

Årsmelding 2025

Sortland Boligstiftelse



Innholdsfortegnelse

1. <u>BOLIGFORVALTNING</u>	3
2. <u>VIDEREUTVIKLE STIFTELSENS EIENDOMSPORTEFØLJE PLANMESSIG OG KOSTNADSEFFEKTIVT</u>	3
2.1 Utbedring og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse	3
2.2 Nye prosjekter	4
2.3 Kjøp og salg av leiligheter/eiendommer	5
2.4 Sikkerhet i boligene	5
3. <u>LEIE TIL EIE</u>	6
4. <u>TREFFE MÅLGRUPPENE I TRÅD MED STIFTELSENS FORMÅLSPARAGRAF</u>	7
4.1 Tildeling av boliger	7
4.2 Utleie av boliger generelt	8
4.3 Beboerundersøkelse	9
5. <u>ØKONOMI</u>	9
6. <u>ADMINISTRASJON OG STYRE</u>	10
6.1 Kompetanse og organisasjon	10
6.2 Fravær	10
6.3 Styret i Sortland Boligstiftelse	10

1. BOLIGFORVALTNING

Sortland Boligstiftelse eide 310 boliger ved årsskiftet 2025/2026. Dette er summen av antallet boliger og leiligheter som vi eier selv, inkludert leiligheter som kommunen leier som kontorer/baselokaler. Tallet inkluderer også alle de 31 leilighetene i Lykkentreff Borettslag (selv om noen er eid av privatpersoner).

Dersom vi summerer antall boliger som vi forvalter/disponerer på vegne av kommunen og borettslag som vi har opprettet, så er tallet 382 boenheter. Dette inkluderer boliger som Sortland kommune eier (Aronsvei 25, Margrethe Wiigs veg 6/10, Lamarktunet, Kjempenhøy, Parkveien 2), men som Sortland Boligstiftelse leier ut på vegne av kommunen. De 382 enhetene inkluderer også Sørmo borettslag som vi er forretningsfører for.

2. BOLIGER OG EIENDOMMER

2.1 Utbedring og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse

Totalt sett kjøpte vi vedlikeholdstjenester for ca. 4,3 millioner kroner i 2025, noe som var ca. 300.000 kr mer enn budsjettet. Pga. inntektsføring (kr. 886.000) av tidligere avsatt mva-kompensasjon ble kjøp av vedlikeholdstjenester redusert til ca. kr. 3,4 millioner.

I tillegg til ordinært sommer- og vintervedlikehold ble totalt 7 bygg beiset/malt utvendig.

Innvendig ble det eksempelvis utført skifte/rehabilitering av 5 kjøkken og 5 boliger ble totalrenovert innvendig inkl. bad. Ytterligere 7 boliger ble oppusset innvendig uten at bad/kjøkken ble tatt. Det kan også nevnes at det i 2025 er foretatt oppussing av store deler av fellesarealene (inngangsparti, gangareal ++) i Parken, og at arbeidet vil bli slutført i 2026.

De siste 14 årene har malt/beiset totalt 99 bygg utvendig, vi har skiftet 69 kjøkken og pusset opp 59 bad.

Vi forsøker å dokumentere 100 % av alle håndverksmessige arbeidsoppgaver som utføres. . Det betyr at vi legger inn aktiviteter/avvik/arbeidsordrer i vårt FDV system. Totalt i 2025 produserte vi 478 arbeidsordrer (tilsvarende i 2024 var 638), hvorav 388 var interne oppgaver til egne håndverkere, mens 90 var eksterne (rørlegger, elektriker ++).

Stiftelsen hadde også i 2025 inntil 7 håndverkere i aksjon (fast ansatte og engasjement).



2.2 Nye prosjekter

I 2025 ble to prosjekter med totalt 16 leiligheter i Bakkelia overtatt fra utbygger. Boligene var øremerket ukrainske flyktninger.

Sortland Boligstiftelse er fortsatt i posisjon til å øke antall utleieboliger siden vi har flere byggeklare tomter. Vi holder fortsatt på å regulere et område i Buveien/Marg.Wiigsvei. Vi og Sortland kommune samarbeider om en mulig utnyttelse av hele «Håløygtun-området».

Planlegging av boliger til unge funksjonshemmede startet opp i 2024, og det legges opp til byggestart i 2026.

Det ble i 2025 også vedtatt å gå videre med planleggingen av et prosjekt på ca. 18 boliger mellom Tune og Veldre. Her ble reguleringsplanen vedtatt tidligere og det skal utarbeides et forprosjekt.



16 nye leiligheter i Bakkelia ferdigstilt mai/juni 2025

2.3 Kjøp og salg av leiligheter/eiendommer

I Sørmo Borettslag er samtlige leiligheter solgt slikt at Sortland Boligstiftelse ikke eier noen andeler i borettslaget. Ved årsskiftet 2025/2065 eide Sortland Boligstiftelse totalt 18 av 31 andeler i Lykkentreff Borettslag.

