

Styremøte 9

Organisasjon: Styret i Tromsøbolig KF
Dato: Torsdag 16.11.2023, 11:30 - 16:00 (CET)
Sted: Styrerommet "Kveita" Samuel Arnesensgate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Generert 05.04.2024, 09:06

Innhold

Innholdsfortegnelse	2
Sak 62 Godkjenning av innkalling og dagsorden	3
agenda.pdf	4
Sak 63 Protokoll til signatur	13
protokoll-8-13.10.23.pdf	14
Sak 64 Styrevedtak til oppfølging	19
Sak 65 Ledelsens orientering	20
Sak 66 Ordførerdialog	21
Sak 67 Orientering - styring og kontroll av kommunale foretak ved styrekonsulent Aril Stana (Den norske forening for styremedlemmer)	22
Sak 68 Styringsmål for Tromsøbolig KF	23
Visualisering av strategi for Tromsøbolig Kf.pdf	27
Sak 69 Erverv av eiendom Ishavsveien 67 (Gnr.119 bnr 3927) - Bo - og behandlingssenter	29
Sak 70 Vurdering av eiendom Åslandvegen 65-73 (71/114)	31
Sak 71 Orientering om Storelvtunet - tilbud fra Arnestedet eiendom AS	33
Storelvtun presentasjon Tromsø kommune 061123.pdf	35

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 16.11.2023, 11:30 - 16:00 (CET)
Sted: Styrerommet "Kveita" Samuel Arnesensgate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Sak 62 - Godkjenning av innkalling og dagsorden


11:30 - 5 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: Torsdag 16.11.2023, 11:30 - 16:00 (CET)
Sted: Styrerommet "Kveita" Samuel Arnesensgate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Agenda for Styremøte 9

Planlagte deltakere:

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

Sak 62 - Godkjenning av innkalling og dagsorden

11:30 - 5 min Tema: Styret Sakstype: Beslutning Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

[Kommuneloven § 11-3 Innkalling og sakliste](#)
[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 63 - Protokoll til signatur

11:35 - 10 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 64 - Styrevedtak til oppfølging

11:45 - 10 min Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

For styrevedtak som er lagt til oppfølging er det to saker som er på dagens agenda; styringsmål for foretaket og opplæring i den kommunale foretaksmodellen.

Sak 60 om tjenesteavtaler som var satt opp i møte 13.oktober blir utsatt til 15.desember

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Sak 65 - Ledelsens orientering

11:55 - 20 min Tema: Drift Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Erland Loso

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

Generell orientering om driften. (Notat kommer)

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Sak 66 - Ordførerdialog

12:15 - 30 min Tema: Styret Sakstype: Diskusjon Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styret har i tidligere styremøte bedt om styringsdialog med ordfører/eierskapsteam. Det legges opp til kort innledning fra ordfører, så en runde fra styret og administrasjonen om våre erfaringer og synspunkter så langt i etableringa av foretaket.

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

12:45 - 45 min Tema: Organisasjon Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Erland Loso

Orientering om tema og problemstillinger i forholdet mellom eier og foretak.

Pause

13:30 - 15 min

Sak 68 - Styringsmål for Tromsøbolig KF

13:45 - 40 min Tema: Strategi Sakstype: Diskusjon Saksansvarlig: Erland Loso

Diskusjonsnotat - styringsmål for Tromsøbolig KF

Bakgrunn:

Styret har tidligere diskutert dette temaet i en styresak (sak 2/22) i september 2022. Tromsøbolig KFs oppdrag er forankret i kommunestyresak 97/22 og foretakets vedtekter og denne saken tar utgangspunkt i disse vedtakene samt det materiale som ble drøftet av styret i møtet den 2. juni 2023 (sak 5/23) som er oppsummert og presentert i vedlegget.

Vurdering:

Målsettingene for styring av et boligforetak avhenger av organisasjonens spesifikke mål, strategi og kontekst. Det er da relevant å utforske forventningene og målene til eieren av foretaket, Tromsø kommune. Kommunestyrets vedtak 97 /22 angir ikke spesifikke prioriteringer eller målepunkter, men fastsetter omfanget av oppdraget og hvem som er behovsmelder.

I Tromsøboligs vedtekter er formålet beskrevet som følger (§2):

"Foretaket skal være et velferdspolitisk virkemiddel for å fremskaffe, eie, forvalte og utvikle utleieboliger til de målgruppene kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med boliger."

For at målepunkter skal ha verdi, må tolkningen av «målgruppen som kommunen ønsker å tilgodese» være beskrevet og forstått av foretaket. Som en ramme for styrets diskusjon om styringsmål kan det være nyttig å ta utgangspunkt i vedtak 22 /97, Tromsøboligs vedtekter, samt styrets egne oppfatninger og vurderinger fra strategiarbeidet i styremøte 5/22.

Styrets arbeid med egen strategi dannet grunnlaget for foretakets kortsiktige prioriteringer (12-18 måneder), som ble initiert i juni 2023. Perioden har en varighet frem til siste kvartal 2024.

Tromsø kommune har varslet et oppdragsbrev til foretaket i første kvartal 2024, og det er hensiktsmessig at denne dette arbeidet og bestillingen utføres i samarbeid med foretaket. En diskusjon om styringsparametere eller styringsmål i forkant av oppdragsbrevet vil kunne bidra til en konstruktiv prosess og påvirke utformingen av realistiske mål.

I tabellen under er det utledet noen forslag til styringsmål som kan diskuteres med bakgrunn i styrets strategiarbeid i juni 2023:

	<p>Fra strategiarbeidet: «å ha en effektiv drift gjennom en oversikt over boligporteføljens tilstandsgrad og planlagt vedlikehold»</p> <p>Utleidet styringsmål:</p> <ul style="list-style-type: none">- å få på plass en vedlikeholdsplan for å identifisere tiltak og vedlikehold av alle boliger.- Beregne behovet og antatt kostnad for vedlikehold de neste fem årene.

Fra strategiarbeidet:

«Oversikt og kontroll på boligøkonomien. Inkl. avklart inntekter og utgifter.»

Utleidet styringsmål:

- å forbedre systemer som hjelper til med å administrere og overvåke eiendommene, inkludert, utleie, betalinger, kontraktsstyring og dokumentasjon.
- Sammen med vedlikeholdsplan effektivisere prosesser knyttet til leieadministrasjon og vedlikeholdsforespørsler.
- å utarbeide realistisk måltall for vakanser innen perioden

Fra strategiarbeidet:

«Organisasjonen er godt etablert»

Utleidet styringsmål:

- å ha definerte oppgaver som foretaket kan kommunisere tydelig til alle interessenter og samarbeidsparter
- å tydelig følge opp prioriteringer fra eier Tromsø kommune
- rutiner med avklarte grenseganger mot Tromsø kommune og internt i egen organisasjon

Fra strategiarbeidet:

«Løftet tilfredsheten til beboerne gjennom økt standard på boligene som Tromsøbolig ønsker å ha (tilby).»

