



Prosjekt «ØHV - et triveligere sted å bo»

Notat til Styret, 27. august 2019, revidert 15. oktober 2019 (til styre og utvalg).

Påstand: Praktisk, teknisk og økonomisk sett er ØHV meget god ivaretatt, men arbeidskrevende. Samtidig opplever vi at det hersker forvirring, spesielt blant nye eiere, om eget og styrets ansvar og rettigheter. Dette gjelder også i forhold til leietakere, som det etter hvert er en del av.

Mål: Styret bør gjennomgå dagens styringsgrunnlag (lovgrunnlag og vedtekter) for å sikre at ØHV får en framtid, med drift og utvikling preget av høy kvalitet og trivsel!

Vedtak i styremøte 27. august sak 45/19, sak A, konkluderte at vi skulle søke råd fra jurister i Huseiernes Landsforbund om en prosess og lovgrunnlaget for en eventuell styrings-opprydding.

4. juli: Sendte spørsmål til HL, med vedlegg om våre tanker og tenkt prosess.

17. juli: Mottok svar fra HL, med støtte til prosessen og råd om å bekrefte riktig lovgrunnlag.

17. juli: Kopierte svar fra HL til styret.

Juristene mente at ØHV var et sameie for fellesområder, et garasjeanlegg og et kabelnett for TV og bredbånd. Juristene anbefaler en klargjøring, med hensyn til lovgrunnlag og vedtekter.

27. august: Sak 57/19: Styret konkluderte at vi skulle fortsette prosessen med et **Forprosjekt**.

15. oktober: Konstituerende møte i utvalget som har påtatt seg oppgaven å levere Forprosjektet.

Prosjektets navn: «ØHV – et triveligere sted å bo»

Arbeidstittel er «VSOP» = Visjon, Strategi, Oppstart og Plan, hvor

Forprosjektet vil fokusere Visjon, Strategi og undersøkning om dagens situasjon.

Forprosjektet avslutter med vedtak om, og eventuelt hvordan, vi skal gjennomføre Hovedprosjektet.

Hele prosjektet tar utgangspunkt i denne beskrivelsen, V2.1.

Tanker om visjon: Pr. dato er det ikke kjent om det finnes noen vedtatt Visjon eller Strategi for ØHV. Vedtatt forslag til visjon skal være ... **«ØHV - et triveligere sted å bo»**.

Det betyr at vi ønsker å utvikle oss og forbedre oss. Alt og alle kan alltid bli litt bedre.

Dette inkluderer både «nå og senere», «innenfra og utenfra», «praktisk og økonomisk», «opplevd kvalitet og naboskap». Vi tror Kardemommeloven kan være en god referanse!

Uansett om vi skal holde oss til denne visjonen ... eller foreløpig se bort fra den ...

Styret må ha et solid mandat, ut fra RIKTIGE rammevilkår.

Dette er nødvendigvis ikke det samme som «Tradisjon» eller ... «slik vi har det i dag».

Tanker om strategi: Stor respekt for Oslo kommunens strategi for Groruddalssatsingen.

Etter 10 års erfaring, med Områdeløft, og med planer for de neste 10 år, sier Oslo kommune om de fysiske forholdene i områder der folk bor: «Bærekraftige investeringer betyr å sette områdene i fokus og gjøre disse best mulig, *slik at kvaliteten bevares i området* – uavhengig av folkene, som tilfeldigvis, og over tid, flytter inn eller ut av området.»

Samtidig, det er mennesker som gir forskjellige uttrykk for om det er trivelig eller ikke å bo i ØHV. Holdninger preger våre reaksjoner og handlinger. Her er det mye å lære av Kardemommeloven.

Strategi: *Styret må prioritere de fysiske objekter og forhold i området, sikre kvalitet, og inspirere til gode holdninger og godt naboskap, gjerne etter Kardemommelovens eksempler.*

(ref. Torbjørn Egner: Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og forøvrig kan man gjøre hva man vil.)

