



## *Red ikke sengen, tak!*

**Har du styr på dit indeklima?** Der er meget, du selv kan gøre for at få en sundere bolig.  
*Læs side 4*

**Sådan vil vi have det** – Med en helhedsplan for boligafdelingen kommer man hele vejen rundt, når der skal moderniseres.  
*Læs side 12*

**Øl er in** – og på Bryggeriet Refsvindinge bliver det lavet på god, gammeldags manér.  
*Læs side 18*

# Kære læser

□ Foråret er endelig over os med fuglefløjt og solskinsdage, der bliver længere og længere. Det er nu, vi kan strække kroppen og træde ud i lyset og luften efter en lang og våd vinter.

Og det er nu vi kan slå vinduerne op på vid gab og lukke lyset og luften ind i stuerne. I dette forårsnummer af BoDanmark har vi valgt at lave et tema om indeklimaet. I den seneste tid har der i medierne været skarpt fokus på skimmelsvamp i boliger. Skimmelsvamp kan blandt andet opstå, hvis der på grund af utilstrækkelig isolation trænger fugt ind i boligen, eller omvendt, hvis der i en tæt og velisoleret bolig ikke er nok udluftning. Skimmelsvamp kan medføre fysiske gener, og flere mennesker udvikler i dag forskellige former for allergi. Derfor skal problemet tages alvorligt.

I artiklen "Red ikke sengen, tak!" kan du læse om den sunde bolig, og om hvad du selv kan gøre for at undgå problemer med skimmelsvamp og andre forhold, der kan påvirke din boligs sundhed. Du kan også læse om de hensyn, der må tages for at skabe et sundere indeklima, når man planlægger renovering.

Netop renoveringer er et andet centralt tema i denne udgave af BoDanmark. Hvis

ikke der investeres i en gennemgribende modernisering af de almene boligområder, risikerer vi at tabe terræn i forhold til andre boligformer. Almene boliger er ikke bare sociale boliger og beton. Det er en god og spændende boligform med masser af muligheder.

Og det skal det blive ved med at være. Det er derfor vigtigt at være fremsynet og tænke i helheder, når den enkelte bebyggelse skal moderniseres. Det handler både om fysiske rammer, sociale netværk og kommende beboere. Hvem skal bo her, og hvad har de brug for? Alt dette kan du læse om i artiklerne om afdeling 20 i Ribe Boligforening og renoveringen på Skovvejen i Kolding.

Når en bebyggelse skal moderniseres og tænkes ind i fremtiden, er det vigtigt en gang i mellem at tænke i helt nye baner. Derfor har vi i BoDanmarks faste rubrik, SYNSpunkt, denne gang valgt at bringe et oplæg til fremtidens handicapboliger, der præsenterer tilgængelighed for handicappede i nytænkte og spændende udformninger. □

God læselyst!

*Lisbet Riis,  
Formand, Boligkontoret Danmark*



# Kære læser

# Indhold



side 4

## 4 Red ikke sengen, tak!

Over en million danskere føler sig generet af dårligt indeklima. Se her hvad du kan gøre for at gøre din bolig sundere.

## 8 Par på prøve

## 10 Vi vil gerne bo her, men...

Den slidte bebyggelse på Skyttevej i Ribe rummer masser af muligheder for at blive et attraktivt boligområde.

## 12 Sådan vil vi have det

## 13 Hvordan er det nu det er med Landsbyggefonden?

## 14 "Må jeg låne en kop sukker?"

## 16 SYNSpunkt

Hvorfor skal handicapboliger være så usexede? Fremtidens handicapboliger sætter fokus på sanseligheden.

## 18 Familiebryggeri med traditioner

Øl er blevet en del af den danske feinschmecker-kultur. På Bryggeriet Refsvindinge blandes traditionerne med nye og spændende specialøl.

## 20 Det er røgen der dræber

Boligkontoret Danmark har sendt din ejendomsfunktionær på kursus i brandsikring.

## 22 Natteravnene er landet i Birkebo

## 24 30 suiter og en havudsigt

## 26 Da vinden vendte i Nakskov

Efter de mørke år, der fulgte lukningen af Nakskov Skibsværft, har Vestas Vingefabrik pustet nyt liv i byen.

## 28 Godt lys eller sparepærer for at redde kloden?

## 30 Vi gjorde store problemer små

## 32 Skovvejen får den store tur

## 34 Det rene juristeri

Juridisk brevkasse



side 10



side 16



side 18



side 20



side 26

### Forsidefoto

En seng, der ikke skal redes, giver helt nye muligheder for leg, mener pigerne her.

### Bagsidefoto

Marie Johansen og Karl Knudsen spiser hver dag ved vinduet med udsigt til Kattegat.

