



Til styret i ØHV

Referat fra statusmøte i forprosjekt VSOP, 28. november 2019, kl. 1900 i OMV 192 A.

Referent: Roar Lüthcke (Styreleder ØHV)  
Til stede: Roar Lüthcke (62a), Anders Pilgaard (192a),  
Johnny Fagervold (156), Arnljot Skaar (166)  
Forhindret: Ole-Johan Hildre (54b), Nikolai Sabel (38a),

### **Sak 17/2019 Velkommen og Godkjenning av innkalling, v/ Roar**

Dette er gjenopptakelse fra 22.nov. sak 15/2019 Se e-post fra 23. november.

Ved gjenopptakelse Har vi følgende dokumentasjon som grunnlag ...

- a) Referat fra styremøte 22. 10. med vedlegg «Prosjektplan V2.1»
- b) Referat fra møte i utvalget 15.11.
- c) Referat fra møte i utvalget 22.11. med Rapport og underlagsnotater

Vedtak: Innkalling godkjent.

### **Sak 10/2019 Godkjenning av saklisten, v/ Roar**

Sak 09/2019 Godkjenning av innkallingen  
Sak 10/2019 Godkjenning av saklisten  
Sak 11/2019 Målsetting for Forprosjektet  
Sak 12/2019 Åpen post, korte kommentarer fra siste uke  
Sak 13/2019 Kommentarer til Prosjektrapport pr. 15. november  
Sak 14/2019 Vedtak om råd til Styret, om Hovedprosjektet  
Sak 15/2019 Anbefalte føringer for Hovedprosjektet  
Sak 16/2019 Framdriftsplan / Rekruttering  
Vedlegg: Tidligere tilsendt prosjektrapport pr. 15. november 2019.

Vedtak: Saklisten godkjent

### **Sak 11/2019 Målsetting for Forprosjektet**

- \* (Forenklet gjengitt) «Gjennomgå dagens situasjon i ØHV og gi råd til Styret om et «oppryddingsprosjekt» er nødvendig eller ikke».
- \* Forprosjektet avslutter med en anbefaling til styret.
- \* Samtidig er det åpning for supplering og/eller utskiftning av utvalgets medlemmer, dog med prinsippet at utvalget skal være medlems-styrt. Vi ønsker medvirkning !

Vedtak: Målsetting bifalt. Kommentarer tatt til orientering.

### **Sak 12/2019 Åpen post, korte kommentarer fra siste uke**

- \* Anders har send kommentarer til «Funn og erfaringer» fra 15. november.
- \* Roar har sendt egne kommentarer vedrørende styrets styringsverktøy.
- \* Nikolai sender sine kommentarer etter dette møtet
- \* Roar viste et statestikkbilde over oppslag på hjemmesiden.  
Må tolkes med «faglige øyner», men viser tydelige tegn på større interesse.

Vedtak: Kommentarer tatt til orientering og vedlegges rapporten.

**Sak 13/2019**      **Kommentarer til Prosjektrapport pr. 15. november**

- \* Forprosjektet har sett på 7 «tema» vedr. ØHV's «forvaltning og daglige drift».
- \* Diskusjon om hvert av de 7 tema.
- \* Et tema som ikke er behandlet er «vaktmestertjenester».  
«Vaktmestertjenester» fungerer greit, men har tydelige forbedringspunkter.

Vedtak: \* Samlet kommentar er at «beskrivelsene er gode nok, som grunnlag for den beslutning som ligger til votering i sak 14/2019.  
\* Viktig bemerkning: Alle tema er valgt og sett «innenfra styret».  
**Vi burde kanskje spørre medlemmene om deres mening og prioriteringer?**  
\* Roar renskriver rapporten (vedlagt) som er grunnlag for vedtak.

**Sak 14/2019**      **Vedtak om råd til Styret, om hovedprosjektet** (ref VSOP prosjektplan v 2.1)  
Spørsmål til votering: **Trenger vi hovedprosjektet?**

Utvalget peker på **prosjektets hovedmål: å sikre at ØHV får en framtid, med drift og utvikling preget av høy kvalitet og trivsel!** og begrunnelsen i prosjektplanen pkt.6 **Juridisk avklarende, Bedre naboskap, Lettere å rekruttere frivillige til styre og stell.**

Vedtak 22. nov.: \* **4 av utvalgets medlemmer råder Styret å gjennomføre hovedprosjektet!**  
\* **Roar kontakter Arnljot og Ole-Johan om deres råd (tross fravær fra møtet).**  
Vedtak 28. nov. \* **2 ja-svar, fra Arnljot og Ole-Johan, sikrer at ...**  
**et enstemmig utvalg råder Styret om å gjennomføre hovedprosjektet!**

**Sak 15/2019**      **Utvalgets anbefalte «føringer» for hovedprosjektet**

Saken ble gjenåpnet, og utvalget anbefaler følgende føringer:

