

## B45 bygger ungdomsboliger på GD

Et tæt samarbejde mellem en række lokale aktører, har resulteret i at B45 har igangsat opførelsen af 53 ungdomsboliger på GD grunden, der længe har ligget hen som ruin. Der er stærkt stigende efterspørgsel på ungdomsboliger til studerende på Viden Djurs' mange nicheuddannelser, der er baggrunden for initiativet, hvor B45 har været aktiv helt fra idéfasen.

### Lokale aktører

På den afholdte licitation viste det sig, at lokale rådgivere og håndværkere var konkurrencedygtige og derfor løb med entrepriserne. Den samlede byggesum løber op i godt 55 mio. kr. og byggeriet forventes at starte op først i det nye år, så de nye beboere kan flytte ind om et års tid.

### Moderne boliger

Nutidige krav til boligerne, har betydet, at det er både bedre og billigere at nedrive den gamle kedelbygning helt og genopføre den i samme stil, dog med et lidt ændret udtryk. "Vi har bevidst valgt, at bevare den gamle kedelbygningens konstruktion som arki-

tektionisk ramme om nybyggeriet", forklarer partner og designchef Thomas Enevold fra Arkikon, der har udarbejdet licitationsmaterialet. Det betyder i praksis, at de velkendte fag i røde teglsten indrammet i hvide betonfelter genskabes. "Forvandlingen fra industri til bolig medfører naturligvis, at der for eksempel er behov for at tilføje mere dagslys, hvorfor vi indsætter store markante vinduespartier som en del af facaden. Ved både at fastholde rammen og tilføje nyt, bibeholdes den historiske reference samtidig med, at vi skaber ny dynamik, der signalerer byningens nye funktioner."

### Vil løfte hele området

Direktør Anders Lisvad ser også styrken i at nyt møder gammelt i byggeriet. "Vi er lykkedes med den bygningsmæssige side af sagen, hvis

folk, der har været væk fra byen i længere tid, kommer tilbage og tænker: "Det er virkelig en flot og gennemført renovering", selv om der er tale om nybyggeri". Der er indarbejdet bæredygtighed i byggeriet, idet det er planen, at genbruge regnvand og få strøm fra solceller på taget. "Projektet vil løfte hele området, blandt andet bliver arealerne ud mod Østerbrogade ryddet op og det etableres som grønt rekreativt område, til glæde for alle," påpeger Anders Lisvad, der på B45's vegne glæder sig til at kunne byde de mange unge lejere velkommen i helt moderne og tidsvarende boliger tæt på bymidten.

### Fakta om GD-projektet

53 Ungdomsboliger  
 Areal: ca. 2.650 m<sup>2</sup>  
 Byggesum: 55,6 mio. kr.  
 Bygherre: B45  
 Arkitekt: Arkikon  
 Rådgiver: Kuben Management  
 Totalentrepr.: Aalsrode Tømrerfirma A/S  
 Bank finansiering: Djurslands Bank A/S  
 Realkredit finansiering: Nykredit A/S



GD's markante skorsten er gentænkt dels som elevatorårn dels som lysende vartegn for hele byen. Visualisering af Arkikon Arkitekter og Ingeniører

Opgradering og installering af et nyt prøve-køkken i Bærhaven i sommer, har indtil videre inspireret 21 af afdelingens beboere til at få istandsat boligen og få nyt køkken.

# Prøvebolig og åbent hus inspirerer i Bærhaven

En fraflyttet lejlighed hvor sporene af 26 års brug ikke helt lod sig skjule, blev startskuddet til en god idé, der har forbedret standarden i mange af Bærhavens boliger. "I et samarbejde med afdelingens bestyrelse, shinede vi lejligheden op med nyt køkken, opgraderede badeværelset, lavede forbedringer i entréen og opsatte nye stikkontakter og døre," forklarer vicevært i afdelingen, Klaus Nielsen. Hele istandsættelsen skulle holdes inden for en månedlig huslejestigning på omkring 500 kr.

