

Styremøte 6

Organisasjon: Styret i Tromsøbolig KF
Dato: Fredag 30.08.2024, 09:00 - 12:45 (CEST)
Sted: Samuel Arnesens gate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Møtets formål: Handlings- og økonomiplan (HAP) første gang.

Generert 11.09.2024, 09:34

Innhold

| | |
|--|----|
| Innholdsfortegnelse | 2 |
| Sak 31 Godkjenning av innkalling og dagsorden | 3 |
| agenda.pdf | 4 |
| Sak 32 Styrevedtak til oppfølging | 10 |
| oppgaver.pdf | 11 |
| Sak 33 Ledelsens orientering | 14 |
| Orientering fra administrerende direktør 30.august .docx | 15 |
| Sak 34 Vurdering om delegasjonsreglementet i Tromsøbolig KF er i strid med Tromsø kommunes delegasjonsreglement | 17 |
| Sak 35 Leieavtale for nye lokaliteter for Tromsøbolig | 20 |
| Fremtidig lokalisering Tromsøbolig.pptx | 23 |
| Behovsmelding_lokalisering Tromsøboli KF.docx | 35 |
| Årskostnadsberegning.xlsx | 43 |
| Årskostnader_leieavtaler.pdf | 50 |
| Sak 36 Status økonomi | 51 |
| Styresak økonomigjennomgang oppdatert_27aug.docx | 52 |
| Saksprotokoll KST sak 91_24, Tertialrapport 1-2024 Tromsøbolig KF, 19.06.2024 (1).pdf | 64 |
| Sak 37 Gjengs leie - modell og innføring | 65 |
| Sak om innføring av gjengs leie.docx | 66 |
| Sak 38 Styrets egevaluering | 75 |
| Egevaluering for styret i Tromsøbolig juni-24.pdf | 76 |
| Sak 39 Eventuelt | 79 |

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 30.08.2024, 09:00 - 12:45 (CEST)
Sted: Samuel Arnesens gate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte


Sak 31 - 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
- 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. Ingen saker til eventuelt.

Vedlegg:

 agenda.pdf

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 30.08.2024, 09:00 - 12:45 (CEST)
Sted: Samuel Arnesens gate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Agenda for Styremøte 6

Møtets formål:

Handlings- og økonomiplan (HAP) første gang.

Planlagte deltakere:

| | |
|--|-------------------------------------|
| Tone Marie Myklevoll, Styrets leder | Roger Abelsen, Styremedlem |
| Marit Jakobsen Leganger, Styrets nestleder | Jarle Heitmann, Varamedlem |
| Anni Skogman, Styremedlem | Erland Loso, Adm.direktør |
| Bård Martin Fredheim, Styremedlem | Christin. Lauritzen, Administrasjon |
| Ketil Arnesen, Styremedlem | Sissel Rasmussen, Revisor |


Sak 31 - 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
- 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. Ingen saker til eventuelt.

Sak 32 - Styrevedtak til oppfølging

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

Styrevedtak som er lagt til oppfølging.

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Sak 33 - Ledelsens orientering

09:20 - 30 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. Oppdateres innen tirsdag kl 12

Forslag til beslutning:

 Saken tas til orientering.

Sak 34 - Vurdering om delegasjonsreglementet i Tromsøbolig KF er i strid med Tromsø kommunes delegasjonsreglement

09:50 - 10 min Tema: Organisasjon Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Erland Loso

Styrets fullmakter etter vedtektsendring jf. kommunestyrets vedtak i sak 60/24

Bakgrunn:

Styret har bedt administrasjonen om å undersøke om delegasjonsreglementet for Tromsøbolig KF er i strid med Tromsø kommunes delegasjonsreglement, og deretter legge dette frem for styret.

Saken er fremlagt til kommunedirektøren og kommunens vurdering ligger til grunn for konklusjonen i denne saken.

Vurdering:

Tidligere var styrets fullmakter regulert i § 5 av vedtektene, som lød:

"Styrets fullmakter til innleie, kjøp og salg av eiendom er begrenset til de fullmakter kommunedirektøren til enhver tid har. Tromsø kommunes til enhver tid gjeldende retningslinjer for salg av fast eiendom gjelder for foretaket."

I kommunestyrets april møte ble vedtektene endret, inkludert § 5. Den nye bestemmelsen lyder:

"Styrets fullmakter til igangsetting av investeringsprosjekter, innleie, kjøp og salg av eiendom er begrenset av det til enhver tid gjeldende økonomi- og delegasjonsreglement for kommunale foretak i Tromsø kommune."

Konsekvenser av vedtektsendringen:

Under den tidligere vedtektsbestemmelsen var styrets fullmakter knyttet til de fullmakter som kommunedirektøren til enhver tid hadde, noe som blant annet

innebar en grense på 10 millioner kroner for salg av eiendom, leie av grunneiendom og bygninger inntil 5 år, kjøp av eiendom inntil 10 år, samt innleie i 5 år. Disse begrensningene gjelder ikke lenger etter vedtektsendringen.

Den gjeldende § 5 i vedtektene fastsetter nå at styrets fullmakter er begrenset av det til enhver tid gjeldende økonomi- og delegasjonsreglement for kommunale foretak i Tromsø kommune.

I henhold til delegasjonsreglementet er kommunale foretak uttømmende regulert i punkt 1.5, som sier:

"Styret i kommunale foretak har myndighet til å treffe vedtak i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet, jf. kommuneloven § 9-8. Kommunale foretak får sin myndighet delegert via foretakenes vedtekter. Delegasjon til kommunalt eide selskaper skal fremkomme i selskapets vedtekter."

[Økonomireglementet](#) beskriver videre ansvaret til styret og daglig leder i kommunale foretak, inkludert, men ikke begrenset til:

Pkt. 2.1: Kommunestyret vedtar årsbudsjett for kommunale foretak.

Pkt. 5: Styrene i kommunale foretak har ansvar for løpende kontroll av den økonomiske utviklingen i foretakets samlede virksomhet, inkludert rapportering til kommunestyret.

Pkt. 5.1.2: Styret i kommunalt foretak skal iht. kommuneloven § 9-15 legge frem rapporter for kommunestyret som viser utviklingen i inntekter og utgifter, sammenholdt med kommunestyrets vedtatte rammer for foretaket.

Pkt. 5.2.2: Styret i det kommunale foretaket avlegger foretakets årsregnskap.

Pkt. 5.2.6: Styret har ansvar for å avgi årsberetning for foretaket.

Videre i økonomireglementet:

2.4.1: Styrebehandlet forslag til årsbudsjett og handlingsprogram for foretakets virksomhet oversendes kommunedirektøren for videre behandling, slik at det inngår i kommunens samlede handlingsprogram.

2.4.2: Innenfor netto driftsramme fastsatt av kommunestyret, har styret ansvar for å fastsette årsbudsjettet.

Konklusjon:

Av det ovennevnte kan det konkluderes med at styret i Tromsøbolig KF, etter siste vedtektsendring i april, har fått utvidede fullmakter til blant annet kjøp, salg og leie av eiendom. De rammer og begrensninger som gjelder fremgår av årsbudsjettet vedtatt av kommunestyret. Innenfor de økonomiske rammene som budsjettet fastsetter, skal styret fastsette årsbudsjettet og kan forvalte eiendomsporteføljen i tråd med vedtektene.

Det er etter dette ikke noen motstrid mellom fullmaktene og delegasjonen i de nye vedtektene til Tromsøbolig og det som fremkommer i Tromsø kommunes delegasjonsreglement eller økonomifullmakter.

Forslag til beslutning:

 Saken tas til orientering.

Sak 35 - Leieavtale for nye lokaliteter for Tromsøbolig

10:00 - 15 min

Tema: Økonomi

Sakstype: Beslutning

Saksansvarlig: Erland Loso

Leieavtale for fremtidig lokasjon for Tromsøbolig KF

Bakgrunn:

Administrasjonen legger frem denne saken for styret med en anbefaling om å inngå leiekontrakt for nye lokaler som kan samle hele foretaket. Etter bistand fra meglerfirmaet Tiger Næringseiendom ble fem lokasjoner befart, hvorav to ble vurdert som aktuelle: Fiolvegen 13 (GK Eiendom) og SIVAs byggetrinn 4 i Forskningsparken.

Behovet for å leie nye lokaler har oppstått som følge av at Tromsø kommune ikke forlenget og utvidet avtalen for lokalene på Prostneset. Økt bemanning og spesielle krav til vår virksomhet har gjort det utfordrende å finne en egnet lokalitet.

Foretakets opprinnelige ønske var å samlokalisere seg med boligkontoret og andre relevante aktører i Strandgata 41, men dette lot seg ikke realisere. Allerede i løpet av de første månedene ble det klart at foretaket ville vokse til å omfatte rundt 30 årsverk. Forsøk på å finne egnede kommunale lokaler lyktes ikke, og tidspresset tvang oss til å søke etter passende lokaler i det private markedet.


De nye lokalene skal ivareta foretakets behov, og valget er gjort basert på en kravspesifikasjon som vektlegger tre hovedkriterier:

- Økonomi: 30 % : *Leiesum, driftskostnader, andre avgifter, kvadratmeterpris*
- Arealenes funksjonalitet: 30 %: *bruksformål, tilpasninger og endringer, vedlikehold, fasiliteter og tjenester.*
- Tilgjengelighet av lokalene til riktig tidspunkt: 40 %: *Leieperiode (oppstart), oppsigelse, fornyelse og forlengelse, leieperiode, oppsigelse*


Mottatte tilbud er vurdert slik:

1. Leiepris (30 %):

Fiolvegen 13: Tilbyr en årlig leiepris på .

Årskost pr. m2: kr 

Siva byggetrinn 4: Tilbyr en årlig leiepris på .

Årskost pr. m2: kr 

Samuel Arnesens gt 5 (dagens lokalitet): [REDACTED]

Årskost pr.m2: kr [REDACTED]

* Fiolvegen / GK Eiendom har ikke presentert en komplett pris i henhold til leietakers behov og spesifikasjoner. I tillegg påløper kostnader for strøm, estimert til 275.000 kroner.

Alle priser er eks. moms.

2. Arealenes funksjonalitet (30 %)

- Fiolvegen 13: Det presenterte tilbudet har begrensninger i forhold til behovet. Et eldre bygg som må tilpasses ny infrastruktur. Tilpasningen viser seg å være kostbar og dersom bygget skal kunne konkurrere på pris.
- Siva byggetrinn 4: I tilbudet er det lagt inn tilpasninger som tar hensyn til våre behov. Det er tilrettelagt for evt. tilpasning og endringer. Funksjonaliteten til lokalene er slik at det skal sikre effektiv drift.


3. Tilgjengelighet (40 %):

- Fiolvegen 13: Kan sannsynligvis overta lokalene fra 01.01.25. Den relativt omfattende ombygningen medfører usikkerhet.
- Siva byggetrinn 4: Kan overta lokalene og være operativ fra 01.12.24 (med mulighet for overtakelse i slutten av nov).

Konklusjon:

Etter en grundig vurdering av de tre kriteriene anbefaler administrasjonen at styret inngår leiekontrakt med SIVAs byggetrinn 4. Valget av SIVA-lokalene begrunnes med at de oppfyller kravene til både størrelse og funksjonalitet, og at de vil være tilgjengelige innen 1. desember, noe som vil bidra til en smidigere flytteprosess. At hele foretaket kan samles på ett plan, gir også muligheter for å styrke og utvikle organisasjonskulturen. Sammenlignet med Fiolvegen 13 har SIVA tilgjengelige lokaler tidsnok til en lavere årskostnad per kvadratmeter og er tilpasset vårt formål.

Forslag til beslutning:

-  1. Tromsøbolig KF inngår leiekontrakt med SIVA om arealer i byggetrinn 4 basert på den presenterte vurderingen. Kontrakten inngås under forutsetning av at alle vilkår og betingelser blir tilfredsstillende avklart. 2. Styret gir administrerende direktør fullmakt til å inngå og signere leieavtale innenfor de rammene som er presentert.
-

Pause


10:15 - 15 min

Sak 36 - Status økonomi

10:30 - 90 min Tema: Økonomi Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Erland Loso

Gjennomgang av av status økonomi, kommunestyrets vedtak av tertialrapport 1 (ligger vedlagt) og foreløpig rapport fra arbeidsgruppen "økonomi" (Saksfremlegget er lagt ved som vedlegg).

Forslag til beslutning:

-  **Saken tas til orientering.**
Administrasjonen lager et forslag til hvordan utfordringene skal formidles og løses.
-

Sak 37 - Gjengs leie - modell og innføring

12:00 - 30 min Tema: Økonomi Sakstype: Beslutning

Saken er beskrevet i vedlegg

Forslag til beslutning:

-  **Saken tas til orientering.** Det utarbeides et saksfremlegg til kommunestyret i oktober, hvor foretaket foreslår at Iverksettelsen av gjengs leie settes til 1 januar 2025. For utleie av arealer til Tromsø kommune vil foretaket fastsette kostnadsdekkende husleie.
-

Sak 38 - Styrets egevaluering

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

Vedlagt følger styrets egevaluering for gjennomgang og diskusjon i styret. Daglig leder er også gitt anledning til å inngi svar.

Sak 39 - Eventuelt

12:45 - 5 min Tema: Strategi Sakstype: Diskusjon Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Det gjennomgås tema som skal tas med i møtet med kontrollutvalget.

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 30.08.2024, 09:00 - 12:45 (CEST)
Sted: Samuel Arnesens gate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Sak 32 - Styrevedtak til oppfølging

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

Styrevedtak som er lagt til oppfølging.

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Vedlegg:

 oppgaver.pdf

Oppgavestatus i Styret i Tromsøbolig KF

11.09.2024

Oppgaver fra forrige møte (Styremøte 5 24.05.2024)

Utført
mandag
05.08.2024

Styret ber administrerende direktør om å innhente skriftlig tilbud fra Tromsø kommune om foretakets virksomhet innen 1.juli 2024

For at foretaket skal kunne planlegge og gjennomføre flytting av administrasjonen så må dette avklares minimum 6.mnd før flytting. Derfor 1.juli.

Ansvarlig: Erland Loso

Tilknyttet beslutningen 'Styret ønsker et oppsett/ oversikt som synligjør utviklingen av foretakets nøkkeltall over tid.' i saken 'Ledelsens orientering' i Styremøte 24. mai 2024

Utført
søndag
25.08.2024

Styret ber administrasjonen undersøke om delegasjonsreglementet for Tromsøbolig KFer i strid med Tromsø kommunes delegasjonsreglement, og deretter legge avklaringen frem for styret.

Avklaringen legges frem for styret den 30.august i daglig leders orientering

Ansvarlig: Erland Loso

Tilknyttet beslutningen 'Styret tok saken til orientering.' i saken 'Styrevedtak til oppfølging' i Styremøte 24. mai 2024

Utført
søndag
25.08.2024

Forslag til nøkkeltall, målepunkter og struktur legges frem i neste møte den 30 august

Ansvarlig: Erland Loso

Tilknyttet beslutningen 'Styret ønsker et oppsett/ oversikt som synligjør utviklingen av foretakets nøkkeltall over tid.' i saken 'Ledelsens orientering' i Styremøte 24. mai 2024

Oppgaver utført mellom forrige møte (Styremøte 5 24.05.2024) og dette møtet

Utført
torsdag
13.06.2024

Oppdatere Bibliotek i styreplan

Legge inn alle referater fra eiermøter, oppdatert budsjett, nye vedtekter og andre aktuelle styringsdokumenter.

Ansvarlig: Erland Loso

Utført
onsdag
24.07.2024

Gjennomgå delegasjonsreglement

Vurdere å be kommunestyret enedre fullmakter, særlig mtp beløpsgrense for kjøp /salg, samt leieavtaler.

Revidert delegasjonsreglement legges frem for styret den 22.mars 24

Ansvarlig: Erland Loso

Tilknyttet saken 'Kjøp av Ishavsvegen 67' i Styremøte 21. des. 2023

Utført
mandag
05.08.2024

Styret ber administrerende direktør om å innhente skriftlig tilbud fra Tromsø kommune om foretakets virksomhet innen 1.juli 2024

For at foretaket skal kunne planlegge og gjennomføre flytting av administrasjonen så må dette avklares minimum 6.mnd før flytting. Derfor 1.juli.

Ansvarlig: Erland Loso

Tilknyttet beslutningen 'Styret ønsker et oppsett/ oversikt som synligjør utviklingen av foretakets nøkkeltall over tid.' i saken 'Ledelsens orientering' i Styremøte 24. mai 2024

Utført
søndag
25.08.2024

Forslag til nøkkeltall, målepunkter og struktur legges frem i neste møte den 30 august

Ansvarlig: Erland Loso

Tilknyttet beslutningen 'Styret ønsker et oppsett/ oversikt som synligjør utviklingen av foretakets nøkkeltall over tid.' i saken 'Ledelsens orientering' i Styremøte 24. mai 2024

Utført
søndag
25.08.2024

Gjengs leie

Foretaket må komme i gang med metodikk for utvikling av gjengs leie i Tromsø. Det bør jobbes frem en sak som bør behandles av styret og kommunestyret som beslutter noe rudt prinsipper for gjengsleie og Tromsstønad mv.

Det legges frem et foorslag til hvordan dette kan gjennomføres. To forhold som denne saken er avhangoig av; datamateriale som gir et etterprøvbart prisnivå (undersøket med Finn.no m fl), samt prosessen rundt bostætte som også må avstemmes.

