

Unikke byhuse ved GD

Seks helt nye og markant anderledes boliger er ved at tage form i den nyopførte kopi af GD's gamle maskinværksted.

En ejendomsmægler ville helt sikkert bruge ord som penthouse- eller new-yorker-lejlighed om de seks helt nye boliger, der efter planen er indflytningsklar omkring den første november i år.

Storslået og helt moderne

Udgangspunktet er det samme som ved de øvrige GD byggerier: Bygningen er nyopført i samme stil som den gamle, og mange detaljer trækker tydelige referencer til den oprindelige industristil.

Der er tre forskellige typer boliger, der alle har det til fælles, at de er opført i en meget moderne og rå stil. "Det helt stramme industrilook er gennemført helt ned i detaljerne. For eksempel er trapperne udført i galvaniseret stål og de fleste vægge fremstår i rå beton," fortæller direktør Anders Lisvad fra B45.

"Det er kvalitetsbyggeri fra ende til anden og i flere af husene er etageadskillelsen åben og gennemskåret af store sammenhængende vinduespartier," fortsætter han og peger på, at han aldrig er stødt på noget tilsvarende i almennyttigt boligbyggeri.

Egen tagterrace

Fire af boligerne har privat tagterrace i direkte forbindelse med lejligheden. "Vi har fokuseret på, at den direkte adgang fra boligen til tagterrassen blev via egen trappe i selve lejligheden, så man ikke først skulle ud på en fælles opgang, for at komme derop." To af lejlighederne har små haver og de to uden tagterrace noget større haver. "Vi glæder os til at vise de nye unikke boliger frem, når vi holder åbent hus på GD den 3. oktober. Selv om de måske ikke er helt færdige til den tid, er jeg sikker på, at man kan danne sig et rigtig godt indtryk af de nye byhuse." Huslejen kommer til at ligge på mellem 6.950 og 8.450 kr. om måneden.



De Lichtenbergs Vej til forvandling



Jeg kunne være deres bedstemor

Margit Svane har boet i den samme lejlighed på De Lichtenbergs Vej, siden den blev bygget i 1962. I dag er hun 86 og siger med et smil: "Jeg snakker med dem allesammen, og kan efterhånden næsten være bedstemor til de fleste."

Hun er vokset op på Strandgade, hvor hendes far havde en barber-salon. Derfor var det helt naturligt, at hun efter 12 års fraflytning fra Grenaa, rykkede med mand og tre drenge ind i den nye lejlighed. Familien kunne dengang nemt være i den 85 m² store lejlighed, hvor børnene delte soveværelse.

Med børnene til stranden

"Det var som at komme hjem igen," fortæller hun. "Dengang var tiden en helt anden. Jeg gik hjemme og passede drengene, og her boede mange andre familier med børn på samme alder. "Vi fulgte ofte til stranden, hvor vi hyggede med

saftvand og mad," husker Margit og fortæller, at hun dengang blev tiltalt Fru Svane, i dag er det Margit. Da børnene blev større fik hun halvdagsjob først hos købmand Mikkelsen på Aarhusvej, senere på Margarinefabrikken og de sidste ti år som hjemmehjælper. Selv om det er tydeligt at lejligheds beboer er af ældre årgang, er der både moderne glaskunst og mobiltelefon. "Det er ikke et ungt hjem, men vi følger jo med tiden," som hun siger.

Lidt vemodigt at flytte

"Jeg bor i en meget rolig opgang, og har altid været glad for at bo her, selv om der gennem årene naturligvis har været lidt uromagere." Der er løbende foretaget forbedringer på ejendommen. "Lejligheden er jo god nok, og jeg kommer aldrig til at bo billigere end her. Er det ikke en dejlig stue?" spørger hun. Udsigten til den kommende totalrenovering, har fået Margit i flytte-tanker. "Selv om det bliver lidt vemodigt at flytte, vil jeg forfærdelig gerne have en toværelses lejlighed med et lille stykke have eller en terrasse." Og så vil hun gerne bo et sted, så hun stadig kan cykle en tur og fortsætte med at spille petanque og bowling.



