

# Ordinær generalforsamling i Rjukan og Tinn boligbyggelag

Ordinær generalforsamling for Rjukan og Tinn boligbyggelag vil bli avholdt på Der du måtte befinne deg i avstemmingsperioden som slutter, fredag 30.06.2023,12:00

## 1. Konstituering

I henhold til lovverk og vedtekter skal generalforsamlingen avholdes innen 1. juli. Under konstitueringen godkjennes innkallingen, hvordan møtet skal gå for seg og at møtet er lovlig innkalt.

### 1.1 Valg av sekretær og to til å skrive under protokollen

I henhold til vedtektene skal det velges en sekretær og to til å underskrive protokollen.

**Forslag til vedtak:** Som sekretær velges Rjukan og Tinn boligbyggelag

Til å signere protokollen velges Ingvild Eggerud og Ingolf Rotlid

### 1.2 Opptelling av antall stemmeberettigede

Stemmeberettigede er de som har andeler i borettslaget. Dersom det er flere eiere av en andel, er det kun en stemme pr. bolig.

Opptelling foretas etter at stemmeperioden er avsluttet. Antall vil framkomme i protokollen.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

### 1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Innkallingen skjer med et varsel på minst åtte og høyst tyve dager.

**Forslag til vedtak:** Møtet er lovlig innkalt.

## 2. Rapport fra styret

Styrets rapport sier noe om lagets virksomhet, styrets sammensetning og styrets arbeid (møtevirksomhet, saker som har vært behandlet og saker som er under behandling og planlegging). Rapporten sier også noe om lagets drift og økonomi.

**Forslag til vedtak:** Rapporten tas til orientering.

## 3. Regnskap /revisjonsberetning

Årsregnskapet er godkjent og signert av styret. Regnskapet legges fram med noter. Regnskapet er revidert av Revisorteam Tinn AS

Ønskes nærmere redegjørelse for detaljer i regnskapet, kan en ta kontakt med Rjukan og Tinn Boligbyggelag.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet er gjennomgått og godkjennes.

#### **4. Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelsen til styret blir vedtatt på generalforsamling. Godtgjørelsen betales for den perioden som har gått siden forrige generalforsamling.

Styret ble i fjor honorert med totalt kr 105.000,-

**Forslag til vedtak:** Styreleder Thorbjørn Andersen honoreres med kr 35.000,-  
Nestleder Brit Wesseltoft honoreres med kr 25.000,-  
Styremedlem Magne Jenbergsen honoreres med kr 15.000,-  
Styremedlem Vidar Stang honoreres med kr 15.000,-  
Styremedlem Elzbieta Kowalska honoreres med kr 15.000,-

Totalt styrehonorar kr 105.000,-

#### **5. Endring av vedtekter**

Styret har jobbet med en oppdatering av boligbyggelagets vedtekter, slik at disse følger utviklingen i samfunnet og endringer i lov om boligbyggelag.

Vedlagt følger utkast til nye vedtekter, hvor endringene framkommer med rød skrift.

**Forslag til vedtak:** Endring av vedtekter som framlagt for generalforsamlingen vedtas.

#### **6. Endring av Medlemmenes rettigheter og plikter**

Styret foreslår en oppdatering av dokumentet Medlemmenes rettigheter og plikter. Blant annet ønsker de å åpne for muligheten til å overføre deler av ansiennitet til familiemedlemmer.

Endringer framkommer med rød skrift i vedlagte dokument.

**Forslag til vedtak:** Endringene vedtas som framlagt.

#### **7. Forslag vedr konflikthåndtering i borettslag**

Det vises til vedlagte forslag fra Gaute Nuland, styreleder i Østre Tveito borettslag.

**Forslag til vedtak:** Saken avvises.

**Styrets innstilling:** Et samlet styre er av den formening at innkommet forslag ikke er en sak for generalforsamlingen, men forslagstiller ber om at den allikevel framlegges.

Styret mener at administrasjonen allerede besitter mye av det som etterspørres i forslaget, bl.a. foreligger det utkast til brevmaler.

Et borettslag er en selvstendig juridisk enhet, og RTBBL kan kun inneha en rådgivende rolle.

Bistand til drøftelsesmøter vil kreve utvidet kompetanse hos de ansatte, og det anses at det er andre instanser som vil være bedre til å ivareta dette.

#### **8. Valg**

Generalforsamlingen velger styre og utpeker valgkomite.

Styrets medlemmer velges for to år om gangen. Varamedlemmer velges for ett år om gangen.

Valgkomiteen utpekes for ett år om gangen.

Det sittende styret består av:

Leder, Thorbjørn Berg Andersen, Tinnegate 9  
Styremedlem, Vidar Stang, Sam Eydes Gate 81  
Styremedlem, Magne Jenbergesen, Skriugata 12  
Styremedlem, Brit Wesseltoft, Sam Eydes Gate 2 B  
Styremedlem, Elzbieta Kowalska, Tinnegata, 163  
Varamedlem, Ola Arneberg, Tinnegata 74 C  
Varamedlem, Ragnhild Busnes, Storgata 13 C  
Varamedlem, Per Egil Nordahl, Orrevegen 6

### **8.1 Valg av styreleder**

Styreleder Thorbjørn Andersen er ikke på valg.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

### **8.2 Valg av styremedlemmer**

Styremedlem Vidar Stang (kommunens representant) er ikke på valg.  
Styremedlem Magne Jenbergesen er ikke på valg.  
Styremedlem Brit Wesseltoft er på valg.  
Styremedlem Elzbieta Kowalska er på valg.

**Forslag til vedtak:** Brit Wesseltoft gjenvelges som styremedlem for to år.  
Helene Larsson velges som nytt styremedlem for to år.

### **8.3 Valg av varamedlemmer**

Varamedlem Gunnar Odd Hagen (kommunens representant) er ikke på valg.  
Varamedlemmene Ola Arneberg, Ragnhild Busnes og Per Egil Nordahl er på valg.

**Forslag til vedtak:** Ola Arneberg og Ragnhild Busnes gjenvelges som varamedlemmer for ett år.  
Jannicke Bjørkhaug velges som nytt varamedlem for ett år.