Stytebehandles av Tromsøbolig den 30.august

Ansvarlig: Erland Loso

Utført
søndag
25.08.2024

Styret ber administrasjonen undersøke om delegasjonsreglementet for Tromsøbolig KFer i strid med Tromsø kommunes delegasjonsreglement, og deretter legge avklaringen frem for styret.

Avklaringen legges frem for styret den 30.august i daglig leders orientering

Ansvarlig: Erland Loso

Tilknyttet beslutningen 'Styret tok saken til orientering.' i saken 'Styrevedtak til oppfølging' i Styremøte 24. mai 2024

Pågående oppgaver

Forfaller
fredag
11.10.2024

Evaluere/gjennomgå instruks og fullmakt adm dir

Gå gjennom om fullmaktene til direktøren er riktig og hensiktsmessige etter et års drift i foretaket.

Legger opp til styrebehandling den 18 oktober

Ansvarlig: Erland Loso

Tilknyttet saken 'Instruks og fullmakt administrerende direktør' i Styremøte 26. apr. 2023

Forfaller
fredag
01.11.2024

Forslag kompetansebehov

Forslag til plan for kompetansebehov for foretaket.

Oppdatering: Må sees i sammenheng med fedig bemanningsplan og budsjettarbeid for kompetanseutvikling. Denne kartleggingen har ikke vært prioritert og må utsettes videre til høsten. Setter 1.november

Ansvarlig: Erland Loso

Tilknyttet saken 'Styrevedtak til oppfølging' i Styremøte 17. okt. 2022

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 30.08.2024, 09:00 - 12:45 (CEST)
Sted: Samuel Arnesens gate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Sak 33 - Ledelsens orientering

09:20 - 30 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. Oppdateres innen tirsdag kl 12

Forslag til beslutning:

 Saken tas til orientering.

Vedlegg:

 Orientering fra administrerende direktør 30.august .docx

Orientering til styret i Tromsøbolig KF, 30.august 2024

Fra: administrerende direktør

Til: styret i Tromsøbolig KF

- **Generell status:**

- Styremøtets hensikt (ref. HAP-prosess)
- Preget av ferieavvikling – redusert telefontid tom 26.aug
- Bekymring vedr. økonomiske situasjonen
- Husleiekjøring (inntekter)

- **Aktiviteter siden sist styremøte**

- Boligkonferanse Harstad (KBL)
- Miljødag
- Møte med kontrollutvalget Tromsø kommune
- Helsefremmende dag – Kåfjord
- Oppfølging av KST-vedtak (arbeidsgruppe)

Relevante medieoppslag:

[Familien flyttet ut – så kom sjokkregningen fra kommunen - itromso.no](https://www.itromso.no/familien-flyttet-ut-sa-kom-sjokkregningen-fra-kommunen-itromso.no)

<https://www.itromso.no/nyheter/i/Oo8Pak/brann-i-tromsdalen-det-er-snakk-om-aapne-flammer>

- **Status personell, administrasjon og drift**

- HMS – gruppe etablert
- Compilo avvikssystem operativt.
- Mye arbeid i avtaler/ løsning vedr. ny lokalisering
- Sommerengasjert politistudent – erfaringer
- Overgang til @trobo.no
- Lønnsforhandlinger mv.

| Enhet | Antall | |
|---------------------------------|------------------|--|
| Ledelse/ Stab: | 5 (1+3+1) | 2 ubesatte: jurist og FDV- rådgiver |
| Utleie/ eiendom: | 13 (1+12) | Fullt bemannet |
| Bygg: | 3 (1+2) | Fullt bemannet ¹ (tekniske forvaltere på plass) |
| Prosjekt: | 2 | Fullt bemannet |
| | | |
| Antall årsverk Pr. 30.aug 24 | 23 | |

- **Forhold som berører foretakets tjenester/oppgaver:**

Eiendomskjøp/ salg som påvirker porteføljen til Tromsøbolig:

- Salg av Tomasjordvegen
- Kjøp av Åslendeiendommen (Tromsø kommunes prioritering.)
- Kjøp av Storelvtun (som presentert i sak 71/23).

¹ Innleide tjenester fra kommunen

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 30.08.2024, 09:00 - 12:45 (CEST)
Sted: Samuel Arnesens gate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Sak 34 - Vurdering om delegasjonsreglementet i Tromsøbolig KF er i strid med Tromsø kommunes delegasjonsreglement

09:50 - 10 min Tema: Organisasjon Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Erland Loso

Styrets fullmakter etter vedtektsendring jf. kommunestyrets vedtak i sak 60/24

Bakgrunn:

Styret har bedt administrasjonen om å undersøke om delegasjonsreglementet for Tromsøbolig KF er i strid med Tromsø kommunes delegasjonsreglement, og deretter legge dette frem for styret.

Saken er fremlagt til kommunedirektøren og kommunens vurdering ligger til grunn for konklusjonen i denne saken.

Vurdering:

Tidligere var styrets fullmakter regulert i § 5 av vedtektene, som lød:

"Styrets fullmakter til innleie, kjøp og salg av eiendom er begrenset til de fullmakter kommunedirektøren til enhver tid har. Tromsø kommunes til enhver tid gjeldende retningslinjer for salg av fast eiendom gjelder for foretaket."

I kommunestyrets april møte ble vedtektene endret, inkludert § 5. Den nye bestemmelsen lyder:

"Styrets fullmakter til igangsetting av investeringsprosjekter, innleie, kjøp og salg av eiendom er begrenset av det til enhver tid gjeldende økonomi- og delegasjonsreglement for kommunale foretak i Tromsø kommune."

Konsekvenser av vedtektsendringen:

Under den tidligere vedtektsbestemmelsen var styrets fullmakter knyttet til de fullmakter som kommunedirektøren til enhver tid hadde, noe som blant annet innebar en grense på 10 millioner kroner for salg av eiendom, leie av grunneiendom og bygninger inntil 5 år, kjøp av eiendom inntil 10 år, samt innleie i 5 år. Disse begrensningene gjelder ikke lenger etter vedtektsendringen.

Den gjeldende § 5 i vedtektene fastsetter nå at styrets fullmakter er begrenset av det til enhver tid gjeldende økonomi- og delegasjonsreglement for kommunale foretak i Tromsø kommune.

I henhold til delegasjonsreglementet er kommunale foretak uttømmende regulert i punkt 1.5, som sier:

"Styret i kommunale foretak har myndighet til å treffe vedtak i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet, jf. kommuneloven § 9-8. Kommunale foretak får sin myndighet delegert via foretakenes vedtekter. Delegasjon til kommunalt eide selskaper skal fremkomme i selskapets vedtekter."

[Økonomireglementet](#) beskriver videre ansvaret til styret og daglig leder i kommunale foretak, inkludert, men ikke begrenset til:

Pkt. 2.1: Kommunestyret vedtar årsbudsjett for kommunale foretak.

Pkt. 5: Styrene i kommunale foretak har ansvar for løpende kontroll av den økonomiske utviklingen i foretakets samlede virksomhet, inkludert rapportering til kommunestyret.

Pkt. 5.1.2: Styret i kommunalt foretak skal iht. kommuneloven § 9-15 legge frem rapporter for kommunestyret som viser utviklingen i inntekter og utgifter, sammenholdt med kommunestyrets vedtatte rammer for foretaket.

Pkt. 5.2.2: Styret i det kommunale foretaket avlegger foretakets årsregnskap.

Pkt. 5.2.6: Styret har ansvar for å avgi årsberetning for foretaket.

Videre i økonomireglementet:

2.4.1: Styrebehandlet forslag til årsbudsjett og handlingsprogram for foretakets virksomhet oversendes kommunedirektøren for videre behandling, slik at det inngår i kommunens samlede handlingsprogram.

2.4.2: Innenfor netto driftsramme fastsatt av kommunestyret, har styret ansvar for å fastsette årsbudsjettet.

Konklusjon:

Av det ovennevnte kan det konkluderes med at styret i Tromsøbolig KF, etter siste vedtektsendring i april, har fått utvidede fullmakter til blant annet kjøp, salg og leie av eiendom. De rammer og begrensninger som gjelder fremgår av årsbudsjettet vedtatt av kommunestyret. Innenfor de økonomiske rammene som budsjettet fastsetter, skal styret fastsette årsbudsjettet og kan forvalte eiendomsporteføljen i tråd med vedtektene.

Det er etter dette ikke noen motstrid mellom fullmaktene og delegasjonen i de nye vedtektene til Tromsøbolig og det som fremkommer i Tromsø kommunes delegasjonsreglement eller økonomifullmakter.

Forslag til beslutning:

 Saken tas til orientering.

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 30.08.2024, 09:00 - 12:45 (CEST)
Sted: Samuel Arnesens gate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Sak 35 - Leieavtale for nye lokaliteter for Tromsøbolig

10:00 - 15 min Tema: Økonomi Sakstype: Beslutning Saksansvarlig: Erland Loso

Leieavtale for fremtidig lokasjon for Tromsøbolig KF

Bakgrunn:

Administrasjonen legger frem denne saken for styret med en anbefaling om å inngå leiekontrakt for nye lokaler som kan samle hele foretaket. Etter bistand fra meglerfirmaet Tiger Næringseiendom ble fem lokasjoner befart, hvorav to ble vurdert som aktuelle: Fiolvegen 13 (GK Eiendom) og SIVAs byggetrinn 4 i Forskningsparken.

Behovet for å leie nye lokaler har oppstått som følge av at Tromsø kommune ikke forlenget og utvidet avtalen for lokalene på Prostneset. Økt bemanning og spesielle krav til vår virksomhet har gjort det utfordrende å finne en egnet lokalitet.

Foretakets opprinnelige ønske var å samlokalisere seg med boligkontoret og andre relevante aktører i Strandgata 41, men dette lot seg ikke realisere. Allerede i løpet av de første månedene ble det klart at foretaket ville vokse til å omfatte rundt 30 årsverk. Forsøk på å finne egnede kommunale lokaler lyktes ikke, og tidspresset tvang oss til å søke etter passende lokaler i det private markedet.

De nye lokalene skal ivareta foretakets behov, og valget er gjort basert på en kravspesifikasjon som vektlegger tre hovedkriterier:

- Økonomi: 30 % : *Leiesum, driftskostnader, andre avgifter, kvadratmeterpris*
- Arealenes funksjonalitet: 30 %: *bruksformål, tilpasninger og endringer, vedlikehold, fasiliteter og tjenester.*
- Tilgjengelighet av lokalene til riktig tidspunkt: 40 %: *Leieperiode (oppstart), oppsigelse, fornyelse og forlengelse, leieperiode, oppsigelse*

Mottatte tilbud er vurdert slik:

1. Leiepris (30 %):

Fiolvegen 13: Tilbyr en årlig leiepris på [redacted]*.

Årskost pr. m2: kr [redacted]

Siva byggetrinn 4: Tilbyr en årlig leiepris på [redacted]-.

Årskost pr. m2: kr [redacted]

Samuel Arnesens gt 5 (dagens lokalitet) [redacted] referanse)

Årskost pr.m2: [redacted]

* Fiolvegen / GK Eiendom har ikke presentert en komplett pris i henhold til leietakers behov og spesifikasjoner. I tillegg påløper kostnader for strøm, estimert til 275.000 kroner.

Alle priser er eks. moms.

2. Arealenes funksjonalitet (30 %)

- Fiolvegen 13: Det presenterte tilbudet har begrensninger i forhold til behovet. Et eldre bygg som må tilpasses ny infrastruktur. Tilpasningen viser seg å være kostbar og dersom bygget skal kunne konkurrere på pris.
- Siva byggetrinn 4: I tilbudet er det lagt inn tilpasninger som tar hensyn til våre behov. Det er tilrettelagt for evt. tilpasning og endringer. Funksjonaliteten til lokalene er slik at det skal sikre effektiv drift.


3. Tilgjengelighet (40 %):

- Fiolvegen 13: Kan sannsynligvis overta lokalene fra 01.01.25. Den relativt omfattende ombygningen medfører usikkerhet.
- Siva byggetrinn 4: Kan overta lokalene og være operativ fra 01.12.24 (med mulighet for overtakelse i slutten av nov).





Konklusjon:

Etter en grundig vurdering av de tre kriteriene anbefaler administrasjonen at styret inngår leiekontrakt med SIVAs byggetrinn 4. Valget av SIVA-lokalene begrunnes med at de oppfyller kravene til både størrelse og funksjonalitet, og at de vil være tilgjengelige innen 1. desember, noe som vil bidra til en smidigere flytteprosess. At hele foretaket kan samles på ett plan, gir også muligheter for å styrke og utvikle organisasjonskulturen. Sammenlignet med Fiolvegen 13 har SIVA tilgjengelige lokaler tidsnok til en lavere årskostnad per kvadratmeter og er tilpasset vårt formål.

Forslag til beslutning:

-  1. Tromsøbolig KF inngår leiekontrakt med SIVA om arealer i byggetrinn 4 basert på den presenterte vurderingen. Kontrakten inngås under forutsetning av at alle vilkår og betingelser blir tilfredsstillende avklart. 2. Styret gir administrerende direktør fullmakt til å inngå og signere leieavtale innenfor de rammene som er presentert.

Vedlegg:

-  Fremtidig lokalisering Tromsøbolig.pptx
-  Behovsmelding_lokalisering Tromsøboli KF.docx
-  Årskostnadsberegning.xlsx
-  Årskostnader_leieavtaler.pdf



Tromsø bolig

Nye lokaler for Tromsø bolig fra 1.jan 2025

Presentasjon av alternativene:

SIVA Forskningsparken (Btr3)

Fiolvegen 13

Behovsbeskrivelse - prosess



Innholdsfortegnelse

Behovsmelding Versjon: 1.0 Dato: 13.02.2024
Utarbeidet av: Erlend Løso / Lokalisering av Tromsøbolig KF

- 1. Innledning 3
 - 1.1. Samfunnsoppdraget 3
 - 1.2. Samfunns- og effektmål 3
 - 1.3. Forankring og økonomi 3
- 2. Organisering 3
 - 2.1. Behovsmelder 4
 - 2.2. Leder brukerprosess 4
- 3. Behovet 4
 - 3.1. Generelt 4
 - 3.2. Arealbehov 4

| Arbeidsplassrelatert areal 13m ² | Felles-funksjoner | Øvrig komm. areal | Tekn. rom + Konstr. |
|--|--|--|---|
| | | | |
| Omfatter alle støttefunksjoner knyttet til arbeidsplasser, og internt trafikkareal i arbeidssoner. Dekker også sosiale soner, møteplasser m.m. | Kantiner, møterom, resepsjon, brukerstøtte, andre fellesfunksjoner, og driftsfunksjoner. | Vertikal komm. og øvrig komm. arealer i fellessoner. | Tekn.rom, sjakter, konstruksj. areal o.l. |

Figur 1 Fordeling av bruttoareal (hver rute er 1 m2)

| | |
|--|--|
| Oppsummert behov: 650 - 700m ² | Kontorlokale |
| 150 - 200m ² | Varmlager for utstyr, snøfreser. Samt biler med verktøy. |
| Minimum 6 parkeringsplasser | Parkeringsplasser for tjenestebiler, med lademulighet |
| Inntil 10 parkeringsplasser, ansatte | Parkeringsplasser med betaling |

Side 2 av 8

| Kriterier (vekting) | | Elementer | | KRITERIER FOR VURDERING AV TILBUD FOR NY LOKALISERING AV TROMSØBOLIG KF | | | | | | | | | | | 23.05.2024 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|---------------------------|---------------|------------------|---|-----------|-------------|-------|-------|-------|---|---|---|-----------|---------------------|------------|-------------|---|-------|-------|-------|-------|---|---------------------|-----------|-------------|-------|------------|-------|-------|-------|---|------------|--|-------|-------|------------|-------|-------|---|--|-------|-------|-------|------------|
| Funksjonalitet (30%) | Leieobjektet | Økonomi (30%) | Elementer | Kriterier (vekting) | Elementer | Beskrivelse | Alt A | Alt B | Alt C | Alt D | Alt E | KRITERIER FOR VURDERING AV TILBUD FOR NY LOKALISERING AV TROMSØBOLIG KF | | | | | 23.05.2024 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Bruksformål | | | | | | | | | | | Leiesum | Tid (40%) | Kriterier (vekting) | Elementer | Beskrivelse | Alt A | Alt B | Alt C | Alt D | Alt E | KRITERIER FOR VURDERING AV TILBUD FOR NY LOKALISERING AV TROMSØBOLIG KF | | | | | 23.05.2024 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Tilpasninger og Endringer | | | | | | | | | | | Depositum | | | | | | | | | | Leieperiode | Kriterier (vekting) | Elementer | Beskrivelse | Alt A | Alt B | Alt C | Alt D | Alt E | KRITERIER FOR VURDERING AV TILBUD FOR NY LOKALISERING AV TROMSØBOLIG KF | | | | | 23.05.2024 | | | | | | | | |
| | Vedlikehold | | | | | | | | | | | Driftskostnader | | | | | | | | | | Oppsigelse | | | | | | | | | Andre Viktige Elementer (foreløpig ikke vektet) | Forsikring | Krav til forsikring (hva som dekkes av leietaker, hva som dekkes av utleier), ansvarsforhold ved skader på eiendommen. | Alt A | Alt B | Alt C | Alt D | Alt E | KRITERIER FOR VURDERING AV TILBUD FOR NY LOKALISERING AV TROMSØBOLIG KF | | | | | 23.05.2024 |
| | Fasiliteter og Tjenester | | | | | | | | | | | Andre Avgifter | | | | | | | | | | Fornyelse og Forlengelse | | | | | | | | | | | | | | | | | Kontraktbrudd | Klargjøring av hva som utgjør et kontraktsbrudd og hvilke rettigheter og plikter som følger av dette, rettsmidler tilgjengelige for både leietaker og utleier ved brudd. | Alt A | Alt B | Alt C | Alt D |
| | Total årskostnad | Overdragelse | Tvangsfravikelse | Betingelser og prosedyrer for utkastelse ved manglende betaling eller annen misligholdelse. | Alt A | Alt B | Alt C | Alt D | Alt E | KRITERIER FOR VURDERING AV TILBUD FOR NY LOKALISERING AV TROMSØBOLIG KF | | | | | | | | | | | | 23.05.2024 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | Lovvalg og Tvisteløsning | Angivelse av hvilken lovgivning som regulerer kontrakten, mekanismer for løsning av tvister (megling, <u>voldgift</u> , domstoler). | Alt A | Alt B | Alt C | Alt D | Alt E | KRITERIER FOR VURDERING AV TILBUD FOR NY LOKALISERING AV TROMSØBOLIG KF | | | | | 23.05.2024 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



