



Borgmester Jan Petersen overrækker diplomet til servicemedarbejder Carl Rasmussen, B45

Boligselskabet har modtaget Norddjurs Kommunes GMC Miljøcertifikat (Grønt Miljø Certifikat). Det betyder, at der nu arbejdes systematisk med B45's miljøforhold.

B45 miljøcertificeret

Sammen med ophugningsfirmaet Fornæs ApS modtog B45 midt i november GMC Miljøcertifikat på rådhuset i Grenaa. Det var servicemedarbejder Carl Rasmussen der på vegne af boligselskabet modtog diplomet. „Vi har gennem årene arbejdet med miljøledelse,“ fortæller Carl. „Det sidste år, har vi sammen med Norddjurs Kommune og Fornæs ApS arbejdet målrettet på at opnå den her certificering.“ Hos B45 er arbejdet foregået i en femmands gruppe.

Sætter overliggeren højt

„Man kan sige, at vi har lavet en slags kvalitetssikring på miljøområdet,“ supplerer driftschef Bjarne Bøhl Pedersen, der også har været med i gruppen. Arbejdsområdet bliver, ud over selskabets forbrug af miljøfarlige stoffer, at

tænke energi og forbrug ind i bred forstand. „Vi vil gå efter de store miljøgevinster, når vi renoverer vores ejendomme. Det betyder for eksempel, at vi altid bruger trelags-energigivende glas i døre og vinduer, og at vi på den måde allerede lever op til de byggekrav, der først træder i kraft i 2020.“

Affaldssortering

Carl fremhæver, at affaldssortering også bliver et emne. „Selv om det er svært at få folk til at kildesortere i måske otte forskellige bokse, kommer det på et tidspunkt til at gå den vej. I dag bliver vores storskrald kørt direkte til Glatved som usorteret affald, og det er en rigtig dyr måde at komme af med det på, ligesom der kan være meget i containerne, der kan genanvendes.

Tovholder

Gennem de sidste tre år har der været fokus på, at reducere forbruget af kemikalier eller finde mere miljøvenlige erstatningsprodukter. „Den proces var vi langt i, så på mange måder lå det lige til højrebænet at blive certificeret og få anerkendelse for det arbejde, vi har været i gang med længe.“

„Vi er nu i gang med at systematisere vores arbejdsgange, så vi kan sikre miljøkvaliteten og – ikke mindst – dokumentere den. Det skal Carl stå for i det daglige, og her spiller hans omhyggelighed og erfaring som sikkerhedsrepræsentant positivt ind. Det kræver en person, der brænder for det, og det gør Carl,“ pointerer Bjarne.

Smartere administration



Økonomimedarbejder Susanne Krog og boligrådgiver Merete Holck

Også i administrationen på Engdalen har medarbejderne formået at omlægge nogle af deres arbejdsgange, så de fortsat kan fokusere på, at give god ens service til beboerne.

Både boligrådgiver Merete Holck og økonomimedarbejder Susanne Krog mener, at alle har deltaget positivt i den forandringsproces, der er gennemført de sidste år. „Det kan godt være svært med nye arbejdsrutiner, men alle har gået på med krum hals, fordi vi ville lykkes med det,“ siger Susanne.

Digitale arbejdsgange

Der er sket en ganske betydelig effektivisering ved at digitalisere så meget papirarbejde som muligt. „I dag ligger alle vores fakturaer på vores interne net, og som alle relevante medarbejdere så har adgang til,“ fortsætter hun og fortæller, at når der modtages fakturaer på mail, bliver de automatisk genkendt af systemet, konteret, sent til godkendelse og efterfølgende bogført.

