

## Virksomhedsnævnsmøde

Møde	Sted	Start
<b>22-11-2023</b>	<b>Slotsgade 20, mødelokalet</b>	<b>11.30</b>
Deltagere	Dorte Jørgensen (formand), Thomas Romer, Henrik Pil, Flemming Hansen, Kent v. Hesch, Claus Petersen, Anne-Mette Slorup og Lotte Pedersen	
Afbud		
Referent	Lotte Pedersen / Dorte Jørgensen	
Mødeleder	Dorte Jørgensen	

### Referat

039/23 Godkendelse af dagsorden .....	2
040/23 Godkendelse af referat fra den 28. september 2023 .....	2
041/23 Nyt fra formand og næstformand .....	2
042/23 Mødedatoer 2024.....	6
043/23 Status daglig drift v/alle .....	6
044/23 Arbejdstøj.....	7
045/23 Arbejdsmiljø v/Thomas og Dorte.....	7
046/23 Orientering om personaleforhold.....	8
047/23 Eventuelt.....	8
048/23 Evaluering af mødet.....	8
049/23 Næste møde .....	8

### **039/23 Godkendelse af dagsorden**

Dagsorden blev godkendt.

### **040/23 Godkendelse af referat fra den 28. september 2023**

Referat fra den 28. september 2023 blev godkendt med følgende bemærkninger:

#### *Fraflytningsprocedure*

På seneste møde blev det aftalt, at der skulle udarbejdes en ny og mere detaljeret fraflytningsprocedure, som synsfolkene, Kent, Mike og Dorte efterfølgende har udarbejdet. Udkast til procedure er med på mødet i dag. Herefter indkaldes der til møde med vores samarbejdspartnere, hvor fraflytningsproceduren præsenteres. Mødet er indkaldt til den 28. november 2023.

#### *Legepladseftersyn*

Virksomhedsnævnet besluttede på seneste møde, at vi gerne vil have et årligt tjek af legepladser udført af et uvildigt firma. Dorte skulle undersøge muligheden og vende tilbage, men dette udestår fortsat. Dorte vender tilbage, når mulighederne er undersøgt.

#### *Lokaleaftaler*

På seneste møde blev det italesat, at ejendomsfunktionærerne ønskede en genforhandling af tillæg for vinterberedskab. Vi har udarbejdet nyt forslag til lokaleaftale, der er med på mødet i dag.

Derefter blev referatet godkendt.

### **041/23 Nyt fra formand og næstformand**

*Nyt fra formanden:*

#### *Gennemgang af forretningsorden – tilpasning – optimering og godkendelse*

Der er udarbejdet forslag til opdateret forretningsorden og dermed plan for afholdelse af VN møder i 2024. Møder skal fremadrettet afvikles ca. 1 uge før personalemøderne – i månederne marts, juni, september og december.

#### **Det indstilles, at virksomhedsnævnet tilpasser og godkender forretningsordenen**

Virksomhedsnævnet besluttede, at der fremadrettet afholdes 4 faste møder om året. Møderne placeres som foreslået i marts, juni, september og december – ca. 1 uge før personalemødet. Der er altid mulighed for at indkalde til ekstraordinært møde, hvis behov for dette opstår.

Derudover blev følgende tilretninger af forretningsordenen besluttet:

- Iflg. den gamle forretningsorden skal der indkaldes til et møde mellem formand og næstformand før udsendelse af dagsorden. Dette punkt slettes, da alt i dag klares pr. mail eller telefon
- Dagsorden og indkaldelse udsendes 1 uge før mødet – og ikke som i dag 10 dage før. Derudover udsendes dagsorden samtidig til alle medarbejdere, da dagsordenen lægges på intranettet
- Referatet lægges på intranettet umiddelbart efter personalemødet

Forretningsorden blev godkendt.

*Vinterberedskabsplan – den er lagt på intranettet pr. 1/11-2023 - endelig godkendelse*

Vinterberedskabsplan gennemgås og godkendes.

