

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Slettebakken borettslag

Sted: Menighetssalen i Slettebakken kirke, Vilhelm Bjerknes vei 31

Dato: 05.06.2025

Møtet ble åpnet av: Styreleder Kari D. Haldorsen.

Til stede fra styret: Kari D. Haldorsen
Hildegunn Reime
Henric Oen
Karin Mathisen
Ole Magnus Urhaug
Ida Iselin Eriksson

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak Innkallingen enstemmig godkjent

1.2. Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	80
+ Antall godkjente fullmakter:	21
= Antall stemmeberettigede:	101

Antall andre til stede	4
------------------------	---

1.3. Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Helge Lilletvedt

Vedtak: Helge Lilletvedt valgt som møteleder

1.4. Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Ida Iselin Eriksson

Vedtak: Ida Iselin Eriksson valgt som referent

1.5. Valg av protokollunderskriver

Forslag til protokollunderskriver: Vegeir Larsen og Anne Blystad

Vedtak: Vegeir Larsen og Anne Blystad valgt som protokollunderskrivere

1.6. Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Vegeir Larsen, Anne Blystad og Ingeborg Strandberg

Vedtak: Vegeir Larsen, Anne Blystad og Ingeborg Strandberg valgt som tellekorps

1.7. Godkjenning av dagsorden

Forslag til endring i dagsorden: Sak 6.3 «Vedtektsendringer» behandles før kapittel 5 «Valg».

Vedtak: Dagsorden godkjent med endring til dagsorden.

2. Rapport til orientering fra styret og underutvalg

Rapporten fra styret og underutvalg var sendt til beboere i forkant av Generalforsamlingen. Det ble gjort en muntlig redegjørelse med mulighet for spørsmål.

Behandling: Enstemmig tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Årsregnskap og revisors beretning var sendt til beboere i forkant av generalforsamlingen. Det ble gjort en muntlig gjennomgang med mulighet for spørsmål.

Vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent

4. Vederlag

4.1. Styremedlemmer generelt

Valgkomiteen innstiller på et samlet styrehonorar på 542 000,-. Dette utgjør en økning fra 2024 på kr 14 000,-. Økningen utgjør 2,6 % som er tilsvarende økningen i konsumprisindeksen for 2024.

Varamedlemmer får en fast sum på kr 1250,- pr. møte. Varamedlemmer kan også honoreres ut over dette etter de samme retningslinjer som styremedlemmer generelt.

Det har vært stor aktivitet i rørutvalget også foregående periode. Valgkomiteen ønsker fortsatt å anerkjenne det ekstra arbeidet som er gjort i forbindelse med rørfornyning i borettslaget og foreslår at det utbetales en engangssum på kr 65 000,- som fordeles mellom rørutvalgets medlemmer.

Forslag til styrehonorar: Kr 542 000,-

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag til honorar varamedlem: Kr 1250,- per møte

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag til engangssum til fordeling mellom rørutvalgets medlemmer: Kr 65 000,-

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4.2. Styremedlemmer spesielt, styrets forslag

Forslag til telefongodtgjørelse for styremedlemmer ved behov: Inntil kr. 1 200,- pr. kvartal

Vedtak

Enstemmig vedtatt

Forslag til honorar for utførelse av
andre oppgaver for borettslaget enn
det som inngår i ordinært styrearbeid Kr 200,- per time

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

4.3. Til valgkomiteen

Forslag til vederlag til valgkomitéen til
fordeling Kr 26 650,-

Vedtak

Enstemmig vedtatt

4.4. Til parkeringsutvalget

Forslag til vederlag til medlemmer i
parkeringsutvalget Kr 10 500,-

Styret legger ellers til grunn at det generelt skal gjelde at det utbetales et forholdsmessig honorar dersom utøvelsen av vervet er mindre enn normalt.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg

5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg

Innstilling til styre

Styreleder

Innstilling: Kari D. Haldorsen (gjenvalg)
Vedtak: Kari D. Haldorsen enstemmig valgt som styreleder for perioden 2025-2026.

