokoll sak 52 vedtak 3  |



## Økonomiplan 2024 - 2027 Konsern

	Økonomiplan 2024-2027					
	Budsjett 2023	Prognose 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027
Farvannsavgift	1 899	1 899	2 272	2 366	2 465	2 535
Kaivederlag (u/cruise)	27 583	26 683	29 314	30 215	30 910	31 683
Cruise (kaivederlag)	26 288	24 059	35 393	40 313	43 240	45 321
Varevederlag	9 529	9 901	10 932	11 216	11 474	11 761
Tjenesteleveranser	18 901	19 376	25 575	29 240	31 913	40 711
ISPS-vederlag	24 731	22 324	25 875	26 548	27 159	27 838
Utleie eiendom	146 309	146 309	161 835	165 850	171 796	175 291
Andre driftsinntekter	150	300	200	205	210	215
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>255 389</b>	<b>250 851</b>	<b>291 396</b>	<b>305 954</b>	<b>319 166</b>	<b>335 354</b>
<b>Driftskostnader</b>						
Varekost	25 350	16 458	19 369	22 873	25 399	34 034
Leiekostnader	1 254	1 058	960	985	1 008	1 033
Lønnskostnader	36 640	40 855	35 921	39 717	42 703	44 838
Avskrivning	49 239	47 239	45 135	45 366	45 975	45 496
Konsulenttjenester	5 995	5 995	8 302	8 517	8 713	8 931
Reparasjon og vedlikehold	8 368	9 100	12 493	14 818	18 658	22 625
Reise, opphold mv	647	415	630	646	661	678
Salg, markedsføring repr.	2 300	2 100	2 650	2 719	2 781	2 851
Andre driftskostnader	19 162	16 018	22 323	22 757	23 111	23 527
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>148 955</b>	<b>139 238</b>	<b>147 783</b>	<b>158 398</b>	<b>169 010</b>	<b>184 012</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>106 434</b>	<b>111 613</b>	<b>143 613</b>	<b>147 556</b>	<b>150 157</b>	<b>151 342</b>
<b>Finans</b>						
Finansinntekter	920	4 951	1 500	1 500	1 500	1 500
Finanskostnader	52 359	49 382	56 413	59 919	62 972	62 639
<b>Sum finans</b>	<b>-51 439</b>	<b>-44 431</b>	<b>-54 913</b>	<b>-58 419</b>	<b>-61 472</b>	<b>-61 139</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>54 995</b>	<b>67 182</b>	<b>88 700</b>	<b>89 137</b>	<b>88 685</b>	<b>90 203</b>
Estimert skattekostnad			19 514	19 610	19 511	19 845
<b>Resultat etter skatt</b>			<b>69 186</b>	<b>69 527</b>	<b>69 174</b>	<b>70 358</b>

## Økonomiplan 2024-2027 Stavangerregionen Havn IKS

	Økonomiplan 2024-2027					
	Budsjett 2023	Prognose 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027
<b>Driftsinntekter</b>						
Farvannsavgift	1 899	2 226	2 272	2 366	2 465	2 535
Inntekter driftsmidler	57 789	61 658	71 562	80 380	81 746	84 474
<b>Driftsinntekter</b>	<b>59 688</b>	<b>63 884</b>	<b>73 834</b>	<b>82 746</b>	<b>84 211</b>	<b>87 009</b>
<b>Driftskostnader</b>						
Leiekostnader	854	854	550	564	577	592
Lønnskostnader	8 056	10 487	4 363	5 581	5 860	6 153
Avskrivning	20 583	18 258	18 753	19 253	22 253	22 253
Konsulenttjenester	3 100	3 100	3 996	4 100	4 195	4 299
Reparasjon og vedlikehold	400	400	400	410	420	430
Reise, opphold mv	300	150	200	205	210	215
Salg, markedsføring repr.	1 900	1 900	2 250	2 309	2 362	2 421
Andre driftskostnader	9 336	9 336	9 750	10 004	10 234	10 490
<b>Driftskostnader</b>	<b>44 529</b>	<b>44 485</b>	<b>40 262</b>	<b>42 426</b>	<b>46 110</b>	<b>46 853</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>15 159</b>	<b>19 399</b>	<b>33 572</b>	<b>40 320</b>	<b>38 101</b>	<b>40 156</b>
<b>Finans</b>						
Finansinntekter	3 300	6 007	1 100	1 100	1 100	1 100
Finanskostnader	10 803	13 421	18 373	23 533	27 874	28 776
<b>Netto finans</b>	<b>-7 503</b>	<b>-7 414</b>	<b>-17 273</b>	<b>-22 433</b>	<b>-26 774</b>	<b>-27 676</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>7 656</b>	<b>11 985</b>	<b>16 299</b>	<b>17 887</b>	<b>11 327</b>	<b>12 480</b>

## Økonomiplan 2024 - 2027 Stavangerregionen Havnedrift AS

	Økonomiplan 2024-2027					
	Budsjett 2023	Prognose 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027
<b>Driftsinntekter</b>						
Kaivederlag (u/cruise)	27 583	26 683	29 314	30 215	30 910	31 683
Cruise (kaivederlag)	26 288	24 059	35 393	40 313	43 240	45 321
Varevederlag	9 529	9 901	10 932	11 216	11 474	11 761
Tjenesteleveranser	18 901	19 376	25 575	29 240	31 913	40 711
ISPS-vederlag	24 731	22 324	25 875	26 548	27 159	27 838
Utleie eiendom	75 377	78 296	95 932	98 926	104 201	106 806
Andre driftsinntekter	6 700	7 652	8 052	8 257	8 442	8 648
<b>Driftsinntekter</b>	<b>189 109</b>	<b>188 291</b>	<b>231 073</b>	<b>244 715</b>	<b>257 339</b>	<b>272 768</b>
<b>Driftskostnader</b>						
Varekost	25 300	16 458	19 369	22 873	25 399	34 034
Leiekostnader knyttet til fremleie	98 297	106 665	128 234	128 596	133 727	138 554
Lønnskostnader	28 558	30 368	31 558	34 136	36 843	38 685
Avskrivning	3 080	3 080	2 574	2 574	2 574	2 574
Konsulenttjenester	2 525	2 991	4 305	4 417	4 519	4 632
Reparasjon og vedlikehold	7 574	8 720	12 093	14 407	18 239	22 195
Reise, opphold mv	347	347	430	441	451	463
Salg, markedsføring repr.	400	200	400	410	420	430
Andre driftskostnader	13 731	10 329	15 786	16 157	16 494	16 869
<b>Driftskostnader</b>	<b>179 812</b>	<b>179 158</b>	<b>214 749</b>	<b>224 013</b>	<b>238 666</b>	<b>258 435</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>9 297</b>	<b>9 133</b>	<b>16 324</b>	<b>20 702</b>	<b>18 673</b>	<b>14 332</b>
<b>Finans</b>						
Finansinntekter	600	2 438	2 000	1 800	1 600	1 600
Finanskostnader	10	20	15	10	10	10
<b>Netto finans</b>	<b>590</b>	<b>2 418</b>	<b>1 985</b>	<b>1 790</b>	<b>1 590</b>	<b>1 590</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>9 887</b>	<b>11 551</b>	<b>18 309</b>	<b>22 492</b>	<b>20 263</b>	<b>15 922</b>
Estimert skattekostnad			4 028	4 948	4 458	3 503
<b>Resultat etter skatt</b>			<b>14 281</b>	<b>17 544</b>	<b>15 805</b>	<b>12 420</b>

## Økonomiplan 2024-2027 SRH Eiendom Holding AS

	Budsjett 2023	Prognose 2023	Økonomiplan 2024-2027			
			Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027
<b>Driftsinntekter</b>						
Inntekter						
<b>Sum driftsinntekter</b>						
<b>Driftskostnader</b>						
Andre driftskostnader	245	245	247	253	259	266
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>245</b>	<b>245</b>	<b>247</b>	<b>253</b>	<b>259</b>	<b>266</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-245</b>	<b>-245</b>	<b>-247</b>	<b>-253</b>	<b>-259</b>	<b>-266</b>
<b>Finans</b>						
Finansinntekter	1 775	2 523	2 650	2 220	2 000	2 000
Finanskostnader	12 565	13 000	11 954	10 179	9 197	8 584
<b>Sum finans</b>	<b>-10 790</b>	<b>-10 477</b>	<b>-9 304</b>	<b>-7 959</b>	<b>-7 197</b>	<b>-6 584</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-11 035</b>	<b>-10 722</b>	<b>-9 551</b>	<b>-8 212</b>	<b>-7 456</b>	<b>-6 850</b>
Estimert skattekostnad			-2 101	-1 807	-1 640	-1 507
<b>Resultat etter skatt</b>			<b>-7 450</b>	<b>-6 406</b>	<b>-5 816</b>	<b>-5 343</b>

## Økonomiplan 2024-2027 Stavangerregionen Havn Eiendom AS

	Budsjett 2023	Prognose 2023	Økonomiplan 2024-2027			
			Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027
<b>Driftsinntekter</b>						
Leieinntekter	101 592	105 949	104 046	106 751	109 206	111 936
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>101 592</b>	<b>105 949</b>	<b>104 046</b>	<b>106 751</b>	<b>109 206</b>	<b>111 936</b>
<b>Driftskostnader</b>						
Avskrivninger	24 830	24 830	23 323	23 322	20 931	20 452
Andre driftskostnader	3 394	3 394	3 997	4 101	4 195	4 300
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>28 224</b>	<b>28 224</b>	<b>27 320</b>	<b>27 423</b>	<b>25 126</b>	<b>24 752</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>73 367</b>	<b>77 725</b>	<b>76 726</b>	<b>79 328</b>	<b>84 080</b>	<b>87 185</b>
<b>Finans</b>						
Renteinntekter	20	175	175	150	150	150
Rentekostnader	32 675	26 626	29 436	29 258	28 750	28 129
<b>Sum finans</b>	<b>-32 655</b>	<b>-26 451</b>	<b>-29 261</b>	<b>-29 108</b>	<b>-28 600</b>	<b>-27 979</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>40 712</b>	<b>51 274</b>	<b>47 465</b>	<b>50 220</b>	<b>55 480</b>	<b>59 206</b>
Estimert skattekostnad			10 442	11 048	12 206	13 025
<b>Resultat etter skatt</b>			<b>37 023</b>	<b>39 172</b>	<b>43 275</b>	<b>46 180</b>

## Økonomiplan 2024-2027 Ekofiskvegen AS

	Økonomiplan 2024-2027					
	Budsjett 2023	Prognose 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027
<b>Driftsinntekter</b>						
Utleie eiendom	9 499	9 499	9 879	10 136	10 369	10 628
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>9 499</b>	<b>9 499</b>	<b>9 879</b>	<b>10 136</b>	<b>10 369</b>	<b>10 628</b>
<b>Driftskostnader</b>						
Avskrivning	747	747	485	217	217	217
Driftskostnader	185	190	192	197	201	206
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>932</b>	<b>937</b>	<b>677</b>	<b>414</b>	<b>418</b>	<b>423</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>8 567</b>	<b>8 562</b>	<b>9 202</b>	<b>9 722</b>	<b>9 951</b>	<b>10 205</b>
<b>Finans</b>						
Finansinntekter	20	56	50	20	20	20
Finanskostnader	1 058	1 302	1 000	1 100	1 141	1 181
<b>Sum finans</b>	<b>-1 038</b>	<b>-1 246</b>	<b>-950</b>	<b>-1 080</b>	<b>-1 121</b>	<b>-1 161</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>7 530</b>	<b>7 316</b>	<b>8 252</b>	<b>8 642</b>	<b>8 830</b>	<b>9 044</b>
Estimert skattekostnad			1 816	1 901	1 943	1 990
<b>Resultat etter skatt</b>			<b>6 437</b>	<b>6 741</b>	<b>6 888</b>	<b>7 055</b>



Møtedato: 13.12.2023

Vedlegg sak 16 – Bilag 7

Møtenr.: 10

**Styret  
for  
Stavangerregionen Havn IKS**

**CLOSE  
TO** *people  
energy  
business  
nature*

## Protokoll sak 52 vedtak 3

Til Stede	Arild Michelsen Renate Gimre Bjørn Sandal Sissel Knutsen Hegdal	Bjørn Kahrs Jess Milter Truls Dragset Dydland Leif Høybakk (Rep)
Forfall		

Sak 52/23      **Budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027 Stavangerregionen Havn IKS konsern.  
Vedtak 3: Lån i Kommunalbanken godkjennes.**

Styret gir fullmakt til havnedirektøren til å inngå låneavtale med Kommunalbanken.