Utleidet styringsmål:

- å planlegge og gjennomføre en enkel undersøkelse på beboertilfredshet (KTI) som skal gjennomføres årlig.
- opprette «beboer-utvalg» i områder der det er hensiktsmessig.

	<p>Fra strategiarbeidet:</p> <p>«Er kommet i gang med 100- boliger prosjektet»</p> <p>Utlede styringsmål:</p> <ul style="list-style-type: none">- å ha sikret økonomiske forutsetninger for prosjektet «100-boliger» gjennom investeringsmidler- å kunne rapportere på fremdrift og avvik hvert kvartal
	<p>Nytt punkt, ikke diskutert i tidligere styremøter</p> <p>«Å komme i inngripen med Tromsø kommune og være forberedt på å ta imot nyanskaffede boliger»</p> <p>-foretaket må ha en avklart og kommunisert tilnærming (økonomisk) i balansen mellom å anskaffe nye boliger, vedlikeholde de som skal være i foretaket og avhende de som ikke er egnet.</p>

Forslag til beslutning:

-  Styret tok saken til orientering og ber administrasjonen fortsette med å definere virksonhetsmål ut fra dette. Styret ber videre om at det skilles mellom i oppbygningsfasen og driftsfasen.

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

14:25 - 45 min

Tema: Økonomi

Sakstype: Beslutning

Saksansvarlig: Erland Loso

Erverv av eiendom Ishavsvegen 67 (Gnr.11 bnr 3927)

Bakgrunn:

Ishavsveien 67 AS er et «single purpose»-selskap som eies 100% av Arnestedet eiendom AS. Selskapet eier ett bygg med 7 hybler hvor kommunen tilbyr botreningstilbud til unge mellom 16-23 år. Botreningen gis til unge med utviklingsforstyrrelser og /eller psykososiale vansker. Tilbudet er til unge som ikke lenger bor hjemme, men som trenger en mellomstasjon før de er klare for voksenverden. Dette tiltaket ble startet opp i 2015 og boligen er døgnbemannet. I dag leier Tromsø kommune bygget av Arnestedet AS ved datterselskapet Ishavsvegen 67 AS.

Vurdering:

Bygget, oppført som ungdomsbaser i 1989 og ombygd i 2010, er spesielt tilpasset denne unge målgruppen. Forlengelse av leieavtalen er en fortsatt en mulighet, men innlemming av eiendommen i Tromsøbolig KFs portefølje og forvaltningsoppdraget vil erverv være mer hensiktsmessig.

Bygningsmassen er å oppfatte som en institusjon, noe som kan utfordre Tromsøbolig KFs kjerneområde som er boliger. Samtidig er dette et boligkompleks/stor enebolig i drift og forvaltning. Avgjørelsen om Tromsøbolig KF bør kjøpe eiendommen må veies mot andre alternativer for å møte behovet som må dekkes. Alternativene inkluderer fortsatt leie eller utforske markedet for tilsvarende bygg. Undersøkelser i markedet etter funksjonelt tilpassede bygg til lavere leiekostnader er ikke gjennomført, men anses som usannsynlig.

Dagens leiekontrakt går ut i 2025, men det er ingen indikasjoner fra Tromsø kommune om avslutning av dette tilbudet. Årlige leieutgifter, inkludert fellesutgifter, beløper seg til ca. 1,5 millioner. Ishavsvegen 67 AS har en god økonomi, som trert i årsregnskapet. Bygget er godt vedlikeholdt med normalt god standard, og det forventes å være et attraktivt tilbud i fremtiden.

Driftsmodellen for bygget forventes å være uendret, med innkjøp av noen tjenester for drift og vedlikehold. Disse tjenesteavtalene er ennå ikke vurdert av Tromsøbolig, men en fremtidig inkorporering i en bredere avtale som omfatter flere eiendommer er sannsynlig.

Verditaksten overstiger styrets fullmakter vedr. erverv av fast eiendom (10 MNOK) og saken må fremlegges formanskapet for g

Administrerende direktør ved Tromsøbolig KF anbefaler at saken legges frem for formannskapet for godkjenning jf. delegasjonsreglementet for å godkjenne anaffelsen av eiendom Ishavsvegen 67 (Gnr.11 bnr 3927) i Tromsø kommune.

Forslag til vedtak:

Styret legger frem saken for formannskapet jf. delegasjonsreglementet for godkjenning av anskaffelsen av eiendom Ishavsvegen 67 (Gnr.11 bnr 3927) i Tromsø kommune.

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

15:10 - 30 min

Tema: Styret

Sakstype: Beslutning

Saksansvarlig: Erland Loso

Bakgrunn:

Eiendommen tilhører Universitetssykehuset Nord Norge (UNN) og har vært utleid til kommunen i flere år. Den omfatter fem bygg, inkludert hovedbygning og fire boenheter. Leieavtalen utløp for to år siden, men eiendommen har fortsatt vært i bruk til midlertidige boliger etter samtykke fra UNN. Eiendommen er regulert til offentlig formål og skal nå selges. UNN har gitt signaler om mulig direktesalg til kommunen, og alle beboere skal være utflyttet innen 1. desember 2023.

Vurdering:

Eiendommen, som er betydelig med en størrelse på 19 mål, ligger sentralt i et veletablert boligområde på Kvaløya. Med fem bygg, inkludert hovedbygning og boenhetsbygg, er verdsettelsen basert på dagens tilstand og potensielle leieinntekter. En kommende takst fra UNN vil supplere denne vurderingen.

Byggene viser tegn til manglende vedlikehold over tid, men det vil være muligheter for til midlertidige boliger med noen oppgraderinger på kort sikt. Eiendommen som er delvis skjermet i et boligområde har god infrastruktur og tilgang til friområde. Det tilstøtende administrasjonsbygget på 750 m² gir muligheter for forskjellige funksjoner som personalbase eller opptrening mv. Eiendommen er strategisk interessant for Tromsøbolig KF på grunn av beliggenheten, tomtestørrelsen og utviklingspotensialet.