Margit Svane

En kraftig opdatering af afdeling 11 på De Lichtenbergs Vej har været flere år undervejs. Nu er den så langt, at beboerne skal på banen og give deres besyv med til den helhedsplan, der skal skabe kvalitet og nyt liv i området.

Som led i beboerinddragelsen af den omfattende renovering og ombygning har B45 og afdelingsbestyrelsen holdt et informationsmøde om planerne. Beboerne hørte om økonomien, så konkrete skitser, blev klogere på processen, og fik mulighed for at komme med deres personlige input.

Flot fremmøde og stor spørgelyst

Omkring 50 var mødt op til mødet, hvor B45, LLO, rådgiverfirmaet Kuben og arkitekter fra Arkikon fremlagde visioner, planer og økonomi i det store projekt. "Det vil tage tre år at gennemføre, og planen er, at vi tager det bid for bid," fortalte driftschef Bjarne Bøhl Pedersen fra B45, der også svarede på mange af de spørgsmål, der blev stillet, ikke mindst om, hvordan genhusningen under ombygningen vil finde sted.

Lys, luft og tilgængelighed

Thomas Enevold og Ulla Rosenlund Knudsen fra Arkikon fortalte at lejlighederne får store åbne og lyse rum, hvor de nye køkkener er i direkte forbindelse med stuen. Altanerne gøres større og tænkes

konstrueret, så de udnytter årstidernes forskellige lysforhold optimalt. "I den midterste opgang i alle ni blokke, vil der blive etableret elevator, ligesom der bliver niveaufri adgang udefra, så man ikke skal op af en trappe for at komme ind i boligerne i stueetagen," sagde Ulla, der også fremhævede, at der laves nye badeværelser med gulvarme og plads til vaskemaskine og tumbler, ligesom der afsættes plads til opvaske-maskine i køkkenet. Projektet er meget omfattende og indeholder også nye vinduer, forbedret varme- og lydisolering, nyt tag og ventilation med varme-genindvinding i alle lejligheder. I alt 27 lejligheder – eller en på hver etage – nedlægges for at give plads til forbedringerne.

Meget små huslejestigninger

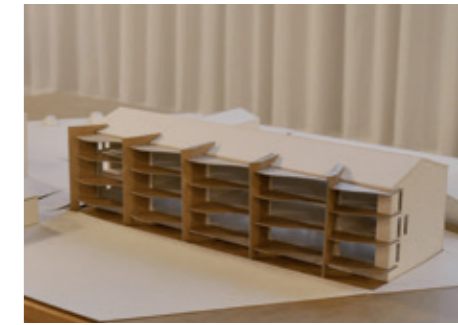
Den samlede budgetramme er på omkring 160 mio. kr. "Langt de fleste midler kommer fra Landsbyggefonden," sagde Rasmus Bech fra Kuben. "Det er ikke mindre end et fantastisk resultat, der er opnået i forhandlingerne med fonden," supplerede kollegaen Ole Jørgensen, der også satte tal på huslejestignin-



gen, der i gennemsnit bliver på ca. 50 kr. om året per kvadratmeter. Heri er ikke medregnet hverken forventede besparelser på forbrug eller boligsikring. Jørgen Dyrholm Jensen fra Lejernes LO var helt på linie med rådgiverne. "Det bliver ekstremt billigt for den enkelte, så økonomien er der ikke noget at kritisere på, det er vist nærmest årets tilbud. Udfordringerne i dette projekt er alt det praktiske," slog han fast.