Styremedlemmer

Innstilling: Henric Oen (gjenvalg)
Benkeforslag: Hildegunn Reime (gjenvalg)
Votering: Stemmegivning ble gjort skriftlig:
Henric Oen – 36 stemmer
Hildegunn Reime – 63 stemmer
Vedtak: Hildegunn Reime valgt for perioden 2025-2027

Innstilling: Ole Magnus Urhaug (gjenvalg)
Vedtak: Enstemmig valgt for perioden 2025-2027

Innstilling: Ida Iselin Eriksson (ny)
Vedtak: Enstemmig valgt for perioden 2025-2027

Innstilling: Anne Grete Spord (ny)
Vedtak: Enstemmig valgt for perioden 2025-2027

Varamedlem

Innstilling: Aksel Kvamme Vestfossen (ny)
Vedtak: Enstemmig valgt for perioden 2025-2026

Følgende personer ble valgt:

Verv	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Kari D. Haldorsen	2025-2026
Styremedlem	Hildegunn Reime	2025-2027
Styremedlem	Ole Magnus Urhaug	2025-2027
Styremedlem	Ida Iselin Eriksson	2025-2027
Styremedlem	Anne Grete Spord	2025-2027
Varamedlem	Aksel Kvamme Vestfossen	2025-2026

Styret består etter dagens generalforsamling av:

Verv	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Kari D. Haldorsen	2025-2026
Styremedlem	Karin Mathisen	2024-2026
Styremedlem	Kristian Reed	2024-2026
Styremedlem	Ida Iselin Eriksson	2025-2027
Styremedlem	Anne Grete Spord	2025-2027
Styremedlem	Hildegunn Reime	2025-2027
Styremedlem	Ole Magnus Urhaug	2025-2027
Varamedlem	Aksel Kvamme Vestfossen	2025-2026

Innstilling til Parkeringsutvalg

Valgkomiteen foreslår et felles parkeringsutvalg for lavblokk og høyblokk.

Innstilling

Rune Kvinge (gjenvalg)
Nina Standal (gjenvalg)
Erika Juciene (ny)

Vedtak:

Rune Kvinge, Nina Standal og Erika Juciene velges til parkeringsutvalget for perioden 2025-2026.

5.2 Styrets innstilling til valgkomite 2025-2026

Innstilling

Sindre Andersen (gjenvalg)
Berit Widding (gjenvalg)
Anita Holmøyvik (gjenvalg)

Vedtak:

Sindre Andersen, Berit Widding og Anita Holmøyvik velges til valgkomiteen for perioden 2025-2026.

6. Innkomne forslag

6.1. Struktur for styret og komitéer/utvalg

Forslagsstillere er Anne Blystad (AH 11), Ian Hågensen (AH 11), Morten Strandberg (AH 11), Ingeborg Strandberg (AH 11), Borghild Espelid (AH 17), Ingrid Schrøder (AH 13).

Bakgrunn og begrunnelse

Det vil på sikt være viktig å ha en bærekraftig struktur og organisering av styret og komitéer som sikrer god fordeling av ansvar, myndighet og oppgaver. Det vil bidra til økt åpenhet og rekruttering, og ruste borettslaget for utskiftninger i styret. Det kan være nyttig å delegerer fullmakter til komitéer for å sikre at ikke for mange ikke-prinsipielle saker havner på styrets bord.

Begrunnelse for forslag om struktur for styrer og komitéer/utvalg

Slettebakken borettslag er et av de største borettslagene i Bergen med 425 boenheter. Et borettslag av denne størrelsen må håndtere store og krevende saker som omhandler blant annet stort budsjett og regnskap, arbeidsgiveransvar, store vedlikeholdsprosjekt og utviklingsprosjekt.

I et borettslag er det også mindre ansvarsområder som må ivaretas. Det kan være St. Hansfeiring, ivaretagelse av grøntanlegg og andre sosiale initiativ.

Per i dag er det styret som er sisteinstans for alle ansvarsområder, og inntrykket er at det er et stort arbeidspress på få personer. Det oppleves som om fordelingen av ansvar er slik at noen nøkkelpersoner har stort ansvar. Så stort at det vanskelig kan kombineres med en heltidsjobb og andre interesser. I tillegg ser vi at det ikke er lenge til det blir et generasjonsskifte i styret. Dersom vi ikke har sikret god og bærekraftig struktur før det skjer, vil det bli veldig utfordrende for noen å komme inn og ta over ansvaret. Det vil kunne svekke muligheten til å få rekruttere inn nye dyktige medlemmer til styret, særlig i ledende roller.

