

VEDLIKEHOLDSRAPPORT 2019



SORTLAND BOLIGSTIFTELSE

Forord

Jobben med utarbeidelse av vedlikeholdsrapport, for Sortland Boligstiftelse, for året 2019 er slutført og du sitter nå med den foran deg. I rapporten ser vi på hva vi har gjort i løpet av året som gikk og kostnadene med dette, og sammenligner dette med tidligere år. Med det kan vi trekke slutninger på hva vi er god på, og hva vi bør forbedre oss på. Bør vi fortsette og legge belegg på gulvene eller burde vi gå over til laminat! Er det behov for å male med ekstrem malinger eller klarer vi oss med vanlig oljedekkbeis! Og sist men ikke minst, er vi nok ansatte på vedlikehold eller er det rom for nyansettelse.

Vi har brukt følgende på vedlikehold i 2019

| | Saldo 2013 | Saldo 2014 | Saldo 2015 | Saldo 2016 | Saldo 2017 | Saldo 2018 | Saldo 2019 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Kjøp til viderefakt. | -5 000,- | -8 000,- | 32 000,- | -49 000,- | 7 400,- | 62 000,- | -135 000,- |
| Vedl. utendørs sommer | 116 000,- | 101 000,- | 60 000,- | 48 000,- | 66 000,- | 67 000,- | 86 000,- |
| Vedl. utendørs vinter | 358 000,- | 178 000,- | 423 000,- | 301 000,- | 185 000,- | 213 000,- | 391 000,- |
| VVS-tjenester | 327 000,- | 480 000,- | 385 000,- | 327 000,- | 268 000,- | 967 000,- | 595 000,- |
| Elektriske tjenester | 446 000,- | 329 000,- | 205 000,- | 521 000,- | 365 000,- | 225 000,- | 254 000,- |
| Bygningsmessig vedl. | 1 416 000,- | 694 000,- | 812 000,- | 927 000,- | 1 711 000,- | 1 238 000,- | 3 726 000,- |
| Malertjenester | 226 000,- | 498 000,- | 210 000,- | 0,- | -15 000,- | 40 000,- | 202 000,- |
| Ikke innvilget mva. komp. | 510 000,- | 402 000,- | 474 000,- | -18 000,- | 255 000,- | 162 000,- | 938 000,- |
| Vedlikehold etter skade | 0,- | 1 000,- | 14 000,- | 3 000,- | 75 000,- | 3 000 | 0,- |
| Erstatning etter skade | 0,- | 0,- | 0,- | 0,- | 0,- | 0,- | 0,- |
| Diverse | 12 000,- | 84 000,- | 46 000,- | 88 000,- | 22 000,- | 42 000,- | 59 000,- |
| Brannsikringstiltak | 63 000,- | 34 000,- | 41 000,- | 34 000,- | 52 000,- | 48 000,- | 75 000,- |
| SUM | 3 469 000,- | 2 793 000,- | 2 702 000,- | 2 182 000,- | 2 990 000,- | 3 068 000,- | 6 191 000,- |

Vi har faste avtaler for elektrikertjenester, rørleggertjenester, brannalarmanlegg og heis. Våre håndverkere foretar servicen på ventilasjonen selv. De fleste kontraktene som vi har med eksterne firma har en varighet på to år med mulighet for forlengelse. Elektriske tjenester ivaretas av ABC El-montasje AS, og når det gjelder rørleggertjenester bruker vi Vann og varmeteknikk AS. Begge disse tjenestene var ute på anbud på ny i løpet av året 2019, og kontrakter ble oppstartet 01.01.20. med samme firma. Når det gjelder heiser har vi avtale med Heisnor om service på disse. Service på brannalarmanlegg ivaretas av Autronica, Signalco Nord og ABC El-montasje

Vedlikeholdsbudsjettet for år 2019 var på kr. 3 100 000,-. Saldoen for 2019 er på kr. 6 191 000,-. Årsaken til den store økningen er på grunn av at vi fikk to store tak som var tvingende nødvendig å skifte i 2019. Lekkasje i selve takteking hadde oppstått, og følgeskader begynte å oppstå på grunn av at undertak begynte å gå i oppløsning. Dette er skader som er vanskelig å påvise før undertak lekker.

Posten «Kjøp til viderefakt.» står i -135 000,-. Dette er varer og tjenester som er kjøpt inn og skal viderefaktureres senere.

