

# **Innkalling til generalforsamling i Bate boligbyggelag**



**Clarion Hotel Energy i Stavanger  
2. juni 2026 kl. 18.00, registrering og servering fra kl. 17.30**

**BATE**

# Saksliste

## 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av to personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

## 2. Styret og administrasjonen orienterer

## 3. Styrets årsberetning og årsregnskap for 2025

## 4. Gi generalforsamlingen et innblikk i «advokathjelp»

## 5. Bedre informasjon om Bates generalforsamling

## 6. Veiledere til gjennomføring av generalforsamling

## 7. Beredskapspris

## 8. Bate må arbeide for at Husbanken utvider sine lånerammer i forhold til eldre borettslag

## 9. Forslag til endringer i gjeldende lovverk for borettslag og eierseksjonssameier

## 10. Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor

- 10.1 Godtgjørelse til styret
- 10.2 Valgkomiteens honorar
- 10.3 Revisors honorar

## 11. Valg av revisor

## 12. Valg

- 12.1 Valg av styreleder for to år
- 12.2 Valg av to styremedlemmer for to år
- 12.3 Valg av første varamedlem for ett år
- 12.4 Valg av andre varamedlem for ett år
- 12.5 Valg av valgkomite

# Sak 2:

## Styret og administrasjonen orienterer

Styreleder Harald Martin Gjøvaag og administrerende direktør i Bate, Merete Eik, orienterer.

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

# Sak 3:

## Styrets årsberetning og årsregnskap for 2025

Økonomi- og finansdirektør Per Eivind Hageland presenterer regnskapet, og revisor kommenterer revisjonsberetningen.

Årsregnskapet til morselskapet viser et positivt årsresultat på kr 12 mill. I konsernet er årsresultatet positivt med kr 26 mill.

Bokført egenkapital i morselskapet er kr 248 mill. pr 31.12.25. Tilsvarende tall for konsernet er kr 445 mill.

**Vedlegg:** Årsrapport 2025

**Forslag til vedtak:**

Årsberetning og årsregnskap for 2025 for Bate boligbyggelag godkjennes. Overskuddet overføres til annen egenkapital.



# Sak 4:

## Gi generalforsamlingen et innblikk i “advokathjelp”

### Sak fra andelseier Hans-Egil Jakobsen

Bate boligbyggelag består av eiere (andelseiere/medlemmer) og kunder (styrer i borettslag og sameier). Hvis styret velger å ha forsikring gjennom IF totalforsikring, så «dekker forsikringen inntil 15 timers gratis rådgivning fra Bates eller Ifs advokater» (Bates hjemmeside). En del av disse timene blir f.eks. bruk i forbindelse med generalforsamling i borettslag, en annen del blir brukt til saker mellom styrer og andelseiere i borettslag.

#### Forslag til vedtak:

Bate utarbeider årlig en oversikt over hva disse «gratis» advokat timene blir brukt til av styrene. På bakgrunn av dette kan generalforsamlingen få et innblikk i og forståelse av hva det trenges advokathjelp til. Dette kan føre til erfarings og kunnskapsdeling på tvers av styrene. For dermed redusere bruken av advokater.

#### Styrets innstilling:

Advokatoppdrag er underlagt strenge regler om taushetsplikt. For styrene betyr taushetsplikten at advokaten ikke kan dele informasjon om at styret har fått advokatbistand eller hvilken type advokatbistand som er gitt. En oversikt over hvilke type advokatoppdrag som er levert vil komme på kant med taushetspliktreglene, og da særlig for den typen oppdrag som det ikke er så mange av hvert år. Man ville selvfølgelig heller aldri kunnet publisere hvilke styrer som har fått advokatbistand, og en oversikt over typen oppdrag ville derfor ikke kunne bidra til at styrene kontaktet hverandre og delte erfaringer eller kunnskap.

Som følge av taushetspliktsreglene er det heller ikke andre enn advokatene selv som sitter med oversikt over advokatbistanden som gis. Å lage en oversikt basert på type oppdrag vil være ressurskrevende, og innebære at advokatene må bruke tid på administrasjon. Dette er tid som skulle vært brukt på å hjelpe styrene.

