

# Styremøte 10

Organisasjon: Styret i Tromsøbolig KF  
Dato: Fredag 15.12.2023, 09:00 - 12:00 (CET)  
Sted: Teams  
Behandlingsmåte: Teamsmøte

Generert 05.04.2024, 09:08

# Innhold

Innholdsfortegnelse .....	2
Sak 72 Godkjenning av innkalling og dagsorden .....	3
agenda.pdf .....	4
Sak 73 Protokoll til signatur .....	7
protokoll-9-16.11.23.pdf .....	8
Sak 74 Styrevedtak til oppfølging .....	11
Sak 75 Ledelsens orientering .....	12
Sak 76 Porteføljediskusjon - boenheter i områder utenfor befolkningstette områder .....	13
Styresak_diskusjonssak_porteføljestyling_8des23.docx .....	14
Sak 77 Status tjenesteavtale med Tromsø kommune .....	18
Sak 78 Strandvegen 8 eiendom AS .....	19
Sak 79 Møteplan og årshjul 2024 .....	20
Forslag til møteplan for Trobo 2024.docx .....	21

## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 15.12.2023, 09:00 - 12:00 (CET)  
Sted: Teams  
Behandlingsmåte: Teamsmøte

---

## Sak 72 - Godkjenning av innkalling og dagsorden

09:00 - 10 min    Tema: Styret    Sakstype: Beslutning    Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

[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

### Forslag til beslutning:

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

### Vedlegg:

 agenda.pdf

# Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 15.12.2023, 09:00 - 12:00 (CET)  
Sted: Teams  
Behandlingsmåte: Teamsmøte

---

## Agenda for Styremøte 10

---

### Planlagte deltakere:

Tone Marie Myklevoll, Styrets leder	Roger Abelsen, Styremedlem
Marit Jakobsen Leganger, Styrets nestleder	Øyvind Hilmarsen, Styremedlem
Anni Skogman, Styremedlem	Erland Loso, Adm.direktør
Bård Martin Fredheim, Styremedlem	Christin. Lauritzen, Administrasjon
Ketil Arnesen, Styremedlem	

---

## Sak 72 - Godkjenning av innkalling og dagsorden

09:00 - 10 min    Tema: Styret    Sakstype: Beslutning    Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

[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

### Forslag til beslutning:

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

---

## Sak 73 - Protokoll til signatur

09:10 - 5 min    Tema: Styret    Sakstype: Beslutning    Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

[Kommuneloven § 9-9 - Protokoll](#)

Gjennomgang av styrets protokoll, eventuelle kommentarer eller endringer.

### Forslag til beslutning:

 Styret godkjente og signerte protokollen.

---

## Sak 74 - Styrevedtak til oppfølging

09:15 - 5 min    Sakstype: Orientering    Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styrevedtak som er lagt til oppfølging.

## Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

---

## Sak 75 - Ledelsens orientering

09:20 - 30 min    Tema: Drift    Sakstype: Orientering

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

Generell orientering om driften.

## Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

---

## Pause

09:50 - 5 min

---

## Sak 76 - Porteføljediskusjon - boenheter i områder utenfor befolkningstette områder

09:55 - 40 min    Tema: Strategi    Sakstype: Diskusjon

Diskusjonsnotat om hvordan Tromsøbolig KF skal forholde seg i forhold til boligstrategien "rett hjem" og ønske om boenheter utenfor det som beskrives som "senter og nabolagssenter" i kommuneplanen. (notat kommer)

---

## Sak 77 - Status tjenesteavtale med Tromsø kommune

10:35 - 30 min    Sakstype: Orientering    Saksansvarlig: Erland Loso

Utsatt sak fra styremøte 8-23, sak 60/23.

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

Styret ved Tromsøbolig KF har bedt om en status og fremdrift på forhold mellom foretaket og Tromsø kommune. En gjennomgang av de forhold som beskrives i dette forslaget vil gi et godt bilde av status.

## Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

---

## Pause

11:05 - 5 min

---

## Sak 78 - Strandvegen 8 eiendom AS

11:10 - 20 min    Sakstype: Orientering    Saksansvarlig: Erland Loso

Utsatt sak fra styremøte 8-23, sak 61/23.

Viser til styrets bestilling av info/samhandling mot kommunens øvrige boligaktører. Presentasjon av Strandvegen 8 eiendom AS v/ adm. dir Andreas Bøifot. Det er satt av tid til både presentasjon og spørsmål/diskusjon.

### Forslag til beslutning:

 Styret tok presentasjonen fra Strandvegen 8 eiendom AS til orientering.

---

## Sak 79 - Møteplan og årshjul 2024

11:30 - 10 min    Sakstype: Beslutning    Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styret vedtar møteplan og årshjul for 2024 ihht vedlagte plan.

## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 15.12.2023, 09:00 - 12:00 (CET)  
Sted: Teams  
Behandlingsmåte: Teamsmøte

---

## Sak 73 - Protokoll til signatur

09:10 - 5 min    Tema: Styret    Sakstype: Beslutning    Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll


[Kommuneloven § 9-9 - Protokoll](#)

Gjennomgang av styrets protokoll, eventuelle kommentarer eller endringer.

### Forslag til beslutning:

 Styret godkjente og signerte protokollen.

### Vedlegg:

 protokoll-9-16.11.23.pdf





---

## Sak 66 - Ordførerdialog

### Beslutninger:

- ✎ Styret tar ordførerdialogen til orientering.
  - ✎ Ordfører ba foretaket utarbeide en liste over kritiske punkter/ avklaringer som må på plass hos Tromsø kommune for at Tromsøbolig KF skal kunne bli etablert/operativt og gjennomføre daglig drift i foretaket.
- 

## Sak 67 - Orientering - styring og kontroll av kommunale foretak ved styrekonsulent Aril Stana (Den norske forening for styremedlemmer)

### Beslutning:

- ✎ Styret tar saken til orientering.
- 

## Sak 68 - Styringsmål for Tromsøbolig KF

### Beslutning:

- ✎ Styret tok saken til orientering og ber administrasjonen fortsette med å definere virksomhetsmål ut fra det som ble fremlagt og diskutert i møtet. Styret ber om at det skilles mellom virksomhetsmål i oppbygningsfasen og driftsfasen.
- 

## Sak 69 - Erverv av eiendom Ishavsveien 67 (Gnr.119 bnr 3927 ) - Bo - og behandlingssenter

### Beslutninger:

- ✎ Styret forutsetter at et eventuelt erverv utelukkende dreier seg om eiendomskjøp, ikke selve eiendomsselskapet.
  - ✎ Styret ber administrasjonen kvalitetssikre kjøpet ved å innhente informasjon fra kommunen om rutiner for kvalitetssikring av prisfastsetting ved kjøp av eiendom.
  - ✎ Styret ber om å få saken fremlagt på nytt med en investeringsanalyse og evt. ny takst i forhold vurdering av markedspris.
- 

## Sak 70 - Vurdering av eiendom Åslandvegen 65-73 (71/114)

### Beslutning:

- ✎ Styret ber administrerende direktør fortsette dialogen med UNN for å avklare rammer rundt et evt. kjøp av eiendom Gnr71 Bnr 114 i Tromsø kommune, Åslandvegen 65 m.fl

---

## Sak 71 - Orientering om Storelvtunet - tilbud fra Arnestedet eiendom AS

### Beslutninger:

- 🔗 Eventuell inngåelse av intensjonsavtale om kjøp av boliger på Storelvtunet må inngås mellom Arnestedet og kommunen.
  - 🔗 Eventuelt vurdering av kjøp av Storelvtunet må først besluttes politisk, så komme som en bestilling fra kommunestyret til foretaket.
  - 🔗 Foretaket ser frem til å være høringsinstans i den politiske saken.
- 

### Signering

*Signert av Tone Marie Myklevoll  
28.11.2023, 15:41 CET med Norsk BankID (avansert elektronisk)*