For 2019 har vi fått utbetalt kr. 0,- i erstatning etter skade. Det er flere årsaker til at denne posten er gått ned. Men det første og viktigste er at byggene våre oppgraderes sakte men sikkert, slik at vi har færre skader. Vi skifter nå ut tak som begynner «å dra på årene», og videre flikking ikke lønner seg, for dermed å slippe kostnader som vil påløpe ved reparasjoner, hvis vann fra tak trenger inn i konstruksjon

Vedlikehold utendørs sommer er på kr. 86 000,-. Her er en økning som antas å skyldes mere areal med plen å vedlikeholde. I denne kostnaden ligger det bensin og div til klipping av plener, rydding av skog mm.

Vintervedlikeholdet var kr. 178 000,- større enn året før. Mer snø i forhold til året før er mest sannsynlig årsaken til økningen. Det ser også ut som en normal variasjon over tid vil få dette utfallet. De siste 5 årene har det variert fra kr. 185 000,- til en topp i 2015 på kr. 423 000,- Saldoen ved utgangen av 2019 var på kr. 391 000,-

På VVS tjenester brukte vi kr. 595 000,- i 2019. Det betyr av det gikk ca. 372 000,- ned fra 2018. Årsaken til det er at vi i 2019 hadde færre totalrenoveringer kontra 2018, og at vi i større grad gjør ting i egenregi. Dette er selvfølgelig jobber som vi har «lov» til å gjøre.

Elektriker tjenester er gått opp fra kr. 225 000,- til kr. 254 000,- siste året. Dette ser vi på som en normal svingning.

Bygningsmessig vedlikehold var på kr. 3 726 000,- i 2019, en økning på kr 2 488 000,- fra 2018. Her slår takene i Karles vei og Snorres vei inn for fullt.

Malertjenester var på kr. 202 000,-. Dette er en kraftig økning og grunnen ligger i at vi registrere uttak av maling og malingsprodukter i større grad i forhold til tidligere. Her ligger også en del innvendigmaling.

Posten «Ikke innvilget mva. komp» var på kr. 938 000,-.

Posten brannsikringstiltak er på kr. 75 000,-. Her var det en økning som skyldes at vi måtte ta tak i en del kontroll av brannslukkere som det viste seg ikke var utført.

Utvendig vedlikehold

Utvendig maling av boliger

Vi har beiset/malt helt eller delvis 7 bygg sommeren 2019. Vi har heller ikke i år vært ute på anbud med disse malingsjobbene. Alt er gjort med egne ansatte og med innleid hjelp fra en pensjonist og en skoleelev som ønsker noen oppdrag. Alle byggene som ble malt var av en slik størrelse at det ikke var noe problem å utføre jobben selv. Det ble leid inn lift til maling av de høyeste byggene.

Litt om noen av byggene:

Søndre Frydenlund Alle nr. 8 (Tune)

Når våre bygg skal males er vi nøye med at bygget blir skrapet og vasket rent for løs maling, støv og annet rusk. Så også i dette tilfellet. Så ble hele bygget malt/beiset. Altaner og trapper ble oljet og rekkverk ble beiset. Den totale kostnaden er på kr 47 186,- inkl. leie av lift.

Lykkentreffveien 4 B (Veldre)

Dette bygget er ganske likt Tune Også her ble byggene skrapet, vasket og malt. Trapper til altaner er oljet. Total kostnad på maling kr. 25 341,- inkl. leie av lift.

Vesterveien 14

Her ble hele bygget malt etter samme forbehandling som de tidligere byggene. I tillegg skiftet vi ut en del råteskadet treverk. Ved å bruke egne folk på disse jobbene føler vi at vi har bedre kontroll på utskifting av råteskader. Samtidig skiftet vi ut en del knust/sprukket glassrekkverk på altaner og trapper. Kostnad med dette kommer vi tilbake til senere i rapporten. Malingsjobben kostet totalt 27 286,- inkl. leie av lift.

Lilandsveien 41

Dette bygget har over år blitt totalrenovert utvendig. I år skiftet vi ut altan og trapp. Kostnad på dette kommer vi tilbake til. Da vi endelig var ferdig med siste del av renoveringen ble hele bygget malt. Malingsjobben beløp seg på ca. kr. 14 000,-.