# Red ikke sengen,



# tak!

**Sengen er hjemmets farligste sted. I hvert fald når det handler om fugt. Det er en alt for udbredt fejltagelse, at man reder sin seng om morgenen.**

*Af informationsmedarbejder  
Mette Kramshøj Flinker*

**□** – Mens vi sover, afgiver kroppen ekstra meget fugt, der optages i sengetøjet. Det værste, man kan gøre om morgenen, er derfor at rede sin seng! I stedet skal man slå dynen helt op og åbne vinduet, så sengen kan dampe af. Ellers bliver det en regulær udrugningskasse for støvmider og skimmelsvamp.

Sådan siger direktør, læge Henning Mørck, der som ekspert i indeklime har specialiseret sig inden for rådgivning i blandt andet bygge- og renoveringssager.

– Hovedpine, hoste, irriterede øjne, kvalme og svimmelhed er nogle af de mest typiske symptomer på, at dit indeklime ikke er helt, som det burde være. Det er derfor vigtigt – både for beboere og byggherrer – at følge en række gode råd, der kan sikre sunde boliger.

Ifølge Henning Mørck kan man altså selv gøre meget i det daglige for at få et sundere hjem. Men i en renoveringsproces kan man foretage mere omfattende ændringer, der sikrer boligens grundlæggende sundhed.

– Når man renoverer boliger, handler det ikke kun om at få større, flottere eller mere funktionelle hjem. Det handler også om sundhed. Vi ved i dag meget mere om, hvilken betydning omgivelserne har for vores helbred end før, og derfor skal der tænkes i menneskelig sundhed og velvære, når der bygges og renoveres.

### **Er dit hjem et rart sted at være?**

– Et indemiljø defineres som en kombination af indeklime, æstetiske faktorer, og det jeg kalder psykisk arbejdsmiljø, fortæller Henning Mørck. – Hvor indeklimaet dækker over de rent fysiske forhold i hjemmet, som for eksempel temperaturen, luftfugtig-

heden og støjniveauet, er indemiljøet altså en betegnelse, der samler alle aspekter af hjemmet til en helhed. For at have et sundt indemiljø skal helheden være i orden. Hjemmet skal ganske enkelt være et rart sted at være.

Undersøgelser viser, at vi i Danmark bruger over 80% af vores tid inden døre. Samtidig ligger antallet af mennesker, der føler sig generet af dårligt indeklime, på over 1 million. Der er derfor et stort behov for at sætte fokus på sundhedstilstanden på det sted, hvor vi opholder os allermest – vores bolig.

### **Et dårligt indeklime gør dig syg**

Lys, ventilation og materialernes kvalitet er eksempler på nogle af de fysiske forhold, der påvirker indeklimaet. Når der skal bygges sunde boliger, er der derfor mange vigtige hensyn at forholde sig til, allerede inden byggeriet sættes i gang. Sundheden skal tænkes ind i helheden fra starten i valget af arkitektonisk udtryk og materialer.

Men også den enkelte beboers adfærd og daglige brug af boligen har stor betydning.

– I de daglige rutiner har man ofte

*”Et godt indemiljø giver et bedre helbred og dermed en bedre livskvalitet”*

en lang række dårlige vaner, som er med til at forringe boligens sundhed. Man glemmer at lufte ud, sjusker med rengøringen eller fylder rummene op med for mange ting, der gør hjemmet overfyldt og mørkt. En dårlig vane kan også være en dårlig belysning eller en forkert indstilling af computerskærmen, der generer øjnene. Ofte er det ting, man ikke tænker over, og også symptomerne på et dårligt indeklime, som for eksempel hovedpine og træthed, bliver en del af ens hverdag – de bliver noget, man vænner sig til.

På længere sigt kan de usunde omgivelser dog medføre en lang række fysiske og psykiske ubehag og i sidste ende resultere i sygdom. Ved at være opmærksom på problemerne og mere bevidst om daglige handlingsmønstre og valg i forhold til boligindretning, kan man bryde de dårlige vaner og erstatte dem med gode.

*Til manges store glæde er der ingen grund til at holde sengen fin og ordentlig. Madrassen og sengetøjet har godt af at ”dampe af”.*

– Et godt indemiljø giver et bedre helbred og dermed en bedre livskvalitet, understreger Henning Mørck.

### Luk lyset ind

Lyset påvirker vores psyke, og det er derfor vigtigt at sørge for at få en god belysning. Det betyder blandt andet, at det er vigtigt at indrette en bolig i forhold til solen, så der opnås en optimal udnyttelse af dagslyset. Store glaspartier og vinduer med meget smalle sprosser er eksempler på arkitektoniske løsninger, der giver de sundeste lysforhold i en bolig. Men du kan også selv hjælpe sundheden på vej. Møblerne skal placeres i rummet, så man får det optimale udbytte af dagslyset. Når det bliver mørkt, skal man kunne tænde for en god og behagelig kvalitetsbelysning.