SIVA

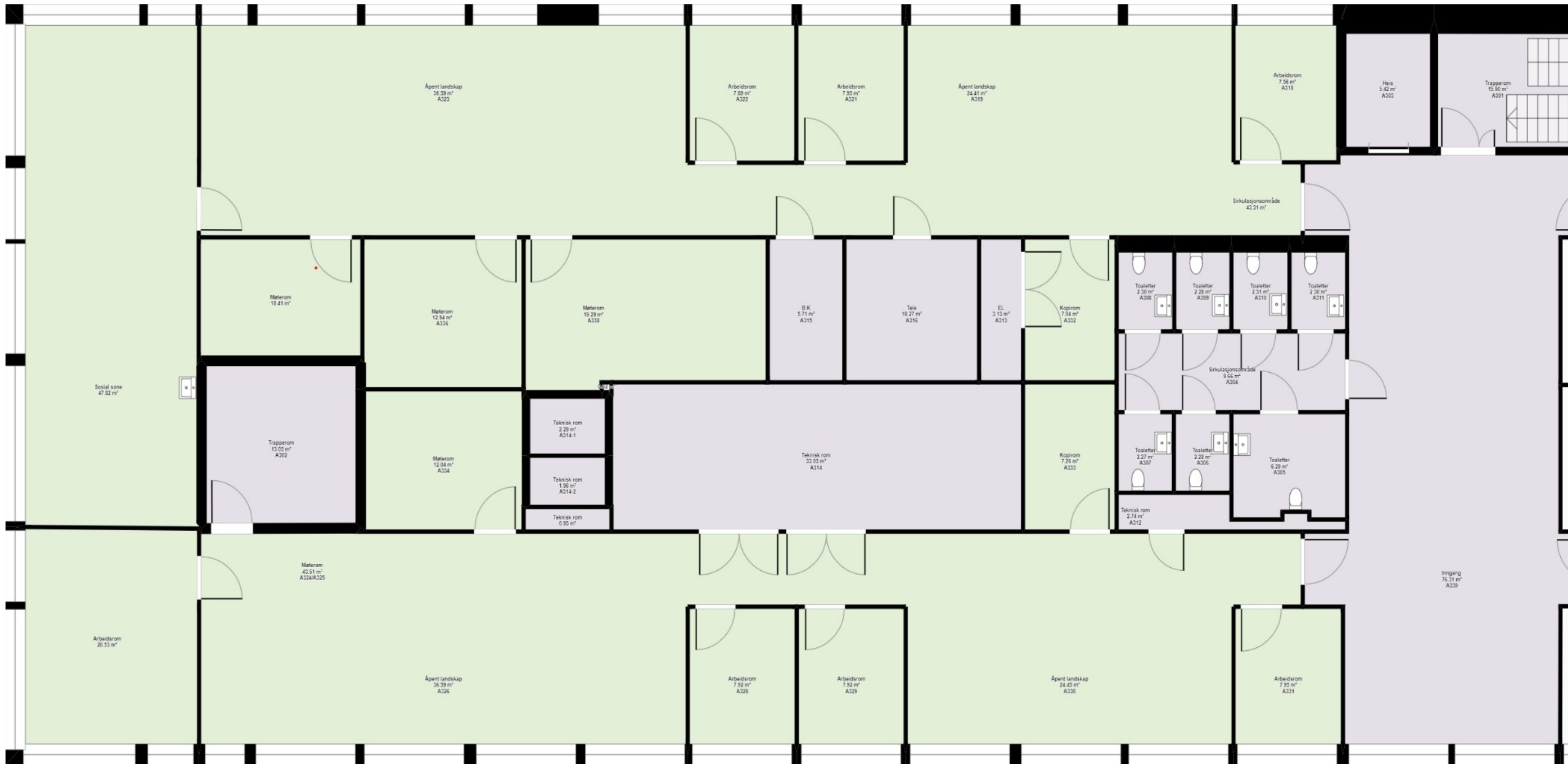
- Topp moderne nybygg miljøsertifisert med BREEAM Outstanding.
- Alle rom er godt lydisolert.
Mulighet for noe tilpassing av kontorlokalet.
Felles arealer, Resepsjon, Kantine, Treningsrom, Sykkelparkering, Garderobe.



Lyse og åpne kontorlandskap

Felles kantine



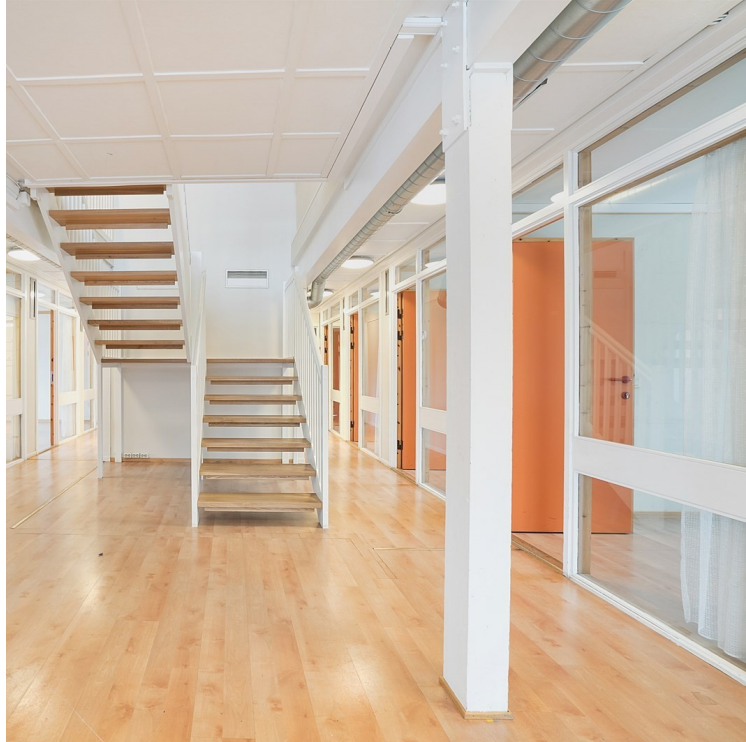




Fiolvegen 13

- Et eldre bygg
- Med mulighet til å være med på å påvirke hvordan det skal utformes etter vårt behov.
- Sentral beliggenhet med tanke på hvor våre prosjekter er.
- Ikke fremmed for et salg

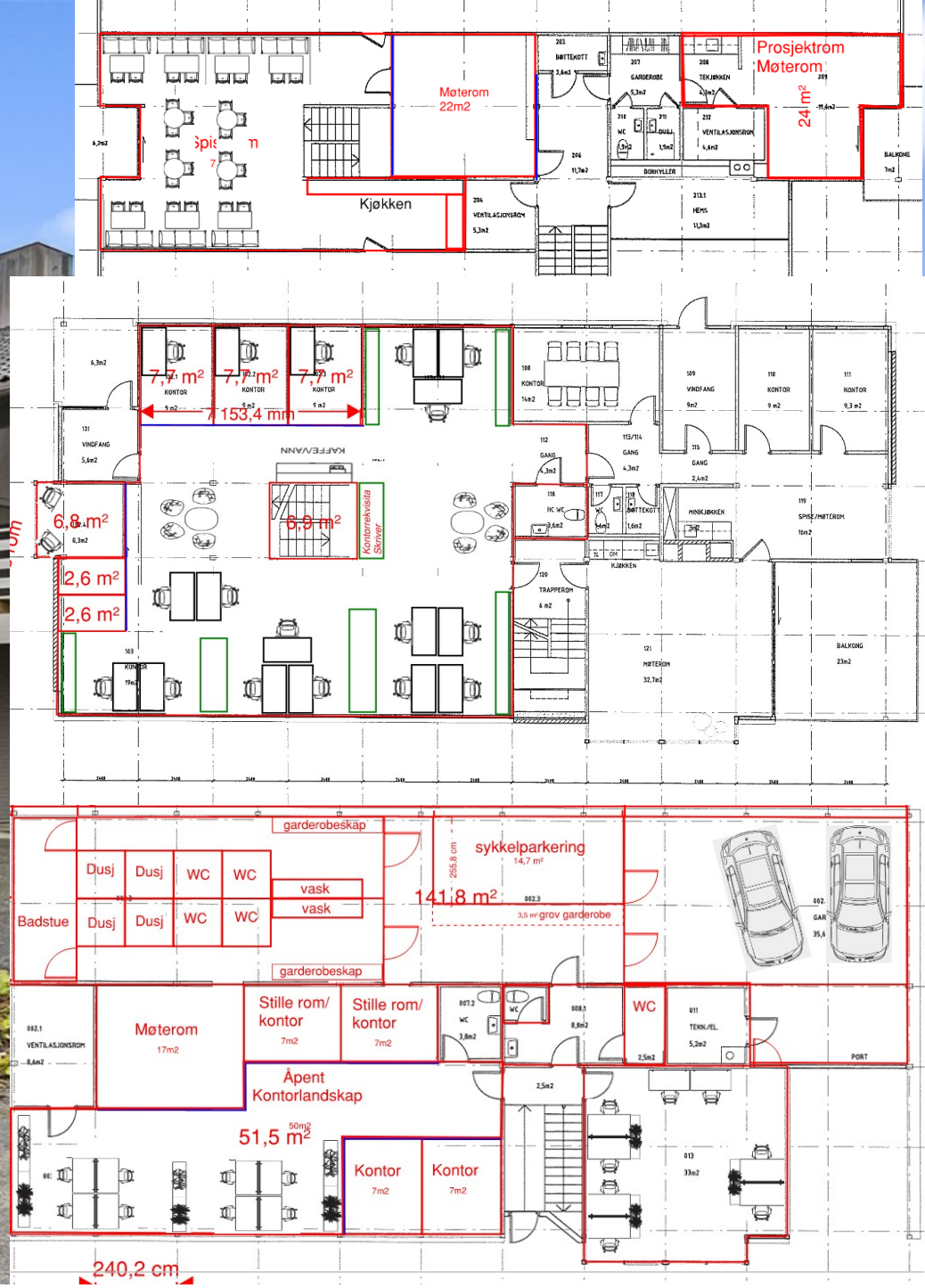
Hvordan det ser ut i dag

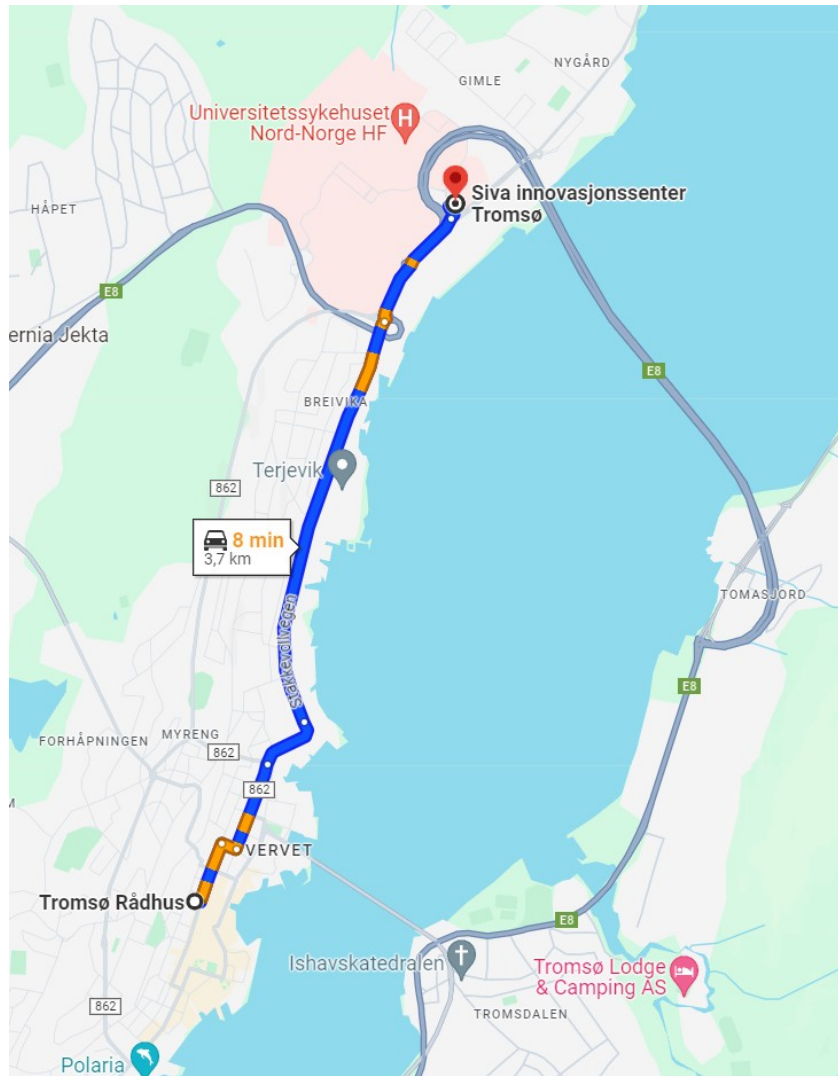


Hvordan det kan se ut

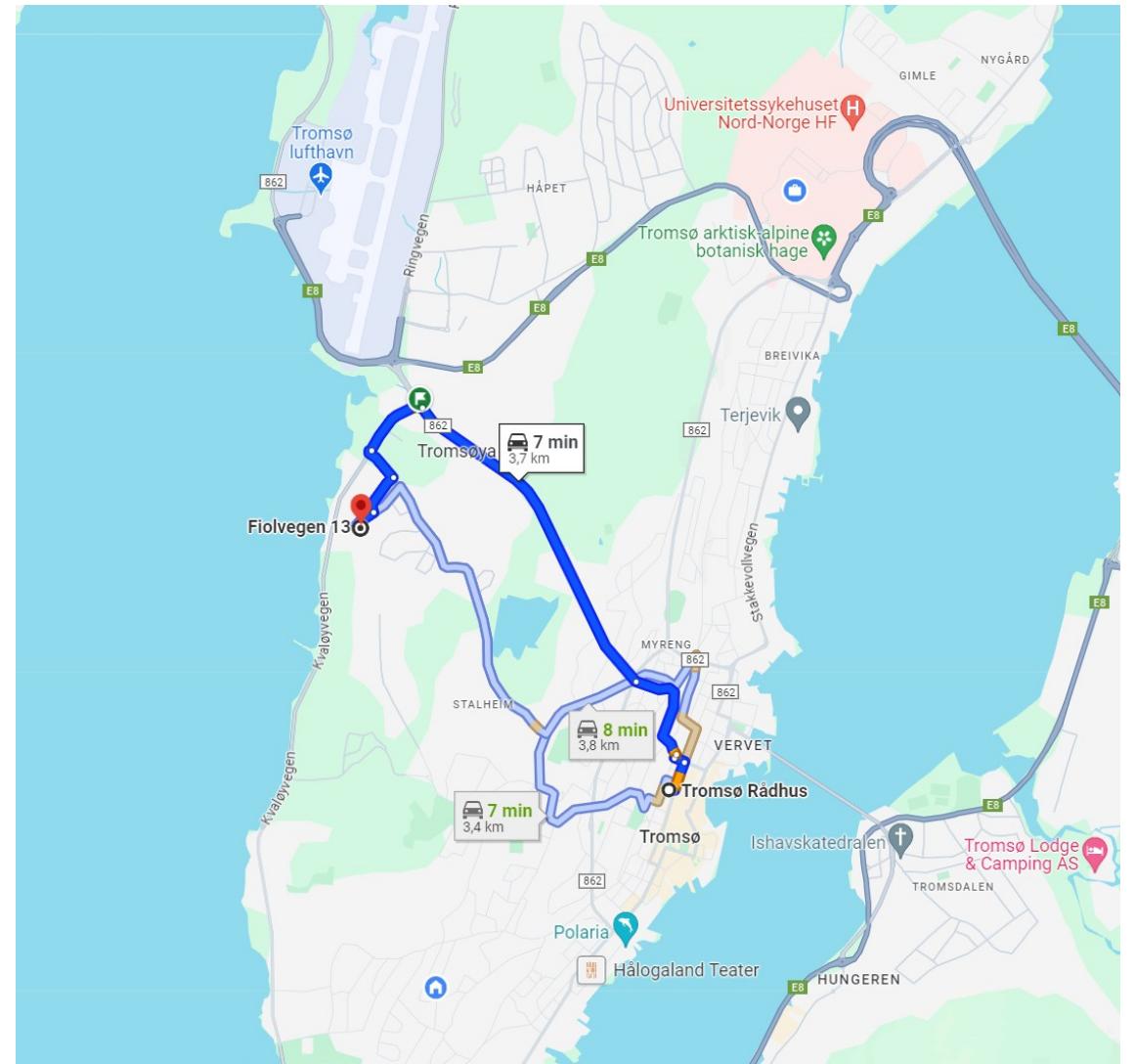


Fiolvegen 13 er fordelt over 3 plan





VS



Vurderinger +/-



Tromsøbolig

SIVA Forskningsparken

Nytt bygg med alt av fasiliteter

Et veletablert og profesjonelt miljø

Gode bussforbindelser

Lang reisevei hvis man skal til rådhuset

Kan være utfordrende med privat parkering

Mindre muligheter til individuelle tilpasninger

Fiolvegen 13

Man får en sterkere følelse av at dette er vårt og vi bygger kulturen vår sammen

Et godt og stille utemiljø/ ikke mye trafikk

Mulighet for å kjøpe bygget

Reiseveien til rådhuset

Eldre bygning, og ikke like lett og tilpasse for rullestol

Behovsmelding

Lokalisering av Tromsøbolig KF



Rapporttittel:

Lokalisering av Tromsøbolig KF

Behovsmelding Versjon:

1.0 Dato: 13.02.2024

Utarbeidet av: Erland Loso

Innholdsfortegnelse

| | |
|-----------------------------------|----------|
| 1. Innledning..... | 3 |
| 1.1. Samfunnsoppdraget..... | 3 |
| 1.2. Samfunns- og effekt mål..... | 3 |
| 1.3. Forankring og økonomi..... | 3 |
| 2. Organisering..... | 4 |
| 2.1. Behovsmelder..... | 4 |
| 2.2. Leder brukerprosess..... | 4 |
| 3. Behovet..... | 4 |
| 3.1. Generelt..... | 4 |
| 3.2. Arealbehov..... | 4 |

1. Innledning

I planleggingen og forberedelsene til opprettelsen av Tromsøbolig KF var oppgaven med å sikre dedikerte lokaler ikke på den opprinnelige planen. Som et midlertidig tiltak ble beslutningen tatt om å benytte seg av Samuel Arnesensgate 5, beliggende på Prostneset, som midlertidige lokaler. Dette ble en nødvendig løsning for å imøtekomme de umiddelbare kravene og sikre at foretaket kunne komme i gang med oppbyggingen mens man utforsket mer permanente løsninger for lokaler.