Oppstart:

PRSJEKT: ØHV - et triveligere sted å bo	ID: VSOP v.2.1
SPONSOR: GF 2017 / 2018	REV. DATO: 19. oktober 2019

1) Hva startet dette prosjektet?

Bl.a. fremsatte og ubehandlede krav om vedtektsendringer i GF2017 og GF2018, med etterfølgende diskusjoner og idéer, før og etter styremøte 4. juli 2019.

2) Gjeldende situasjon:

- Vedtektene kan virke å være dels i utakt med eiernes ønsker og ufullstendige som riktig styringsgrunnlag.
- Gjentatte eksempler på misforståelser hos eiere og eiendomsめglere som skaper «støy og konflikter».

3) Hvorfor skal vi gjøre noe med dette?

- Sikre et riktigere styringsgrunnlag. Bl.a. tydeliggjøre grenseoppgang til eieres og styrets ansvar og rettigheter.
- Legge grunnlag for fortsatt god drift og gode naboforhold i vellet.
- Utvikle et tydeligere grunnlag for samarbeid i eget nabolag, med eiendomsめglere, våre omgivelser generelt.

4) Hva er ønsket betydning for virksomheten i ØHV?

- Tydeligere grenseoppgang mellom Eiernes og Styrets ansvar og rettigheter.
- Lettere jobb for styret → Lettere å gjøre ting riktig → Lettere å rekruttere styremedlemmer og frivillige.
- Bedre stemning blant naboer → Mindre konflikter i GF/ Årsmøter → «et triveligere sted å bo».
- Den positive verdien er vanskelig å sette tall på, men det er en betydelig trygghet og trivselsfaktor.

5) Hva vil et prosjekt koste? (et estimat)

Antall deltagere i et utvalg = 6. Snitt deltagelse er 50 timer → 300 timer. Kr 450 pr time → kr 135.000
 Prosjektet er ventet å være på frivillig basis, med "takk for hjelpen honorar". Estimat → 2000x6 = kr 12.000
 10 timer advokathjelp, kr 1200 pr time → kr 12.000
 Samlede prosjektkostnader: [frivillighet pluss advokat ca. kr 25.000.](#)

6) Hvilken effekt vil et vellykket prosjekt ha for ØHV's omgivelser?

Ekstern: Lettere for ØHV å samarbeide med Bydel Alna, Områdeløftet, Lutvann leir, eiendomsめglere nabo-BRL'er og lokale foreninger. *Internt i ØHV:* Juridisk avklarende, bedre naboskap, Lettere å rekruttere frivillige til styre og stell.

7) Hvilke endringer kan vi gjøre for å skape forbedringer?**Endringsforslag:**

- Utvikle sterkere eierskap, identitet, holdninger og medvirkningskultur i ØHV
- Iverksette VSOP forprosjektet
- Gjennomgang av dagens vedtekter, felles eiendeler, medlemmer, utfordringer, muligheter (SWOT)
- Ta vare på den beste «arven» vi har fra ØHV!
- Eventuelt iverksette Hovedprosjekt.
- Utforme forslag til forbedringer i styringsgrunnlaget
- Juridisk vurdering av utvalgets forslag
- Orientering til Generalforsamlingen
- Tiltak avhenger av GF 2020

Avlevering:

- Bedre kommunikasjon, åpenhet informasjon og medvirkning
- Styre-vedtar VSOP-forslag
- Utvalgets rapport og anbefaling vedrørende Hovedprosjektet
- Styrets/ utvalgs-anbefalte forslag
- Styret vedtar Hovedprosjektet
- Utvalgets rapport og anbefalinger
- Juristens rapport og anbefalinger
- Prosjektrapport til GF 2020
- ??

Frister:

- Fortløpende
- 17. september 2019
- 15. november 2019
- 15. desember 2019
- 15. januar 2020
- 15. mars 2020
- 15. april 2020
- 15. mai 2020
- Tidsplanen må revideres!

