



Velkommen til strategi-seminar for ØHV, 27. mai kl. 1800 – 2100, i Trosterudvillaen.

MÅL: Etablere en plattform for styrets arbeid i kommende to-års periode.

Utgangspunkt

GF har i flere år gitt styret helt tradisjonelle oppgaver. Etter Garasjeprosjektet, som ble ferdig i 1988 og «utbyggingsstandardene», som ble ferdige i 2006, har det stort sett vært, brutalt sagt, om å gjøre å «holde båten flytende». Positivt unntak er det nye ladesystemet.

All ære til dem som har gjort dette, og for de gode resultatene vi nyter godt av i dag.

Også i år har GF vedtatt et budsjett for å holde ØHV «trygt, trivelig og velholdt». Tradisjonen tro, budsjettet fokuserer på de fysiske «objekter og tjenester». Enig! (Ref. GDS)

De aller fleste medlemmene synes å være godt fornøyde. Men ...

Forprosjektet i VSOP, og årsmeldingen, peker på «dårlig kommunikasjon og misforståelser» som et vesentlig problem. Det er iverksatt tiltak for å forbedre dette (informasjonsperm og bedre hjemmeside). Disse delprosjektene fortsetter.

I tillegg, uten å overdramatisere, årsmeldingen peker også på en større utfordring: Styrets arbeidsforhold og **faren for et framtidig «rekrutteringsproblem».**

Ser vi rundt oss ...

- Internett har kommet for å bli,
- Elbiler har kommet for å bli,
- Det grønne skiftet har kommet for å bli (overtar oppmerksomheten etter Corona),
- i ØHV er det stadig flere av yngre generasjoner som flytter inn, forhåpentligvis for å bli.

Det er på tide at ØHV «tar nye grep»! Hvordan kan vi forbedre ØHV?

Kan styret være enige i følgende? ...

- Vi kan skape forbedringer for ØHV, Vi har evne, vi har virkemidler, Vi må motivere!

- GF har bestilt «trygghet, trivsel og velholdt». Styret har selv gitt oss flere oppgaver.

Som samlet styre er det vårt ansvar å finne en god måte å løse oppgavene på. Løsningene bør ha kvalitet, som holder i mange år, mao. «bærekraftig», lengre enn vår valgperiode.

- Ingen medlemmer vil frivillig påta seg kjedelige jobber. De generelle og trivielle oppgavene bør gå av seg selv. **Frivillighet skapes med positive oppgaver**, som krever, men også gir kompetanse, kreativitet og synlige resultater. Det gir selv-realisering, det frister til å jobbe, det frigjør vilje og **det løser (kanskje) rekrutteringsproblemet!**

- Styret skal ta styring, følger opp VSOP-planen, og omskrive styrets rolle og mandat, til:

Styret skal oppfylle visjonen: «ØHV – et triveligere sted å bo», og samtidig ha frihet til å utvikle det som mangler, nemlig den tidligere nevnte «motivasjonen»!

- Styret skal utvide VSOP til et prosjekt for å «modernisere og demokratisere ØHV».

Dette starter ved å omdisponere relevante budsjettposter til å «betale for» profesjonelle regnskapstjenester. (Flere detaljer er nedskrevet og følger i diskusjonen.)

- Prosjekt VSOP utvides, steg for steg med; Regnskap, Styreadmin, Infoperm, Hjemmeside, Forretningsfører og parallelt med Ladeløsning, Storstua og selvfølgelig daglig Vedlikehold.

- «ØHV – et triveligere sted å bo» er også en prosess. Ikke rart vi snakker om et 5-års prosjekt.

Strategidiskusjon for ØHV**Hvorfor en strategi?****Lutvann, 4. juni 2020**

Innledning

Alle inviterte er personer som jeg vet har vist interesse for ØHV's «ve og vel», gjennom forskjellige verv eller frivillighet, i utvalg eller på annen måte. Takk for hjelpen!

Om strategi ...

I årsmeldingen beskrev jeg en uønsket framtid, at få eller ingen ville ta verv eller roller for å fortsette nødvendig forvaltning av vår felles eiendom i ØHV. Jeg skal ikke overdramatisere. Med en slik påstand, ser jeg det som min plikt å «tenne et lys, ikke bare forbanne mørket». Med andre ord: Finne en løsning! Og så, sjekke om min plan kan være en farbar vei? For orden skyld, jeg viser til det notat om saken, som fulgte invitasjonen. (Vedlagt her)

Grunnlaget for min påstand kommer fra den undersøkelsen det forrige styret og et utvalg gjorde i fjor, som vi kalte VSOP: Visjon, Strategi, Organisering, Plan (eller Prosess).

Da jeg i fjor sa ja til verv som styreleder, hadde jeg allerede en oppfatning om «rikets tilstand». Dette ville jeg bekrefte eller avkrefte.

For å gjøre en lang historie kort; Et utvalg sjekket forholdene til ca. 15 tema. Uten å gå i dybden på dette nå, utvalget konkluderte med to ting (alt er dokumentert på OMV.COM)
- De fleste konfliktene og den generelt dårlig stemning i årsmøter o.l. hadde utspring i «dårlig kommunikasjon», misforståelser, naturlig uvitenhet og mangel på historie og hensiktsmessige «kommunikasjonskanaler».
- Arbeidsforholdene i styret var ganske urimelige og uutholdelige, for på sikt å rekruttere frivillige til å ta viktige verv og opprettholde et veldrevet ØHV.