Lånets størrelse til budsjetterte investeringer er opp til 150 MNOK.  
Lånets løpetid er 20 år.

Arild Michelsen

Renate Gimre

Jess Milter

Bjørn Kahrs

Bjørn Sandal

Sissel Knutsen Hegdal

Truls Dragset Dydland





**CLOSE**  
**TO** *people*  
*energy*  
*business*  
*nature*

SAK NR.: 11/24  
MØTEDATO: 04.09.24

Til representantskapet for SRH IKS

Arkiv: 2024/16  
Saksbeh.: OBB/AB/HF  
Innstill. dato: 07.08.2024

## Østre Havn i Stavanger – Utdeling eiendom

Saken behandles i følgende utvalg:	Sak nr.:	Møtedato:	Voteringsresultat:
Styret for SRH IKS	08/23	22.02.23	Enstemmig
Styret for SRH IKS	20/23	14.06.23 Ekstraordinært	Enstemmig
Styret for SRH IKS	22/23	16.06.23 Ekstraordinært	Enstemmig
Styret for SRH IKS	37/23	20.09.23	Enstemmig
Styret for SRH IKS	51/23	13.12.23	Orienteringssak
Styret for SRH IKS	07/24	14.02.24	Orienteringssak
Styret for SRH IKS	13/24	20.03.24	Enstemmig
Styret for SRH IKS	17/24	06.05.24 Ekstraordinært	Enstemmig
Representantskapet for SRH IKS	11/24	04.09.24 Ekstraordinært	

### Forslag til vedtak:

1. Representantskapet vedtar utdeling av SRHs eiendommer i Østre Havn etter IKS-loven § 29 med overføring til en egen havnekasse i Stavanger kommune, slik som godkjent av styret 06.05.24 (sak 17/24) og vedtatt/godkjent av Stavanger bystyre 17.06.24 og Sola og Randaberg kommunestyre 20.06.24. Utdelingen utgjør en nedskrivning av Stavanger kommune sin eierandel med 2,46 %, og realiserer selskapsavtalens tilleggsavtale punkt 6.
2. Representantskapet registrerer at SRHs eiere i vedtak i møter henvist til i pkt. 1 samtidig har vedtatt/godkjent tingsinnskudd av «Skogen» i Risavika (tilleggsavtalens punkt 1 og 2), som utgjør en økning i eierandel for Sola kommune med 9,18 %. Det er vedtatt at selskapsavtalen skal oppdateres med nye eierbrøker fra tidspunktet når det både er gjennomført utdeling av Østre Havn og tingsinnskudd av «Skogen». Nye eierbrøker utgjør da: Stavanger kommune 70,42 %, Sola kommune 28,20 % og Randaberg kommune 1,38 %.







## Bakgrunn og oppsummering

### **Representantskapet skal i denne saken gjøre en endelig vurdering og beslutning om utdeling av SRHs eiendommer i Østre Havn etter IKS-lovens § 29.**

Tilleggsavtale til ny selskapsavtale for SRH, vedtatt juni 2023, gir mulighet til å endre på eierandeler i selskapet med utdeling og tingsinnskudd av eiendom. Stavanger bystyre har den 17.06.24 (sak 63/2024) vedtatt uttak av Østre Havn; link [saksfremlegg](#) og [protokoll](#). Eiendom som inngår i uttaket er illustrert i vedlagte [bilag 1](#). Tilleggsavtalen hadde som mål at uttaket skulle gjennomføres innen 01.05.24, som i ettertid er endret til senest 31.10.24.

Utredning av metode for uttak av eiendom i Østre Havn og videre forvaltning av området har resultert i en administrativ anbefaling om at dette gjennomføres som en omorganisering av del av «havnekassen» i SRH, med flytting av andelen som utgjør Østre Havn til Stavanger kommune (SK). Forvaltning av havnekapitalen kontinueres dermed uten endringer i lys av havne- og farvannsloven. Havnevirksomheten drives videre av SRH, med samme mål om ivaretagelse av maritime behov og med hensyn til premisser for fremtidig byutvikling. En driftsavtale ivaretar de forhold det er behov for å regulere mellom SK og SRH for videre havnedrift.

Styret i SRH godkjente den 06.05.24 (sak 17/24) utdeling av Østre Havn til SK, betinget av inngåelse av en driftsavtale og at ladeanlegg til hurtigbåter/ferge ikke inngår i uttaket. Stavanger bystyre støttet disse betingelsene. Signert driftsavtale er vedlagt som [bilag 2](#). Se fullstendig styrevedtak nedenfor.

Kommunestyrene i Sola og Randaberg har godkjent Stavanger sin tiltredelse av tilleggsavtalens punkt 6 med vedtak den 20.06.24; link Sola (sak 50/2024) [saksfremlegg](#) og [protokoll](#) og Randaberg (sak 31/24) [saksfremlegg](#) og [protokoll](#).

SRHs eiere inkluderte i sakenes vedtak/godkjenning en gjennomføring av tingsinnskudd av «Skogen» i Risavika (tilleggsavtalens punkt 1 og 2), som utgjør en økning i eierandel for Sola kommune med 9,18 %. Det er vedtatt at selskapsavtalen skal oppdateres med nye eierbrøker fra tidspunktet når det både er gjennomført utdeling av Østre Havn og tingsinnskudd av «Skogen». Nye eierbrøker utgjør da: Stavanger kommune 70,42 %, Sola kommune 28,20 % og Randaberg kommune 1,38 %.

Styret gjorde følgende vedtak i sak 17/24:

1. *Styret godkjenner utdeling av SRHs eiendommer i Østre Havn etter IKS-loven § 29 med overføring til en egen havnekassee i Stavanger kommune. Dette omfatter både havneanlegg, jf. havne- og farvannsloven § 3 bokstav e, og andre arealer, bygninger, innretninger og infrastruktur. Utdeling betinger Stavanger kommunes tiltredelse av selskapsavtalens Tilleggsavtale punkt 6, med nedskrivning av Stavanger kommune sin eierandel med 2,46 %. Dette medfører følgende nye eierandeler i SRH: Stavanger kommune 79,42 %, Sola kommune 19,02 % og Randaberg kommune 1,56 %, som betinger vedtak av endring av eierandeler i selskapsavtalen i bystyre/kommunestyret.*
2. *Styret forutsetter at det fortsatt skal være havnevirksomhet i Østre Havn og at det inngås en driftsavtale mellom Stavanger kommune og SRH.*
3. *Avtale mellom Stavanger kommune og SRH om bruk og drift av Østre Havn godkjennes.*
4. *Styret forutsetter at tomten til ladeanlegg med trafobrygg på Jorenholmen skal fradeles som en egen grunneiendom og at SRH registreres som hjemmelshaver til eiendommen. Det skal tinglyses rettigheter på øvrig eiendom til plassering, drift og vedlikehold for trafobryggets tilhørende infrastruktur. Der tinglysing ikke er mulig skal det inngås avtale med grunneier.*
5. *Saken fremlegges representantskapet for endelig vedtak av utdeling av Østre Havn etter IKS-loven § 29.*



## Sakens temaer

### 1. Prosessen

Styret i SRH er holdt løpende orientert om prosessen til Stavanger kommune (SK) for gjennomføring av tilleggsavtalens opsjon til uttak av Østre Havn. Saker om dette startet i september 2023 (fra sak 37/23), der de foregående sakene listet opp på side 1 er behandling av høringsuttalelser til selskapsavtalen.

Tilleggsavtalens punkt 6 har følgende ordlyd: «*Stavanger kommune gis rett til å kunne skille ut eiendommer i Østre Havn til en egen havnekasse for Stavanger kommune, mot en redusert eierandel i SRH IKS på 2,46 prosentpoeng. Avtalen omfatter alle SRH IKS eiendommer og rettigheter i Østre Havn, dvs. fra og med Bekhuskaien (inkludert Baneviksbryggå småbåtshavn) til og med Skansekaien. For å legge til rette for en størst mulig endring av eierbrøken, skal Stavanger kommune skille ut eiendommene i Østre Havn så snart som mulig og senest innen 1.5.2024.*» SRH ble etter hvert gjort kjent med at fristen ble utsatt til 31.10.24.

SK har vært bredt representert fra Juridisk, Økonomi og eierskap, Eiendom, Vei og trafikk. Bymiljø og utvikling og Stavanger utvikling KF deltok i en innledende fase.

SRH har vært representert med havnedirektør, økonomisjef og arealutvikler. Haver Advokatfirma har vært engasjert for juridisk veiledning til SRH, deltakelse i møter med SK og utarbeidelse av notater som SRH har forespurt. Haver har i tillegg utarbeidet første utkast til driftsavtale mellom SK og SRH, og bidratt i etterfølgende revideringer.

I sak 07/24 fikk styret en oppsummering av den siste perioden SRHs eiere forhandlet om ny selskapsavtale og tilleggsavtale, kort om styrets høringsuttalelser, havnedirektørens foreløpige vurdering av konsekvenser av ny selskapsavtale og tilleggsavtale, samt oppsummering av innholdet i styrets brev av 20.09.23 til SK og deres svarbrev av 24.10.23.

SRH forespurte flere ganger SK om en skriftlig henvendelse til representantskapet for å; (1) formelt informere om og være utløsende for kommunens prosess for å tiltre tilleggsavtalens punkt om uttak av Østre Havn, forutsatt politisk vedtak om dette, og (2) informere om metode for overdragelsen i form av omorganisering av havnekassen, og at kommunen derved forplikter seg til å bruke området som tas ut av SRH til havnevirksomhet. Dette ble ikke mottatt.

Havnedirektøren er orientert om at Stavanger bystyre sitt vedtak 17.06.24 (sak 63/2024) skal bli fulgt opp med erklæring til representantskapet om tiltredelse av tilleggsavtalen, med uttak av Østre Havn. Denne er ikke mottatt enda, og det forutsettes at slik erklæring foreligger innen representantskapets behandling av sak 11/24.

Administrasjonen i SRH har hatt god nytte av løpende juridisk veiledning fra Haver Advokatfirma. Haver har i notat til SRH om *Ny selskapsavtale / tilleggsavtale / konsekvenser for SRH IKS*, datert 01.09.23 (vedlagt styresak 37/23), bl.a. gjort noen betraktninger av hvordan SRHs administrasjon og styre bør og må forholde seg til ny selskapsavtale og tilleggsavtale. Det fremgår her at styret ikke er part i tilleggsavtalen og er dermed ikke bundet av den. Samtidig skal det legges til rette for at eiernes avtalefestede ønsker og planer skal kunne innfris. Haver har gitt noen eksempler på hva styret i SRH typisk må vurdere knyttet til eiendommer som tilleggsavtalen omhandler. For utdeling av eiendom i Østre Havn, må det vurderes hvordan endringen representerer en funksjonell verdi for SRH i dag og i fremtiden, hvilken økonomisk verdi havneanlegget har, hvordan endringen kan påvirke driften av SRH, hvordan Østre Havn drives videre etter uttak og prioriteringer knyttet til havnekapital.

I styresak 13/24 ble det gitt en orientering om prosessen så langt og forhandlinger med SK om en driftsavtale. På dette tidspunktet var det klart for SRH at fristen 1. mai ikke kunne innfris.



