

Virksomhedsnævnsmøde

Møde	Sted	Start
03-10-2024	Slotsgade 20, mødelokalet	12.00
Deltagere	Dorte Jørgensen (formand), Ulrik Starup (næstformand), Samuel Pedersen, Henrik Pil, Flemming Hansen, Kent v. Heesch, Claus Petersen, Julie Haase og Lotte Pedersen	
Afbud		
Referent	Lotte Pedersen / Dorte Jørgensen	
Mødeleder	Dorte Jørgensen	

Referat

019/24 Godkendelse af dagsorden.....	2
020/24 Godkendelse af referat fra den 6. juni 2024.....	2
021/24 Nyt fra formand og næstformand	2
022/24 Status daglig drift v/alle	7
023/24 Arbejdsmiljø v/Samuel og Dorte.....	7
024/24 Orientering om personaleforhold	8
025/24 Eventuelt.....	8
026/24 Evaluering af mødet.....	9
027/24 Næste møde	9

Velkommen til den nye arbejdsmiljørepræsentant Samuel Pedersen og den nye næstformand og OB medlem Ulrik Starup

019/24 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden udsendt den 26. september 2024 blev godkendt.

020/24 Godkendelse af referat fra den 6. juni 2024

Referat fra mødet den 6. juni 2024 blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

021/24 Nyt fra formand og næstformand

Nyt fra formanden:

1) Besigtigelse af misligholdte boliger

Der kan være en problemstilling ved kontrolbesøg hos beboerne, som ejendomsfunktionærerne gerne skulle have en tillidsrelation til, hvis ejendomsfunktionærerne ind imellem skal agere politi/kontrolinstans, når beboerne misligholder deres bolig.

Et forslag kunne være, at det altid var synsfolkene, der besigtigede misligholdte boliger. Der skal så findes en alternativ løsning i synsfolkenes egne afdelinger.

Det indstilles, at VN drøfter problemstillingen og kommer med et løsningsforslag.

VN drøftede problemstillingen og besluttede, at den enkelte ejendomsfunktionær vurderer sagen fra gang til gang – og hvis den enkelte føler, at det vil være mere formålstjenligt, at en anden tager besigtigelsen, så kan man aftale det indbyrdes i teamet.

2) Punkter fra morgenmøde på Østerbro v/Claus

Herunder, at sommerferieafvikling hos Dorte, Kent og Mike samtidig er en udfordring. Det planlægges mere spredt fremadrettet, og man kan altid ringe til Dorte.

Det indstilles, at VN tager orienteringen til efterretning.

VN tog oplysningerne til efterretning.

Claus oplyste, at morgenmødet også havde drøftet ønsker til kurser – herunder opdatering på 1. hjælpskurset og sprøjtekursus. Dorte følger op på dette – evt. i forbindelse med de kommende MUS samtaler.

3) Drikkevand til ejendomskontorerne

I samråd med organisationsbestyrelsen har vi drøftet muligheden for at kunne tilbyde ejendomsfunktionærerne koldt vand i sommerhalvåret. Mange kontorer og ejendomme har vandinstallationer af ældre dato, hvor koldtvarsrørene ligger tæt på varmforsyningsrør, og vandet skal ofte løbe i lang tid for bare at blive lidt koldt. Organisationsbestyrelsen har på deres møde i august fået forelagt muligheden for, at ejendomsfunktionærerne selv indkøber flaskevand i discountbutikker og lægger i køleskabet. Ejendomsfunktionærerne skal selv håndtere indkøb, nedkøling og retur pant.

Der er beregnet 2 fl. vand pr. medarbejder pr. dag i perioden fra 1. april til 30. september

I alt 113 arbejdsdage – fratrukket 15 dages sommerferie – a/ 2 kr. = 452 kr. pr. medarbejder pr. år. (svarende til en årlig udgift på knap 10.000 kr.)

Der er naturligvis også mulighed for indkøbe større genbrugsflasker og selv lægge postevand på køl.

Det indstilles, at VN godkender ordningen.

VN drøftede ordningen, og selvom det er et godt initiativ, hvor der fremadrettet ikke gøres forskel på administrationen og ejendomsfunktionærerne, var der også indsigelser, der gjaldt, at når vi søger efter effektivisering og besparelser, så er det rigtig mange penge at bruge på vand, der kan tappes fra hanen og sættes i køleskabet.