Støj kan medføre stress og forhøjet blodtryk, så her gælder det måske først og fremmest om at ændre sin daglige adfærd – og at tage hensyn til andre. Det kan blandt andet gøres ved at skifte til fodtøj med bløde såler når man er inden døre,

investere i støjsvage husholdningsmaskiner og i det hele taget "skrue ned" for støjende aktiviteter på de tidspunkter på døgnet, hvor andre vil være mest generet af det.

### Luk fugten ud

Frisk luft giver velvære og hænger direkte sammen med et godt helbred, hvis man lider af allergi eller luftvejssygdomme. Luftes der ikke tilstrækkeligt ud, eller er ventilationen i boligen for dårlig, vil både luftfugtigheden og antallet af skadelige partikler i luften blive for høj.

Byggematerialer, nye møbler og mange af de moderne hjælpemidler, vi har i vores hjem, afgiver en række sundhedsskadelige stoffer, der får lov at

blive i luften længe, hvis ikke der er tænkt på effektive ventilationsløsninger. Vores egne kroppe, madlavning og tørring af vasketøj afgiver desuden en stor del fugt til luften omkring os. En for høj luftfugtighed kan give fugtskader i hjemmet og øge risikoen for gener fra husstøvmider og skimmelsvamp.

Der skal derfor luftes ud hele året rundt

– også om vinteren, hvor den tørre frostluft er god mod husstøvmider. Udluftningen skal være hurtig og effektiv. Det vil sige, at vinduerne skal åbnes på vid gab i nogle få minutter ad gangen – og helst flere gange om dagen. Efter renoveringsarbejde skal der luftes ekstra meget ud, da materialerne kan være længe om at afgasse.

### Din støvsuger kan være farlig

Støvsugeren er et vigtigt redskab i kampen mod støv og nullermænd. Men mange billige støvsugere er ikke udstyret med et ordentligt filter. Foran udblæsningsluften på støvsugeren skal der være placeret et mikrofilter – evt. et HEPA-filter (højeffektivt partikelfilter) – så de allermindste støvpartikler, pollen, mv. tilbageholdes og ikke blæses ud i rummet igen. Hvis partiklerne, der kan indeholde både giftstoffer og svampesporer, ikke holdes inde i støvsugeren, vil de via udblæsningen blive spredt yderligere rundt i rummet – oven i købet i en mere findelt og endnu mere skadelig form.

– Det er også en god idé at holde øje med temperaturen i den varme hane, understreger Henning Mørck. Er vandet ikke varmt nok, vil vandrørene fyldes med legionellabakterier, der kan føre til den farlige legionærsyge.

*"Vi registrerer omkring 100 tilfælde af legionærsyge om året i Danmark, men det reelle antal syge er formentlig over 10 gange større"*

### Gør det sundt – selv

Ved at følge en række gode råd om indretning og adfærd, kan du hurtigt få ændret nogle af de faktorer, der bidrager til et dårligt og usundt indemiljø:

- Placér de møbler du bruger mest – for eksempel spisebord og sofagrube – sådan at dagslyset udnyttes optimalt.
- Indret dig med lyse farver og vælg desuden en kvalitetsbelysning, der giver et varmt og behageligt lys.
- Luft ud flere gange om dagen. Udluftningen skal være hurtig og effektiv – for eksempel tre gange tre minutter med gennemtræk.
- Luft ekstra meget ud efter renoveringsarbejde – både store ombygninger og småreparationer.
- Hold ydervægge fri for møbler og hold øje med kondens på vinduer.

- Gør grundigt rent og hold en god køkkenhygiejne. Placer møbler, ledninger osv. så de er nemme at rengøre.
- Sørg for at din støvsuger er udstyret med et mikrofilter. Til allergikere kan HEPA-filter (højeffektivt partikelfilter) især anbefales.
- Hold varmtvandstemperaturen høj og lad vandet løbe i hanerne, ind til det stillestående vand i rørsystemet er tømt ud. Så nedsætter du antallet af bakterier. Den farlige legionella-bakterie, der kan føre til den alvorlige infektionssygdom legionærsyge, dør ved 57,5°.
- Køb de mest naturlige materialer, når du indretter dit hjem. Mange mennesker udvikler allergi over for en lang række af de stoffer, der er i syntetiske produkter. Et højt indhold af for eksempel plasticblødgørere kan give allergiske luftvejslidelser.

Læs mere på [www.densundebolig.dk](http://www.densundebolig.dk)

– Legionella-bakterier dør ved 57,5° og vi anbefaler derfor, at man sørger for at have en varierende vandtemperatur på 55-60°. Det varme returvand bør være minimum 50°. Det er især i stillestående vand, at legionellabakterien har gode muligheder for at brede sig. Det er derfor vigtigt at lade vandet løbe et godt stykke tid, når man kommer hjem fra ferie, så rørene skylles fri for bakteriefyldt vand.