Sortland Boligstiftelse kjøpte en bolig med to utleie-enheter i Søndre Selnesveien 36. I tillegg kommer kjøp og salg i forbindelse med leie til eie (se kap. 3 neste side).

2.4 Sikkerhet i boligene

Sortland Boligstiftelse har hele tiden hatt sterkt søkelys på brannsikkerhet både når det gjelder eksisterende boliger og på nybygg. Resultatet er et godt utviklet system som ivaretar eierrollen på en god måte. Det ble som tidligere år utført «brannsyn» på fem av våre bygg. «Brannsyn» er en gjennomgang med fokus både på rutiner og branntekniske tiltak for bygg. Sortland kommune, teknisk avdeling innkaller og gjennomfører brannsynet sammen med eier (Sortland Boligstiftelse) og brukere (Sortland kommune omsorg).



I 2025 ble det gjennomført elektrisk kontroll/rehabilitering elektrisk i 13 leiligheter (14 i 2024). I seks leiligheter ble det byttet sikringsskap. Vi monterte også komfyrvakter i 9 leiligheter.

I tillegg kontrolleres brannslanger og håndslukkere i de «særskilte brannobjektene» vi har; Parken, Håløgtunet, Snorresvei 41/43, Karlesvei 7 og Lykkentreff Borettslag. I løpet av 2025 gjennomførte vi også kontroll av 85 røykvarslerne og 54 slukkere.

3. LEIE TIL EIE

Sortland kommune og Sortland Boligstiftelse samarbeider om en 50 % stilling som rådgiver for tiltaket «fra leie til eie».

I løpet av 2025 ble fire familier som var med i tiltaket eiere av boligen som de leide av stiftelsen. Til sammenligning ble én bolig kjøpt av Sortland Boligstiftelse til nye deltakere (leietakere).

Totalt ved årsskiftet 25/26 var 12 familier leietakere i ordningen. I tillegg er det 23 familier som har overtatt boligen.

Totalt sett ser vi at målet om stabilitet for barnefamilier oppnås. Anslagsvis er det ca. 80 voksne og 100 barn som nå er berørt av tiltaket.

Det var ved utgangen av 2025 kjøpt 36 boliger til tiltaket med samlet verdi på over 96 millioner kroner (og 23 av disse 36 boligene har altså leietakerne overtatt og blitt eiere).



Boligene var tidligere finansiert med en kombinasjon av husbanklån, tilskudd fra husbanken samt egenkapital (15 %). Tilskuddet må tilbakebetales til husbanken når boligen overdras til leietaker, men leietaker drar nytte av lavere husleie i leieperioden som følge av tilskuddet. Tilskuddet er fjernet slik at det er blitt vanskeligere å oppnå en tilfredsstillende finansiering.

Stiftelsen har ingen økonomisk fortjeneste på tiltaket. Når boligene overdras til leietaker etter leieperioden skjer det etter selvkostprinsippet. Sortland Boligstiftelse tar heller ikke betalt for det arbeidet som administrasjonen utfører i forbindelse med kjøp, forvaltning og administrasjon i leieperioden. Det legges ned mye ressurser i tiltaket for at familiene skal lykkes med å bli eiere av boligen.

4. TILDELING OG UMLEIE AV BOLIGER

4.1 Tildeling av boliger (eksklusive omsorgsboliger)

I boligporteføljen er det nå totalt 382 boenheter som Sortland Boligstiftelse eier selv eller som det foreligger forretningsføreravtale med. Av de 382 boenhetene er 180 «vanlige» gjennomgangsboliger + 12 «leie til eie-boliger». De øvrige 190 boenhetene er enten omsorgsboliger og/eller borettslagsboliger.

I 2025 fikk vi 88 søknader om bolig (127 søknader i 2024). Ser vi på gjennomsnittet for de siste årene, så er 2025-tallene omtrent på nivå med tidligere år (2024 virker som et unntak). Se for øvrig tabellen nedenfor.

Antall søknader:

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Antall totalt	137	98	110	111	87	104	90	87	89	67	127	88
Antall godkjent								59	71	51	76	53
Godkjent og på venteliste								21	28	21	33	24
Avslått								28	18	13	39	30
Ikke behandlet												14

Ved utgangen av 2025 var det 24 kvalifiserte søkere på «venteliste», dvs. søkere som fylte kriteriene, men som ikke hadde fått tilbud om bolig. Tilsvarende for 2024 var 33 søkere.



Det ble i alt foretatt 49 tildelinger av 18 ledige gjennomgangsboliger. Noen fikk flere tilbud om bolig (før de endelig takket ja eller nei). I 2025 ble det sendt ut i gjennomsnitt 2,7 tilbud om bolig før noen takket ja. Det tilsvarende tallet de foregående år var hhv 1,8 og 1,9.

Antall oppsigelser eller utgått kontrakt:

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Antall	20	16	26	11	16	23	19	40	33	16	25	18

Av tallet på 18 oppsigelser så er 11 ordinære oppsigelser, samt 7 leiekontrakter som gikk ut.