SRH erfarte etter hvert utfordringer med fremdrift i SKs prosess, og tok derfor initiativ til å foreslå innhold i en driftsavtale, med et notat datert 19.01.24 – utarbeidet med bistand fra Haver (vedlagt styresak 07/24). SRH hadde presentert hovedinnholdet i dette i desember 2023. Et første utkast til driftsavtale ble sendt fra SRH til SK i februar 2024. SK gjorde omfattende revideringer av avtaleutkastet i mars, der SRH samtidig erfarte manglende fullstendighet og et avklart forhold til videre fremdrift i forhandlingene om driftsavtalen. Dette ble formidlet til styret, og det ble vedtatt at styreleder skulle gi uttrykk for bekymringene til ordføreren i Stavanger.

I etterkant av dette ble det gjennomført mer konkrete forhandlinger, og det lyktes å kunne fremlegge et endelig utkast til driftsavtale i ekstraordinært styremøte den 6. mai (sak 17/24). Styret godkjente utdeling av Østre Havn og driftsavtalen, med fremleggelse for endelig vedtak i representantskapet.

## 2. Utdelingens juridiske grunnlag og omfang

Styret har vurdert om det skal godkjennes utdeling av eiendommer i Østre Havn etter IKS-loven § 29 for overføring til en egen havnekasse i Stavanger kommune, som et selskapsrettslig grunnlag. Lovbestemmelsen sier følgende:

### § 29. *Utdelinger*

Utdeling av selskapets midler besluttet av representantskapet etter forslag fra styret eller med styrets samtykke etter at regnskapet for siste regnskapsår er fastsatt.

Utdeling kan bare besluttet dersom midlene ikke trengs til betaling av selskapsforpliktelser eller til selskapets virksomhet. Utdeling kan ikke foretas til deltaker med forfalt innskuddsforpliktelse.

Regnskapsmessig gjennomføres transaksjonen med overføring av bokført verdi av eiendeler (anleggsmidler) fra SRH til SK og samtidig nedskrivning av egenkapital med nedjustering av eierandelen til SK.

Med de politiske vedtak i juni 2024, skal endring av eierbrøker inkludere både utdeling av Østre Havn til Stavanger kommune og tingsinnskudd av «Skogen» i Risavika fra Sola kommune. Selskapsavtalens eierbrøker endres når begge transaksjoner er gjennomført. I saksfremlegg til bystyret/kommunestyrene er dette opplyst til å resultere i følgende nye eierandeler: Stavanger kommune 70,42 %, Sola kommune 28,20 % og Randaberg kommune 1,38 %.

Verdien av uttak eiendom/anlegg i Østre Havn er vurdert særskilt og som andel av verdien av egenkapitalen for SRH konsern. Dette er vurdert etter markedsmessige prinsipper etter bestilling fra kommunedirektørene til Veridian Analyse AS (administrert av SRH), med rapporter utarbeidet våren 2023. Tilleggsavtalens punkt 6 om eiendommer i Østre Havn henviser til en andel av egenkapitalen på 2,46 % basert på denne verdivurderingen, med en egen oppstilling datert 15.05.23 for å sette verdi på området med uttak som formål.

SRHs eiendommer i Østre Havn strekker seg fra Skansekaaien ved Holmen i vest til Bekhuskaaien, inkludert Banavigå småbåthavn, i øst. Det utgjør 1 586 meter kaifront, 8 132 m<sup>2</sup> BTA bygg og 37 369 m<sup>2</sup> areal. Som andel av SRHs eiendommer i Stavanger kommune i dag utgjør dette nær 60 % av bygg og nær halvparten av kaifronter og areal. Trafobygg og ladeanlegg for lading av hurtigbåter og ferge, med tilhørende lade PODer og kabler ut til flere kaifronter, inngår ikke i SKs uttak av eiendommer i Østre Havn, og er ikke medtatt i oppgitt areal.

Illustrasjon av eiendommer som inngår i uttak av Østre Havn er vedlagt som [bilag 1](#).

Stavanger kommune har med få unntak hjemmel til SRHs eiendommer i Østre Havn. Noe eiendom er uregistret eller ikke tinglyst, men eierskapet til alle eiendommer er dokumentert i tingsinnskuddet fra Stavanger kommune i 1999/2000 og/eller ved annen avtale.



Det inngår ikke i saken å vurdere utdeling etter havne- og farvannslovens § 32. SK har i sitt svarbrev av 24.10.23 (styresak 43/23, 08.11.23) til styrets brev av 20.09.23 (styresak 37/23) redegjort for at uttaket av Østre Havn gjennomføres som en omorganisering av havnekassen, med overføring fra SRH til en egen kommunal havnekasse. I følge SK medfører dette ingen utdeling etter havne- og farvannslovens § 32, og SK viser til at dette støttes av Kystverket i brev av 06.09.23 til SK. Videre beskrives det av SK at det tas stilling til utdeling etter havne- og farvannsloven først ved en omdisponering av arealformål i vedtak av detaljreguleringsplan.

Administrasjonen i SRH finner grunn til å understreke at modellen med at SK oppretter en egen havnekasse basert på de uttatte eiendommer, er lansert og kvalitetssikret av SK. SRH har ikke blitt gitt anledning til å kvalitetssikre denne – bestillingen fra eierkommunene har vært å forberede gjennomføring av Tilleggsavtalen på de gitte premisser. Det forutsettes derfor at disposisjonen er lovlig i henhold til havne- og farvannslovens § 32 tredje ledd, siden eierandelen til SK skrives ned tilsvarende verdien av de utdelte eiendommer, samt at det inngås en driftsavtale med SRH samtidig som det opprettes en egen havnekasse i SK.

### 3. Driftsavtalen

Til orientering er signert driftsavtale mellom SK og SRH; *Avtale om bruk og drift av Østre Havn*, vedlagt som bilag 2.

Havnedirektøren har gitt styret en grundig beskrivelse av prosessen for dette, og går ikke inn på detaljer her til representantskapet.

Driftsavtalen definerer omfang av eiendommer og anlegg, og hvilke forpliktelser SRH har som operatør av Østre Havn. SK kan ikke inngå avtaler om anløp til Østre Havn, eller andre avtaler om bruk av eiendommene.

SRHs vedlikeholdsansvar er definert. Det er presisert at eiendommene overtas av SK i tilstanden «som den er», og at nylig utførte tilstandsrapporter og andre dokumenter er grunnlaget for tilstanden ved overtakelsen. SRH skal ha ansvar for å holde havneanleggene i forsvarlig stand etter havneformål og -bruk, og skal selv beslutte ressursbruk ut fra en helhetsvurdering knyttet til styring av virksomheten som helhet og vilkårene i driftsavtalen til bl.a. oppsigelsesadgang for SK.

SK foreslo å ta inn i driftsavtalen en bestemmelse om at arealer som etter utbygging (byutvikling) skal drives som havn, skulle tas inn igjen i driftsavtalen. Avtalen regulerer hvordan årsvederlag skal justeres for uttak av eiendom, og SK gav også et forslag til hvordan en tilbakeføring av eiendom/havneanlegg igjen skulle øke årsvederlaget. Det er i utgangspunktet en klar hensikt fra begge parter at SRH bør ivareta den offentlige havnevirksomheten i Østre Havn også etter gjennomført byutvikling, men havnedirektøren ønsket ikke at det skulle være en automatikk i driftsavtalen for slik tilbakeføring. Det kan være mange forhold som må vurderes ifm. at reetablert havneareal skal drives, og styret bør kunne ta stilling til dette på det faktiske grunnlaget som foreligger når de konkrete områder skal tilbakeføres til havnedrift. Driftsavtalen omhandler derfor kun uttak av eiendom.

Det årlige vederlag fra SRH til SK for disponering av området skal prisjusteres etter SSBs konsumprisindeks.

Fleksibilitet til oppsigelse er viktig for SK, og her har SRH strukket seg langt. SK har en oppsigelsesrett med to års varslingsfrist for Skansekaaien/Holmen og ellers ett års oppsigelsesfrist for øvrige eiendommer. Det er i tillegg åpnet for kortere tid for «fraflytting» enn oppsigelsesfristen, dersom det ikke medfører ulemper for havnevirksomheten. SRH har kun en oppsigelsesrett til hele driftsavtalen, der de første fem årene er uoppsigelige, og videre to års oppsigelsesfrist de etterfølgende år.



Det skal gjennomføres årlig møte mellom SK og SRH om forvaltningen av Østre Havn.

#### 4. Ladeanlegg hurtigbåter/ferge

Det er av stor betydning for SRH å beholde eierskapet til ladeanlegg for hurtigbåter/ferge og tomtegrunn på Jorenholmen med tilhørende infrastruktur. Dette eies sammen med to øvrige parter, og var heller ikke del av verdivurderingen utført av Veridian Analyse.

SRH har på forespørsel fra SK utarbeidet et notat datert 29.02.24 med utfyllende informasjon om anlegget, investeringene, driften, inntjening, avtaleforhold mellom partene og fremtidsutsikter.

SK ønsket i utgangspunktet å overta også dette anlegget, men støttet havnedirektørens anmodning om å ikke ta med dette som del av uttaket fra Østre Havn.

SRH vil søke fradeling av egen tomt til ladeanlegget og sikring av rettigheter på andre eiendommer for tilhørende infrastruktur.

#### 5. Intensjonsavtale om Rogfast-masse

SRH har en intensjonsavtale med Statens vegvesen om mottak av masse fra tunneldriving av Rogfast, med et anslått massevolum fra Kvitsøy på 500 000 m<sup>3</sup>.

SK ba om at intensjonsavtalen skal kunne bli benyttet til utfylling på Holmen. SRH vil avgi en erklæring til Statens vegvesen om at dette tilbys SK, eller den som SK utpeker.



## Havnedirektørens vurdering til styret

Formålet med uttak av SRHs havneanlegg i Østre Havn oppfattes som to-delt. Primært imøtekommes Sola kommune sitt ønske om å øke eierandelen i SRH, ved at SKs eierandel reduseres. SKs eierandel for området Østre Havn er beregnet av Veridian Analyse AS til å utgjøre 2,46 % våren 2023, som utgjør en marginal reduksjon av eierandel. Sekundært er det innforstått i SKs interesse å være grunneier av et område som i stor grad er avsatt til byutvikling i Kommunedelplan Stavanger sentrum 2019-2034 (Sentrumsplanen).

Til forskjell fra en del byutviklingsprosjekter på havnearealer i andre byer, så legges det opp til i Sentrumsplanen at havnevirksomheten skal videreføres også etter byutviklingen er gjennomført. Det blir noen omrokkeringer innenfor kaiene i Østre Havn. Den største endringen i fht. kapasitet til kai-tilbud er bortfall av to kailinjer på Bekhuskaien for skip som går i internasjonalt farvann, hver i overkant av 100 meter lange. Dette har siden etableringen midt på 1980-tallet i hovedsak vært ventekaier til offshore fartøyer som opererer i spotmarkedet i Nordsjøen, og er dermed en viktig kapasitet for offshore-næringen. Sentrumsplanen retter opp og øker lengden på Skansekaaien, som i Temakart Havn viderefører ISPS-koden.

Havnedirektøren har i prosesser de siste årene rundt Sentrumsplanen, Strategisk planprogram for Holmen og Østre Havn og ny selskapsavtale forsøkt å kommunisere at SRH bør beholde eierskapet til kaiene; både de eksisterende som ikke vil bli endret med byutvikling, og de som skal reetableres etter gjennomført landvinning. Dette har ikke ført frem, og havnedirektøren er derfor i utgangspunktet imot at havneanlegg som planlegges å bli drevet som offentlig havn også etter gjennomført byutvikling tas ut av selskapet og etableres som en egen havnekaske i Stavanger kommune. At det vil være en ekstra havnekaske i Stavangerregionen havnedistrikt, utenfor det interkommunale havnesamarbeidet, synes verken fornuftig eller ressurseffektivt.

SRHs administrasjon og styre skal ivareta selskapets interesser ifm. gjennomføring av tilleggsavtalen. Notatet fra Haver fra september 2023 innleder med dette, og trekker frem IKS-lovens § 13:

*Forvaltningen av selskapet hører under styret, som har ansvar for en tilfredsstillende organisasjon av selskapets virksomhet. Styret skal påse at virksomheten drives i samsvar med selskapets formål, selskapsavtalen, selskapets årsbudsjett og andre vedtak og retningslinjer fastsatt av representantskapet, og skal sørge for at bokføringen og formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll*

Ny selskapsavtale presiserer bl.a. betydningen av hvordan selskapet skal drives etter «bedriftsøkonomiske prinsipper».