8) Hvordan kan vi vite at endringene er forbedringer?**Mål-indikatorer:**

- Er det tydelige grenser for ansvar og rettigheter?
- Er det mer medvirkning og samarbeidsvilje i ØHV?
-
- Kommer det flere til Årsmøtene?

Dagens nivå:

- Uklart, se eksempler. Advokater er enige om «avklaringsbehov»
- De fleste er passive, noen nesten med mistillit til styret. De fleste "aktive" er "eldre og lojale."
- Nesten «ikke beslutningsdyktig»

Prosjekt-mål:

- Tydelige grenser for ansvar og rettigheter
- Ingen mistillit. Flere deltar i diskusjoner og utvalg.
- Bedre respons på e-poster.
- 60 - 80 deltagere?

Prosjekt beskrivelse

Plan-data

Sponsor:	ØHV GF2018, 2019 / Styret	Prosjekt start, dato:	27. august 2019
Prosjektleder:	Roar Lüthcke, Styreleder ØHV	Antatt ferdig-dato:	15. mai 2020
Juridisk rådgiver:	Anders Pilgaard, Medlem ØHV	Statusrapport:	1. hver måned
ØHV Arkiv:	Jonny Fagervold, Medlem ØHV		
Medlem 4:	Ole-Johan Hildre, Styreleder SØHV2		
Medlem 5:	Nikolai Sabel, «Neste» styreleder SØHV1	(Begge medlemmene representerer sammen 60 eiere fra sameiene i ØHV.)	
Medlem 6:	Arnliot Skaar, Medlem ØHV,	styreleder Boligsameiet Haukåsen IV	

Prosess:**Oppstart:****Tenkt tidsplan:****Ferdig:**

- | | | | |
|--|--------------------|-------------------------------------|----------|
| 1. Be om råd fra jurister, «starte det hele "riktig"» | Svar: Helt riktig. | <input checked="" type="checkbox"/> | 04.07.19 |
| 2. Visjonen og Strategi, hva vil vi oppnå? | Har utkast | <input checked="" type="checkbox"/> | 31.07.19 |
| 3. Forslag «mål og prinsipper» for prosessen | Har utkast | <input checked="" type="checkbox"/> | 17.09.19 |
| 4. Ja-vedtak i styret, om å starte prosessen/ Forprosjekt | Enstemmig styre | <input checked="" type="checkbox"/> | 17.09.19 |

Start Forprosjekt:

- | | | | |
|---|--|-------------------------------------|----------|
| 5. Be om råd fra noen som har gjort lignende "øvelser"
(Roar → HL, Anders, Trygve S, Arnljot) | | <input checked="" type="checkbox"/> | 17.09.19 |
| 6. Rekruttere deltagere til samarbeid i Forprosjektet
(Roar, Anders, Jonny, Ole-Johan, Nikolai, Arnljot) | | <input checked="" type="checkbox"/> | 04.10.19 |
| 7. Konstituere utvalg og mandat, inkl. budsjett og tidsplan
(Se tidligere budsjett-estimat og tidsplan...) | | <input checked="" type="checkbox"/> | 15.10.19 |
| 8. Samle dagens situasjon vedrørende styrets lovgrunnlag, vedtekter, sameieobjekter, medlemmer, etc. og rapportere / gi råd vedr. hovedprosjektet
(Er det andre prinsipper for hovedprosjektet vi vil «kne-sette»? Se nedenfor.)
(Roar, Anders, Jonny, Ole-Johan, Nikolai, Arnljot) | | <input type="checkbox"/> | 15.11.19 |
| 9. Ta vare på all viktig erfaring, dokumentasjon, etc. (arv fra 45 år)
(Roar, Anders, Jonny, Ole-Johan, Nikolai, Arnljot) | | <input type="checkbox"/> | 15.11.19 |
| 10. Styret evaluerer og innstiller om å fortsette, eller ikke | | <input type="checkbox"/> | 15.12.19 |

Hovedprosjekt:

(Må utdype, se pkt. 8, og revidere timingen)