### **8.4 Utpekelse av valgkomite**

Generalforsamlingen skal utpeke medlemmer til ny valgkomite.

Valgkomiteen med varamedlemmer utpekes for ett år.

**Forslag til vedtak:** Til ny valgkomite utpekes Dorthe-Marie Bakstad, Odd Terje Mathisen og Gunnar Paulsen.

Som varamedlemmer til valgkomiteen utpekes Lena Andersen, Ingolf Rotlid og Siw Hege Langeland.

## ÅRSBERETNING FOR RJUKAN OG TINN BOLIGBYGGELAG 2022

### 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.

### Styret

Styret har hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Thorbjørn Andersen	ikke på valg
Nestleder:	Brit Wesseltoft	på valg
Styremedlem:	Vidar Stang	kommunens representant
Styremedlem:	Magne Jenbergsen	ikke på valg
Styremedlem:	Elzbieta Kowalska	på valg
Varamedlem:	Per Egil Nordahl	på valg
Varamedlem:	Ola Arneberg	på valg
Varamedlem:	Ragnhild Busnes	på valg
Varamedlem:	Gunnar Odd Hagen	kommunens representant

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 5 ordinære styremøter hvor det er behandlet til sammen 21 protokollførte saker.

### Valgkomité

Som RTBBL's valgkomité har følgende fungert fram til generalforsamlingen i 2023:

Dorthe Bakstad  
Helene Larsson  
Odd Terje Mathisen

### RTBBL's administrasjon, personalforhold og arbeidsmiljø

RTBBL har funksjoner som dekker områdene økonomi, administrasjon og forvaltning.  
Bedriften har i 2022 bestått av følgende personer:

Trond K. Jore	Daglig leder.
Rena Marie Aadalen	Nestleder.
Forough Kafaie	Økonomimedarbeider.
Medy Andrion	Renholdsarbeider.

Sykefraværet for 2022 var 13 dager (hvorav 5 dager var Covid-19 relatert).

Styret vurderer arbeidsmiljøet til å ha vært bra. Etter tidligere perioder med nedstengninger som følge av Covid-19. fortsatte kontoret å utvise forsiktighet, og gradvis utover i året, ble det sluppet tak i tiltak i denne sammenhengen.

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 boligsamvirket. 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 driver ikke virksomhet som i nevneverdig grad forurensar 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.

### Forvaltningsportefølje

Ved utgangen av 2022 hadde RTBBL 34 borettslag med til sammen 571 leiligheter under forvaltning.

Boliger etter antall rom	Antall boliger
1 rom og kjøkken/hybler/hybelleil.	14
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>570</b>

Borettslag som er tilsluttet boligbyggelaget er følgende:

Bøensletten	29	leiligheter
Gaustajordet	8	”
Lilletorget	4	leiligheter
Nedre Bøen	93	”
Nedre Krosso	15	”
Søndre Ingolfsland	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	”
Tinnigata	4	”
Sam Eydesgt. 222	8	”
Tveitosletta	4	”
Mæland 1	4	”

Mæland 2	4	”
Tveitobo	8	”
Tjønstad	20	”
Furubakken	8	”
Klostergården	9	”
Måna	16	”
Mexico	20	”
Perrongen	11	”
Tinnsjø	6	”
Øverlandtunet	23	”
Skomakergata	10	”
Tveito Alle 3	6	”
Tjærnet	4	”
<u>Tinngata 24</u>	<u>8</u>	<u>”</u>
Totalt antall:	570	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 2022 fortsetter resultatene av at Rjukan har kommet inn på Unescos verdensarvliste begynner 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 2022, vært gjennomført utskiftninger og reparasjoner av kommunens VA anlegg, parallelt med store vedlikeholdsbehov innvendig både på VVS-siden og elektriske anlegg som mange borettslag er 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 brukt mye ressurser på planarbeid og bidrag i den forbindelse, knyttet til byggevirksomhet i 2022. Eksempler på dette er samarbeid med Tinn kommune vedr. bygging av nytt omsorgsborettslag i Tinngata, Tinngata 24. Prosjektet ble ferdigstilt mot slutten av 2022 og et nytt borettslag er etablert. Videre har styret med eget arbeidsutvalg arbeidet videre med totalrenovering av Bjønnlandsveien etter at opprinnelig prosjekt og prospekt ble lagt på is da interessen for nye boenheter ble for lav.

### **Øvrig forvaltningsvirksomhet**

Boligbyggelaget administrerer Husbankens bostøtteordning for Tinn kommune. Samarbeidet med plan, Tinn Kommune og RTBBL fra høsten 2021 fortsatte i 2022. 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.

## **Husbankens bostøtteordning**

Det er i kalenderåret 2022 behandlet 979 søknader om bostøtte. En økning fra 2021 (822).

## **Medlemsmassen**

Antall medlemmer pr. 31.12.2022 er 924.

RTBBL hadde 38 utmeldinger og 65 innmeldinger i 2022.

## **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 potensielle 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 bygrenser. I 2022 ser vi igjen 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 52 boliger i borettslagene som er tilsluttet RTBBL. Herav er 8 boliger omsatt med forkjøpsrett.

## **BBL Digital (tidligere Datakompetanse AS) og Boligbyggelagens 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 2022 har Rjukan og Tinn boligbyggelag tatt i bruk og lagt om til flere nye og oppdaterte tjenester.

Rjukan og Tinn Boligbyggelag er aksjonær i Boligbyggelagens Partner AS. Selskapet driver utvikling av våre forsikringer. 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 2022 vært økende.

Vi vil fremover merke effekten når alle Boligbyggelagens medlemsfordeler etter hvert utvikler seg med mer aktiv bruk.

Utviklingen blir mer og mer digital og planen fremover blir blant annet å følge opp med mer generell informasjon, ved oppdatert bruk av digitale flater samt i vår egen portalløsning.