Forslagsstillerne ønsker å sikre god fordeling av ansvar, myndighet og oppgaver for å bidra til økt åpenhet og rekruttering.

Forslag til vedtak

Forslagsstillerne ber generalforsamlingen om å be det nye styret utarbeide og presentere på neste generalforsamling:

1. Rollebeskrivelser for styret og ulike verv i styret
2. En struktur som sikrer en prioritering av styresaker
 - a. Prinsipielle saker: skal behandles av styret
 - b. Ikke-prinsipielle saker: kan sluttbehandles i en komité
3. Struktur og mandat for komitéer/utvalg
 - a. Sikre at komitéer/utvalg kan få fullmakt til å ta ikke-prinsipielle avgjørelser selv, og ta egne initiativ. Dermed minske saksmengden på styrets bord.
4. Sikre åpenhet for punktene over ved å blant annet:

- a. Legge ut rollebeskrivelser, strukturer og mandater lett tilgjengelig på nettsiden
- b. Legge ut agenda og referat fra styremøter på hjemmesiden
- c. Legge ut grøntplan og vedlikeholdsplan tilgjengelig på hjemmesiden

Revidert forslag fra forslagsstillerne

Generalforsamlingen ber styret utrede, utarbeide og presentere struktur for styret og komitéer/utvalg på neste generalforsamling. Punkt 4 b. i det opprinnelige forslag styrkes.

Styrets forslag

Styrets mandat ligger nedfelt i lagets vedtekter og lov om borettslag. Det vises til borettslagsloven § 5-8 Oppgaver for styret:

«Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.»

Ifølge loven kan styret behandle alle saker som ikke skal legges til generalforsamlingen. Som det framgår i uttalelsen fra BOB nedenfor, mandatet til evt. komiteer og utvalg begrenses til å utarbeide forslag som styret må godkjenne og tildele midler til. Dette fordi det er styret alene som står ansvarlig overfor generalforsamlingen, og dette ansvaret kan verken styret eller generalforsamlingen delegere komiteer eller utvalg.

Uttalelse fra Juridisk avdeling i BOB:

«Innenfor borettslagslovens rammer er det ikke mulig å opprette utvalg eller komitéer som får tildelt midler til et eget budsjett som de fritt kan styre over. Det følger av loven at det er borettslagets styre som er ansvarlig for driften av borettslaget jf. brl. § 8-8. Det betyr at komitéer/utvalg ikke alene kan ta avgjørelser av hvordan borettslagets midler skal brukes. Rollen til eventuell komité/utvalg vil derfor måtte begrenses til å utarbeide forslag til tiltak, som det så er styret som må godkjenne og tildele midler til. Det vil si, beslutningsmyndigheten må fremdeles ligge hos styret.»

Når det gjelder offentliggjøring av agenda og styrereferater, strir dette bl.a. mot personvernlov og styrets taushetsplikt. Styret har innhentet følgende uttalelse fra Juridisk avdeling i BOB:

«Det følger av brl. § 13-1 at styret i borettslaget har taushetsplikt om opplysninger de får kjennskap til gjennom styrevervet og som gjelder personlige forhold hos beboere. Taushetsplikten innebærer også en plikt om å «hindre at uvedkomande får tilgang» til opplysninger om personlige forhold til beboere. Styrereferater inneholder ofte saker om beboere, og derfor opplysninger som er omfattet av taushetsplikten. Styret kan derfor ikke fritt dele eller publisere styrereferater. Videre, borettslaget v/styret har også forpliktelser etter reglene om personopplysninger jf. personopplysningsloven og personvernforordningen, herunder en forpliktelse til å sørge for at opplysninger som omfattes av regelverket ikke kommer på avveie. Deling av sladdete versjoner av styrereferater medfører en risiko for både menneskelig og teknisk svikt når slikt arbeid (sladding) skal utføres, og dermed en risiko for brudd på taushetsplikten og lovreglene om personopplysninger.»