Bate jobber hele tiden for å gjøre nyttig informasjon lett tilgjengelig for styrene. Derfor har vi «Spør Advokaten»- og «Styrepraten»-spaltene, hvor vi tar opp relevante temaer for styrene. I tillegg har vi jevnlig webinarer og artikler i samarbeid med advokatene for å gi styrene relevant informasjon for eksempel knyttet til gjennomføring av generalforsamling. Vi gjør dette for at styrene skal kunne gjøre mest mulig selv, uten å behøve hjelp. Vi ser ikke at derfor ikke at det er behov for eller mulighet til å ha en formell oversikt som publiseres om dette.

Styret anbefaler på denne bakgrunn generalforsamlingen å stemme **mot** forslaget.

# Sak 5:

## Bedre informasjon om Bates generalforsamling

### Sak fra andelseier Hans-Egil Jakobsen

Bate sier på sine nettsider: «Bates generalforsamling 2026: Ønsker du å påvirke våre prioriteringer?». Generalforsamlingen i Bate er temmelig usynlig for både andelseiere og styrer. Det viser både antall fremmøtte på selve generalforsamlingen og mangelen på innmeldte saker både fra andelseiere og styrer. Fremmøte pleier å være under 100 personer, og kan være så lavt som 50. I 2023 møtte 84 personer av 879 inviterte delegerte og 67 000 medlemmer. Det vil med andre ord si at andelseiere og medlemmer i Bate, har liten om noen praktisk mulighet til å påvirke Bates prioriteringer.

#### Forslag til vedtak:

1. Bate oppretter en portal, lik den som finnes for generalforsamlinger på «min side» hos bate. Slik at andelseiere og medlemmer blir oppmerksom på og kan komme med forslag til GF og dermed kan påvirker av Bates prioriteringer.

Bate skal annonsere tidsfrister for innsending av forslag til generalforsamling på:

2. Bates hjemmesider, på forsiden 1 måned før innsendelsesfristen og på startsidene for både medlemmer og styrer.
3. Bate sender ut epost til alle medlemmer som har sagt ja til å motta informasjon elektronisk, både 30 og 14 dager før fristens utløp.
4. Bate bruker en side i Batebladet på å informere om innsendelsesfristen for forslag. Med en veiledning hvordan man går frem for å sende inn et forslag.

#### Styrets innstilling:

Det er meldt inn forslag om å styrke informasjonen om og tilgangen til Bates generalforsamling, med mål om å øke engasjementet og påvirkningsmulighetene for andelseiere og medlemmer.

Forslagsstiller viser til lav deltakelse på generalforsamlingen og få innmeldte saker, og mener dette tyder på at generalforsamlingen i praksis er lite synlig og tilgjengelig. Det foreslås derfor flere tiltak for å gjøre det enklere å få informasjon om frister og å melde inn saker, blant annet etablering av en egen portal og økt bruk av ulike informasjonskanaler.

Styret vil først presisere at det i forslaget synes å ligge en misforståelse om hvem som deltar på generalforsamlingen. Generalforsamlingen i Bate er ikke åpen for alle medlemmer, men består av valgte delegerte som representerer medlemsmassen.

Delegerte velges fra to grupper:

- Medlemmer bosatt i tilknyttede borettslag, hvor delegerte velges på borettslagenes generalforsamlinger
- Øvrige medlemmer hvor delegerte velges på et eget valgmøte arrangert av Bate, hvor det er mulig å melde sin interesse for å bli delegert

For sistnevnte gruppe velges det én delegert per 75. medlem. Med 69 000 medlemmer tilsvarer det cirka 920 delegerte i denne gruppen.

Alle medlemmer har likevel mulighet til å påvirke gjennom å melde inn saker til generalforsamlingen innen fastsatte frister, eller ved å stille til valg som delegat.

Styret vil videre understreke at Bate allerede benytter en bred kanalbruk for å informere om generalforsamlingen, frister og muligheten for å melde inn saker eller kandidater til styret og valgkomité. Dette inkluderer blant annet:

- Artikler og informasjon på [bate.no](http://bate.no)
- Egne informasjonssider om medlemsdemokrati, generalforsamling og valg
- Medlemsmagasinet (to utgaver) med helsides annonse i mars-utgaven
- Nyhetsbrev til medlemmer som har samtykket til elektronisk kommunikasjon (ca. 20 000 mottakere)
- Publisering i sosiale medier
- Informasjon til styremedlemmer via egen portal
- Digitale skjema for innsending av saker og kandidatforslag
- Personlig invitasjon til alle som blir valgt som delegert

Når det gjelder forslaget om å etablere en egen portal på «Min side», vurderer styret at behovet for innsending av saker allerede er godt ivaretatt gjennom eksisterende løsninger.

