



Prosjektplan for «ØHV - et triveligere sted å bo»

Notat til Styret og utvalg, 27. august 2019, revidert 15.10., 11.12. og 19. 01 og 19. 02.2020.

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. og senere versjoner.

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: *«Trivsel skapes med en teknisk, praktisk, økonomisk og veldrevet velforening.»*

Styret må prioritere de fysiske objekter og oppgaver i området, sikre kvalitet, og derigjennom 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.2.4.2
SPONSOR: GF 2017 / 2018 og Styremøte sak 57 27.8.2019	REV. DATO: 19. februar 2020

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 eiendomsmeglere som skaper «støy og konflikter»
- Sårbare «støttesystemer» og kompliserte / tidkrevende rutiner i administrasjon og drift (styrets arbeidssituasjon)

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 mer bærekraftig jobbsituasjon for styret og fortsatt god drift og gode nabolforhold i vellet
- Utvikle et tydeligere grunnlag for bedre samarbeid i eget nabolag, med eiendomsmeglere, våre omgivelser generelt

4) Hva er ønsket betydning for virksomheten i ØHV?

+ Tydeligere grenseoppgang mellom Eiernes og Styrets ansvar og rettigheter → «mindre misforståelser og konflikter»
 + At stemningen blant naboer blir bedre → Mindre konflikter i GF/ Årsmøter → «et triveligere sted å bo».
 + At styret i ØHV får en lettere og bærekraftig arbeidssituasjon → «lettere rekruttering til styre og stell»
 = Lettere for alle å gjøre riktig → Lettere jobb for styret → Lettere å rekruttere styremedlemmer og frivillige.
 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 ØHVs omgivelser?

Ekstern: Lettere for ØHV å samarbeide med Bydel Alna, Områdeløftet, Lutvann leir, eiendomsmeglere 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
- Ta vare på den beste «arven» vi har fra ØHV!
- Iverksette Hovedprosjektet.
- 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
- 70 % ferdig
- 15. april 2020
- 06. 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, utvalg, dugnader, på hjemmesider
- 60 - 80 deltagere?

Prosjekt beskrivelse

Plan-data

Sponsor:	GF2018,/2019, Styret 27.8.2019	Prosjekt start, dato:	27. august 2019
Prosjektleder:	Roar Lüthcke, Styreleder ØHV	Antatt ferdig-dato:	15. november 2020
Juridisk rådgiver:	Anders Pilgaard, Medlem ØHV	Statusrapport:	ca. 1. hver måned
ØHV Arkiv:	Johnny Fagervold, Medlem ØHV		
Medlem 4:	Ole Johan Hildre, Styreleder SØHV2		
Medlem 5:	Nikolai Sabel, Styreleder SØHV1		
Medlem 6:	Arnliot Skaar, Medlem ØHV		

Begge medlemmene representerer til sammen 60 eiere fra sameiene i ØHV)
 styreleder Boligsameiet Haukåsen IV

Prosess:

Oppstart / Forberedelser:

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. 7b) Konstituere utvalg og mandat, inkl. budsjett og tidsplan
(Se tidligere budsjett-estimat og tidsplan...) | | <input checked="" type="checkbox"/> | 15.10.19 |
| 8. 7c) Samle dagens situasjon vedrørende styrets lovgrunnlag, vedtekter, sameie-objekter, 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> | 15.11.19 |
| 10. Styret evaluerer og innstiller om å fortsette, eller ikke | | <input checked="" type="checkbox"/> | 15.12.19 |

Hovedprosjekt:

- | | | | |
|---|--|-------------------------------------|-------------|
| 11. Styret fatter vedtak om Hovedprosjektet, ev. stanser prosjektet
(Styret, Roar, Anders, Arnljot, Johnny,) | | <input checked="" type="checkbox"/> | 09.01.20 |
| 12. Rekruttere deltagere til utvalg for samarbeid i Hovedprosjektet
(Deadline Hovedprosjektet er nødvendigvis ikke GF 6. mai 2020.) | | <input checked="" type="checkbox"/> | 15.01.20 |
| 13. Mandat for Hovedprosjektet: «Styret skal: | | | |
| 1) omskrive og modernisere ØHV's hjemmesider, som på en enklere måte kan informere om juridiske og praktiske «tema», som er viktige å forholde seg til, som medlem eller leietaker i ØHV. Styret skal også: | | <input checked="" type="checkbox"/> | 70 % ferdig |
| 2) utarbeide forslag for å sikre mer bærekraftig og effektiv drift av velforeningen. | | | |
| 3) Begge oppgaver bør fremlegges for styret, før ØHV's GF 2020, for den endelige beslutningsprosessen. | | <input type="checkbox"/> | 01.04.20 |
| 14. Nøytral juridisk revisjon og anbefaling vedrørende Utvalgets innstilling | | <input type="checkbox"/> | 20.04.20 |
| 15. Styrets informasjon til Generalforsamlingen i ØHV | | <input type="checkbox"/> | 06.05.20 |
| 16. Videre tiltak avhenger av GF2020s reaksjon på orienteringen | | <input type="checkbox"/> | 15.05.20 |

Beslutning:

(Må utdype og revidere timingen)

- | | | | |
|--|--|-------------------------------------|----------|
| a. Informere styret og medlemmene om framdrift | | <input checked="" type="checkbox"/> | 19.02.20 |
| 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 bør 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.
- i. Nye anbefalinger kommer i rapport og overlevering til styret, avslutning av Forprosjektet.