## Åbent hus

Den istandsatte lejlighed blev møbleret og der blev holdt åbent hus for alle interesserede. "Det var en

stor succes. Der kom rigtig mange besøgende, både af B45's beboere og andre, der gerne ville snuse til det flotte resultat – for afdelingen ligger attraktivt i meget naturskønne omgivelser," konstaterer Klaus.

## Individuelle løsninger

Det flotte resultat i prøvelejligheden fik mange af afdelingens beboere til at overveje selv at få lavet en tilsvarende opgradering. "Den løsning vi har strikket sammen, er meget fleksibel. De enkelte husstande kan selv vælge, om de vil være med. De der vil, afgør selv, hvor meget de ønsker at få lavet og der er mange valgmuligheder, så man for eksempel kan få køkkenet, lige som man ønsker det. Og den maximale huslejestigning er omkring 500 kr," fastslår viceværten, der spår at flere af afdelingens indbyggere i det nye år vil tage imod tilbuddet om den frivillige og fleksible ombygning.

## Prøvelejligheden inspirerede

Hos Tove og Frank Nielsen i Bærhaven var det prøvelejligheden, der inspirerede dem til selv at få nyt køkken. "Da vi så det og fik at vide, at vi kunne få det i mørke nuancer, droppede vi vores oprindelige idé om, at få vores gamle køkkenlåger malet," fortæller Tove. "Vi slog til,

da vi så tegningerne over det nye køkken, fordi vi kunne få det helt, som vi ville." Tove og Frank har boet i afdelingen i seks år og er meget glade for at bo der.

## Nyindflyttere sagde ja

Med en lille ny kraftigt på vej, var det afgørende for Stine Krogager Rasmussen og Allan Elmstrøm Appel at deres nye bolig skulle være indbydende og up-to-date. "Viceværten viste os prøvehuset og vi valgte med det samme, at vi ville have hele pakken," siger Allan. "Det gamle køkken var både mørkt og temmelig slidt," supplerer Stine, der også fortæller, at det ikke var sikkert, de havde sagt ja tak til boligen, hvis den ikke var blevet renoveret. De kommende forældre er rigtig glade for området og boligen som de har lagt mange kræfter i. "Haven er lavet som vi vil ha' den og børneværelset er klart," smiler Allan.

## Løsningen smitter

Flere af B45's afdelinger er enten i gang med eller er ved at tage tilløb til at kopiere Bærhavens løsning. Idéen med at starte med et prøvehus, så alle kan se resultatet af renoveringen, har vist sig som en rigtig god idé.



B45 lægger lokaler til et projekt, hvor unge efter skoletid læser lektier med andre børn og unge. Tilbuddet har især fundet indpas hos mange to-sprogede nydanskere, der på den måde højner både deres og deres forældres integration.

## Lektiecafé hjælper to-sprogede

I et af B45's lokaler på August Kroghs Vej mødes en flok børn og unge et par gange om ugen, for at læse lektier sammen med frivillige undervisere. "Projektet er startet på baggrund af en bevilling fra Social- og Integrationsministeriet," forklarer en af initiativtagerne, Bente Thy Christensen, der er skole-/hjemvejleder for to-sprogede familier på Kattegatskolen. Midlerne har blandt andet gjort det muligt at købe hende fri fra skolen i nogle timer, for at starte projektet op. "Vi kontaktede B45 for at høre om de havde nogle ledige lokaler, vi kunne bruge til formålet, og de var meget positive og med på idéen helt fra starten."

### Mange hjælpere

Det frivillige tilbud bruges især af to-sprogede børn og lokalet er ofte fyldt helt op. "Vi er stadig i opstartfasen, så det er en stor succes. Vi har

slet ikke lavet opsøgende arbejde og vi har god søgning af både elever og undervisere," konstaterer Bente.

Alle undviserne kommer via frivillige netværk og heraf er en stor del af dem gymnasieelever, der er organiseret i Røde Kors Ungdom. På den måde knyttes der også nogle gode kontakter på tværs af alder, køn og kultur.