Vi registrerer omkring 100 tilfælde af legionærsyge om året i Danmark, men det reelle antal syge er formentlig over 10 gange større. Legionærsyge kan medføre en meget alvorlig lungebetændelse, der ofte kræver at patienten lægges i respirator. Men legionella-bakterien står også bag den influenzalignende "Pontiac feber".

De fleste kender til det med at føle sig skidt tilpas i et par dage med feber og ondt i led og muskler. De færreste ved dog, at der i mange tilfælde ikke er tale om en virus, men om en legionella-infektion. Pontiac feber går over efter tre-fire dage og bliver sjældent opdaget.

### **Vi kvæles i vores nye, tætte boliger**

I gamle dage var problemer med indeklimaet ofte forårsaget af utætte vinduer og døre, dårlig isolation af ydervægge og varmekilder uden automatisk regulering. Takket være udviklingen af en lang række energibesparende foranstaltninger og omfattende byfornyelser er mange af fortidens problemer med træk og kulde i dag blevet løst.

Til gengæld står man altså nu over for nye udfordringer. Først og fremmest er vores boliger i dag blevet så tætte og velisolerede, at der er behov for bedre ventilationsmuligheder. Også de mange nye materialer inden for byggeindustrien giver problemer, fordi man endnu ikke ved, om de på lang sigt kan have en skadelig virkning på sundheden. Desuden er graden af luftforurening og trafikstøj generelt blevet større og mere belastende for miljøet – både ude og inde. Der er derfor mange hensyn at tage, når der skal planlægges en renovering, men også mange ting du selv kan gøre nu og her. ■



*Hvis en støvsuger ikke er udstyret med et mikrofilter, vil partikler med giftstoffer og skadelige svampesporer blot blive findelt og blæst ud i rummet igen.*

# Par på prøve

Af informationsmedarbejder  
Mette Kramshøj Flinker

**□** – Det er trygheden, der er vigtig, siger Elisabeth Bækmark, der i 2004 købte et boliggarantibevis, inden hun sagde sin lejlighed op og flyttede sammen med Palle i deres fælles, nyindkøbte hus. Hun havde på det tidspunkt boet i sit rækkehus i Lillerød Boligforening i næsten 10 år.

– Selvom vi var oppe i årene, da vi besluttede os for at flytte sammen, synes vi alligevel, at det var en god idé med boliggarantien. Det handler nok meget om at gå med livrem og seler – og om at ikke at have følelsen af at have kastet alt fra sit gamle liv overbord. Inderst inde regnede jeg jo egentlig ikke med at få behov for at bruge det, og det fik jeg heller ikke.

## Øverst på ventelisten

Elisabeth er kunstner og har desuden arbejdet som folkeskolelærer, ind til hun for to år siden valgte at dedikere al sin tid på sine malerier. Hun havde ikke hørt om boliggarantiordningen, før hun stod på afdelingskontoret i Allerød for at opsiges sin lejlighed. Da hun dér blev tilbudt at få udstedt et boliggarantibevis, synes hun med det samme, at det var en god idé.

– Man vil jo nødig ende bagerst i boligkøen, fordi man gerne vil prøve noget nyt. For nogle år siden drømte jeg om at flytte til Grønland for at undervise og male, og det ville jeg helt sikkert have ført ud i livet, hvis jeg dengang havde haft muligheden for at komme øverst på ventelisten, når jeg

kom hjem. Det er jo ikke altid ens drømme lige passer med reglerne omkring fremleje. På den måde giver garantiordningen større frihed til at tage nogle chancer i livet. Jeg

kender flere par, der betaler husleje til to boliger, selvom de bor sammen i den ene. Nogle har levet på den måde i 14

år. Med boliggarantien kan man både spare den ene husleje og samtidig være med til at stille en bolig til rådighed for en ny lejer.

*"Man vil jo nødig ende bagerst i boligkøen, fordi man gerne vil prøve noget nyt"*

## Ægteskab på langdistance

Elisabeth og Palle har nu boet sammen i 2½ år og har i den tid fundet ud af, hvor meget nemmere mange ting er, når man er to. Det var ellers en beslutning, der var længe undervejs – faktisk blev parret gift



## Flere og flere vælger at få udstedt et boliggarantibevis for at sikre sig noget at vende tilbage til, hvis kæresten, det nye job eller livet i sommerhuset ikke levede op til forventningerne.

allerede tre år tidligere uden at flytte møblerne under samme tag. I de første tre år af deres ægteskab boede Palle "så langt væk som man næsten kan komme" – nemlig i Vendsyssel – hvorfra han kørte til Sjælland et par gange om måneden for at besøge sin kone.