Renovering i Lilandsveien 41

Åsanveien 44

Her ble hele bygget malt i 2011. Etter bare 5 år viste det seg at røstveggene mot sør måtte ha en ny runde med maling. I 2019 så vi igjen at deler av det som var malt i 2016 begynte å bli slitt og at vi måtte flikke en del på bygget. Dette er kort tid i forhold til hva man kan forvente av maling, men tatt i betraktning på hvor bygget står, må vi regne med at slitasjen er stor. Konstruksjon av stål har det også ganske tøft i det miljøet så derfor ble dette også pusset/slipt og malt. Jobben her ble utført for kr. 7 600,-



Skytterveien 13

Her så vi ved kontroll våren 2019 at det ikke var behov for å male hele bygget. Derfor veggen mot sør, som er mest utsatt, malt og altan ble oljet. Kostnaden her lød på kr 5456,-

Annet utvendig vedlikehold

Under annet utvendig arbeid kommer slike ting som skifte av dører, vinduer, kledning, tak, utendørsareal mv. Her kommer en oppstilling på noen større og noen mindre prosjekt.

Kontroll tak

Vi kontrollerer hvert år en del av takene på våre bygg. Ståltak og steintak kontrolleres hvert 4 år. Sembonitt og papp tak kontrolleres hvert 2 år, og tak av typen sarnafil eller lignende sjekkes hvert år. Vi har nå skiftet det første steintaket i Steinbruddet, og følger nøye med på de andre tak av stein. Vi er også i gang med utskifting av tidlige ståltak. I tillegg til takkontroll sjekker vi samtlige takrenner på alle bygg, da dette kan være en kilde til skade på resten av bygningskroppen.

Karlesvei 7

Her måtte vi skifte takene på grunn av lekkasjer. Karles vei 7 består av to bygg med 5 leiligheter i hvert bygg. Dette har vært et problembbygg lenge. Jobben som var gjort med taket under bygging var ikke tilfredsstillende. Gjenganger var at skruer ikke traff lekter på undersiden, og snøfangere var kun festet i platene. Dette resulterte i skruer løsnet vann rant ned på undertak, som på grunn av stor vannpåkjenning smuldret opp. Det resulterte i at vannskade inne.

Taket har vært «lappet» på mange ganger og var derfor modent for utskifting. Gammelt tak ble fjernet og lekter ble fjernet. Det ble etablert nytt undertak og ny lektring ble montert. Det ble også etablert uttak på røstvegger for å skåne veggene mot været. Det ble engasjert entreprenør for denne jobben. Prisen på denne jobben kom på kr. 1 264 000,-



Karles vei 7

Snorres vei 41-43

Disse takene var i likhet med takene i Karles vei 7 i dårlig forfatning. Byggene er utformet på samme måte som Karles vei med mange vinkler og forskyvninger på taket. Her oppdaget vi sommeren 2019 at det var råte i undertak/raftekasse og etter en gjennomgang av den totale økonomien bestemte vi oss for at dette var så prekært at det var rom for å utføre dette i 2019. Denne jobben ble gjort av innleid entreprenør og kostet kr. 1 640 775,- Årsaken til at dette ble dyrere en Karles vei var nok litt for lav prising av entreprenøren som utførte jobben der.

Vesterveien 14

Her var en del av glassene på rekkverkene på altaner og trapp begynt å sprekke. Disse måtte skiftes ut. Denne jobben beløp seg på ca. kr 20 000,-



Vesterveien 14

Lilandsveien 41

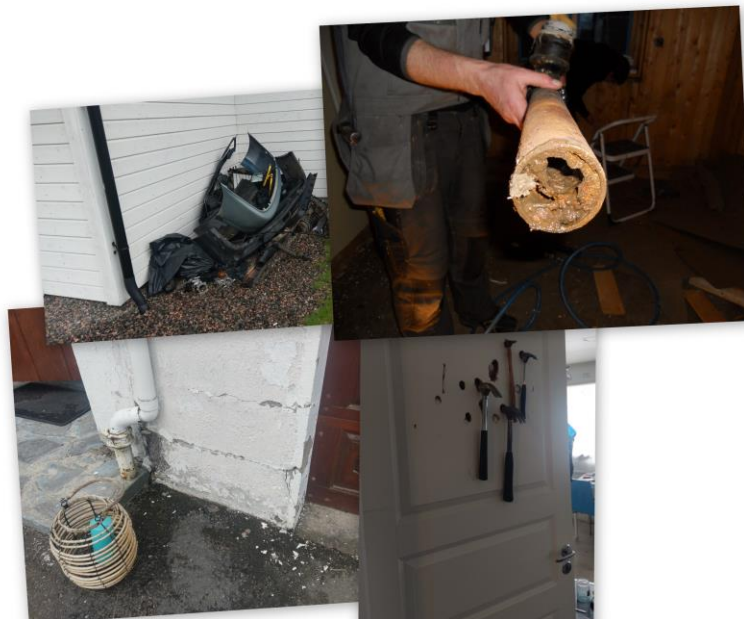
Her ble det bygget ny altan og trapp. Det beløp seg på kr. 16 000,-