### **Det indstilles, at virksomhedsnævnet godkender vinterberedskabsplanen**

Virksomhedsnævnet godkendte vinterberedskabsplanen og besluttede, at der sendes en oversigt til formanden i afdeling 23 over vagtpersonalet med telefonnumre i de enkelte uger vedr. afdelingen i Nr. Alslev. Formanden har indvilliget i, at han ringer, hvis der er behov for rydning af sne i Nr. Alslev, da dette kan variere meget i forhold til Nykøbing. Lotte sørger for, at formanden i afdeling 23 får oplysningerne.

*Autosvar på mail og mobilsvare ifm. ferie og fravær*

Outlook har en funktion, der kan sende autosvar fra mailen i tilfælde af fravær/ferie og mobilsvare skal aktiveres ved fravær.

Det er tidligere besluttet, at man aktiverer autosvar på mail og mobilsvare ved planlagt fravær.

### **Det indstilles, at virksomhedsnævnet drøfter muligheden og tager stilling til, om det er noget, der evt. er behov for undervisning i**

Virksomhedsnævnet besluttede, at der ikke skal være yderligere undervisning i aktivering af autosvar på mail og mobil, da de vejledninger, der ligger på Intranettet, er meget nemme at følge.

*ABA kurser (Automatisk Brandalarm Anlæg) – hvem er det relevant for*

Har man ansvaret for et eller flere ABA-Anlæg, er det et krav, at anlægsejer udpeger en driftsansvarlig person, som har det daglige ansvar for vedligeholdelse af anlægget. Ansvarer består i at tilse, at anlægget altid er funktionsdygtigt, og at fejl og mangler udbedres med det samme – det er et lovkrav, jf. bygningsreglementet.

Det er vigtigt for Nykøbing F. Boligselskab at sikre, at vi altid har en driftsansvarlig person tilknyttet ABA anlæggene, samt at flere medarbejdere har kurset, så vi undgår sårbarhed i tilfælde af sygdom, opsigelse eller lignende situationer, hvor vi så ikke kan leve op til kravene i bygningsreglementet.

Jf. overenskomsten er der mulighed for tilskud til ABA kurset efter 9 måneders ansættelse. Det er selvfølgelig muligt at tage kurset hurtigt til almindelig takst, hvis det er nødvendigt.

### **Det indstilles, at virksomhedsnævnet tager stilling til, hvem der skal på ABA kursus og hvornår**

Der er pt. flere, der har et ABA-kursus, men det ville give god mening, at Steffen og Linda i team Østerbro og Torben i team Nørrebro også fik et ABA-kursus. Virksomhedsnævnet besluttede derudover, at Steffen og Linda godt kunne afvente 9 måneders ansættelse, da Samuel og Brian pt. har ABA kurset. Lotte undersøger mulighederne og vender tilbage med kursusdatoer.

### *Nye lokalaftaler*

På virksomhedsnævnets mødet i september blev der efterspurgt en forhandling/nyt oplæg til lokalaf tale for ejendomsfunktionærene. Der er udarbejdet nyt oplæg, der vedlægges som bi-lag 1.

I samme anledning er det lavet oplæg til nye lokalaftaler for HK'erne og Inspektørerne. Ved-lagt som bilag 2 for HK'erne og bilag 3 for Inspektørerne.

### **Det indstilles, at lokalaf talerne godkendes**

For ejendomsfunktionærene består ændringerne i en forhøjelse af tillægget for vinterbered-skab til 9.500 kr. fra og med 1. november 2024 – alternativt 37 timer til afspadsring, som skal være afviklet inden 31. marts. Derudover er reglerne omkring seniorferie/dage tilrettet, så det svarer til reglerne i overenskomsten.

For inspektørerne og HK er reglerne omkring seniorferie/dage også tilrettet, så det svarer til reglerne i overenskomsten.

Virksomhedsnævnet godkendte udkast til nye lokaleaftaler.

### *Ventilationsrens*

Drøftelse af ventilationsrens i boligerne – følger man tidligere beslutning i arbejdsgangsbeskri-velserne?

### **Det indstilles, at virksomhedsnævnet drøfter behov og afklarer en løsning**

Virksomhedsnævnet drøftede, om der blev rensset ventilation i de enkelte afdelinger – og det bliver der. Det er tidligere besluttet på Drifts- og vedligeholdelsesmøderne og er efterfølgende skrevet ind i arbejdsgangsbeskrivelserne.