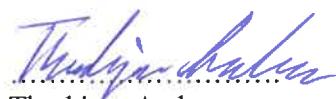
**Årsregnskap for Rjukan og Tinn Boligbyggelag for 2021**

Regnskapet for Rjukan og Tinn boligbyggelag for 2022 viser et overskudd etter skatt på kr 195.757,-

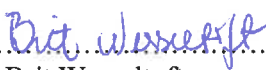
Styret foreslår at kr 195.757,- overføres til annen egenkapital.

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

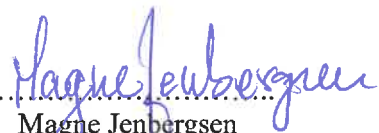
Rjukan, 21.06.2023



Thorbjørn Andersen  
Styres leder



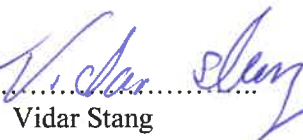
Brit Wesseltoft  
Nestleder



Magne Jenbergsen  
Styremedlem



Elzbieta Kowalska  
Styremedlem



Vidar Stang  
Styremedlem



Trond K. Jore  
Daglig leder



---

---

**Årsregnskap**

**for**

**Rjukan og Tinn Boligbyggelag**

**2022**

---

## Resultatregnskap

---

### Rjukan og Tinn Boligbyggelag

	Note	2022	2021
Salgsinntekter		2 943 508	2 795 525
Andre driftsinntekter		519 039	474 968
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1</b>	<b>3 462 547</b>	<b>3 270 493</b>
Lønnskostnad	2	2 294 339	2 224 917
Avskrivning varige driftsmidler	3	48 000	41 804
Annen driftskostnad		897 723	1 323 723
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>3 240 061</b>	<b>3 590 445</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>222 486</b>	<b>-319 952</b>
Annen renteinntekt		309	1 954
Annen finansinntekt		9 201	30 671
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 511</b>	<b>32 625</b>
Annen rentekostnad		20 196	3 525
Annen finanskostnad		0	50 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 196</b>	<b>53 525</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>-10 685</b>	<b>-20 901</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>211 800</b>	<b>-340 853</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	16 044	1 944
<b>Ordinært resultat</b>		<b>195 756</b>	<b>-342 797</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>195 756</b>	<b>-342 797</b>
Overført annen egenkapital		195 756	-342 797
<b>Sum disponert</b>	<b>8</b>	<b>195 756</b>	<b>-342 797</b>

---

## Balanse

---

### Rjukan og Tinn Boligbyggelag

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter,bygninger og annen fast eiendom	3	407 700	499 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	3	77 700	110 900
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>485 400</b>	<b>610 500</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	326 061	326 061
Lån til foretak i samme konsern	7	1 273 847	1 121 580
Investeringer i aksjer og andeler		100 636	100 636
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 700 544</b>	<b>1 548 277</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 185 944</b>	<b>2 158 777</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 117 482	588 766
Andre fordringer		69 044	239 229
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 186 526</b>	<b>827 996</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Bankinnskudd,kontanter o.l.</b>		<b>301 703</b>	<b>713 998</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 488 229</b>	<b>1 541 994</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 674 173</b>	<b>3 700 771</b>

---

## Balanse

---

### Rjukan og Tinn Boligbyggelag

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	365 600	334 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>365 600</b>	<b>334 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 158 762	963 006
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 158 762</b>	<b>963 006</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>1 524 362</b>	<b>1 297 806</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		597 368	600 000
Langsiktig konserngjeld	7	0	162 913
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>597 368</b>	<b>762 913</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		186 531	206 493
Betalbar skatt	6	16 044	5 313
Skyldige offentlige avgifter		250 480	129 383
Annen kortsiktig gjeld		1 099 386	1 298 862
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 552 442</b>	<b>1 640 051</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 149 810</b>	<b>2 402 965</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 674 173</b>	<b>3 700 771</b>

Rjukan, 23.06.2023  
Styret for Rjukan og Tinn Boligbyggelag

  
Thorbjørn Berg Andersen  
Styrets leder

  
Elzbieta Kowalska  
Styremedlem

  
Brit Wesseltoft  
Nestleder

  
Magne Jenbergsen  
Styremedlem

  
Vidar Stang  
Styremedlem

  
Trond Kjetil Jore  
Daglig leder

# RJUKAN OG TINN BOLIGBYGGELAG

950 646 128

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

### Note 1 - Regnskapsprinsipp

#### Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet har ikke foretatt endring i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester blir inntektsført etter hvert som de blir levert.

#### Klassifisering

Eiendeler som er bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmiddel.

Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmiddel.

Gjeld som forfaller senere enn et år etter balansedagen er oppført som langsiktig gjeld.

Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler.

Anleggsmidler blir vurdert til anskaffelseskost, men nedskrevet til virkelig verdi når verdifallet er forventet å ikke være forbigående.

Langsiktig gjeld blir balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, og nedskrevet ved varig verdifall.

#### Finansielle anleggsmidler

Finansielle anleggsmidler blir ført til anskaffelseskost og nedskrive til virkelig verdi ved varig verdifall.

#### Fordringer

Kortsiktige fordringer blir ført opp i balansen til pålydende etter fradrag for forventet tap.

#### Finansielle omløpsmidler

Ved tilordning av anskaffelseskost er FIFO - metoden benyttet. Ved verdsettelse er det brukt laveste av kostpris og virkelig verdi.

#### Gjeld

Gjeld er balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Skatter

Skatter blir kostnadsført når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endringer i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Boligbyggelag ilignes formueskatt etter sats for formueskatt til staten.

#### Pensjonsforpliktelser

Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidler er sikret gjennom forsikringsavtale.

Pensjonsmidlene og den beregnede pensjonsforpliktelsen er ikke innarbeidet i regnskapet.

Årets premie er kostnadsført i resultatregnskapet. De er også kostnadsført engangssum p.g.a leveårsjustering av pensjonene.

