

Legepladserne *skal* være sikre

Boligselskabet B45 har stillet skarpt på sikkerhedsforholdene på afdelingernes legepladser og gennemfører nu både kvartals- og helårlige eftersyn.

Der stilles store sikkerhedskrav til legepladser, der er beliggende på arealer med offentlig adgang. Derfor kontrollerer vicevært Morten Hougaard fra B45 selskabets pladser løbende. "Jeg giver fast vores omkring ti legepladser et tjek hver tredje måned," fortæller Morten, der har lært kravene på området at kende. "Derudover får alle pladser et årligt sikkerhedseftersyn af en ekstern certificeret inspektør. Vi får

en skriftlig rapport, hvor det der eventuelt skal laves, bliver skrevet ned," slår Morten fast.

Skal være i orden

De omfattende sikkerhedskrav gør det dyrt at etablere nye legeanordninger. Formand for afdelingen på August Kroghs Vej Flemming Pedersen kunne godt tænke sig, at have mulighed for at få vejledning i sikkerhedskravene og dermed hjælp til selv at kunne bygge et sikkert legehus. "Vi kan selv lave det mindst lige så godt, og samtidig få mere for pengene," mener han. Afdelingen har relativt mange børn boende, og sikkerheden på legepladsen har meget høj prioritet hos formanden, der også selv fra tid til

anden holder øje med legepladsens vedligeholdelsesstand.

Fælles projekter

"I det hele taget har vi gode erfaringer med at lave fælles projekter, fordi vi på den måde både får meget for vores penge, og får styrket vores sammenhold, ligesom alle passer bedre på ting, de har et forhold til," slutter Flemming.



Flemming Pedersen.



Billigere varme på Anholt

De 13 B45-boliger på Anholt har fået nye varmesystemer. Det er sjovt nok en konsekvens af den nye havmøllepark og både god økonomi og øget komfort vækker begejstring.

Når Anholt inden længe bliver koblet til den nye havmøllepark med et nyt kabel, bliver det lokale dieseldrevne elværk droslet ned. Det betyder, at den tidligere leverandør af olie, har opsagt aftalen fordi øen får brug for markant mindre olie. Og det vil få prisen til at stige.

Energivenlige varmepumper

Det er baggrunden for, at der er opsat varmepumper i boligerne. "Der er nogle særlige forhold, der gælder for Anholt," forklarer driftschef Bjarne Bøhl Pedersen. "Mange ting er naturligvis dyrere herovre, så vi har haft fokus på stor driftsstabilitet og har fundet en leverandør, der både har stor erfaring med varmepumper, og som i forvejen havde anlæg på Anholt, der skulle serviceres."

Kattens godt

Henrik Gimbel har boet på øen 11 år og indtil for nylig blev hans hus varmet op med oliefyr. "Det var ret bekosteligt, fordi olieprisen herovre er et par kroner over den almindelige dagspris," fortæller Henrik, der nu har fået installeret en varmepumpe af luft-til-vand typen. "Jeg fik nye energiruder sat i samtidigt, og selv om jeg har fået en mindre huslejstigning, sparer jeg samlet set mange penge."

Samlet set har det givet ham en besparelse på varme og el på omkring 37%. Han er også glad for, at anlægget ikke sviner og er meget støjsvagt. "Kun et par enkelte gange, har anlægget givet et lille drøn fra sig, der har fået mine katte til at springe i sikkerhed på skødet af mig," smiler han. Og så g'ir Henrik montørerne, der satte anlægget op, fem stjerner for uovertruffen service.

Et mega resultat

Flemming Detlov-Ludvigsen deler Henriks begejstring for sit nye varmeanlæg. Hans hus er oprindeligt udstyret med elradiatorer, der nu i praksis er erstattet af en luft-til-luft varmepumpe. "Som tidligere arkitekt og byggetekniker interesserer det mig, og jeg har sat mig ind i de forskellige løsningsmuligheder og følger med i økonomien," understreger han. "Jeg kan dokumentere, at det fungerer sublimt, og at mit strømforbrug er mere end halveret." Derudover peger han på, at komforten i huset er blevet markant bedre. "Det er et af de mest effektive og støjsvage anlæg, der findes på markedet," slutter Flemming, der har fået en beskedent månedlig huslejstigning på omkring 40 kr.