Havnetilbudet i Østre Havn ivaretar mange ulike funksjoner og kompletterer helheten for tilbudet i Stavanger, Møkjarvik og Risavika, samt de private havneområdene i regionen. Skansekaaien skiller seg ut som særdeles viktig innen næringsvirksomhet; både for cruisetrafikk og annen næring, og er en viktig kai i et strategisk perspektiv og i den daglige havnevirksomheten. Dagens tilbud til ventekaier på Bekhuskaien er, som nevnt, også et viktig tilbud for maritim- og energimarkedene. SRH bidrar i tillegg til å ivareta havneinfrastruktur til et kollektivtilbud på sjø med anløpssted i Østre Havn, det er et gjestehavntilbud som skulle vært oppgradert og det er anløp av mange ulike typer fartøyer.

Aktiviteter og drift i Østre Havn er beskrevet i et bilag til notatet fra SRH/Haver til SK om momenter til en driftsavtale (datert 19.01.24, styresak 07/24).



Til arbeidet med Strategisk planprogram for Holmen og Østre Havn utarbeidet SRH en behovsanalyse for fremtidig havnebehov og tjenestetilbud, med minste arealbehov, etter rammer som settes i Sentrumsplanen og Temakart havn. Dette ble utarbeidet i samarbeid med havneaktørene og i samråd med SK. Formålet var å dokumentere hensynet til havn i fremtidige detaljreguleringsplaner.

Med de rammer som selskapsavtalen og tilleggsavtalen legger opp til, har havnedirektøren bidratt til å forhandle frem en driftsavtale for Østre Havn som innfrir disse premisser og et fortsatt godt havnetilbud.

Havnedirektøren har ikke kunnet akseptere alle momenter som SK har foreslått til driftsavtalen. Den fremforhandlede avtalen ivaretar de føringer som havnedirektøren oppfatter at selskapsavtalen legger på styring av SRHs virksomhet basert på bedriftsøkonomiske prinsipper og langsiktighet. Det har vært viktig å ivareta at innholdet i denne driftsavtalen ikke stiller større krav til SRH enn overfor enhver motpart, slik vurderinger alltid skal foretas opp mot lønnsomhet, strategiplaner, budsjetter m.v. Havnedirektøren har forsøkt å motvirke faktorer som gir utydelige økonomiske konsekvenser, herunder uforutsigbare og massive vedlikeholdsforpliktelser.

Driftsavtalens punkt om vedlikeholdsansvar er innrettet slik at SRH har ansvar for å holde oppsyn med tilstanden til havneanleggene og holde dem i forsvarlig stand. Det vil være opp til SRHs prioriteringer i et helhetlig perspektiv for prioritering av ressursbruk i selskapet som sådan, og for Østre Havn spesielt, hvor omfattende vedlikeholdsarbeid som anbefales å bli utført. Gjenstående leve- og brukstid for havneanlegget og driftsavtalens oppsigelsesfrister må være del av beslutningsgrunnlaget for SRHs ressursbruk.

Det legges til grunn at eiendommene overtas av SK på vilkår «som den er», og at tilstandsvurderinger som nylig er utført, sammen med annen dokumentasjon av eiendommene, er grunnlaget for dagens tilstand og standard.

Nivået på årsvederlag på MNOK 2 og justering av vederlag ved oppsigelser ivaretar at havnedirektøren kan gjøre ordinære prioriteringer av drift og alminnelig vedlikehold av Østre Havn, tilnærmet etter samme metode som om selskapet var eier. Det legges opp til årlige møter i april for å dele informasjon og drøfte konkrete temaer. Ellers vil det, som alltid, være løpende kontakt mellom SRH og SK for å ivareta felles interesser og ivaretagelse av samfunnsoppdraget.

SK har ikke tilbudt SRH noen utvidet rett til medvirkning i utforming av reguleringsplaner enn det som følger av alminnelige rettigheter i plan- og bygningsloven. Hjemmelsgrunnlag i plan- og bygningsloven for slike rettigheter er tatt inn i driftsavtalens punkt 9, andre avsnitt.

Det er SK, som ny eier av havnekassen for Østre Havn, som har ansvar for å ivareta havne- og farvannslovens § 32 om utdeling, dersom noen områder skal benyttes til annet enn havneformål. SK har omtalt i sitt brev til styret 24.10.23 at en slik vurdering først vil gjøres ifm. detaljregulering.

I SRH/Havers notat av 19.01.24 til SK er det i punkt 5 gitt en kortfattet beskrivelse av grunnlaget for vurderinger om utdeling etter havne- og farvannslovens § 32, tredje ledd, og forholdet til formålsparagrafen, § 1, samt lovforarbeidene (Prop.86 L (2018-2019), kap. 9.6). Havneeier har anledning til å ta strategiske valg om å redusere havneaktivitet.

Kontrollmekanismer for statlig styring er også omtalt, som skal ivareta nasjonale og regionalt viktige hensyn. Kystverket er den statlige sektormyndigheten som ivaretar havne- og farvannslovens interesser, og i dette tilfellet vil også statlig tilsyn i medhold av kommunelovens kapittel 30 være aktuelt, som det henvises til i havne- og farvannsloven § 27. En statlig konklusjon kan være at en omdisponering til annen bruk enn havn ikke kan tillates, eller at det kan tillates på vilkår ved at arealet f.eks. erstattes et annet sted.



## Havnedirektørens konklusjon til styret

Tilleggsavtalen til ny selskapsavtale, vedtatt i juni 2023, er en avtale inngått mellom eierne til SRH, der selskapet ikke er part i avtalen. Havnedirektøren og styret har et ansvar for å følge opp eierens ønske om uttak av Østre Havn, men samtidig en plikt til å ivareta selskapets interesser.

Ettersom tiltredelse av uttak av Østre Havn gjennomføres forholdsvis kort tid etter en full gjennomgang av verdier i selskapet, utført av Veridian Analyse våren 2023, legger havnedirektøren dette til grunn for at verdien på uttaket og den totale verdien på selskapet ikke har endret seg vesentlig, eller av betydning for saken.

Et viktig premis for uttaket er at havnevirksomheten blir ivaretatt, og at SRH kan fortsette å drifte området som en del av det helhetlige havnetilbudet i Stavangerregionen havnedistrikt.

Havnedirektøren har i forhandlingsprosessen sett hen til at premisser i selskapsavtalen for drift, lønnsomhet og langsiktig utvikling skal være ivaretatt. Fremforhandlet driftsavtale ivaretar partenes interesser og fremstår som balansert etter de behov den skal dekke og de premisser den skal ivareta.

Havnedirektøren anbefaler for styret å godkjenne en utdeling av Østre Havn (jf. bilag 1) etter IKS-loven § 29 til en egen havnekasse i Stavanger kommune. Dette forutsetter inngåelse av en driftsavtale mellom SK og SRH (jf. bilag 2), samt at SK ivaretar fortsatt havnevirksomhet i Østre Havn i sine fremtidige disponeringer – også sett i lys av overordnede hensyn for et havnetilbud i Stavangerregionen havnedistrikt, slik det legges til grunn i bl.a. havne- og farvannslovens § 1 og § 32.

Havnedirektøren anbefaler styret å godkjenne driftsavtalen for Østre Havn mellom SK og SRH.

Styret skal ifølge IKS-loven § 29 fremlegge saken om utdeling av Østre Havn for endelig vedtak i representantskapet.

### Stavangerregionen Havn IKS

Odd Bjørn Bekkeheien  
Konst. havnedirektør

Anders Bruvik  
Økonomisjef

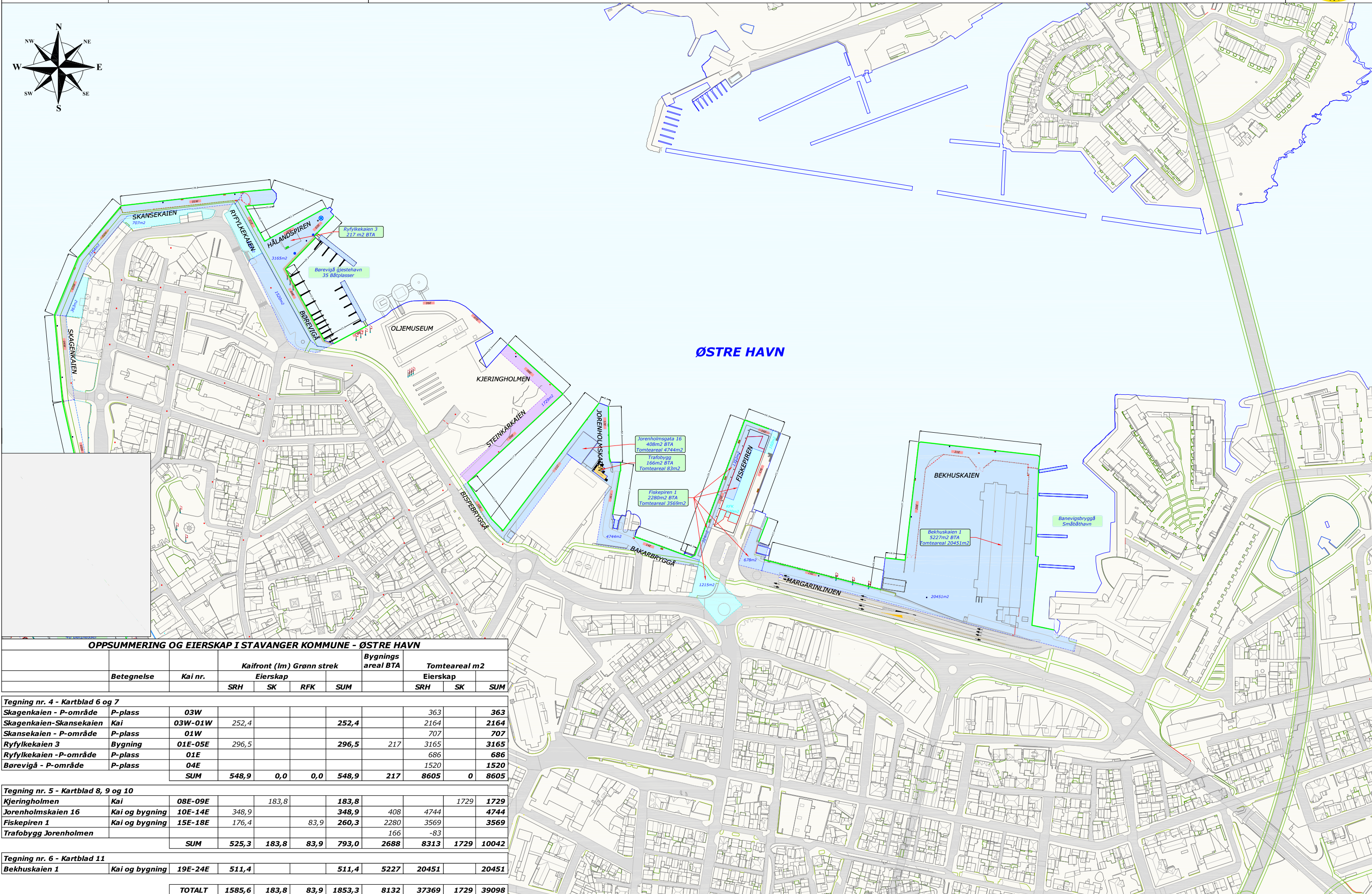
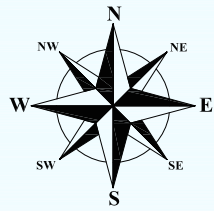
Hilde Frøyland  
Arealutvikler