Myrbergveien 4 B

Her var vinduene på bygget skiftet tidligere, men det gjenstod 2 vindu. Grunnen til dette var at vi ønsket å sette inn 2 mindre vindu og en altandør for å klargjøre for bygging av altan. Vinduer og altandør ble montert i 2019 og kostnaden var på kr. 34 000,-

Generelt

Det blir til enhver tid gjort en masse småjobber utvendig av forskjellig art. Å komme inn på disse vil bli for omfattende.



Noen utfordringer utvendig og innvendig.

Innvendig vedlikehold

Totalt de siste 10 årene er det helt eller delvis pusset opp i ca 130 leiligheter. Vi totalrenoverte Kong Øysteins vei 11, leil. 7, 15 og 20, Hovedbasen i Snorres vei 41-43 og Sigerfjordveien 270.

I boligene i Lykkentreffveien 2 B, leil. 2 Ø, Øvermarka 6, Kong Øysteins vei 21, Parken 300 L, Karles vei 7 C og Villaveien 2 B leil. 2Ø ble mer eller mindre alle rom oppmalt. Våre håndverkere legger både våtromsplater, belegg og maler med godkjente våtromssystemer på bad når vi har tid og mulighet. Når det gjelder bruk av eksterne entreprenører sliter vi med å få noen til å regne på jobber som vi skal få utført. Dette har vært et problem i mange år.



Vi har her tatt for oss enkelte innvendige prosjekter.

Snorres vei 43 Base

Dette er hovedbasen i Snorres vei 41-43. Den trengte sårt at løft når det gjelder stue og kjøkken. Her ble kjøkken og stue rensket før vi startet med oppbygging igjen. Denne jobben beløp seg på kr 118 000,-

Kong Øysteins vei 21

Her trengtes kun en ansiktsløfting. Malingen innvendig var slitt og en del skap var utslitt. Vegger og tak ble oppmalt og skap ble skiftet ut. Kostnaden på dette lød på kr. 46 000,-



Kong Øysteins vei 21

Kong Øysteins vei 11, leil. 7

Her har vi bygget nytt bad og nytt kjøkken. Når vi bygger nytt bad hugger vi opp gamle sluker og skifter dem ut da vi vet at på sikt får vi lekkasje fra disse. Vi støper opp gulvet og legger varmekabel i disse. På vegger og gulv legger vi våtrombelegg. Så også i denne leiligheten. I tillegg pusset vi opp de andre rommene. Kjøkkeninnredning ble skiftet og en god del elektrisk ble også skiftet ut. Alt av røropplegg måtte også skiftes. Dette beløp seg til kr.230 000,- alt inkludert.

Kong Øysteins vei 11, leil. 15

Her ble samme jobb som i leil. 7 gjort med unntak av reovering av bad, som var tatt tidligere. Badet ble kun malt. Summen på dette var på kr. 148 000,-

Kong Øysteins vei 11, leil. 20

Også her ble jobben gjort som i leil. 7. Her var kostnaden på kr. 238 000,- med alt.



Arkivbilde fra renovering i Kong Øysteins vei 11

Riseveien 11

Dette bygget flyttet vi fra Vesterålgata 27 til Riseveien 11 og tanken var at vi skulle reneovere dette med eget mannskap når vi fikk kapasitet til det. Det fikk vi aldri så derfor ble jobben lagt ut på anbud. Jobben ble utført av entreprenør for kr. 1 123 310,-

Villaveien 4 B leil. 2 øst

Her ble kjøkken skiftet og en del innerdører skiftet. Denne jobben beløp seg på kr 82 000,- alt innkludert.

PCB/ASBEST

Vi har skiftet ut alt av elektrisk utstyr som inneholder PCB. Når det gjelder PCB i vinduer m.v. vil det bli tatt hånd om når vi foretar renovering av bygg. Når det gjelder asbest har vi ingen kjente plasser der dette er brukt i våre boliger. Det betyr ikke at vi ikke har fokus på det. Ved eventuell oppussing sjekkes dette.



