



Forprosjekt «VSOP»

Dette er en revidert utgave, med noen kommentarer)

Bakgrunn:

VSOP er del 2 i prosjektet «ØHV – et triveligere sted å bo».

I utvalgets møte 15. oktober ble Hovedprosjektet, Visjonen, Strategien og Oppstart vedtatt. Hele Prosjektplanen ble også vedtatt, dog med beskrivelsen, «foreløpig».

Oppdraget for VSOP kan sammenfattes slik:

«Innen 15. november, gjennomgå dagens situasjon for forvaltningen av ØHV, med tanke på ... lovgrunnlag, vedtekter, «felles objekter og tjenester», medlemmer, utfordringer, muligheter m.m. og levere Styret rapport om Utvalgets registreringer og anbefaling vedrørende Hovedprosjektet.»

Funn og erfaringer:

Til fristen 15. oktober er det kommet inn følgende: [Se ekstra tema h\) «parkering og garasjer»](#) og [I\) Vaktmestertjenester](#)

a) Vedr. Lovgrunnlag og vedtekter: (Anders og Roar)

Det er med overveiende sannsynlighet sikkert at ØHV er en sameie-forening for «objekter og tjenester» som *ikke* er del av boenhetens eiers enerett og ansvar. (Se eget punkt nedenfor.)

Velforeningen er etablert med utgangspunkt i da gjeldende reguleringsbestemmelser og det originale salgsprospekt fra 1973. Det var med stor sannsynlighet Utbygger som definerte både prospektet og første versjon av vedtektene. Utbygger var også Forretningsfører for ØHV de første årene, sammen med representanter fra de tidlige eierne. (Ifølge dokumentasjon og intervjuer med flere av de tidligere styreledere.)

Anders har etterspurt noen dokumenter og har noen spørsmål om vedtektenes grunnlag og utvikling, men dette er mer for å avklare hvilke muligheter styret har for videreutvikling.

Funn rundt dette «tema» tyder på at dette bør undersøkes/defineres grundigere, og i det minste må informeres og forklares grundig til alle medlemmer. Noen endringer synes også nødvendig.

b) Vedr. felles objekter og tjenester: (Roar og Alle)

De objekter og tjenester som synes å være «rent ØHVs ansvar» (sameie-objekter) (eksempler):

- Tomter
 - * Gnr.167 og Bnr. 12 Fellesarealet mellom husene, gangveier, trapper
 - * Gnr.167 og Bnr. 200 Garasjetomta på vestsiden av OMV
 - * Gnr.167 og Bnr. 209 Ole Messelts vei fra snuplassen for bussen til lengst syd
- Garasjeanlegget med infrastruktur for ladeløsning for elbiler, nede ved Ole Messelts vei
- Parkering og håndhevelse på felles grunn (ikke oppe bak blokkene)
- Fellesanlegg for TV og bredbånd, basisløsning
- Rekkverk, støttemurer, lekeplasser, varmekabler, intern gatebelysning
- Overvåke PBEs reguleringsbestemmelser (fasadeendringer)
- Gate-skilting og Hjemmesidene

De objekter som synes å være «rent Eieres ansvar» er (eksempler):

- Huset/ leiligheten med eget Gnr./ Bnr./ Snr. Inkl. ev. hagetomt
- Vedlikehold av egen eiendom, inkl. Fasadeendring og Endevegger
- Ren-vann til og Kloakk fra boligene. (privat sameie, og betales av eier i kommuneskatten.) (Hva med skader som påføres eller oppstår i/på ØHV's eiendom?)
- Parkering på egen grunn
- Postkasser og stativer på egen grunn
- Renovasjon, containere på egen eller felles grunn (Betaltes av eier i kommuneskatten.)

De objekter som synes å være «usikre» er (eksempler):

- Bruk og utleie av garasjene
- Postkassestativer på felles grunn
- Strømforsyning (Dem som betaler for strømmen har ansvaret.)
- **Forsikring**

Praktiske forhold i forbindelse med tomtespørsmål og drift av ØHV er behandlet i eget «tema».

Funn rundt dette «tema» tyder på at dette bør undersøkes/defineres grundigere, og i det minste må informeres og forklares grundig til alle medlemmer. Noen endringer synes også nødvendig.

c) Vedr. eiere / medlemmer: _____ (Roar)

Alle huseiere i Øvre Haukåsen bofelleskap, med eget Gnr./ Bnr./ Snr. er obligatorisk og ufravikelig medlemmer i ØHV, selv om de av forskjellige årsaker ikke betaler den av generalforsamlingen vedtatte årskontingent i ØHV. Det samme gjelder eieforholdet og kontingenten for garasjen, som er obligatorisk og ufravikelig tilhørende boligen.

Det er en praktisk og driftsmessig utfordring at mange beboere er leietakere.

ØHV har ingen krav på informasjon om utleie-forhold og leietakere. **Bør vi ha det?**

I tillegg er det et eksempel, i de to sameiene, at en person eier flere boliger enn lovlig.

Praktiske forhold i forbindelse med medlemsregister og drift av ØHV er behandlet i eget «tema».

Funn rundt dette «tema» tyder på at dette bør undersøkes/defineres grundigere, og i det minste må informeres og forklares grundig til alle medlemmer. Noen endringer synes også nødvendig.

d) Vedr. styrets styringsverktøy: _____ (Roar og Nikolai)

Tjenester for Nettbank, Regnskap, Inkasso og Årsoppgjør er kjøpte tjenester av ekstern leverandør. Fra neste GF vil også revisortjenester kjøpes som ekstern tjeneste. Dette fungerer greit, men er sårbart pga. overarbeidet regnskapsfører.