Ordningen er ment som et tilbud, og det er op til de enkelte, om de vil udnytte muligheden. Herefter godkendte VN ordningen.

4) Vin til personalet i forbindelse med personalemøderne

Der har på personalemøderne været tradition for en vingave – men det står i stærk kontrast til alkoholpolitikken, derfor udgår denne vingave fremadrettet.

Det indstilles, at VN tager orienteringen til efterretning.

VN tog orienteringen til efterretning.

5) Nye åbningstider

Pr. den 23. september 2024 er åbningstiderne i administrationen ændret til:

	Skranke ekspedition	Telefon ekspedition
Mandag – torsdag	09.30 – 15.00	08.00 – 15.00
Fredag	10.00 – 14.00	08.00 – 08.30 og 10.00 – 14.00

Det indstilles, at VN tager orienteringen til efterretning.

VN tog orienteringen til efterretning.

6) Ny hjemmeside

Nykøbing F. Boligselskab skal have ny hjemmeside – indholdet er flyttet, og næste skridt er integrationen til EG bolig. Opstartsmøde planlægges i næste uge.

Det indstilles, at VN tager orienteringen til efterretning.

VN tog orienteringen til efterretning.

7) Præsentation fra afdelingsmøderne

Skal jeg give samme status på personalemødet, som beboerne har fået på afdelingsmøderne?

Det indstilles, at VN drøfter og tager stilling til, om det giver værdi.

VN drøftede præsentationen, og selvom mange har hørt præsentationen på afdelingsmøderne, besluttede VN, at det var en god ide, at medarbejderne får den samme information som beboerne.

8) Refa - status

Hvordan fungerer det ude i afdelingerne?

Tilpasninger?

Andre systemer - krogløsninger mv.

Røde kasser til farligt affald – afhentningsordning ændres

Det indstilles, at VN drøfter erfaringerne.

Ejendomsfunktionærene oplyser, at der er meget store problemer med den nye renovationsordning. Beboerne sorterer forkert – og det ser ud til, at fejlsorteringen tiltager over tid – og selvom Refa har været large i begyndelsen og taget affaldet med trods fejlsortering, så får vi nu opkrævninger for eftertømminger.

Derudover er der leveret utrolig mange affaldscontainere i de enkelte afdelinger – pt. har ejendomsfunktionærene sorteret en del fra og sat dem til opbevaring – indtil vi har et overblik over, hvor mange vi egentlig har brug for.

Krogløsning – hvor man får en beholder med låger til affaldet, der fjernes med en krog i toppen af beholderen – overvejes de steder, det giver mening.

De røde containere passer slet ikke til etagebyggeri. De kan ikke indeholde ret meget – og nu ændres ordningen også.

Fakturaerne fra Refa er et helt kapitel for sig selv – det er gået helt galt her i begyndelsen af den nye ordning.

Papir/pap containere tømmes af et andet selskab end Refa – og de tjekker, hvor meget der er i containerne – og er der ikke ret meget, så lader de containeren stå. Det er måske meget fornuftigt – udfordringen er, at de så hopper den over i næste gang, fordi der "jo ikke plejer at være så meget i den" – og så bliver papir/papcontainerne overfyldte.

Langt den største udfordring er dog fejlsortering – og dette ikke alene beboerne, men også plejepersonalet i de forskellige plejeafdelinger.

Alle opfordres til at melde ind til Kent med diverse udfordringer – så samler han sammen.

Dorte holder møde med de øvrige boligselskaber i næste uge, hvor bl.a. udfordringerne med Refa tages op, inden boligselskaberne har møde med kommunen.

9) Status robotplæneklippere

Som aftalt evalueres projektet med robotplæneklippere her, når græsslåningssæsonen slutter. Hvordan er det gået i de 3 afdelinger (oprindeligt Fjordvej, Bakkehuset og Åmarksvej i Toreby)?

Hvordan er det gået med forsøget på Møllebakken?

Skal vi fortsætte, og skal projektet udvides til at omfatte andre plæner, hvor det giver mening?

Det indstilles, at VN vurderer projektet her frem til den først sæsonafslutning.