Kontroll av elektrisk

De siste årene har vi hatt systematisk kontroll av elektriske anlegg. I 2019 hadde vi el. kontroll i 48 leiligheter. Når vi oppdager feil blir disse rettet fortløpende. Hvis vi eller en leietaker finner eller har mistanke om feil, blir selvfølgelig dette kontrollert og utbedret gjennom hele året. Jobben er utført av entreprenør.

Brannsikkerhet

Vi gjennomfører årlig 1-års kontroll og utbedring av håndslukkere og slanger i § 13 bygg (særskilte brannobjekter). Dette gjelder Parken, Håløygtunet, Snorres vei 41/43, Karles vei 7 og Skogveien 11. I tillegg har vi serviceavtaler på kontroll av brannalarmer i Parken, Leirbogen, Kildmyra, Karlesvei 7 og Snorresvei 41- 43. Vi foretar også denne kontrollen for Lykkentreff Borettslag. Jobben er utført av entreprenør og de totale kostnader på dette er kr. 55.000,-.

I tillegg blir brannstiger, håndslukkere, brannalarmer m.v. jevnlig kontrollert. Våre håndverkere har en stående ordre om å kontrollere og eventuelt skifte dette når de er inne i en leilighet. F.o.m. 2010 startet vi systematisk å skifte håndslukkerne i alle boliger (som ikke er § 13 bygg) hvert 5 år. I forbindelse med at vi tok i bruk Famac med mulighet for innlegging av ordrer på gjentakende basis iverksatte vi i 2019 kontroll i alle leilighetene våre som ikke er § 13 bygg. Det vil si at vi har kontrollert alle slukkere og alle brannvarslere i alle egne boliger i 2019, og vi har nå lagt inn arbeidsordre på alle byggene med en rullering over 5 år på kontroll av slukkere og røykvarslere.

Branntilsyn

Sortland Brann og redning gjennomfører hvert år brannsyn i en del av våre bygg. Dette er §13 (særskilte brannobjekter) bygg. Det som sjekkes da er:

- At brannobjektet er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
- At brannobjektet er tilgjengelig og tilrettelagt for rednings- og slokkeinnsats.
- At virksomhetens internkontroll er hensiktsmessig for og nå mål på sikkerhetsområdet.
- At spesifiserte aktiviteter blir etterlevd slik som beskrevet.

Byggene dette gjelder er Parken, Lykkentreff, Håløygtunet, Snorres vei 41/43, Karles vei 7, Skogveien 11 og Bjørkmo Barnehage. I tillegg har vi serviceavtaler på kontroll av brannalarmer i Parken, Håløygtunet, Leirbogen, Kildmyra, Karlesvei 7, Snorresvei 41- 43, Lykkentreff, Skogveien 11 og Omsorgsbaser sør.

Vedlikehold sommer 2019

Utearbeidet ble i 2019 ivaretatt av en ansatt sommerarbeider. Han utførte raking av plenen etter vinteren, samt klipping og trimming hele sommeren. I tillegg kom diverse rengjøring/klargjøring av utstyr, reparasjon/vedlikehold av traktor, maling og oljing m.m.



Avslutning

Effektivitet

Det ble bestilt 546 jobber av interne og eksterne håndverkere i 2019. Vi har utført oppussing av ca. 22 enkeltrom/leiligheter i 2019. Vi har i 2019 gjennomført noen litt større jobber utvendig på våre boliger. Her nevnes: Skiftet tak i Karles vei 7 og Snorres vei 41-43. Innvendig har vi renoverert helt eller delvis Kong Øysteinsvei 11, leil. 7, 15 og 20, Villaveien 4 B, leil. 2 Ø og Sigerfjordveien 270 med flere. Vi fortsetter renovering i Parken 1 som er den eldste delen av Parken. Ved utflytting herfra prøver vi å komme inn for å renovere flere. Vi har og skal fortsatt ha et sterkt fokus på innvendig vedlikehold, men på tross av det føler vi at vi har god kontroll utvendig også.

Vi skal fortsatt prøve å ta større og tyngre jobber selv, da vi har dyktige håndverkere i arbeidstokken. I 2019 ble det som sagt ikke utført de helt store utvendige jobbene. Vi vil fortsette å konsentrere oss om innvendig vedlikehold slik styret har ønsket det, men vi må ikke miste fokuset på utvendig vedlikehold da mangel på dette ofte lager store skader innvendig på sikt. Håndverkerne vi har i dag utfyller hverandre godt, og jobber bra sammen og hver for seg. Vedlikehold av våre uteareal blir i dag ivaretatt av en ansatt som på sommeren har dette som sitt hovedfelt. Vi fikk også gjennomført noe maling og oljing ved hjelp av han. Vi har også ekstrahjelp vi kan leie inn på kort varsel.