## Note 2 - Lønnskostnader

Lønnskostnaden for to siste år består av følgende:

	2022	2021
Lønn	1 417 086	1 489 168
Styrehonorar	105 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	211 054	214 479
Pensjonskostnader	483 940	372 465
Andre lønnskostnader	77 259	43 806
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>2 294 339</b>	<b>2 224 917</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	3	3

	Daglig leder	Styret
Lønn	582 946	105 000
Annen godtgjørelse	6 434	

## Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygg	Inventar	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	652 200	440 436	97 900	1 190 536
Årets tilgang				-
Årets avgang til anskaffelseskost			77 100	77 100
Anskaffelseskost 31.12.	<b>652 200</b>	<b>440 436</b>	<b>20 800</b>	<b>1 113 436</b>
Akkumulerte av-/nedskrivninger 31.12.	265 300	362 736		628 036
<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>	<b>386 900</b>	<b>77 700</b>	<b>20 800</b>	<b>485 400</b>
Årets avskrivning	14 800	33 200		48 000
Årets nedskrivninger				
Årets avskrivning i %	2 %	33 %		
Økonomisk levetid	50 år	3 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

## Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt (formuesskatt)	16 044
Endring utsatt skatt	0
Skatt på overskudd	0
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>16 044</b>

Betalbar skatt er formuesskatt til staten.

Årets betalbar skatt framkommer slik:

Resultat før skatt	211 800
Midlertidige forskjeller	-204 488
Permanente forskjeller	-7 312
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>0</b>

Midlertidige forskjeller:

	31.12.2021	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	30 571	19 338	11 233
Kundefordringer	1	0	1
Framførbart underskudd	-368 489	-152 767	-215 722
<b>Sum</b>	<b>-337 917</b>	<b>-133 429</b>	<b>-204 488</b>
Utsatt skatt/skattefordel	-74 342	-29 354	-44 987

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført ved beregning av utsatt skatt.

I samsvar med GRS for små foretak er ikke netto utsatt skattefordel balanseført.

#### Note 5 - Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	334 800	963 006	1 297 806
Årets resultat		195 756	195 756
Endring andelskapital	30 800		30 800
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>365 600</b>	<b>1 158 762</b>	<b>1 524 362</b>

#### Note 6 - Datterselskap

Investeringen er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden.

Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap::

Navn	Forretnings kontor	Eierandel	EK siste års regnskap	Res siste års-regnskap	Bokført verdi
R-TE AS	Rjukan	100 %	341 152	150 050	326 061

Stemmerett er tilsvarende som eierandel.

Mellomværende med R-TE AS per 31.12.22 er fordring av kr 14 742.

Mellomværende med Bjønnlandsveien 2 og 4 AS som er et heleid datterselskap av R-TE AS var per 31.12.22 fordring av kr 1 259 105.

Selskapet har stilt kausjonsforpliktelse for lån i R-TE AS. Kausjonserklæringen er pålydende av kr 1 000 000 med tillegg av renter og omkostninger.

#### Note 7 - Andelskapital

Andelsinnskudd nye medlemmer (fra 01.07.2005) er på kr 500. Andelsinnskudd medlemmer var tidligere kr 100. Det er totalt 924 medlemmer i boligbyggelaget per 31.12.2022.

Per 31.12.2022 består andelsinnskudd av 241 medlemmer à 100 og 683 medlemmer à 500, totalt kr 365 600.

#### Note 8 - Langsiktig gjeld/ pantsettelse og garantier

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt 2022

Gjeld til kredittinstitusjoner 439 473

Pantsettelse og lignende	Gjeld sikret ved pant	Sikkerhet	Bokført verdi
Gjeld til kredittinstitusjoner	597 368	Bygg	336 700
<b>Sum</b>	<b>597 368</b>		<b>336 700</b>

Det foreligger ingen tinglyste heftelser i løsreregisteret per 31.12.2022

# VEDTEKTER FOR RJUKAN OG TINN BOLIGBYGGELAG, ORG NR. 950 646 128

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 09.01.1974 , sist ~~rettet~~endret  
~~30.06.2005~~XX.XX.2023.

~~Denne vedtekt gjelder fra det tidspunkt da lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr. 38~~  
~~trer i kraft~~

## 1. Innledende bestemmelser

### 1.1 Formål

Rjukan og Tinn Boligbyggelag (RTBBL) er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger ~~på vegne av~~for andelseierne.

I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

- framforhandle fordeler på vegne av andelseierne
- forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- eie boliger, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar, som skal leies ut
- drive virksomhet av betydning for andelseierne i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar
- foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital
- ~~drive eiendomsmegling~~foreta oppgjør ved omsetning av boliger i omsorgsborettslag

### 1.2 Forretningskontor

Boligbyggelaget har forretningskontor i Tinn kommune.

Boligbyggelaget er medlem i A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

## 2. Andeler og andelseiere.

### 2 – 1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 500,00
- (2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for boligbyggelagets forpliktelser.
- (3) ~~Laget~~Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye andelseiere.  
Alle andeler gir like rettigheter og plikter så langt ikke annet følger av loven.  
Søknad om å bli andelseier skal være skriftlig.
- (4) Styret kan nekte søkeren å bli andelseier når det foreligger saklig grunn for det. Avslår styret en søknad om å bli andelseier, skal søkeren underrettes om grunnen til avslaget og at han kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling.



- (5) Med de unntak som følger av punkt 2-1 (6) kan hver andelseier bare eie en andel i boligbyggelaget. Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget.
- (6) Juridiske personer kan være andelseiere i boligbyggelaget. Juridiske personer må eie minst like mange andeler i boligbyggelaget som de eier andeler i tilknyttede borettslag.
- (7) Andelseiere skal ~~for en hver andel~~ betale årskontingent på kr.300,-. Årskontingenten fastsettes av generalforsamlingen.

## **2 – 2 Overføring av andel**

- (1) En andel kan ikke overføres til andre uten boligbyggelagets samtykke.
- (2) Samtykke kreves ikke når en andel er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp - eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving, til søsken eller til noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.
- (3) Samtykke kreves heller ikke dersom andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (4) Har en andelseier også andel i et borettslag tilknyttet boligbyggelaget, kan andelen i boligbyggelaget bare overføres sammen med andelen i borettslaget.
- (5) Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende melding til boligbyggelaget, selv om samtykke ikke er nødvendig.
- (6) Hvilke rettigheter som følger andelen ved overføring, herunder ansiennitet, framgår av regler fastsatt av boligbyggelagets generalforsamling og eventuelle utfyllende regler fastsatt av styret.