– Ja det var måske en lidt speciel ordning vi havde i starten, griner Elisabeth, – men det skyldes højst sandsynligt, at vi begge er meget selvstændige mennesker, og det havde vi behov for at holde fast i. Selvom vi bor sammen i dag, er vi heller ikke typerne, der sidder lårene af hinanden. Jeg har mit atelier i den ene ende af huset, hvor jeg tilbringer det meste af en arbejdsdag; og Palle har sit kontor, hvor han skriver og læser.

Palle, som er uddannet bygningsingeniør og har arbejdet som udviklingschef, er også gået på pension og nyder sit otium,

– Elisabeth og jeg var enige om at vente med at flytte sammen – men skulle det være, så skulle det være inden vi blev for gamle!

### Giv kærligheden en chance


Alderen har dog ingen betydning for det at tage en beslutning som Elisabeth og Palles. Derfor er boliggarantibeviset rart at have ved hånden, ligegyldigt hvor gammel man er. Det vigtigste er at man kan føle sig tryk, mener Elisabeth.

– Jeg kommer jo selv fra en tid, hvor man helst skulle være gift for at få en bolig. Så store skridt behøver de unge mennesker heldigvis ikke at tage i dag. Jeg synes, det er sundt at have muligheden for at prøve nogle ting af, inden man binder sig, og "kærestebeviset" er med til at gøre den proces endnu nemmere.



Elisabeth har sit eget atelier, hvor hun dyrker sin kunst. Senest har hun udstillet sine værker i Musikhuset i Aarhus. Se hendes malerier på [www.baekmark.com](http://www.baekmark.com)

### Boliggarantibeviset er kommet for at blive

Der er mange, der deler Elisabeths begejstring for boliggarantiordningen, hvilket også er blevet klart i løbet af ordningens prøvetid. Forsøgsordningen, der startede i 2001 og udløb i efteråret 2006, gav beboerne hos syv af Boligkontoret Danmarks medlemmer muligheden for at være par på prøve. Snart vil alle boligorganisationer få mulighed for at tilbyde lejerne et boliggarantibevis, da forsøgsordningen fra den 1. april bliver gjort permanent. 

**Boliggarantibeviset giver lejere af almene boliger, der flytter fra afdelingen, fortrinsret til en ledig bolig i samme afdeling, hvis de ønsker at flytte tilbage igen.**

**Boligorganisationen fastsætter selv reglerne for, hvem der kan tilbydes et boliggarantibevis.**

**Boliggarantibeviset er gyldigt i tre år fra fraflytningsdatoen.**

*Elisabeth og Palle var gift i tre år, inden de flyttede sammen i huset i Allerød*



# Vi vil gerne bo her,

Af informationschef Anders Juel Hansen

**□** Bordplader og låger i køkkenet er slidte ud over alle grænser. Maj Britt Pedersen kan godt sætte fingeren på de ømme punkter, men synes godt om bebyggelsen.

– Den er godt indrettet, og der er et lille stykke have. Jeg har boet i flere af Ribe Boligforenings afdelinger, og denne her er den bedste til mit behov. Alligevel flytter hun – se boksen på side 11.

– Jeg har ikke noget i mod at stige i husleje, hvis jeg får et nyt badeværelse, siger Jane Jensen, der er nytilflyttet og medlem af afdelingsbestyrelsen. – Det ser frygteligt ud – det er pinligt. Lige meget hvor meget jeg gør rent, ser det beskidt ud.

Jane er ikke i tvivl om, hvad der skal til: Højere standard. For mange af de andre ting er hun godt tilfreds med. – Jeg valgte det her sted på grund af beliggenheden – tæt på bus, tog og indkøb. Og så ligger mit hus som det sidste i rækken. Der er ro, og så har jeg tilmed en god nabo.

## Idéoplæg og helhedsplan

Husene på Skyttevej har det så dårligt, at huslejestigninger og udlejningsvanskeligheder truer. Teknikere fra det rådgivende

ingeniørfirma Johansson og Kalstrup er sat til at lave en tilstandsvurdering. Sammen med Arkitektfirmaet DAI Gruppen A/S i Esbjerg skal de komme med et idéoplæg til forbedringer, som skal diskuteres først med bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen og siden på et møde med beboerne. Formålet er at henvende sig til Boligselskabernes fælles fond, Landsbyggefonden, og ansøge om støtte til en helhedsplan for genopretning af afdelingen. Uden støtte vil en modernisering betyde urealistiske huslejestigninger og dermed ledige boliger. Med støtte kan de røde murstenshuse på Skyttevej igen blive et meget attraktivt boligområde – de rummer muligheden.

## Attraktiv beliggenhed

Skyttevej ligger i Nørremarken, Ribes største beboelsesområde. Et lille indkøbscenter med flere supermarkeder, bank og bager ligger i området, og helt tæt på bebyggelsen ligger Ribes store fritidscenter med svømmehal og sportsanlæg.