Ejendomsfunktionærene renser dog ikke selve ventilationskanalerne, da der muligvis er as-best i flere af dem. Virksomhedsnævnet besluttede, at kanalernes tilstand stikprøvevis tjekkes i forbindelse med kommende fraflytninger – efterfølgende samler Virksomhedsnævnet op på resultaterne af undersøgelserne og ser på behovet for rensning af ventilationskanalerne på næste møde.

Kent kontakter Palle, der udvælger 2-3 steder, hvor han kan udføre en stikprøvekontrol.

### *Gennemgang af ny procedure for fraflytningssyn*

På virksomhedsnævnets mødet i september blev der givet udtryk for, at leverandørerne ofte afleverer lejemålene for sent. Det presser funktionærene og medfører nogle indflytninger, hvor lejemålene ikke er helt klar. Der er i den forbindelse udarbejdet en ny procedure for fra-flytningssyn. Proceduren gennemgås på mødet.

### **Det indstilles, at virksomhedsnævnet tager orienteringen til efterretning**

Virksomhedsnævnte fik udleveret det udarbejdede skema over fraflytningsprocedurer, der er opdelt i istandsættelse af en normal bolig og istandsættelse af en misligholdt bolig. Planen er

taget til efterretning. Der udestår nu, at planen præsenteres for vores samarbejdspartnere, hvilket vil ske hurtigst muligt.

I forbindelse med gennemgangen af ny procedure for fraflytningssyn besluttede virksomhedsnævnet, at alle skal være opmærksomme på evt. problemboliger og melde ind til udlejningen, hvis man får en fornemmelse af, at der kan være en udfordring med boligen ved fraflytning. Udlejningen sætter disse boliger på vores obs-liste, så synsfolkene har en mulighed for at planlægge et tidligt syn og på den måde planlægge en evt. rydning af boligen allerede samme dag som synet etc.

*Midtbyens ejendomskontor er meget mørkt og med begrænset dagslys*

Frank og Michael sidder på et meget mørkt ejendomskontor på Vestensborg Allé, hvor der er meget begrænset med dagslys.

Har vi alternative lokaler?

### **Det indstilles, at virksomhedsnævnet drøfter muligheder for et andet kontor**

Virksomhedsnævnet drøftede alternativer til den nuværende placering. Det blev besluttet, at vi i første omgang skifter ruden i døren ud med en klar rude – det vil give et bedre lysindfald. Derudover er gode ideer til alternativ placering meget velkomne.

*Status på Refa og affaldssortering*

Kent giver seneste status

### **Det indstilles, at virksomhedsnævnet tager orienteringen til efterretning**

Kent har rykket Refa flere gang, men de kan ikke give en nærmere dato for ny renovationsordning. Så snart Kent får nye oplysninger fra Refa, vender han tilbage.

*Orientering om Store Bededag*

I forlængelse af, at regeringen afskaffede Store Bededag, og det dermed ikke længere er en fridag, stiger lønnen med 0,45%, svarende til betaling for 1 dag mere. Det betyder en merudgift for boligselskabet på ca. 72.000,- kr. pr. år., men det øger også antallet af arbejdstimer med 158 timer

### **Det indstilles, at virksomhedsnævnet tager orienteringen til efterretning**

Virksomhedsnævnet tog orienteringen til efterretning og drøftede anvendelsen af de ekstra timer, man nu får til rådighed.

Alle er velkomne til at byde ind med ideer til hjemtagelse af opgaver, der i dag udføres af eksterne, men som kunne udføres af eget personale i de ekstra timer, som afskaffelsen af St. Bededag medfører.

*Nyt fra næstformanden*

Intet under dette punkt.