---

**Tone Marie Myklevoll**  
Styrets leder

*Signert av Marit Jakobsen Leganger  
29.11.2023, 09:13 CET med Norsk BankID (avansert elektronisk)*

---

**Marit Jakobsen Leganger**  
Styrets nestleder

*Signert av Anni Beate Skogman  
28.11.2023, 15:14 CET med Norsk BankID (avansert elektronisk)*

---

**Anni Skogman**  
Styremedlem

*Signert av Bård Martin Fredheim  
28.11.2023, 13:19 CET med Norsk BankID (avansert elektronisk)*

---

**Bård Martin Fredheim**  
Styremedlem

*Signert av Ketil Arnesen  
28.11.2023, 13:08 CET med Norsk BankID (avansert elektronisk)*

---

**Ketil Arnesen**  
Styremedlem

*Signert av Roger Abelsen  
01.12.2023, 14:16 CET med Norsk BankID (avansert elektronisk)*

---

**Roger Abelsen**  
Styremedlem

*Signert av Pål Julius Skogholt  
28.11.2023, 20:24 CET med Norsk BankID (avansert elektronisk)*

---

**Pål Julius Skogholt**  
Varamedlem

## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 15.12.2023, 09:00 - 12:00 (CET)  
Sted: Teams  
Behandlingsmåte: Teamsmøte

---

## Sak 74 - Styrevedtak til oppfølging


09:15 - 5 min    Sakstype: Orientering    Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styrevedtak som er lagt til oppfølging.

### Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

### Vedlegg:

 forfalte oppgaver.pdf

## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 15.12.2023, 09:00 - 12:00 (CET)  
Sted: Teams  
Behandlingsmåte: Teamsmøte

---

### Sak 75 - Ledelsens orientering

09:20 - 30 min    Tema: Drift    Sakstype: Orientering

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

Generell orientering om driften.

#### Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

#### Vedlegg:

 Orientering til styret fra administrerende direktør\_15des23 (1).docx

## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 15.12.2023, 09:00 - 12:00 (CET)  
Sted: Teams  
Behandlingsmåte: Teamsmøte

---

# Sak 76 - Porteføljediskusjon - boenheter i områder utenfor befolkningstette områder

09:55 - 40 min    Tema: Strategi    Sakstype: Diskusjon

Diskusjonsnotat om hvordan Tromsøbolig KF skal forholde seg i forhold til boligstrategien "rett hjem" og ønske om boenheter utenfor det som beskrives som "senter og nabolagssenter" i kommuneplanen. (notat kommer)