1.1. Samfunnsoppdraget

Samfunnsoppdraget til Tromsø kommune og boligstrategien Rett hjem innebærer å anvende kommunalt eierskap som en strategi for å realisere viktige boligpolitiske mål. Dette inkluderer å utvide mulighetene for enkeltpersoner til å eie sin egen bolig og å skape et trygt og bærekraftig alternativ for de som foretrekker leie.

1.2. Samfunns- og effektmål

Som et etterlengtet resultat av "en dør inn"-prosjektet¹, er målet å oppnå samlokalisering av alle tjenester relatert til boliger. Dette vil sikre en forbedret koordinering av tjenester, reduserte beslutningsveier og en mer effektiv utnyttelse av tilgjengelige arealer. Etter hvert som alle boligrelaterte tjenester samles på ett sted, forventes det at kommunikasjonen og samarbeidet mellom ulike enheter og tjenestefunksjoner vil bli styrket, og beslutningsprosessene vil bli mer smidige. Samtidig vil optimalisert arealutnyttelse bidra til en mer effektiv ressursbruk og bedre tilgjengelighet for brukerne av tjenestene. Dette etterstreber en helhetlig tilnærming for å skape en mer sammenhengende og effektiv leveranse av bolig tjenester. Tromsøbolig KF vil bygge opp sine leveranser etter tjenesteperspektivet (brukerperspektivet).

1.3. Forankring og økonomi

Økonomien for foretaket blir utfordret av dagens situasjon, der foretaket leier arealer på to forskjellige steder hos Tromsø havn. Med den planlagte utvidelsen for å styrke tjenestene og imøtekomme behovene, planlegger Tromsøbolig å utvide til en tredje lokasjon innen mars 2024.

Dagens arealer anses heller ikke som egnet, og de mangler nødvendige funksjonaliteter for å støtte effektiv utførelse av de ulike tjenestene. Det ligger en forventet økonomisk besparelse og ønske om å samlokalisere foretaket på en lokasjon, primært sammen med andre beslektede tjenester.

2. Organisering

2.1. Behovsmelder

Tromsøbolig KF gjennom administrerende direktør har ledet behovsprosessen og har delegert myndighet til å gjennomføre prosjektet.

¹ «En dør inn»- har egen behovsmelding som tar for seg arealene som skal benyttes i fellesskap med andre funksjoner.

2.2. Leder brukerprosess

Erland Loso – administrerende direktør Tromsøbolig KF eller den som får delegert myndighet.

3. Behovet

3.1. Generelt

Samlokalisering av foretaket, samt samlokalisering av andre tjenester knyttet til bolig vil føre til at dagens arbeidsoppgaver blir utført raskere (produktivitet) og på en annen måte (effektivitet).

Gevinsten vil kunne føre til sporbare, økonomiske innsparinger (leieutgifter, drift) i virksomhetens budsjett og regnskap. Samlokalisering vil støtte opp under Tromsøbolig KFs målsetting i tillegg til Tromsø kommunes boligkontor, NAV og alle enheter som berøres av bolig tjenester. Synlig gevinst av samlokaliseringen vil komme relativt umiddelbart etter at Tromsøbolig KF er lokalisert sammen med andre.

Tidshorisont for samlokaliseringen er så snart som mulig, men er avhengig av tilgjengelige arealer i Strandgata 41 fra 1.august 2024. Leieperioden for arealene er oppgitt til 2027, men en opsjon på fem år. Ved å utløse en opsjon på leiekontrakten vil denne lokaliseringen maksimalt ha en lengde på 7 år.





Det er lav risiko for at gevinstene i et samlokaliseringsprosjekt ikke vil bli realisert.

3.2. Arealbehov

Tromsøbolig KF er i vekst og antall ansatte vil øke det neste året. For videre å bygge opp og opprettholde en effektiv og hensiktsmessig driftssituasjon i foretaket, er det behov for større arealer både for kontor og lager/ garasje plass.

Kontor

Innen 31.12.2024 forventer foretaket å ha mellom 26-30 ansatte. Dette vil være avhengig av hvilke tjenester som Tromsø kommune kan levere til foretaket. Arealbehovet for foretaket er basert på standardiserte tall, og legger derfor til grunn, ref. «Rundskriv om normer for energi- og arealbruk for statlige bygg». Denne angir maksimal 23m² pr. ansatt og inkluderer alle typer areal og funksjoner fordelt på fire kategorier:

| Arbeidsplassrelatert areal 13m ² | Felles-funksjoner | Øvrig komm. areal | Tekn. rom + Konstr. |
|--|---|---|---|
|  |  |  |  |
| Omfatter alle støttefunksjoner knyttet til arbeidsplasser, og internt trafikkareal i arbeidssoner. Dekker også sosiale soner, møteplasser m.m. | Kantiner, møterom, resepsjon, bruker støtte, andre fellesfunksjoner, og driftsfunksjoner. | Vertikal komm. og øvrig komm. arealer i fellessoner. | Tekn.rom, sjakter, konstruksj. areal o.l. |

Figur 1 Fordeling av bruttoareal (hver rute er 1 m2)

Med denne fordelingen til grunn vil Tromsøbolig ha behov for et bruttoareal på mellom ca 650– 700. dersom vi maksimalt blir er 30 tilsatte. Dette gir ingen utviklingsmuligheter.

Tromsøbolig KF ønsker å utforske muligheten til å bruke arbeidsplassen på en måte som passer arbeidsoppgavene. Etablering i nye arealer vil kunne utnytte ideen om fleksible arbeidsplasser. For å få dette til, er det viktig å ha nok plass og tilpasset arealer (sosiale rom, stillerom mv.) for alle typer arbeid samt teknologi som understøtter dette. I nye arealer skal det settes fokus på arbeidsmiljø og arbeidskultur som også vil utfordre den teknologiske infrastrukturen. Det er en målsetting å skape et arbeidsmiljø som er både helsevennlig for ansatte og bærekraftig i arealbruk.

Denne tilnærmingen kan gjøre at det blir det enklere å samarbeide, dele informasjon, og lære av hverandre og kan gjøre jobben bedre og raskere. I tillegg kan kontoretarealet endres når det er behov for det.

Lager

I tillegg til dette ser foretaket et behov for et varmlager tilsvarende som finnes på Havneterminalen i dag, bare noe større. Her legger vi 200m² til grunn. Dette er til tjenestebiler som har verktøy og snøfresere, tilhengere mv. Det er en fordel om lageret kan ligge på samme plass som kontorlokasjonen til Tromsøbolig KF, men det aksepteres at det ligger på en separat lokasjon.

Parkering

Det er også behov for parkeringsplasser for foretakets biler som også kommer til å vokse i takt med antall ansatte i foretaket. På høsten 2024 er det forventet at vi har 6 tjenestebiler.

| | |
|--|--|
| Oppsummert behov: 650 - 700m ² | Kontorlokale |
| 150 - 200m ² | Varmlager for utstyr, snøfreser. Samt biler med verktøy. |
| Minimum 6 parkeringsplasser | Parkeringsplasser for tjenestebiler, med lademulighet |
| Inntil 10 parkeringsplasser, ansatte | Parkeringsplasser med betaling |

3.3. Alternativ til nye arealer

En grundig alternativsvurdering må ta hensyn til arealer som best støtter virksomhetens nåværende og fremtidige behov. I et livsløpsperspektiv vil det være mest gunstig å eie eget bygg, men siden foretaket er i en oppbygningsfase og organisasjonsstruktur ikke er endelig så vil et leieforhold gi mer fleksibilitet.

Lokalisering og samlokalisering av tjenester som omtalt tidligere er en av de viktigste kriterier for å lykkes i samarbeidet med øvrige tjenester. Alternative arealer av denne størrelsen og funksjonalitet som er i nærheten som kan dekke behovet er utfordrende å finne. Ut over behovet som er beskrevet i dette dokumentet (30 stillinger) vil det ikke være behov for i overskuelig fremtid.

Foretaket vil snart bli lokalisert på tre lokaliteter og dette er ikke hensiktsmessig. For å kunne bygge en felles kultur for foretaket så er samlokalisering av alle ansatte også en viktig faktor. Å fortsette leieforholdet på Prostneset med ulike lokaliteter er mulig, men vil være et dårligere alternativ for arbeidskulturen og gi større leiekostnader på grunn av mindre sambruk av fellesarealer.

14. feb 2024



Erland Loso

adm dir
Tromsøbolig KF

tromso.kommune.n

Tall basert på tilbud sendt fra Tiger

SIVA

| | Pris | | Antall |
|---|------|-----------|---------------------------------|
| Leiepris pr m2 | kr | 2,800.00 | 643 |
| Leiepris lager pr m2 | kr | 1,700.00 | 80 |
| Leiepris pr parkeringsplass | kr | 18,000.00 | 6 |
| Leiepris El-bil lader | | | |
| Felleskostnader pr m2 | kr | 350.00 | 643 |
| Strøm (stipulert) 110000 kwh | kr | - | |
| Internett | kr | - | |
| Sum eks mva | | | eks mva |
| Sum ink mva | | | |
| Total Sum ink strøm | | | |
| Antall kontorplasser | | | Maks 38 |
| | | | |
| Sum pr 30 kontorplasser | | | 1 |
| ink mva og strøm | | | ink mva |
| Fellesfunksjoner utenom egne arealer | | | |
| Kantine | kr | - | Ja |
| Resepsjon | kr | - | Ja |
| Treningsrom | kr | - | Ja |
| Sykkelparkering | kr | - | Ja |
| | | | |
| | | | <i>Strøm til eksklusift are</i> |

Estimert strømpirs gjennomsnitt/år

kr 2.5

kr 460,356.25

|

|

Siva tilbud 23

| Sum | | Pris | | Antall | |
|------------------------|---------------------|------|-----------|--------|----------|
| kr | 1,800,400.00 | kr | 2,900.00 | | 717.00 |
| kr | 136,000.00 | kr | 1,800.00 | kr | 104.00 |
| kr | 108,000.00 | kr | 18,000.00 | | 6 |
| kr | 225,050.00 | kr | 412.00 | | 717 |
| kr | - | | | | |
| kr | - | | | | |
| kr | <u>2,269,450.00</u> | | | | |
| kr | <u>2,836,812.50</u> | | | | |
| | | | | | |
| kr | 75,648.33 | | | | <u>1</u> |
| kr | 94,560.42 | | | | |
| | | | | | |
| <i>al er inkludert</i> | | | | | |

Årskostnader

| august | Diferanse/ ombygningskostnad | |
|-----------------|---------------------------------|-----------------|
| Sum | | |
| kr 2,079,300.00 | kr 2,007,600.00 | kr 71,700.00 |
| kr 187,200.00 | kr 176,800.00 | kr 10,400.00 |
| kr 108,000.00 | | |
| kr 295,404.00 | kr 250,950.00 | kr 44,454.00 |
| kr 2,669,904.00 | | |
| kr 3 337,380.00 | kr 298,304.00 | |
| kr 88,996.80 | | |
| | Økning i areal m2 | 74.00 |
| | kost. For økn leieareal | kr 207,200.00 |
| | | kr 1,872,100.00 |

Siva tilbud 23 august

| Pris | Antall | Sum |
|--------------|--------|------------------------|
| kr 2,900.00 | | 754 kr 2,186,600.00 |
| kr 1,800.00 | kr | 104.00 kr 187,200.00 |
| kr 18,000.00 | | 6 kr 108,000.00 |
| kr 412.00 | | 754 kr 310,648.00 |
| | | <u>kr 2,792,448.00</u> |
| | | <u>kr 3,490,560.00</u> |
| | | ### |
| | | <u>kr 93,081.60</u> |
| | | 116,352 |

| | |
|-------------------------------------|----------------------|
| Differanse totalcost eks mva | kr 522,998.00 |
| Kostnad for økt leieareal 111m2 | kr 310,800.00 |
| byggekost 100kr/m2 | kr 75,400.00 |
| kostnad for økt leieareal lager | kr 40,800.00 |
| byggekost lager 100kr/m2 | kr 10,400.00 |
| fellsekostnader økt areal | kr 38,850.00 |
| økt felleskostnad | kr 46,748.00 |
| Sum | kr 522,998.00 |

| | |
|--------------------|-----------|
| differanse eks mva | kr 115.67 |
| | 3.55% |

| Diferanse/ ombygningskostnad | | Fiolvegen 13 base | |
|---------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| | | Pris | Antall |
| kr 2,111,200.00 | kr 75,400.00 | kr 2,850.00 | 731 |
| kr 176,800.00 | kr 10,400.00 | kr 2,000.00 | 88 |
| | | kr 7,600.00 | 12 |
| | | kr 60.00 | 731 |
| kr 263,900.00 | kr 46,748.00 | kr 375.00 | 731 |
| | | kr 2.50 | 110000 |
| | | kr - | |
| | kr 240,548.00 | | eks mva |
| | | | Maks 32 |
| | | | 1 |
| | | | ink mva |
| | | | pris/m2 eks mva |
| Økning i areal | 111 | | Nei |
| kost. For økn leieareal | kr 310,800.00 | | Nei |
| | kr 1,875,800.00 | | Nei |
| Byggekost | 75400 | | Nei |
| | | | Mulighet for frem |

rt på mail 19/8

Sum

kr 1,832,550.00

kr 176,000.00

kr 91,200.00

kr 43,860.00

kr 274,125.00

kr 275,000.00

kr -

kr 2,417,735.00

kr 3,022,168.75

Maks 32

kr 80,591.17

kr 109,905.63

Nei

Nei

Nei

Nei

rtidlig kjøp

Årskostnader

| Tall basert på tilbud sendt fra Tiger | SIVA | | | Siva tilbud 23 august | | | Diferanse/ ombygningskostnad | | Fiolvegen 13 basert på mail 19/8 | | | | | | |
|---------------------------------------|------|-----------|---------|-----------------------|--------------|-----|---------------------------------|--------|----------------------------------|--------------|-----|----------|---------|----|-----------------------------|
| | Pris | Antall | Sum | Pris | Antall | Sum | | | Pris | Antall | Sum | | | | |
| Leiepris pr m2 | kr | 2 800,00 | 643 | kr | 1 800 400,00 | kr | 2 900,00 | 754 | kr | 2 186 600,00 | kr | 2 850,00 | 731 | kr | 1 832 550,00 |
| Leiepris lager pr m2 | kr | 1 700,00 | 80 | kr | 136 000,00 | kr | 1 800,00 | 104,00 | kr | 187 200,00 | kr | 2 000,00 | 88 | kr | 176 000,00 |
| Leiepris pr parkeringsplass | kr | 18 000,00 | 6 | kr | 108 000,00 | kr | 18 000,00 | 6 | kr | 108 000,00 | kr | 7 600,00 | 12 | kr | 91 200,00 |
| Leiepris EI-bil ladder | | | | | | | ? | | | | kr | 60,00 | 731 | kr | 43 860,00 |
| Felleskostnader pr m2 | kr | 350,00 | 643 | kr | 225 050,00 | kr | 412,00 | 754 | kr | 310 648,00 | kr | 375,00 | 731 | kr | 274 125,00 |
| Strøm (stipulert) 110000 kwh | kr | - | | kr | - | | | | kr | 263 900,00 | kr | 2,50 | 110000 | kr | 275 000,00 |
| Internett | kr | - | | kr | - | | | | | | kr | - | | kr | - |
| Sum eks mva | | | eks mva | kr | 2 269 450,00 | | | | kr | 2 792 448,00 | | | eks mva | kr | 2 417 735,00 |
| Sum ink mva | | | | kr | 2 826 812,50 | | | | kr | 3 490 560,00 | | | | kr | 3 022 168,75 |
| Total Sum ink strøm | | | | kr | | | | | | | | | | kr | |
| Antall kontorplasser | | | | | Maks 38 | | | | | | | | | | Maks 32 |
| Sum pr 30 kontorplasser | | | 1 | kr | 75 648,33 | | | | kr | 93 081,60 | | | 1 | kr | 80 591,17 |
| ink mva og strøm | | | | kr | 94 560,42 | | | | kr | 116 352,00 | | | | kr | |
| Fellesfunksjoner utenom egne arealer | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kantine | kr | - | Ja | | | | | | | | | | | | Nei |
| Resepsjon | kr | - | Ja | | | | | | | | | | | | Nei |
| Treningsrom | kr | - | Ja | | | | | | | | | | | | Nei |
| Sykkelparkering | kr | - | Ja | | | | | | | | | | | | Nei |
| | | | | | | | | | | | | | | | Mulighet for fremtidig kjøp |

Estimert strømpirs gjennomsnitt/år kr 2,5

kr **460 356,25**

| | | |
|---------------------------------|----|-------------------|
| Differanse totalkost eks mva | kr | 522 998,00 |
| Kostnad for økt leieareal 111m2 | kr | 310 800,00 |
| byggekost 100kr/m2 | kr | 75 400,00 |
| kostnad for økt leieareal lager | kr | 40 800,00 |
| byggekost lager 100kr/m2 | kr | 10 400,00 |
| fellekostnader økt areal | kr | 38 850,00 |
| økt felleskostnad | kr | 46 748,00 |
| Sum | kr | 522 998,00 |

| | | |
|--------------------|----|----------|
| Totalkostnad / m2 | kr | 3 254,60 |
| differanse eks mva | kr | 115,67 |
| | | 3,55 % |

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 30.08.2024, 09:00 - 12:45 (CEST)
Sted: Samuel Arnesens gate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Sak 36 - Status økonomi

10:30 - 90 min Tema: Økonomi Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Erland Loso


Gjennomgang av av status økonomi, kommunestyrets vedtak av tertialrapport 1 (ligger vedlagt) og foreløpig rapport fra arbeidsgruppen "økonomi" (Saksfremlegget er lagt ved som vedlegg).