Dagens byggestopp på Kvaløya skaper usikkerhet om fremtidig regulering og utnyttelsesgrad. Prisen vil være betydelig lavere enn markedspris siden eiendommen er regulert som "allmennyttig formål." Tromsø kommune, avdelingen for helse og omsorg, viser tydelig interesse for eiendommen og beskriver muligheten for flere tilbud ulike brukergrupper med ulike funksjonsevner.

Administrerende direktør anbefaler styret å fortsette dialogen med tanke på å erverve eiendommen i løpet av 2024. En detaljert anbefaling vil bli lagt frem for styret for beslutning så snart som mulig.

Forslag til vedtak:

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

Vedlegg: Verdivurdering Åslandvegen 65,67,71 og 73

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

15:40 - 20 min

Sakstype: Orientering

Saksansvarlig: Erland Loso

Orientering muligheter i utbyggingsområde "Storelvtun", Kvaløya.

Bakgrunn:

Arnestedet eiendom AS har tatt kontakt med Tromsøbolig for å diskutere mulig salg av boliger satt opp som modulbygg. Kommunen, representert ved kommunedirektøren, har antydnet en intensjonsavtale med Arnestedet om dette prosjektet. Området er klargjort for inntil 170 boliger og har planer om realisering innen Q1 2026. Boligene er konseptualisert som modulbygg med kort byggetid, og de varierer i størrelse fra 1-roms til 3-roms, med hovedvekt på 2-roms enheter.

Vurdering:

Den ferdig regulerte eiendommen gir mulighet for etablering av en ny, tett boligstruktur på Storelva, ideell for barnefamilier med tilgang til skole, fritidsaktiviteter, og gode bussforbindelser. For boligforetaket representerer dette en mulig investering som kan være et vesentlig bidrag til å møte behovet for boliger av høy standard. Nye boliger har lavere driftskostnader enn eldre, og en samlokalisering av flere enheter kan gi en mer effektiv drift ved normal slitasje.

Prosjektet er planlagt å bli realisert med modulbygg, som gir fordelene av kortere byggetid uten å gå på kompromiss med byggenes kvalitet. Begrensninger i slike prosjekter ligger i estetisk/ arkitektonisk uttrykk og i tilpasningsmulighet under og etter ferdigstillelsen på grunn av modulens konstruksjon. Det er særlig det siste som omfatter bygningenes fleksibilitet som Tromsøbolig vil være opptatt av.

Den største usikkerheten knytter seg til behovet, både med hensyn til antall enheter og funksjonalitet. Økt behov for boliger må balanseres mot eventuelle behov endringer i boligstrukturen til foretaket. Modulbygg kan være mindre tilpasningsdyktig og siden dette er en tett bebyggelse, vil det være utfordrende å skape et boligmiljø som er spesielt tilrettelagt for personer med spesielle behov, som eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne.

For høy tetthet av kommunale boliger med leietakere med lav boevne kan potensielt føre til uheldige virkninger og bidra til en uønsket utvikling av området. Avhengig av antall enheter, men med en estimert gjennomsnittspris på ca. 4 millioner pr. boenhet med en kvadratmeterpris på 75.000,- (BRA).

Tromsøbolig har ikke hatt en tilstrekkelig grundig prosess som gjelder dette prosjektet og legger saken frem for styret for orientering og diskusjon. Dersom Tromsø kommune som eier ser for seg en større andel boenheter i dette prosjektet blir det nødvendig å få en tydelig bestilling/oppdrag fra eier før videre steg tas. En større gjeldsbelastning må veies mot andre investeringer i vedlikeholdsprosjekter for boliger som Tromsøbolig KF vil måtte prioritere fremover.

Sette fra foretakets side er utfordringen er preget av usikkerhet og uklarhet rundt behovet for anskaffelse av nye enheter. Kostnadene i dag ligger primært i å opprettholde og vedlikeholde bygg, ta vare på eiendommer og etablere en struktur som effektivt imøtekommer krav og forventinger fra leietakere og myndigheter."

Administrerende direktør anbefaler at styret blir informert om utviklingen i prosjektet foreløpig, uten at det medfører ytterligere forpliktelser.

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 16.11.2023, 11:30 - 16:00 (CET)
Sted: Styrerommet "Kveita" Samuel Arnesensgate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Sak 63 - Protokoll til signatur

11:35 - 10 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-8-13.10.23.pdf

Styret i Tromsøbolig KF

Styremøte 8 13.10.2023, 08:30 - 13:30 (CEST)

Fysisk møte Styrerom Prostneset Havneterminal

Protokoll

Deltatt

Tone Marie Myklevoll, styrets leder

Marit Jakobsen Leganger, styrets nestleder

Anni Skogman, styremedlem

Permittert etter sak 59

Bård Martin Fredheim, styremedlem

Ketil Arnesen, styremedlem

Deltok digitalt

Roger Abelsen, styremedlem

Øyvind Hilmarsen, styremedlem

Erland Loso, adm.direktør

Christin. Lauritzen, administrasjon

Forfall

ingen

Møtets formål:

Tertialrapport 2, samt behandling av budsjett og økonomiplan.

54 Godkjenning av innkalling og dagsorden



Styret godkjente innkalling og dagsorden, og erklærte seg vedtaksdyktig i henhold til kommuneloven §9-9. Ingen styremedlemmer tok opp spørsmål om egen habilitet knyttet til noen av sakene på dagsorden.

55 Protokoll til signatur



Protokollen var allerede godkjent og signert av styret i forkant av møtet.

56 Styrevedtak til oppfølging



Styret tok saken til orientering.

57 Ledelsens orientering



Styret tok saken til orientering.

58 Statusrapport pr. 26.sept (tertialrapport 2)



Administrasjonens forslag til vedtak:

1. Styret tar Statusrapport pr. 26.sept (Tertialrapport 2) – 2023 til orientering.
2. Styret vedtar administrasjonens forslag til:
 - a. Endringer i driftsbudsjettet vedtas iht. § 5-4 Bevilgningsoversikt drift (tabell 1)
 - b. Endringer i investeringsbudsjettet vedtas iht. § 5-5 Bevilgningsoversikt investeringer (tabell 3)
3. Styret i Tromsøbolig KF legger frem Statusrapport pr. 26.sept (Tertialrapport 2) – 2023 for kommunestyret med slik innstilling:
 - a. Tromsø kommunestyre tar Statusrapport pr. 26.sept (Tertialrapport 2) – 2023 til orientering
 - b. Tromsø kommunestyre vedtar styrets forslag til driftsbudsjettet iht. § 5-4 Bevilgningsoversikt drift (tabell 1)
 - c. Tromsø kommunestyre vedtar styrets regulering av investering jf. tabell 4

.



