

## ÅRSBERETNING FOR RJUKAN OG TINN BOLIGBYGGELAG 2023

### Org. nr. 950 646 128

Rjukan og Tinn Boligbyggelag holder til på Rjukan, i Tinn Kommune.  
Rjukan og Tinn Boligbyggelag forvalter og driver forretningsførsel for tilknyttede borettslag.  
Rjukan og Tinn Boligbyggelag utfører eierskifte ved salg av borettslagsleiligheter for tilknyttede borettslag.  
Rjukan og Tinn Boligbyggelag avd. Byggdrift utfører og tilbyr vaktmestertjenester og vedlikehold for borettslagene.

### Styret

Styret har hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Thorbjørn Andersen	på valg
Nestleder:	Brit Wesseltoft	ikke på valg
Styremedlem:	Vidar Stang	kommunens repr. (på valg)
Styremedlem:	Magne Jenbergsen	på valg
Styremedlem:	Helene Larsson	ikke på valg
Varamedlem:	Per Egil Nordahl	på valg
Varamedlem:	Ola Arneberg	på valg
Varamedlem:	Ragnhild Busnes	på valg
Varamedlem:	Gunnar Odd Hagen	kommunens repr. (på valg)

I beretningsåret har RTBBL's styre bestått av 2 kvinner og 3 menn. Boligbyggelaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Det er avholdt til sammen 4 ordinære styremøter hvor det er behandlet til sammen 15 protokollførte saker.

### Valgkomité

Som RTBBL's valgkomité har følgende fungert fram til generalforsamlingen i 2024:

Dorthe Bakstad  
Gunnar Paulsen  
Odd Terje Mathisen

### RTBBL's administrasjon, personalforhold og arbeidsmiljø

RTBBL har funksjoner som dekker områdene økonomi, administrasjon og forvaltning. Bedriften har i 2023 bestått av følgende personer:

Trond K. Jore	Daglig leder.
Rena Marie Aadalen	Nestleder.
Forough Kafaie	Økonomimedarbeider.
Medy Andrión	Renholdsarbeider.
Arnfinn Sauro	Byggdrift
Bent Erik Andresen	Byggdrift

Sykefraværet for 2023 var 44 dager, hvorav 34 dager var i avd. Byggdrift. Grunnen til høyt fravær i avd. Byggdrift var planlagt operasjon med etterfølgende rekonvalesent.

Styret vurderer arbeidsmiljøet til å ha vært bra. Det er ikke rapportert skader eller ulykker i løpet av året.

Rjukan og Tinn Boligbyggelag har ambisjoner om å fortsette jobben med å løfte virksomheten fremover. Det er et generelt og nedfelt mål å være gode på tjenestene vi yter boligsamvirkene. Målet vil nås basert på at vi alltid vil være til stede for våre kunder og yte god service. Våre ansatte sørger for at borettslagenes interesser ivaretas i form av trygg, forutsigbar og sikker drift. Vi er alltid tilgjengelig for en prat og det skal være enkelt å be oss om hjelp.

Rjukan og Tinn Boligbyggelag sin avdeling, Byggdrift løftet virksomheten ytterligere etter etablering i 2023. Borettslagene melder tilbake om kompetent, god og rask service på vedlikeholds oppdrag.

Rjukan og Tinn Boligbyggelag driver ikke virksomhet som i nevneverdig grad forurenses det ytre miljøet.

### Kurs og konferanser

Våre ansatte har gjennom året deltatt på flere kurs i regi av egen organisasjon. Det har vært gjennomført en rekke møter både fysisk og på digitale flater. De aller fleste av orienterende art. Kommunikasjonen med de største leverandørene har vært svært god. Besøk og møter på bedriftens møterom har vært mange.

Rjukan og Tinn boligbyggelag sine temakvelder har vært populære blant borettslagene. Det er et mål for RTBBL og avholde to slike kvelder pr. år.

### Forvaltningsportefølje

Ved utgangen av 2023 hadde RTBBL 34 borettslag med til sammen 571 leiligheter under forvaltning. I tillegg forvaltes 24 leiligheter i Bjønlandsveien.