### Forældre tager ansvar

En god del af de børn, der besøger caféen, kommer fra kvarteret omkring Fuglevænget. "De køres herved af deres forældre, der på den måde bakker op om børnenes uddannelse og integration og vi har sammen en rigtig positiv dialog." Initiativtagerne har fokus på, at det skal være et rart sted at

komme for alle og de arbejder på at opbygge en positiv kultur omkring idéen.

### Udvides næste år

Indtil videre er lektiecaféen kørende frem til sommer. Men på baggrund af de gode erfaringer der allerede er, håber Bente Thy Christensen meget på, at det kan fortsætte. Fra årsskiftet stiller B45 yderligere et lokale til rådighed. Det er på Fasanvej og her betaler caféen også alene for lys, vand og varme.

B45 har taget en række tiltag for at modernisere organisationen og gøre den mere smidig og nemmere for alle at gennemskue. Det skal resultere i større effektivitet og endnu bedre beboertilfredshed.

## Organisationen moderniseres

Efter fusionen sidste år med DVB Bolig har den nye samlede bestyrelse besluttet at danne et forretningsudvalg, der skal støtte bestyrelsen. "Der er en naturlig tendens til, at bestyrelsesmøderne bliver lange, blandt andet fordi der ofte deltager 14 til 15 personer og der er mange sager på programmet", forklarer direktør Anders Lisvad om baggrunden for beslutningen, der er taget efter et evalueringsmøde i bestyrelsen.

### Forretningsudvalget

Det nye forretningsudvalg består af Per Andersen (formand) fra B45 Carl Svenstrups Vej, Irene Sørensen (næstformand) fra B45 Bærhaven, Elmo Christensen fra B45 Solvangs Allé og Anne-Grethe Johansson, der er udpeget af repræsentantskabet samt Anders Lisvad og Bjarne B. Pedersen fra ledelsen. Udvalget skal have forelagt alle sager, som i dag behandles af bestyrelsen, samt sager fra blandt andet løn- og byggeudvalg, så der kan ske et grundigt forarbejde, inden de forelægges bestyrelsen. På den måde bliver der med den ny struktur ikke ændret på organisationens ansvarsfordeling. "Det er fortsat bestyrelsen som har kompetencen og det overordnede ansvar, netop fordi alle væsentlige sager fortsat skal behandles og besluttes i bestyrelsen," fastslår Anders Lisvad.

### Ansvar tættere på beboerne

Frem over bliver det B45's teamledere og områdeansvarlige, der skal varetage en lang række overordnede opgaver. De skal blandt andet, sammen med driftschefen, udfærdige drifts- og vedligeholdelsesplaner og sikre, at de rent faktisk bliver gennemført. "Det bliver en god forbedring, da det netop er de medarbejdere, der har deres

daglige gang i de enkelte afdelinger", fortæller driftschef Bjarne Bøhl Pedersen. "De kender området og ved, hvilke udfordringer og ønsker der er."

### Øget samarbejde

Der er også fokus på at etablere et tættere og mere effektivt samarbejde mellem de forskellige teams i de enkelte områder: Byen, Havnen, Bærhaven og Hedeparken. Det skal blandt andet praktiseres ved udlån af personale og maskiner de enkelte områder imellem. Alle medarbejderne er blevet udstyret med nye smartphones, så både den interne og den eksterne kommunikation kan foregå effektivt. Ud over en mere effektiv udnyttelse af ressourcerne, vil der i samme proces blive lagt vægt på at optimere den forebyggende vedligeholdelse til fordel for beboerne.

### Beboerkontakt til teamlederne

Teamlederne får således en væsentlig rolle i koordinering og sikring af en effektiv og god udførsel af arbejdsopgaverne og det er også dem, der skal sikre, at de enkelte opgaver bliver løst til beboernes tilfredshed.

Hvis du har opgaver, du gerne vil have løst, kan du fortsat ringe direkte til din sædvanlige vicevært. På bagsiden finder du numrene på de enkelte viceværter. Har du brug for yderligere hjælp, er du velkommen til at kontakte teamlederen eller B45's hovednummer, der så kan hjælpe dig videre.