- | | | | |
|--|--|--------------------------|-----------|
| 11. Rekruttere deltagere til utvalg for samarbeid i Hovedprosjektet
(Roar, Anders, Flere!) | | <input type="checkbox"/> | 15.01.20 |
| 12. Styret fatter vedtak om hovedprosjektet, ev. iverksetter «nøye gjennomgang»
(...) | | <input type="checkbox"/> | 15.01.20 |
| 13. Hovedarbeidet. Studier og utforme forslag til forbedringer i styringsgrunnlaget
rapportere / gi råd / innstilling vedrørende. hovedprosjektet | | <input type="checkbox"/> | 15.03.20 |
| 14. Nøytral juridisk revisjon og anbefaling vedrørende Utvalgets innstilling
(...) | | <input type="checkbox"/> | 02. 04.20 |
| 15. Styrets evaluering, rapport og informasjon til Generalforsamlingen i ØHV
(...) | | <input type="checkbox"/> | 15. 04.20 |
| 16. Videre tiltak avhenger av GF2020s vedtak | | <input type="checkbox"/> | 15. 05.20 |

Beslutning:

(Må utdype og revidere timingen)

- | | | | |
|--|--|--------------------------|----------|
| a. Informere styret og medlemmene om framdrift | | <input type="checkbox"/> | 15.12.19 |
| b. Ev. formalisere et forslag til GF2020 om eventuell ekstraordinær GF | | <input type="checkbox"/> | 15.04.20 |
| c. Behandle forslaget før og i ordinær GF2020 | | <input type="checkbox"/> | 15.05.20 |
| d. Beslutte oppfølging etter ordinær GF (Kan være forslag om en EOGF) | | <input type="checkbox"/> | 15.05.20 |

Prinsipper:

- e. Styreleder er prosjektleder
- f. Avdramatisere, Involvere, Medvirke, Snakke sammen, skape eierskap til saken
- g. Representanter fra rekkehuseiere, SØH1 / SØH2 må delta fom. 7 konstituering av prosjektet
- h. I arbeidet med vedtekter skal vi, til og med hovedprosjektet, behandle «administrative forhold», IKKE diskutere «økonomi, delingsprinsipper eller andre forhold som påvirker økonomien. Dette kommer inn som tidlig del av styrets evaluering og anbefaling til GF.

(bakgrunns lesing) Utdrag fra e-post til HL-advokaten 4. juli 2019. spørsmål og svar

Til HLs advokat-hjelp Fra Medlems nr. 11031259, Øvre Haukåsen Velforening

Styret i Øvre Haukåsen Velforening trenger bistand til å gjennomføre en revisjon av våre vedtekter. I denne omgang trenger vi hjelp til å få råd om den prosessen vi mener vi bør følge.

Viktige momenter for prosessen

I dette arbeidet mener vi at vi først må få definert tre ting:

- «ØHV's Lovgrunnlag" (er ØHV et SAMEIE?)
- "ØHV's Sameie-objekter
- Selve prosessen

Når det gjelder sameie-objekter. Dette kan være ...

- A) den felles eiendom 167/12, (Gater, Gangveier, friområder, lekeplasser med utstyr, o.l.)
- B) det felles garasjeanlegg og Lade-infrastruktur for el-biler
- C) et felles kabelnett for TV og bredbånd.

Lovgrunnlaget for dette, tror vi, er Sameieloven (og Eierseksjons-loven, der et rekkehus eller en hel blokk er delt i flere boliger)

Vi ber om HLs vurdering til ovennevnte momenter.

Er det andre grunnleggende momenter å ta hensyn til?

(Her kan det være f.eks. "Renovasjons-løsninger", «Postkasse-stativer», "Vann og kloakk" og / eller «flere bolig-former» som kan påvirker definisjonen SAMEIE.