Styret vil også kommentere forslaget i lys av hvordan generalforsamlingen gjennomføres. Bate har vurdert digital gjennomføring, og har i dag tekniske løsninger som muliggjør dette. Samtidig har tilbakemeldinger fra deltakere i etterkant av generalforsamlingen vist et tydelig ønske om å videreføre fysisk møte.

Den fysiske gjennomføringen gir også rom for dialog og involvering på en annen måte enn digitale møter. På forrige generalforsamling ble det blant annet gjennomført gruppeoppgaver, hvor deltakerne ga konkrete og nyttige innspill til utvikling av digitale løsninger for både styremedlemmer og beboere. Dette ga verdifull innsikt som er vanskeligere å oppnå i en ren digital gjennomføring.

Styret er enig i at det er viktig å legge til rette for god informasjon og deltakelse i medlemsdemokratiet, og administrasjonen vil fortsette arbeidet med å gjøre dette enda tydeligere og mer tilgjengelig. Samtidig vurderer styret at de foreslåtte tiltakene i stor grad allerede er ivaretatt gjennom eksisterende kanaler og løsninger.

Styret mener at Bate allerede har gode og relevante kanaler for å informere om generalforsamlingen og muligheten til å melde inn saker. Samtidig vil Bate videreutvikle kommunikasjonen om medlemsdemokratiet og legge til rette for god involvering av medlemmene.

På denne bakgrunnen anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer **mot** forslaget.

# Sak 6:

## Veiledere til gjennomføring av generalforsamling

### Sak fra andelseier Hans-Egil Jakobsen

Hvert år blir det avholdt generalforsamlinger både i borettslag og sameier. Forretningsfører er ofte den som styrer møtene. Disse forretningsførerne har ofte mangelfull kunnskap om reglene og ofte tar forskjellige avgjørelser år for år. Samtidig påpeker Bate at det ofte er kompliserte saker som tas opp. «Bruk advokat».

#### **Forslag til vedtak:**

Bate skal lage veileder (skriftlig og elektronisk) som kan veilede forretningsførerne og styrene, samt andelseierne i møteregler.

#### **Styrets innstilling:**

Generalforsamlingen i borettslaget avgjør hvem som skal være møteleder. I en del tilfeller velges rådgiverne i Bate som møteleder. Rådgiverne som deltar som møteledere har god opplæring i forkant, og har god kjennskap til reglene for gjennomføring av generalforsamling. I forkant av perioden hvor generalforsamlinger og årsmøter avholdes, gjennomgår alle rådgiverne som skal være møteledere en samling over en hel dag hvor blant annet stemmeregler, flertallskrav og regler om formalia knyttet til fullmakter gjennomgås. For de fleste rådgiverne er dette ren oppfriskning.

I tillegg har vi ofte en gjennomgang med en senior rådgiver, leder eller advokat med enkeltmøter i forbindelse med forberedelser til konkrete generalforsamlinger/årsmøter - spesielt ved kompliserte saker eller eiere.

I «årsmøteperioden» har rådgiverne daglige debrief-møter, hvor de i fellesskap gjennomgår alle møtene og drøfter hvordan konkrete saker ble løst. Dette for å lære og ikke minst se på alternativ slik at vi blir bedre alle sammen.

Opplegget rundt møtelederne er utviklet av Bate over en årrekke, og vi opplever at rådgiverne er godt forberedte på rollen som møteledere når de går ut til borettslagene.

Bate har allerede veiledere både for rådgiverne som møter som møteledere, og for styrene som skal gjennomføre møtet med en annen møteleder. På Bates nettsider kan styrene også finne webinarer/videokurs og artikler som handler om avholdelse av generalforsamling og møtelederrollen. I år har det i tillegg blitt holdt fysiske kurs om møteledelse for styrene.

Siden veiledere som etterspørres allerede finnes, anbefaler styret at generalforsamlingen tar saken til orientering.