### Vedlegg

Bilag 1: Situasjonsplan av arealer, anlegg og bygg som inngår i Østre Havn

Bilag 2: Avtale om bruk og drift av Østre Havn mellom Stavanger kommune og SRH





**OPPSUMMERING OG EIERSKAP I STAVANGER KOMMUNE - ØSTRE HAVN**

Betegnelse	Kai nr.	Kaifront (lm) Grønn strek				Bygnings areal BTA	Tomteareal m2			
		SRH	SK	RFK	SUM		SRH	SK	SUM	
<b>Tegning nr. 4 - Kartblad 6 og 7</b>										
Skagenkaien - P-område	P-plass	03W						363	363	
Skagenkaien-Skansekaien	Kai	03W-01W	252,4		252,4			2164	2164	
Skansekaaien - P-område	P-plass	01W			707			707	707	
Ryfylkekaaien 3	Bygning	01E-05E	296,5		296,5	217	3165	3165	3165	
Ryfylkekaaien -P-område	P-plass	01E			686			686	686	
Børevigå - P-område	P-plass	04E			1520			1520	1520	
	SUM		548,9	0,0	0,0	548,9	217	8605	0	8605
<b>Tegning nr. 5 - Kartblad 8, 9 og 10</b>										
Kjeringholmen	Kai	08E-09E		183,8		183,8			1729	1729
Joreholmskaien 16	Kai og bygning	10E-14E	348,9		348,9	408	4744		4744	
Fiskepiren 1	Kai og bygning	15E-18E	176,4		83,9	260,3	2280	3569	3569	
Trafobrygg Joreholmen						166	-83			
	SUM		525,3	183,8	83,9	793,0	2688	8313	1729	10042
<b>Tegning nr. 6 - Kartblad 11</b>										
Bekhuskaien 1	Kai og bygning	19E-24E	511,4			511,4	5227	20451	20451	
<b>TOTALT</b>			<b>1585,6</b>	<b>183,8</b>	<b>83,9</b>	<b>1853,3</b>	<b>8132</b>	<b>37369</b>	<b>1729</b>	<b>39098</b>

# AVTALE OM RETT TIL BRUK OG DRIFT AV ØSTRE HAVN

---

Mellom

**Stavanger kommune**  
Org.nr. 964 965 226  
(heretter benevnt «**SK**»)

og

**Stavangerregionen Havn IKS**  
Org.nr. 871 185 212  
(heretter benevnt «**SRH**»)

er det inngått slik avtale:

## 1. INNLEDNING

Denne avtale om rett til bruk og drift gjelder ved SKs uttak av eiendommer i Østre havn fra SRH i medhold av vedtak hos SRHs eierkommuner i juni 2023 om tilleggsavtale til selskapsavtalen.

SK vil etter uttaket fortsette å benytte Østre havn til havnevirksomhet, og SRH vil drifte Østre havn for SK i samsvar med denne avtale.

## 2. NÆRMERE OM HVILKE OMRÅDER SOM UTGJØR ØSTRE HAVN

Med «**Østre Havn**» menes i denne avtale alle eiendommer illustrert med blå farge i situasjonsplan vedlagt som **bilag 1**.

Østre Havn omfatter både havneanlegg, jf. havne- og farvannsloven § 3 bokstav e, og andre arealer, bygninger, innretninger og infrastruktur. Trafobygg og ladeanlegg for lading av hurtigbåter og ferje, med tilhørende lade POD(er) og kabler ut til flere kaifronter, inngår ikke i SKs uttak av eiendommer i Østre havn fra SRH.

## 3. IVERKSETTELSE AV AVTALEN

De rettigheter og forpliktelser som følger av denne avtale trer i kraft umiddelbart ved effektueringen av uttaket av eiendommer i Østre havn fra SRH (heretter benevnt «**Iverksettelse**»), slik at driften av Østre Havn kan besørges av SRH uten avbrudd.

#### **4. RETT TIL BRUK AV ØSTRE HAVN**

SK gir fra Iverksettelse SRH rett til å bruke Østre Havn mot betaling av vederlag og utførelse av drift og vedlikehold, og ellers på de vilkår og betingelser som følger av denne avtale.

Bruksretten er begrenset til havnevirksomhet. Annen bruk er bare tillatt dersom den er en videreføring av gjeldende bruk eller er særskilt avtalt. Bruksretten omfatter uansett ikke rett til å bygge på, bygge ut eller fylle ut Østre Havn. Bruksretten omfatter ellers ikke de deler som forvaltes av offentlig myndighet, herunder veimyndighet.

#### **5. SRHS FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER**

##### **5.1 Operatøransvar**

Ved Iverksettelse påtar SRH seg å være operatør av Østre Havn og ivareta de plikter som tilkommer en operatør etter denne avtale og havne- og farvannsloven.

Som operatør har SRH eksklusiv rett til å fordele og tildele anløp til de ulike havneanleggene som eies av henholdsvis SRH og SK i henhold til gjeldende prisliste, gjeldende vilkår (inkludert Cruiseterminalhåndbok), eventuelle gjeldende avtaler med rederier eller båter og for øvrig slik SRH finner det hensiktsmessig. SRH skal være havneanleggets kontakt med brukere av havn, samt kontakt for havneeier og bruker av ferjestø på Fiskepiren (Rogaland fylkeskommune og Kolumbus eller innleide operatører).

SK har ikke adgang til å inngå nye avtaler med tredjeparter om anløp til Østre Havn.

##### **5.2 Drift og alminnelig vedlikehold**

SRH skal sørge for og være ansvarlig for drift av havnevirksomhet i Østre Havn.

SRH skal holde oppsyn med tilstanden til havneanleggene, herunder sørge for jevnlig inspeksjoner av kaier i Østre Havn og skal dekke utgiftene til dette. Videre skal SRH sørge for og være ansvarlig for vedlikeholdet av havneanleggene.

SRH er ansvarlig for å holde havneanleggene i forsvarlig stand for operativ bruk til havneformål. Ut over vedlikehold som nødvendig for forannevnte formål, vurderer SRH vedlikehold og kostnadsdekning alene. SRH kan da gjøre en helhetsvurdering av prioriteringer av ressursbruk, og herunder hensynta gjenværende levetid for anlegg og forholdet til fremtidig uttak.

SRH skal ellers sørge for at vedlikeholdsplikten som følger av avtaler med tredjeparter om leie av bygg og eller utendørsarealer oppfylles.

SRH er ansvarlig for å bekoste alle arbeider som utføres i forbindelse med oppfyllelse av ovennevnte plikter og ansvar, inklusive endringer av eiendommens dokumentasjon, samt bære økte drift og vedlikeholdskostnader som følge av eventuelle installasjoner. Alle arbeider skal utføres på håndverksmessig forsvarlig måte og i henhold til gjeldende regelverk, og SRH plikter på SKs forespørsel å dokumentere at det foreligger internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav, for eksempel rutiner ved brann.

Det skal gjennomføres et årlig møte i april mellom SRH og SK der SRH informerer om havnevirksomheten og prioriteringer av vedlikehold, samt gjensidig informasjonsdeling om relevante forhold for Østre Havn.

I forkant av Iverksettelse er det gjennomført tilstandsvurderinger av alle kaier og for byggene Bekhuskaaien 1 og Ryfylkekaaien 3, med formål å dokumentere tilstanden på tidspunkt for overtakelsen. All relevant dokumentasjon SRH besitter for eiendommene er overlevert SK.

All dokumentasjon er gjort tilgjengelig for SK i delt Teams-kanal, og følger ikke som vedlegg til denne avtale. SK skal ellers motta kopi av alle rapporter og annen teknisk dokumentasjon om Østre Havn som innhentes etter Iverksettelse.

Videre kan SRH for egen regning og risiko foreta oppgraderinger som SRH finner nødvendig for å sikre en tilstrekkelig teknisk standard på Østre Havn, vurdert opp mot forventet bruk og den gjenværende tid SRH antar å ha rådighet over de aktuelle anleggene (f.eks. å gjennomføre nødvendig oppgradering av servicebygg tilknyttet Børevigå gjestehavn). SRH har ikke krav på vederlag fra SK for eventuell verdistigning som slik oppgradering tilfører Østre Havn og SK har ikke krav på økt vederlag for bruk som følge av eventuelle økte inntekter for SRH. SRH skal gi melding til SK om slike oppgraderinger med rimelig frist til uttalelse før de gjennomføres. SK kan nekte SRH å foreta slike oppgraderinger på saklig grunnlag.

SRH kan lagre eget driftsmateriell (bl.a. havnebåt, telt, fending, landganger) i Østre Havn.

SRH har ikke rett til å etablere, eller la tredjepart etablere, egen, ny infrastruktur innenfor Østre Havn uten SK sitt skriftlige samtykke.

### **5.3 Ansvar for skader**

SRH er uten hensyn til skyld eller skadevolder ansvarlig for utbedring av skader oppstått som følge av eller i sammenheng med drift eller vedlikehold av Østre Havn som SRH skal sørge for etter denne avtale og skal dekke utgiftene til dette.

### **5.4 Forsikring**

SRH skal sørge for at ansvar etter punkt 5.3 er dekket av forsikring, enten ved egen forsikring eller ved å påse at tredjepart har forsikring.

SRH skal uansett være forsikringstaker for alle forhold som angår havnedrift og bygg og anlegg som inngår i havnedriften i Østre Havn. SRH er berettiget til å motta forsikringsoppgjør for skader på disse objektene. Forsikringsoppgjør knyttet til tingsskader skal benyttes til istandsetting eller gjenoppføring av skadede bygg og anlegg om ikke annet avtales med SK i det konkrete tilfellet. Eventuelt kontantoppgjør ved skade der istandsetting eller gjenoppføring ikke er hensiktsmessig, tilfaller SK. Et kontantoppgjør for skade utbetalt til SK vil sidestilles med et uttak av areal, med regulering av vederlag etter punkt 10.4. Fra samme tidspunkt vil det aktuelle arealet være tatt ut av avtalen.

### **5.5 Rapportering av inntekter og utgifter**

SRH skal hvert år sende SK en rapport på inntekter og utgifter knyttet til drift og vedlikehold av Østre Havn. Rapporten skal holdes på et overordnet nivå. Detaljene i rapporten avtales nærmere mellom partene før første rapportering.

Rapporten skal sendes innen 30. juni, og første rapport sendes etter godkjent årsregnskap for 2025.

## **6 SKS FORPLIKTELSER OG RISIKO**

SK skal stille Østre Havn til disposisjon for SRH som den er ved uttaket fra SRH.

SK har ansvaret for og bærer kostnadene med eventuelle utskiftninger og reparasjoner som nødvendig for å holde havneanleggene i forsvarlig stand for operativ bruk til havneformål ut over utskiftninger eller reparasjoner som er SRH sitt ansvar etter punkt 5.2 eller 5.3, eller som er dekket av forsikring som SRH er ansvarlig for etter punkt 5.4. SK har ikke plikt til å bekoste utskiftninger eller reparasjoner som fører til en høyere teknisk standard enn ved lverksettelse.

Dersom det ikke er tilstrekkelig midler i havnekassen for Østre havn til å utføre de utskiftninger og reparasjoner som SK har ansvar for, avgjør SK hvilke havneanlegg som skal prioriteres og hvilke som skal utsettes.

SK kan også utsette utskiftninger og reparasjoner av havneanlegg omfattet av arealer som SK har varslet uttak av etter punkt 10.3.

SK er ikke forpliktet til å tilføre havnekassen for Østre havn verdier for å oppfylle ovennevnte plikter. Eventuell tilføring av verdier til havnekassen for Østre havn besluttes av Stavanger bystyre.

Dersom deler av Østre Havn må stenges eller bruken av den må reduseres for at SK kan oppfylle sine plikter etter denne avtale eller i påvente av utskiftninger eller reparasjoner som SK har rett til å utsette, har SRH bare krav på reduksjon i vederlaget etter prinsippene i punkt 10.4, likevel slik at reduksjonen beregnes fra start til slutt av stenging eller bruksendring og kommer til fradrag i vederlag i punkt 8. SK er ikke ansvarlig for tap som SRH påføres i den forbindelse, herunder tap av inntekt.