Henrik Gimbel.



Flemming Detlov-Ludvigsen.

Boligselskabets bebyggelse på Bakkehegnet gennemgår for tiden en total modernisering og energirenovering, der skal bringe nyt liv i de 50 år gamle lejligheder og gøre dem til tidssvarende boliger. Vi har en rapport fra afdelingsformand Bjarne Thækker-Hansens campingvogn, der udgør hans midlertidige bolig, mens renoveringen finder sted.



Jonas, Pia Friis Andersen, Bjarne Thækker-Hansen og Tine Bregendahl.

enten flyttet ind i en af de tomme lejligheder eller bor midlertidig hos venner, familie eller sammen med deres kæreste.

Det har også været lidt af en opgave, at pakke alle sine ting ned i flyttekasser. "Det var lidt sjovt, fordi alle flyttede ud på den samme dag," siger Pia. Der var opstillet en container til affald og den blev hurtigt fyldt. Derudover fik alle tilbud om gratis møbelopbevaring eller et kontant tilskud til selv at finde en løsning.

Bedre sammenhold

Endnu et medlem af bestyrelsen har slået sig ned om det lille bord i vognen. Det er Tine Bregendahl, der fortæller, at beboerne nu snakker utrolig godt sammen. "Der er

I campingvogn på Bakkehegnet

"Vi var blevet inspireret af den renovering bebyggelsen på Carl Svenstrup Vej havde gennemgået," fortæller Bjarne, der også peger på, at det var helt nødvendigt, at gøre noget for at hæve komforten betydeligt. "Det hele var meget nedslidt og dårligt isoleret."

Har selv haft stor indflydelse

Projektet blev besluttet med stort flertal på en generalforsamling. "Vi får en mærkbar huslejstigning, men regner omvendt med, at få et fald i vores varmeudgifter, ligesom der fremover sker en reduktion af det beløb, der skal afsættes til vedligeholdelse," siger Bjarne, og fortæller, at enkelte lejere efter-

følgende valgte at fraflytte. Der blev aftalt et økonomisk loft for hele projektet, og beboerne blev direkte involveret i, hvilke forbedringer de selv ønskede. Næstformand i bestyrelsen, Pia Friis Andersen, der også har fundet vej til campingvognen for lige at høre hvordan byggeriet går, er også meget tilfreds med forløbet. "Det er næsten som om, det er vores egen lejlighed," pointerer hun. "Vi har for eksempel selv kunne vælge mellem flere forskellige køkkenmodeller og et væld af materialer."

"Vi har fået det stort set, som vi gerne ville have det. Alle de ting vi har efterlyst, har vi fået, og det er også blevet til flere ændringer

undervejs, fordi der har været en super dialog mellem boligselskabet, rådgiverne, håndværkerne og os," mener Bjarne, der sammen med de fleste beboere følger nøje med i, hvordan renoveringen tager form.

Fandt selv genhusning

Renoveringen foregår i etaper der hver tager cirka ni uger. B45 tilbød genhusning dels i andre afdelinger og dels i ledige lejligheder på Bakkehegnet. "Nogle aftalte også selv at finde genhusning, og slap i stedet for at betale husleje de to måneder," husker Pia. "Jeg fik den idé at bo i en campingvogn på grunden og det fungerer fint," supplerer Bjarne. Mange af de andre beboere er

ingen brok, og vi har fået et bedre socialt samvær, fordi der er stor opbakning til hele projektet," oplever hun. Der er flyttet flere unge børnefamilier ind og flere kommer til. "Det er blevet et super sted for børnene, og de leger rigtig godt med hinanden. Det har også bragt os voksne tættere på hinanden," slutter hun, og roser samtidig håndværkerne for deres dialog med børnene. Byggeriet ventes at stå færdigt inden jul og det samlede budget er på 20 mio. kr.