Det foreligger egne rapporter om egne «hjemmelagde systemer» for økonomistyring, medlemsregister, driftsoppfølging og kommunikasjonssystemer (Web/ hjemmesiden). Her er det praktiske og driftsmessige utfordringer. Dette er arbeidskrevende, sårbart og lite bærekraftig.

Funn rundt dette «tema» tyder på at dette bør undersøkes/defineres grundigere. Det er snakk om enten nye kommersielle systemer eller kjøpe tjenester som forretningsfører m.m. (SØH kjøper dette fra OBOS). Dette må utredes grundig og framlegges på neste GF.

e) Vedr. dokumentasjon og arkiv: (Johnny og Roar)

Etter samtaler med 9 av ØHV's tidligste styreledere har vi vært heldige og funnet ØHV's gamle arkiv. Dette inneholder det meste f.o.m. prospektet og innkalling/ protokoll fra konstituerende GF i ØHV, vedtektsendringer og gamle kart, til garasjelagets arkiv, rettskraftige tomteavklaringer etc.

Funn rundt dette «tema» tyder på at «vi har det meste». Noen «hull» er det, men det vi har gir oss et bredere grunnlag for å beslutte i noen av de «konflikt-saker» styret har på bordet. Det gjelder nå å få organisert arkivet til en nyttig sekvensiell «historie-bok», kanskje også digitalisere og gjøre det søkbart. Dette bør undersøkes/defineres grundigere, og holdes opp sammen med behov for å modernisere hjemmesiden og andre digitale hjelpesystemer.

f) Vedr. eierskifte / tomte-konflikter: (Roar og advokat)

Styret opplever gang på gang at eiendomsmeklere lager prospekter som gir ufullstendige opplysninger vedrørende eierforhold til tomtene. For ØHV gjelder dette der et rekkehus er delt i to eierseksjoner, 50 potensielle gateadresser i ØHV.

Situasjonsbeskrivelse for (manglende) dokumentasjon og konflikt-potensiale er nylig forelagt en advokat i et anerkjent mekler-kontor og bekreftet som et vanlig problem, med potensielt store erstatnings-saker, både for selger, sameieforeninger og mekler-kontorene.

Rådet er å lage en «avklaring» for de potensielle sameiene, som kan forankres til selgerens opplysningsplikt ved salg. Dette kan gjøres enten veldig «regel-styrt», omfattende og dyrt, eller som et avtale-forhold mellom de aktuelle sameiene (50 rekkehus med a og b-seksjon). Siste alternativ er ikke «rettskraftig» i en skarp tvistesak, men normalt godt nok for vanlige folk med ærlige hensikter i en salgs-kjøpsituasjon.

Dette henger sammen med forslaget om å lage et «hefte» med viktige praktiske og juridiske forhold, noe vi også kan bruke som en «velkomstgave» til nye eiere. Bør også kunne brukes til/for leietakere. Innhold og form gjenstår å utarbeide. Arkivet har et eksempel fra 80-årene.

Funn rundt dette «tema» tyder på at dette bør undersøkes/defineres grundigere, og i det minste må det informeres og forklares grundig til de berørte medlemmer.

Denne utredning vil kreve hjelp fra en ekspert, på normale «advokat-betingelser».

g) Vedr. styrets daglige drift: (Roar)

Etter snart et halvt års drift i det nye styre er inntrykket at styret holder unna med de oppgaver som er forventet av styret. Arbeidsfordelingen er noe i ubalanse, men dette er slik det ble valgt i konstituerende styremøte og i henhold til fordeling av godtgjørelse.

De utfordringer styret har hatt, og delvis fortsatt jobber med, er å mestre de nødvendige styringssystemer vi har, medvirkning fra eierne i forskjellige prosjekter, kommunikasjonsnivå med eierne, regnskaps-tjenestene og «vaktmestertjenester».

Å holde «styr på Wojciech og diverse eiendomsmeglere er også en utfordring (mest ekstraarbeid for styret). Likevel, oppgavelisten er vesentlig kortere nå enn før, og med færre «tunge saker».

Det er gode tegn til at «samarbeidet» med medlemmene er «oppadgående» og stemningen virker lettere. Et talende statistikk-bilde fra nettsiden viser en positiv trend.

Det kan virke som styrets visjon, strategi og «leveranser» kan ha positiv effekt.

Funn rundt dette «tema» tyder på at «vi er på bedringens vei». Styret ser med spenning på utfallet av VSOP. Hvilke anbefalinger gir utvalget vedrørende hovedprosjektet?

Styreleder har i alle fall gitt uttrykk for at han og styret har en hovedoppgave, å sikre at styret i ØHV får en lettere og bærekraftig arbeidssituasjon.

Funn og framdrift:

- * For de fleste tema som er beskrevet finnes underliggende dokumentasjon.
 - * Etter de funn som er nevnt og det vedtak som er fattet, gjenstår nå følgende:
 - Høre rådet fra Arnljot og Ole-Johan (Roar)
 - Behandle sak 15/2019, Anbefalte føringer for Hovedprosjektet (Utvalget)
 - Levere utvalgets råd til styret. Frist 28. november. (NB. Styremøte 3. desember.)
 - Styret og utvalget skal sammen, på bakgrunn av utvalgets anbefalinger, utarbeide mandat og plan for Hovedprosjektet. Frist 15. desember.
- Underveis i dette arbeidet må vi også rekruttere / bemanne utvalget som skal drive Hovedprosjektet fram mot Beslutnings-fasen våren 2020.
- Frist for å rekruttere og iverksette Hovedprosjektet, er 15. januar 2020.

--- o o o O o o o ---