

Styremøte 2

Styret i Tromsøbolig KF

Tirsdag 21.02.2023, 08:30 - 13:00 (CET)

Fysisk møte Samuel Arnesens gate 5

Generert 15.02.2023, 12:26

Innhold

Innholdsfortegnelse	2
Sak 11 Godkjenning av innkalling og dagsorden	3
agenda.pdf	4
Sak 12 Protokoll til signatur	7
protokoll-1-18.01.23.pdf	8
Sak 13 Styrevedtak til oppfølging	12
forfalte oppgaver.pdf	13
Sak 14 Direktørens orientering	14
Sak 15 Organisering av styrearbeidet	15
Sak 16 Styreinstruks	16
Sak 17 Årsberetning 2022	17
Årsmelding Tromsøbolig KF.docx	18
Sak 18 Boligstrategi	23
Sak 19 Plan for strategiprosess	24
Strategiseminar TBKF.pdf	25
Sak 20 Eventuelt	29

Styret i Tromsøbolig KF

Styremøte 2 21.02.2023, 08:30 - 13:00 (CET)

Fysisk møte Samuel Arnesens gate 5

Styret – Beslutning

11

08:30

10 min

Godkjenning av innkalling og dagsorden

[Kommuneloven § 11-3 Innkalling og saksliste](#)

[Kommuneloven § 11-10 Inhabilitet](#)

- Åpning av møtet ved styrets leder
- Fortegnelse over møtende styremedlemmer og andre deltagere
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Saker til eventuelt
- Styremedlemmer tar opp evt. spørsmål knyttet til egen habilitet

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll



Styret godkjente innkalling og dagsorden, og erklærte seg vedtaksdyktig i henhold til kommuneloven §9-9.



agenda.pdf

Styret i Tromsøbolig KF

Styremøte 2 21.02.2023, 08:30 - 13:00 (CET)

Fysisk møte Samuel Arnesens gate 5

Agenda

Styret – Beslutning

11

08:30

10 min

Godkjenning av innkalling og dagsorden

[Kommuneloven § 11-3 Innkalling og saksliste](#)

[Kommuneloven § 11-10 Inhabilitet](#)

- Åpning av møtet ved styrets leder
- Fortegnelse over møtende styremedlemmer og andre deltagere
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Saker til eventuelt
- Styremedlemmer tar opp evt. spørsmål knyttet til egen habilitet



Styret godkjente innkalling og dagsorden, og erklærte seg vedtaksdyktig i henhold til kommuneloven §9-9.

Styret – Beslutning

12

08:40

10 min

Protokoll til signatur

[Kommuneloven § 9-9 - Protokoll](#)

Gjennomgang av styrets protokoll, eventuelle kommentarer eller endringer.



Styret godkjente og signerte protokollen.

Orientering

13

08:50

10 min

Styrevedtak til oppfølging

Styrevedtak som er lagt til oppfølging.



Styret tok saken til orientering.

Organisasjon – Orientering

14

Direktørens orientering

09:00

[Kommuneloven § 9-12 - Daglig ledelse](#)

30 min

[Kommuneloven § 9-12 - Daglig leders ansvar overfor styret](#)

Generell orientering og status av driften av foretaket



Styret tok saken til orientering.

Styret – Diskusjon

15

Organisering av styrearbeidet

09:30

Avstemming/diskusjon om forventninger og hvordan styret ønsker å legge opp rammer og innhold for styremøtene fremover.

20 min

Styret – Beslutning

16

Styreinstruks

09:50

Vedtak av styreinstruks. I henhold til Tromsø kommunes eiermelding skal alle foretak i kommunen ha en styreinstruks. Forslag til instruks vil bli ettersendt.

20 min



Styreinstruks vedtas som gjeldende instruks for styret i Tromsøbolig KF.