SK er under enhver omstendighet og uten hensyn til skyld eller skadevolder ikke ansvarlig for indirekte tap eller skade oppstått som følge av eller i tilknytning til denne avtale.

## **7 INNTEKTER FRA DRIFT AV ØSTRE HAVN**

SRH har rett på, og skal motta alle inntekter som følger av bruken av Østre Havn og som er underlagt denne avtale. SRH har risikoen for at inntektene dekker samtlige kostnader forbundet med SRHs forpliktelser og ansvar etter denne avtale.

## **8 VEDERLAG TIL SK FOR SRHS BRUK AV HAVNEN**

Som vederlag for SRHs rett til bruk av Østre Havn, herunder rett til inntekter i den forbindelse i samsvar med punkt 7, skal SRH betale et vederlag til SK fastsatt som følger:

Et fast årlig vederlag på kr. 2 000 000 (to millioner), som skal reguleres årlig i henhold til endringer i konsumprisindeksen, med utgangspunkt i månedsindekstallet for inngåelsen av denne avtale og frem til siste kjente månedsindekstall på tidspunktet for indeksreguleringen. Indeksregulering skjer ved hvert årsskifte, første gang fra 1. januar 2026.

Dersom det etter gjeldene rett skal beregnes mva. på vederlaget, skal mva. legges til beløpet som faktureres.

Vederlaget faktureres av SK etterskuddsvis én gang pr. kvartal, med 30 dagers forfall.

## **9 REGULERING AV ØSTRE HAVN**

Denne avtale legger ingen begrensinger på SK sin adgang til å utarbeide og vedta reguleringsplaner som omfatter hele eller deler av Østre Havn.

Når planarbeid igangsettes, skal SRH varsles i henhold til pbl. § 12-8 og gis rimelig frist til å uttale seg. SK skal også sørge for at forslag til planprogram eller reguleringsplan sendes SRH på høring iht. pbl. § 12-9 og § 12-10.

## **10 AVTALENS VARIGHET – RETT TIL OPPSIGELSE**

### **10.1 Minste varighet**

Denne avtale skal ha en minste varighet på 5 – fem – år regnet fra Iverksettelse. I denne perioden er avtalen uoppsigelig for begge parter.

### **10.2 Partenes rett til oppsigelse av avtalen**

Ved utløpet av denne avtales minste varighet, har partene en 2 – to – års gjensidig rett til oppsigelse av avtalen i sin helhet. Oppsigelse må skje skriftlig og fristen løper fra påfølgende månedsskifte.

### **10.3 SKs rett til å ta ut arealer av avtalen**

SK kan uten hensyn til punkt 10.1 og 10.2 ta ut arealer eller kreve at bruken av arealer begrenses eller endres som følger:

- a) SK har med 2 – to – års skriftlig varsel rett til å ta ut av denne avtale arealer innenfor området Holmen (Skansekaaien, Ryfylkekaaien, Hålandspiren, Børevigå) som etter Iverksettelse blir regulert til utbygging av havneanlegg, herunder utfylling og landvinning, etter en områdeplan eller til utbygging generelt eller til annet formål enn havn etter en detaljreguleringsplan. SK kan samtidig, men bare midlertidig, ta ut tilstøtende arealer som er nødvendig for utbyggingen.
- b) SK har med 1 – ett – års skriftlig varsel rett til å ta ut av denne avtale arealer som ikke omfattes av området Holmen, jf. punkt a), som etter Iverksettelse blir regulert til utbygging av havneanlegg, herunder utfylling og landvinning, etter en områdeplan eller til utbygging generelt eller til annet formål enn havn etter en detaljreguleringsplan. SK kan samtidig, men bare midlertidig, ta ut tilstøtende arealer som er nødvendig for utbyggingen.
- c) SK har med 1 – ett – års skriftlig varsel rett til å kreve at SRH begrenser eller endrer bruken av bestemte arealer, herunder kaier, for det formål å gjennomføre en detaljreguleringsplan vedtatt etter Iverksettelsen.
- d) SK har med 1 – ett – års skriftlig varsel rett til å ta ut bygg og utendørsarealer som ikke berører havnevirksomheten direkte. Ovennevnte frister løper fra det er gitt skriftlig varsel med en klar definisjon av hvilket anlegg, bygg eller areal varselet gjelder for.

SK kan etter at varsel etter punkt 10.3 a) eller b) er gitt starte gjennomføring av den aktuelle reguleringsplan som ikke er til hinder eller vesentlig ulempe for SRHs planlagte bruk av det aktuelle området. SK har bl.a. rett til å starte utfylling av området Holmen som ikke hindrer planlagt cruisetraffikk og som ikke er til vesentlig ulempe for denne. Slik utfylling og andre tiltak skal skje i samråd med SRH.

#### **10.4 Justering av vederlag som følge av uttak**

Ved uttak av arealer etter punkt 10.3 skal vederlaget justeres med virkning fra første kvartal etter uttaket fikk virkning.

Ved uttak justeres leien forholdsmessig basert på andeler knyttet til verdsettelsen utført våren 2023 (Veridian Analyse, oppsett datert 15.05.23). Vederlaget i punkt 8 benyttes som beregningsgrunnlag for følgende andeler per område, beregnet etter omsetning: Holmen 34,3 %, Joreholmen 3,1 %, Fiskepiren 20,3 % og Bekhuskaiaen 42,3 %.

Dersom uttaket bare gjelder deler av et område, foretas en skjønnsmessig reduksjon av områdets prosentsats basert på delenes betydning for det aktuelle område i sin helhet.

Dersom partene ikke blir enige om hvor mye vederlaget skal justeres innen 3 måneder etter krav om justering blir fremsatt, skal spørsmålet avgjøres av representantskapet i SRH.

#### **10.5 Arealer etablert for havnevirksomhet**

Arealer som tas ut av avtalen, men som etter utbygging skal inngå i havnevirksomheten, herunder nye arealer som følge av utfylling og landvinning, skal etter fullføring vurderes å inngå i ny avtale med SRH om bruk og drift til havnevirksomhet.

#### **10.6 Risiko for omdisponering av arealer**

SK har selv risikoen for at arealer som tas ut av denne avtale kan disponeres til annet enn havnevirksomhet. SK har som havne-eier fullt ansvar for ivaretagelse av havne- og farvannslovens bestemmelser om utdeling, som kan bli vurdert etter vedtak av ny reguleringsplan.

## **11 AVSLUTNING AV AVTALEN**

### **11.1 Rett og plikt til å fjerne eller overta infrastruktur**

Ved avslutning av avtalen eller ved uttak av areal har SRH plikt til å fjerne eget løsøre fra SKs eiendom innen en nærmere avtalt frist. Dersom det fremstår som uforholdsmessig kostbart med slik fjerning, sett i forhold til rivings- og fjerningskostnadene ved en eventuell omdisponering av det aktuelle arealet, kan SRH kreve at fjerning skal utstå til SK selv iverksetter utbygging av arealet, mot å dekke de merkostnadene SK påføres som følge av dette.

Ved avslutning av denne avtale har SK rett til å overta all havnerelatert infrastruktur innenfor Østre Havn med tilhørende rettigheter som SRH eier. Det samme gjelder bygg og innretninger knyttet til slik infrastruktur. SKs rett gjelder også for det SRH beholder av infrastruktur, bygg og innretninger etter SK sitt uttak av eiendommer, jf. punkt 1. SRH har krav på vederlag for slik infrastruktur mv. verddivurdert etter markedsmessige prinsipper, dog til minimum bokført verdi på overtakelsestidspunktet.

Ved uttak av areal har SRH rett, men ikke plikt, til å overta flyttbar og havnerelatert infrastruktur som eies av SK vederlagsfritt dersom SK ikke har behov for denne infrastrukturen etter uttaket. Dette gjelder

f.eks. flytebrygger og utriggere. SRH dekker selv kostnadene med fjerning og overtagelse av denne infrastrukturen.

SRH er ikke ansvarlig for oppgradering, istandsetting eller lignende av anlegg, bygg og arealer som avtalen opphører for, uavhengig av standarden på gjennomført vedlikehold ved avtalens avslutning. Denne bestemmelsen avskjærer likevel ikke SKs krav på erstatning dersom SRH har misligholdt sin plikt til vedlikehold, utbedring av skader eller forsikringsplikt etter denne avtalen.

### **11.2 Avslutning av leieforhold**

Ved oppsigelse av denne avtale eller uttak av areal er SRH, eventuelt med SKs medvirkning som formell avtalepart, ansvarlig for oppsigelse og avvikling av alle leieforhold knyttet til de deler av Østre Havn som oppsigelsen eller uttaket gjelder for. Oppsigelsesfrister i slike leieavtaler skal overholdes uavhengig av de oppsigelsesfrister som følger av pkt. 10.3 ovenfor.

Dersom SK ber om det, skal SRH istedenfor medvirke til at leieforhold og bruksretter overføres til SK eller den som SK utpeker.

### **11.3 Overføring av drifts og vedlikeholdsansvaret**

Ved avslutning av denne avtale skal SRH medvirke til en overføring av drift og vedlikehold av Østre Havn til SK eller den SK utpeker, og skal i den forbindelse bidra med informasjon som er nødvendig for overtagelse og utførelse av drift og vedlikehold av Østre Havn.

## **12 KORRESPONDANSE OG PARTENES REPRESENTANTER**

Partenes kontaktpersoner ved gjennomføring av denne Avtalen er:

#### **For Stavanger kommune**

Navn: Trygve Petter Nilsen  
Tittel: Seksjonssjef vei og trafikk  
Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger  
E-post:  
trygve.petter.nilsen@stavanger.kommune.no  
Telefon: 51 50 76 60

#### **For SRH**

Navn: Odd Bjørn Bekkeheien  
Tittel: Konstituert havnedirektør  
Postadr.: Strandkaien 46, 4005 Stavanger  
E-post: obb@stavanger.havn.no  
Telefon: 906 16 216

Partene kan skifte ut kontaktperson. Ved skifte skal partene gi hverandre melding om det med rimelig varsel.



### 13 OVERDRAGELSE

Denne avtalen eller deler av den kan ikke overdras til tredjepart uten SKs skriftlige samtykke. Samtykke kan nektes uten grunn.

Denne avtalen er signert digitalt, og partene er selv ansvarlig for arkivering av hvert sitt eksemplar.