Forslag til beslutning:

 **Saken tas til orientering.**

Administrasjonen lager et forslag til hvordan utfordringene skal formidles og løses.

Vedlegg:

-  Styresak økonomigjennomgang oppdatert_27aug.docx
-  Saksprotokoll KST sak 91_24, Tertialrapport 1-2024 Tromsøbolig KF, 19.06.2024 (1).pdf

Innledning

Saken legges frem for styret som en orientering etter kommunestyrets behandling av Tertialrapport 1-24 og oppfølging av vedtakene derfra. Den vil videre beskrive grunnlaget for forarbeidet til Tertial 2 og det videre budsjettarbeidet.

I forkant av kommunestyresak 91/24 ble det i møte mellom foretaket og kommunens administrasjon varslet om en prognose som viser et merforbruk på 55 millioner kroner sammenlignet med det vedtatte budsjettet for 2024. Som følge av dette ble det besluttet å opprette en arbeidsgruppe for å håndtere utfordringene som fremkommer i tertialrapporten. Arbeidsgruppen ledes av Tromsø kommune og mandatet til arbeidsgruppen ble klart rett før ferien. Fristen for å levere arbeidet er den 15 sept og den vil leveres til Tromsøboligs styre og kommunedirektøren som innspill til budsjett og økonomiarbeidet.

Utfordringen fremover ligger i at Tromsøbolig KF hadde i 2023 et merforbruk på 13 millioner. Prognosen for T1-24 viser et merforbruk på 42 millioner. Til sammen er dette 55 millioner. På bakgrunn av dette innstilte styret i Tromsøbolig KF følgende vedtak:

1. *Styret for Tromsøbolig KF legger frem tertialrapport 1-2024 for kommunestyret med slik innstilling:*
 - 2.. *Tromsø kommunestyre tar tertialrapport 1-2024 pr 30. april 2024 til orientering.*
 - a. *Tromsø kommunestyre vedtar å øke foretakets driftstilskudd med kr 55 763 000.*
 - b. *Endringer i driftsbudsjett vedtas iht. § 5-4 Bevilgningsoversikt – drift.*
 - c. *Endringer i investeringsbudsjettet vedtas iht. § 5-5 Bevilgningsoversikt – investering 1. ledd og § 5-5 Bevilgningsoversikt – investering 2. ledd.*
 3. *Foretaket er i dialog med administrasjonen i kommunen og har i fellesskap satt ned en arbeidsgruppe som skal arbeide i dybden med de utfordringene som fremgår av tertialrapporten. Arbeidet må resultere i riktige økonomiske forutsetninger, slik at foretaket kan settes i stand til å levere på oppdraget.*

Videre i sin behandling av saken den 19 juni 2024 gjorde kommunestyret følgende vedtak:

1. Tromsø kommunestyre tar tertialrapport 1-2024 pr 30. april 2024 til orientering.

1. Foretaket er nå i dialog med administrasjonen i kommunen og har i fellesskap satt ned en arbeidsgruppe som skal arbeide i dybden med de utfordringene som fremgår av tertialrapporten. Arbeidet må resultere i riktige økonomiske forutsetninger, slik at foretaket kan settes i stand til å levere på oppdraget.

Det er en forventning av både kommunen og foretaket at arbeidsgruppen skal komme frem til en felles forståelse om hvilke tiltak som skal til for at foretaket skal kunne levere på sitt oppdrag.

Til T1-24 leverte foretaket en prognose som viste et overforbruk på 55 millioner kroner i forhold til budsjettet for 2024. Prognosen for T2-24 viser at overforbruket vil forbli på samme nivå. Dette skyldes ikke uforutsette kostnader, men heller feilaktige økonomiske forutsetninger ved foretakets opprettelse.

Den økonomiske planen samsvarer ikke med faktisk drift, og for at foretaket skal kunne oppfylle sitt oppdrag, må disse forutsetningene og beregningene gjennomgås. De største avvikene gjelder finanskostnader, faste utgifter og kjøp av tjenester fra kommunen. Hvis nåværende forutsetninger opprettholdes, og foretaket må dekke merforbruket selv, vil vedlikehold stoppe opp, antall tilgjengelige boliger reduseres, og tilbudet til de trengende vil bli kraftig begrenset.

Økonomisk oversikt etter art - drift § 5-6

| (tall i hele tusen kroner) | Regnskap | Rev. budsjett | Oppr budsjett | Rev. budsjett 2023 | Regnskap -1 |
|---|----------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| Rammetilskudd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inntekts- og formuesskatt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Eiendomsskatt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Andre skatteinntekter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Andre overføringer og tilskudd fra stater | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overføringer og tilskudd fra andre | -8 193 | -18 828 | -36 969 | -41 827 | -34 009 |
| Brukerbetalinger | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Salgs- og leieinntekter | -39 000 | -154 877 | -139 943 | -112 000 | -113 289 |
| Sum driftsinntekter | -47 193 | -173 705 | -176 912 | -153 827 | -147 298 |
| Lønnsutgifter | 5 006 | 20 384 | 15 490 | 12 687 | 7 463 |
| Sosiale utgifter | 1 444 | 3 718 | 4 041 | 3 400 | 1 887 |
| Kjøp av varer og tjenester | 40 906 | 89 993 | 59 650 | 53 722 | 83 632 |
| Overføringer og tilskudd til andre | 157 | 3 556 | 3 756 | 2 667 | 335 |
| Avskrivninger | 15 615 | 46 846 | 45 412 | 43 746 | 45 488 |
| Sum driftsutgifter | 63 128 | 164 497 | 128 349 | 116 222 | 138 805 |
| Brutto driftsresultat | 15 935 | -9 208 | -48 563 | -37 605 | -8 493 |
| Renteinntekter | -566 | -884 | -884 | -720 | -623 |
| Utbytter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gevinster og tap på finansielle omløpsm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Renteutgifter | 19 513 | 58 540 | 55 942 | 49 311 | 48 563 |
| Avdrag på lån | 13 596 | 40 788 | 38 917 | 36 400 | 39 414 |
| Netto finansutgifter | 32 543 | 98 444 | 93 975 | 84 991 | 87 353 |
| Motpost avskrivninger | -15 615 | -46 846 | -45 412 | -43 746 | -45 488 |
| Netto driftsresultat | 32 863 | 42 390 | 0 | 3 640 | 33 373 |
| Disponering eller dekning av netto driftsresultat: | | | | | |
| Overføring til investering | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avsetninger til bundne driftsfond | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bruk av bundne driftsfond | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avsetninger til disposisjonsfond | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bruk av disposisjonsfond | 0 | 0 | 0 | -3 640 | -20 000 |
| Dekning av tidligere års merforbruk | 13 373 | 13 373 | 0 | 0 | 0 |
| Sum disponeringer eller dekning av | 13 373 | 13 373 | 0 | -3 640 | -20 000 |
| Fremført til inndekning i senere år (| 46 236 | 55 763 | 0 | 0 | 13 373 |

Tabell 1: Økonomisk oversikt etter art - drift §5-6

Utgifter

Finanskostnadene er justert opp fra det opprinnelige budsjettet for T1-24, fra 94 millioner til 98,5 millioner kroner, en økning på 4,5 millioner. Disse kostnadene utgjør 57 % av de budsjetterte driftsinntektene.

Posten for kjøp av varer og tjenester inkluderer blant annet tjenester fra kommunen, faste utgifter som strøm, forsikring, fjernvarme, renovasjon, vann- og avløpsgebyr, husleie, renhold, og vedlikeholdstjenester. I tillegg omfatter den også nødvendige varer og tjenester for å drifte foretaket, inkl. tjenestekjøp fra Tromsø kommune.

Basert på tallene til og med april 2024, ser vi at en stor andel av våre driftsutgifter til formålsbyggene er knyttet til lovpålagte og faste kostnader (anslagsvis 70-80%). Dette

inkluderer blant annet eiendomsavgifter, renovasjon, vann og avløp, samt nødvendige tjenester som strøm, fjernvarme og alarmsystemer.

De største avvikene jf. Tabell 2 er:

- Honorar drift og forvaltning/byggdrift på 12,4 millioner pr juni 24.
- Vedlikeholdstjenester leiligheter og bygg 2,9 millioner
- Kjøp av diverse tjenester på 1,8 millioner
- Andre leieutgifter på 1,8 millioner
- Lisenser på 1 million

Det forventes at disse avvikene vil øke, da noe er lovpålagte oppgaver i forhold til formålsbygg. I tillegg forventes det i prognosen stort avvik på:

- Strøm med 3 millioner
- Fjernvarme 1,5 millioner

| Konto(T) | Beløp (1) | Opprinnelig budsjett (1) | Revidert budsjett (1) | Rest beløp (1) |
|---|-------------------|--------------------------|-----------------------|------------------|
| Strøm | 4 626 003 | 4 000 000 | 4 000 000 | - 626 003 |
| Fjernvarme | 2 253 728 | 2 000 000 | 2 000 000 | - 253 728 |
| Yrskeskadeforsikring | 15 877 | - | - | - 15 877 |
| Varsling/avtale med alarmsentral | 321 600 | 1 000 000 | 1 000 000 | 678 400 |
| Vakthold | - | 42 000 | 42 000 | 42 000 |
| Forsikring bygg, inventar og utstyr | 6 468 | - | - | - 6 468 |
| Husleieutgifter | 14 591 698 | 21 965 540 | 21 965 540 | 7 373 843 |
| Andre leieutgifter | 1 565 438 | 500 000 | 500 000 | - 1 065 438 |
| Lisenser | 1 894 612 | 60 000 | 60 000 | - 1 834 612 |
| Avgifter og gebyrer | 97 078 | 50 000 | 50 000 | - 47 078 |
| Renovasjon | 686 551 | 1 220 000 | 1 220 000 | 533 449 |
| Vann- og avløpsgebyr | 1 889 703 | 7 500 000 | 7 500 000 | 5 610 297 |
| Kontingenter | - | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| Leie/leasing av andre driftsmidler | 17 011 | 12 000 | 12 000 | - 5 011 |
| Vedlikeholdstjenester leiligheter og bygg | 2 839 815 | - | - | - 2 839 815 |
| Serviceavtaler/reparasjoner - bygg | 72 979 | 3 400 000 | 3 400 000 | 3 327 021 |
| Snøbrøyting | 87 893 | 140 000 | 140 000 | 52 107 |
| Serviceavtaler/service IKT - systemer og prog | 7 437 | - | - | - 7 437 |
| Serviceavtaler/reparasjoner - utstyr og maskin | 31 222 | - | - | - 31 222 |
| Materialer til vedlikehold av leiligheter og bygg | 217 072 | 3 400 000 | 3 400 000 | 3 182 928 |
| Kjøp av renholdstjenester | 1 232 323 | 970 460 | 970 460 | - 261 863 |
| Konsulenttjenester | 291 895 | 100 000 | 100 000 | - 191 895 |
| Kjøp av diverse tjenester | 1 824 116 | - | - | - 1 824 116 |
| Kjøp av tolketjenester | 10 116 | - | - | - 10 116 |
| Honorar økonomistyring Tromsø kommune | - | 200 000 | 200 000 | 200 000 |
| Honorar anskaffelser Tromsø kommune | - | 150 000 | 150 000 | 150 000 |
| Honorar regnskap og innfordring Tromsø kommune | - | 910 000 | 910 000 | 910 000 |
| Honorar lønn og sykelønn Tromsø kommune | - | 300 000 | 300 000 | 300 000 |
| Honorar IT-tjenester Tromsø kommune | - | 1 456 000 | 1 456 000 | 1 456 000 |
| Honorar drift og forvaltning/byggdrift Tromsø kommune | 20 424 588 | 8 046 000 | 8 046 000 | - 12 378 588 |
| Honorar arbeidsmiljøtjenesten Tromsø kommune | - | 52 000 | 52 000 | 52 000 |
| Honorar personal og org Tromsø kommune | - | 545 000 | 545 000 | 545 000 |
| Honorar Komrev Nord IKS | - | 135 000 | 135 000 | 135 000 |
| | 55 005 224 | 58 155 000 | 58 155 000 | 3 149 776 |

Tabell 2: Kjøp av varer og tjenester med avvik

Inntekter

Tromsøbolig får inntektene hovedsakelig fra leieinntekter på boliger og overføringer fra kommunen. Ved gjennomgang av inntektene ser man at foretaket ikke vil klare å nå oppsatt budsjett på 173 millioner. Årsaken til nedgang i leieinntektene skyldes vakanse på 11% som utgjør ca 14,6 millioner. I tillegg er det seksjoner som ikke er utleiebar. (De eksisterer ikke, de er revet eller at det f.eks er en parkeringsplass). Leieinntektene må derfor justeres ned med 14,6 millioner, fra 133,2 til 118,6 millioner.

Alle leiekontraktene har blitt regulert opp med 4 % i 2024, som normalt. Foretaket har også begynt arbeidet med å innføre gjengs leie, jfr. Husleielovens § 4-3. Innføringen vil skje gradvis, og det forventes at husleieinntektene vil øke med omtrent 15 %. Se gjennomgang i sak 37 vedrørende gjengs leie.

I budsjetterte inntektene på 173 millioner ligger også overføringer fra kommunen. I kommunens vedtatte HAP 2024-2027 er overføringene til foretaket redusert med 6,8 millioner.

- reduksjon i husleie med 0,2 millioner
- gammel bostøtte med 2,8 millioner
- Overføring Blåkors med 1,6 millioner
- Overføring Krisesenteret med 1,5 millioner
- Husleie til formålsbygg 0,7 millioner.

Investeringer

Det er tatt en gjennomgang av hva som er vedlikehold og belastes driftsregnskapet og hva som er oppgradering og skal belastes investeringsregnskapet. Det er overført 5 million fra drift til investering pr T2-2024.

Investeringer i prosjektet "100 boliger" – pr. august 2024:

Økonomisk usikkerhet og utskifting av prosjektledere gjør at oppdraget ikke er klart for å sendes ut på konkurranse i oktober for å kunne starte opp i januar 2025 slik som først beskrevet. Det anbefales å bruke mer tid på å kvalitetssikre prosjektet, samt utarbeide et forprosjekt for å redusere risikoen. Ny oppstart for prosjektet, med signert kontrakt, bør settes til mars 2025, med konkurranseutsendelse ved årsskiftet 2024/2025.

Prosjektkostnaden er beregnet til 165 millioner NOK eksklusiv mva, oppdatert fra 150 millioner NOK eksklusiv mva satt i 2022, med en justering på 10 %.

For å redusere risikoen i prosjektet, bør midler avsettes til kvalitetssikring og videre utarbeidelse av konkurransegrunnlag, inkludert en eventuell ekstern usikkerhetsanalyse og prosjektkalkyle. Det er også viktig å sikre intern forankring av prosjektet, med en detaljert prosjektplan, gjennomføringsplan, og et mer nøyaktig budsjett.

Tidsplan:

- **2025:** Anskaffelse, detaljprosjektering, og utførelse av de første to tredjedelene av prosjektet.
- **2026:** Utførelse av den siste tredjedelen av prosjektet.