Hvad er vigtigst for mig

Som en vigtig del af aftenen, blev der afholdt en workshop, hvor alle de fremmødte beboere gruppevis havde mulighed for at komme med kommentarer til projektet, og forholde sig til, hvad de hver især mener, er vigtigst for dem. Alle grupperne afleverede konkrete prioriteringer og kunne komme med forslag. "Det er jo jer, der er eksperter i at bo her," pointerede Ole Jørgensen og signalerede på den måde, at



rådgiverne ser frem til dialogen med beboerne.

Den videre proces

Før projektet bliver til virkelighed, skal kommunalbestyrelsen i Norddjurs Kommune vende tommelfingeren op i år. Bjarne slog også fast, at der skal en beboerafstemning til, og at det er pakken som helhed, der kommer til almen afstemning, på ekstraordinært afdelingsmøde den 6. oktober. "Derfor er vi meget fokuserede på, at alle får den information, der skal til." Det blev besluttet at afd. bestyrelsen arbejder videre som en slags byggeudvalg, og at alle relevante informationer vil kunne hentes både hos B45, på deres hjemmeside, og i afdelingens café, hvor der også vil stå en fysisk model af byggeriet. Bjarne takkede for en god stemning og dialog, og sluttede af med en lille bøn: "Hjælp os med at undgå falske rygter om voldsomme huslejestigninger, for de kommer ikke."





Beredskabet virkede

En brand i kælderen under De Lichtenbergs Vej 37-41 fik aktiveret beredskabet og alt klappede som det skulle. Alligevel kan alle beboere hos B45 tage ved lære af forløbet.

Tirsdag den 9. juni kl. 17:56 indløb to anmeldelser til Brand og Redning Djursland. Indsatsleder, slukningskøretøj, tankvogn og stigebil blev hurtigt dirigeret til kælderbranden, der af de otte mand blev slukket på under en halv time.

Alle hjalp alle

“Vi fik rigtig god hjælp af folkene fra B45 og de fik sammen med politiet ejendommens beboere ud,” fortæller indsatsleder og viceberedskabschef Jan Recke, der også roser selskabet for, at der var sat røgalarmer op i alle opgangene. Serviceleder hos B45, Klaus M. Nielsen, husker, at det hele skete stille og roligt uden nogen form for panik. “Folk satte sig roligt ned og var flinke til at hjælpe hinanden. Det gik sådan set rigtig godt.”

Rengøring og genhusning

En enkelt beboer måtte genhuses, da hendes lejlighed lugtede meget af røg, og måtte specialrengøres, ligesom en del indbo i flere lejligheder blev ødelagt af sodskader. I kælderen var alt opmagasineret indbo ødelagt, og lokalerne var naturligvis

meget medtaget. Rengøring og genopbygningen er endnu ikke helt tilendebragt. “Vi har blandt andet måtte pudse væggene op, brække isoleringen i loftet ned og sætte nyt op, samt forny trævæggene til pulterkamrene.”

Indboforsikring og alarm

Mange beboere tror fejlagtigt, at boligselskaberne dækker skaderne på deres indbo i et tilfælde som her. “Hvis ens helt nye cykel i kælderen brænder, eller fjernsynet bliver ødelagt af sod, er det den enkeltes indboforsikring, der skal dække,” fortæller Klaus M. Nielsen. Det er også ens egen indboforsikring der skal dække eventuelle ekstraudgifter til midlertidig bolig, hvis din bolig vurderes ubeboelig i en længere periode. “Så sørg nu for at få tegnet den forsikring,” råder servicelederen, og fortæller at nogle af beboerne på De Lichtenbergs Vej ikke har fået erstatning, fordi de ingen forsikring havde.

Jan Recke har også et godt råd på falderebet: “Køb og opsæt en røgalarm i din egen lejlighed – den er billig og kan redde liv.”



Serviceleder Klaus M. Nielsen

Ådalen/Ålunden – nu med Nabohjælp

Et rigtig godt sammenhold i afdelingen, hvor alle snakker med alle uden at rende hinanden på dørene, var et rigtig godt udgangspunkt for at tilmelde sig Nabohjælp, der skal forebygge indbrud.