Beslutning

17

Årsberetning 2022

10:10

Det er ikke noe lovkrav til at foretaket skal legge frem årsregnskap og årsberetning for 2022 ettersom foretaket formelt sett ikke ble stiftet før 01.01.23. Det er likevel ønskelig at det lages et kort notat om hva som har skjedd i etableringsfasen av foretaket. Notatet vil bli oversendt til kommunestyret for behandling sammen med kommunens eierberetning for kommuneale selskaper.

20 min



Notat om styrets arbeid i Tromsøbolig KF i etableringsåret 2022 godkjennes og oversendes kommunestyret.

10:30
15 min

Pause

Strategi – Orientering

18
10:45
40 min

Boligstrategi

Prosjektleder Haakon Worum presanterer første utkast til kommunens nye boligstrategi. Strategien skal være på intern høring i kommunen fra 17. februar til 3. mars. Deretter skal den ut på offentlig høring. Dokumentet ettersendes til styret når det legges ut den 17. februar,



Saken tas til orientering. Administrasjonen bes utarbeide utkast til høringsdokument som behandles på mail av styret innen fristen 3. mars

Strategi – Beslutning

19
11:25
30 min

Plan for strategiprosess

[Kommuneloven §9-12 - Forvaltningen av selskapet](#)

Styret har lagt opp til strategisamling i junimøtet. I forkant av det er det behov for å diskutere hvordan styret ønsker at prosessen skal legges opp. Administrasjonen skisserer i vedlegget en prosess frem til styreseminaret den 5. juni.



Skisse for strategiprosess legges til grunn for det videre arbeidet.

Styret

20
11:55
10 min

Eventuelt

Styret i Tromsøbolig KF

Styremøte 2 21.02.2023, 08:30 - 13:00 (CET)

Fysisk møte Samuel Arnesens gate 5

Styret – Beslutning

12

08:40

10 min

Protokoll til signatur

[Kommuneloven § 9-9 - Protokoll](#)

Gjennomgang av styrets protokoll, eventuelle kommentarer eller endringer.

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll



Styret godkjente og signerte protokollen.



protokoll-1-18.01.23.pdf

Styret i Tromsøbolig KF

Styremøte 1 18.01.2023, 10:30 - 14:30 (CET)

Fysisk møte Tromsø rådhus, Formannskapssalen

Protokoll

Deltatt

Tone Marie Myklevoll, styrets leder

Marit Jakobsen Leganger, styrets nestleder

Anni Skogman, styremedlem

Bård Martin Fredheim, styremedlem

Øyvind Hilmarsen, styremedlem

Erland Loso, adm.direktør

Forfall

Ketil Arnesen, styremedlem

Eksterne

Erland Loso, adm. dir tb kf

Erling Myrland, eierskapsteamet tk

Hermod Nilsen, driftsleder byggdrift tk

Deltok på
sak 5

Kirsti Moslett Thunberg, seksjonsleder seksjon for velferd, arbeid og inkludering

Deltok på
sak 4

Marianne Knapp, leder seksjon for eiendom tk

Deltok på
sak 6

Pål Julius Skogholt, varamedlem

Trond Eliassen, eierskapsteamet tk

1 Godkjenning av innkalling og dagsorden



Vedtak:

Styret godkjente innkalling og dagsorden, og erklærte seg vedtaksdyktig i henhold til kommuneloven §9-9.

2 Protokoll til signatur

[Kommuneloven § 9-9 - Protokoll](#)

Gjennomgang av styrets protokoll, eventuelle kommentarer eller endringer.



Vedtak:

Styret godkjente og signerte protokollen.

3 Styrevedtak til oppfølging

Styrevedtak som er lagt til oppfølging.



Vedtak:

Styret tok saken til orientering.

4 Orientering status foretaksetablering

Eierskapsteamet gir en orientering om status i foretaksetableringa.

Seksjonsleder Kirsti M. Thunberg gir status vedr. bemanningssituasjon /personalomstilling.

Styreleder gir orientering status utlyste stillinger.



Vedtak:

Styret tok saken til orientering.