Styret mener derfor at forslaget ikke lar seg gjennomføre slik det er tiltenkt og anbefaler derfor at det avvises.

Styrets forslag til vedtak

Saken avvises.

Votering

Stemmegivning ble gjort med håndsopprekning. Nytt forslag til vedtak ble vedtatt med alminnelig flertall.

Vedtak: Generalforsamlingen ber styret utrede, utarbeide og presentere struktur for styret og komitéer/utvalg på neste generalforsamling iht. det reviderte forslaget fremmet i møtet.

6.2. Mandat og rammer

Forslagsstillere er Anne Blystad (AH 11), Ian Hågensen (AH 11), Morten Strandberg (AH 11), Ingeborg Strandberg (AH 11), Borghild Espelid (AH 17), Ingrid Schrøder (AH 13).

Bakgrunn og begrunnelse

I et stort borettslag som Slettebakken, med store grøntanlegg og et geografisk og arkitektonisk skille mellom høyblokker og lavblokker, er arbeidet til miljøutvalget og dugnadsledere viktig. Men arbeidet er som oftest ikke av prinsipiell karakter. Om vi skal ha nye potter ved pergolaen, om vi skal male benkene eller avgjøre hvilken underholdning som skal være på St. Hans og julegrantenning, kan neppe kalles prinsipielle avgjørelser. For et styre som samtidig skal ta stilling til røvedlikehold i millionklassen, er det grunn til å tenke at slike ikke-prinsipielle avgjørelser tar fokuset vekk fra viktigere saker.

Sosiale initiativ, som de nevnte aktivitetene er eksempler på, er ofte saker den gjengse beboer har størst mulighet til å ha meninger om, idéer til eller til og med et ønske om å bidra til. Mange beboere har gjerne ønsker om å sette i gang ulike tiltak som de opplever vil være til det beste for det sosiale miljøet i borettslaget. For å ta vare på engasjementet og motivasjonen til slike initiativtakere, og sikre gode tiltak i borettslaget, er det ofte viktig å smi mens jernet er varmt. I slike tilfeller kan saksgang i styret oppleves som en flaskehals. Styret har naturlig nok faste møtepunkter med mange saker på agendaen. Det er en prosess som ofte kan dempe både engasjement og motivasjon, både hos initiativrike beboere, men også hos miljøutvalget og dugnadsledere.

Forslag til vedtak

Forslagsstillerne ber generalforsamlingen om å vedta følgende mandat og rammer:

Mandat for miljøutvalget

1. Miljøutvalget skal bidra til felleskap og liv mellom blokkene
2. Miljøutvalget skal utarbeide en plan som skal gjelde for perioden mai til mai. Planen skal minimum inneholdefølgende arrangement:
 - a. St. Hans-feiring
 - b. Julegrantenning

- c. Beboermøte og øvrige tiltak for å få innspill til en plan for miljøutvalget
- 3. Miljøutvalget står fritt til å arrangere øvrige arrangement eller tiltak innenfor mandat og budsjett
- 4. Miljøutvalget skal sikre at budsjettet tildelt utvalget av generalforsamlingen blir overholdt
- 5. Miljøutvalget skal rapportere til styret og generalforsamlingen
- 6. Miljøutvalget skal ha fri tilgang til Det sosiale hjørnet og Armkroken til arrangement, så lenge lokalene ikke allerede er reservert av andre.

Mandat for dugnadsledere

- 1. Dugnadslederne skal bidra til trivelige uteområder og fellesområder som sikrer gode og attraktive møteplasser mellom blokkene
- 2. Dugnadslederne i høy- og lavblokk skal sitte i vedlikeholdsutvalget.
- 3. Dugnadslederne skal, i samarbeid med vedlikeholdsutvalget, ha ansvaret for utarbeidelse og gjennomføring av en plan i perioden mai til mai for:
 - a. oppgradering og vedlikehold av grøntanlegget i borettslaget
 - b. lettere vedlikehold i borettslaget, for eksempel maling av strukturer, benker, pergolaer, høytrykkspyling, osv.
- 4. Dugnadslederne skal gjennomføre et beboermøte for å få innspill til planen.
- 5. Dugnadslederne er ansvarlig for at planene er innenfor mandatet og budsjettet som er vedtatt av generalforsamlingen.
- 6. Dugnadslederne samarbeider om planer, utstyr, osv., men utfører arbeidet sitt geografisk adskilt mellom høyblokk og lavblokk.
- 7. Dugnadslederne har tilgang til nødvendig utstyr til gjennomføring av planene, og vil få nødvendig hjelp av vaktmesterne.
- 8. Dugnadslederne rapporterer til vedlikeholdsutvalget.