### Nye titler

Moderniseringen har desuden medført, at tre i organisationen har fået nye titler, så Anders Lisvad fremover er direktør, Bjarne Bøhl Pedersen driftschef og Lars Heide-mann driftsassistent.



# NOTER

## Selvbetjening og svar på [www.b45.dk](http://www.b45.dk)

På B45's hjemmeside er det muligt at få svar på en lang række spørgsmål om både B45 og den lovgivning, der regulerer boligselskaber. "Vi kan se på statistikken over vores hjemmeside, at stadig flere bruger den til både at finde informationer og få svar på spørgsmål om for eksempel ventelisteregler," fortæller boligrådgiver Merete Holck, der også konstaterer, at mange søger efter ledige boliger via siden. Det kan du gøre under »Boligsøgning«. Her får du et hurtigt overblik over, hvilke boliger, der er ledige. Hver enkelt bolig er beskrevet i tekst og billeder med data som boligtype, boligart, størrelse, økonomi, antal rum m.v., ligesom du kan se på et kort, hvor den ligger. Ved at bruge hjemmesiden spares ressourcer på administration og du kan blive betjent præcist, hvor og hvornår det bedst passer dig. Alle, der er registreret som boligsøgende, vil inden udgangen af i år, få tilsendt et log ind.

## VIND en flot julekurv

Kan du svare på, hvor mange boliger der administreres af B45 kan du vinde en superflot julekurv! Husk at du kan finde svar på rigtig mange spørgsmål på [www.b45.dk](http://www.b45.dk)

Svaret skal, mærket »julekurv«, være os i hænde senest 17/12 kl. 12.00 på [mail@b45.dk](mailto: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.



Perspektivtegninger af de tre forskellige køkkenmodeller beboerne på Lupinskrænten kommer til at kunne vælge imellem.

Tegningerne er udarbejdet af JKE Design i Grenaa.



# Planer om renovering af Lupinskrænten



Efter flere års snakken frem og tilbage har beboerne på Lupinskrænten fået blod på tanden og går nu efter en større renovering, der blandt andet omfatter nye køkkener.

Der har i årenes løb været flere ønsker om forbedringer i rækkehusene på Lupinskrænten, som det ikke er lykkedes, at skaffe flertal for i afdelingen. Det er der nu vendt op og ned på. Der blev på et afdelingsmøde nedsat et køkkenudvalg, bestående af både bestyrelsesmedlemmer og andre beboere," fortæller driftschef Bjarne Bøhl Pedersen. "Udvalget tog efterfølgende på studietur til Bærhaven, for at se det flotte resultat der. Det gav blod på tanden."

## Nye køkkener

Udgangspunktet var at indsætte helt nye køkkener i boligerne og derfor blev der i samarbejde med JKE Design i Grenaa opført et prøve køkken i et af husene. "Det var mange af beboerne meget begejstrede for, og den model vi går efter på Lupinskrænten er, at alle boligerne skal være med," tilføjer Bjane. "Til gengæld er der lavet tre forskellige køkkenmodeller som er ret forskellige og derudover kan der individuelt vælges forskellige lågetyper, farver og bordplader."

**Køkkenet og bryggeret i 130** Grethe Thomsen flyttede ind i nr. 130 efter det nye prøve køkken var lavet. "Jeg fik selv lov til at vælge, hvordan gulvet skulle være og køkkenet er både praktisk, meget lyst og der er masser af skabsplads," fortæller hun.

"Der har været et par stykker og kigge, efter jeg flyttede ind og de har også været meget begejstrede for resultatet." Det gælder også for bryggeret, der har fået skabe og moderne mindre varmeinstallationer.

## Omfanget steg

Det er en kendt sag, at når man først begynder at pille i ældre ejendomme, griber det let om sig. Det er også tilfældet på Lupinskrænten. Derfor er projektet udvidet til også at omfatte renovering af bryggers, udskiftning af dørplader, nyt tag og overlysvindue, nye gavlspidser, efterisolering af loftrum og installation af nyt varme anlæg.

"Alt i alt bliver det en markant bedre bolig, der både er billigere at varme op og har større komfort og bedre indeklima," slår Bjarne fast.