Ellers er det verdt å merke seg at 42 av våre søkere fikk tilbud om bolig i 2025. 13 av disse søkerne hadde imidlertid søkt i 2024.

Totalt var det altså 77 godkjente søkere i 2025 og 42 (13 som søkte i 2023) av disse fikk tildelt bolig. Dette utgjør 55 %. Tilsvarende tall for hhv 2022-2024 er 52, 51 og 60 %.

4.2 Utleie av boliger generelt

Sortland Boligstiftelse utarbeidet i 2020 retningslinjer for å avgjøre om søkere er kvalifisert for bolig eller ikke. Det ble utferdiget enkeltvedtak (med klagemulighet) til hver enkelt søker. Dette ble gjort for å forankre tildeling av boliger til personer innenfor målgruppen vår bedre. I gruppen som avgjør hvem som skal bli godkjent som søker sitter representanter fra NAV sosial, NAV integrering og fra kommunens avdeling for rus/psykiatri. Sortland Boligstiftelser var kun sekretær i gruppen og sendte ut vedtakene.

Høsten 2025 ble det stilt spørsmål ved om stiftelsen har lov å fatte slike enkeltvedtak. Styret vedtok derfor i oktober 2025 at praksisen skulle opphøre. Det er nå NAV som fatter enkeltvedtakene og sender ut disse.

Det kom 11 oppsigelser i 2025. De siste årene har antallet ligget mellom 11 og 29.

I 2024 ble det sendt 12 begjæringer om utkastelse til Namsfogden, men ingen utkastelser ble gjennomført. Tilsvarende tall for 2024 var 6 begjæringer og to utkastelser.

Sortland Boligstiftelse har rutiner for hurtig purring og begjæringer når husleien ikke betales på forfall. På denne måten reduserer vi muligheten for at det oppstår store husleierestanser, noe som er positivt både når leieboer selv skal betale skyldig husleie og i de tilfellene NAV går inn og dekker gjelda.

Sortland Boligstiftelse samarbeider med Namsfogden, kommunen og NAV for å hindre utkastelser.

Ved utgangen av 2025 var 41 av våre 180 «gjennomgangsboliger» bebodd av flyktninger. Det tilsvarer 23 %. For hhv 2022, 2023 og 2024 var tilsvarende tall 22 %, 17,5 % og 14,8 %.

4.3 Beboerundersøkelse

Det ble i 2024 vedtatt å gjennomføre en beboerundersøkelse. Nordlandsforskning var engasjert for å gjennomføre undersøkelsen hvor alle svar ble behandlet anonymt. Undersøkelsen ble gjennomført vinter 2025.

Hovedformålet var å se hvilke områder vi har størst forbedringspotensial på.

Konklusjonene var at et klart flertall av de som deltok i undersøkelsen var tilfreds med leiligheten de bor i. Undersøkelsen avdekket også at flere beboere opplever manglende tilfredshet med vedlikeholdet. Noen ønsket også et ønske om mer imøtekommenhet og tydelig kommunikasjon.

Det gjennomgående bildet var at beboerne opplevde trygghet og forutsigbarhet i boforholdet, og at det var enkelt å komme i kontakt med stiftelsen.

5.0 ØKONOMI

Sortland Boligstiftelse gikk med kr. 2.567.740,- i overskudd for 2025 mot et budsjettert nullresultat.

Stiftelsen hadde ca. 134 millioner i lån og rentekostnadene er bokført med ca. 4,8 millioner kr.

For øvrig bidro andre ulike poster tallmessig både positivt og negativt.



Kompensasjon for merverdiavgift



For regnskapsåret 2025 inntektsførte vi tidligere avsatt mva-kompensasjon med kr. 1.062.000,-. Vi har også inntektsført forventet mva-komp for 2025 (som utbetales til stiftelsen i 2026).

Gjør for ordens skyld oppmerksom på at bildet fortsatt er valgt helt tilfeldig og at det heller ikke i år har til hensikt å illustrere Skatteetatens avdeling for innkreving av merverdiavgift.

6.0 ADMINISTRASJON OG STYRE

6.1 Kompetanse og organisasjon

Sortland Boligstiftelse har høyt utdannede ansatte med god kompetanse innen sine fagfelt. Gjennom årene har vi opparbeidet en betydelig kunnskap om profesjonell forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendommer.

Ved utgangen av 2025 var vi totalt 10 fast ansatte (9,8 årsverk). I tillegg kommer rådgiver innen leie til eie som er ansatt i Sortland kommune.

6.2 Fravær

Totalt (inkludert sykemeldinger) hadde Sortland Boligstiftelse et fravær på 3,4 % i 2025.

Korttidsfraværet var kun på 1,2 %.



6.3 Styret i Sortland Boligstiftelse

Roar Wessel-Olsen er styreleder og Sigurd Jacobsen nestleder. Arne Emil Iversen er vara for Silvia Ovik Marhaug, men møter som fast styremedlem. Astrid Jensen er beboerrepresentant og kommunedirektør Trond Stenhaug er kommunens representant i styret.

Det ble avviklet 5 styremøter i 2025.