## **2 – 3 Utmelding – utelukking**

- (1) En andelseier kan melde seg ut av boligbyggelaget. Dette gjelder ikke andelseier som har bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Utmelding skal skje skriftlig.
- (2) Styret kan vedta å utelukke en andelseier etter reglene i boligbyggelagslovens § 4 – 5..
- (3) Andelseier som melder seg ut av boligbyggelaget eller blir utelukket, har ikke krav på å få tilbake andelsbeløpet eller årskontingenten.

## **2 – 4 Tildeling av boliger**

- (1) Boligbyggelaget foretar tildeling av nye boliger på bakgrunn av de regler som generalforsamlingen har fastsatt om ansiennitet. Når boligbyggelaget peker ut medlem

— som skal gjøre forkjøpsrett gjeldende til andel eller bolig, eller på annen måte fordeler boliger, skjer dette på grunnlag av den ansiennitet de andelseiere har som er interessert i vedkommende bolig. Styret kan vedta at ansiennitetsreglene skal fravikes.

- (2) Andelseier som bor i bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig overlate sin tidligere bolig til den andelseieren vedkommende borettslag eller boligbyggelag utpeker.

### 3. Styret og dets vedtak

#### 3 – 1 Styret

- (1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og ~~2~~4 minst 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Tinn kommune oppnevner et styremedlem med varamedlem. Disse oppnevnes for kommunevalgperioden og kommer i tillegg til styremedlemmer/varamedlemmer valgt under (1)
- (4) Dersom boligbyggelaget har mer enn 6 ansatte kan et flertall av de ansatte kreve at ett styremedlem med varamedlem skal velges av og blant de ansatte. I lag med mer enn 50 ansatte kan et flertall av de ansatte kreve at opptil en tredjedel og minst to av styremedlemmene med varamedlemmer skal velges av og blant de ansatte.

#### 3 – 2 Styrets oppgaver

- (1) Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. -Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet for øvrig, og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

#### 3 – 3 Styrets vedtak

- (1) Styret skal behandle saker i møte med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som kan behandles uten møte. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve møtebehandling. Årsregnskap og årsmelding skal behandles i møte.
- (2) Styret kan treffe beslutning når mer enn en halvpart av medlemmene er tilstede eller deltar i saksbehandlingen. For at styret kan treffe en beslutning, kreves det flertall blant de frammøtte, likevel slik at mer enn en tredjepart av samtlige styremedlemmer må stemme for beslutningen.

### 3 – 4 Representasjon og fullmakt

- (1) Styret kan gi styremedlemmer, daglig leder eller navngitte ansatte rett til å tegne firmaet.

## 4. Generalforsamlingen

### 4 – 1 Myndighet

- (1) Den øverste myndigheten i boligbyggelaget utøves av generalforsamlingen.

### 4 – 2 Tidspunkt for generalforsamlingen

- (1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1. juli.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tjuedel av andelseierne krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt.

### 4 – 3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Generalforsamlingen innkalles av styret.
- (2) Innkalling til generalforsamling skjer ved skriftlig innkalling til ~~de~~ delegertestyrelederne i de tilsluttede borettslagene, samt bekjentgjørelse via RTBBLs hjemmeside og i sosiale medier. Innkallingen må være kommet fram senest en uke før generalforsamlingen. I innkallingen skal de saker som skal behandles være klart angitt.
- (3) En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1. april.

### 4 – 4 Delegerte

~~RTBBL har for tiden ikke ordning med delegerte til generalforsamlingen~~

(1) Andelseierne kan være representert på generalforsamlingen ved delegerte. Det vil være styret som hvert år avgjør dette.

(2) De delegerte velges av og blant andeleierne etter følgende regler:

- Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert for hver fylte 20 andelseier, dog minst en. Den delegerte må være andelseier hos RTBBL, og være registrert som bruker av RTBBLs digitale løsninger (Min side/Portalen).
- Øvrige andelseiere representeres med delegerte tilfeldig utpekt av RTBBL. Det skal utpekes en delegert for hver fylte 100 andelseiere regnet etter tallet på andelseiere ved siste generalforsamling. Utpekt

andelseier må være registret som bruker av RTBBLs digitale løsninger (Min side/Portalen).

#### **4 – 5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen**

##### (1) Ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap og årsmelding
  - Valg av tillitsvalgte leder, medlemmer og varamedlemmer til styret
  - Valg av valgkomité som skal ha 3 medlemmer med like mange Varamedlemmer hvorav styret oppnevner et medlem med varamedlem. Komiteen skal ha minst ett medlem med varamedlem som ikke er tildelt bolig gjennom boligbyggelaget.
- 
- Godtgjørelse til tillitsvalgte ~~og revisor~~
  - Eventuelt valg av revisor
  - Andre saker som er nevnt i innkallingen

##### (2) Ekstraordinær generalforsamling

På ekstraordinær generalforsamling behandles de sakene som er nevnt i innkallingen.

#### **4 – 6 Møteledelse og protokoll**

- (1) Generalforsamlingen velger møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen. Vedtak på generalforsamlingen skal tas inn i protokollen sammen med opplysninger om stemmetall. Liste over de som har møtt skal legges ved protokollen.

Ved gjennomføring av elektronisk generalforsamling velges det ikke møteleder.

#### **4 – 7 Stemmerett og avstemming**

- (1) Hver delegert har en stemme på generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene krever alle vedtak mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. De delegerte kan ikke møte med fullmektig.
- (2) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmeliikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.

#### **5. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **5 – 1 Inhabilitet**

- (1) Ingen kan selv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert delta i en avstemming på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor boligbyggelaget, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom andelseieren, fullmektigen eller den delegerte har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot boligbyggelagets.
- (2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må antas å ha framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

### **5 – 2 Taushetsplikt**

- (1) Tillitsvalgte, ansatte og daglig leder i boligbyggelaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **5 – 3 Mindretallsvern**

- (1) Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.
- (2) Styret og andre som etter boligbyggelagslovens §§ 6 – 27 til 6 – 29 representerer boligbyggelaget, må ikke foreta noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

## **6. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **6 – 1 Vedtektsendringer**

Generalforsamlingen kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **6 – 2 Forholdet til boligbyggelagsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr. 38.