# Sak 7:

## Beredskapspris

### Sak fra andelseier Thonette Myking

Offentlige myndigheter arbeider nå aktivt for å styrke sivilt beredskapsarbeid. Borettslagene må anses som svært viktige faktorer i dette arbeidet. Ifølge NBBL (Norsk Boligbyggelags Landsforening) bor det over en million personer i boligbyggelag/sameier. Noe av det viktigste BATE og borettslagene kan bidra med fremover, er å styrke kompetansen om beredskap blant beboerne i det enkelte borettslag. Det må nødvendigvis innebære at beboerne trekkes inn i styrenes lokale beredskapsarbeid. Samtidig må den enkelte beboer også øke sin kompetanse i forhold til egen-beredskap. Ved at Bate årlig tildeler en beredskapspris på kr.100.000 til et borettslag, vil BATE som organisasjon vise et betydelig samfunnsansvar som vil kunne inspirere andre borettslag og organisasjoner. Beredskapsarbeid vil da kunne bli både attraktivt og motiverende for det enkelte borettslag. Siden beboerne aktivt må trekkes inn i arbeidet, vil det også styrke fellesskapet i den enkelte borettslag. Det er en forutsetning for godt beredskapsarbeid.

#### **Forslag til vedtak:**

Bate oppretter en beredskapspris på kr. 100.000 som kan tildeles et borettslag etter søknad. Tildelingen skal skje ut ifra bestemte kriterier. Midlene må benyttes til beredskapsarbeid.

#### **Styrets innstilling:**

Styret mener at forslaget løfter et viktig og aktuelt tema. Økt fokus på beredskap i borettslag og sameier og blant beboere er relevant, og tiltak som kan bidra til kompetanseheving og engasjement er positive.

Samtidig vil styret vise til at Bate allerede har etablert støtteordningen Bates grønne kroner, som skal bidra til bærekraftig utvikling i borettslag og sameier. Selv om ordningen i stor grad retter seg mot miljø- og klimatiltak, omfatter den også sosial bærekraft og gode bomiljø. Dette handler blant annet om å styrke fellesskap, trygghet og samhandling mellom beboere.

Beredskapstiltak vil ofte ha en naturlig plass innenfor dette, fordi god beredskap også handler om at beboere kjenner hverandre, samarbeider og er bedre rustet til å håndtere ulike situasjoner sammen.

Styret mener derfor at tiltak innen beredskap i mange tilfeller kan ivaretas gjennom eksisterende ordninger, og at det kan være mer hensiktsmessig å videreutvikle og synliggjøre disse, fremfor å etablere en egen pris. Men intensjonen bak forslaget er god, og det kan være aktuelt å vurdere tiltak som løfter beredskap som tema innenfor eksisterende rammer eller i en mer begrenset økonomisk skala.

Det vil bli vurdert hvordan Bate i større grad kan bidra til å løfte beredskap gjennom kurs, veiledning og ved å synliggjøre gode eksempler fra borettslag og sameier som har gjort et godt arbeid på området.

På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer **mot** forslaget.

# Sak 8:

## Bate må arbeide for at Husbanken utvider sine lånerammer i forhold til eldre borettslag

### Sak fra andelseier Thonette Myking

Mange borettslag ble bygget mellom 1960-og 1980 tallet. På tross av kontinuerlig rehabilitering står flere av disse borettslagene foran omfattende og nødvendige renoveringsprosjekt. Som medlem av BATE er rehabiliteringsplanene som oftest gjort ut ifra en langsiktig plan, utarbeidet av styret i det enkelte borettslag og BATE. Dette er derfor helt nødvendige prosjekter.

Både lånerenter og prisene på vedlikeholdsprosjekter er i dag stigende. Det kan på sikt føre til at enkelte borettslag og beboere ikke klarer sine forpliktelser. Det er derfor viktig, og helt nødvendig, å forebygge mulige fremtidige konkurser. En konkurs av et borettslag vil medføre alvorlige og dramatiske konsekvenser for store grupper av beboere, og da som oftest de mest sårbare i vårt samfunn. Generalforsamlingen i BATE oppfordres til å ta et samfunnsansvar i samarbeid med Husbanken. Dette for å sikre langsiktige, forutsigbare og trygge boforhold for beboere i eldre borettslag med høy fellesgjeld og betydelige rehabiliteringsbehov.