Bevilgning investering

| (tall i hele tu: Note | Regnskap | Rev. budsjett | Øppr budsjett | lev. budsjett 2023 | Regnskap -1 |
|---|-----------------|----------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|
| Investeringer i varige driftsmidler | 9 931 | 97 963 | 98 600 | 61 000 | 45 943 |
| Tilskudd til andres investeringer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investeringer i aksjer og andeler i selskaper | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utlån av egne midler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avdrag på lån | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum investeringsutgifter | 9 931 | 97 963 | 98 600 | 61 000 | 45 943 |
| Kompensasjon for merverdiavgift | -894 | -4 000 | -4 000 | -5 000 | -1 152 |
| Tilskudd fra andre | 0 | -9 000 | -9 000 | 0 | 0 |
| Salg av varige driftsmidler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Salg av finansielle anleggsmidler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utdeling fra selskaper | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mottatte avdrag på utlån av egne midler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bruk av lån | -9 037 | -85 600 | -85 600 | -56 000 | -44 154 |
| Sum investeringsinntekter | -9 931 | -98 600 | -98 600 | -61 000 | -45 306 |
| Videreutlån | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bruk av lån til videreutlån | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avdrag på lån til videreutlån | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mottatte avdrag på videreutlån | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Netto utgifter videreutlån | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overføring fra drift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avsetninger til bundne investeringsfond | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bruk av bundne investeringsfond | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avsetninger til ubundet investeringsfond | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avsetninger til ubundet investeringsfond | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dekning av tidligere års udekket beløp | 0 | 637 | 0 | 0 | 0 |
| Sum overføring fra drift og netto avsetn | 0 | 637 | 0 | 0 | 0 |
| Fremført til inndekning i senere år (ud | 0 | 0 | 0 | 0 | 637 |

Tabell 3: Investering pr 30.08.24

Det er budsjettet med lånt fra kommunen 85,6 millioner til investeringer i 2024. Pr august 2024 har foretaket bruk 10 millioner til investeringer. Slik fremdriften på prosjektet er

beskrevet i 2024 vil foretaket ikke ha behov for budsjetterte lånemidler på 85,6 millioner, og må derfor regulere ned lånebehovet og tilbakebetale lån til kommunen i T2.

Det vil på grunn av flytting til nye lokaler ved årsskifte være behov for å investere i møbler og utstyr, og må innarbeides i investeringsbudsjett, eventuelt i driftsbudsjett i T-2 2024.

Foreløpig rapport fra arbeidsgruppen økonomi – etter KST behandling av T1

Som oppfølging av kommunestyrets vedtak ble det på et møte den 23. mai mellom Tromsø kommune og Tromsøbolig KF bestemt å opprette en arbeidsgruppe for å se nærmere på økonomien til boligforetaket. Målet med dette arbeidet er å forstå årsakene til det store merforbruket i både 2023 og 2024 (prognose) og videre bidra til at foretaket får etablert de riktige forutsetningene for å kunne drifte foretaket etter hensikten.

Arbeidsgruppen består av Erlend Losnegaard Mevik, Erland Loso og Christin Lauritzen. Arbeidsgruppen kan i tillegg trekke inn ressurser som controller Henrik Olsen på Bymiljø og Janne Seppola på avdeling for helse og omsorg. Følgende mandat ble satt.

Mandat for arbeidsgruppen som er forankret hos både Tromsø kommune og Tromsøbolig.:

1. Formål: Mandatet har som formål å gi retningslinjer for driften av det kommunale boligforetaket. Det skal bidra til effektiv ressursbruk, god forvaltning og tilfredsstillende boligtilbud for innbyggerne. Arbeidsgruppen skal få tilgang til nødvendig data og ressurser når arbeidsgruppen finner det nødvendig.

2. Ansvarsområder:

a. Tomgangsleie:

- i. Analyser tomgangsleie i boligene og identifiser årsaker.
- ii. Utvikle tiltak for å redusere tomgangsleie og øke utleiegraden.

b. Husleie:

- i. Gjennomgå dagens husleie, og sammenligne det med markedsleie.
- ii. Vurdere justeringer basert på økonomiske forhold og behov.

c. Årsverk:

- i. Kartlegg nåværende bemanning og om det har oppstått doble funksjoner.
- ii. Vurder behovet for årsverk i forhold til oppgaver og tjenester.

d. Vedlikehold og påkostning: i. Tydeliggjøre skille mellom vedlikehold (drift) og påkostning (investeringer), og mulighetsrommet.

ii. Utarbeide retningslinjer for prioritering av vedlikeholdsoppgaver og større investeringer.

e. Riktige forutsetninger

i. Gruppen skal se på om foretaket har riktige forutsetninger for å drive på en økonomisk forsvarlig måte. Her må man gå gjennom forarbeidet og kvalitetssikre at det stemmer overens med foretakets forventninger.

3. Tidsramme:

a. Arbeidet skal være ferdig innen 15.09.2024

Foreløpige innspill til arbeidsgruppen fra Tromsøbolig (frist 15.sept):

a) Tomgangsleie

i. Foretaket har gjennomgått boligporteføljen som viser at Tromsøbolig pr. 30.08.24 har 1023 aktive boenheter Dette inkluderer 10 parkeringsplasser og 13 midlertidige boliger. Ved opprettelsen av foretaket er beregnet at foretaket har 1056 boenheter. 1000 boliger kan man beregne tomgangsleie på.

ii. I samarbeid med kommunen vil man måtte utarbeide avtale om hvilken del av vakansen kommunen skal ha ansvar for. Foretaket ønsker å få dette på plass i løpet av høsten.

b. Husleie

i. Foretaket har startet arbeidet med å innføre gjengs leie. Innføring av gjengs leie vil bli innført gradvis ved inngåelse av nye kontrakter eller ved varsel jfr. Husleielovens § 4-3. Leiekontraktene er årlig prisjuster med indeks.

Implementering av gjengs leie av alle objekter vil ta opp til tre år.

| Se egen styresak om gjengs leie¹.

ii. Foretaket har startet arbeidet med å kartlegge hvilke seksjoner og hvor mange kvadratmeter kommunen totalt leier av foretaket. Samtidig gjennomgås utgifter og finanskostnader knyttet til formålsbygg og andet arealer som kommunen leier for å kunne beregne husleie som dekker faste FDV-kostnader og finanskostnader knyttet til formålsbygg og annet arealet som kommunen leier fra foretaket.

c. Årsverk

¹

i. I forbindelse med opprettelsen av Tromsøbolig ble det gjennomført en omstillingsprosess i kommunen. I denne prosessen ble det overført 4 boligdrifere og 2 saksbehandlere. Administrerende direktør ble ansatt av styret i februar 2023 og startet arbeidet med en bemanningsplan. I 2023 bemannet foretaket opp med en rådgiver som jobber med restanse, rådgiver i ledelse/stab, en seksjonsleder for bygg og en prosjektleder.

I tillegg til faste ansettelser ble det ansatt to i engasjement på 6 måneder, en administrasjonskonsulent og en prosjektleder. Begge disse stillingene er nå faste stillinger og besatt.

Rådgiver som jobbet med restanse, ble konstituert som seksjonsleder for utleie og det ble derfor ansatt en konsulent til restanseoppgavene.

Etter hvert som foretaket blir kjent med omfanget av oppdraget og bedre innsikt i hvilke arbeidsoppgaver som foretaket skal løse ser man at foretaket mangler kritisk kompetanse. Det ble derfor ansatt, to saksbehandlere og en boligdrifter. Den midlertidige stillingen som seksjonsleder for utleie blir lyst ut og besatt.

Fortsatt manglet foretaket kompetanse og lyser ut og ansetter to prosjektledere, to tekniske forvaltere, to boligdrifere og en administrasjonskonsulent, fagansvarlig rådgiver FDV-system og jurist. Fagansvarlig rådgiver FDV-system og juriststillingen ble ikke besatt og står vakant pr 30.08.24.

I tillegg har foretaket hatt en person fra ressurs på arbeidsutprøving og benyttet seg av innleie fra Adecco. Begge disse avtalene avvikles i 2024.

Pr. i dag er foretaket bemannet med 23 stk, men foretaket mangler fortsatt kompetanse innen vårt FDV-system og en jurist. Det er fortsatt under etablering og oppbygging og det vil ha behov for flere stillinger tilknyttet stabs – og støttefunksjoner på sikt. I tillegg til egne ansatte og for å kunne drifte infrastruktur på de store byggene (Heracleum, Seminaret, Laureng mfl.) økonomi, innkjøp, arkiv og IT, personal og administrasjon.

d. Vedlikehold og påkostning:

Tydliggjøre skille mellom vedlikehold (drift) og påkostning (investeringer), og mulighetsrommet. Det meste av arbeid som gjøres på utleieboligene regnes som vedlikehold. I de tilfeller det er påkostninger blir kostnadene belastet investeringsregnskapet. Pr 30.08.24 har foretaket overført ca. 5 millioner fra drift til investeringsregnskapet

Vedlikehold (drift):

- (i) Vedlikehold omfatter tiltak som gjøres for å bevare eiendommen i sin opprinnelige stand eller for å bringe den tilbake til denne standarden etter slitasje.

- (ii) Hovedmålet med vedlikehold er å sikre at eiendommen fungerer som den skal, og at den ikke mister verdi.

Påkostning (investeringer):

- [(i)] Påkostninger refererer til tiltak som øker eiendommens verdi eller forbedrer standarden utover det opprinnelige nivået.-

ii. Utarbeide retningslinjer for prioritering av vedlikeholdsoppgaver og større investeringer.

Retningslinjer for prioritering av vedlikeholdsoppgaver og større investeringer i velferdsboliger

1. Formål

Formålet med disse retningslinjene er å sikre en systematisk, rettferdig og bærekraftig tilnærming til prioritering av vedlikeholdsoppgaver og større investeringer i velferdsboliger.

2. Prinsipper for prioritering

- i) Beboernes helse og sikkerhet
- ii) Lovpålagte krav og standarder
- iii) Tilstandsgrad og akutt behov
- iv) Økonomisk effektivitet og langsiktighet
- v) Brukerorientering og livskvalitet
- vi) Miljø og bærekraft

3. Prosess for prioritering

- (i) Identifikasjon og kartlegging av behov
- (ii) Vurdering og kategorisering.
- (iii) Kostnadsanalyse og langsiktig planlegging

e. Riktige forutsetninger

i. Gruppen skal se på om foretaket har riktige forutsetninger for å drive på en økonomisk forsvarlig måte. Her må man gå gjennom forarbeidet og kvalitetssikre at det stemmer overens med foretakets forventninger. I kommunestyresak 1/22 ble det fattet følgende vedtak:

Kommunestyrets Vedtak

1. Boligorganiseringen i Tromsø kommune plasseres i et kommunalt foretak (KF), som får ansvaret for forvaltning og drift av kommunens utleieboliger for vanskeligstilte og bosteder med heldøgns bemanning med virkning fra 01.01.2023

I forkant av opprettelsen av foretaket, omtalt i kommunestyresak 1/22, ble det gjennomført flere utredninger om både organisering og økonomi, med henvisning til BDO-rapporten. I vedtaket fra sak 1/22 ble det besluttet at foretaket skal forvalte og drifte kommunens utleieboliger for vanskeligstilte samt bosteder med heldøgns bemanning.

I sak 97/22 om fremtidig boligorganisering er kommunestyrets vedtak endret til:

Kommunestyrets vedtak

1. Tromsø kommune organiserer drift, forvaltning og vedlikehold av kommunens boliger som et kommunalt foretak (KF) fra 01. januar 2023. Foretaket skal ha ansvaret for prosjektering, bygging, forvaltning, drift og vedlikehold av Krisesenteret, kommunale velferdsboliger, rus- og psykiatriboliger, omsorgsboliger med og uten base og formålsbygg med omsorgsbolig (i første omgang Seminaret, Heracleum, Laureng og Mortensnes omsorgsbolig).

I tidligere nevnte utredninger er det ikke tatt høyde for at foretaket skulle overta formålsbyggene. Det er ikke lagt ved noen ny utredning i kommunestyrets sak 97/22, og de økonomiske og organisatoriske forutsetningene vil derfor ikke være i samsvar med forutsetninger som lå til grunn for vedtaket i kommunestyres sak 97/22.

I økonomiplanen for 2023-2026 er det bevilget en overføring fra kommunen til foretaket på 18 millioner. Overføringen skal dekke FDV-kostnadene for 11000 kvadrat for personalbaser, parkeringsanlegg og andre ulike kommunale tjenesteavtaler for Heracleum, Seminaret, Laureng og Mortensens omsorgsbolig.

Foretaket har imidlertid overtatt flere formålsbygg, personalbaser og arealer til ulike tjenestefunksjoner enn det som er nevnt i vedtaket, se vedlagt oversikt. Antall seksjoner/kvadratmeter som foretaket faktisk har overtatt fra kommunen vil derfor være betydelig høyere enn det som lå til grunn i sak 97/22.

Gjelden knyttet til formålsbyggene utgjør en betydelig del av foretakets totale gjeldsbelastning. Dette gjelder også kostnader til drift og vedlikehold av disse byggene.

Foreløpige betraktninger mot en løsning:

For at foretakets økonomi skal gå i balanse og kunne levere på sitt oppdrag, er det nødvendig å øke inntektene utover det nivået foretaket har i dag. I tillegg til å innføre gjengs leie samt arbeide med å redusere vakanse og restanse, må foretaket inngå

leiekontrakter som gjenspeiler de faktiske utgiftene knyttet til formålsbygg og andre kommunale tjenestearealer.

Et alternativ til å inngå slike kontrakter er at formålsbygg og andre kommunale tjenestearealer tilbakeføres til kommunen. Ved en tilbakeføring vil en betydelig del av foretakets utgifter og gjeldsbelastning også overføres til kommunen.

Tilbakeføringen vil ha stor organisatorisk betydning. Lovpålagt drift og vedlikehold av disse arealene krever kompetanse som allerede finnes i kommunen, men som foretaket ikke besitter. Foretaket kjøper derfor arbeid tilsvarende rundt 10 årsverk fra kommunen for å ivareta disse funksjonene.

Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Arkivsaknr. 24/10293
Saksbehandler Arnhild Johansen

| Behandlet av | Møtedato | Saknr |
|-----------------|------------|-------|
| 1 Formannskapet | 11.06.2024 | 97/24 |
| 2 Kommunestyret | 19.06.2024 | 91/24 |

Tertialrapport 1-2024 Tromsøbolig KF

Kommunestyret har behandlet saken i møte 19.06.2024 sak 91/24

Møtebehandling

Pål Julius Skogholt (SV) foreslo: **Endring**

Støttet av: SV

Forslag: Punkt 1a, b og c strykes

Votering

Voteringspunkt Endring

Enstemmig for 42

Voteringspunkt Innstilling

Enstemmig for 42

Kommunestyrets vedtak

1. Tromsø kommunestyre tar tertialrapport 1-2024 pr 30. april 2024 til orientering.

1. Foretaket er nå i dialog med administrasjonen i kommunen og har i fellesskap satt ned en arbeidsgruppe som skal arbeide i dybden med de utfordringene som fremgår av tertialrapporten. Arbeidet må resultere i riktige økonomiske forutsetninger, slik at foretaket kan settes i stand til å levere på oppdraget.

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 30.08.2024, 09:00 - 12:45 (CEST)
Sted: Samuel Arnesens gate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Sak 37 - Gjengs leie - modell og innføring

12:00 - 30 min Tema: Økonomi Sakstype: Beslutning

Saken er beskrevet i vedlegg

Forslag til beslutning:

 Saken tas til orientering. Det utarbeides et saksfremlegg til kommunestyret i oktober, hvor foretaket foreslår at iverksettelsen av gjengs leie settes til 1 januar 2025. For utleie av arealer til Tromsø kommune vil foretaket fastsette kostnadsdekkende husleie.

Vedlegg:

 Sak om innføring av gjengs leie.docx

Innføring av gjengs leie ved utleie av kommunal bolig- Tromsøbolig KF

Hva saken gjelder?

Innføring av "gjengs leie" som grunnlag for beregning av husleie for kommunale boliger til vanskeligstilte. Metode for utregning av gjengs leie vil erstatte dagens standardprising for husleie til vanskeligstilte slik den fremgår av kommunestyresak 199/17.

For utleie av kommunale utleieenheter til kommunen, herunder personalbaser, kontorlokaler, aktivitetsrom, annet fellesareal og midlertidig bolig må det legges til grunn kostnadsdekkende husleie som også inkluderer evt kostnader til tilpasninger som er nødvendig til formålet.

For arealer i formålsbygg (da sett bort fra de alminnelige utleieenheterne) må det utredes nærmere om inntekter for dekning av kostnader til bygget skal sikres gjennom næringskontrakter for utleie med kommunen.

Bakgrunn:

I sentrale dokumenter tilknyttet politisk sak om boligorganisering og opprettelse av kommunalt foretak, herunder rapport fra BDO fra 12.12.21 og vedlagt rapport til kommunestyresak 97/22 datert 15.06.22, er det konkludert at dagens husleienivå i kommunale boliger er satt for lavt for å kunne dekke nødvendige kostnader tilknyttet boligforvaltningen og husleieprisene må økes. Etter at boligporteføljen med tilhørende gjeld er overført foretaket viser totaloversikten at dagens inntekter må økes mellom 30 og 40 % for å dekke de totale kostnader. Da er inntekter knyttet til dagens overføringer fra kommunen tatt med.