## Medlemmenes rettigheter og plikter

### i

## Rjukan og Tinn Boligbyggelag

### 1. Hvem kan bli medlem i boligbyggelaget?

I disse reglene brukes betegnelsen medlem om de som er andelseiere i boligbyggelaget. Medlemskap brukes som betegnelse på andel i boligbyggelaget.

- 1.1. Boligbyggelaget er alltid åpent for nye medlemmer. Søknad om å bli medlem skal være skriftlig. Søknad kan avslås når det er saklig grunn til det.
- 1.2. Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i boligbyggelaget.
- 1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som de eier andeler i tilknyttede borettslag. Boligbyggelaget avgjør i hvilken grad juridiske personer kan eie medlemskap som ikke er knyttet til andel i et tilknyttet borettslag. Ved innmelding kreves det at organisasjonsnummer oppgis.
- 1.4. Andelsbeløpet og eventuell årskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Ved avslag betales andelsbeløpet og årskontingenten tilbake.
- 1.5. Ingen kan eie et medlemskap sammen. Har flere ervervet et medlemskap ved arv, kan rettigheter ikke utøves før boligbyggelaget har fått beskjed om hvem som skal stå som medlem og medlemskapet er overført etter disse reglene.

Denne bestemmelsen gjelder ikke for medlemskap ervervet i fellesskap før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft 15. august 2005.

- 1.6. Når medlemskap er innført i andelseierboken, skal boligbyggelaget gi medlemmet melding om dette. Meldingen skal være datert og opplyse om det som er innført om medlemmet.

Medlemmene plikter å gi boligbyggelaget melding om adresseendringer.

- 1.7. Ved sameie i andel i et tilknyttet borettslag må samtlige sameiere være medlemmer i boligbyggelaget. For andel ervervet før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i

kraft 15. august 2005 gjelder ikke dette vilkåret.

## 2. Overføring av medlemskap

- 2.1. Et medlemskap i boligbyggelaget kan ikke overføres uten boligbyggelagets samtykke.
- 2.2. Samtykke kreves ikke når et medlemskap overdras til:
- medlemmets ektefelle
  - medlemmets eller ektefellens slektning i rett- opp eller nedstigende linje
  - medlemmets eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving
  - medlemmets eller ektefellens søsken
  - noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Samtykke kreves heller ikke dersom medlemskapet går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar medlemskapet etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

- 2.3. Eier medlemmet også en andel i et tilknyttet borettslag, kan medlemskapet bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

Dersom flere eier andelen i borettslaget sammen er kun ett av sameiernes medlemskap knyttet til andelen i borettslaget på denne måten. Medlemskapet med lengst ansiennitet regnes som knyttet opp til andelen hvis det ikke godtgjøres at andelen i borettslaget ble ervervet uten bruk av dette medlemskapet. Ved overføring av medlemskap som ikke er knyttet til andelen i borettslaget må den som overfører sitt medlemskap tegne nytt medlemskap i boligbyggelaget.

- 2.4. Et medlem som får overført til seg et annet medlemskap i boligbyggelaget med lengre ansiennitet enn den ansiennitet medlemmet selv har, kan uten samtidig overdragelse av den bolig medlemskapet i boligbyggelaget er knyttet til, overdra det medlemskapet som har kortest ansiennitet etter reglene i pkt.2.2. Det nye medlemskapet knyttes til andelen i borettslaget.
- 2.5. Når et medlemskap ønskes overført, skal det straks sendes skriftlig melding til boligbyggelaget. Melding skal sendes selv om samtykke til overføringen av medlemskapet ikke er nødvendig.
- 2.6. Overføringen av medlemskapet får virkning fra det tidspunktet melding om overføring er kommet fram til boligbyggelaget.

## 3. Utmelding og utelukking

- 3.1 Et medlem kan uten forhåndsvarsel skriftlig melde seg ut av boligbyggelaget.
- 3.2 Boligbyggelaget kan utelukke et medlem som har handlet til skade for laget, eller som ikke lenger fyller vilkår i vedtektene for å være medlem. Vedtak om utelukkning skal fattes av boligbyggelagets styre og medlemmet skal få skriftlig melding med opplysning om utelukkningen og om at han innen tretti dager etter at han mottok meldingen kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling i laget.
- 3.3 Et medlem som også er andelseier i et tilknyttet borettslag, kan ikke melde seg ut eller bli utelukket fra laget.
- 3.4 Et medlem som melder seg ut eller blir utelukket fra laget får ikke tilbake innbetalt andelsbeløp eller årskontingent.
- 3.5 Ved utmelding eller utelukkning bortfaller opparbeidet ansiennitet og den kan ikke påberopes ved gjeninnmelding i boligbyggelaget.
- 3.6 For medlemmer med mer enn ett års kontingentrestanse, kan utsendelse av medlemsbladet stanses.
- 3.7 Medlemmer med mer enn tre års kontingentrestanse anses ikke lenger å oppfylle vilkårene for medlemskap. Den opparbeidede ansienniteten bortfaller og medlemmene kan utelukkes fra boligbyggelaget.

Medlemmer som har mindre enn tre års kontingentrestanse kan betale restansen og beholde sin ansiennitet.

## 4 Regler om ansiennitetsberegning

- 4.1 Ansiennitet regnes fra den dato boligbyggelaget mottar betaling for medlemskapet.
- 4.2 Kjøper av andel vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Ved salg uten bruk av megler regnes ansiennitet fra kontraktsdato. Dersom kjøper får ansiennitet fra samme dato som et annet medlem, går kjøperen foran.
- 4.14.3 Opparbeidet ansiennitet kan ikke nyttes ved kjøp av boligandel nr 2, jf. Pkt. 6.2
- 4.24.4 Den som får medlemskapet overført får ikke ansiennitet fra før sin egen fødselsdato.
- 4.34.5 Ved tildeling/kjøp av ny bolig kan ansiennitet helt eller delvis bortfalle for alltid eller for en viss tid (suspenderes).