5 Oversikt over tomme boliger per dd.

[Kommuneloven §9-12 - Forvaltningen av selskapet](#)

Hermod Nilssen, driftsleder på Byggdrift Tromsø kommune, orienterer styret om hvor mange kommunale boliger som pt. står tomme og evt er under oppussing, hvorfor de er tomme og hva som bør prioriteres først for istandsetting.



Vedtak:

Styret tok saken til orientering.

6 Ferdig regulerte og pågående boligprosjekter

Marianne Knapp, leder seksjon for eiendom Tromsø kommune, gir en gjennomgang av ferdig regulerte kommunale boligprosjekter, samt hva som er pågående utbyggings/boligprosjekter i kommunen.

Utbyggingstjenesten går gjennom prosjekter under oppføring eller prosjektering.



Vedtak:

Styret tok saken til orientering.

7 Gjennomgang av regelverk for KF

Eierskapsteamet gir en gjennomgang av regelverket for kommunale foretak.



Vedtak:

Saken tas til orientering.

8 Delegasjon av myndighet

[Kommuneloven §9-12 - Forvaltningen av selskapet](#)

Administrasjonen har på bestilling fra styret gjort en vurdering som drøfter hvilke beslutninger som er delegert til foretaket. Vedlagte notat vil bli nærmere gjennomgått av administrasjonen i styremøtet.



Vedtak:

Styret tok saken til orientering

9 Styreinstruks

Gjennomgang av noen eksempler på styreinstrukser.



Vedtak:

Styret tar utgangspunkt i Samfunnsbedriftenes (KS Bedrift) sin styreinstruks. Styreleder lager et utkast til styreinstruks til neste styremøte.

Vurdering av behovet for styreforsikring tas opp på et senere tidspunkt (settes på styrets oppfølgingsliste).

10 Møteplan og årshjul 2023

På grunn av kommunens frister for tertialrapporteringer og budsjett /økonomiplan er det behov for å gjøre en justering på den vedtatte møteplanen, samt få lagt inn møteplan for andre halvår.



Vedtak:

Møteplan og årshjul vedtas med følgende datoer; 18. januar, 21. februar, 23. mars, 26. april, 2. juni, 6. sept. 4. oktober, 16. november, 15. desember.

*Signert av Tone Marie
Myklevoll
27.01.2023, 10:21 CET
med Norsk BankID (avansert
elektronisk)*

Tone Marie Myklevoll

Styrets leder

*Signert av Marit Jakobsen
Leganger
27.01.2023, 09:04 CET
med Norsk BankID (avansert
elektronisk)*

Marit Jakobsen Leganger

Styrets nestleder

*Signert av Anni Beate
Skogman
26.01.2023, 16:00 CET
med Norsk BankID (avansert
elektronisk)*

Anni Skogman

Styremedlem

*Signert av Bård Martin
Fredheim
26.01.2023, 12:39 CET
med Norsk BankID (avansert
elektronisk)*

Bård Martin Fredheim

Styremedlem

*Signert av Ketil Arnesen
07.02.2023, 11:12 CET
med Norsk BankID (avansert
elektronisk)*

Ketil Arnesen

Styremedlem

Protokoll sett

*Signert av Øyvind Hilmarsen
26.01.2023, 09:57 CET
med Norsk BankID (avansert
elektronisk)*

Øyvind Hilmarsen

Styremedlem

Pål Julius Skogholt

Varamedlem

Ekstern

Styret i Tromsøbolig KF

Styremøte 2 21.02.2023, 08:30 - 13:00 (CET)

Fysisk møte Samuel Arnesens gate 5

Orientering

13

08:50

10 min

Styrevedtak til oppfølging

Styrevedtak som er lagt til oppfølging.