## Varmeværk som medspiller

Grenaa Varmeværk er taget med i projektet og har fremskyndt deres vedligeholdelsesplaner, så fjern-

varmeledningerne i hele afdelingen skiftes ud. Bjarne er glad for det konstruktive samarbejde: "Det er en win-win situation, fordi vi på den måde, får helt nye belægningssten. Vi leverer stenene og varmeværket retablerer arealerne." Det er langt lettere at lægge de nye sten end at skulle genlægge de gamle, så på den måde sparer varmeværket nogle ressourcer.

## Licitation

Planerne er blevet behandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde, der med et markant flertal, har vedtaget den kollektive renovering. "Vi kan faktisk mærke, at mange er utålmodige for at komme i gang og der er i det hele taget et fantastisk engagement og sammenhold i afdelingen." Den samlede økonomiske ramme for renoveringen ligger i gennemsnit på omkring 500 kr. om måneden. "Vi glæder os til licitation der afholdes i februar, for der vil det vise sig, om økonomien holder," siger driftschefen.

## Start i april

Går alt som det skal, begynder renoveringen i april måned. Beboerne kan blive boende i de cirka to uger renoveringen pågår i den enkelte lejlighed og det er planen, at der bliver etableret køkkenvogne, hvor der i den periode kan laves mad under ombygningen.

# BAGDØREN

## Snerydning 2012/13

### Niveau A – bliver først udført

Offentlige fortove og adgangsstier til boliger. Ved større snefald og generende glatføre ryddes/bekæmpes dette tidligst fra kl. 06 og løbende efter behov, også lørdage, søndage og helligdage. Mellem kl. 22 og kl. 06 foretages der ingen snerydning/glatføre bekæmpelse.

### Niveau B – alene i normal arbejdstid

Adgangsvej med kørende trafik og parkeringspladser. Ved større snefald og generende glatføre ryddes/bekæmpes dette efter niveau A.

### Niveau C – alene i normal arbejdstid

Legepladser/tørrepladser mv. samt p-pladser, hvor der holder biler parkeret, ryddes kun undtagelsesvist og kun i normal arbejdstid, når niveau A og B er udført.

Viceværterne gør opmærksom på, at de ikke kan være alle steder på en gang fra kl. 06 om morgenen. Der vil derfor altid være steder, hvor der først bliver ryddet senere.

*Driftschef Bjarne Bøhl Pedersen, B45*



## Repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabsmøde 2011/12 afholdes onsdag aften, den 16. januar 2013 på Kystvejens Hotel og Conferencecenter.

Dagsorden udsendes i starten af december måned.

Alle afdelinger i B45 vælger i løbet af foråret en repræsentant for hver 20 husstande til repræsentantskabet.

Repræsentantskabet er selskabets højeste myndighed og beboerrepræsentationen udgør hele det demokratiske fundament i boligselskabet.

Husk at sende en valgt suppleant, hvis et repræsentantmedlem bliver forhindret.

*Formand Per Andersen, B45*



## Kontakt telefoner

**B45 hovednummer** 87 58 10 00

### Havneområdet

Morten Hougaard (teamleder)	23 46 52 41
Per G. Jørgensen	23 46 52 32
John F. Larsen	23 46 52 33
Palle Pedersen	23 46 52 34
Jesp. Clemmensen	23 46 52 39

### Byområdet

Walther Eriksen (teamleder)	23 46 52 36
Mustafa Bijedic	23 46 52 35
Søren Høgh	23 46 52 40
Carl Rasmussen	23 46 52 38
Christian J. Sørensen	22 46 52 15

### Bærhaven

Klaus M. Nielsen	21 78 62 18
------------------	-------------

### Hedeparken

Arne Nielsen	23 46 52 42
--------------	-------------

Administrationen holder ferie-lukket fra og med den 22/12 2012 til og med den 1/1 2013.

Viceværterne kan dog i begrænset omfang træffes på mobil.

Ved akutte problemer henvises til Lokalbogen Norddjurs eller informationer på [www.b45.dk](http://www.b45.dk)