Styrets vedtak

1. Styret tar Statusrapport pr. 26.sept (Tertialrapport 2) – 2023 til orientering, men tar forbehold om kvaliteten i tallgrunnlaget.
2. Styret vedtar administrasjonens forslag til:
 - a. Endringer i driftsbudsjettet vedtas iht. § 5-4 Bevilgningsoversikt drift (tabell 1)
 - b. Endringer i investeringsbudsjettet vedtas iht. § 5-5 Bevilgningsoversikt investeringer (tabell 3)
3. Styret i Tromsøbolig KF legger frem Statusrapport pr. 26.sept (Tertialrapport 2) – 2023 for kommunestyret med slik innstilling:
 - a. Tromsø kommunestyre tar Statusrapport pr. 26.sept (Tertialrapport 2) – 2023 til orientering
 - b. Tromsø kommunestyre vedtar styrets forslag til driftsbudsjettet iht. § 5-4 Bevilgningsoversikt drift (tabell 1)
 - c. Tromsø kommunestyre vedtar styrets regulering av investering jf. tabell 4

59

Budsjett og økonomiplan 2024-2027



Administrasjonens forslag til vedtak:

Styret vedtok økonomiplan for Tromsøbolig KF 2024-2027.

Styret i Tromsø kommunale eiendom KF vedtar administrasjonens forslag til:

1. Økonomiplanens første år gjelder som årsbudsjett for 2024. Det hefter stor usikkerhet med tallene for de tre neste årene i perioden, da foretaket fortsatt er i oppstartsfase, og det vil bli nødvendig med betydelige endringer for å nå de boligpolitiske målsetningene med foretaket.
2. Driftsrammen fastsettes til sum driftsinntekter kr 173 356 000. Jf. Tabell 3 – Økonomiplan driftsinntekter, side 10.
3. Investeringsrammen med finansiering vedtas i henhold til budsjettskjema Jf. Tabell 9 - Detaljert oversikt investeringsplan, side 20.

Styret i Tromsøbolig KF legger fram økonomiplan for Tromsøbolig KF 2024-2027 for kommunestyret med slik innstilling:

1. Økonomiplanens første år gjelder som årsbudsjett for 2024.
2. Driftsrammen fastsettes til sum driftsinntekter kr 173 356 000. Jf. Tabell 3 – Økonomiplan driftsinntekter, side 10.
3. Investeringsrammen med finansiering vedtas i henhold til budsjettskjema Jf. Tabell 9 - Detaljert oversikt investeringsplan, side 20

**Styrets vedtak:**

Styret vedtok økonomiplan for Tromsøbolig KF 2024-2027.

Styret i Tromsø kommunale eiendom KF vedtar administrasjonens forslag til:

1. Økonomiplanens første år gjelder som årsbudsjett for 2024.
2. Driftsrammen fastsettes til sum driftsinntekter kr 173 356 000. Jf. Tabell 3 – Økonomiplan driftsinntekter, side 10.
3. Investeringsrammen med finansiering vedtas i henhold til budsjettskjema Jf. Tabell 9 - Detaljert oversikt investeringsplan, side 20.

Styret i Tromsø kommunale eiendom KF legger fram økonomiplan for Tromsø kommunale eiendom KF 2024-2027 for kommunestyret med slik innstilling:

1. Økonomiplanens første år gjelder som årsbudsjett for 2024.
2. Driftsrammen fastsettes til sum driftsinntekter kr 173 356 000. Jf. Tabell 3 – Økonomiplan driftsinntekter, side 10.
3. Investeringsrammen med finansiering vedtas i henhold til budsjettskjema Jf. Tabell 9 - Detaljert oversikt investeringsplan, side 20

60 Status tjenesteavtale med Tromsø kommune

**Vedtak:**

Saken utsettes til neste styremøte

61 Strandvegen 8 eiendom AS - orientering

**Vedtak:**

Saken utsettes til neste møte.

*Signert av Tone Marie Myklevoll
20.10.2023, 15:02 CEST
med Enkel signatur bekreftet
med SMS-engangspassord*

Tone Marie Myklevoll

Styrets leder

*Signert av Marit Jakobsen Leganger
20.10.2023, 11:47 CEST
med Enkel signatur bekreftet
med SMS-engangspassord*

Marit Jakobsen Leganger

Styrets nestleder

*Signert av Anni Skogman
23.10.2023, 14:02 CEST
med Enkel signatur bekreftet
med SMS-engangspassord*

Anni Skogman

Styremedlem

*Signert av Bård Martin Fredheim
24.10.2023, 12:54 CEST
med Enkel signatur bekreftet
med SMS-engangspassord*

Bård Martin Fredheim

Styremedlem

*Signert av Ketil Arnesen
20.10.2023, 12:47 CEST
med Enkel signatur bekreftet
med SMS-engangspassord*

Ketil Arnesen

Styremedlem

*Signert av Roger Abelsen
24.10.2023, 15:46 CEST
med Enkel signatur bekreftet
med SMS-engangspassord*

Roger Abelsen

Styremedlem

*Signert av Øyvind Hilmarsen
26.10.2023, 16:56 CEST
med Enkel signatur bekreftet
med SMS-engangspassord*

Øyvind Hilmarsen

Styremedlem

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 16.11.2023, 11:30 - 16:00 (CET)
Sted: Styrerommet "Kveita" Samuel Arnesensgate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Sak 64 - Styrevedtak til oppfølging

11:45 - 10 min Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

For styrevedtak som er lagt til oppfølging er det to saker som er på dagens agenda; styringsmål for foretaket og opplæring i den kommunale foretaksmodellen.

Sak 60 om tjenesteavtaler som var satt opp i møte 13.oktober blir utsatt til 15.desember

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Vedlegg:

 forfalte oppgaver.pdf

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 16.11.2023, 11:30 - 16:00 (CET)
Sted: Styrerommet "Kveita" Samuel Arnesensgate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Sak 65 - Ledelsens orientering

11:55 - 20 min Tema: Drift Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Erland Loso

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

Generell orientering om driften. (Notat kommer)

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Vedlegg:

 Orientering til styret fra administrerende direktør_16nov23.docx

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 16.11.2023, 11:30 - 16:00 (CET)
Sted: Styrerommet "Kveita" Samuel Arnesensgate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Sak 66 - Ordførerdialog

12:15 - 30 min Tema: Styret Sakstype: Diskusjon Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styret har i tidligere styremøte bedt om styringsdialog med ordfører/eierskapsteam. Det legges opp til kort innledning fra ordfører, så en runde fra styret og administrasjonen om våre erfaringer og synspunkter så langt i etableringa av foretaket.