### **042/23 Mødedatoer 2024**

Vi vedlægger udkast til mødedatoer for 2024 til drøftelse

### **Det indstilles, at virksomhedsnævnet drøfter og godkender mødedatoer 2024**

Virksomhedsnævnet godkendte udkast til mødedatoer for 2024, der ser sådan ud:

#### *Virksomhedsnævnsmøder*

- Torsdag den 7. marts 2024
- Torsdag den 6. juni 2024
- Torsdag den 5. september 2024
- Torsdag den 5. december 2024

#### *Personalemøder*

- Torsdag den 14. marts 2024
- Torsdag den 13. juni 2024
- Torsdag den 12. september 2024
- Torsdag den 12. december 2024

#### *Anderledes arbejdsdag*

- Fredag den 24. maj 2024

#### *Julefrokost*

- Fredag den 13. december 2024

### **043/23 Status daglig drift v/alle**

**Team Nørrebro:** Det kører fint i teamet. Folk er klar til vinteren. Græsset er ved at gå i stå, så det ikke længere skal slås. Afd. 3 er i fuld gang med ny beplantning.

**Team Østerbro:** Det går en fint. Teamet har indført en "hjælpedag" ca. hver 3. uge. Så samles alle i én afdeling – og hjælper med at få bund i opgaverne og se på områderne med andre øjne. Der er pt. mest fokus på Lindholm og Holger Brodthagensvej.

Den nye Husquarna er gået i stykker og er pt. sendt til Sverige for reparation. Teamet har fået en lånemaskine i stedet.

Tanken på Gedservej er ikke helt tom endnu.

Virksomhedsnævnet drøftede derudover "bytteugerne" – altså de uger, hvor ejendomsfunktionærerne bytter job – og besluttede, at begge teams fortsætter med dette. Dels lærer man altid noget ny ved at bytte med en kollega – men det gøres mest for at sikre, at vi ikke er sårbare ved evt. sygdom etc.

#### **Inspektørerne:**

Stålkost til Husquarna er indkøbt, jf. sidste referat.

Derudover er inspektørerne ved at være færdig med opgaverne fra drifts- og vedligeholdelsesmøderne.

Byggesager:

- Brandvæggen i afdeling 4 er færdig
- Der er pt. 1 års gennemgang i afdeling 7 , hvor der har været udfordringer med fugt og hældning på badeværelsesgulvene
- Vi afventer et møde med Landsbyggefonden omkring afdeling 13, da vi ikke kan forsvare en yderligere forhøjelse af budgettet for renoveringen. Vi har vundet den klagesag, som var anlagt af Primatag i forbindelse med udbuddet i afdeling 13
- Afdeling 6 og afdeling 23 bliver nok udskudt endnu en gang, da det kniber med at nå at få dem godkendt i år
- Afdeling 49 – her er man i gang med 5 års gennemgangen

Granskning af langtidsplanerne er forsinket – der er nu planlagt et teamsmøde med ingeniørerne mandag den 27. november – og inspektørerne vender tilbage, hvis der er boliger, de skal ind i i forbindelse med granskningen.

Mark Hagstrøm er færdig med beskæringen i afdeling 9 og 11 – og er nu i gang med oprydning i beplantningen i afdeling 3.

### **Økonomi:**

Der er travlhed – ny investeringsstrategi, nye ejendomsskatter og så naturligvis forberedelse til årets regnskabsafslutning.

Når ejendomsfunktionærerne har aflæst målerne den 31. december 2023, skal måleraflæsningerne sendes ind til økonomi, der udarbejder nye Excelskemaer til brug i 2024.

Lene beder alle om at være opmærksom på betalingsdatoen på fakturaerne, når I godkender. Nogle gange ligger fakturaen rigeligt længe hos 1. godkenderen – derfor bliver de betalt for sent. Dorte tjekker med Lene, om det er et generelt problem eller det er hos enkelte.

### **044/23 Arbejdstøj**

Evaluering af vores sortiment af arbejdstøj

Vi har modtaget henvendelse fra vores leverandør om, at der er nogle, der har meldt om udfordringer med vinterjakken i vores sortiment. Hvis der er udfordringer med sortimentet eller med enkelte dele af sortimentet, skal I melde ind til jeres repræsentant i virksomhedsnævnet – og ikke bare sige det til leverandøren. Er det en generel udfordring, drøftes det på det kommende virksomhedsnævnsmøde, og der træffes en beslutning om evt. udskiftning i sortimentet. Dorte tager udfordringen op på personalemødet.