Rammer

Generalforsamlingen tildeler følgende budsjett for 2025 til:

- 9. Miljøutvalget: 50 000 kr
- 10. Dugnadsledere
 - a. Høyblokk: 50 000 kr
 - b. Lavblokk: 50 000 kr

Revidert forslag til vedtak fra forslagsstillerne

Forslagsstillerne ber generalforsamlingen om å vedta følgende mandat og rammer:

Mandat for miljøutvalget

- 1. Miljøutvalget skal bidra til felleskap og liv mellom blokkene
- 2. Miljøutvalget skal utarbeide en plan som skal gjelde for perioden mai til mai. Planen skal minimum inneholdefølgende arrangement:
 - a. St. Hans-feiring
 - b. Julegrantenning
 - c. Beboermøte og øvrige tiltak for å få innspill til en plan for miljøutvalget
- 3. Miljøutvalget kan også arrangere andre aktiviteter innenfor mandat og rammer.
- 4. Miljøutvalget skal sikre at rammen tildelt fra generalforsamlingen blir overholdt.
- 5. Miljøutvalget skal rapportere til styret

6. Miljøutvalget skal ha fri tilgang til Det sosiale hjørnet og Armkroken til arrangement, så lenge lokalene ikke allerede er reservert av andre.

Mandat for dugnadsledere

1. Dugnadslederne skal bidra til trivelige uteområder og fellesområder som sikrer gode og attraktive møteplasser mellom blokkene
2. Dugnadslederne i høy- og lavblokk skal sitte i vedlikeholdsutvalget.
3. Dugnadslederne skal, i samarbeid med vedlikeholdsutvalget, ha ansvaret for utarbeidelse og gjennomføring av en plan i perioden mai til mai for:
 - a. oppgradering og vedlikehold av grøntanlegget i borettslaget
 - b. lettere vedlikehold i borettslaget, for eksempel maling av strukturer, benker, pergolaer, høytrykkspyling, osv.
4. Dugnadslederne skal gjennomføre et beboermøte for å få innspill til planen.
5. Dugnadsleder er ansvarlig for at planen er innenfor mandat og rammer som er vedtatt av generalforsamlingen.
6. Dugnadslederne samarbeider om planer, utstyr, osv., men utfører arbeidet sitt geografisk adskilt mellom høyblokk og lavblokk.
7. Dugnadslederne har tilgang til nødvendig utstyr til gjennomføring av planene, og vil få nødvendig hjelp av vaktmesterne.
8. Dugnadslederne rapporterer til vedlikeholdsutvalget.

Rammer

Generalforsamlingen tildeler følgende ramme for 2025:

10. Miljøutvalget: 50 000 kr
11. Dugnadsledere
 - a. Høyblokk: 50 000 kr
 - b. Lavblokk: 50 000 kr

Styrets forslag

Med referanse til uttalelsen fra juridisk avdeling i BOB under forslag 6.1, er det styret som er ansvarlig overfor generalforsamlingen for økonomien og hva beboeres midler brukes til. Prosessen er slik at miljøutvalg må komme med konkrete forslag til styret på ting som de ønsker å gjennomføre og midler til dette, slik at det kan vedtas i styremøte. Det er ikke det samme som at styret trenger å være involvert i alle detaljer.

Styret ønsker flere engasjerte beboere som kan delta i miljøutvalget og dugnadsarbeidet. Dette er positivt for bomiljøet, og styret ønsker å få inn forslag fra beboere på miljøtiltak. Laget trenger imidlertid også beboere som kan gjennomføre tiltakene. De siste årene har det vært krevende å rekruttere nye medlemmer til miljøutvalget og dugnad, og dette er det største hinderet for å få ting gjort. Derfor har det de siste årene bare vært arrangert St. Hans og julegrantenning der styret har måttet stå for størstedelen av arbeidet.