Boliger etter antall rom	Antall boliger
1 rom og kjøkken/hybler/hybelleil.	15
2 rom og kjøkken	329
3 rom og kjøkken	119
4 rom og kjøkken	101
5 eller flere rom og kjøkken	7
<b>Sum</b>	<b>571</b>

Borettslag som er tilsluttet boligbyggelaget er følgende:

Bøensletten	29	leiligheter
Gaustajordet	8	”
Lilletterget	4	leiligheter
Nedre Bøen	93	”
Nedre Krosso	15	”
Søndre Ingolfslund	34	”
Tveito Alle 15	8	”
Vestre Bjørkhaug	8	”
Vestre Hagen	20	”
Østre Tveito	20	”
Øvre Krosso	20	”

Øverland	12	”
Ingolfsland	55	”
Tveitolia	15	”
Tveitoparken	24	”
Bøenstunet	32	”
Tinnngata	4	”
Sam Eydesgt. 222	8	”
Tveitosletta	4	”
Mæland 1	4	”
Mæland 2	4	”
Tveitobo	8	”
Tjønnsstad	20	”
Furubakken	8	”
Klostergården	9	”
Måna	16	”
Mexico	20	”
Perrongen	11	”
Tinnsjø	6	”
Øverlandtunet	24	”
Skomakergata	10	”
Tveito Alle 3	6	”
Tjærnet	4	”
Tinnngata 24	8	”
Totalt antall:	571	leiligheter

I de fleste lagene utvises det stor aktivitet. Styrene/beboerne er interesserte og bevisste på nødvendigheten av å utføre løpende vedlikeholdsarbeid. Styrene i lagene har også fokusert mer på utemiljø og trivsel slik som plenklipping og blomster, noe som RTBBL synes er meget positivt.

I 2023 fortsetter resultatene av at Rjukan har kommet inn på Unescos verdensarvliste å bli synlige. Flere borettslag har stor aktivitet i sammenheng med verdensarv og vedlikehold fordi mange av borettslagene har bygninger med verdifull historie, og dette setter krav til at vedlikeholdet er i samsvar med kravene som stilles. I tillegg har det for mange borettslag, i 2023 også, vært gjennomført utskiftninger og reparasjoner av kommunens VA anlegg, parallelt med store vedlikeholdsbehov innvendig både på VVS-siden og elektriske anlegg som mange borettslag har vært bevisste på.

Det er et mål at vi sammen med borettslagene strekker oss etter å håndtere disse utfordringene. Utfordringene løses over tid. Knyttet til forvaltning av bygningsmassen og eiendommens verdi blir uansett til beboernes beste. Vi har et mål om å bistå i alle ledd, vi er alltid tilgjengelig for en prat og det skal være enkelt å be oss om hjelp.

### **Byggevirksomhet**

Rjukan og Tinn Boligbyggelag har ikke vært involvert i byggeprosjekter i 2023. Derimot har RTBBL brukt ressurser på rådgivning og planarbeid i forbindelse med større vedlikeholds prosesser. Videre har styret, med eget arbeidsutvalg arbeidet videre med veien videre for lavblokkene i Bjønlandsveien etter at opprinnelig prosjekt ble trukket fra markedet.

### **Øvrig forvaltningsvirksomhet**

Boligbyggelaget administrerer Husbankens bostøtteordning for Tinn kommune. Samarbeidet med plan, Tinn Kommune og RTBBL fortsatte i 2023. Samarbeidet består av utveksling av kunnskap og erfaring hva verdensarv angår. Kunnskapen vi opparbeider vil være til hjelp for våre borettslag som

søker bistand i forbindelse med vedlikehold i borettslagene. Rådgiving i forbindelse med tilbakeføring og originalitet i tråd med verdensarvens bestemmelser er verdifull kunnskap å dele med borettslagene. Kunnskap om søknadsprosesser om støtte i denne forbindelse er også nyttig rådgiving. I så måte er det også av interesse for partene med et fremtidig samarbeid om spesialiserte håndverkstjenester for utføring av vedlikehold av signifikante bygg i Verdensarvsammenheng.

### **Husbankens bostøtteordning**

Det er i kalenderåret 2023 behandlet 1103 søknader om bostøtte. En økning fra 2022 (979).

### **Medlemsmassen**

Antall medlemmer pr. 31.12.2023 er 964.

RTBBL hadde 36 utmeldinger og 75 innmeldinger i 2023.