Formand for afdelingen Ådalen/Ålunden Niels Bak Andersen er meget tilfreds med den opbakning, der har været til at blive en del af Nabohjælp. “Det er ikke fordi vi på nogen måde har været plaget af indbrud, men det har sat ekstra fokus på, at vi gerne vil holde lidt øje med og værne om hinanden,” fortæller han,

og peger på, at det giver en god trykthed, også hvis en beboer f.eks. bliver ramt af pludselig sygdom.

Krævede lidt benarbejde

“Vi besluttede at tilmelde os i februar, og nu er det hele faldet på plads, og der er stor tilslutning,” beretter han. Desværre er det ikke muligt at tilmelde sig kollektivt, ligesom det skal foregå digitalt. “Det er et meget eftertragtet sted at bo, så mange har boet her længe og er lidt oppe i årene. Derfor gjorde vi det på den måde, at jeg gik rundt med tilmeldingsblanketter til samtlige beboere og fik dem udfyldt.”

Efterfølgende tastede Nabohjælp de enkelte tilmeldinger ind.

Skilte med sammenholdet

Et af de mere synlige resultater af Nabohjælp, er de fire store skilte, der er opsat ved indfaldvejene til afdelingen. “Vi har selv betalt for skiltene, mens viceværterne har sat dem op, så de både ses tydeligt, og ikke er i vejen, når de vedligeholder arealerne.” Der er også kommet mærkater på døre eller postkasser hos de beboere, der er med i ordningen.

Antallet af indbrud falder

På landsplan er antallet af indbrud i private beboelser iøvrigt nu det laveste i syv år. Projektleder for Nabohjælp i DKR og TrykFonden Lone Harlev giver det gode nabo-skab en del af æren.

“Vi ved fra flere undersøgelser, at indbrudstyvenes største frygt er at møde opmærksomme naboer. Derfor skal vi stresse og forvirre dem ved at være nysgerrige,” fortæller hun og fremhæver, at det hjælper at tilmelde sig Nabohjælp. Niels kan også kun anbefale andre afdelinger, at tilslutte sig ordningen. Eller som han siger: “Politiet siger, der er en effekt og at det hjælper. Jeg synes det er lykkedes, og det ligger mig meget på sinde, at vi har et godt sammenhold.”



Niels Bak Andersen

Fra slidt betonvæg til kunstværk



En grim, slidt betonmur i Rosengården er i løbet af sommeren blevet forvandlet til et stort flot vægmaleri. Formand for afdelingen Birte Østergaard fortæller: "Det hele startede med, at nogle af beboerne påpegede, at væggen så meget kedelig ud, og spurgte om man ikke kunne gøre noget ved det." Bestyrelsen fik kontakt med en lokal kunstner, der tidligere har lavet graffitimalerier for blandt andet B45.

Vi bestemte selv

"Vi ringede til ham og fik sammen lagt en plan for, hvad det skulle forestille. Det er jer, der bestemmer, sagde han." Resultatet blev, at det skulle være typiske Grenaa-motiver med vartegnet Baunhøj Mølle i front. Processen fortsatte med at maleren lavede en skitse på papir. "Vi kunne ud fra skitsen tage en be-

slutning om, at gå i gang og samtidig være sikre på, at vi kunne lide resultatet," fortsætter Birte.

Kom og kig

Maleriet er malet med spraymaling, og det tog omkring to uger at lave. "Folk var velkomne til at komme og få en snak, og se hvordan han arbejdede. Det er utroligt, hvad han har fået ud af nogle spraydåser. Det er fantastisk, at han har fået lyst med de rigtige steder, så lys og skygge passer med virkeligheden." Nu fortsætter han maleriet på en sidemur, hvor der tidligere var monteret et grimt tæppestativ, der aldrig blev brugt. "Det bliver noget med lystbådehavnen," smiler Birte. "Alle beboere, unge som gamle, har taget rigtig godt imod det. Jeg syntes, det er utrolig flot og håber, at der kommer mange nysgerrige forbi udefra og kigger på det. Vi er meget, meget glade for det."