Stormfloden den 6. december satte også sine spor i Grenaa. Ulla Hald på Åboulevarden blev sammen med flere andre hårdt ramt af bølgen, der i løbet af et kvarter fyldte hendes kælder med vand.

Mange husker sikkert, hvordan vandet steg dramatisk i Grenaa Havn og Grenåen, da en sand stormflod ramte landet i december. Ulla Hald var både vidne og offer, da vandet begyndte at stige.

Bilen blev reddet

"Vandet kom væltende over vejen, løb ned i kælderskanten og rendte ind ved døren," husker Ulla. I løbet af et kvarter var hele hendes kælder oversvømmet, og vandet gik hende til brystet. "Alle mine ting lå og sejlede rundt, selv mine gummistøvler lå og skulpede i det kolde havvand." Ulla, der har boet i huset i 50 år, blev for 28 år siden ramt af en lignende stormflod. Dengang blev huset også oversvømmet og vandet stod op til instrumentbrættet på hendes bil, der holdt i garagen. Derfor var hun på vagt, da vandet begyndte at stige. "Det hele gik meget hurtigt, men jeg nåede lige at få min bil kørt i sikkerhed inden vandet væltede ind," fortæller hun.

Alt var ødelagt

Besøg af saltvand i de mængder, er ødelæggende for både hus og inventar. "Jeg måtte smide det hele ud. ISS kom og pumpede vandet



Ulla Hald.

ud, satte affugter op og skulle forestille at gøre rent bagefter," siger hun smilende. Stormfloden har kostet hende en del penge, fordi hun kun har fået 2.000 kr. udbetalt til hjælp til en ny vaskemaskine. "Det har været Stormflodsrådet og ikke min egen forsikring, der har stået for det," forklarer Ulla, der i mange år har været aktiv i afdelingsbestyrelsen.

Bedstemor med slag i

Ulla er ikke sådan en man render om hjørner med. "Det kan ikke hjælpe noget at tie stille og bare lade tingene køre," siger hun med blink i øjet og tilføjer, at man ikke skal være stiv og holde på formerne. "Vi har måttet vente på Stormflodsrådet, og det har været besværligt. Håndværkerne er først nu ved at være færdige med at rette op på skaderne," fortsætter hun. Da hun synes, at hun og de andre beboere

ikke fik nok at vide om, hvad der skulle ske efter skaden, cyklede hun op til B45 og satte lidt gang i sagerne. "Allerede dagen efter, fik vi et brev i vores postkasse, med nogle informationer. Det betyder meget, at beboerne ved, hvad der skal ske, og hvornår det sker." For B45 var det også helt nyt at arbejde med Stormflodsrådet, der aktuelt skulle behandle et meget stort antal sager.

Lav døren tæt

For at undgå en tredje oversvømmelse, har Ulla selv et bud på, hvad der skal til. "Jeg har lige været en tur i Bremen, hvor mange af husene langs floden er truet af oversvømmelser. Derfor er dørene simpelthen lavet med to riller i siden, hvor man kan skyde en vandtæt plade ned foran. Det holder rigtig meget vand ude," slutter hun.

i løbet af få år. "Erfaringer siger, at man kan spare op til 25-30% på nogle håndværkeromkostninger, fordi vi nu kan udbyde flere arbejdsopgaver i licitation, og har gjort administrationen af opgaverne langt mere rationel."

Den nye digitalisering omfatter også en komplet energimærkning af alle boliger.

Ny teknik letter flytninger

Samtlige lejemaal i boligselskabet er i løbet af vinteren blevet digitaliseret. Det betyder, at det bliver nemmere at lave flyttesyn. "Vi har målt alt op og alle data er læst ind i en stor database," forklarer driftschef Bjarne Bøhl Pedersen. "På den måde kan man for eksempel lave den endelige flytteopgørelse på stedet på en iPad. Det sparer både arbejds gange, og gør det enkelt for

de, der skal flytte, fordi de med det samme ved, hvad der skal laves, og hvad det kommer til koste." Alle medarbejdere vil med det nye system få online adgang til alle tegninger over samtlige boliger.