- 1) Fra prosjektplanens punkt om prosess og prinsipper har vi følgende:
  - g) Representanter fra rekkehuseiere, SØH1 og SØH2 må delta f.o.m. konstituering (punkt 7 i prosjektplanen).
  - 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.)
- 2) Utvalget anbefaler at styret lager en ny «informasjonsperm» til bruk som «velkomstgave» e.l. til nye eiere og leietakere, hvor det bl.a. innledes med en god beskrivelse (forklaring) på hva ØHV er og ikke er. (\* et utkast finnes)
- 3) Med grunnlag i forprosjektets rapport anbefaler utvalget for hovedprosjektet, at:
  - a) Styret må tydeliggjøre ØHV's lovgrunnlag og vedtekter, slik at dette kan beskrives på en riktig og lettfattelig måte (grenseoppgang mellom eiere og ØHV's ansvar).
  - b) Styret må definere en presis punkt-liste over relevante objekter og tjenester som ØHV har som sitt ansvar. Alt annet må ha dokumenterte særavtaler.
  - c) Styret må kunne kommunisere med alle som bor i Øvre Haukåsen bofellesskap. Se punkt 2) over.
  - d) Styret må utarbeide en plan for modernisering av sine styringsverktøy. (Se pkt. g).
  - e) Det bør opprettes et fysisk arkiv for fysiske dokumenter fra velforeningens tid
  - f) Styret må kunne gi generell informasjon om eventuelle privatrettslige avtaler gjeldende bruksrett til fellesområder i gitte gårds-, bruks- og seksjons nr.
  - g) Det bør presiseres et nytt delmål for hele prosjektet; «Medvirke til at styret i ØHV får en lettere og bærekraftig arbeidssituasjon». Se pkt. d) over.
- 4) Bør hovedprosjektet arrangere en spørreundersøkelse? (Se sak 13/2019.)

Vedtak: \* Utvalget har ikke myndighet til å instruere Styret, men er samlet om ovennevnte punkter som anbefalinger til Styret. Dette skal ikke tolkes som noen begrensning om hva utvalget i hovedprosjektet og/eller styret velger å belyse på egen hånd.

### Sak 16/2019 Framdriftsplan / Rekruttering

Saken er gjenopptatt.

Etter de råd som er beskrevet over, gjenstår følgende:

- Styret **og dette utvalg** skal sammen, på bakgrunn av utvalgets anbefalinger, utarbeide mandat og plan for hovedprosjektet. **Frist 15. desember.**
- Underveis i dette arbeidet må vi rekruttere / bemanne utvalget som skal drive hovedprosjektet fram mot Beslutnings-fasen våren 2020. Frist for å rekruttere og iverksette hovedprosjektet, er 15. januar 2020.

**Vedtak: Utvalget overleverer forprosjektets sakspapirer til ØHV's styreleder, og tar framdriftsplanen til orientering.**

Styreleder takket for bra innsats og lovet deltagerne en liten påskjønnelse for «god hjelp og tapt fritid».

Møtet ble avsluttet kl. 22:30

*Eventuelle rettinger eller kommentarer til referatet sendes til Roar.*

Referat v/: Roar Lüthcke (sign.) Se vedlegg  
For Øvre Haukåsen Velforening

--- oo 0 oo ---

\* Her noteres et utkast til beskrivelse (forklaring) på hva ØHV er og ikke er:

Alle boligene i bofellesskapet Øvre Haukåsen har egne gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Eierne av boligene er «selveiere» og har sine rettigheter og plikter knyttet til boligene gjennom ... **(Hvilke lover skal nevnes?).**

I tillegg er boligeierne del-eiere i definerte felles «sameieobjekter og tjenester» **(se egen definisjon \*\*)**. Rettigheter og plikter knyttet til disse «sameieobjekter og tjenester» er regulert i Sameieloven, dersom ikke annet kan dokumenteres (avvik fra den «deklaratoriske Sameieloven»).

Boligeierne er obligatoriske medlemmer i Øvre Haukåsen Velforening, gjennom opprinnelige reguleringsforskrifter, salgsprospekter, vedtekter og kontrakter. Forvaltningen av de definerte sameieobjektene og tjenester er organisert i ØHV. ØHV er følgelig en sameieforening, drevet AV og FOR boligeierne, gjennom et styre, som igjen er underlagt foreningens til enhver tids vedtekter og Generalforsamling.

Et godt bomiljø er en viktig forutsetning for trygghet og trivsel både for store og små. Bomiljøet påvirker også markedsverdien for hver enkelt eiendom. Det er med andre ord mange sterke argumenter for å forvalte vårt bofellesskap på best mulig måte.

Bomiljøet skapes først og fremst av oss selv. Vi bor ganske tett, og må ta hensyn til hverandre. Bli med å gi ditt positive bidrag til nærmiljøet!.

**\*\* Definisjon av felles eiendommer og tjenester kommer senere inn i denne sammenheng.**

--- oo 0 oo ---