Ingen MgO-plader hos B45

Medierne har i den seneste tid skrevet om store problemer med de såkaldte MgO-plader, der bruges som vindspærreplader på bygningsfacader. "Vi er heldigvis ikke berørt af problemet," fortæller driftschef Bjarne Bøhl Pedersen fra B45. "Vi har simpelthen ikke anvendt dem i nogen af vores byggerier." Sekretariatschef Ole Bønnelycke fra Byggeskadefonden fortæller, at

de fik kendskab til fugtproblemerne med de kinesiske plader i slutningen af februar måned. "Allerede den 6. marts havde vi fået så mange eksempler på fugtproblemer med MgO-plader, at vi skred til at udsende en klar advarsel til alle almene og kommunale bygherrer for støttede nybyggerier og renoveringer af boliger."

Christian er fuld af energi

Christian Juul Sørensen er vicevært hos B45. Med base på August Kroghs Vej holder han øje med energiforbruget i de fleste af bolig-selskabets afdelinger.

"Til december har jeg været her i fem år," fortæller Christian, der er 41 år og tidligere har arbejdet som snedker og tømrer. "Energioptimering og kontrol er nok min vigtigste opgave, men jeg hjælper også med andre indvendige opgaver som fraflytninger, istandsættelser og den slags," fortsætter han.

Meyer er død

Når man siger ordet vicevært, kommer mange – især lidt ældre – sikkert til at tænke på Meyer fra Huset på Christianshavn. Men ifølge Christian er den rolle i dag stendød. "Vi har fordelt vores arbejde på en langt mere rationel måde i dag, og jeg og mine kolleger dækker over et meget bredt fagligt område." Der hvor der er faglige begrænsninger, er hovedsageligt på de områder, hvor der kræves autorisation. "Her trækker vi så folk ind udefra," forklarer Christian.

Elsker at finde fejl

"Jeg kører rundt i langt de fleste afdelinger og aflæser vand, varme og strømforbrug, og kan ofte med det samme se, hvis der er noget galt. Mange unge mennesker tænker ikke over, hvis vandet i deres toilet løber, men det gælder om at opdage det i tide, da det over tid kan blive til meget store beløb," siger han. "Jeg har et afvekslende job." Christian har sin egen service-

vogn, hvor han har alt, hvad han kan få brug for, med. Han registrerer alle aflæsningerne i et regneark på tablet, og kan derfor både holde øje med forbruget, og registrere, hvor det er mest fordelagtigt at energioptimere.

Tjent ind på et år

Et af de områder, hvor der er stort besparelsespotentiale, er ved udendørsbelysningen. "Vi har skiftet mange af de gamle kviksløvpærer der sad i gadelamperne ud. De bruger typisk mere end 100 W hver, hvorimod moderne LED pærer kun bruger 17 W.," konstaterer Christian, og fortæller, at mange af lamperne er tændt 12-14 timer i døgnet. "De nye pærer er tjent ind i løbet af bare et år." Ikke mindst Christians ansvarsområde er i rivende udvikling. "Jeg skal spidse ører lidt ellers falder jeg af vognen," smiler han, og derfor deltager han på messer, samt tager kurser og efteruddannelser.

Værkstedshumor

I løbet af en kort årrække, har der været stor udskiftning blandt viceværterne. "Mange er gået på pension, og over halvdelen er skiftet ud. Vi er kommet med nye erfaringer fra andre steder." Ifølge Christian er B45 helt sikkert en god arbejdsplads. "Der er værkstedshumor, og vi driller hinanden på den gode måde. Vi har et godt sammenhold," siger

han og tilføjer: "Det er frit job, med frihed under ansvar."