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 16.11.2023, 11:30 - 16:00 (CET)
Sted: Styrerommet "Kveita" Samuel Arnesensgate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

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

12:45 - 45 min Tema: Organisasjon Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Erland Loso

Orientering om tema og problemstillinger i forholdet mellom eier og foretak.

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 16.11.2023, 11:30 - 16:00 (CET)
Sted: Styrerommet "Kveita" Samuel Arnesensgate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Sak 68 - Styringsmål for Tromsøbolig KF

13:45 - 40 min Tema: Strategi Sakstype: Diskusjon Saksansvarlig: Erland Loso

Diskusjonsnotat - styringsmål for Tromsøbolig KF

Bakgrunn:

Styret har tidligere diskutert dette temaet i en styresak (sak 2/22) i september 2022. Tromsøbolig KFs oppdrag er forankret i kommunestyresak 97/22 og foretakets vedtekter og denne saken tar utgangspunkt i disse vedtakene samt det materiale som ble drøftet av styret i møtet den 2. juni 2023 (sak 5/23) som er oppsummert og presentert i vedlegget.

Vurdering:

Målsettingene for styring av et boligforetak avhenger av organisasjonens spesifikke mål, strategi og kontekst. Det er da relevant å utforske forventningene og målene til eieren av foretaket, Tromsø kommune. Kommunestyrets vedtak 97/22 angir ikke spesifikke prioriteringer eller målepunkter, men fastsetter omfanget av oppdraget og hvem som er behovsmelder.

I Tromsøboligs vedtekter er formålet beskrevet som følger (§2):

"Foretaket skal være et velferdspolitisk virkemiddel for å fremskaffe, eie, forvalte og utvikle utleieboliger til de målgruppene kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med boliger."

For at målepunkter skal ha verdi, må tolkningen av «målgruppen som kommunen ønsker å tilgodese» være beskrevet og forstått av foretaket. Som en ramme for styrets diskusjon om styringsmål kan det være nyttig å ta utgangspunkt i vedtak 22/97, Tromsøboligs vedtekter, samt styrets egne oppfatninger og vurderinger fra strategiarbeidet i styremøte 5/22.

Styrets arbeid med egen strategi dannet grunnlaget for foretakets kortsiktige prioriteringer (12-18 måneder), som ble initiert i juni 2023. Perioden har en varighet frem til siste kvartal 2024.

Tromsø kommune har varslet et oppdragsbrev til foretaket i første kvartal 2024, og det er hensiktsmessig at denne dette arbeidet og bestillingen utføres i samarbeid med foretaket. En diskusjon om styringsparametere eller styringsmål i forkant av oppdragsbrevet vil kunne bidra til en konstruktiv prosess og påvirke utformingen av realistiske mål.

I tabellen under er det utledet noen forslag til styringsmål som kan diskuteres med bakgrunn i styrets strategiarbeid i juni 2023:

	<p>Fra strategiarbeidet: «å ha en effektiv drift gjennom en oversikt over boligporteføljens tilstandsgrad og planlagt vedlikehold»</p> <p>Utleidet styringsmål:</p> <ul style="list-style-type: none">- å få på plass en vedlikeholdsplan for å identifisere tiltak og vedlikehold av alle boliger.- Beregne behovet og antatt kostnad for vedlikehold de neste fem årene.
	<p>Fra strategiarbeidet: «Oversikt og kontroll på boligøkonomien. Inkl. avklart inntekter og utgifter.»</p> <p>Utleidet styringsmål:</p> <ul style="list-style-type: none">- å forbedre systemer som hjelper til med å administrere og overvåke eiendommene, inkludert, utleie, betalinger, kontraktsstyring og dokumentasjon.- Sammen med vedlikeholdsplan effektivisere prosesser knyttet til leieadministrasjon og vedlikeholdsforespørsler.- å utarbeide realistisk måltall for vakanser innen perioden
	<p>Fra strategiarbeidet: «Organisasjonen er godt etablert»</p> <p>Utleidet styringsmål:</p> <ul style="list-style-type: none">- å ha definerte oppgaver som foretaket kan kommunisere tydelig til alle interessenter og samarbeidsparter- å tydelig følge opp prioriteringer fra eier Tromsø kommune- rutiner med avklarte grenseganger mot Tromsø kommune og internt i egen organisasjon

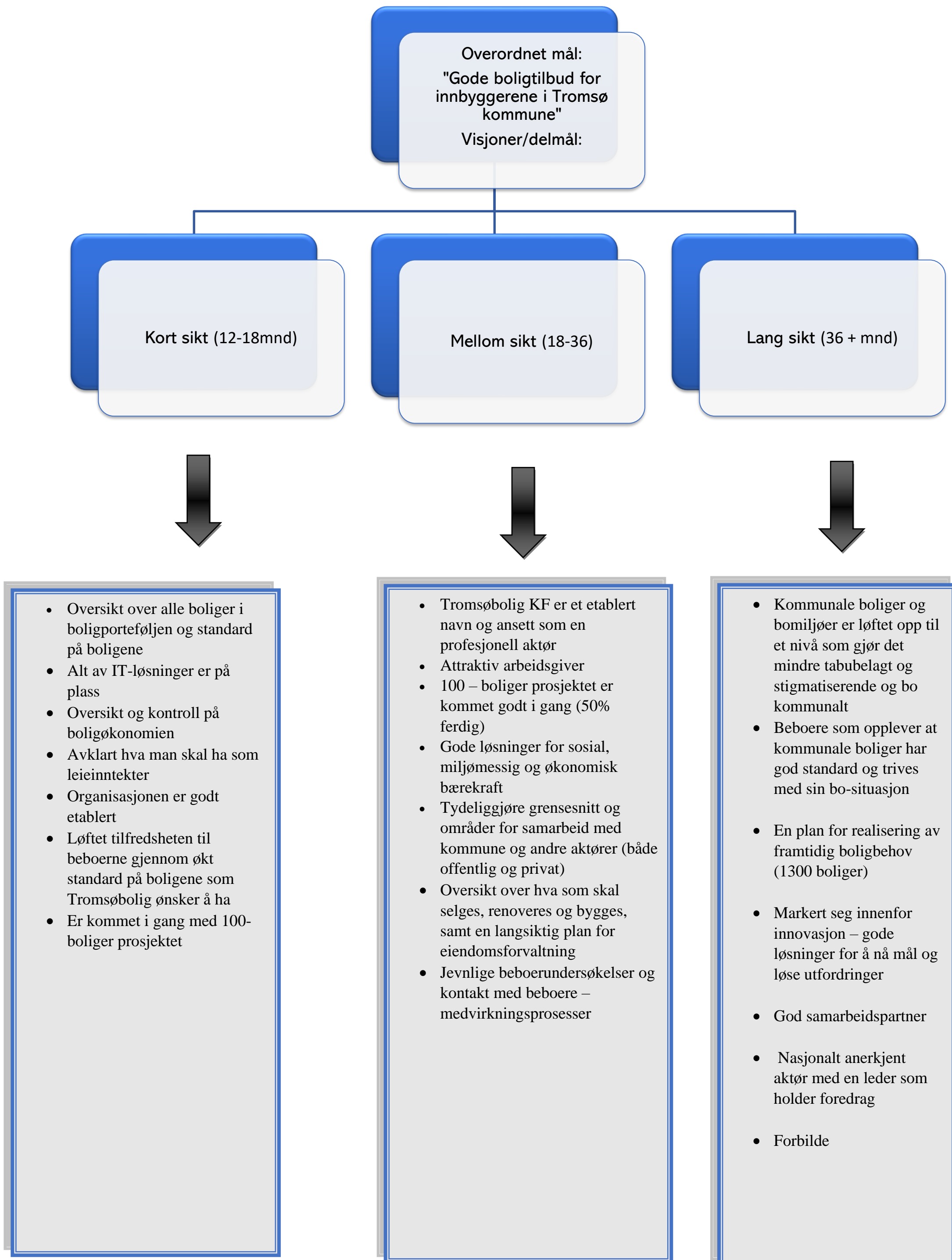
	<p>Fra strategiarbeidet:</p> <p>«Løftet tilfredsheten til beboerne gjennom økt standard på boligene som Tromsøbolig ønsker å ha (tilby).»</p> <p>Utledet styringsmål:</p> <ul style="list-style-type: none">-å planlegge og gjennomføre en enkel undersøkelse på beboertilfredshet (KTI) som skal gjennomføres årlig.- opprette «beboer-utvalg» i områder der det er hensiktsmessig.
	<p>Fra strategiarbeidet:</p> <p>«Er kommet i gang med 100- boliger prosjektet»</p> <p>Utledet styringsmål:</p> <ul style="list-style-type: none">- å ha sikret økonomiske forutsetninger for prosjektet «100-boliger» gjennom investeringsmidler- å kunne rapportere på fremdrift og avvik hvert kvartal
	<p>Nytt punkt, ikke diskutert i tidligere styremøter</p> <p>«Å komme i inngripen med Tromsø kommune og være forberedt på å ta imot nyanskaffede boliger»</p> <p>-foretaket må ha en avklart og kommunisert tilnærming (økonomisk) i balansen mellom å anskaffe nye boliger, vedlikeholde de som skal være i foretaket og avhende de som ikke er egnet.</p>

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering og ber administrasjonen fortsette med å definere virksonhetsmål ut fra dette. Styret ber videre om at det skilles mellom i oppbygningsfasen og driftsfasen.

Vedlegg:

 Visualisering av strategi for Tromsøbolig Kf.pdf



SWOT – ANALYSE – STYREMØTE 02.06.2023

S	W	O	T
<p><u>Styrker:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Mulighet for å bygge organisasjonen fra grunn av 2) Tenke nytt 3) Innhentet verdifull kompetanse fra kommunen 4) Bred politisk forankring 5) Samlokalisering 6) Fokus på fornøyde ansatte 7) Har tilstrekkelig med arealer til boligutvikling 8) Inntekter fra leie reinvesteres i boligene (vedlikehold) 9) God ledelse 10) Miljøvaktmestre 11) Ledelse 	<p><u>Svakheter:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Uoversiktlig med hensyn til IT-systemer, boligporteføljen og økonomi. 2) Det har tatt for langt tid å være der vi er nå 3) For avhengig av prosesser i kommunen 4) Mangler kloke hoder fra det private 5) Liten organisasjon per nå 6) Dårlig samhandling med kommunen 7) Utydelige forventninger 8) Uavklarte grensesnitt 9) Balanseforholdet mellom leieinntekter og vanskeligstilte med trang økonomi (gjengs – leie) 10) Ingen politisk forankring hva angår leie /gjengs – leie 11) Mangler kompetanse(?) 12) Begynner fra start av på alt 	<p><u>Muligheter:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Skape gode boforhold for beboerne 2) Utnytte muligheten for gode samarbeid med bla Husbanken 3) Øke antall og standard på boliger 4) Bygge en god organisasjon 5) Tromsøbolig er en aktør som er et forbilde på å levere innenfor sitt samfunnsoppdrag 6) Bør ha gode forutsetninger for å skape gode løsninger – men avhenger av godt samarbeid både internt og med eksterne, samt politisk vilje og ambisjoner på lokalt og nasjonalt nivå 7) Innovasjon – skape gode løsninger 	<p><u>Utfordringer:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Grensesnitt og samhandling med Tromsø kommune 2) Kjøp av tjenester 3) Konkurrans om kompetanse i arbeidsmarkedet 4) Usikkerhet rundt framtidig investeringer og politiske prioriteringer 5) Omdømme og tillitt 6) Uforutsigbarhet og variasjon i kundegruppe – riktige boliger til riktige individer 7) Økt omfang av personer med rus – og psykiske utfordringer (boligtilpasning – dårlig elastisitet på boligene) 8) Inflasjon og rentehevinger kan skape utfordringer i byggebransjen – byggestopp 9) Arbeidskraft i byggenæringen 10) Økte bygge kostnader 11) Stort vedlikeholdsetterslep

Om SWAT – ANALYSE

SWOT-analyse er et strategisk planleggingsverktøy som hjelper bedrifter med å identifisere deres Styrker (Strengths), Svakheter (Weaknesses), Muligheter (Opportunities) og Trusler (Threats). La oss se på hvert av disse elementene mer detaljert:

1. **Styrker:** Dette er det en organisasjon gjør godt, eller en ressurs som den har, som er bedre enn konkurrentenes. Det kan være sterke merkevarer, lojale kunder, en robust finansiell posisjon, unik teknologisk ekspertise, tilgang til ressurser og så videre.
2. **Svakheter:** Disse er områder hvor organisasjonen kan forbedre seg for å holde tritt med konkurrentene. Svakheter kan inkludere høye kostnader, lav markedsandel, dårlig omdømme, mangelfull teknologi, begrenset tilgang til ressurser, og så videre.
3. **Muligheter:** Dette er eksterne faktorer i organisasjonens miljø som kan bidra til dens suksess. Dette kan være nye markeder, endringer i teknologi, endringer i forbrukeratferd, endringer i politiske eller sosiale forhold, eller nye trender som kan utnyttes.
4. **Trusler:** Dette er eksterne faktorer som kan utgjøre problemer for organisasjonen. Dette kan være økt konkurranse, endringer i markedsforhold, endringer i forbrukernes smak, reguleringer eller økonomiske nedgangstider.

SWOT-analyse er viktig av flere grunner:

- Den gir en strukturert måte å vurdere organisasjonens interne og eksterne miljø på.
- Den hjelper bedrifter med å identifisere og forstå sine konkurransefordeler og utfordringer, og dette kan informere strategisk planlegging.
- Den kan bidra til å avdekke muligheter som organisasjonen kan utnytte, og å identifisere trusler som den må være forberedt på.
- Den kan også bidra til å identifisere områder for forbedring og vekst.

Ved å utføre en SWOT-analyse, kan en bedrift identifisere sine unike styrker, forbedre svakheter, utnytte muligheter i sitt miljø, og avverge potensielle trusler. Dette kan alle være uvurderlig når man utvikler og implementerer en effektiv forretningsstrategi.

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 16.11.2023, 11:30 - 16:00 (CET)
Sted: Styrommet "Kveita" Samuel Arnesensgate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

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

14:25 - 45 min Tema: Økonomi Sakstype: Beslutning Saksansvarlig: Erland Loso

Erverv av eiendom Ishavsveien 67 (Gnr.11 bnr 3927)

Bakgrunn:

Ishavsveien 67 AS er et «single purpose»-selskap som eies 100% av Arnestedet eiendom AS. Selskapet eier ett bygg med 7 hybler hvor kommunen tilbyr botreningstilbud til unge mellom 16-23 år. Botreningen gis til unge med utviklingsforstyrrelser og /eller psykososiale vansker. Tilbudet er til unge som ikke lenger bor hjemme, men som trenger en mellomstasjon før de er klare for voksenverden. Dette tiltaket ble startet opp i 2015 og boligen er døgnbemannet. I dag leier Tromsø kommune bygget av Arnestedet AS ved datterselskapet Ishavsveien 67 AS.

Vurdering:

Bygget, oppført som ungdomsbasis i 1989 og ombygd i 2010, er spesielt tilpasset denne unge målgruppen. Forlengelse av leieavtalen er en fortsatt en mulighet, men innlemming av eiendommen i Tromsøbolig KFs portefølje og forvaltningsoppdraget vil erverv være mer hensiktsmessig.

Bygningsmassen er å oppfatte som en institusjon, noe som kan utfordre Tromsøbolig KFs kjerneområde som er boliger. Samtidig er dette et boligkompleks/stor enebolig i drift og forvaltning. Avgjørelsen om Tromsøbolig KF bør kjøpe eiendommen må veies mot andre alternativer for å møte behovet som må dekkes. Alternativene inkluderer fortsatt leie eller utforske markedet for tilsvarende bygg. Undersøkelser i markedet etter funksjonelt tilpassede bygg til lavere leiekostnader er ikke gjennomført, men anses som usannsynlig.

Dagens leiekontrakt går ut i 2025, men det er ingen indikasjoner fra Tromsø kommune om avslutning av dette tilbudet. Årlige leieutgifter, inkludert fellesutgifter, beløper seg til ca. 1,5 millioner. Ishavsveien 67 AS har en god økonomi, som trer i årsregnskapet. Bygget er godt vedlikeholdt med normalt god standard, og det forventes å være et attraktivt tilbud i fremtiden.

Driftsmodellen for bygget forventes å være uendret, med innkjøp av noen tjenester for drift og vedlikehold. Disse tjenesteavtalene er ennå ikke vurdert av Tromsøbolig, men en fremtidig inkorporering i en bredere avtale som omfatter flere eiendommer er sannsynlig.




Verditaksten overstiger styrets fullmakter vedr. erverv av fast eiendom (10 MNOK) og saken må fremlegges formanskapet for g

Administrerende direktør ved Tromsøbolig KF anbefaler at saken legges frem for formannskapet for godkjenning jf. delegasjonsreglementet for å godkjenne anaffelsen av eiendom Ishavsvegen 67 (Gnr.11 bnr 3927) i Tromsø kommune.

Forslag til vedtak:

Styret legger frem saken for formannskapet jf. delegasjonsreglementet for godkjenning av anskaffelsen av eiendom Ishavsvegen 67 (Gnr.11 bnr 3927) i Tromsø kommune.

Vedlegg:

-  Offentlig regnskap 22 I67 AS signert.pdf
-  2019 Signert leieavtale med Tromsø Kommune.pdf
-  Takst Ishavsvegen 67okt 2023.pdf

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 16.11.2023, 11:30 - 16:00 (CET)
Sted: Styrerommet "Kveita" Samuel Arnesensgate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

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

15:10 - 30 min Tema: Styret Sakstype: Beslutning Saksansvarlig: Erland Loso

Bakgrunn:

Eiendommen tilhører Universitetssykehuset Nord Norge (UNN) og har vært utleid til kommunen i flere år. Den omfatter fem bygg, inkludert hovedbygning og fire boenheter. Leieavtalen utløp for to år siden, men eiendommen har fortsatt vært i bruk til midlertidige boliger etter samtykke fra UNN. Eiendommen er regulert til offentlig formål og skal nå selges. UNN har gitt signaler om mulig direktesalg til kommunen, og alle beboere skal være utflyttet innen 1. desember 2023.

Vurdering:

Eiendommen, som er betydelig med en størrelse på 19 mål, ligger sentralt i et veletablert boligområde på Kvaløya. Med fem bygg, inkludert hovedbygning og boenhetsbygg, er verdsettelsen basert på dagens tilstand og potensielle leieinntekter. En kommende takst fra UNN vil supplere denne vurderingen.

Byggene viser tegn til manglende vedlikehold over tid, men det vil være muligheter for til midlertidige boliger med noen oppgraderinger på kort sikt. Eiendommen som er delvis skjermet i et boligområde har god infrastruktur og tilgang til friområde. Det tilstøtende administrasjonsbygget på 750 m² gir muligheter for forskjellige funksjoner som personalbase eller opptrening mv. Eiendommen er strategisk interessant for Tromsøbolig KF på grunn av beliggenheten, tomtestørrelsen og utviklingspotensialet.

Dagens byggestopp på Kvaløya skaper usikkerhet om fremtidig regulering og utnyttelsesgrad. Prisen vil være betydelig lavere enn markedspris siden eiendommen er regulert som "allmennyttig formål." Tromsø kommune, avdelingen for helse og omsorg, viser tydelig interesse for eiendommen og beskriver muligheten for flere tilbud ulike brukergrupper med ulike funksjonsevner.

Administrerende direktør anbefaler styret å fortsette dialogen med tanke på å erverve eiendommen i løpet av 2024. En detaljert anbefaling vil bli lagt frem for styret for beslutning så snart som mulig.

Forslag til vedtak:

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

Vedlegg: Verdivurdering Åslandvegen 65,67,71 og 73

Vedlegg:

 Verdivurdering Åslandvegen.pdf

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 16.11.2023, 11:30 - 16:00 (CET)
Sted: Styrommet "Kveita" Samuel Arnesensgate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

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

15:40 - 20 min Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Erland Loso

Orientering muligheter i utbyggingsområde "Storelvtun", Kvaløya.

Bakgrunn:

Arnestedet eiendom AS har tatt kontakt med Tromsøbolig for å diskutere mulig salg av boliger satt opp som modulbygg. Kommunen, representert ved kommundirektøren, har antydnet en intensjonsavtale med Arnestedet om dette prosjektet. Området er klargjort for inntil 170 boliger og har planer om realisering innen Q1 2026. Boligene er konseptualisert som modulbygg med kort byggetid, og de varierer i størrelse fra 1-roms til 3-roms, med hovedvekt på 2-roms enheter.

Vurdering:

Den ferdig regulerte eiendommen gir mulighet for etablering av en ny, tett boligstruktur på Storelva, ideell for barnefamilier med tilgang til skole, fritidsaktiviteter, og gode bussforbindelser. For boligforetaket representerer dette en mulig investering som kan være et vesentlig bidrag til å møte behovet for boliger av høy standard. Nye boliger har lavere driftskostnader enn eldre, og en samlokalisering av flere enheter kan gi en mer effektiv drift ved normal slitasje.

Prosjektet er planlagt å bli realisert med modulbygg, som gir fordelene av kortere byggetid uten å gå på kompromiss med byggenes kvalitet. Begrensninger i slike prosjekter ligger i estetisk/ arkitektonisk uttrykk og i tilpasningsmulighet under og etter ferdigstillingen på grunn av modulens konstruksjon. Det er særlig det siste som omfatter bygningenes fleksibilitet som Tromsøbolig vil være opptatt av.

Den største usikkerheten knytter seg til behovet, både med hensyn til antall enheter og funksjonalitet. Økt behov for boliger må balanseres mot eventuelle behov endringer i boligstrukturen til foretaket. Modulbygg kan være mindre tilpasningsdyktig og siden dette er en tett bebyggelse, vil det være utfordrende å skape et boligmiljø som er spesielt tilrettelagt for personer med spesielle behov, som eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne.

For høy tetthet av kommunale boliger med leietakere med lav boevne kan potensielt føre til uheldige virkninger og bidra til en uønsket utvikling av

området. Avhengig av antall enheter, men med en estimert gjennomsnittspris på ca. 4 millioner pr. boenhet med en kvadratmeterpris på 75.000,- (BRA).

Tromsøbolig har ikke hatt en tilstrekkelig grundig prosess som gjelder dette prosjektet og legger saken frem for styret for orientering og diskusjon. Dersom Tromsø kommune som eier ser for seg en større andel boenheter i dette prosjektet blir det nødvendig å få en tydelig bestilling/oppdrag fra eier før videre steg tas. En større gjeldsbelastning må veies mot andre investeringer i vedlikeholdsprosjekter for boliger som Tromsøbolig KF vil måtte prioritere fremover.

Sette fra foretakets side er utfordringen er preget av usikkerhet og uklarhet rundt behovet for anskaffelse at nye enheter. Kostnadene i dag ligger primært i å opprettholde og vedlikeholde bygg, ta vare på eiendommer og etablere en struktur som effektivt imøtekommer krav og forventinger fra leietakere og myndigheter."

Administrerende direktør anbefaler at styret blir informert om utviklingen i prosjektet foreløpig, uten at det medfører ytterligere forpliktelser.

Vedlegg:

 Storelvtun presentasjon Tromsø kommune 061123.pdf



Storelvtun

170 boliger på Storelva

Storelva



Ferdig regulert boligområde på Kvaløya



170 boenheter – 1, 2 og 3 roms

- Sørvendt bebyggelse med tilhørende utsikt
- Utearealer med gode kvaliteter
- Småhusbebyggelse med åpne tun
- Trygg skolevei
- Ingen gjennomgangstrafikk
- Alle boliger er innenfor «brukvota»
- Mindre tett bebyggelse og høyder enn regulert, positivt for naboer

Storelva

- God skole- og barnehagekapasitet i umiddelbar nærhet
- En rekke aktiviteter i nærområdet som; flerbrukshall, fotballhall, kunstgressbane, lysløype, skistadion med rulleskiløype, lekeplasser, friluftsområder og direkte adgang til toppturer og godt turterreng
- Butikk og post rett i nærheten
- God bussforbindelse med gangavstand til bussterminal
- Kommunen mangler egne boliger på Storelva
- Svært gode boforhold



Våre boliger

- Modulbygg som gir kort byggetid
- Moduler bygges innendørs i tørre og styrte omgivelser som gir høy kvalitet
- Moduler leveres i henhold til TEK 17 og har Teknisk Godkjenning gjennom SINTEF

Eksempel på modulhus



Fremdriftsplan

- Desember 23: intensjonsavtale
- Januar - mars 24: formalisering av endelig avtale
- Mai - august 24: grunnarbeider
- September - desember 24: byggearbeider
- Januar - februar 25 : overlevering 70 boenheter
- Januar - februar 26: overlevering 100 boenheter

Målsum

- Estimert prosjektpris 170 boenheter kr 667.000.000,-
- Pris pr. m2 BRAs ca. kr 75.000,-

- 34 stk. 1-roms: 30m²
- 85 stk. 2-roms: 50m²
- 51 stk. 3-roms: 72m²

- Snittpris pr bolig kr 3.924.000,-

Muligheter ved permanente boliger

- Samtlige boenheter kan om ønskelig seksjoneres og selges enkeltvis på et senere tidspunkt
- Etablere målrettede ordninger i samarbeid med Boligkontoret
 - Boliger for førstegangskjøpere med krav om eietid og utleieforbud
 - Startlån
 - Førstehjemslån fra Husbanken
 - Etablerertilskudd
 - Leie til eie
- Permanente boliger - mulighet for betydelige tilskudd fra Husbanken