Det er nemt at finde ud af

Medlem af organisationsbestyrelsen og formand for Lupinskræntens afdelingsbestyrelse Annette Greve har fulgt omlægningen af servicemedarbejdernes organisering og er i dag ikke i tvivl om, at det fungerer rigtig godt. „De ordner det, der skal gøres, og det har jeg snakket med

„Vi kan derfor hele tiden følge fakturaen. Det sparer en masse tid, blandt andet fordi nogle af medarbejderne før var nødt til at komme ind på kontoret for at godkende eller kontere dem manuelt.“

Hjemmesidebetjening

Også i den direkte dialog med både beboere og medlemmer er digitaliseringen for alvor slået igennem. „85% har selv bedt om at modtage tilbud fra os på mail, og det har selvsagt sparet os for udgifter til papir, kuverter og porto,“ forklarer Merete, der også konstaterer, at flere en 75% af alle nye medlemmer melder sig ind i B45 via den nye hjemmeside.

„Vi arbejder stadig på at løse flere arbejdsopgaver smartere. Noget af det næste bliver at lejerne med nem-id kan underskrive deres lejekontrakt og opsigelse. Allerede i dag kan vi via pbs lave transaktioner med dem, og eksempelvis indsætte forbrugsafregninger direkte på deres nem-konto,“ smiler Merete.

flere beboerne om. Det er nemt at finde ud af, og på hjemmesiden finder man den, der kan hjælpe en,“ mener hun. „De er fleksible og det er mit indtryk, at mange beboere er gode til selv at prioritere om et besøg er vigtigt, eller kan vente til senere.“

Boligselskabet B45 er, efter flere års arbejde på at modernisere driften, begyndt at høste gevinsten. Samtlige afdelinger har i regnskabsåret 2015-2016 plus på bundlinien, og selskabet har samlet præsteret et overskud på 6.1 mio. kr.

„Det er et resultat, vi er meget stolte af,“ udtaler direktør i B45, Anders Lisvad. „Der er god grund til at rose alle vores medarbejdere for den store indsats, de har ydet for at gøre selskabet mere effektivt, ligesom organisationsbestyrelsen vedtog strategien og hele vejen igennem har bakket op om den.“ Direktøren pointerer, at den gode økonomi ikke skyldes huslejestigninger: „I de få afdelinger der har oplevet stigninger, har de været meget beskedne. Overskuddet betyder derimod, at afdelingerne får ro på huslejen, fordi overskuddet bliver i den enkelte afdeling, konsoliderer dens økonomi og skaber et større råderum.“

Fra viceværter til servicemedarbejdere

En af grundene til den forbedrede økonomi er, at boligselskabet har omorganiseret servicemedarbejderne, så de i dag arbejder langt mere rationelt end tidligere. „Vi kunne for eksempel se, at vi ofte besøgte de samme boliger for at lave forskellige vedligeholdelsesarbejder. Nu gennemgår vi alle relevante ting i boligen, når vi alligevel er der, og tager, populært sagt, en tur rundt med smørekanden,“ siger Anders Lisvad og fortæller, at der fokuseres på forebyggende vedligeholdelse i boligerne. „Det er sat i system, og den omlægning har reelt fået vores omkostninger til at styrt-dykke.“ Omdrejningspunktet for de nye til-

B45 strategi giver pote

tag har været at give lejerne bedre service og samtidig at gøre tingene smartere. „Det har ikke været en spareøvelse, men en omlægning og en kulturændring, hvor vores medarbejdere ikke bare skulle løbe hurtigere.“

Maskinparken tilpasset behovet

B45 har gennem de sidste tre år gennemgået hele maskinparken. Det har betydet, at sammensætningen af maskiner er blevet tilpasset de behov, der er. „Vi kunne blandt andet se, at vi havde kapacitet til at klare rydningen efter den værst tænkelige snestorm. Nu har vi justeret, så vores egne maskiner kan klare mindst 95% af snerydningen, endda med stærkt reduceret saltforbrug, og så har vi lavet en samarbejdsaftale med en entreprenør, når sneen en sjælden gang imellem lukker helt til.“ Samtidig kan hele selskabets maskinpark nu bruges af alle afdelinger, og derfor er der indkøbt nye specialiserede maskiner, der er effektive og sparer mange mandetimer. „Sidst, men ikke mindst, har vi udskiftet en række meget dyre traktorer med langt billigere og hurtigere servicebiler.“

Vedligehold reduceret

En del af den nye strategi har også været at bruge materialer med minimal vedligeholdelse ved nybyggeri og forbedringer. „Det har naturligvis været en lidt større investering i nogle af byggeprojekterne, men vi kan nu se, at det frigiver mange ressourcer,“ konkluderer Anders Lisvad, der også konstaterer, at der i dag er betydelig højere medarbejdertilfredshed.