Disse konklusjonene ble levert i desember. I vinter har styret videreutviklet hva vi bør gjøre for å forbedre det som «skurrer». Denne listen tyder dessverre på ganske omfattende forandringer, så det føles betimelig å legge en strategi for det som er tenkt, og bør skje.

Hva som er tenkt skal vi komme tilbake til, men helt konkret, **status for ØHV er nå:**

- Vi MÅ skifte regnskapsfører, NÅ!
- Vi BØR modernisere og demokratisere ØHV's drift og forvaltning.
- Dette vil uansett koste mye arbeid og penger
- Alternativet er «ikke gjøre noe», men det vil bli enda mer kaotisk og dyrere.

Grunnstenen for våre handlinger er at ØHV er en ren sameieforening forvaltet under foreningens vedtekter og loven om sameie.

Er det noen spørsmål eller kommentarer? Til innledningen eller til notatet?

Et nærliggende spørsmål er kanskje: VSOP og SØHV, hva er det? Ref info. på OMV.COM.

VSOP var, og er, en plan for visjonen «ØHV – et triveligere sted å bo». Planen startet med en forundersøkelse og er nå over i Hovedplanen, som jeg også benevner som «5-års-planen».

SØHV er tanken om et samarbeid mellom de to Sameiene i blokkene og ØHV.

Jeg har også nevnt noe om «Det står på viljen». Jeg mener, det finnes mye god vilje, men også reservasjon for å engasjere seg. Her sikter jeg selvfølgelig **ikke** til styrets medlemmer. De har jo vist vilje allerede. Jeg tenker på viljen og reservasjonen blant «alle medlemmene», for framtidige, frivillige bidrag til ØHV's videre drift og forvaltning.

Jeg har lovet mer info om ... Hva er tenkt, hva foreslår Styret å gjøre?

- Vi MÅ få inn **utestående fordringer**, med varsler og inkasso
- Vi MÅ **sende faktura** for Q2 og strømforbruk for den siste årsperioden
- Vi MÅ skifte **regnskapsfører**, (har liten prioritet i en stresset privat- og jobbsituasjon)
- Vi MÅ holde **daglig drift** og vedlikehold i gang
- Ny regnskapsfører er i seg selv en øvelse med oppdatering av **medlemslister**, medlemsinfo, Boligregister, **kontingentberegning**, Bolig/Garasje-oversikt, mm.
Regnskapsfunksjonen er en del av flere funksjoner i en «plattform» for styrearbeid»
- **Styreadministrasjon** for daglig drift må forbedres, må være del av «plattformen».
- **Hjemmesiden** vår må fornyes, bør være integrert funksjon med «plattformen».
- **Informasjonspermen** «ØHV – litt mitt» må gjøres tilgjengelig på hjemmesiden
- Hjelp fra **forretningsfører** vil være en trygg rådgiver, et tillegg til «Styrommet»

Alt som er nevnte er bidrag til «modernisering og demokratisering» av ØHV, over tid.

Jeg har også lovet mer info om hvordan få orden på Økonomien og arbeidsforholdene

Det konkrete tiltaket er valg av ny regnskapsfører. Av tre tilbud ser vi på OBOS som mest aktuelt. KAN TILBY «ALT», SKRITTVIS OPPSTART, SOLID FIRMA, BÆREKRAFTIG! ... Utfordringen er merkostnadene! Løsningen er omdisponering av «administrative kostnader»:

Konto:	Kontonr.:	Budsjett:		
Regnskapsfører:	6720	kr 55 000	kr	55 000
Trykksaker:	6820	kr 10 000	kr	5 000
Møter Kurs:	6860	kr 4 000	kr	4 000
Porto:	6940	kr 10 000	kr	5 000
Leie av lokaler:	7710	kr 4 500	kr	2 500
SW, server og hjelp:	6420	kr 15 000	kr	15 000
Styrehonorarer	5330	kr 130 000	kr	10 000
			kr	96 500
Dagens tilbud fra OBOS, Inkl. mva:		kr 112 500		
Pruting:				
SØHV -- Konsern		kr 5 000		Merkost:
Dagens tilbud, etter purring		kr 107 500	kr	96 500
			kr	11 000

ØHV's vedtekter § 6, og annen dokumentasjon i saken, gir Styret nødvendig grunnlag for beslutning. Dette er bekreftet av flere referansepersoner i forarbeidet til forslaget.

Denne presentasjonen, av en strategi for ØHV er uformell, men vil bli behandlet som forslag i neste Konstituerende styremøte, 4. juni 2020.

Til sist har jeg lyst til å dele med dere, hva G H Brundtland sa for få dager siden: Ref. korona pandemien: Uten sammenligning med våre utfordringer, men allikevel ... «Problemet er at ... Når krisen er i gang, fungerer ikke de vanlige systemene ... og ... Demokratiske land, hvor det er tillit i befolkningen, synes å takle problemene best!»

Jeg tillater meg også å si, til ØHV og Styret ... Lykke til med en stor jobb!

Hilsen Roar Lüthcke, Styreleder i ØHV

Om strategi,

4. juni 2020