En god forretning

Selv om det har været ressourcekrævende at få systemet op at stå, er hele investeringen tjent ind igen

Lav det hele på én gang

Per Andersen bor i B45's bebyggelse på Carl Svenstrups Vej, der for tre år siden var gennem en større renovering. Erfaringerne herfra har fået ham til at ændre fokus i de projekter, han som formand for organisationsbestyrelsen i B45, er med til at tage stilling til.

"Vi fik renoveret hele underetagen undtagen badeværelset og fik i samme ombæring en ekstra tilbygning med entre/bryggers og en dejlig overdækket terrasse," fortæller Per, der også er formand for lokalafdelingen, og derfor var meget engageret i renoveringen.

Skal i gang igen

Det er nye påtrængende renoveringsopgaver i bebyggelsen, der har fået Per til at se lidt mere overordnet på forløbet. "Vi havde alle sammen meget fokus på at holde huslejestigningen under 1.000 kr., og overså måske i den forbindelse, at der efter få år ville komme yderligere opgaver, der skulle laves," forklarer Per. "Det havde været både nemmere og billigere, at få gennemført hele renoveringen i én arbejds gang, på samme måde som de gør på Bakkehegnet. Vi skal have mere

fokus på, hvad vi får for pengene, og på de energibesparelser vi kan opnå ved at energirenovere."

Fugtskade, nyt tag og nye vinduer

Det er vandindtrængning ved en brystning, der blev startskuddet til den ny renoveringsrunde. "Der skal lægges nyt tag på, og vi skal have vinduerne skiftet samtidig med, at vi får løst problemet med fugt," siger Per, der i dag mener, at de skulle have taget det hele med i første hug. "Jeg må jo nok sige, at vi godt vidste, at vi havde trækproblemer, der ikke var blevet løst." Per glæder sig over, at alle denne gang kan blive boende, mens renoveringen finder sted. Huslejen ventes at stige med mellem 350 og 375 kr., og projektet går i gang omkring 1. juni.



Nyt maskinfællesskab

Der er blevet vendt op og ned på det princip, at hver enkelt afdeling i B45 skulle have hver deres maskinpark. I stedet er der lavet et stort maskinfællesskab, som alle afdelinger, på nær en enkelt, er med i.

Mange maskiner er gået til de evige skrotbunker, fordi de var blevet for gamle og ikke fordi, de var slidt op. Det er baggrunden for, at det nye fællesskab er etableret. "Mange maskiner har stået ubenyttet hen i lange perioder, og det er ikke rationelt," fortæller driftschef Bjarne Bøhl Pedersen. "I dag er alle samlet i ét team omkring én stor maskinpark, og det udnytter ressourcerne meget bedre."

Den ny ordning betyder også, at der bliver råd til at købe både mere specialiserede og mere effektive maskiner. "Vi har for eksempel solgt tre gamle maskiner og købt en ny multimaskine, der erstatter dem alle tre. På den måde er der kun vindere ved den nye ordning, for medarbejderne elsker ordentligt grej," fortsætter driftschefen.

Nye biler

En analyse af brugen af de mange maskiner, viste også, at selskabets traktorer i høj grad blev brugt til persontransport. "En traktor er både dyrere i indkøb, service og drift, for eksempel kører de kun tre kilometer på literen" siger Bjarne. "Vi har derfor erstattet nogle traktorer med tre nye biler, og jeg er sikker på, at også mange andre trafikanter vil hilse det velkomment."



Anden havde fået pels...

Der er ved at blive skiftet

lidt ud i generationerne

blandt B45's viceværter:

Per, Arne, John og Palle

har valgt at gå på efterløn

eller på pension.

Vi har rystet lidt røver-

historier ud af John og

Palle, der er et par kendte

ansigter på havnen.

Der er højt belagt smørrebrød på bordet i middagspausen, for det er sidste dag for John Frostholt Larsen. Efter 15 år hos B45 går han først på ferie og derefter på pension. Og inden længe følger Palle Pedersen ham – dog går han på efterløn efter næsten 22 år på pladsen.

Juleand og flyvende rødgrød

Det er ikke småting de to har oplevet gennem årene. "Der er især nogle fraflyttersyn

vi husker særligt," griner Palle. "Det var første april, men anden lå stadig i ovnen fra juleaften. Det var ret slemt, og så havde den fået pels igen."