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll



Styret tok saken til orientering.



forfalte oppgaver.pdf

Oppgavestatus i Styret i Tromsøbolig KF

15.02.2023

Oppgaver fra forrige Styremøte

Tilknyttet beslutningen 'Vedtak:' i saken 'Styreinstruks' i Styremøte 18. jan. 2023

Forfaller
søndag
09.04.2023

Vurdere behovet for styreforsikring, settes opp som sak på et senere tidspunkt.

Ansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Forfalte oppgaver i gruppen

Ingen forfalte oppgaver.

Styret i Tromsøbolig KF

Styremøte 2 21.02.2023, 08:30 - 13:00 (CET)

Fysisk møte Samuel Arnesens gate 5

Organisasjon – Orientering

14

Direktørens orientering

09:00

[Kommuneloven § 9-12 - Daglig ledelse](#)

30 min

[Kommuneloven § 9-12 - Daglig leders ansvar overfor styret](#)

Generell orientering og status av driften av foretaket

Saksansvarlig: Erland Loso



Styret tok saken til orientering.

Styret i Tromsøbolig KF

Styremøte 2 21.02.2023, 08:30 - 13:00 (CET)

Fysisk møte Samuel Arnesens gate 5

Styret – Diskusjon

15

Organisering av styrearbeidet

09:30

Avstemming/diskusjon om forventninger og hvordan styret ønsker å legge opp rammer og innhold for styremøtene fremover.

20 min

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styret i Tromsøbolig KF

Styremøte 2 21.02.2023, 08:30 - 13:00 (CET)

Fysisk møte Samuel Arnesens gate 5

Styret – Beslutning

16

Styreinstruks

09:50

20 min

Vedtak av styreinstruks. I henhold til Tromsø kommunes eiermelding skal alle foretak i kommunen ha en styreinstruks. Forslag til instruks vil bli ettersendt.

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll



Styreinstruks vedtas som gjeldende instruks for styret i Tromsøbolig KF.

Styret i Tromsøbolig KF

Styremøte 2 21.02.2023, 08:30 - 13:00 (CET)

Fysisk møte Samuel Arnesens gate 5

Beslutning

17

Årsberetning 2022

10:10

20 min

Det er ikke noe lovkrav til at foretaket skal legge frem årsregnskap og årsberetning for 2022 ettersom foretaket formelt sett ikke ble stiftet før 01.01.23. Det er likevel ønskelig at det lages et kort notat om hva som har skjedd i etableringsfasen av foretaket. Notatet vil bli oversendt til kommunestyret for behandling sammen med kommunens eierberetning for kommuneale selskaper.

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll



Notat om styrets arbeid i Tromsøbolig KF i etableringsåret 2022 godkjennes og oversendes kommunestyret.



Årsmelding Tromsøbolig KF.docx

Årsmelding 2022



15 FEBRUARY

**Tromsøbolig KF
Styret**

Årsmelding 2022 - Tromsøbolig KF

Styrets beretning

Styrets sammensetning:

Foretakets styre ble valgt 15.06.22 og har i 2022 hatt følgende sammensetning:

- Tone Marie Myklevoll – styrets leder
- Marit Jakobsen Leganger – styrets nestleder
- Ketil Arnesen – styremedlem
- Øyvind Hilmarsen – styremedlem
- Anni Skogman – styremedlem
- Bård Martin Fredheim – styremedlem

Styrets oppgave

Foretaket skal være et velferdspolitisk virkemiddel for å fremskaffe, eie, forvalte og utvikle boliger til de målgrupper kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med boliger. Foretaket skal eie og forvalte boliger på vegne av Tromsø kommune etter forretningsmessige prinsipper. Styret har ansvar for å påse at virksomheten drives i samsvar med foretakets formål, vedtekter, kommunens økonomiplan og budsjetter, samt at daglig leder driver i samsvar med lover, forskrifter, instruksjoner og med betryggende kontroll.

Styret har i 2022 behandlet 44 saker fordelt på 8 møter.