Boligbyggelaget fastsetter dette på bakgrunn av den



ansiennitet som var nødvendig for å bli tildelt bolig i det enkelte prosjekt.

4.44.6 Ansiennitet bortfaller ikke ved kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet (bruktbolig).

4.54.7 Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres.

4.64.8 Når ansiennitet bortfaller etter reglene ovenfor, skal det fastsettes en ny ansiennitetsdato for medlemmet. Ny ansiennitet opparbeides fra og med den nye ansiennitetsdato.

4.9 Dersom to eller flere medlemmer ved tildeling av ny bolig eller ved kjøp av brukt bolig har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem i mellom ved loddtrekning, med unntak for de nevnte tilfellene nevnt i pkt 4.2.-

4.74.10 Når en sameieandel i en andel i et borettslag, der andelen er ervervet på bakgrunn av en av sameiernes medlemskap i boligbyggelaget, overføres fra en av sameierne til en annen sameier før det er gått to år, nullstilles ansienniteten på det medlemskapet som er nyttet for å erverve andelen.

Dersom en av sameierne ikke flytter inn eller flytter ut og andelen ikke blir solgt, og vilkåret for bruksoverlating ikke foreligger, skal regelen til første ledd alltid komme til anvendelse.

## 5 Overføring av ansiennitet til familie

5-1 Det er kun medlemmer som ikke har en andel knyttet til bolig, som kan overføre eller motta deler av medlemskap.

5-2 Kun hele år kan overføres, med unntak av deling av medlemskap knyttet til dødsbo.

5-3 Medlem som beholder deler av medlemskapet selv, beholder også sitt andelsnummer. Mottaker av deler av medlemskap får nytt andelsnummer og plikter å betale lovpålagt andelskapital og medlemskontingent for inneværende år.

5-4 Dersom et medlem overfører hele sitt medlemskap, fordelt på flere personer, vil en av mottakerne beholde det opprinnelige andelsnummeret. Øvrige mottakere av deler av medlemskapet får nytt andelsnummer og plikter å betale lovpålagt andelskapital og medlemskontingent for inneværende år.

5-5 Mottakere av deler av medlemskap som allerede er medlemmer av boligbyggelaget vil få oppjustert sin ansiennitet til det de har mottatt av år, med de unntak som gjelder i henhold til utfyllende regler om medlemskap. Det vil si at ansiennitet ikke kan være lengre enn mottakers fødselsdato.

5-6 Bekreftelse på splittet medlemskap og nytt andelsnummer må foreligge fra boligbyggelaget før medlemmet kan melde bruk av forkjøpsrett.

5-7 Det er ingen karantenetid forbundet med splittelse av medlemskap.

## **56Regler for årskontingent**

6.1 Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding.

5.16.2 For medlemskap som blir tegnet i løpet av årets siste kvartal, kreves det ikke inn kontingent for vedkommende kalenderår.

5.26.3 Årskontingenten forfaller til betaling ~~i mars~~senest i april.

5.36.4 Årskontingenten for boende medlemmer betales av borettslaget. Som boende medlem regnes etter disse regler den som pr 1/1 i kalenderåret er andelseier i tilknyttet borettslag.

Når flere medlemmer i boligbyggelaget eier en borettslagsandel sammen, skal borettslaget betale årskontingent for alle medlemskapene som er knyttet til andelen i borettslaget. ~~Årskontingenten for de medlemskap som ikke er knyttet til andelen faktureres medlemmene.~~ Borettslaget må kreve inn kontingenten fra sameier to, tre osv direkte av sameierne eller som et tillegg i felleskostnaden i den måneden kontingenten forfaller.

5.46.5 Juridiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget betaler kontingent etter de samme regler som fysiske personer. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en årskontingent pr medlemskap.

5.56.6 Et medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende til ikke-boende, betaler først kontingent som ikke-boende medlem fra påfølgende kalenderår.

5.66.7 Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i bolig i borettslag under oppføring, betaler kontingent som boende fra påfølgende kalenderår.

## 7 Adgangen til å eie boliger i borettslag tilknyttet boligbyggelaget

6.1 Fysiske personer kan, med de unntak nevnt i dette kapitlet, bare eie en andel i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Dette er likevel ikke til hinder for at et medlem kan erverve en andel i et tilknyttet borettslag før medlemmet har solgt den andel han allerede fra før måtte ha i et tilknyttet borettslag. Et vilkår for dette er at boligen (andelen) ikke blir overdratt til nærstående som nevnt i brl. § 4-12. Det må også bli inngitt salgsoppdrag for den ene av boligene innen seks måneder etter overtagelse av den boligen som ble ervervet sist.

Hvis det kan være forbundet med tap eller annen ulempe å måtte selge den bolig som ikke er tenkt brukt som framtidig bolig for medlemmet, kan boligbyggelaget dispensere fra denne regelen.

6.2 Et medlem i boligbyggelaget som eier en andel i et tilknyttet borettslag kan erverve ytterligere en andel i et annet tilknyttet borettslag dersom bruken av en av boligene overlates til nærstående nevnt i brl. § 5-6 første ledd nr 3.

## 68 Tildeling og salg av nye boliger

~~6.18.1~~ Nye boligprosjekter skal kunngjøres for medlemmene. Det skal angis en frist for medlemmene til å melde sin interesse for tildeling av bolig i vedkommende prosjekt.

~~6.28.2~~ Boligene fordeles basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være a jour med kontingentbetalingen ved tildelingen, jfr. pkt.5.

~~6.38.3~~ Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i et prosjekt, fordeler boligbyggelaget disse som et representativt utvalg.

~~6.48.4~~ Etter tildeling kan boligbyggelaget selge ikke tildelte boliger uavhengig av ansiennitet.

~~6.58.5~~ Boligbyggelaget kan fravike reglene i kapittel 6 ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.