Tilbage meldingen fra de 3 oprindelige områder – Bakkehuset, Fjordvej 1A-E og ved afdeling 19 – er positive. Der har været nogle udfordringer i afdeling 52 (Fjordvej 1A-E), da der pt. er renovering i området – det får nogle af beboerne til at parkere på græsplænen, og det kan robotten ikke altid finde ud af, så den kommer i klemme under bilerne. Alle er enige om, at det gerne må fortsætte næste år.

Angående udvidelse af ordningen – så er der allerede sat en robotplæneklipper op på afdeling 6, Møllebakken – og her afventer vi en tilbage melding fra Mertz. Derudover ville en robotplæneklipper være genial i afdeling 9 og 11 – her er det mere beboersammensætningen, der måske kan være en udfordring – men VN var enige om, at det var værd at prøve. Et andet forslag er Ejegodvej/Hospitalsvej, hvor der også kan være en ide i at have en robotplæneklipper.

10) Orientering om ny lokalaf tale for HKerne i administrationen

Der er indgået en ny lokalaf tale om flex tid med HKerne i administrationen på baggrund af den ændrede åbningstid.

Det indstilles, at VN tager orienteringen til efterretning.

VN tog orienteringen til efterretning.

11) Andre tiltag til effektiviseringer?

Kom gerne med forslag til yderligere effektiviseringer,

Det indstilles, at VN drøfter yderligere tiltag til effektivisering.

Umiddelbart var der ingen forslag her og nu.

Der har været en drøftelse med afdeling 13, der mener, at de mangler en græsslåmaskine til at slå skrænter med – men Claus gjorde opmærksom på, at det måske var fordi, de havde glem t aftalen – nemlig, at man deles om maskinerne i team Østerbro – så de kan bare sige til, så kan de få maskinerne fra afdeling 19 mv. ud på Holger Brodthagensvej. Det var netop en af besparelserne, at vi ikke skulle have maskiner stående, som kun bliver brugt 3 måneder om sommeren.

12) Hækklipping mv. i afdelingerne

Vi kan konstatere, at der er stor forskel på hækklipping i de forskellige afdelinger. Derudover, stor forskel på, hvad der ydes af renholdelse i de forskellige afdelinger.

Det indstilles, at VN drøfter, hvorfor der er forskel fra afdeling til afdeling – og er det noget, vi skal ændre?

VN besluttede, at Dorte og Lotte kigger på udfordringerne og får dannet et overblik over forskellene – derefter tages det op på det kommende VN møde i december.

13) Julefrokost

Forslag modtages – skal vi bowle igen?

Det indstilles, at VN kommer med forslag.

VN var enig om, at en eller anden form for aktivitet i forbindelse med julefrokosten var en god ide. Dorte vender det med Linda og de øvrige i personaleudvalget.

14) Vægkalendere

Vægkalendere med topløse damer på ejendomskontorerne sender et uheldigt og meget gammeldags signal i en tid med ligestilling og Me Too.

Det indstilles, at VN drøfter, om vi ikke skal komme af med denne primitive og meget gammeldags vægpynt?

VN besluttede, at der er ikke nogen, der vil savne dem – de pilles ned.

15) Sten mv. på græsplænerne

På Holger Brodthagensvej har de været udfordret af nogle meget tunge betondæksler til kloakken. Der er blevet indkøbt et løfteværktøj, så løft af betondæksler kan foregå arbejdsmiljø-mæssigt forsvarligt.

Der ligger ligeledes rigtig mange større marksten på græsplænerne på Holger Brodthagensvej – formentlig for at adfærdsregulere – så ikke der køres på græsarealer og stier.

Det besværliggør og forsinker græsslåningen. Det er sikkert tilfældet flere steder – kan vi gøre noget ved det, uden at beboerne begynder at bruge græsset som kørevej og til parkering?

Det indstilles, at VN drøfter om det er muligt at fjerne stenene.

VN besluttede, at det tjekkes om nogle af stenene kan undværes, så det bliver nemmere at slå græs. Der er stort forskel fra afdeling til afdeling – i nogle afdelinger er det en slags "pyntesten" – de står der blot for at pynte – mens andre sten er opsat for at sørge for, at der ikke kan køres på plænerne. Beslutningen er, at pyntesten fjernes, mens funktionssten bliver liggende.

Alle opfordres derfor til at tjekke græsplænerne og overveje, om nogle sten kan undværes.

Nyt fra næstformanden

Der er intet nyt under dette punkt.

022/24 Status daglig drift v/alle

Team Nørrebro: Det går fint, selv om teamet er lidt nede på bemanning – der kommer en ny mand 1.11.2024. Den nye mand kan evt. senere overlappes på Østerbro, hvis der er behov. Vi kan tage f.eks. gulve hjem, når der er tid til det.

Team Østerbro: Teamet har aldrig hjulpet hinanden så meget, som vi gør nu. Glæder sig til den nye mand kommer – ny ansat pr. 1.11.2024. Det bliver godt, når vi kommer i bund med vinteropgaverne.

Styning af platantræerne på Holger Brodthagensvej er færdig – teamet går i gang med styningen af platantræerne på Gedservej/Lindevænget i næste uge

Generelt for begge teams – husk at du er en del af et team – ring til en ven, hvis det kniber.

Inspektørerne: Mest renoveringssager. I afdeling 5 er projektet kommet lidt bagud, så der arbejdes også i weekenden, mens det går fint i afdeling 13.

Økonomi: Stine er kommet godt på plads.

Afdelingsmøderne er gået godt – der var dog lidt udfordringer i afdeling 6, hvor dels nogle beboere ser lukning af festlokalet som en kollektiv straffeaktion, og hvor dels renoveringssagen er godkendt af organisationsbestyrelsen og kommunen – selvom beboerne stemte i mod renoveringen.

Vær opmærksom på at godkende jeres fakturaer i bilags-flowet – lad dem ikke ligge.

Udlejningen: Det går godt – men der har været travlt henover sommeren – nu er det aftaget lidt. Et lidt atypisk mønster i forhold til andre år.

023/24 Arbejdsmiljø v/Samuel og Dorte

I forlængelse af Samuels valg til AMR har Samuel været på sikkerhedskursus.

Det har givet anledning til at ændre på proceduren for eftersyn af el-værktøj, stiger og stillads m.m.

Samuel planlægger besøg på de respektive lokationer i løbet af november og udsender mere detaljeret plan efter VN mødet.

Samuel vil gennemgå yderligere detaljer omkring eftersyn mv. på VN mødet.

Det indstilles, at VN tager orienteringen til efterretning.

Det var et spændende kursus. Rigtig meget af vores arbejdsområde er reguleret – men en del er også op til os selv, herunder gennemsyn af el-værktøjet – dog er anbefalingen, at det gøres en gang om året.

Samuel kommer rundt til alle i november – og herefter en gang om året – gennemsynet lægges i dropbox efterfølgende. Udover el-værktøj vil Samuel også kigge på stiger og stilladser.

024/24 Orientering om personaleforhold

Vi har beklageligvis måtte tage afsked med Steffen Jørgensen fra team Lindholm. Rekruttering af ny medarbejder pågår.

Det indstilles, at VN tager orienteringen til efterretning.

VN tog orienteringen til efterretning.

025/24 Eventuelt

Der er nogle stykker, der endnu ikke er på Drop-box – henvend jer til Ulrik, der vil være behjælpelig med at komme på. Tages med på personalemødet.

Der er fortsat nogle, der ikke får billeder på i forbindelse med indflytninger. Husk det, da det er en kæmpehjælp ved fraflytningssyn. Ulrik gennemgår plancherne fra Intranettet på personalemødet. Derudover er det muligt at invitere Ulrik med til en indflytning – så viser han, hvordan man gør.

Nogle beboere havde gjort opmærksom på, at de syntes, at afdelingsmøderne lå for tidligt, og at det var derfor, at der ikke mødte så mange op – Dorte kunne oplyse, at i hendes tidligere virke lå afdelingsmøderne kl. 19.00 – det fik ikke flere beboere til at møde op.

Ejendomsfunktionærerne i bymidten ønsker sig en sneplov, der kan vinkles – og de har en anden sneplov, de kan bytte med. Er der nogle, der har en sneplov, Bymidten kan bruge? Tages med på personalemødet.

Der var et ønske om, at Clean Team kunne ligge en seddel, når de har rengjort en flyttebolig – bare en seddel om, at de har gjort rent. Dorte følger op med Clean Team.

I Toreby er vedligeholdelsen af sansehaven og havepavillonen nu overgået til boligselskabet – efter at den tidligere forening Torebys Venner ikke eksisterer mere.

2 øvrige punkter til personalemødet: Pr. den 28. oktober 2024 vil adgangskoderne til EG Bolig skulle ændres til en minimum 14 tegn lang kode. Koden holder til gengæld i 1 år ad gangen. Derudover – husk at godkende jeres timer i TimeMap en gang om måneden.

Der er udfordringer med at få Sonny VVS til at komme til tiden. Dette skyldes, at den koordinerende medarbejder er stoppet. VN aftalte, at give Sonny lidt snor i en måneds tid – hvis det ikke bliver bedre, tager Dorte fat i Sonny VVS.

Der har været en henvendelse fra en beboer, der meget gerne ville blande sig i ejendomsfunktionærernes opgaver – punkterne blev gennemgået på VN mødet:

- Røgalarm skal tjekkes hvert halve år – det er ikke nødvendigt, da de selv giver besked, hvis der skal skiftes batteri
- Brandanlæg og gulvvarmestater tjekkes en gang om året – dette sker allerede
- Varme anlæg tjekkes en gang om ugen – det forstår vi ikke rigtigt, hvad der menes med
- Bevægelige dele i døre mv. – en årlig gennemgang. VN aftalte at undersøge, hvad det gode produkt, som vi tidligere har købt hos Würtz hedder – så kan det bruges til smøring af de bevægelige dele.

- Tætning af revne og sprækker hjælper ikke på skægkræ – det har beboeren ret i – det fjernes på hjemmesiden. Det er fjernet den 4.10.2024.

Flemming meddelte, at han gerne ville fratæde VN, nu da Ulrik var blevet medlem i kraft af, at Ulrik er valgt til organisationsbestyrelsen. Dermed er der ingen grund til, at der sidder 2 synsfolk, ligesom team Østerbro er rigtig god repræsenteret – selv uden Flemming.

026/24 Evaluering af mødet

Et rigtig godt møde som altid.

027/24 Næste møde

Næste møde er planlagt til torsdag den 5. december 2024 kl. 12.00.

En lille reminder til personalemødet – husk at registrere fravær i TimeMap – I var blevet så gode – men nu halter det lidt igen.

Dorte Jørgensen

Ulrik Starup

Punkter til opfølgning:

Administrationen

- Ferie for inspektører/direktør planlægges fremadrettet lidt mere spredt – men man kan altid ringe til Dorte – også i ferien
- Der er ønsker til kurser – Dorte følger op på dette i forbindelse med MUS
- VN var enige om at udvide forsøget med robotplæneklippere til afdeling 9/11 og afdeling 1 – Dorte tager det op med leverandøren af robotplæneklipperne
- Lotte og Dorte samler sammen på udfordringerne med den forskellige service, der ydes i afdelingerne (hækklipning, græsslåning etc.) – resultatet drøftes på december mødet i VN
- Dorte vender den kommende julefrokost med personaleudvalget
- Der var et ønske om, at Clean Team kunne lægge en seddel, når de havde rengjort en flyttebolig – Dorte følger op med Clean Team
- Alle ansatte – husk at godkende jeres timer i TimeMap en gang om måneden. Derudover en opfordring til huske at registrere fravær i TimeMap
- Tætning af revner og sprækker forhindrer ikke skægkræ – derfor slettes muligheden på hjemmesiden. Slettet den 4.10.2024

Ejendomsfunktionærerne

- Alle opfordres til at melde ind til Kent, hvis der er udfordringer med den nye affaldssorteringsordning – så samler han sammen til Refa
- Kalendere med topløse damer pilles ned på kontorerne
- Ejendomsfunktionærerne gennemgår græsarealer i afdelingerne – pyntesten fjernes, mens funktionssten (der forhindrer kørsel på græsarealerne) bliver liggende. Dette for at sikre, at det er nemmere at slå græs
- En opfordring fra økonomi – vær opmærksom på at godkende jeres fakturaer i bilagsflowet – lad dem ikke ligge
- Samuel udsender en detaljeret plan over besøg omkring eftersyn af el-værktøj mv. Besøgene vil finde sted i november
- Enkelte er endnu ikke på Drop-box – kontakt Ulrik, der vil være behjælpelig med at komme på
- Alle ansatte – husk at godkende jeres timer i TimeMap en gang om måneden. Derudover en opfordring til huske at registrere fravær i TimeMap

Inspektørerne

- Alle ansatte – husk at godkende jeres timer i TimeMap en gang om måneden. Derudover en opfordring til huske at registrere fravær i TimeMap