Privat

Når det er fyraften, er det byhuset i Grenaa, der danner rammen for ham og familien, der består af sam-

lever og tre fællesbørn. "Vi elsker at rejse, og har i år holdt to ugers sommerferie på Rhodos. Derudover går jeg på jagt og er fritidsfisker," slutter Christian, der fast har en jolle liggende i lystbådehavnen.



Vicevært Christian Juul Sørensen

BAGDØREN

Kursus for afd. bestyrelser

Lørdag den 19/9 kl. 8.30-16 afholder boligselskabet kursus for afdelingsbestyrelser.

Invitationen har være sendt ud til alle afd. bestyrelsesmedlemmer og kurset er nu fuld booket med 48 deltagere. Det bliver en spændende dag, hvor temaet overordnet er: Afdelingsbestyrelsen som katalysator for et aktivt beboerdemokrati v/Preben Jørgensen fra BL (Boligselskabernes Landsforening).

Kontakt telefoner

B45 hovednummer 87 58 10 00

Havnen & Hedeparken – indendørs

Morten Hougaard 23 46 52 41
Christian Sørensen 22 46 52 15
Johnny Hansen 23 46 52 33

Byen, Bærhaven

og landafdelinger – indendørs

Walther Eriksen 23 46 52 36
Mustafa Bijedic 23 46 52 35
Johnny Hansen 23 46 52 33
Carl Rasmussen 23 46 52 38

Udendørs – alle områder

Søren Høgh 23 46 52 40
Gert Hjortshøj 31 78 75 68
John Wehner Hansen 23 46 52 32
Carl Rasmussen 23 46 52 38

Serviceleder

Klaus Møller Nielsen 21 78 62 18

Driftsass.

Lars Heidemann 23 46 52 31

Driftschef

Bjarne Bøhl Pedersen 20 41 06 96



Indvielse/Åbent Hus på GDII

Lørdag den 3/10 2015 kl. 12.00 inviterer B45 til indvielse og Åbent Hus på GDII. Borgmester Jan Petersen vil holde tale og klippe den "røde snor". Vi glæder os til at fremvise vores flotte nye ungdomsboliger samt vores meget anderledes, flotte og spændende familieboliger.



Fra indvielsen af GDII i 2013

B45 er kommet på facebook

Vi vil primært bruge siden til:

- At udbrede kendskabet om at bo til leje i et alment boligselskab.
- Opslå ledige boliger, komme med tips og ideer til at vedligeholde boligen.
- Svare på spørgsmål fra beboere og andre interesserede.

Klik ind på siden og "like" os.



Betal med swipp

Husk du via din mobilbank kan betale for opnotering på ventelisten mm., ved at swippe beløbet til mobilnr.: 23 46 52 34.



Repræsentantskabsmøde

I år holdes B45's repræsentantskabsmøde fredag den 4/12 2015 kl. 16.00. Der er allerede sendt brev om datoen til alle repræsentantskabsmedlemmer – idet mødet afholdes i "julemåneden". Der vil i god tid før mødet blive udsendt dagsorden med bilag.



Idet boligselskabet i år fylder 70 år, vil der være lidt ekstra godt på programmet, idet forfatter, debattør, skribent og foredragsholder Gitte Hornshøj, efter mødet, vil holde et spændende foredrag om takt og tone.

VIND en flot sensommerkurv

Kan du svare rigtigt på nedenstående spørgsmål, kan du vinde en flot sensommerkurv:

Hvem betaler for genhusning af beboerne samt erstatning af ødelagt indbo ved brand/sodskader?

1. B45's forsikringsselskab
2. Beboernes egen indboforsikring

Svaret finder du her i bladet. Svaret skal, mærket "sensommerkurv" være os i hænde senest den 15/9 kl. 11.00 på mail@b45.dk eller i postkassen hos B45, Engdalen 2, 8500 Grenaa. Husk at skrive dit telefonnummer i svaret.

Konkurrencen er kun for lejere i B45 og vinderen får direkte besked og navnet offentliggøres på hjemmesiden.