### Vedlegg:

 Styresak\_diskusjonssak\_porteføljestyling\_8des23.docx

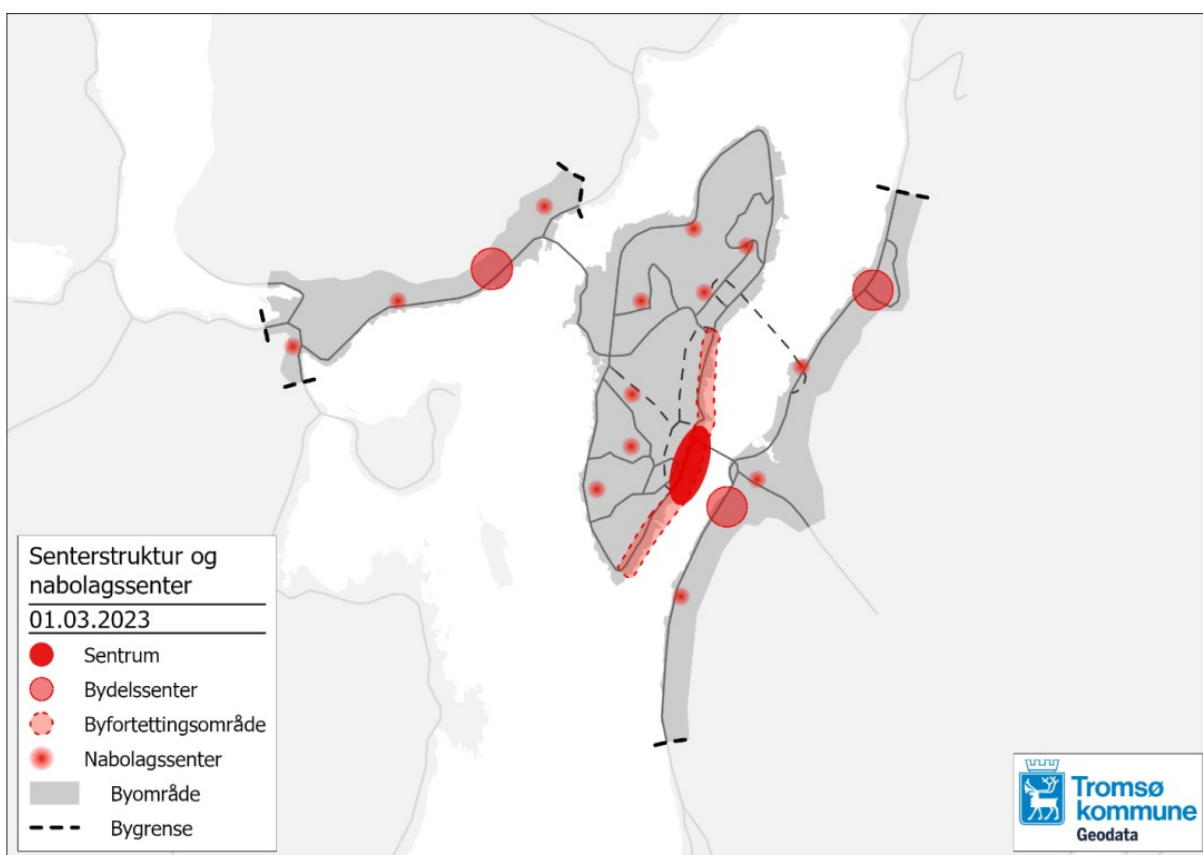
# Diskusjonsnotat for styret Tromsøbolig KF

## Hvilke boliger hvor?

- boliger utenfor bystrukturer og tettsteder

## Bakgrunn

I den foreslåtte kommuneplanens arealdel er senterstrukturen definert, og disse områdene er identifisert som prioriteringsområder for ny boligbygging (se kartutsnitt under). Tyngdepunktet i dette ligger rundt Tromsøya med Tromsdalen og Kvaløya som grensesoner. I tråd med Tromsø kommunes boligstrategi "Rett hjem"<sup>1</sup>, prioriteres boligbygging spesielt i områder som fremmer gang-, sykkel- og kollektivtransport, samtidig som de styrker eksisterende bystruktur og bidrar til å møte behovene i offentlig infrastruktur.



Figur 6: Senterstruktur for Tromsø

Å erverve boliger utenfor byer og tettsteder har litt andre økonomiske og administrative konsekvenser enn de som ligger innenfor bynære områder. Attraktiviteten vil variere ut ifra geografisk beliggenhet, infrastruktur, befolkningsmønster, og tilgjengeligheten til tjenester mv. Tromsø kommune har en del boliger i distriktet rundt Tromsø i dag. Med boligstrategien som bakteppe vil en strukturering av boligporteføljen kunne ha kryssende interesser i forhold til krav og forventninger fra leietakere og andre interessenter.

<sup>1</sup> <https://tromso.kommune.no/bolig>

Tromsø kommune har en del boliger utenfor det som er omtalt som senterstrukturer og befolkningstette områder. Disse enhetene må også inkluderes i diskusjonen i Tromsøbolig KF strategiske prioriteringer.

Saken legges frem for styret for at Tromsøbolig KF kan gjøre vurderinger og saksforberede kjøp eller salg av boliger utenfor befolkningstette områder.

## Vurdering

I vurderingen av Tromsøboligs KF eiendomsportefølje, er de overordnede mål og strategiske valg fastsatt av kommunestyret. I dette har boligstrategien en sentral rolle og omfatter formålet med eierskapet, hvilke eiendommer som er av interesse, anskaffelsesmetoder, forvaltning, utvikling, og avhending. Det definerer også mål og rammer for taktiske beslutninger.