Utvendig vedlikehold:

I 2019 fikk vi beiset/malt 7 bygg. Vi er stort sett i henhold til planen. I 2019 fikk vi skiftet tak på 4 bygg. To i Karles vei 7 og 2 i Snorres vei 41-43. I 2020 må vi ha en gjennomgang av våre tak med sembonitt tekking. Disse viser seg å gå i oppløsning og vi må starte utskifting av disse. I tillegg har vi en del tak med stål og papp fra åtti og nitti tallet som nærmer seg utskifting.

Salg av tjenester

| År | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Beløp | 244 000,- | 479 000,- | 493 000,- | 236 000,- | 228 000,- | 247 000,- | 301 000,- |

Vi utfører vaktmester/ håndverkertjenester for Lykkentreff og Sørmo. I 2019 utførte vi tjenester for kr. 301 000,-. I dette ligger også en del prosjektinntekter.

FDV

Vi bruker «Famac» til daglige i arbeidet vårt med forvaltning drift og vedlikehold. Alle interne jobber samt eksterne oppdrag registrert i Famac. Vi er i gang med innlegging av tegninger og annen FDV. I løpet av 2020 skal vi også i gang med å bruke utleiedelen i Famac. Det vil si at vi da tar i bruk egne utarbeidede leiekontrakter som vil være digitalt utfylt og som vil gjøre oppfølgingen av en del rutiner rundt leiekontrakten enklere. På sikt vil en av fordelene være at også Sortland Kommune bruker Famac. Her vil vi kunne dra nytte av dette når det gjelder byggene hvor vi har avtale om administrasjon av utleieboligene for dem.



Brannsikring:

Oppfølging og oppdatering/forenkling av brannpermene foregår kontinuerlig. I 2006 gjorde vi store forenklinger, slik at det skulle bli lettere for brannvernlederne å gjennomføre sine kontroller. Dette ser vi at vi har lyktes med, og de gjør en god jobb. En del av våre brannalarmanlegg begynner nå å dra på årene og vi må regne med større utgifter på vedlikehold av disse i årene som kommer. I tillegg til den daglige kontrollen startet vi i 2010 med og systematisk skifte av pulverapparat hvert 5 år på vanlige utleieboliger, samtidig som vi kontrollerer og eventuelt skifter røykvarslerne.



Oppsummering:

Vi er godt i gang med utskifting av problemtakene som vi har slitt med. Siste årene har vi skiftet tak i Lilandsveien 41, Vesterveien 14, Karles vei 7 og Snorres vei 41-43.

Vi har intervall på å beise våre bygg hvert åttende år. Vi fikk tatt 7 bygg i 2019. I år har vi også planlagt å ta 13 bygg. I 2020 er det forholdsvis små bygg som skal males. I og med det, planlegger vi som i fjor å ta mesteparten av disse byggene selv hvis vi har kapasitet.

Vi har utført noen større jobber selv i løpet av 2019. Blant annet renovert/malt 11 leiligheter/hus og skiftet/renovert 4 kjøkken og 3 bad. Også 2019 legger vi opp til å ta en større del utvendige malingsjobber selv, da vi ikke har de største byggene på planen for maling.

Vi har også et stort fokus på elsikkerhet med el kontroll av ca. 48 leiligheter, og utskifting av sikringsskap i 2 leiligheter/hus i 2019

Avslutningsvis kan vi si at det utvendige vedlikeholdet er tildels veldig bra. Med jevnlig kontroll av tak og bl.a. beising av våre bygg. Innvendig fortsetter vi arbeidet med å pusse opp hele boenheter og enkeltrom. Det er gjort mindre oppussinger og renoveringer i 16 boliger/leiligheter, i tillegg til de boligene vi har totalrenovert, i 2019. På tross av dette har vi fortsatt et stykke å gå før vi har det slik vi ønsker det innvendig. Vi oppgraderer også våre leiligheter til en mer tidsriktig standard når vi kan det. Vi har også prioritert å pusse opp kjøkken og bad når behovet er til stede og leiligheter/hus blir tom. Arbeidet med å pusse opp bad og kjøkken vil fortsette i 2020. Ved å sette inn avtrekk på bad samtidig som vi setter inn dusjkabinett håper vi å minske problemet med fukt på badene.

Sortland, 20.03.2020

Stig Johansen
ingeniør