2022 - Et oppstartsår

Kommunestyret i Tromsø vedtok i juni 2021 og januar 2022 at boligorganisering i Tromsø kommune skal organiseres inn under et kommunalt foretak. Foretaket ble formelt vedtatt opprettet 15.06.22 av kommunestyret, med planlagt organisering av prosjektering, bygging forvaltning, drift og forvaltning i foretaket fra 01.01.23.

Første styremøte ble avholdt 10.08.22. Gjennom høsten 2022 har styret arbeidet for å opprette det kommunale foretaket med opprinnelig oppstart av ordinær drift den 01.01.23, senere vedtatt utsatt til 01.04.23.

Gjennom perioden har kommunen engasjert konsulent Malin Påve Solberg som har bistått styret og kommunen i arbeidet med å organisere drift, forvaltning og vedlikehold av kommunens boliger i foretaket. Styret har også samarbeidet tett med Tromsø kommune herunder spesielt kommunedirektørens eierskapsteam, avdeling for helse- og omsorg, seksjon for drift og forvaltning og seksjon for HR gjennom høsten i 2022 for å sikre fremdrift i omorganiseringsprosessen.

Styret nedsatte en egen intern arbeidsgruppe som sammen med innleid prosjektleder har arbeidet med økonomiplan og budsjett. I tråd med vedtaket i kommunestyret 15.06.22, har styret utarbeidet en økonomiplan og årsbudsjett for årene 2023-2026 som er i balanse og som er realistisk, fullstendig og oversiktlig jf. kommuneloven § 14-4.

Ved kommunestyrets opprettelse av foretaket ble foretaket gitt navnet Tromsø kommunale eiendom KF. Etter en prosess i styret har en foreslått å endre foretakets navn til Tromsøbolig KF. Navnebyttet er vedtatt av kommunestyret.

Rekruttering

Styret nedsatte også en egen arbeidsgruppe som har arbeidet med rekruttering. Hovedprioritet for styret i oppstartsfasen har vært å få rekruttert administrerende direktør til foretaket.

Rekrutteringsselskapet Adecco og seksjon for HR har bistått i prosessen. Blant flere sterke kandidater til stillingen ble Erland Loso formelt tilsatt gjennom vedtak i styret 31.10.22. Erland Loso hadde sin første arbeidsdag i foretaket 01.02.23.

I etterkant er det lyst ut to prosjektlederstillinger og en rådgiverstilling. Ansettelsene er i prosess.

Omstilling

Tromsø kommune har nedsatt en arbeidsgruppe med tverrfaglige ressurser som har laget en plan for omstillingsarbeidet og gjennomfører personalomstilling av berørte ansatte i henhold til kommunens rutiner. Denne prosessen pågår fortsatt med forventet sluttdato senest innen 01.07.23. Til nå er det fem tilsatte i Tromsø kommune som på bakgrunn av personalomstillingen er vedtatt overflyttet til foretaket.

Frem til personalomstillingen er slutført vil mange oppgaver knyttet til boligforvaltningen ligge igjen i kommunen.

Tilstandsanalyse og vedlikeholdsetterslep

Styret har tilstrebet å skaffe seg en oversikt over tilstanden til boligmassen som er overført fra kommunen til Tromsøbolig KF. Foretakets vedlikeholdsstyring vil i startfasen bygge på tilstandsanalyser med tilhørende vedlikeholdsplaner på byggnivå fra Tromsø kommune. Styret ser at det vil være behov for flere og bedre oppdaterte tilstandsdata i 2023 for å sikre bedre styring av det planmessige vedlikeholdet.

Styret konstaterer at vedlikeholdsetterslepet i boligmassen er betydelig og et hovedsatsningsområde i årene som kommer vil være å effektivt bedre tilstanden på de kommunale boligene i foretaket.

Veien videre

2023 blir å være et etableringsår for foretaket. Hovedfokus blir å være på å bygge organisasjonen, få på plass ansatte, tjenesteavtaler, rutiner og strategier. I tillegg blir det viktig å få på plass gode grensesnitt mot alle berørte enheter i og utenfor kommunen.