~~6.6 Fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget, kan bare eie en bolig i tilknyttede borettslag. Dette gjelder også ved erverv av brukte boliger. Dette er likevel ikke til hinder for at man kan erverve bolig i et tilknyttet borettslag før man har solgt den bolig man allerede fra før måtte ha i et tilknyttet borettslag. Boligbyggelaget kan i slike tilfeller kreve at det blir inngitt salgsoppdrag for den ene av boligene innen seks måneder etter overtagelse av den bolig~~

~~som ble ervervet sist. Hvis det kan være forbundet med tap eller annen ulempe å måtte selge den bolig som ikke er tenkt brukt som framtidig bolig for medlemmet, kan boligbyggelaget dispensere fra denne regelen.~~

## **79 Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger**

7.19.1 Dersom en andel (bolig) i et borettslag skifter eier, kan forkjøpsberettigede medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende i overensstemmelse med borettslagets vedtekter.

7.29.2 Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til andelseierens:

- ektefelle
- andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje
- andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
- andelseierens eller ektefellens søsken
- noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

7.39.3 Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

7.49.4 Når boligbyggelaget har fått skriftlig melding om at en andel har skiftet eier eller at en andel ønskes solgt, kunngjør boligbyggelaget andelen for de forkjøpsberettigede.

7.59.5 Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen meldefristen, som skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Medlemmer som melder sin interesse for å benytte forkjøpsretten etter at denne fristen er gått ut, kan ikke kreve å ta boligen på forkjøpsrett.

Under forutsetning av at første bud er lagt inn før meldefristen for de forkjøpsberettigede har gått ut, behøver ikke kjøperen av andelen å melde ønske om å benytte forkjøpsrett.

7.69.6 Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.

7.79.7 Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andelseiere i borettslaget eller medlemmer i boligbyggelaget som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennitet fastsatt av boligbyggelaget.

~~7.8~~9.8 Den som ønsker å nytte forkjøpsrett må bli medlem innen utløpet av meldefristen.

~~7.9~~ Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Vedkommende behøver ikke melde fra om at forkjøpsrett ønskes benyttet.

~~7.10~~8.9 Boligbyggelaget kan i enkeltsaker fravike reglene om forkjøpsrett for medlemmene når særlige grunner tilsier det.

## **9 Tildelingsregler for utleieboliger**

9.1 Tildeling av utleieboliger forutsetter medlemskap i boligbyggelaget og at kontingentbetaling er ajour.

9.2 Utleieboligene tildeles etter personlig opparbeidet ansiennitet, overført ansiennitet gjelder ikke.

9.3 Hvis flere medlemmer har ansiennitet fra samme dato avgjøres tildelingen ved loddtrekning.

9.4 Utleieboliger finansiert med tilskudd fra det offentlige tildes medlemmene i samsvar med de til enhver tid gjeldende vilkår knyttet til tilskuddet.

9.5 Tildelingskriteriene kan fravikes når det er nødvendig å benytte utleieboliger for eksempel til omplassering av leietakere, ved sanering/rehabilitering, kjøp av eiendommer m.v. som boligbyggelaget er involvert i.

9.6 Inntil 3 av boligbyggelagets utleieboliger kan disponeres til fordel for ansatte i boligbyggelaget med akutte boligbehov.

Finn Gaute Nuland  
Sam Eydes gate 246A  
3660 RJUKAN

16.12.2022

Styret i RTBBL  
postboks 19  
3661 RJUKAN

## **KONFLIKTHÅNDTERING RUNDT VANSKELIGERE BORETTSHAVERE**

Å sitte i styret i de ulike boligbyggelagene i Rjukan vil medføre at man før eller siden kommer bort i saker med problematiske borettslavere. Dette kan være å ikke rette seg etter gjeldene regler og som kan vise utilbørlig og truende oppførsel når de blir snakket til. Jeg står nå i en slik sak og er overrasket over hvor mye tid og energi jeg må bruke på dette. Å ikke bry seg er ikke aktuelt for meg. Tar man opp saken med RTBBL sin administrasjon får man beskjed om at dette har de egentlig ikke «noe med» og man blir overlatt til seg selv og sitt styre rundt hva som skal gjøres.

Jeg mener RTBBL er den profesjonelle parten/aktøren i disse tilfellene og har ikke bare et moralsk ansvar, men bør også være en part/aktør i saken når problemer oppstår. Husk at styrer og styreformenn kommer og går, men at RTBBL sin (administrasjon) fortrinnsvis består over tid med sin kompetanse.

I en rettstat har vi lovgivende, dømmende og utøvende maktpilarer. At RTBBL «ikke har noe med det» når konflikter med borettslavere oppstår er ikke riktig i mine øyne. Ser man på sakens karakter bør etter min mening RTBBL sin lojalitet og støttefunksjon ligge i retning av å støtte det borettslaget (styre) som har et problem. Dette forutsetter at borettslaver blir tatt hensyn til og at vanlige rettsprinsipper blir lagt til grunn.

Jeg tror også mange styreformenn og styrer som ikke har denne støtten kvier seg for å ta opp konflikter, da de står alene i ofte komplekse saker, og som igjen medfører dårligere boforhold og trivsel da man føler seg maktesløs ovenfor de som ikke innretter seg.

Mitt forslag som jeg ønsker behandlet i sin fulle bredde ved første generalforsamling i RTBBL 2023 går ut på å utvikle en «verktøykasse» til bruk i slike situasjoner. RTBBL bør her ha en pålagt aktiv rolle i å være med på å løse problemet. Jeg vil at dette problemet skal tas opp stemmes på som egen sak på generalforsamlingen.

En pålagt aktiv rolle kan innbefatte, drøftelsemøter med partene, ferdige brevmaler slik at man ikke må bruke unødvendig tid på brevskrivning og paragrafer, orientering om plikter og rettigheter, klagefrister, advokatstøtte, politiet osv. Det pålegges styret i RTBBL å lage denne verktøykassen.

Mitt håp er at dette vil sikre et bedre bofellesskap og at man tar eventuelle problemer i en tidlig fase slik at dette ikke får utvikle seg. Dette brevet er skrevet i samråd med mitt styre og er samstemmig.

Ser fram til et skriftlig svar fra styret i RTBBL på dette.

Hilsen



Gaute Nuland

Styreformann Østre Tveito borettslag.