Vækker opsigt i branchen

På en netop overstået konference i Boligselskabernes Landsforening blev ti forskellige selskaber sammenlignet i en analyse foretaget af

Rambøll. Her blev B45 fremhævet som dem med de laveste driftomkostninger. „Vi kan høre, at vi på mange områder har været tidligt i gang med vores omstruktureringer,

og at det vækker stor opsigt. Også fordi vi samtidig er en relativ lille organisation, der typisk er dyrere at drive end de store boligselskaber,“ slutter en tilfreds Anders Lisvad.





Jeg har det skide godt her

Han er født på landet, og her hører han til. Vi har besøgt Finn Maarslet, der bor i afdelingen Solhøjvej i Lyngby, der er en af B45's fire afdelinger, der ligger i mindre landsbyer.

Livshistorien bliver fortalt med nærvær. Om turene fra Femmøller med sin far, der kørte hestevogn og senere lastbil. Om at komme ud at tjene og om soldatertiden. Mødet med den eneste ene og det smertefulde farvel, da hun alt for tidligt pludselig faldt bort. Altsammen brikker til det liv, han nu lever – på landet. „Jeg tog Lyngby, fordi min søn også bor i byen,“ fortæller Finn om valget. „Så han kunne passe lidt på mig. Hver dag kører jeg over til knejten for at fyre og ind imellem klippe græs.“ „Jeg flyttede til et boligselskab, fordi jeg var kørt træt i at holde mit eget hus. Der var hele tiden noget, der skulle ordnes. Her er ingen væsen, og vi ringer bare, hvis der er et eller andet, og så kommer de og ordner det.“ De 12 rækkehuse har lige fået nye døre og vinduer, så de kan holde lidt bedre på varmen. Selvom han har lagt de fleste husopgaver fra sig, kan han ikke holde sig fra haven. „Jeg går og kratrer i mit bette stykke,“ smiler han. „Det er dejligt at have lidt jordbær og kartofler. Og jeg plejer at kunne avle

alle de løg, jeg selv skal bruge. Det er lidt sjovt.“

Hilser på hinanden

„Jeg har verdens bedste nabo, og alle hilser på hinanden,“ fortsætter Finn. Det gælder også, når han en gang imellem cykler en tur og møder nogle han ikke kender. „De der ikke kender mig hilser alligevel. Hvis du bor inde i byen, der hilser folk sku ikke på hinanden. Når jeg af og til er i Grenaa og går rundt, er der ingen der hilser på.“ Finn vil gerne blive boende længst muligt. „Så lang tid jeg har min bil, og må køre i den, kan jeg ihvertfald blive her.“ Også motorcyklen bliver luftet lidt, når det er godt vejr om sommeren. Selv om han er glad for byen og naboerne, hygger han sig mest hjemme. „Jeg passer mig selv. Måske er det fordi, jeg har kørt lastbil i 30 år, og her har jeg altid været alene. Men jeg har det skide godt her,“ siger han og insisterer på, at billedet skal tages i hans efterårs-smukke have – uden ham.