Styrets forslag til vedtak:

Saken oversendes til styret og styret vil utarbeide rollebeskrivelser for miljøutvalget og dugnadsledere som er iht. borettslagsloven. Dette legges ut på hjemmesiden.

Votering

Stemmegivning ble gjort med håndsopprekning. Styrets forslag ble vedtatt med alminnelig flertall.

Antall avlagte stemmer: 70

Antall stemmer for styrets forslag: 40

Antall stemmer for forslagstillers forslag: 30

Vedtak Saken oversendes til styret og styret vil utarbeide rollebeskrivelser for miljøutvalget og dugnadsledere som er iht. borettslagsloven. Det legges ut på hjemmesiden.

6.3. Vedtektsendring (behandlet før sak 5)

Forslagsstillere er Anne Blystad (AH 11), Ian Hågensen (AH 11), Morten Strandberg (AH 11), Ingeborg Strandberg (AH 11), Borghild Espelid (AH 17), Ingrid Schrøder (AH 13).

Begrunnelse:

5 av 7 styremedlemmer står på valg i 2025. Det kan være uheldig at en så stor andel av styret blir skiftet ut. Det kan sette borettslaget i en uheldig situasjon annethvert år.

Det bør være mulig for valgkomiteen å foreslå at 1 eller 2 av medlemmene som skal velges inn, blir valgt for 1 år slik at styret ikke blir så sårbart.

Forslaget krever $\frac{2}{3}$ flertall.

Forslag til vedtak:

Tillegg til 8-1 Styret, (2): Dersom mer enn halvparten av styret står på valg, får valgkomitéen mandat til å kunne innstille på at 1 eller 2 av medlemmene som skal velges inn, blir valgt for 1 år.

Styrets forslag

Styret slutter seg til følgende formulering til vedtak som er i tråd med ordningen i borettslagsloven. Endringen er markert i rødt.

Forslaget krever $\frac{2}{3}$ flertall.

Styrets forslag til vedtak:

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år **om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen.**

Votering

Stemmegivning ble gjort med håndsopprekning. Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Antall avlagte stemmer: 101

Antall stemmer for styrets forslag: 101

Antall stemmer for forslagstillers forslag:

Antall blanke stemmer

Vedtak: Vedtektene til Slettebakken borettslag endres iht. til styrets forslag. Tillegg til 8-1 (2): «Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen.»

7. Styrets forslag

7.1. Salg av Armkroken i Armauer Hansens vei 13

Forslagstiller er Styret.

Saken gjelder salg av Armkroken i Armauer Hansens vei 13.

Begrunnelse:

Dette lokalet, sammen med lekeplassen, var opprinnelig brukt som barnepark. Da denne opphørte, ble lokalet stående uten fast leietaker eller bruker. Styret foretok en større oppussing og oppgradering for 10 år siden, med tanke på bruk til mindre selskaper og til overnatting for andelseieres gjester. I den forbindelse ble navnekonkurranse utlyst og valget falt på Armkroken.

Lokalet er noe mindre enn en 1-roms leilighet, har åpen stue-gang-kjøkken-løsning, toalett og soverom, og ligger rett inn fra vestibulen i AH13.

I årene som har gått, har lokalet vært lite i bruk. I snitt har det vært leid ut et par uker i året til overnatting, og det har så å si ikke vært brukt til selskaper. Der har man foretrukket Det sosiale hjørnet i Johan Hjorts vei 48. Innimellom har dugnad høyblokk benyttet lokalet til sammenkomster, og i år har Unik benyttet det til prosjektkontor.

Slik sett er det svært små inntekter å snakke om.

Styret ønsker derfor å legge forslag om salg frem for generalforsamlingen. Subsidiært kan andelen benyttes som utleieobjekt på permanent basis.