En porteføljestyring av boliger som foretaket skal forvalte, innebærer å administrere, styre og tilby boliger til sårbare grupper eller de med lav inntekt. Under skisseres noen momenter som kan ligge til grunn for vurderingen.

### a) Målgruppe og behov:

Her må foretaket forstå behovene til målgruppen som boligene er ment for. Dette kan inkludere personer med lav inntekt, familier i nød, personer med spesielle behov eller andre sårbare grupper. Behovet må tydeliggjøres og spesifiseres av Tromsø kommunes helse og omsorgstjeneste. En kan se for seg at det oppstår en uforholdsmessighet mellom behov (ønske om å beholde eller kjøpe boliger) og hvordan dette kan finansieres. Foretaket bør videre komme med anbefaling om salg av uhensiktsmessige boliger, med forslag til hvordan disse kan erstattes med mer hensiktsmessig boliger til brukerguppen.

***Tema: vurdering av behov i avveiningen mellom rasjonell, økonomisk drift og geografisk beliggenhet (leietakers preferanser)?***

### b) Boligkvalitet og standard:

Tilstanden og kvaliteten på boligene i porteføljen vil være avgjørende for hvordan behovet dekkes. Det forventes at de oppfyller minimumsstandarder for sikkerhet, universell utforming og mulighet for vedlikehold. Boligene bør også ha kvaliteter som gjør at det er tilpassningsdyktig for å møte ulike leietakers behov. En antakelse er at det er færre nye boliger enn gamle tilgjengelig i distriktene rundt Tromsø.

***Tema: roller og ansvar i beslutningene om behovet dekkes gjennom: a) en større «renovering/ ombygging», b) et nybygg eller c) Ikke behov - avhending/ ikke kjøp.***

c) Geografisk tilgjengelighet og infrastruktur:

Denne vurderingen må også gjøres koordinert av og sammen med Tromsø kommune. Tilgjengeligheten til viktige tjenester og fasiliteter, som tjenester fra helsevesen, nødetater, skoler, transportforbindelser og dagligvarebutikker er med på å sikre at boligene er lokalisert i områder med tilstrekkelig infrastruktur.

***Tema: viktige faktorer som foretaket bør synliggjøre i samarbeidet med tromsø kommune og hva som definerer foretakets «smertegrense» for prosjekter som foretaket skal delta i.***

d) Økonomisk bærekraft:

Vurdering av kostnader og økonomisk bærekraftighet knyttet til verdibevarende vedlikehold, drift og oppgraderinger av sosiale boliger vil måtte gjøres uavhengig om lokalisering. Differansen mellom kostnadene på boligene og den tilgjengelige finansieringen antas å være større i distriktene når gjengs leie defineres og implementeres.

Beslutningsgrunnlaget for nye boenheter (bygge eller erverve) vil måtte inkludere investeringsanalyser og totaløkonomiske beregninger som beskriver årlige kostnader og tilhørende inntekter.

I Tromsø kommunes eiendomsstrategi legges det opp til at det skal rapporteres på «trippel bunnlinje». Formålet er å oppnå balanse mellom økonomiske, miljømessige og sosiale hensyn, med sikte på å skape bærekraftig verdi og bidra positivt til samfunnet og miljøet.



**Tema: Balanse mellom økonomisk og sosial bærekraft innen foretakets oppdrag**

e) Juridiske krav:

Ansvar for byggeier og ansvar for forvaltningen er å sikre at alle boliger overholder juridiske krav og standarder som gjelder. Dette vil inkludere lover og forskrifter som regulerer byggstandarder, leieavtaler, universell utforming og andre relevante tema. I anskaffelsen av boliger, uansett lokalisering, er dette forhold som vurderes nøye. På lik linje med andre driftsoppgaver må det gjøres en vurdering av risiko for at boliger utenom sentrum og tettsteder vil ha lengre inspeksjonsintervaller og lavere tilgjengelighet for akutte oppgaver. Sikkerhet er et stadig viktigere fokusområde og dekker bygningsmessige tiltak, ulike typer overvåkningsinstallasjoner, samt organisering av vaktfunksjoner for å sikre tryggheten til våre eiendommer og beboere.