### Forslag til vedtak:

BATE må som organisasjon arbeide aktivt for at Husbanken utvider sine lånerammer til å gjelde eldre borettslag med en betydelig fellesgjeld og store rehabiliteringsbehov. Dette må skje blant annet også i samarbeid med NBBL (Norsk Boligbyggelags Landsforening).

### Styrets innstilling:

Bate jobber for å gi sine kunder gode bankbetingelser gjennom tilknyttede bankforbindelser. At Husbanken skal gi de beste betingelser til borettslag er noe Bate også ønsker.

Styret er positivt til å ta opp saken med Husbanken og NBBL.

# Sak 9:

## Forslag til endringer i gjeldende lovverk for borettslag og eierseksjonssameier

### Sak fra andelseier Inger Marie Stenvik

Andelseier foreslår at Bate skal arbeide rettspolitisk for å få endring i lovverket på tre punkter:

- Opplysningsplikt for styret i borettslag og eierseksjonssameier
- Strengere krav til beskrivelse av saker i innkalling til generalforsamling i borettslag
- Revisjon av reglene relatert til bruksoverlating i borettslag

Forslaget fra andelseier er i sin helhet tatt inn som vedlegg til innkallingen.

#### **Forslag til vedtak:**

Forslagene sendes NBBL og statsministerens kontor.

#### **Styrets innstilling:**

At det er gode rettslige rammer for borettslag og eierseksjonssameier er viktig for Bate. Dersom Bate som boligbyggelag skal sende inn et konkret forslag om lovendringer, må det komme etter en grundigere prosess hvor det enkelte forslaget er gjennomgått og vurdert på en betryggende måte. En slik prosess tar tid, og det vil være naturlig å involvere både andre boligbyggelag og NBBL i prosessen.

I stedet for andelseiers forslag til vedtak, vil styret derfor fremme følgende **alternative forslag til vedtak:**

Bate tar en vurdering av behovet for lovendring i tråd med forslagene, og involverer NBBL på bakgrunn av denne gjennomgangen.

# Sak 10:

## Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor

### Sak 10.1: Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen skal fremme forslag til fastsettelse av styrehonorar. Valgkomiteen er enstemmig i sin innstilling.

**Valgkomiteen foreslår at honoraret ikke endres, men fastsettes som i 2025:**

Styreleder:	fra kr 220 000
Styremedlemmer:	fra kr 90 000
Første varamedlem til styret:	fra kr 90 000
Andre varamedlem til styret:	fra kr 2 500 pr møte

Dersom ansattrepresentant byttes ut i en valgperiode, foreslås det at honoraret for perioden deles forholdsmessig mellom de to, utfra antall møter de har deltatt i.

#### **Forslag til vedtak:**

Styrehonorar fastsettes med følgende fordeling:

Styreleder:	fra kr 220 000
Styremedlemmer:	fra kr 90 000
Første varamedlem til styret:	fra kr 90 000
Andre varamedlem til styret:	fra kr 2 500 pr møte

### Sak 10.2: Valgkomiteens honorar

Generalforsamlingen i 2025 vedtok følgende honorar til valgkomiteen for perioden 2024-2025:

Valgkomiteens leder	kr 24 000
Medlemmer av valgkomiteen	kr 15 500

Styret foreslår at valgkomiteens honorar økes noe for perioden 2025-2026, for å hensynta lønnsveksten i samfunnet. Styret foreslår at valgkomiteens honorar fastsettes til:

Valgkomiteens leder	kr 25 500
Medlemmer av valgkomiteen	kr 16 500

Det er ikke foreslått noe honorar for varamedlem til valgkomiteen, da dette er et ikke-møtende varamedlem.

#### **Forslag til vedtak:**

Valgkomiteens honorar fastsettes med følgende fordeling:

Valgkomiteens leder	kr 25 500
Medlemmer av valgkomiteen	kr 16 500

## Sak 10.3: Revisors honorar

Styrets forslag til honorar for revisor er at honoraret utbetales etter regning.

### **Forslag til vedtak:**

Honorar til revisor utbetales etter regning.

# Sak 11:

## Valg av revisor

Administrasjonen har i løpet av høsten 2025 gjennomført en anbudsrunde for revisjonstjenester.