Lopper på Lupinskrænten



På en af sommerens gode dage – rent vejrmæssigt – afholdt afdelingen på Lupinskrænten et fælles loppemarked. „Det kom sig af, at jeg privat begyndte at sælge lopper efter en større oprydning,“ fortæller Lisbeth Gitte Horndrup Jensen, der var en af initiativtagerne. „Vi var nogle stykker, der talte sammen om det, og så gjorde vi bare noget ved det.“

Der blev lavet flyere til alle beboerne, og der blev fundet en dag. „Alle, der havde lyst, stillede op med deres egen lille bod på vores midtervej, og det blev til næsten 25 stande i alt. De fleste fik solgt en del, men det vigtigste var næsten, at vi fik snakket og mødt hinanden på en helt anden måde. Alle syntes, det var rigtig godt, og der var en meget positiv stemning,“ husker hun og fortæller, at de ret sikkert vil gentage succesen til næste år, ligesom der er planer om at holde en fælles grillaften til sommer.



Det trak meget ind af vinduerne

Håndværkerne er ved at lægge sidste hånd på en større energirenovering af afdelingen på Mågevej.

Nye højisolerede vinduer og døre skal sammen med ny facadeisolering og øget loftisolering skabe langt bedre indeklima i de ti huse på Mågevej. „Vi har talt om det i flere år,“ fortæller Lone Frøhlich, der har boet her siden 2013. „I marts sidste år var der enighed om at gå i gang, og vi kunne vedtage det færdige projekt i februar i år.“ Arbejdet medfører en stigning i huslejen på omkring 800 kr. pr. måned – til gengæld kan der spares på varme-regningen.

Medbestemmelse

Både Lone Frøhlich og Egon Koust Hansen har været aktive i arbejdet, og medlemmer af byggeudvalget. „Der har været professionelle rådgivere koblet på, og vi har været

inddraget i hele processen. Det har været i orden det håndværkerne har lavet. De har ryddet pænt op, og de er til at snakke med,“ slår Lone fast. Der har været afholdt flere byggemøder undervejs, og hun mener, beboerne helt fra starten har været med til at fastsætte den maksimale huslejestigning og valget af materialer. „De fleste beboere er kommet lidt tættere på hinanden under byggeriet,“ mener Lone. „Vi snakker mere sammen og tager os lidt af hinanden,“ supplerer Egon. Der tales lidt om et forskudt rejsegilde med grill, når det igen bliver sommer.

Husene ikke ens

For håndværkerne har det været lidt specielt, at ikke to af husene er

helt ens. „Ruminddelingen varierer fra hus til hus, så radiatorer og andre installationer sidder forskelligt. Det er lidt af et sammensurium,“ siger Egon med et smil. „I nogle er der faste skabe, og andre igen har stadig et spisekammer.“ Husene viste sig også at være ret skæve, så der har måttet lægges kiler ind. „En gavl var en sten højere end de andre. Der var ikke noget, der passede,“ fortsætter Egon, der er glad for, at projektet har holdt prisen. Eller næsten, som han siger. Husene er opført i 1957 og dengang skulle man have mindst to børn for at komme i betragtning. I dag er der næsten ingen børn tilbage, og flere af beboerne har boet her helt fra starten. Husene er eftertragtede blandt andet på grund af den centrale placering, og at de er i et plan.



Egon Koust Hansen og Lone Frøhlich

Licitation over helhedsplan



Der bliver afholdt licitation over den omfattende renovering af afdelingen på De Lichtenbergs Vej midt i de-

Øget el-sikkerhed

En ny aftale om levering af hårde hvidevarer betyder ikke alene gode priser og hurtigere levering, men også øget el-sikkerhed. Det forklarer driftschef i B45, Bjarne Bøhl Pedersen. „Vi har efter en afsøgning af markedet lavet en samarbejds-aftale med Skousen om levering af hvidevarer til boligselskabet.“ Det er målet, at Skousen kan levere bestillingerne fra dag til dag. „Ud over selve leveringen skal de også sørge for opstilling og i de

cember måned. „Projektet går helt efter planen. Vi har indbudt syv virksomheder til prækvalifikation og ser meget frem til licitationen,“ fortæller direktør Anders Lisvad. „Først når den er gennemført, kender vi økonomien i detaljer og kan gå i gang med den endelige planlægning.“ Den totale byggetid er beregnet til at tage omkring tre år og har et budget på omkring 150 mio. kr. Afdelingen er B45's største og består i dag af 162 boliger.