– Der er 10 minutter til centrum på cykel, og der er tog og bus lige ved døren og gode indkøbsmuligheder tæt på, fortæller Ove Johansen, formand for afdelingsbestyrelsen.

– Vi har beboere, der ruller af sted til

købmanden med rollatoren på 10 minutter, fortæller Niels Peter Madsen, der er vicevært i bebyggelsen. Det er helt perfekt for ældre, siger han.

## Fugt og flade tage

– Jeg synes godt om at bo her, men væggene bliver mørke, selvom jeg har malet flere gange; det sorte slår igennem igen, fortæller Heidi Ravn Nørgaard, der har boet på Skyttevej i fem år med sine børn.

Husene på Skyttevej er dårligt isolerede, og beboerne lever med kolde vægge, der nemt får sorte plamager. Bebyggelsen er fra starten af 1970'erne og opført med kun 65 mm isolering. Siden har 125 mm været standard, og nu er der netop indført krav om 200 mm isolering i nybyggeri.

Fugerne i murværket er nedbrudt mange steder, vand trænger ind, og alene udbedringen af murene er en kostbar affære. Tagpappen på de flade tage buler op – dampbuler i fagsproget – og bliver utætte omkring ovenlysvinduerne af plexiglas.

– Hvis de laver rejste tage, synes jeg der skal laves loftsrum. Vi har kun et lille pulterrum på 6 m<sup>2</sup>. Min mand har arbejdet som skovfoged. Han har motorsav og masser af udstyr til træfældning, og han er en ivrig lystfisker med masser af



*De lave huse med god udenomsplads rummer store muligheder for at blive et rigtig attraktivt boligområde i Ribe.*

# men ...

**Afdeling 20 i Ribe Boligforening er en rigtig 70'er bebyggelse. Godt brugte rækkehuse med flade tage, fugtproblemer og en faretruende høj husleje. Alligevel fremhæver beboerne de attraktive sider ved boligafdelingen. BoDanmark har været på besøg på Skyttevej i Ribe.**

fiskegrej. Det fylder alt sammen, fortæller Maj Britt Pedersen.

Det er ikke moderne, stilren arkitektur, der præger byggeriet, som arkitekten næppe har vundet priser for. Carportene dominerer indtrykket, når man ankommer til husene, og det hjælper ikke at stern-

brædderne på taget trænger til udskiftning.

– Beboerne synes de ser forfærdelige ud, siger Ove Johansen.

### **Store græsplæner**

Mellem husene, der er opført i klynger, ligger store velholdte, men måske også lidt

kedelige, græsplæner.

– Vi havde en fin legeplads, der var lavet af beboerne, men kommunen ville have den revet ned, fordi den var ulovlig. Den var ikke sikkerhedsmæssigt forsvarlig, fortæller viceværtten Niels Peter Madsen, der om sommeren bruger lang tid med græsslåmaskinen på de store plæner.

Heidi Nørgaards børn synes godt om bebyggelsen, men savner dog en legeplads.

Flere af beboerne har fået lov til at inddrage en del af den fælles plæne i deres egen have, og alligevel synes græsplænerne gevaldigt store – var der træer, boede man i en parkmæssig bebyggelse.

### **På smertegrænsen**

– Vi hører tit, at interesserede, der er ude at se på boligerne, synes at huslejen er for høj. Den er på smertegrænsen. Vi har ikke udlejningsproblemer, men i 2001 stod en af vores store lejligheder tom i tre måneder, inden et ældre ægtepar flyttede ind.

Niels Peter Madsen har været vicevært på Skyttevej i 15 år og passer også to andre små bebyggelser.

Formand for afdelingsbestyrelsen, Ove Johansen, nikker.

– Husene lige uden for Ribe sælges jo for under en million kroner. Her i afdelingen



*Ikke underligt at beboerne klager over fugtige vægge.*

### **Det skal der til**

Maj Britt Pedersen har sammen med sin mand købt hus i Damhus – tre kilometer fra Ribe. Et hus med mere plads – god plads til de to sønner – og alligevel er udgifterne tæt på at være de samme. Vi spurgte hende, hvad der skulle til for at holde hende og familien på Skyttevej.

- Et værelse mere
- Mere opbevaringsplads
- Plads til båden – en BOPA jagtbåd
- Forhøjelse af bordhøjden i køkkenet
- Opsparing eller lavere husleje



*Carpportene trænger til vedligeholdelse. – Jeg har hørt folk sige, at de skæmmer byggeriet og ødelægger helhedsindtrykket, siger Jens Hunderup, formand for Ribe Boligforening.*



*Afdelingsbestyrelsen på Skyttevej får en central rolle, når der skal lægges en helhedsplan for bebyggelsen. Til højre Ove Johansen, formand, og Christian Lassen, medlem af afdelingsbestyrelsen.*

er huslejen 5.130 kr. for et femværelses rækkehus på 118 m<sup>2</sup>. Med vand og varme bliver det 6.420 kr. Et stort trerums hus på 93 m<sup>2</sup> koster 4.300 kr. netto og 5.970 kr. med det hele.