Forut for dette var det 10 år siden sist Bate Boligbyggelag gjennomførte anbud på revisjonstjenester. Formålet med å gjennomføre en ny anbudsrunde var å teste markedsprisen, få oversikt over alternativer og sikre kvalitet og leveranse. Anbudet omfattet både alle boligselskapene som er kunder hos Bate, samt konsernselskapene i Bate Boligbyggelag-konsernet.

Nåværende revisor KPMG og de fire øvrige store revisjonsselskapene PwC, EY, Deloitte og BDO ble invitert til å delta i anbudet. Evalueringskriteriene som ble lagt til grunn var:

- Pris
- Bransjekompetanse
- Prosess/teknologi
- Kommunikasjon

Etter å ha fått presentasjon og tilbud fra fire av de inviterte revisjonsselskapene, ble KPMG vurdert som den beste tilbyderen ut fra evalueringskriteriene. Styret i Bate ble gitt en gjennomgang av anbudet og tilbudene på styremøte gjennomført i desember, og traff på bakgrunn av dette følgende vedtak:

*Styret anbefaler å videreføre KPMG som revisor for konsernet Bate boligbyggelag herunder boligselskapskunder fra og med regnskapsåret 2026, og legger frem resultatet av anbudskonkurransen og forslaget om videreføring av KPMG for generalforsamlingen.*

### **Forslag til vedtak:**

Bate boligbyggelag viderefører KPMG som revisor for konsernet Bate boligbyggelag herunder boligselskapskunder fra og med regnskapsåret 2026.

# Sak 12:

## Valg

### Sak 12.1: Valg av styreleder for to år

Leder av valgkomiteen redegjør for valgkomitéens innstilling.  
Som styreleder for en periode på to år foreslås:

- Glenn Sæther, ny

#### **Forslag til vedtak:**

Glenn Sæther velges til styreleder for to år.

### Sak 12.2: Valg av to styremedlemmer for to år

Leder av valgkomiteen redegjør for valgkomitéens innstilling.  
Som styremedlem for en periode på to år foreslås:

- Ørjan Berven, ny
- Elisabeth Faret, gjenvalg

#### **Forslag til vedtak:**

Ørjan Berven og Elisabeth Faret velges til styremedlemmer for to år.

### Sak 12.3: Valg av første varamedlem for ett år

Første varamedlem møter i styremøtene. Leder av valgkomiteen redegjør for valgkomitéens innstilling.

Som første varamedlem til styret for en periode på ett år foreslås:

- Randi Skailand, gjenvalg

#### **Forslag til vedtak:**

Randi Skailand velges til første varamedlem for ett år.

### Sak 12.4: Valg av andre varamedlem for ett år

Leder av valgkomiteen redegjør for valgkomitéens innstilling.

Som andre varamedlem til styret for en periode på ett år foreslås:

- Bente Guddal, gjenvalg

#### **Forslag til vedtak:**

Bente Guddal velges til andre varamedlem for ett år.

## Sak 12.5: Valg av valgkomité

Fire medlemmer, samt ett varamedlem, velges av generalforsamlingen for ett år om gangen.

Følgende forslag foreligger fra valgkomitéen:

Leder:           ■ Marion Svihus, gjenvalg

Medlem:         ■ Jan Erling Danielsen, gjenvalg

                  ■ Cecilie Melbye, gjenvalg

                  ■ Hans Kjetil Aas, gjenvalg

Varamedlem:   ■ Ranveig Egenes, gjenvalg

### **Forslag til vedtak:**

Som valgkomité for ett år velges:

                  ■ Marion Svihus (leder)

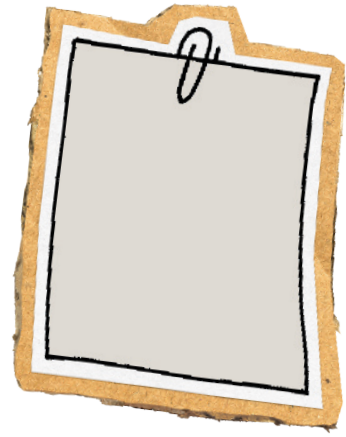
                  ■ Jan Erling Danielsen

                  ■ Cecilie Melbye

                  ■ Hans Kjetil Aas

                  ■ Ranveig Egenes (varamedlem)

**Egne notater:**



**BOTE**