### **045/23 Arbejds miljø v/Thomas og Dorte**

Har vi styr på løft og brug af hjælpemidler, når der skal bæres eksempelvis toiletter op i lejlighederne?

Thomas har talt med Palle, der meddeler, at han har de hjælpemidler, han har behov for.

Flemming orienterede om en lille "vogn", som Leif har konstrueret til at flytte køleskabe med – den gør, at man stort set slet ikke løfter i køleskabet, og at køleskabet inkl. indhold let flyttes. Dette blot til orientering, hvis andre ønsker at gøre brug af "vognen".

#### **046/23 Orientering om personaleforhold**

Ulla Møller Petersen stopper med udgangen af november 2023 på grund af fortsat sygdom.

Linda Hedengran er ansat som ejendomsfunktionær på Østerbro pr. 1. november 2023.

#### *Uopfordret ansøger*

Vi modtager løbende uopfordrede ansøgninger, både som fleksjob og fuldtids ejendomsfunktionærer. Pt. dog færre end vi tidligere har modtaget.

#### **047/23 Eventuelt**

Der var en forespørgsel til julefrokosten – bl.a. hvordan vi kommer frem og tilbage. Dorte vender tilbage med nærmere informationer om dette. Informationerne er efterfølgende udsendt til alle.

Virksomhedsnævnet besluttede derudover, at alle inviteres til julehygge torsdag den 21. december 2023 kl. 15.00 i Slotsgade. Det bliver en kort hyggestund, hvor vi lige kan ønske hinanden glædelig jul og godt nytår – og hente årets julegaver, der bliver leveret i uge 50. Også til dette arrangement er der udsendt information den 22. november 2023 til alle.

#### **048/23 Evaluering af mødet**

Alle mente, at det havde været et super godt møde – og at det er en god ide, at dagsordenen er lidt udbygget, så man kan forberede sig.

#### **049/23 Næste møde**

Næste møde er torsdag den 7. marts 2024 kl. 11.30.

---

Dorte Jørgensen

---

Thomas Romer



## Punkter til opfølgning:

### Administrationen

- Legepladseftersyn: Dorte vender tilbage, når mulighederne for et uvildigt eftersyn er undersøgt
- Lotte sørger for, at formanden i afdeling 23 får oplysninger om vagtplan for vinterberedskab for afdeling 23
- Lotte undersøger mulighederne for ABA-kurser og vender tilbage med kursusdatoer
- Der udestår nu, at planen for fraflytningsprocedurer præsenteres for vores samarbejdspartnere, hvilket vil ske på møde den 28. november 2023.
- Ved tilbagemelding fra ejendomsfunktionærerne om evt. problemboliger, sætter udlejningen disse boliger på vores obs-liste, så synsfolkene har en mulighed for at planlægge et tidligt syn og på den måde planlægge en evt. rydning af boligen allerede samme dag som synet etc.
- Når ejendomsfunktionærerne har aflæst målerne den 31. december 2023, skal måleraflysningerne sendes ind til økonomi, der udarbejder nye Excelskemaer til brug i 2024
- Dorte tager udfordring om tilbagemelding vedr. arbejdstøj op på personalemødet.

### Ejendomsfunktionærerne

- Alle skal være opmærksomme på evt. problemboliger og melde ind til udlejningen, hvis man får en fornemmelse af, at der kan være en udfordring med boligen ved fraflytning
- Det blev besluttet, at vi i første omgang skifter ruden i døren til ejendomsfunktionærernes kontor i afdeling 5 ud med en klar rude. Ejendomsfunktionærerne følger op
- Når ejendomsfunktionærerne har aflæst målerne den 31. december 2023, skal måleraflysningerne sendes ind til økonomi, der udarbejder nye Excelskemaer til brug i 2024

### Inspektørerne

- Kent kontakter Palle, der udvælger 2-3 steder, hvor han kan udføre en stikprøvekontrol af ventilationskanaler
- Kent vender tilbage, så snart han får nye oplysninger fra Refa om ny renovationsordning