**Tema: Forhold som berører juridiske krav som kan være utfordrende for Tromsøbolig KF å imøtekomme?**

**Oppsummering**

Det vil til enhver tid være Tromsø kommune som definerer behovet for boliger. Dette vil også kunne omfatte lokalisering. For Tromsøbolig KF vil en «trippel bunnlinje»-tilnærming bety å oppnå balanse mellom økonomiske, miljømessige og hensyn som ivaretar leietakernes behov. For å oppnå dette så bør, slik foretaket vurderer det, andelen boenheter utenfor bystrukturer og senter være et minimum. Dette kan bety at denne delen av porteføljen må reduseres. Dersom Tromsø kommune melder et behov for slike enheter bør det i størst mulig grad være samlokalisert med andre kommunale enheter.

Dette forutsetter en tydelig behovsmelding fra kommunen. Det må kunne forventes en viss planmessighet over behovsmeldingene slik at en unngår hastesaker. Det må være klart i hvilke boliger med hvilke kvaliteter som generelt skal skaffes til veie for vanskeligstilte. Det kan være særlige forhold som må ivaretas, eks forutsetter nærhet til base/tjeneste som begrenser geografisk lokasjon.

## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 15.12.2023, 09:00 - 12:00 (CET)  
Sted: Teams  
Behandlingsmåte: Teamsmøte

---

### Sak 77 - Status tjenesteavtale med Tromsø kommune

10:35 - 30 min    Sakstype: Orientering    Saksansvarlig: Erland Loso

Utsatt sak fra styremøte 8-23, sak 60/23.

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

Styret ved Tromsøbolig KF har bedt om en status og fremdrift på forhold mellom foretaket og Tromsø kommune. En gjennomgang av de forhold som beskrives i dette forslaget vil gi et godt bilde av status.

#### Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

#### Vedlegg:

 Tjenesteavtale\_6des23.docx

## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 15.12.2023, 09:00 - 12:00 (CET)  
Sted: Teams  
Behandlingsmåte: Teamsmøte

---

### Sak 78 - Strandvegen 8 eiendom AS

11:10 - 20 min    Sakstype: Orientering    Saksansvarlig: Erland Loso

Utsatt sak fra styremøte 8-23, sak 61/23.

Viser til styrets bestilling av info/samhandling mot kommunens øvrige boligaktører. Presentasjon av Strandvegen 8 eiendom AS v/ adm. dir Andreas Bøifot. Det er satt av tid til både presentasjon og spørsmål/diskusjon.

#### Forslag til beslutning:

 Styret tok presentasjonen fra Strandvegen 8 eiendom AS til orientering.

## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 15.12.2023, 09:00 - 12:00 (CET)  
Sted: Teams  
Behandlingsmåte: Teamsmøte

---

## Sak 79 - Møteplan og årshjul 2024

11:30 - 10 min    Sakstype: Beslutning    Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styret vedtar møteplan og årshjul for 2024 ihht vedlagte plan.

### Vedlegg:

 Forslag til møteplan for Trobo 2024.docx

## **Forslag til møteplan for Trobo 2024**

26. Januar, kl 09.00

23. Februar, kl 09.00 – avholdes kun ved behov. Rapportering T3

19. Mars, kl 09.00 - Styrets beretning (første gang) og evt. Rapportering T3

19. April, kl 09.00 - Årsregnskap med revisor til stede, årsberetning (endelig), styreevaluering

24. Mai, kl 12.00 - Tertialrapport 1

13. juni, kl 12.00 - Strategiarbeid

23. August, kl 12.00 - HAP (første gang)

18. September, kl 09.00 - HAP (endelig), Tertialrapport 2

22. Oktober kl 09.00 - avholdes kun ved behov

21. November, kl 0900 - møteplan 2025

17. Desember, kl 0900