Gjengs leie er derfor et av flere tiltak som må innføres for å sikre inntekter for forsvarlig boligforvaltning, herunder løpende drift og vedlikehold av boligporteføljen. Det vil i tillegg være viktig å sette inn tiltak for å håndtere de store kostnadsfaktorene som er 1) merforbruk på løpende vedlikehold grunnet vedlikeholdsetterslep, og 2) utfordringer knyttet til overføring av formålsbygg som er belastet med stor gjeld og som pr i dag ikke innbringer inntekter utover en overføring fra kommunen.

Gjeldende prisstruktur

Grunnlaget for fastsetting av dagens husleie i kommunale boliger følger av Kommunestyresak 199/17. Kommunestyret vedtok da å gå bort fra kostnadsdekkende husleie og innførte nytt prinsipp om å fordele kommunens samlede husleieinntekter etter nye metode for beregning. Denne metoden er følgende:

Husleie = (Grunnpris + (kvm-pris x kvm) + (antall rom x rompris) x korr. Bydel x korr.for standard bolig x korr.for spesielle forhold).

Grunnprisen er uavhengig av boligens størrelse, beskaffenhet og plassering. I tillegg følger fastsatt priselement for rom og kvm pris. Disse faste priselementene endres med indeks årlig.

I tillegg ble det lagt inn 3 justeringsfaktorer knyttet til beliggenhet, standard og særlige forhold, som går fra 0,85 til 1,05. Grunnprisene er pr dags dato:

| | |
|---------------------|------------|
| Basispris boenhet; | kr 5019,-. |
| Arealtillegg pr kvm | kr 60,-. |
| Romtillegg pr rom | kr 759,-. |

Boligportefølje og inntekter

Tromsøbolig KF har pr dags dato 1000 ¹aktive utleieenheter. Ut fra dagens husleiestruktur er det angitt i tabell 1 hva gjennomsnittlig pris utgjør ut fra beskaffenhet og størrelse. Det er også angitt hva gjennomsnittlig kvm pris utgjør.

| Boligstørrelse | Antall enheter | Dagens husleie -gj snitt | Gj snitt kvm pris |
|------------------|----------------|--------------------------|-------------------|
| 1 roms (33 kvm) | 17 | 7399 | 224 |
| 2 roms (51 kvm) | 696 | 9464 | 185,5 |
| 3 roms (71 kvm) | 154 | 11532 | 162 |
| 4 roms (91 kvm) | 116 | 13215 | 145 |
| 5 roms (125 kvm) | 9 | 16390 | 131 |
| 6 roms (133 kvm) | 3 | 17231 | 129,5 |
| 7 roms (160 kvm) | 5 | 19658 | 123 |
| | 1000 | | |

Tabell.1. Data tatt ut fra Facilit 20.8.24.

Med dagens prisstruktur vil utleie av hele boligporteføljen gi foretaket kr 123 829 212 i året. Dagens totale vakanse er på 11 % ²(boliger til drift, klar for tildeling og klar for kontrakt), som i året tilsvarer et tap på kr 13 621 213. Dette gir en faktisk inntekt på kr 110 207 999 i året.

Redegjørelse for metode og beregning av gjengs leie i Tromsøbolig KF

Det juridisk grunnlag for husleieberegning

Fastsetting av husleie for nye leieforhold begrenses i hovedsak kun av det alminnelig leieprisvernet som angitt i husleielovens § 4-1. Bestemmelsen viser til at det ikke kan avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende vilkår, det vil si dagens markedsleie. Dersom utleier

¹ Tallet henviser til antall aktive seksjoner som kan leies ut. Foruten dette er det registrert 13 midlertidig bolig og 10 parkeringsplasser. Dersom vi inkluderer deaktiverte seksjoner er det totale antallet 1059 enheter. De enheter som er deaktivert er Tindveien(revet), Snarvegen (revet), M.urdalsveg 45 (ikke utleibar), Roald Amundsens gt 8 (Bukta hybelhus som er revet) og enheter fra Kaldfjordvegen (omgjort fra 6 hybler til 4 leiligheter som er aktive), tilsammen utgjør deaktiverte 36 enheter.

² 5,7 % vakanse på boliger hos Drift, 2,3 % klar for kontrakt og 3 % klar for tildeling. Vakansetid på boliger til Drift har økt og forventer å øke ytterligere grunnet økonomi.

derimot vil øke husleiepris i et løpende leieforhold, er det satt begrensninger i når det kan innføres og hvor mye prisen kan økes, herunder gjengs leie.

Gjengs leie er et “gjennomsnitt av leien i alle løpende leieforhold av lignende husrom på lignende vilkår” jfr. Husleielovens § 4-3.

Begrepet *gjengs leie* er forskjellig fra markedsleien selv om det i begge tilfeller er tale om å finne frem til hva som betales i markedet. Mens markedsleien reflekterer hva som kan oppnås ved ny utleie i dag, er gjengs leie et *gjennomsnitt av leien i alle løpende leieforhold av lignende husrom på lignende vilkår*. Gjengs leie kan derfor ikke kun baseres på markedspris for husrom eks) på finn.no på et gitt tidspunkt, men må ta utgangspunkt i priser over tid. Videre skal det tas hensyn til at sammenligningsgrunnlaget må være utleie på lignende vilkår.

Ettersom leiekontraktene i kommunal bolig i Tromsø kommune er 3 år, jfr dagens retningslinje for tildeling, kunne markedsleie i prinsippet vært innført fortløpende i nye kontrakter. Begrensningene som gjengs leie medfører, gjelder for endring på husleie i *løpende* kontrakter. Vi har derimot unntak fra 3 årige kontrakter, der bl.a. omsorgsboliger tildeles på ubestemt tid. Utviklingen i boligsosialt arbeid i kommunen og i nasjonalt lovutvalget til ny Husleielov, tilsier at det vil komme endringer i forhold til minstetid i kontrakter. Å innføre to ulike strukturer for fastsetting av husleie vil ikke være hensiktsmessig. Gjengs leie innføres derfor som prisstruktur både for nye kontrakter og løpende kontrakter.

Metode for fastsetting av gjengs leie

Grunnlaget for fastsettelsen av ny husleiepris er viktig for etterprøvbarhet og legitimitet. Metoden må også være håndterbar og ikke for kompleks for å kunne ivaretas i daglig drift.

Ut fra dette foreslår Tromsøbolig KF følgende metode for å komme frem til gjengs leie

Grunnlaget for fastsetting av gjengs leie vil baseres på:

1. Markedsundersøkelse av leienivå for hva lignende boliger etter type og størrelse har vært priset for en periode på 3 år. Elementene for grunnpris i dagens modell reguleres opp prosentvis til å tilsvare gjengs leie.
2. Kvaliteten med den enkelte bolig som justeringsfaktor. Med kvalitet anvendes justeringsfaktorer knyttet til beliggenhet og standard. Her beholdes justeringsfaktorer som anvendes i dagens husleieberegning, med et spenn på + 5 % til – 15 %.

Markedsundersøkelse:

Det gis lite veiledning i lov og lovforarbeid hvordan man skal komme frem til hva som er “gjengs leie” i et bestemt marked, men det fremkommer at det bør baseres på en form for markedsundersøkelse over tid.

Markedet i Tromsø har de siste årene vært preget av høye priser grunnet turisme og utleie på Airbnb. Dette er leieforhold med andre betingelser enn alminnelig utleie for en 3 årsperiode

som må tas med i vurderingen ved innhenting av datamaterialet. Videre kan data hentet fra undersøkelser inkludere tillegg som parkering, internett, strøm etc. Dette må også hensyntas.

Tromsøbolig KF har vurdert følgende kilder som relevant for markedsundersøkelse for fastsetting av gjengs leie for kommunale boliger i Tromsø:

SSBs markedsundersøkelse

Statistisk Sentralbyrå utfører årlige leiemarked undersøkelser som kan anvendes som en relevant kilde ved vurdering av gjengs leie. Data er basert på leiekontrakter med profesjonelle utleieselskaper og privatpersoner som ikke leier ut til familie og venner. Utgifter til strøm og/eller oppvarming er ikke lagt til, heller ikke tillegg for garasje, balkong/terrasse og møblement.

Vi har valgt å se på undersøkelser for Tromsø fra 2021-2023.

| | Predikert månedlig leie | | |
|----------------------------|-------------------------|--------|--------|
| | 2021 | 2022 | 2023 |
| Tromsø | | | |
| 1-roms 30 kvm | 8 100 | 8 300 | 9 000 |
| 2-roms 50 kvm | 10 500 | 10 700 | 11 400 |
| 3-roms 70 kvm | 12 700 | 13 000 | 13 800 |
| 4-roms 90 kvm | 14 900 | 15 300 | 16 300 |
| 5-roms eller flere 120 kvm | 17 900 | 18 300 | 19 200 |

Tabell hentet fra SSB leiemarkedundersøkelse.

Finn.no

Som grunnlag for fastsetting av gjengs leie har vi tilgjengelig data fra finn.no med datagrunnlag fra mars 2021 i kommunestyresak i 2022 samt en markedsundersøkelse utført av Sne eiendom i 2023 der det er innhentet kvartalsvise tall fra finn.no i perioden juli 22-april 23. Med sammenstilling av undersøkelsene i perioden mars 21-april 23 foreligger følgende resultater:

| Boligstørrelse | Finn.no 2021 tall fra kommunestyret | Finn.no 2022-23 Sne Markedsundersøkelse |
|------------------|-------------------------------------|---|
| 1 roms (33 kvm) | | 8600 |
| 2 roms (51 kvm) | 10600 | 11400 |
| 3 roms (71 kvm) | 14232 | 14766 |
| 4 roms (91 kvm) | 19770 | 20385 |
| 5 roms (125 kvm) | 19500 | 23650 |

Tabell 2 utarbeidet på grunnlag av markedsrapport fra SNE og kommunestyrevedtak, viser gjennomsnittlig månedlig leie fra finn.no.

Svakheten med innhentet data fra finn.no er at oversikten ikke tar høyde for ulike tilleggstjenester som er inkludert/ikke inkludert som strøm, internett, oppvarming og parkering. Statistikken viser heller ikke faktisk inngåtte leiepriser. Det kan ha vært individuelle forhandlinger som ikke er mulig å fange opp.

Det kan også være store variasjoner på standard som ikke fremkommer i denne statistikken. Tallene er basert på gjennomsnittspriser pr kvadratmeter.

Vekting av datagrunnlag

Tabellen under viser den prosentvise forskjellen på innhentet tallgrunnlag fra SSB og finn.no i perioden 2021-2023 sammenlignet med dagens husleiepriser i kommunal bolig. Her er regnet gjennomsnittlig husleie hos SSB og finn.no for perioden som grunnlag for beregning.

| Boligstørrelse | Dagens husleie - Finn.no 2021-23 | Økning fra dagens husleie | SSB 2021-23 | Økning fra dagens husleie |
|------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------|---------------------------|
| 1 roms (33 kvm) | 7399 | 8600 | 16,00 % | 8500 |
| 2 roms (51 kvm) | 9464 | 11400 | 20,40 % | 10866 |
| 3 roms (71 kvm) | 11532 | 14766 | 28 % | 13166 |
| 4 roms (91 kvm) | 13215 | 20385 | 54 % | 15500 |
| 5 roms (125 kvm) | 16390 | 23650 | 44 % | 18500 |

For 1 til 2 roms skiller ikke prisene seg nevneverdig mellom SSB og finn.no. Forskjellen ligger mellom 1,2 og 5,6%. Fra 3 roms og oppover ser vi derimot en markant høyere pris på finn.no enn hos SSB, fra 11,2 til 36,7 %. Dette kan forklares med at leieobjektene av denne størrelsen ofte kommer med parkering, balkong og andre tillegg som gir utslag i leiepris. I tillegg vil utleie på Airbnb påvirke prisene. Ved usikkerhet rundt tallgrunnlag bør gjengs leie ikke legges for høyt. Siden vi mangler gode verktøy for å gjøre filtreringer i datagrunnlaget fra finn.no, ser vi ikke at vi kan benytte oss av dette grunnlaget.

Med bakgrunn i metodikken vi beregner husleie på i dag (justeringer for størrelse, beliggenhet og standard) vil SSB leiemarked undersøkelsen være et bedre utgangspunkt for å beregne gjengs leie siden den ikke inneholder tilleggstjenester.

Det foreslås derfor at Tromsøbolig KF inntil videre benytter SSB leiemarked undersøkelse som grunnlag for beregning av gjengs leie.

Justering for kvalitet

Ved innføring av gjengs leie, skal det fastsettes justeringsfaktorer knyttet til kvalitet. Det foreligger allerede i dag en justeringsfaktor på enhetene i forhold til beliggenhet. Denne vurderer vi å beholde inntil videre.

Justering på pris i forhold til boligstandard er derimot en faktor som må sikres et godt grunnlag. Her er det viktig å definere klare kriterier for hva som utgjør **lav, middels og høy standard**. Dette må baseres på ulike faktorer som boligens tilstand og tilgjengelige fasiliteter.

Her er noen kvalifikasjoner som vi vil vurdere i forhold til boligstandard:

| Kriterier | Lav Standard | Middels Standard | Høy Standard |
|----------------------------|--|--|---|
| Bygningens Tilstand | Eldre bygninger med betydelige vedlikeholdsbehov, slitte overflater, mangel på modernisering | Bygninger i god stand med mindre vedlikeholdsbehov, noe slitte overflater, generelt funksjonelle | Nyere eller nylig renoverte bygninger med moderne materialer, ingen vedlikeholdsbehov og høy kvalitet |
| Planløsning | Dårlig planløsning, begrenset oppbevaringsplass | Tilstrekkelig plass, funksjonell planløsning og tilstrekkelig | God planløsning, rikelig med oppbevaringsplass, |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | | oppbevaringsplass | ekstra rom |
| Sanitær og Kjøkken | Eldre fasiliteter, behov for oppgradering, begrenset antall bad, enklere kjøkkenløsninger | Funksjonelle fasiliteter, tilstrekkelig antall bad, moderne men ikke luksuriøse kjøkkenløsninger | Moderne fasiliteter, flere bad, høykvalitets kjøkkenutstyr, spesialfunksjoner som gulvvarme |
| Tekniske Installasjoner | Eldre eller manglende installasjoner, elektrisk anlegg med få stikkontakter, enkel oppvarming, enkel ventilasjon og grunnleggende VVS-systemer | Oppdaterte og funksjonelle installasjoner, elektrisk anlegg med tilstrekkelig stikkontakter etter dagens behov, moderne oppvarming, ventilasjon, VVS-systemer, men ikke nødvendigvis de nyeste | Moderne, energieffektive installasjoner, elektrisk anlegg med rikelig antall stikkontakter og smart teknologi, avansert oppvarming og kjølesystemer, avanserte VVS-systemer |
| Fellesområder og Utendørsområder | Begrensede eller dårlige fellesområder, slitte trapper, heis og utearealer | Godt vedlikeholdte fellesområder, nødvendige fasiliteter som heis, sykkelparkering og utearealer | Høykvalitets fellesområder, ekstra fasiliteter som treningsrom, velholdte hager og svømmebasseng |
| Sikkerhet og Miljø | Begrensede sikkerhetstiltak, lite fokus på miljøaspekter, enkle låser og røykvarslere | Tilfredsstillende sikkerhetstiltak som røykvarslere og låssystemer, noen miljøvennlige tiltak som resirkuleringsmuligheter | Omfattende sikkerhetstiltak som sikkerhetskameraer og alarmsystemer, sterke miljøvennlige tiltak som solcellepaneler og energieffektive løsninger, avanserte låssystemer |
| Tilgjengelighet | Begrenset tilgjengelighet, trange dører, trapper uten heis | Tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, heis, brede dører, men uten spesialtilpassede løsninger | Full tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, spesialtilpassede løsninger som automatisk døråpner, rullestolvennlige bad og kjøkken |
| Overflater | Enkle og eldre overflater, linoleum eller vinylgulv, malte vegger, eldre fliser | Standard overflater, parkett eller laminatgulv, vinyl med oppbrett, malte vegger, nyere fliser | Høykvalitets overflater, parkett eller fliser av høy kvalitet, vegger med moderne maling eller tapet, eksklusive fliser |

Når man skal vurderer boligstandard, er det viktig å se på en helhetlig kombinasjon av disse faktorene. Hver faktor bør vurderes individuelt og samlet for å få en nøyaktig vurdering av boligens totale standard. Dette vil sikre en rettferdig og transparent overgang til gjengsleie. I dag anvendes justeringsfaktor for lav – 15 % og høy standard + 5 %.

Tromsøbolig KF ser behov for en gjennomgang av standard i boligporteføljen. Dagens standardvurdering anses å være utdatert og mangler god dokumentasjon. Kartleggingen som er nødvendig må gjennomføres i den enkelte utleiebolig før innflytting, ved forlengelse eller etter varsel om befaring i løpende kontrakter ved innføring av gjengs leie.

Tromsøbolig KF vil vurdere om kvalitetsvurderingen skal utføres av takstmann for å sikre objektiv vurdering, eller om foretaket selv skal utfører kartleggingen og evt gjør justeringer dersom det påklages i de enkelte tilfeller.