### Børnerig bebyggelse

Bebyggelsen huser omkring 40% børn og unge; en ganske stor andel af de i alt ca. 100 beboere, der også rummer en del ældre. Med andre ord er der en aldersmæssigt meget spredt beboersammensætning i de 45 rækkehuse. Halvdelen af husstandene er børnefamilier med i alt 40 børn under 20 år. De fleste børn er fra 8 år og opefter, og seks-syv stykker er 16 år og ældre. En tredjedel af beboerne er par. Blandt børnefamilierne er enlige forsørgere i overvældende flertal. De udgør næsten fire ud af fem børnefamilier i bebyggelsen. ■

# Sådan vil vi have det

**Arkitektonisk flotte løsninger, tilbygninger, tilgængelighed, sociale netværk og kommende beboere – tænk på det hele, når bebyggelsen bliver moderniseret.**

*Af informationschef Anders Juel Hansen*

■ – Det handler om, at vi sammen med beboerne og bestyrelserne lægger en plan for, hvordan boligafdelingerne skal moderniseres. Morgendagens beboere fravælger boligområder med dårligt vedligeholdte huse, nedslidte græsplæner og forsømte legepladser, eller små boliger med gamle badeværelser og køkkener. De vil bo i en moderne bolig i et område, hvor de kan være del af et netværk, hvor man går sammen om fælles interesser og ser efter hinanden og børnene. Og viceværten skal være der, hvis noget skal ordnes, siger Michael Demnitz, direktør i Boligkontoret Danmark.

Han frygter, at almene boligområder sækker agterud på boligmarkedet, hvis ikke der sker store investeringer.

### Hvem skal være min nabo?

– Vi foreslår boligforeningerne at få undersøgt hver boligafdeling. Både husenes fysiske tilstand og forslag til fornyelse, men også de sociale netværk – hvem bor hos os, og hvem skal vi satse på som nye naboer? Sammen med beboerne skal vores projektmedarbejdere lægge en helhedsplan for bebyggelsen. Foreløbig kalder vi vores plan Sådan vil vi have det, siger Michael Demnitz, der mener, at beboere og bestyrelser skal stille skarpt på, hvilke målgrupper byggeriet skal være attraktivt for.

– Er det børnefamilier, skal vi have store lejligheder og gode legepladser. Her hjælper det, at institutioner, skoler og sportsfaciliteter er inden for rækkevidde. Er det ældre, skal tilgængeligheden være i orden, og viceværten være klar til lidt ekstra hjælp. Ældre vil have transport og indkøbsmuligheder tæt på. Vi kan også fortsætte med en blandet beboersammensætning uden udlejningsproblemer. Det er de spørgsmål, vi må stille.

### Med i overvejelserne

Formanden for Ribe Boligforening, Jens Hunderup, ved godt hvilken målgruppe, han mener vil finde Skyttevej attraktivt.

– Vi mangler boliger til ældre. Boliger der er handicapvenlige. I Ribe Boligforening har vi næsten kun parcel- og rækkehuse med trapper eller etagehuse.

Husene på Skyttevej har niveaufri adgang og er velegnede for ældre, men dørene til badeværelserne er kun 60 cm brede. Det er for smalt til en kørestol.

Samtidig lader byggeriet til at være ideelt for børn – der bor mange – og de har kort vej til fritidstilbud og god plads omkring husene, men mangler en rigtig legeplads. Alt dette er overvejelser, som Ribe Boligforening, afdelingsbestyrelsen og beboerne skal have med, når der skal tales moderniseringer af bebyggelsen.

### Store investeringer

– Vi taler om gennemgribende moderniseringer. Mange steder med nye køkkener og badeværelser, måske tilbygning af ekstra rum eller sammenlægning af lejligheder – og ikke mindst renovering af udearealerne, som betyder mere for vurderingen af boligområdet, end man ofte forestiller sig. Der er tale om så store investeringer, at vi kun kan gennemføre dem med støtte fra Landsbyggefonden og de lokale dispositionsfonde, hvis vi skal undgå store huslejestigninger. Hver boligforening skal prioritere deres midler i dispositionsfonden, så de fordeles på en fornuftig måde til boligafdelingerne, siger Michael Demnitz.

Jens Hunderup og Ribe Boligforening har allerede sat pengene i foreningens dispositionsfond i arbejde.

