

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 Næringsseiendom 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 2.417.735; -*.

Årskost pr. m2: kr 3 683,63

Siva byggetrinn 4: Tilbyr en årlig leiepris på 2.792.448; -.

Årskost pr. m2: kr 3 138,93

Samuel Arnesens gt 5 (dagens lokalitet): 2.333.450,- (referanse)

Årskost pr.m2: kr 3 612,15

* 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.