Behandlet på styremøte 21. februar 2023.

Tone Marie Myklevoll
styreleder
(sign.)

Marit Jakobsen Leganger
styrets nestleder
(sign.)

Ketil Arnesen
styremedlem
(sign.)

Øyvind Hilmarsen
styremedlem
(sign.)

Anni Skogman
styremedlem
(sign.)

Bård Martin Fredheim
styremedlem
(sign.)

Styret i Tromsøbolig KF

Styremøte 2 21.02.2023, 08:30 - 13:00 (CET)

Fysisk møte Samuel Arnesens gate 5

Strategi – Orientering

18

Boligstrategi

10:45

40 min

Prosjektleder Haakon Worum presanterer første utkast til kommunens nye boligstrategi. Strategien skal være på intern høring i kommunen fra 17. februar til 3. mars. Deretter skal den ut på offentlig høring. Dokumentet ettersendes til styret når det legges ut den 17. februar,

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll



Saken tas til orientering. Administrasjonen bes utarbeide utkast til høringsdokument som behandles på mail av styret innen fristen 3. mars

Styret i Tromsøbolig KF

Styremøte 2 21.02.2023, 08:30 - 13:00 (CET)

Fysisk møte Samuel Arnesens gate 5

Strategi – Beslutning

19

Plan for strategiprosess

11:25

[Kommuneloven §9-12 - Forvaltningen av selskapet](#)

30 min

Styret har lagt opp til strategisamling i junimøtet. I forkant av det er det behov for å diskutere hvordan styret ønsker at prosessen skal legges opp. Administrasjonen skisserer i vedlegget en prosess frem til styreseminaret den 5. juni.

Saksansvarlig: Erland Loso



Skisse for strategiprosess legges til grunn for det videre arbeidet.