Stavanger, den 21.06.2024

For Stavanger kommune

For Stavangerregionen Havn IKS

---

Leidulf Skjørestad

Direktør

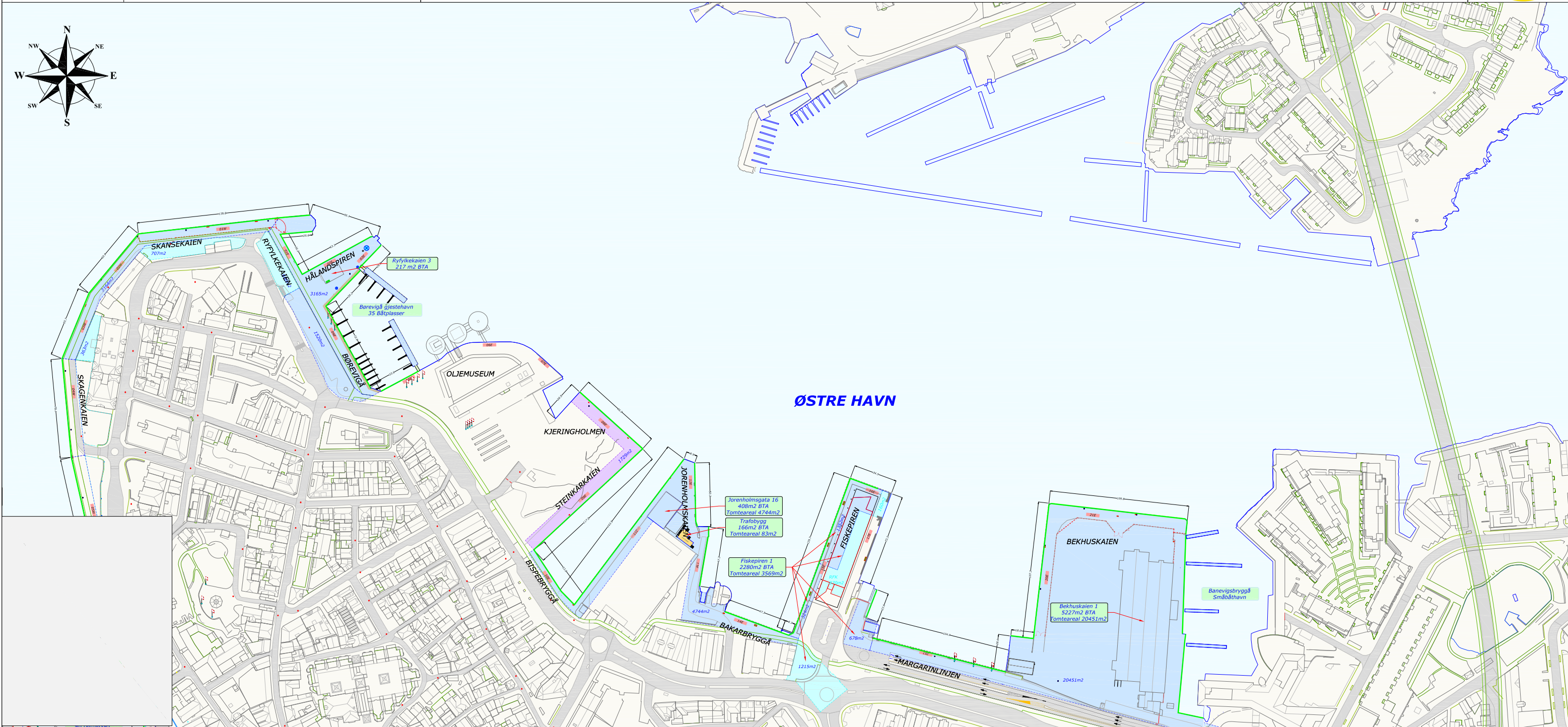
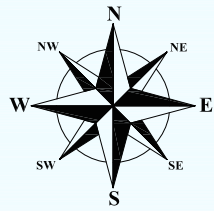
---

Odd Bjørn Bekkeheien

Konstituert havnedirektør

#### Vedlegg

Bilag 1: Situasjonsplan av arealer, anlegg og bygg som inngår i «Østre Havn» (07.12.23)



**OPPSUMMERING OG EIERSKAP I STAVANGER KOMMUNE - ØSTRE HAVN**

Betegnelse	Kai nr.	Kaifront (lm) Grønn strek				Bygnings areal BTA	Tomteareal m2			
		Eierskap					Eierskap			
		SRH	SK	RFK	SUM	SRH	SK	SUM		
<b>Tegning nr. 4 - Kartblad 6 og 7</b>										
Skagenkaia - P-område	P-plass	03W						363	363	
Skagenkaia-Skansekaia	Kai	03W-01W	252,4		252,4			2164	2164	
Skansekaia - P-område	P-plass	01W			707			707	707	
Ryfylkekaia 3	Bygning	01E-05E	296,5		296,5	217		3165	3165	
Ryfylkekaia -P-område	P-plass	01E			686			686	686	
Børevigå - P-område	P-plass	04E			1520			1520	1520	
	SUM		548,9	0,0	0,0	548,9	217	8605	0	8605
<b>Tegning nr. 5 - Kartblad 8, 9 og 10</b>										
Kjeringsholmen	Kai	08E-09E		183,8		183,8		1729	1729	
Joreholmskaia 16	Kai og bygning	10E-14E	348,9		348,9	408	4744		4744	
Fiskepiren 1	Kai og bygning	15E-18E	176,4		83,9	260,3	2280	3569	3569	
Trafobrygg Joreholmen						166	-83			
	SUM		525,3	183,8	83,9	793,0	2688	8313	1729	10042
<b>Tegning nr. 6 - Kartblad 11</b>										
Bekhuskaia 1	Kai og bygning	19E-24E	511,4			511,4	5227	20451	20451	
<b>TOTALT</b>			<b>1585,6</b>	<b>183,8</b>	<b>83,9</b>	<b>1853,3</b>	<b>8132</b>	<b>37369</b>	<b>1729</b>	<b>39098</b>



**CLOSE**  
**TO** *people*  
*energy*  
*business*  
*nature*

SAK NR.: 12/24  
MØTEDATO: 04.09.24

Til representantskapet for SRH IKS

Arkiv: 2024/16

Saksbeh.: OBB/HF

Innstill. dato: 07.08.2024

## Skogen i Risavika – Rettighet eiendom

Saken behandles i følgende utvalg:	Sak nr.:	Møtedato:	Voteringsresultat:
Styret for SRH IKS	09/23	22.02.23	Enstemmig
Representantskapet i SRH	06/23	25.04.23	Enstemmig
Styret for SRH IKS	34/24	03.09.24	
Representantskapet i SRH	12/24	04.09.24 Ekstraordinært	

Forslag til vedtak:

Representantskapet tar saken til orientering.





## Bakgrunn

Representantskapet ble i sak 06/23 forespurt fra styret i SRH om uttalelse til den da pågående prosessen med forhandling om ny selskapsavtale, der det var ønskelig at SRH avsto fra rettighet til «Skogen» i Risavika (gnr 10 bnr 212 i Sola kommune) til fordel for kommunen, betinget av at samme eiendom ble tilført selskapet som tingsinnskudd.

Vedtak i styret sak 09/23:

*«Styret i SRH er positive til på et senere tidspunkt å frafalle rettighetene til F3 Skogen, betinget av at Sola kommune tilfører eiendommen som tingsinnskudd i SRH. Før endelig vedtak i styret i SRH blir saken oversendt Representantskapet i SRH til uttalelse.»*

Vedtak i representantskapet sak 06/23:

*«Representantskapet i SRH er positiv til at styret, som del av en fremforhandlet løsning i de pågående forhandlingene om ny selskapsavtale, frafaller rettighetene til F3 Skogen i Risavika, betinget av at Sola kommune får godkjent omregulering av eiendommen til næring og tilfører eiendommen som tingsinnskudd i SRH.»*

Stavangerregionen Havn Eiendom AS (SRHE), som eies 100 % av Stavangerregionen Havn IKS (SRH) via SRH Eiendom Holding AS, har rett til vederlagsfritt å få tilbakeført «Skogen» (Eiendommen) i hht. en avtale inngått mellom Sola kommune og Risavika Eiendom ifm. utbygging av Risavika. Dette forutsatte at området ble omregulert fra friareal til næring. Kommuneplan 2023-2040 (kommunestyret 28.09.23, sak 62/2023) omdisponerer Eiendommen til næringsbebyggelse.

## Saken

Kommunestyret i Sola vedtok den 20.06.24 (sak 50/2024, link til [saksfremlegg](#) og [protokoll](#)) å tilføre Eiendommen som tingsinnskudd i SRH. Stavanger bystyre (17.06.24) og Randaberg kommunestyre (20.06.24) støtter dette som del av gjennomføring av tilleggsavtalen til selskapsavtalen – se også sak 11/24 til representantskapet.

Havnedirektøren ber i sak 34/24 til styret i SRH om å sluttbehandle saken og anbefaler vedtak om å avstå retten til Eiendommen, betinget av samtidig tingsinnskudd.

Ettersom styremøtet avholdes dagen før representantskapets møte den 4. september, foreligger det ikke vedtak i saken på tidspunktet for utsendelse av saken til representantskapet. Vedlagt som [bilag 1](#) er saksfremlegget til styret (sak 34/24), og det vil bli informert om styrets vedtak i møtet.

## Konklusjon

Havnedirektøren oppfatter at representantskapets vedtak i sak 06/23 støtter opp om forslag til styrevedtak i sak 34/24:

1. Styret i Stavangerregionen Havn IKS (SRH) vedtar at det heleide datterselskapet Stavangerregionen Havn Eiendom AS avstår retten til å tiltre eiendommen «Skogen» i Risavika, gnr 10 bnr 212 i Sola kommune (NAE4 i kommuneplanen). Dette betinger at Sola kommune tilfører den samme eiendommen som tingsinnskudd, slik som regulert i Tilleggsavtale til Selskapsavtale (juni 2023) og vedtatt i kommunestyret 20.06.24 (sak 50/2024). Styret i SRH har mandat til å beslutte dette på vegne av datterselskapet, som del av eierstyringsinstruks for SRHs konsernselskaper, vedtatt av styret i SRH (sak 59/18) og representantskapet (sak 17/18).



2. Styret gir havnedirektøren fullmakt til å signere på Erklæring for avståelse av rettighet til F3 Skogen.
3. Saken fremlegges representantskapet til orientering, med bakgrunn i vedtak i representantskapet 25.04.23 (sak 06/23).

Med bakgrunn i dette, anbefales det at representantskapet tar saken til orientering.

Stavangerregionen Havn IKS

Odd Bjørn Bekkeheien  
Konst. havnedirektør

Hilde Frøyland  
Arealutvikler  
*Saksbehandler*

Vedlegg

Bilag 1: Saksfremlegg til styret i SRH, sak 34/24



**CLOSE**  
**TO** *people*  
*energy*  
*business*  
*nature*

SAK NR.: 34/24  
MØTEDATO: 03.09.24

Til styret for SRH IKS

Arkiv: 2024/18

Saksbeh.: OBB/HF

Innstill. dato: 07.08.2024

## Skogen i Risavika – Rettighet eiendom

Saken behandles i følgende utvalg:	Sak nr.:	Møtedato:	Voteringsresultat:
Styret for SRH IKS	09/23	22.02.23	Enstemmig
Representantskapet i SRH	06/23	25.04.23	Enstemmig
Styret for SRH IKS	34/24	03.09.24	
Representantskapet i SRH	12/24	04.09.24	

Forslag til vedtak:

1. Styret i Stavangerregionen Havn IKS (SRH) vedtar at det heleide datterselskapet Stavangerregionen Havn Eiendom AS avstår retten til å tiltre eiendommen «Skogen» i Risavika, gnr 10 bnr 212 i Sola kommune (NAE4 i kommuneplanen). Dette betinger at Sola kommune tilfører den samme eiendommen som tingsinnskudd, slik som regulert i Tilleggsavtale til Selskapsavtale (juni 2023) og vedtatt i kommunestyret 20.06.24 (sak 50/2024). Styret i SRH har mandat til å beslutte dette på vegne av datterselskapet, som del av eierstyringsinstruks for SRHs konsernselskaper, vedtatt av styret i SRH (sak 59/18) og representantskapet (sak 17/18).
2. Styret gir havnedirektøren fullmakt til å signere på Erklæring for avståelse av rettighet til F3 Skogen.
3. Saken fremlegges representantskapet til orientering, med bakgrunn i vedtak i representantskapet 25.04.23 (sak 06/23).





## Bakgrunn

Stavangerregionen Havn Eiendom AS (SRHE), som eies 100 % av Stavangerregionen Havn IKS (SRH) via SRH Eiendom Holding AS, har rett til vederlagsfritt å få overført eiendommen «Skogen», gnr 10 bnr 12 i Sola kommune (Eiendommen), dersom Eiendommen blir omregulert fra friareal til næringsareal. Kommuneplan 2023-2040 (kommunestyret 28.09.23, sak 62/2023) omdisponerer Eiendommen til næringsbebyggelse, jf. § 11-7 nr. 1, navngitt som NAE4 – i forrige kommuneplan navngitt som F3.

Planbeskrivelsen omtaler følgende på side 9 og 18:

«**Næringsbebyggelse. Risavika.** Risavika næringsområder er forbeholdt havnerelaterte næring. Risavika fortettes ved at skogen omdisponeres til næringsareal, NAE4.»

«**Nye areal til næring.** NAE4 10/212. Omdisponering innebærer nedbygging av et større friområde innenfor Risavika næringsområdet. Området består av skog og inngår i et sammenhengende grøntdrag med kobling til friområdet langs kysten. Skog er både viktig for biologisk mangfold og har en flomreducerende effekt/fordrøyning ved styrtregn. Skog binder CO2 og nedbygging av skog gir klimautslipp. En grønn lunge er positivt for folkehelsen og opplevelsen av området. Grøntkorridor skal ivaretas ved detaljregulering av området.»

Denne saken fremlegges med forslag til at styret vedtar å frasi seg retten til å få overført Eiendommen, betinget av at samme eiendom tilføres selskapet som tingsinnskudd fra Sola kommune, ref. tilleggsavtalens punkt 1 og 2 til selskapsavtalen (juni 2023).

Kommunestyret i Sola vedtok den 20.06.24 (sak 50/2024, link til [saksfremlegg](#) og [protokoll](#)) å tilføre Eiendommen som tingsinnskudd i SRH. Stavanger bystyre (17.06.24) og Randaberg kommunestyre (20.06.24) støttet dette, som del av gjennomføring av tilleggsavtalen til selskapsavtalen.

Saken behandles ikke av SRHs datterselskaper. Bakgrunnen for dette er følgende:

Selskapsstruktur og eierstyring av konsernet ble behandlet i styret i SRH i sak 59/18 og i Representantskapet sak 17/18 ifm. oppkjøp av 100 % eierskap i Risavika Havn AS. Selskapet fikk etter oppkjøpet navnet Stavangerregionen Havn Eiendom AS.

Det ble vedtatt at styret i SRH (også kalt konsernstyret) har følgende mandat på vegne av bl.a. SRHE:

«*Saker utenfor styrenes kompetanse, det vil si saker av uvanlig art eller av stor betydning skal forelegges konsernstyret for avgjørelse der.*»

Saken anses å være av uvanlig art og legges derfor frem for styret i SRH.

Vedtak i styret sak 09/23:

«*Styret i SRH er positive til på et senere tidspunkt å frafalle rettighetene til F3 Skogen, betinget av at Sola kommune tilfører eiendommen som tingsinnskudd i SRH. Før endelig vedtak i styret i SRH blir saken oversendt Representantskapet i SRH til uttalelse.*»

Vedtak i representantskapet sak 06/23:

«*Representantskapet i SRH er positiv til at styret, som del av en fremforhandlet løsning i de pågående forhandlingene om ny selskapsavtale, frafaller rettighetene til F3 Skogen i Risavika, betinget av at Sola kommune får godkjent omregulering av eiendommen til næring og tilfører eiendommen som tingsinnskudd i SRH.*»



## Saken

«Skogen» (Eiendommen) var en del av eiendommen til Shell-raffineriet, som Risavika Eiendom AS (RE) kjøpte for mer enn 20 år siden.

I hht. utbyggingsavtale mellom Sola kommune og RE (datert 07.12.2004) skulle Eiendommen overdras vederlagsfritt som friareal til Sola kommune. Hjemmel til Eiendommen ble overført fra RE til Sola kommune i 2017. I en avtale inngått samtidig mellom kommunen og RE, fremgår det at RE har en rett til å kunne få tilbakeført «F3 Skogen» (Eiendommen) på følgende vilkår:

*«Det er enighet mellom avtalepartene om at RE vederlagsfritt har krav på å få tilbakeført «F3» fra SK, dersom «F3» blir omregulert fra friareal til næringsareal.»*

Retten opphører etter 30 år, med virkning fra 07.12.2004.

Rettigheten er ved senere transport, slik avtalen åpner opp for, overført til Risavika Havn AS. Ifm. SRHs oppkjøp av 100 % av aksjene i Risavika Havn AS, er dette selskapet innfusjonert i SRHE, slik at Eiendommen i dag tilhører SRH-konsernet.

I prosessen om forhandling om ny selskapsavtale for SRH var det ønskelig at Sola kommune skulle øke sin eierandel. Tingsinnskudd av Eiendommen ble foreslått som en del av virkemidlene for å oppnå det. Havnedirektøren fremla derfor sak til styret i februar 2023 (sak 09/23) om å vurdere om SRH kunne avstå den vederlagsfrie retten til å overta eierskapet til Eiendommen, på vilkår av at den samtidig ble tilført selskapet som tingsinnskudd. Styret stilte seg positiv til dette, og ba om representantskapets uttalelse før saken ble endelig behandlet. Representantskapet støttet premissene for avståelse av retten til å tiltre Eiendommen.

For SRHE/SRH blir den praktiske situasjonen den samme, når avståelse av retten til Eiendommen betinger samtidig forpliktende tingsinnskudd fra Sola kommune til SRHE/SRH.

Tilleggsavtalen til selskapsavtalen omtaler i punkt 3 og 4 at Sola kommune skal gjennomføre detaljregulering av Eiendommen innen 01.01.27, og at dette skal skje i samarbeid med SRH. Videre at Sola bærer kostnadene med rekkefølgekrav utenfor Eiendommen.

Havnedirektøren planlegger å få gjennomført et møte med Sola kommune i august om praktiske forhold og fremdrift, og vil informere om dette i styremøtet.

Utsnitt av plankart til kommuneplanen og illustrasjoner av Eiendommens beliggenhet vises nedenfor.

## Konklusjon

Havnedirektøren anser det som uproblematisk at SRH avstår retten til Eiendommen, så lenge det er betinget av at det fra samme tidspunkt blir gjennomført tingsinnskudd av det samme til SRHE/SRH. Det anbefales at styret godkjenner dette. Dersom Sola kommune ønsker en egen erklæring fra SRHE/SRH gis havnedirektøren fullmakt til å signere slik erklæring, jf. [bilag 1](#).

Stavangerregionen Havn IKS

Odd Bjørn Bekkeheien  
Konst. havnedirektør

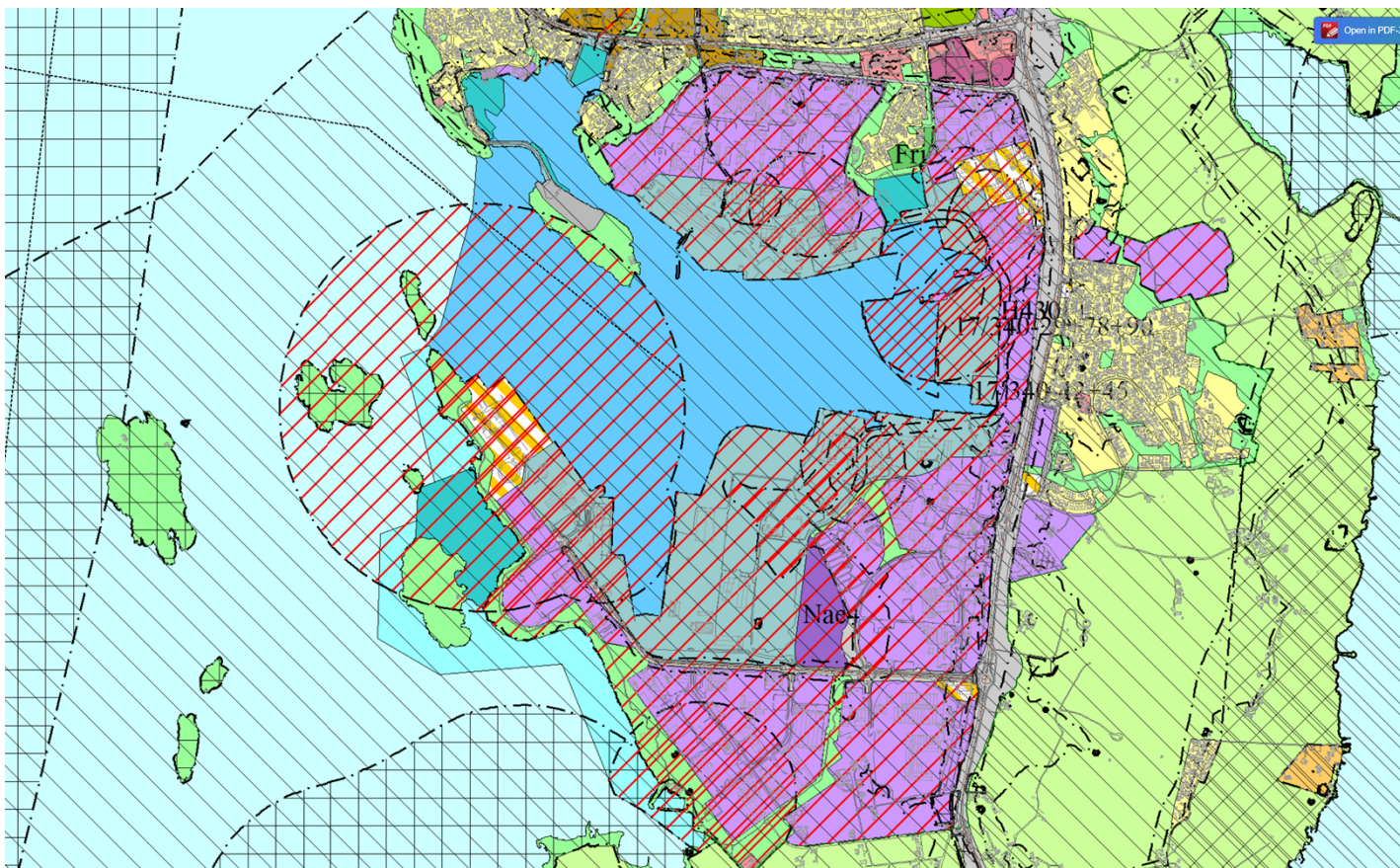
Hilde Frøyland  
Arealutvikler  
*Saksbehandler*

## Vedlegg

Bilag 1: Erklæring

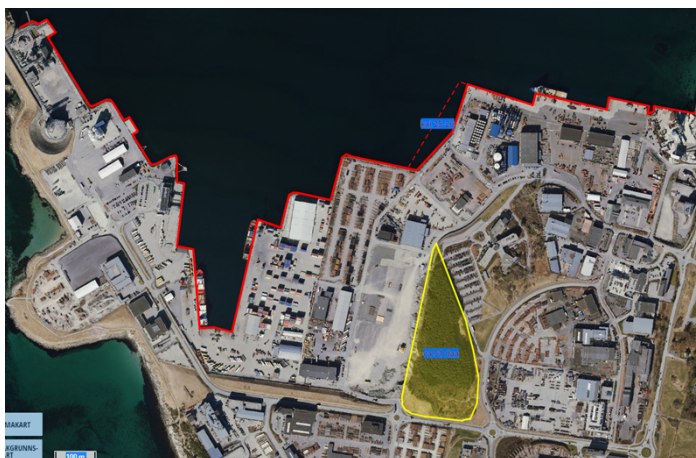


Kommuneplan 2023-2040 plankart. Nytt næringsareal «Skogen», NAE4, merket mørk lilla.



[www.norgebilder.no](http://www.norgebilder.no) Gult areal er «Skogen», ca 50 dekar.

2022



1999





## ERKLÆRING

I henhold til avtale mellom Sola kommune og Risavika Eiendom AS datert 26.07.17 (**Avtalen**) har Risavika Eiendom AS i hht. avtalens punkt III rett til å få overført F3 Skogen, gnr 10 bnr 12 i Sola kommune (**Eiendommen**), vederlagsfritt fra Sola kommune dersom eiendommen blir omregulert fra friareal til næringsareal.

Risavika Eiendom AS har i ettertid transportert denne rettigheten til Risavika Havn AS, som deretter er innfusjonert i Stavangerregionen Havn Eiendom AS (**SRHE**). Sistnevnte selskap er et 100 % eid selskap av Stavangerregionen Havn IKS (**SRH**).

Rettigheten har en varighet frem til 07.12.2034.

SRHE/SRH erklærer med dette at rettigheten omtalt i Avtalen avstås under forutsetning av, og fra det tidspunkt, Sola kommune skyter Eiendommen inn som tingsinnskudd i SRHE/SRH.

Havnedirektøren er gitt fullmakt fra styret til å signere denne erklæring på vegne av SRHE/SRH i hht. styret i SRH sitt vedtak den 03.09.24, sak 32/24.

Stavanger, 3. september 2024

---

Havnedirektør  
Stavangerregionen Havn IKS