

Styremøte 11

Organisasjon: Styret i Tromsøbolig KF
Dato: Torsdag 21.12.2023, 15:00 - 16:35 (CET)
Sted: [Microsoft Teams](#)
Behandlingsmåte: Videomøte

Møtets formål: Erverv av eiendom Ishavsvegen 67 (119/Br3927, Tromsø kommune)

Generert 05.04.2024, 09:11

Innhold

Innholdsfortegnelse	2
Sak 80 Godkjenning av innkalling og dagsorden	3
agenda.pdf	4
Sak 81 Kjøp av Ishavsvegen 67	8
Styresak 81 Kjøp av Ishavsvegen 67.docx	11

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 21.12.2023, 15:00 - 16:35 (CET)
Sted: [Microsoft Teams](#)
Behandlingsmåte: Videomøte

Sak 80 - Godkjenning av innkalling og dagsorden


15:00 - 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
- Habilitet ifbm saker på agendaen
- Saker til eventuelt

Forslag til beslutning:

 Styret godkjente innkalling og dagsorden, og erklærte seg vedtaksdyktig i henhold til kommuneloven §9-9. Det var ingen som tok opp spørsmålet om egen habilitet i tilknytning til saker på dagsorden.

Vedlegg:

 agenda.pdf

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 21.12.2023, 15:00 - 16:35 (CET)
Sted: [Microsoft Teams](#)
Behandlingsmåte: Videomøte

Agenda for Styremøte 11

Møtets formål:

Erverv av eiendom Ishavsvegen 67 (119/Br3927, Tromsø kommune)

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 80 - Godkjenning av innkalling og dagsorden

15:00 - 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
- Habilitet ifbm saker på agendaen
- Saker til eventuelt

Forslag til beslutning:

 Styret godkjente innkalling og dagsorden, og erklærte seg vedtaksdyktig i henhold til kommuneloven §9-9. Det var ingen som tok opp spørsmålet om egen habilitet i tilknytning til saker på dagsorden.

Sak 81 - Kjøp av Ishavsvegen 67

15:10 - 85 min Tema: Styret Sakstype: Beslutning

Sak: Kjøp av eiendommen Ishavsvegen 67

Bakgrunn

Arnestedet eiendom AS har høsten -23 tatt kontakt med Tromsøbolig med ønske om å selge deres eiendom, Ishavsvegen 67 til foretaket. Prosessen resulterte i at saken ble fremlagt for styret i sak 69 den 16.november 23. Styret gjorde følgende vedtak:

«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.»

Det har i etterkant av vedtaket vært noe møtevirksomhet og samtaler med Tromsø kommunes eiendomsavdeling. Prosessen var opprinnelig lagt opp slik at saken skulle legges frem for styret i første kvartal 2024, etter en kvalitetssikring i administrasjonen.

Den 11. desember-23 fikk Tromsøbolig KF imidlertid en telefonhenvendelse fra Tromsø kommune v/ eierskapsteamet hvor Tromsøbolig KF oppfattet samtalen som en sterk henstilling om at foretaket skal kjøpe Ishavsvegen 67 (gbnr.119/3927) fra kommunens selskap, Arnestedet eiendom AS. Det ble understreket at kjøpe måtte skje i 2023.

Styreleder sendte da en e-post (vedlagt) som beskriver styringslinjene for kommunale foretak og ba om å få denne oppgaven skriftlig fra kommunestyret. Dette er et kjøp som overstiger styrets fullmakter og Tromsøbolig KF ønsker at slike prosesser er tydelige og sporbare for ettertiden.

Som respons på denne henvendelsen kom det en e-post fra Ordfører Gunnar Wilhelmsen:

«Kommunestyret har under behandling av sak 147/23 – Tertialrapport 2 – Status pr. 26.09.23 – Tromsøbolig KF bevilget midler til at foretaket kan kjøpe Ishavsvegen 67 fra Arnestedet Eiendom AS i 2023. Ordfører forventer at transaksjonen blir gjennomført i 2023 til markedsmessige betingelser.»

Vurdering

I alle eiendomstransaksjoner for foretaket vil det være viktig at dette gjøres i tråd med oppdraget gitt av kommunestyret i sak 153/22. Tromsøbolig KF er et velferdspolitisk virkemiddel for å fremskaffe, eie, forvalte og utvikle utleieboliger til de målgruppene kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med boliger.

Samspeillet og interaksjonen mellom eierne, styret og ledelsen av foretaket må være forutsigbart og tydelig. Det betyr at styringsdialogen som ligger til grunn for kommunale foretak følges, ref. styreleders e-post av 15. desember (vedlagt).

I administrerende direktørs vurdering, styresak 69/23, beskrives det at «Ishavsvegen 67 oppfattes som en institusjon og at dette kan utfordre Tromsøbolig KFs kjerneområde som er boliger». Det er ikke personlige leiekontrakter for leietakerne (som er normalt), men en leietaker, Tromsø kommune. Dette støtter argumentasjonen for at dette er en institusjon.

På den andre siden kan dette bygget også sees på som et boligkompleks/stor enebolig. Med det utgangspunktet vil bygningen være nærmere oppgavene til et boligforetak med tanke på drift, vedlikehold og forvaltning. Objektets sammenliknet med en bolig var avgjørende for administrerende direktør når saken ble lagt frem i styremøte i sak 69.

Avgjørelsen om hvorvidt Tromsøbolig KF bør kjøpe eiendommen må veies mot andre alternativer for å møte behovet som defineres av Tromsø kommune. Er behovet der og er det andre, bedre alternativer? I alternativvurderingen med utgangspunkt i at Arnestedet skal selge dette ut vil det være tre hovedspor: 1) kjøpe slik det står eller 2) utforske markedet for tilsvarende bygg for evt. kjøp. For Tromsø kommune vil det også kunne være et alternativ å kjøpe dette og forvalte det som en del av egen portefølje.

Administrerende direktør legger til grunn at foretaket akseptere et hvert politisk vedtak gjort av eier, Tromsø kommune, og med forutsetningene gitt av ordfører vil administrerende direktør anbefale å gjennomføre kjøpet av eiendommen Ishavsvegen 67 innen utgangen av 2023.

Enkel investeringsanalyse

Hensikten med å gjøre en investeringsanalyse er å vurdere en investerings mulige avkastning og risiko. Forhold som vil ha betydning for investeringen er kontantstrøm, avkastningskrav og beregning av lønnsomhet.

Kontantstrøm:

En kontantstrømsanalyse er gjort i taksten s. 10 (vedlagt). Her er et utdrag som beskriver de fem første år:

Avkastning

Det er ingen krav til avkastning på denne eiendommen og er ikke vurdert annerledes enn beskrevet i taksten.

Risiko

Leieavtalens varighet er vesentlig i vurderingen. Dagens leiekontrakt går ut i 2025, men det er ingen indikasjoner fra Tromsø kommune om avslutning av dette tilbudet. Annen bruk av boligen kan være aktuelt dersom leieavtalen opphører, men driftsmodellen for bygget forventes å være uendret.

Byggets tilstand og fremtidige utgifter er også sentrale elementer. Bygget godt vedlikeholdt med normalt god standard, men etter Tromsøbolig KFs gjennomgang av bygget viser det mye isdannelse på yttertak som kan skyldes lufting mellom takkonstruksjon og taktekking. Dette er forhold som må gjøres noe med og ikke beskrevet i taksten. Det forutsettes av brannskillet på teknisk rom 2.etasje blir gjennomført av selger før overtakelsen.

Oppsummering

Administrerende direktør ved Tromsøbolig KF forstår det slik at de formelle beslutninger jf. delegasjonsreglementet, knyttet til Tromsøbolig KFs fullmakter, er ivaretatt gjennom nevnte e-post fra ordfører. Saken vil da ikke legges frem for formannskapet for godkjenning .

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner av anskaffelsen av eiendom Ishavsvegen 67 (Gnr.11 bnr 3927) i Tromsø kommune til verditakst på NOK 16.000.000.

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 21.12.2023, 15:00 - 16:35 (CET)
Sted: [Microsoft Teams](#)
Behandlingsmåte: Videomøte

Sak 81 - Kjøp av Ishavsvegen 67

15:10 - 85 min Tema: Styret Sakstype: Beslutning

Sak: Kjøp av eiendommen Ishavsvegen 67

Bakgrunn

Arnestedet eiendom AS har høsten -23 tatt kontakt med Tromsøbolig med ønske om å selge deres eiendom, Ishavsvegen 67 til foretaket. Prosessen resulterte i at saken ble fremlagt for styret i sak 69 den 16.november 23. Styret gjorde følgende vedtak:

«Styret forutsetter at et eventuelt erverv utelukkende dreier seg om eiendoms kjøp, 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.»

Det har i etterkant av vedtaket vært noe møtevirksomhet og samtaler med Tromsø kommunes eiendomsavdeling. Prosessen var opprinnelig lagt opp slik at saken skulle legges frem for styret i første kvartal 2024, etter en kvalitetssikring i administrasjonen.

Den 11.desember-23 fikk Tromsøbolig KF imidlertid en telefonhenvendelse fra Tromsø kommune v/ eierskapsteamet hvor Tromsøbolig KF oppfattet samtalen som en sterk henstilling om at foretaket skal kjøpe Ishavsvegen 67 (gbnr.119/3927) fra kommunens selskap, Arnestedet eiendom AS. Det ble understreket at kjøpe måtte skje i 2023.

Styreleder sendte da en e-post (vedlagt) som beskriver styringslinjene for kommunale foretak og ba om å få denne oppgaven skriftlig fra kommunestyret. Dette er et kjøp som overstiger styrets fullmakter og Tromsøbolig KF ønsker at slike prosesser er tydelige og sporbare for ettertiden.

Som respons på denne henvendelsen kom det en e-post fra Ordfører Gunnar Wilhelmsen:

«Kommunestyret har under behandling av sak 147/23 – Tertialrapport 2 – Status pr. 26.09.23 – Tromsøbolig KF bevilget midler til at foretaket kan kjøpe Ishavsvegen 67 fra Arnestedet Eiendom AS i 2023. Ordfører forventer at transaksjonen blir gjennomført i 2023 til markedsmessige betingelser.»

Vurdering

I alle eiendomstransaksjoner for foretaket vil det være viktig at dette gjøres i tråd med oppdraget gitt av kommunestyret i sak 153/22. Tromsøbolig KF er et velferdspolitisk virkemiddel for å fremskaffe, eie, forvalte og utvikle utleieboliger til de målgruppene kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med boliger.

Samspeillet og interaksjonen mellom eierne, styret og ledelsen av foretaket må være forutsigbart og tydelig. Det betyr at styringsdialogen som ligger til grunn for kommunale foretak følges, ref. styreleders e-post av 15. desember (vedlagt).

I administrerende direktørs vurdering, styresak 69/23, beskrives det at «Ishavsvegen 67 oppfattes som en institusjon og at dette kan utfordre Tromsøbolig KFs kjerneområde som er boliger». Det er ikke personlige leiekontrakter for leietakerne (som er normalt), men en leietaker, Tromsø kommune. Dette støtter argumentasjonen for at dette er en institusjon.

På den andre siden kan dette bygget også sees på som et boligkompleks/stor enebolig. Med det utgangspunktet vil bygningen være nærmere oppgavene til et boligforetak med tanke på drift, vedlikehold og forvaltning. Objektets sammenliknet med en bolig var avgjørende for administrerende direktør når saken ble lagt frem i styremøte i sak 69.

Avgjørelsen om hvorvidt Tromsøbolig KF bør kjøpe eiendommen må veies mot andre alternativer for å møte behovet som defineres av Tromsø kommune. Er behovet der og er det andre, bedre alternativer? I alternativvurderingen med utgangspunkt i at Arnestedet skal selge dette ut vil det være tre hovedspor: 1) kjøpe slik det står eller 2) utforske markedet for tilsvarende bygg for evt. kjøp. For Tromsø kommune vil det også kunne være et alternativ å kjøpe dette og forvalte det som en del av egen portefølje.

Administrerende direktør legger til grunn at foretaket akseptere et hvert politisk vedtak gjort av eier, Tromsø kommune, og med forutsetningene gitt av ordfører vil administrerende direktør anbefale å gjennomføre kjøpet av eiendommen Ishavsvegen 67 innen utgangen av 2023.

Enkel investeringsanalyse

Hensikten med å gjøre en investeringsanalyse er å vurdere en investerings mulige avkastning og risiko. Forhold som vil ha betydning for investeringen er kontantstrøm, avkastningskrav og beregning av lønnsomhet.

Kontantstrøm:

En kontantstrømsanalyse er gjort i taksten s. 10 (vedlagt). Her er et utdrag som beskriver de fem første år:

Avkastning

Det er ingen krav til avkastning på denne eiendommen og er ikke vurdert annerledes enn beskrevet i taksten.

Risiko

Leieavtalens varighet er vesentlig i vurderingen. Dagens leiekontrakt går ut i 2025, men det er ingen indikasjoner fra Tromsø kommune om avslutning av dette tilbudet. Annen bruk av boligen kan være aktuelt dersom leieavtalen opphører, men driftsmodellen for bygget forventes å være uendret.

Byggets tilstand og fremtidige utgifter er også sentrale elementer. Bygget godt vedlikeholdt med normalt god standard, men etter Tromsøbolig KFs gjennomgang av

bygget viser det mye isdannelse på yttertak som kan skyldes lufting mellom takkonstruksjon og taktekking. Dette er forhold som må gjøres noe med og ikke beskrevet i taksten. Det forutsettes av brannskillet på teknisk rom 2.etasje blir gjennomført av selger før overtakelsen.







Oppsummering

Administrerende direktør ved Tromsøbolig KF forstår det slik at de formelle beslutninger jf. delegasjonsreglementet, knyttet til Tromsøbolig KFs fullmakter, er ivaretatt gjennom nevnte e-post fra ordfører. Saken vil da ikke legges frem for formannskapet for godkjenning .

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner av anskaffelsen av eiendom Ishavsvegen 67 (Gnr.11 bnr 3927) i Tromsø kommune til verditakst på NOK 16.000.000.

Vedlegg:

-  takst des 2023.pdf
-  Kjøpekontrakt utkast 141223(3520195.2).docx
-  epost fra fra takstmann_Tromsøbolig takst.pdf
-  epost fra ordfører til KF.pdf
-  epost fra styreleder til Tromsø kommune.pdf
-  Styresak 81 Kjøp av Ishavsvegen 67.docx

Sak: Kjøp av eiendommen Ishavsvegen 67

Bakgrunn

Administrasjonen i foretaket har siden høsten 2023 vært i dialog med Arnestedet eiendom AS vedr. Ishavsvegen 67. Prosessen resulterte i at saken ble fremlagt for styret i sak 69 den 16.november 23. Styret gjorde følgende vedtak:

«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.»

Det har i ettertid av vedtaket vært noe møtevirksomhet og samtaler med Tromsø kommunes eiendomsavdeling i etterkant t vedtaket. Prosessen var lagt opp slik at saken skulle legges frem for styret i første kvartal 2024 etter en kvalitetssikring.

Den 11.deember 23 fikk Tromsøbolig KF en telefonhenvendelse fra Tromsø kommune v/ eierskapsteamet hvor Tromsøbolig KF oppfattet samtalen som en sterk henstilling om at foretaket skal kjøpe Ishavsvegen 67 (gbnr.119/3927) fra kommunens selskap, Arnestedet eiendom AS. Det ble understreket at kjøpe måtte skje i 2023.

Styreleder sendte da en e-post (vedlagt) som beskriver styringslinjene for kommunale foretak og ba om å få denne oppgaven skriftlig fra kommunestyret. Dette er et kjøp som overstiger styrets fullmakter og Tromsøbolig KF ønsker at slike prosesser er tydelige og sporbare for ettertiden.

Som respons på denne henvendelsen kommer det en e-post fra Ordfører Gunnar Wilhelmsen:

«Kommunestyret har under behandling av sak 147/23 – Tertialrapport 2 – Status pr. 26.09.23 – Tromsøbolig KF bevilget midler til at foretaket kan kjøpe Ishavsvegen 67 fra Arnestedet Eiendom AS i 2023. Ordfører forventer at transaksjonen blir gjennomført i 2023 til markedsmessige betingelser.»

Vurdering

I alle eiendomstransaksjoner for foretaket vil det være viktig at dette gjøres i tråd med oppdraget gitt av kommunestyret i sak 153/22. Tromsøbolig KF er et velferdspolitisk virkemiddel for å fremskaffe, eie, forvalte og utvikle utleieboliger til de målgruppene kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med boliger.

Samspillet og interaksjonen mellom eierne, styret og ledelsen av foretaket må være forutsigbart og tydelig. Det betyr at styringsdialogen som ligger til grunn for kommunale foretak følges, ref. styreleders e-post av 15.desember (vedlagt).

I administrerende direktørs vurdering av styresaken i sak 69 beskrive det at «Ishavsvegen 67 oppfattes som en institusjon og at dette kan utfordre Tromsøbolig KFs kjerneområde som er boliger.» Det er ikke personlige leiekontrakter for leietakerne (som er normalt), men en leietaker, Tromsø kommune. Dette støtter argumentasjonen for at dette er en institusjon.

På den andre siden kan dette bygget også sees på som et boligkompleks/stor enebolig. Med det utgangspunktet vil bygningen være nærmere oppgavene til et boligforetak med tanke på drift, vedlikehold og forvaltning. Objektets sammenliknet med en bolig var avgjørende for administrerende direktør når saken ble lagt frem i styremøte i sak 69.

Avgjørelsen om hvorvidt Tromsøbolig KF bør kjøpe eiendommen må veies mot andre alternativer for å møte behovet som defineres av Tromsø kommune. Er behovet der og er det andre, bedre alternativer? I alternativvurderingen med utgangspunkt i at Arnestedet skal selge dette ut vil det være tre hovedspor: 1) kjøpe slik det står eller 2) utforske markedet for tilsvarende bygg for evt. kjøp. For Tromsø kommune vil det også kunne være et alternativ å kjøpe dette og forvalte det som en del av egen portefølje.

Administrerende direktør legger til grunn at foretaket akseptere et hvert politisk vedtak gjort av eier, Tromsø kommune, og med forutsetningene gitt av ordfører vil administrerende direktør anbefale å gjennomføre kjøpet av eiendommen Ishavsvegen 67 innen utgangen av 2023.

Enkel investeringsanalyse:

Hensikten med å gjøre en investeringsanalyse er å vurdere en investerings mulige avkastning og risiko. Forhold som vil ha betydning for investeringen er kontantstrøm, avkastningskrav og beregning av lønnsomhet.

Kontantstrøm:

En kontantstrømsanalyse er gjort i taksten s. 10 (vedlagt). Her er et utdrag som beskriver de fem første år:

Kontantstrømsanalyse					
	Diskonteringsrente				
	7,00 %				
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Kontraktfestet leie	1 383 904	1 383 904	64 456	0	0
Markedsleie, ikke kontraktfestet	0	0	1 457 465	1 528 663	1 528 663
Andre inntekter	159 863	159 863	7 446	0	0
Brutto leieinntekt	1 543 767	1 543 767	1 529 366	1 528 663	1 528 663
Generelle kostnader					
Offentlige avgifter	47 106	47 106	47 106	47 106	47 106
Eiendomsskatt	25 368	25 368	25 368	25 368	25 368
Forsikring	42 441	42 441	42 441	42 441	42 441
Vedlikehold og administrasjon	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Andre kostnader	0	0	0	0	0
Ledighet	0	0	0	0	0
Ekstraordinære kostnader					
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0
Sum kostnader	264 915	264 915	264 915	264 915	264 915
Netto leieinntekt	1 278 852	1 278 852	1 264 451	1 263 748	1 263 748
Nåverdi av kontantstrøm	1 236 313	1 155 433	1 067 684	997 280	932 038

Avkastning

Det er ingen krav til avkastning på denne eiendommen og er ikke vurdert annerledes enn beskrevet i taksten.

Risiko

Leieavtalens varighet er vesentlig i vurderingen. Dagens leiekontrakt går ut i 2025, men det er ingen indikasjoner fra Tromsø kommune om avslutning av dette tilbudet. Annen bruk av boligen kan være aktuelt dersom leieavtalen opphører, men driftsmodellen for bygget forventes å være uendret.

Byggets tilstand og fremtidige utgifter er også sentrale elementer. Bygget godt vedlikeholdt med normalt god standard, men etter Tromsøbolig KFs gjennomgang av bygget viser det mye isdannelse på yttertak som kan skyldes lufting mellom takkonstruksjon og taktekking. Dette er forhold som må gjøres noe med og ikke beskrevet i taksten. Det forutsettes av brannskillet på teknisk rom 2.etasje blir gjennomført av selger før overtakelsen.

Administrerende direktør ved Tromsøbolig KF forstår det slik at de formelle beslutninger jf. delegasjonsreglementet, knyttet til Tromsøbolig KFs fullmakter, er ivare tatt gjennom nevnte e-post fra ordfører. Saken vil da ikke legges frem for formannskapet for godkjenning .

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner av anskaffelsen av eiendom Ishavsvegen 67 (Gnr.11 bnr 3927) i Tromsø kommune.