Strategiseminar TBKF.pdf

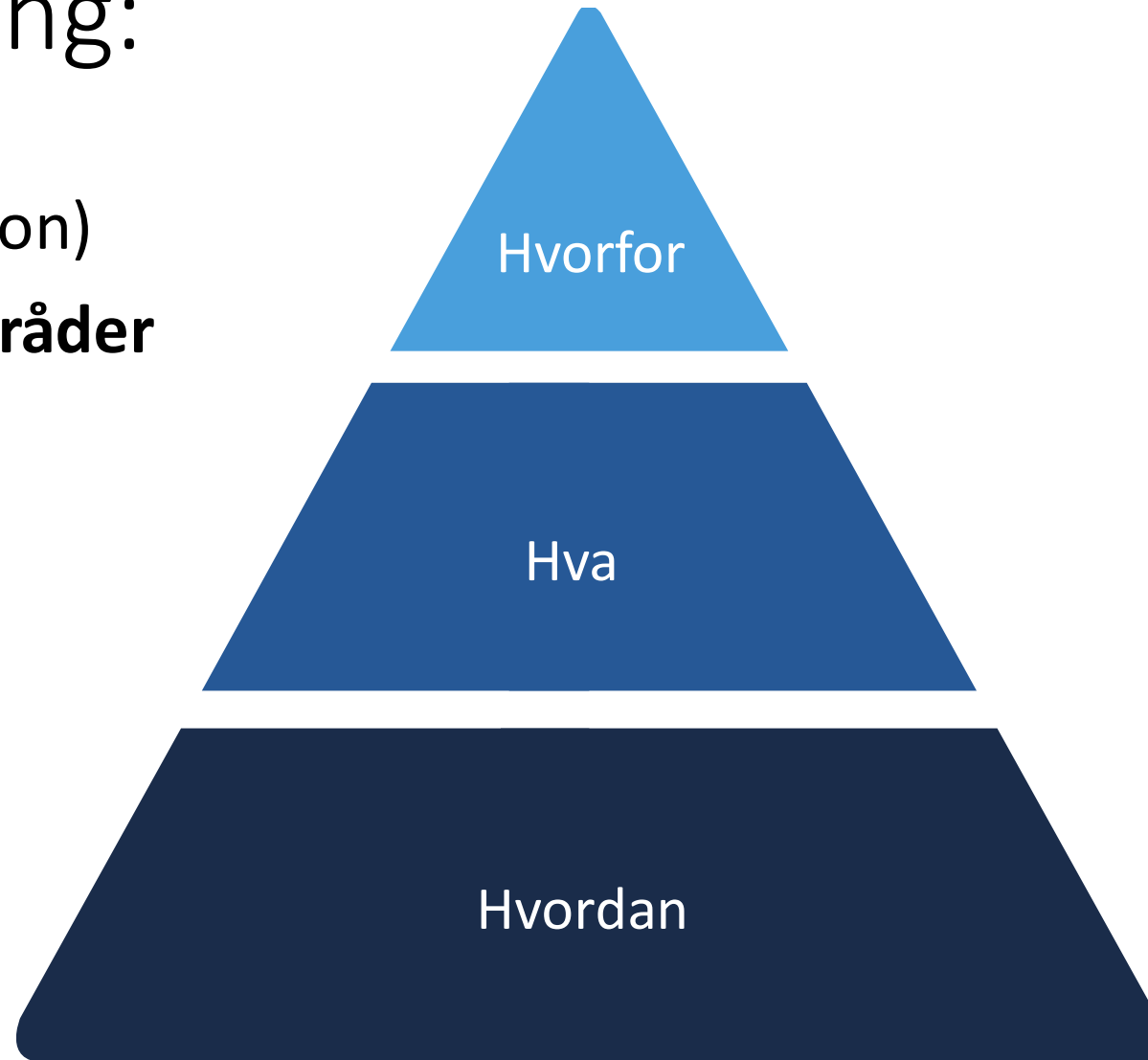
Strategiarbeid Tromsøbolig KF

Prosess mot styreseminar 5. juni 2023



Mulig oppbygging:

- **Formål** (Visjon og Misjon)
- **Strategiske innsatsområder**
 - Ambisjoner
 - Prioriteringer
 - Nøkkellindikatorer
 - Tiltak
 - Virksomhetsplan
- **Kjerneoppgaver**



Mulig tilnærming for strategiarbeid TBKF - vår 23

	2 Mars	April	Mai	Juni	August	
Kartlegging/ avgrensning	[Bar]		3			
Avklare ambisjonsnivå		[Bar]				
Definere innsats- områder (veikart)			[Bar]		4	
				[Bar]		

▼ = styremøte

Fase 1: Kartlegging/ avgrensning (Nå)

Mål: Virkelighetsbeskrivelse (inkl.rekruttering)

Virkemidler: Beskrivelser og analyser

Fase 2: Ambisjonsnivå (ønsket)

Mål: Avklare innsatsområder

Virkemidler: brukergrupper, åpne innspill, ulike møtearenaer, nettverk,

Fase 3: Veikart

Mål: Detaljere innsatsområder

Virkemidler: Arbeidsgrupper, skriving,

Fase 4: Prioritering

Mål: ramme inn - fastsette strategi

Virkemidler: Styreseminar – arbeid vpl

Forslag til program/ tidsbruk for styreseminar

Tid	Tema	Ansv
12-1300 (1t)	Oppsummering av arbeid fra fase 1-3. Vekt på beskrivelse av veikart.	
13-1430 (1,5t)	Sikre felles forståelse av de uttrykte, strategiske satsningsområdene inkl. ressursbehov	
14 – 1600 (2t)	Tydeliggjøre prioriteringer og nøkkelindikatorer	
1630 -	Middag (sommeravslutning?)	

Styret i Tromsøbolig KF

Styremøte 2 21.02.2023, 08:30 - 13:00 (CET)

Fysisk møte Samuel Arnesens gate 5

Styret

20

Eventuelt

11:55

10 min

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll