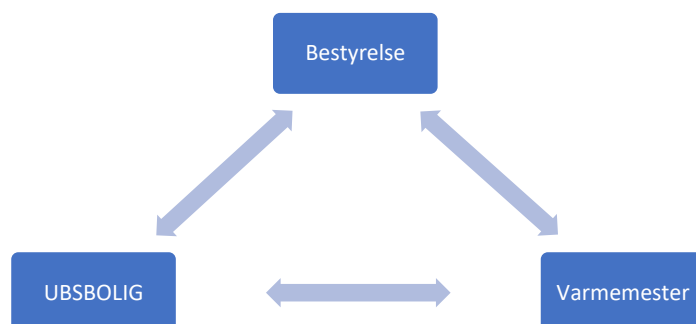


Retningslinje nr. 1 til afdelingsbestyrelserne

Varmemesterens opgaver

Driften af jeres ejendom er afhængig af tre aktører; UBSBOLIG, som sørger for alt det administrative, varmemesteren, der tager hånd om den daglige drift, og bestyrelsen, som træffer beslutninger om forbedringer og repræsenterer beboerne. Jo bedre samarbejdet er mellem de tre aktører, jo mere velfungerende bliver jeres ejendom.



Varmemesteren er en vigtig medspiller for jer, fordi han/hun har sin daglige gang på ejendommen og ofte kender til ejendommens historik. Det er noget, der gavner jer, når I skal træffe beslutninger om vedligeholdelse og forbedringsprojekter.

1

Men hvad er det egentligt, varmemesteren er ansvarlig for? Og har I indflydelse på, hvad varmemesteren laver? Disse spørgsmål vil vi forsøge at besvare i denne retningslinje. På den måde får I en forståelse for, hvad I kan forvente af jeres varmemester, og hvordan I kan få gavn af hinandens input. Hvis I gerne vil læse mere om UBSBOLIG, finder I en kort beskrivelse af deres ansvarsområde i *Retningslinje nr. 7: Hvem bestemmer hvad*.

I denne retningslinje vil vi gennemgå:

1. Varmemesterens arbejdsopgaver
2. Hvem bestemmer, hvad varmemesteren laver?
3. Samarbejd med jeres varmemester!

1. Varmemesterens arbejdsopgaver

Nogle varmemestre har kun én ejendom, mens andre er ansvarlige for flere – det er noget, der afhænger af ejendommens størrelse og dens behov for vedligeholdelse. Derfor varierer det også fra ejendom til ejendom, hvad varmemestrene laver. Groft sagt kan man dele varmemesterens opgaver op i 3 typer: Langsigtet vedligehold, daglig drift og sociale opgaver. I de følgende afsnit vil vi beskrive opgavetyperne lidt nærmere og give eksempler på, hvilke opgaver de omfatter.



1. Langsigtet vedligehold

Jeres varmemester er ansvarlig for, at ejendommen bliver drevet økonomisk forsvarligt og på en måde, der overholder lovgivningens krav og tager hensyn til, at bygningerne og de tekniske installationers standard skal være i orden. Det betyder helt konkret, at det er varmemesterens ansvar at gøre driftschefen i UBSBOLIG og afdelingsbestyrelsen opmærksom på eventuelle skader på bygninger og installationer (varmeanlæg, ventilationsanlæg osv.), så der kan afsættes penge til den nødvendige vedligeholdelse i afdelingens budget.

- a. Sikre at nødvendige vedligeholdelsestiltag budgetteres
- b. Indhente tilbud i forbindelse med renoveringer/fornyelser. Varmemesteren må sætte arbejde i gang på op til 10.000 kr., medmindre andet er aftalt. Beløb derover skal godkendes af UBSBOLIG eller afdelingsbestyrelsen.
- c. Deltage i markvandringen
- d. Deltage aktivt i byggesager (læs mere i *Retningslinje nr. 6: Aftaler med tredje part*)
- e. Sørge for at nybyggede ejendomme får en gnidningsfri overgang til daglig drift

2. Daglig drift

Varmemesteren skal sikre at den del af afdelingens budget, som omhandler daglig drift og vedligeholdelse af ejendommen, overholdes. Dette kan være mindre reparationer, snerydning, havearbejde mm. Varmemesteren kan ansætte personale eller ekstern hjælp til at sørge for nogle af disse opgaver.

2

- a. Håndtere forsikringsager
- b. Overvåge ejendommens energiforbrug
- c. Renholde/vedligeholde ejendommen og dens faciliteter
- d. Håndværkerkontakt
- e. Håndtere akutte skader (kælderoversvømmelser mm.)
- f. Sikre en forsvarlig affaldssortering
- g. Foretage fraflytnings- og indflytningssyn af ejendommens lejligheder
- h. Overholde brandvæsnetts krav til brandsikkerhed

3. Sociale opgaver

Sidst, men ikke mindst, er varmemesteren med til at støtte beboerdemokratiet og kan tage aktiv del i nogle af jeres udvalg. Dertil sørger varmemesteren for at beboere respekterer husordenen og besvarer beboerhenvendelser.

- a. Opretholdelse af husordenen
- b. Støtte bestyrelsen og evt. introducere en ny bestyrelse til bestyrelsesarbejdet
- c. Deltage i afdelingsmødet (såfremt bestyrelsen ønsker det)
- d. Eventuelt deltage i bestyrelsesmøder (I kan aftale med jeres varmemester, at han må deltage i nogle af jeres bestyrelsesmøder)
- e. Deltage i udvalgsgrupper (f.eks. IT-udvalg)
- f. Håndtere beboerhenvendelser og beboerklager (se mere i retningslinje nr. 4: *Beboerklager*)





2. Hvem bestemmer, hvad varmemesteren laver?

Den nuværende aftale med jeres varmemester er blevet til gennem forhandlinger og aftaler mellem afdelingen, varmemesteren og UBSBOLIG.

Varmemesteren er ansat i den eller de afdelinger, han arbejder i, men arbejdsgiverfunktionen varetages af DUAB's administrationselskab UBSBOLIG. Det betyder, at det er UBSBOLIG, som også ansætter, flytter og afskediger varmemestre og kontrollerer, at de udfører deres arbejde tilfredsstillende. Hvis UBSBOLIG ansætter eller afskediger en varmemester, skal de orientere afdelingsbestyrelserne i de afdelinger, varmemesteren arbejder på.

Varmemesterens arbejdsleder i dagligdagen er driftschefen i UBSBOLIG. Driftschefen har det samlede ansvar for den tekniske drift og vedligeholdelse af de ejendomme, som administreres af UBSBOLIG.

Hvad kan I have indflydelse på?

Da det er jer, der har den daglige kontakt med varmemesteren, vil det også typisk være jer, der stiller forslag til ændringer af jeres aftale. For at få den bedste aftale, anbefaler vi, at ændringerne udformes i et samarbejde mellem varmemesteren, UBSBOLIG og jer – så er I sikre på at undgå tvister.

Start med at sætte jer ind i, hvad der er aftalt, varmemesteren skal sørge for i jeres afdeling, så I får en idé om, hvilke forventninger I kan have til ham/hende. Det kan I læse i jeres varmemesters stillingsbeskrivelse, som I kan få udleveret af varmemesteren eller ved at henvende jer til UBSBOLIG.

Herefter kan I sammen med varmemesteren tale om, hvilke nye arbejdsopgaver der skal tages hånd om, og hvor meget tid det vil kræve fra varmemesterens side. Da lønudgifterne til varmemesteren betales gennem huslejen, skal jeres ændringsforslag i sidste ende godkendes af beboerne på et afdelingsmøde.

Hvis I aftaler med UBSBOLIG, at jeres varmemester skal løse flere eller andre opgaver for jeres afdeling, bør I huske at få en kopi af den nye stillingsbeskrivelse.

3

3. Samarbejd med jeres varmemester!

Varmemesteren kender jeres ejendom og kan bidrage med den viden, han/hun besidder. Måske er I ved at diskutere noget i bestyrelsen, som allerede har været oppe i en tidligere bestyrelse. Her kan varmemesteren forklare jer, hvorfor den tidligere bestyrelse handlede, som den gjorde, hvilket hjælper jer med at træffe en beslutning hurtigere, end hvis I selv skulle grave sagen op alene.

Derfor er det en god ide, at afdelingsbestyrelsen jævnligt snakker med varmemesteren, for at I kan få afstemt jeres forventninger til hinanden og orientere hinanden om, hvad I foretager jer. Ud over at det generelt er godt for samarbejdsklimaet, at man snakker sammen og viser interesse for hinanden, så kan det også give jer et overblik over, hvornår varmemesteren forventer at have tid til at løse større og mere tidskrævende opgaver for jer. En måde at sikre kontakten og dialogen er at invitere varmemesteren med til jeres bestyrelsesmøder, når der er brug for det.





Hvis I er uenige med jeres varmemester

De fleste uenigheder kan løses gennem dialog. Hold et møde med varmemesteren, hvis I er uenige om fremgangsmåden i en sag eller hvis jeres samarbejde halter. Hvis I ikke kan nå til enighed, kan I kontakte UBSBOLIG, som kan agere mægler i sagen og hjælpe jer frem til en løsning.