"Engang blev jeg ringet efter for at hjælpe med at skifte et komfur. Jeg måtte have handsker på, for det var aldrig gjort rent. Og min makker sagde til mig: Hvis du sætter knæet på vinylgulvet, så kommer du ikke op igen," husker John. De to har også nogle beretninger om udfordringerne, når de gamle affaldsskakter skulle have skiftet poser. "Det var poser i metermål, og hvis der blev smidt noget ned i skakten mens vi skiftede posen, var vi farezonen," fortsætter Palle, der kan mindes en der fik rødgrød i nakken og en anden, der kom til at gribe en flyvende kaktus.

Fantastisk godt team

At der er et godt sammenhold medarbejderne imellem er tydeligt på tonen i frokoststuen. "Når der kommer en fremmed ind, der ikke kender os, tænker vedkommende helt sikkert: Hvad sker der her?", mener Palle, der har ført dagbog siden 1995. "Det startede faktisk som en slags dokumentation, fordi der var nogle beboere, der engang imellem sagde, at de aldrig så os.

Så var det jo sjovt at kunne gi' lidt

igen ved at fortælle, at vi faktisk lige var der for et par dage siden." I dag er bogen fyldt med sjove minder, og registreringer om hvornår der blev indkøbt nye maskiner eller startede nye kolleger.

"Vi har altid drillet hinanden på en go' måde. Hvis du kom til at lave en lille bule eller andre unoder, så kom du til at høre for det på en sjov måde," supplerer John, der også fremhæver det gode samarbejde med beboerne. Vi bliver afbrudt af en beboer, der venligt fortæller, at håndtaget til vaskehuset er gået i stykker. "Hvorfor har du ødelagt det?," kommer det prompte og smilende fra Palle. Spørgsmålet besvares med et stort grin fra beboeren.

Den tredje alder

På spørgsmålet om sofaen, efter så mange år på arbejdsmarkedet, nu kalder på de to, er svarene klart nej. "Jeg har lidt udskudte projekter i huset, jeg skal i gang med. Og så har konen og jeg gået til agility siden 94," siger John, der også skal lufte campingvognen og oftere besøge sin datter på Sjælland. "Konen siger godt nok, at nu får jeg den hårdeste arbejdsgiver, jeg nogensinde har haft." Palle supplerer med sine planer: "Min garage ser forfærdelig ud, og så går jeg i skoven og saver lidt pinde." Ambitionen er også at komme ud at fiske med snøren igen.

Støtte til kunst

Nykredits Fond har doneret 100.000 kr. til kunst og specialdesignede udendørsmøbler til B45's ungdomsboliger i GD kedelbygningen. "De to projekter trækker klare referencer til bygningens oprindelige anvendelse," forklarer direktør Anders Lisvad, B45. "Vi har fået

overført nogle gamle fotografier fra væveriet til nogle transperante plader, der via spotlys kaster motivet op på en væg, der gennembryder flere etager."

De nye udendørsmøbler er designet af Anders Krølle Engholm Kristensen som led i et afgangprojekt

som møbeldesigner fra VIA Teko Design og Business, Herning. De er fremstillet i fiberbeton af virksomheden A/S Magnus Holm ved Auning og mønstret i overfladen er et aftryk af et af de hulkort, der styrede de gamle væve.



Nyt liv i de sidste GD bygninger

Det er forhåbentlig snart slut med at se på forfald og knuste ruder i de forladte GD bygninger i hjertet af Grenaa. Boligselskabet B45 og Aat Ejendomme ApS vil omdanne ruinerne til en blanding af både almennyttige boliger og erhvervslejemål.

"Det færdige projekt er indsendt til kommunen, og vi forventer at få den endelige godkendelse i løbet af juni måned," forudser direktør

Anders Lisvad fra B45.

"Derefter gennemføres en licitation, og vi håber på at kunne sætte skovlen i jorden allerede til august," uddyber Anders. Byggeriet vil have et samlet budget på omkring 60 mio. kr., og den almennyttige del vil omfatte ca. 2.500 m² og rumme omkring 36 ungdomsboliger i jettfarveriets overetager samt seks til otte familieboliger i det tidligere maskinværksted.