tilfælde, hvor der ifølge lovgivningen skal bruges en elektriker, har de entret med aut. el-installatør Soendergaard. Det betyder, at de samtidig helt systematisk gennemgår elinstallationen. De funktionsprøver blandt andet fejlstrømsrelæet, der udskiftes, hvis det er defekt. På den måde vil el-installationerne i vores boliger løbende blive kontrolleret, og det ser vi som et enormt sikkerhedsløft.“



Ny servicemedarbejder

Morten Didriksen (38) er startet som servicemedarbejder hos B45. Han er tilknyttet indeholdet Havnen/Hedeparken, som også omfatter Christian Juul Sørensen og Johnny Hansen. Morten kommer fra en tilsvarende stilling i en anden virksomhed, og han bor i Grenaa.



Ny økonomimedarbejder

Mette Mikkelsen (43) er startet som økonomimedarbejder på B45's kontor i Engdalen. Hun stammer fra Grenaa og er i forbindelse med jobbet flyttet hertil igen. Mette kommer fra en stilling som sekretær i en mindre virksomhed i Gedved. Hun arbejder bl.a. med løn, huslejeindbetalinger og bogholderi.

Efter næsten 15 år i B45, er servicemedarbejder Carl Rasmussen helt klar i mæglet, hvorfor han elsker sit arbejde.

„Jeg planlægger selv min dag, og det er meget sjældent, der er noget, der bliver dikteret oppefra,“ fortæller han. „Det er guld værd for mig, at jeg kan det, og jeg ser det som et stort skulderklap til os fra ledelsen, fordi de på den måde viser os stor tillid og har respekt for, at vi selv kan finde ud af tingene.“ Carl pointerer, at det er en tillid, der går begge veje. Carl er 48 år og i sin tid udlært i boligselskabet, hvor han i dag er tilknyttet udeholdet.

Fokus på sikkerheden

De andre medarbejdere har valgt Carl til sikkerhedsrepræsentant, en opgave han tager meget seriøst. Han har gennemført den lovpligtige sikkerhedsuddannelse og er glad for, at kollegerne bakker rigtig godt op om sikkerhedsarbejdet. „Du er obs på mange ting som sikkerhedsrepræsentant. Tingene skal være i orden, og der skal være pænt og rent. Der sker mange arbejdsulykker i Danmark, fordi folk snubler i byggeaffald, eller værktøjet ikke er i orden.“ Den filosofi har indtil nu båret frugt, og Carl fortæller, „at det er meget begrænset, hvad vi har af ulykker.“ Carl er ansvarlig for egenkontrollen af boligselskabets mange arbejdsredskaber. „Alt vores elværktøj bliver kontrolleret hvert halve år. Er stikket ved at falde af eller er der savet i ledningen?“ Derudover foretager autoriserede samarbejdspartnere lovpligtige eftersyn og kontroller af for eksempel automatiske porte.

Legepladserne skal være sikre
Sikkerheden for boligselskabets omkring 15 legepladser er også

Carls ansvarsområde. „Jeg kører rundt til pladserne en gang i kvartalet og laver egenkontrol, og så naturligvis også hvis vi får en konkret henvendelse om, at der er noget galt.“ Som en ekstra sikkerhed, bliver pladserne en gang om året gået efter af en ekstern konsulent. „Vi har også fået sat nogle tavler op, der kan rådgive, hvis uheldet alligevel er ude. Her står, hvordan man tilkalder akut hjælp, og der er adresse og gps koordinater. Det er især vigtigt, fordi alle i princippet

kan bruge legepladserne,“ fortsætter Carl og konkluderer, at indsatsen er det værd, fordi der, ham bekendt, ikke er sket noget alvorligt på pladserne.