Dersom vedtak om salg må bad etableres. Utover ordinær salgssum, må den nye andelseieren betale 100 kr i andelskapital, som er tilsvarende opprinnelig størrelse på andelene, og borettsinnskudd som svarer til innskuddet for tilsvarende leiligheter.

Forslaget krever $\frac{2}{3}$ flertall.

Forslag til vedtak:

Armekroken i Armauer Hansens vei 13 selges.

Votering

Stemmegivning ble gjort med håndsopprekning. Forslaget faller med 74 stemmer mot.

Antall avlagte stemmer:	85
Antall stemmer for styrets forslag:	11
Antall stemmer mot:	74

Vedtak: Forslaget ble avvist.

7.2. Salg av utleielokaler i Johan Hjorts vei 44-48 (C-blokken)

Forslagstiller er Styret.

Saken gjelder salg av utleielokaler i Johan Hjort 44-48, dvs. lokalene som leies av Anitas Keramikk og Hundens butikk.

Begrunnelse:

Da borettslaget ble bygget, ble hele første etasje i C-blokken regulert for næringsformål. Etter hvert som Sletten senter og andre butikker i området etablerte seg, ble interessen for å leie lokaler i Slettebakken mindre. Lokalet i nord ble omgjort til styrekontor og i sør til utleielokale for beboerne til sosiale sammenkomster (Det sosiale hjørnet). I dag er det bare lokalene i midten av blokken, tilsvarende 4 leiligheter, som fortsatt blir leid ut.

Leieprisen ligger vesentlig under det andelseiere betaler for tilsvarende areal. I tillegg har borettslaget vedlikeholdsansvar som eier. Geografisk plassering og dårlige parkeringsmuligheter har gjort det vanskelig å finne mer betalingsvillige leietakere. Utleie av næringslokale er dessuten på siden av det som er formålet med borettslaget.

Styret har i lengre tid diskutert andre løsninger for disse lokalene, for å få husleie tilsvarende andre leiligheter i laget og slippe vedlikeholdsansvaret. Det har vært uenighet om veien videre, men styret har nå vedtatt å legge saken om salg fram for generalforsamlingen.

Styret har engasjert arkitektfirmaet Kaleidoscope Nordic AS til å tegne to 2-romsleiligheter og to 3-romsleiligheter med tilsvarende utforming som andre leiligheter i første etasje. Det er også utarbeidet et kostnadsoverslag på arbeidet.

Det er estimert at arbeidet med å bygge om til leiligheter vil koste ca. 10 000 000 kr inkl. mva.

Tidspunktet for salg framstår som gunstig. Boligprisene i Bergen har hatt god stigning, og leverandørbransjen har ledig kapasitet. Lånet som er tatt opp i forbindelse med Rørprosjektet kan benyttes til mellomfinansiering, og fortjenesten fra salget til å betale ned på lånet.

Salg forutsetter omregulering fra næringslokale til bolig.

Utover ordinær salgssum, må de nye andelseierne betale 100 kr i andelskapital, som er tilsvarende opprinnelig størrelse på andelene og borettsinnskudd som svarer til innskuddet for tilsvarende leiligheter.

Styret understreker at forslag om salg ikke skyldes misnøye med leietakerne. Bruken av styrekontoret og Det sosiale hjørnet er tenkt videreført som i dag.

Forslaget krever $\frac{2}{3}$ flertall.

Forslag til vedtak:

Utleielokalene i Johan Hjortsvei 44-48 (C-blokken) bygges om til leiligheter som legges ut for salg.

Votering

Stemmegivning ble gjort med håndsopprekning. 2 stemmer for forslaget. Det ble ikke talt opp motstemmer.

Antall avlagte stemmer:

Antall stemmer for styrets forslag: 2

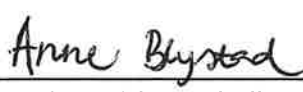
Antall stemmer mot: Mer enn $\frac{2}{3}$

Vedtak: Forslaget ble avvist.

Generalforsamlingen ble hevet 5. juni 2025 kl. 21:20


Helge Lillevedt (møteleder)


Ida Iselin Eriksson (referent)


Anne Blystad (protokollunderskriver)


Vegar Larsen (protokollunderskriver)

Bergen, 17 . juni 2025