Resultat etter sammenstilling av datagrunnlag - markedsundersøkelse og justering for kvalitet

Ut fra foreliggende markedsundersøkelser antas det at dagens husleie i kommunale boliger i gjennomsnittlig ligger ca 15 % under gjengs leie. Det er foretatt testing med ny beregning i Facilit, for å sikre at økningen tilsvarer cirka prisene i SSB leiemarked undersøkelse. Resultat fra testen følger i tabell under.

| Størrelse | Dagens pris | Gjengs leie | økning | SSB 2023 | Høyest + 5 % | Lavest - 30% |
|----------------|-------------|-------------|--------|----------|--------------|--------------|
| 1 roms 20 kvm | 7008 | 8075 | 1067 | 8000 | 8478 | 5653 |
| 1 roms 30 kvm | 7728 | 8915 | 1187 | 9000 | 9360 | 6240 |
| 1 roms 40 kvm | 8226 | 9496 | 1270 | 9700 | 9970 | 6648 |
| 2 roms 30 kvm | 8785 | 10127 | 1342 | 9800 | 10633 | 7089 |
| 2 roms 40 kvm | 8937 | 10310 | 1373 | 10700 | 10825 | 7217 |
| 2 roms 50 kvm | 9513 | 10982 | 1469 | 11400 | 11531 | 7688 |
| 2 roms 60 kvm | 10137 | 11710 | 1573 | 12000 | 12295 | 8197 |
| 2 roms 70 kvm | 10737 | 12410 | 1673 | 12600 | 13030 | 8687 |
| 3 roms 60 kvm | 10896 | 12580 | 1684 | 13200 | 13209 | 8806 |
| 3 roms 70 kvm | 11496 | 13280 | 1784 | 13800 | 13944 | 9296 |
| 3 roms 80 kvm | 12096 | 13980 | 1884 | 14400 | 14679 | 9786 |
| 4 roms 80 kvm | 12855 | 14850 | 1995 | 15800 | 15592 | 10395 |
| 4 roms 90 kvm | 13500 | 15620 | 2120 | 16300 | 16401 | 10934 |
| 4 roms 100 kvm | 14055 | 16250 | 2195 | 17800 | 17062 | 11375 |
| 5 roms 100 kvm | 14874 | 17190 | 2316 | 18300 | 180495 | 11203 |

“Dagens pris” og “Gjengs leie” er innhentet fra Facilit før og etter regulering. Tall fra SSB er hentet ut med variablene rom og kvm. Videre viser tabellen potensielt høyest og lavest pris med justeringsfaktorene beliggenhet og standard.

Priselementene grunnpris, kvm pris og pris pr soverom justeres dermed opp med 15 % ved første gangs regulering til gjengs leie. Etter dette vil gjengs leie årlig reguleres til ny pris på utleieobjekt etter metoden som beskrevet over.

Justeringer grunnet standard vil vurderes fortløpende ved inngåelse av nye kontrakter eller ved evt tvistesaker.

Nye grunnpriser er pr dags dato følgende:

| | |
|---------------------|-----------|
| Basispris boenhet; | kr 5770-. |
| Arealtillegg pr kvm | kr 70,-. |
| Romtillegg pr rom | kr 870,-. |

Justeringsfaktorene “Beliggenhet” og “standard” beholdes med følgende justeringsfaktor:

| | |
|--|------|
| Bydel | |
| Tromsdalen, Tomasjord og Tromsøya minus Hamna | 1,0 |
| Hamna, Kroken, Lunheim og Kvaløya (Eidkjosen-Finnvikdalen) | 0,95 |
| Kommunen for øvrig | 0,85 |

Standard

| | |
|---------|------|
| Høy | 1,05 |
| Middels | 1,0 |
| Lav | 0,85 |

Implementering og forventet inntektsøkning

Implementering av nye priser vil skje gradvis ved inngåelse av nye husleiekontrakter og forlengelser. Omkring 70 % av dagens husleiekontrakter er 3 årige. For resterende kontrakter, herunder tidsubestemt leiekontrakter, kan man justere husleien utover indeksen tidligst 2,5 år etter sist endring. Endringen skal varsles minst 6 måneder i forveien. Foretaket vil da justere alle tidsubestemte leieforhold med gjengs leie hvert 3 år. Full implementering av nytt husleiesystem vil derfor ta inntil 3 år.

Ved økning av husleie til gjengs leie anslås det at husleieinntektene øker med ca kr 17 millioner i løpet av en 3 års periode. Dette tallet er fratrukket en forventet årlig vakanse på 5 % (tomgangsleie grunnet vedlikehold og kontraktsadministrasjon). Årlig kan det estimeres ca 1/3, som vil si inntektsøkning på minimum kr 5,6 millioner.

I tillegg vil gjengs leie vurderes årlig. Dersom årlig indeks er lavere enn gjengs pris, vil objektprisen endres til gjengs leie etter samme vurdering som over. Dette vil si at nye kontrakter fortløpende vil ha oppdaterte gjengs leiepris.

Systemendring

Innføring av gjengs leie medfører ikke noen større systemendring i Facilit da vi i stor grad beholder samme struktur som dagens.

I facilit er det pr dags dato ikke mulig å skille innleide boligene fra resten av boligporteføljen i prismodulen. Om innleide boliger skal omfattes av endringen nå eller når de evt overføres KF i løpet av 2025 er ikke avklart. Det er heller ikke avklart om det skal regnes

kostnadsdekkende husleie for disse. Det tas forbehold som at det kan medføre en kostnad for KFet dersom systemeier må gjøre endringer i prismodulen.

Rapportering til styret

For å sikre etterprøvbarehet av ordningen skal det årlige tas ut rapporter som viser sammenligning med marked for regulering til gjengs leie. I tillegg skal det vurderes om justeringsfaktorer skal endres, dvs grunnlaget for å vurdere beliggenhet og standard. Dette skal årlig rapporteres til styret.

Konsekvenser for leietakerne ved innføring av gjengs leie

Prinsippet om gjengs leie vil medføre at subsidier til vanskeligstilte gjennom lavere husleie enn markedspris, faller bort. Oslobygg har redegjort for at innføring av gjengs leie har gjort "innlåsnings-effekten" mindre, dvs at den er gunstig i forhold til at kommunal bolig skal være "midlertidig" og vil gjøre flere kommunale leietakere i stand til å senere å leie på det private markedet.

Innføring av gjengs leie vil likevel ha den umiddelbare konsekvens at flere leietakerne vil ha behov for økonomisk bistand fra kommunen for å dekke sine bokostnader. Pr i dag kan alle med høye husleiekostnader og lave inntekter søke om statlig bostøtte til Husbanken. Denne støtten er derimot begrenset. I Oslo kommune er det innført egen kommunal bostøtte for leietakere i kommunal bolig samtidig med innføring av gjengs leie. Uten denne, vil flere ha behov fra NAV for økonomisk bistand til dekning av sine faste kostnader. Tromsø kommune må vurdere om det må settes inn særlige tiltak for å gi økonomisk bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Før implementering av ny struktur for husleiefastsetting i kommunale boliger, er det viktig at berørte enheter i kommunen gis informasjon. Dette er i hovedsak Boligkontoret og forvaltningskontorene som tildeler samt NAV som yter økonomisk bistand og sosialhjelp til vanskeligste på boligmarkedet i dag.

I tillegg bør det sikres at endringen kommuniseres ut til media og på Tromsø kommunes hjemmeside.

Styret i Tromsøbolig KF


Dato: Fredag 30.08.2024, 09:00 - 12:45 (CEST)
Sted: Samuel Arnesens gate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Sak 38 - Styrets egevaluering

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

Vedlagt følger styrets egevaluering for gjennomgang og diskusjon i styret. Daglig leder er også gitt anledning til å inngi svar.

Vedlegg:

 Egevaluering for styret i Tromsøbolig juni-24.pdf

Trobo - Styrets egnevaluering

Gjennomført Juni-24

Spørsmål 1 Styrets oppgaver

Stikkord: er det klart for deg hva som er styrets oppgaver? Er styret tilstrekkelig fokusert på de oppgavene du mener styret skal ha? Har styret riktig fokusert på kontroll med virksomheten og ledelsen? Kommer de riktige sakene til styret? Hvilke saker skulle evt ha vært der/ikke vært der?

Svaret er ja på de første spørsmålene

Styret er nok litt mer involvert i daglig drift enn de bør og skal være i fremtiden. Bør passe på å "slippe taket" etterhvert som foretaket etablerer seg.

Jeg tenker at styret i litt for stor grad er for operativ og ikke i stor nok grad strategisk. Dette er kanskje naturlig i den fasen man er i nå, men fremover i tid kan vi vurdere å få flere strategiske saker på dagsorden. Konkrete strategiske elementer jeg tenker på er å få på plass styringsparameter (KPI'er – prestasjonsindikatorer) som styret kan få rapporter på for eksempel kvartalsvis. Et annet strategisk element er å få på plass systematisk risikostyring ved hjelp av et strukturert verktøy det kan rapporteres på for eksempel halvårlig eller årlig. Det er flere ting jeg kunne nevnt, men dette er en god start.

Ja. I oppstarten har det vært mye fokus på detaljer og problemer, men det har vært nødvendig for å få ting opp å gå. Fremover må styrets fokus bli mer på strategi, overordna system og kontroll.

Tromsøbolig står fortsatt i en oppstarts/innledende fase. Det preger mye av virksomheten og også styrets arbeid. Jeg synes det har vært fornuftig håndtert i denne fasen av både styret og adm.

Det er klart for meg hva som er styrets oppgaver. Mye av grunnlaget for styrets arbeid ligger i å få kontroll på økonomien og det har styret vært opptatt av.

Spørsmål 2 Styrepapirer

Stikkord: Er disse godt forberedt? Er de lett å forstå? Er de for omfangsrrike eller for lite info? Forslag til forbedringer.

Ja på de 2 første Nei på det 3.

Styresakene kan forbedres ytterligere til korte saksnotater som gir rask innsikt i problemstilling, alternativer og en begrunnet anbefaling om løsning. Vedtaks punktet bør også være tydelig formulert.

Stort sett er styrepapirene veldig bra. Jfr. pkt. nr. 1. Få inn strategiske oppfølgingspunkter som vi over tid kan følge utviklingen på.

Det er en del å gå på ift styrepapirer, både hva gjelder tekst og forslag til innstilling. Kommer ofte også veldig sent. Særlig på redegjørelser for økonomien bør det forbedres.

Her har vi nok forbedringspunkter men med ref. til forrige punkt mener jeg det har vært akseptabelt.

Styresakene kan med fordel være bedre gjennomarbeidet og det er forståelse for at administrasjonen er liten og det har vært mange oppgaver. Normalt er det ok og blir ofte utfyllt av daglig leder ved gjennomgang.

Spørsmål 3 Styremøtene

Stikkord: Er styret tilstrekkelig effektiv? Er det ofte nok møter eller for ofte? Formulere vi god nok vedtak i sakene? Hvordan kunne møtene ha vært gjennomført på en bedre måte? Gjør styret en god jobb i styremøtene?

Stort sett er styremøtene med sakspapirer veldig bra.

Naturlig med hyppigere møter i starten, men litt ineffektivitet særlig ved gjennomgang av rapporteringer, budsjettinnspill mm.

Jeg syns styremøtene stort sett er veldig bra. Vi kan i tiden framover få en større dreining mot å drøfte «det store bildet» som for eksempel oppfølging av risikostyring og prestasjonsindikatorer.

Det har nok vært litt for tett mellom noen møter. Men samtidig har det vært behov for å være tett på foretaketbi oppstarten, både for å få innsikt og støtte administrasjonen.

Møtefrekvens ganske hyppig men det har vært nødvendig i denne fasen. Møtene fungerer godt.

Mange styremedlemmer er aktive i formuleringen rundt styrevedtaket og det kan bli vanskelig å oppfatte hva som er det endelige vedtaket.

Spørsmål 4 Styrets kommunikasjonsform

Stikkord: Er det god takhøyde for å ta opp diskusjoner i styret? Samarbeider styret godt? Har styret nødvendig tillit og åpenhet seg imellom?

Ja på alle

Opplever god takhøyde og rom for meninger og synspunkter. Styreleder har stor tillit og skaper et godt samhandlingsklima.

Jeg mener at styret samarbeider godt sammen og at vi har tillit til hverandre. Takhøyden og åpenheten er akkurat passe stor.

Opplever samarbeidet godt og tillitsfullt og at styret tar opp det de har på hjertet.

Samarbeidet i styret fungerer godt og diskusjonene er åpne og gode.

Absolutt takhøyde i styret. Jeg synes styret samarbeider godt og utfyller hverandre.

Spørsmål 5 Forholdet til eier

Stikkord: Hvordan oppleves forholdet til eier? Er forventningene fra eier tydelig nok kommunisert?

Forståelse fra eier har hatt en vei å gå. Håper på bedring nå etter tiltak

Har vært uklart hvem som representerer eier, og har opplevd noen motstridende eiersignaler. Det har bedret seg det siste halvåret, og bør utvikles videre. Forventningene fra eier fremstår ikke som tydelige eller i tråd med rammebetingelsene.

Jeg tenker at forholdet til eier er litt uklart både hva gjelder økonomiske og juridiske elementer. Det er også uklare «bestillinger» fra eier.

Det har vært tidvis utfordrende. Uklarheter rundt kommunikasjon og styringsinformasjon, særlig mot kommuneadministrasjonen.

Forventningene er tydelig kommunisert. Nødvendige forutsetninger for å kunne oppnå de er ikke i tilstrekkelig grad til stede.

Forholdet til eier er litt problematisk siden beslutninger gjøres i kommunen som berører Tromsøbolig i stor grad. Handlingsrommet for styret blir for begrenset og reell styring av virksomheten blir liten

Spørsmål 6 Styrets sammensetning

Stikkord: Er styrets sammensetning/kompetanse bra nok ift oppgavene? Hva mangler evt.? Er styret en god bidragsyter til bedriftens utvikling?

Jeg synes sammensetninga er veldig bra

Opplever at sammensetningen er bra og representerer bredde kompetansemessig.

Jeg mener at styrets sammensetning er komplementær og god. Styret er en god bidragsyter til bedriftens

Styret har sammensatte kompetanser og erfaringer og oppleves å utfylle hverandre godt. Tror dette vil komme ennå mer til sin rette når foretaket kommer opp i drift og de riktige sakene kommer til styret.

Jeg synes vi har et godt styre med variert kompetanse.

Det hadde vært ønskelig med mer eiendomsfaglig kompetanse

Spørsmål 7 Styrets leder

Stikkord: Samarbeidet mellom styreleder og øvrig styre og administrasjon. Møteledelse. Arbeidsform.

Styreleder gjør en god jobb

| |
|---|
| Tillitsskapende form som bidrar til åpenhet i møtene. Svært mye arbeid har falt på styreleder i en lang oppstartsfase, og foretaket har vært helt avhengig av hennes arbeidsinnsats og relasjoner.rts |
| Etter mine vurderinger gjør styreleder en meget god jobb. Hun samarbeider godt med resten av styret og administrasjon. Hun er nøye, strukturert og leder styremøtene på en god måte. |
| Samarbeidet mellom styreleder, styreleder og administrasjon oppleves som utmerket. Det er en åpen og ærlig dialog og alle typer problemstillinger kan diskuteres. |
| Det fungerer godt og møtene ledes på en god måte. |

| |
|--|
| Spørsmål 8 Forholdet til daglig leder |
| <i>Stikkord: Samarbeidet med styret. Arbeidsform. Informasjonsutveksling og forholdet mellom det styret skal og bør vite.</i> |
| Synes styret jobber godt sammen med daglig leder. Han har min tillitt |
| Samarbeidet er preget av åpenhet og styret opplever seg svært godt informert om det som skjer. Min vurdering er at daglig leder trenger mer støtte i arbeidet mot styret for å avlaste både seg selv og styreleder fra mer operative oppgaver. |
| Ut fra de ressursene daglig leder har tilgjengelig syns jeg han gjør en meget god og samvittighetsfull jobb. |
| God informasjon fra daglig leder til styret. Ryddig og god tone. Kan noen ganger være for detaljert, men samtidig har det vært nødvendig i den fasen foretaket har vært i. |
| DL har hatt en krevende oppstartsperiode som jeg synes han har håndtert godt. Det gjelder også i forhold til samarbeidet med styret. |
| Daglig leder har liten direktedialog med enkelte medlemmer i forkant og styremøter. Usikker på om det er nødvendig og informasjonen går i hovedsak gjennom styreleder. |

| |
|--|
| Spørsmål 9 Egen rolle i styret |
| <i>Stikkord: Har du fått tilstrekkelig opplæring? Har du potensial til å bidra sterkere i styret? Er du flink til å uttrykke dine egne synspunkter i møtene?</i> |
| Fra eget ståsted er jeg engasjert og uttrykker mine meninger |
| Ja |
| Jeg mener jeg bidrar med konstruktive og klare tilbakemeldinger i styremøtene, men jeg har helt klart et forbedringspotensial. Mitt største forbedringspotensial er å i større grad skjønne de politiske prosessene som ofte legger viktige rammer for beslutninger og utviklingen i selskapet. Jeg prøver så godt jeg kan å lytte til mer erfarne politikere i styret og lære mer om dette i styremøtene. |
| Synes jeg får sagt det jeg mener og får bidratt med min kompetanse. Opplæringa som har vært har vært grei. |
| Egenevaluering på dette punkt er at både jeg og andre deltar aktivt i møtene. |
| Tenker at jeg kunne nok ha fått litt "påfyll" for å kunne bidra enda mer. |

| |
|--|
| Spørsmål 10 |
| <i>Er det andre ting du ønsker å ta opp?</i> |
| Nei |

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 30.08.2024, 09:00 - 12:45 (CEST)
Sted: Samuel Arnesens gate 5
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Sak 39 - Eventuelt

12:45 - 5 min Tema: Strategi Sakstype: Diskusjon Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Det gjennomgås tema som skal tas med i møtet med kontrollutvalget.