Tenkt prosess

- Råd fra jurister, starte det hele "riktig"
- Visjonen? Hva vil vi oppnå? Hvordan beskrives suksess?
- Vedtak i styret om å starte prosessen
- Sette mål og betingelser for prosessen
- Be om råd fra noen som har gjort lignende øvelser
- Avklare om lovgrunnlag og sameieobjekter (grenseoppgang)
- Melding til medlemmene, Invitere til samarbeid
- Rekruttere deltagere til "utvalget"
- Konstituere team og mandat, inkl. budsjett, tidsplan
- team-arbeid
- Sjekke med advokater om de nye forslagene
- Informere styret og medlemmene om framdrift
- Formalisere et forslag til GF
- Behandle forslaget før og i neste GF

TIL HL: Kom gjerne med kommentarer og/eller forslag.
Håper "oppdraget" er beskrevet klart. Ta gjerne kontakt.

Mvh
Roar Lüthcke
Styreleder i ØHV

(bakgrunns lesing) Utdrag fra e-post fra HL-advokaten 17. juli 2019. spørsmål og svar

Fra HL-advokat-hjelp Til Medlems nr. 11031259, Øvre Haukåsen Velforening

Hei Roar.

Viser til henvendelse fra Øvre Haukåsen Velforening vedr en klargjøringsprosess rundt etableringen av nye vedtekter, ansvarsområder, juridiske definisjoner og generelle tips til styrearbeid.

Som vi diskuterte pr telefonen synes jeg prosessen du har beskrevet virker meget fornuftig. Særlig nedsettelsen av et utvalg bestående av ulike sameiere vil være med på å skape åpenhet og tillit til prosessen.

Som avtalt sender jeg deg en link til seeiendom.no. Her anbefaler jeg at man orienterer seg om tomtegrensene på området og ser forskjellen mellom hva som er eid av velforeningen og hva som er eid av de enkelte seksjonene. <https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/0301/167/184/0/0>

Jeg legger også ved grunnboken til gnr 167 bnr 12, der det står at det er Øvre Haukåsen Velforening som er eier gnr 167 bnr 12.

Kort oppsummert består området rundt Ole Messelts vei 62 A m.fl. som et område bestående av flere mindre eierseksjonssameier, der hver «A og B» utgjør et eierseksjons-sameie som reguleres av eierseksjonsloven. Mens selve gnr. 167 bnr. 12 er et sameieobjekt som defineres av velforeningen og reguleres av sameieloven.

Da eiendommen er svært omfattende med flere installasjoner som for eksempel et garasjeanlegg er det fornuftig å utarbeide nye vedtekter. Det vil muligens også være nødvendig at de mindre eierseksjonssameiene inntar en referanse eller vedlegg til velforeningens vedtekter i sine egne vedtekter slik at samtlige beboere er opplyst om de gjeldende forholdene og reglene i området.

Videre anbefaler jeg en bok utgitt av Dag Stadheim i samarbeid med oss som gir en fin innføring i driften av boligselskaper og kravet til god styreskikk. Det er som vi diskuterte, i tråd med god styreskikk at alle styrevedtak blir tilstrekkelig protokollført og at alle avgjørelser blir tatt basert på en tilstrekkelig opplyst og objektiv saksbehandling.

<https://www.universitetsforlaget.no/nettbutikk/handbok-for-styremedlemmer-i-boligselskaper-uf.html>

Håper dette var tilstrekkelig redegjørende.

Mvh ... (Originale e-poster kan fremlegges)

Eksempler på problemer / misforståelser:

- Selveier, Sameie, Reseksjonering, Delingsbrøker ... Hva gjelder?
- Ansvar og rettigheter, vedr. boligene, i garasjeanlegget og i hele området?
- Forsikring av/ for hva, og hvem?
- Regler for eie og utleie av boliger
- Medlem spør «Hva er tlf. til vaktmesteren?»
- Sak fra SØH1, 20.3.16, utvendig oppussing
- Spørsmål om tillatelse / godkjenning ved oppussing / nye rekkverk / fasadeendring?
- Eksempel: Eiendomsmeidler tinglyser et salg hvor det er en «Ikke godkjent fasadeendring»
- Stemmereglene ved / i årsmøter. Hva ble det av de tidligere forslagene?
- Frodes «styreleder har ordet» 9.4.2019