Musik og mountainbike

Også i fritiden er Carl udemand. „Jeg bor i Grenaa og har en lille have. Det går der lidt tid med,“ siger han – nok lidt underspillet. Han hører meget og alt muligt musik. Og mountainbiken bliver også luftet af og til, ikke så meget på sporet i

Plantagen, men mere rundt i byen og omegnen. Han rejser ikke i ferierne, men bliver hjemme og slapper af. Det er han ret god til, og han slutter med at citere en klog mand: „Alt det med at male hus osv, det skal man ikke gøre i sin ferie. Man skal ned i gear, drikke et godt glas rødvin og slappe af.“

Det er dejlig frit



Servicemedarbejder Carl Rasmussen

BAGDØREN

Kontakt telefoner

B45 hovednummer 87 58 10 00

Indendørs

Christian J. Sørensen 22 46 52 15

Johnny Hansen 23 46 52 33

Morten Didriksen 23 46 52 41

Walther Eriksen 23 46 52 36

Mustafa Bijedic 23 46 52 35

Udendørs

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

Frank Dam Sørensen 23 46 52 42

Serviceleder

Klaus Møller Nielsen 21 78 62 18

Driftsassistent

Lars Heidemann 23 46 52 31

Driftschef

Bjarne Bøhl Pedersen 20 41 06 96

Vagtordning

udenfor normal åbningstid

Du kan ringe til boligselskabets vagt-telefon på telefon 31 73 00 95 ved akut opståede problemer.

Nummeret kan ringes til **udenfor** viceværternes normale arbejdstid dvs.:

Mandag - onsdag kl. 15.30 - 07.00

Torsdag fra kl. 14.30 - 07.00

Weekend: Fredag fra kl. 13.00
til mandag kl. 07.00

Som udgangspunkt ringes kun til vagtnummeret ved meget akutte situationer/problemer, der ikke kan vente til dagen efter, hvor viceværterne møder ind på job.

Viceværternes normale arbejdstid er:

Mandag - onsdag kl. 07.00 - 15.30

Torsdag kl. 07.00 - 14.30

Fredag kl. 07.00 - 13.00

Administrationen holder ferielukket fra og med den 23/12 2016 til og med den 1/1 2017. Viceværterne kan dog i begrænset omfang træffes på mobil i deres normale arbejdstid. Ved akutte problemer henvises til vagttelefonen 31 70 00 95.

B45 ønsker alle beboere, ansatte og samarbejdspartnere en rigtig glædelig jul og et godt nytår



Brug www.b45.dk

Du kan bruge hjemmesiden på din smartphone, din tablet eller din computer. Indholdet tilpasser sig automatisk til den skærm, du bruger og så har den indbygget selvbetjening. I juli måned modtog du et brev om log-in på „Mit B45“. Har du ikke allerede besøgt din egen side, så kan du sagtens nå det endnu. Er dit log-in blevet væk eller har du brug for hjælp til at logge på, så kontakt os gerne. Hjemmesiden er et tilbud om udvidet service, du er naturligvis stadig velkommen til at kontakte os på telefon eller besøge os i administrationen.

Snerydning 2016/17

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.

Repræsentantskabsmøde



Årets repræsentantskabsmøde afholdes onsdag den 30/11 2016 på Kystvejens Conferencecenter. Delta-gerne blev valgt på afdelingsmøderne i februar/marts måned i år (73 prs). Repræsentantskabet er selskabets højeste myndighed og beboerrepræsentationen udgør hele det demokratiske fundament i boligselskabet.

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 én gang fra kl. 06 om morgenen. Der vil derfor altid være steder, hvor der først bliver ryddet senere.

Driftschef Bjarne Bøhl Pedersen, B45

VIND en flot julekurv

Kan du svare på, hvilket „certifikat“ B45 modtog medio november på Grenaa Rådhus, kan du vinde en flot julekurv.

Svaret finder du her i bladet.

Svaret skal være os i hænde senest 8/12 kl. 12 på mail: mail@b45.dk eller i postkassen på kontoret Engdalen 2.

Konkurrencen er kun for beboere 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