### **Medlemsfordeler**

Forkjøpsrett til bolig i tilsluttede borettslag er den viktigste medlemsfordelen. BBL Partner har lansert gunstige forsikringer gjennom sin samarbeidspartner. RTBBL har gjennom året arbeidet med flere mulige samarbeidspartnere og vil i tiden framover fortsette å prioritere og utvikle flere gode avtaler for våre medlemmer. Vi har sluttet oss til et lojalitetsskapende fordelsprogram, som allerede gir våre medlemmer tilgang til en rekke gode avtaler, rabatter og bonuser hos leverandører på tvers av boligbyggelag og bygrensener. I 2023 har det vært arbeidet med ekspansjon, knyttet til flere leverandører, slik at vi igjen ser at våre medlemmer bidrar til generell økning i fordelsprogrammet.

### **Salg/tildeling av leiligheter**

Salg/tildeling av leiligheter skjer etter NBBL's mønstervedtekter.

Det er totalt omsatt 82 boliger i borettslagene som er tilsluttet RTBBL. Herav er 4 boliger omsatt med forkjøpsrett.

### **BBL Digital (tidligere Datakompetanse AS) og Boligbyggelagenes Partner AS**

Rjukan og Tinn Boligbyggelag er aksjonær i BBL Digital AS. Selskapet med administrasjon i Oslo utvikler, drifter og støtter IT-løsninger for boligbyggelag i Norge. Selskapet eies av 36 boligbyggelag over det ganske land. RTBBL benytter flere av tilbudene hos BBL Digital og overgangen til sentral basert serverløsning har vært positiv. I en overgangsfase i 2020, knyttet til implementering av nytt datautstyr har support tjenesten har vært nyttig i de tilfeller det har vært nødvendig å benytte de. I 2023 har Rjukan og Tinn boligbyggelag håndtert bytte av leverandør samtidig som Tinn Sparebank har gjennomført det samme. Takket være god sentral support og egen forståelse for egne IT løsninger håndterte vi utfordringene relativt greit.

Rjukan og Tinn Boligbyggelag er aksjonær i Boligbyggelagenes Partner AS. Selskapet driver utvikling av våre forsikringer som også i 2023 har vært oppdaterte. Selskapets formål er å drive økonomisk virksomhet til beste for boligbyggelagene og fremforhandle avtaler med leverandører om produkter og tjenester for boligbyggelag. Selskapet har kontor i Oslo.

## Markedsføring – Informasjon

Rjukan og Tinn Boligbyggelag er ute på internett med egen hjemmeside. Hjemmesiden oppdateres jevnlig. Vi har også en side på Facebook, hvor vi formidler medlemsfordeler og andre aktuelle saker. Oppmerksomheten på vår Facebook side har også i 2023 vært økende.

Vi vil fremover følge effekten når alle Boligbyggelagenes medlemsfordeler etter hvert utvikler seg med mer aktiv bruk hos medlemmene.

Utviklingen blir mer og mer digital og strategien fremover i tid blir blant annet å følge opp med mer generell informasjon. Medlemmenes bruk av digitale flater øker, og medlemmenes interesse for vår egen portalløsning øker.

## Årsregnskap for Rjukan og Tinn Boligbyggelag for 2023

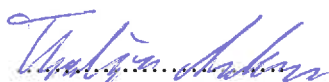
Regnskapet for Rjukan og Tinn boligbyggelag for 2023 viser et underskudd etter skatt på kr 1.486.310.

Underskuddet skyldes nedskrivning av fordringer mot datterselskap, og oppstart av ny avdeling med byggdrift.

Styret foreslår at underskuddet tas fra annen egenkapital.

Styret mener at det er riktig å legge forutsetninger om fortsatt drift av boligbyggelaget til grunn ved avleggelse av årsregnskapet.

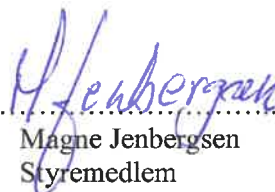
Rjukan, 24.04.2024.



Thorbjørn Andersen  
Styres leder



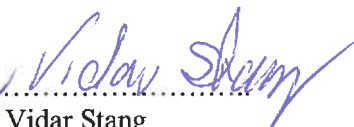
Brit Wesseltoft  
Nestleder



Magne Jenbergsen  
Styremedlem



Helene Larsson  
Styremedlem



Vidar Stang  
Styremedlem



Trond K. Jore  
Daglig leder