Ny servicemedarbejder

John Wehner Hansen (44) er startet som servicemedarbejder hos B45. John har været allround medhjælper på Stensmark ved Fornæs i 20 år og har de sidste ni år været altmuligmand hos Aalsrode Tømmerfirma, hvor han blandt andet har serviceret deres udlejningsejendomme.



Palle Pedersen og John Frostholt.

Visualisering: Arkikon.

BAGDØREN

Repræsentantskabsmødet 2013/14

Dette års repræsentantskabsmøde blev afholdt den 15. januar 2014. Ud af 78 valgte repræsentanter deltog 70 repræsentanter med stemmeret. Det svarer til en mødeprocent på 90, hvilket er meget flot. Det blev besluttet, at ændre vedtægtens kapitel 2, §9, stk. 1. Kort fortalt betyder det, at org. bestyrelsen reduceres fra 12 medlemmer til ni medlemmer ultimo 2013 og igen reduceres org. bestyrelsen med to medlem-

Deltagere på mødet.



mer til næste års møde, således at org. bestyrelsen kommer til at bestå af syv medlemmer primo 2015. Dette er besluttet ud fra, at sammenlignelige boligselskaber består af syv medlemmer. Du kan læse meget mere om B45's vedtægter på hjemmesiden B45.dk, under "Om B45".

Den nye bestyrelse

Organisationsbestyrelsen består nu af følgende ni personer: Per Andersen (formand), Irene Sørensen (næstformand), Anne-

Den nye bestyrelse. (På billedet mangler Charlotte Holm Jensen og Niels Chr. Danielsen).



Grethe Johansson (udpeget/ikke beboer), Elmo Christensen, Irene Nielsen, Alice Høstrup, Svend Busse, Niels Chr. Danielsen og Charlotte Holm Jensen.

Afholdte afdelingsmøder 2013/14

Administrationen har nu afholdt afdelingsmøder i alle afdelinger. 525 deltagere fra 430 husstande – 36,5%, hvilket er en meget flot mødeprocent. Sidste år var der 475 deltagere fra 390 husstande, hvilket svarer til 31,3%.

Formand Per Andersen og direktør Anders Lisvad takker tre afgående bestyrelsesmedlemmer: Pia Bjerregaard, Inger Kristensen og Annemarie Oppermann.



Kontakt telefoner

B45 hovednummer 87 58 10 00

Havnen – indendørs

Morten Hougaard 23 46 52 41
Christian Sørensen 22 46 52 15

Byen, Bærhaven

og landafdelinger – indendørs

Walther Eriksen 23 46 52 36
Carl Rasmussen 23 46 52 38
Mustafa Bijedic 23 46 52 35

Udendørs – alle områder

Søren Høgh 23 46 52 40
Gert Hjortshøj 31 78 75 68
John Wehner Hansen 23 46 52 32

Hedeparken

Jesper Clemmensen 23 46 52 39

Serviceleder

Klaus Møller Nielsen 21 78 62 18

Driftsassistent

Lars Heidemann 23 46 52 31

Driftschef

Bjarne Bøhl Pedersen 20 41 06 96

VIND en flot gavekurv

Kan du svare på, hvor mange medlemmer der er i B45's organisationsbestyrelse pr. 1. januar 2014, kan du vinde en flot gavekurv. Husk at du kan finde svar på rigtig mange spørgsmål her i bladet eller på www.b45.dk

Svaret skal, mærket »gavekurv«, være os i hænde senest 30/06 kl. 12.00 på mail@b45.dk eller i postkassen hos B45, Engdalen 2, 8500 Grenaa. Konkurrencen er kun for lejere i B45 og vinderen får direkte besked og navnet offentliggøres på hjemmesiden.

BEBOERbrevet

udgives og distribueres af Boligselskabet B45.

B45
Engdalen 2, 8500 Grenaa
Telefon 87 58 10 00
mail@b45.dk
www.b45.dk