– Vi har 6 af vores 8 mio. kroner i gang og støtter renoveringer i mange af vores bebyggelser, fortæller han. Skyttevej har fået et rente- og afdragsfrit lån på 820.000 kr. fra dispositionsfonden. ■

*Læs om sociale netværk – social kapital – på side 14.*



– Vi foreslår boligforeningerne at få undersøgt hver boligafdeling. Både husenes fysiske tilstand og forslag til fornyelse, men også de sociale netværk – hvem bor hos os, og hvem skal vi satse på som nye naboer?

### Hver husstand på Skyttevej betaler 900 kr. hver måned til fonde

Husene på Skyttevej skal renoveres for mange millioner kroner, og allerede nu er huslejen høj i forhold til området. Paradoksalt nok betaler beboerne i den situation ekstra skat for at lette statens og Thor Pedersens finansiering af nybyggeri. Fordi regeringen har valgt at lade Landsbyggefonden betale for staten i stedet for at lade alle skatteborgere betale.

Skyttevej hører nemlig til de boligafdelinger, der har færdigbetalt byggeriets oprindelige lån. Huslejen falder ikke, og i stedet betaler beboerne 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til dispositionsfonden i Ribe Boligforening.

Hver husstand betalte i 2006 10.700 kr. eller 900 kr. om måneden – i alt 480.000 kr.

I 2013 stiger beløbet til 20.000 kr. eller 1.650 kr. – i alt 890.000 kr., som beboerne skal betale hvert år i al fremtid. Siden de første lån udløb i 2002, har beboerne betalt 1.7 mio. kr.

Hvordan er det nu det er med

# Landsbyggefonden?

## Hvornår

Landsbyggefonden blev stiftet i 1967 af almene boligorganisationer.

## Hvorfor

Fondens formål er at fremme det almene boligbyggeris selvfinansiering.

Baggrunden for at oprette en fond var boligforliget af 1966, hvor det blev aftalt, at den almene sektor skulle betale bidrag til en fælles landsbyggefond for det almene byggeri. Idéen med fonden var at sørge for, at boligerne i den almene sektor ikke blev utidsvarende eller på andre måder mindre attraktive end andre boligformer.

## Hvor kommer pengene fra

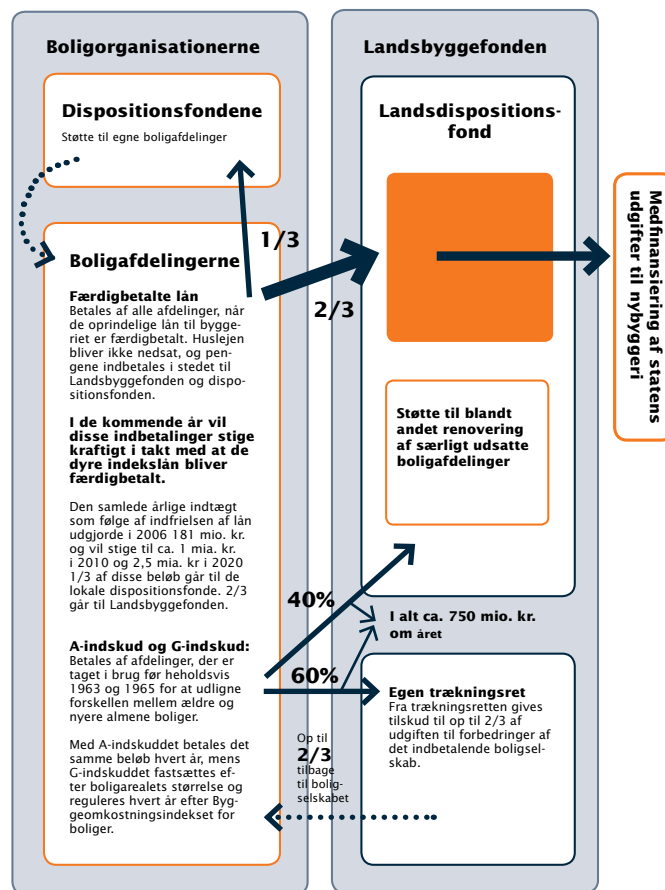
Landsbyggefondens indtægter betales af lejerne i de almene boliger. Lejernes indbetalinger kommer i tre forskellige former: A-indskud, G-indskud og færdigbetalte lån.

Som det er skitseret på tegningen, går 60% af indbetalingerne fra A- og G-indskuddene til en særlig konto for boligforeningerne, hvorfra de har trækingsret til egen brug – pengene tilbageføres til boligforeningerne som støtte ved mindre moderniseringer. Boligforeningerne bestemmer selv, hvornår de skal bruges. De resterende 40% overføres til landsdispositionsfonden.

Indbetalingerne fra de færdigbetalte lån opstår, fordi beboerne fortsætter med at betale den samme husleje, når de oprindelige lån til byggeriet er indfriet. Pengene indbetales i stedet til Landsbyggefonden (2/3) og til dispositionsfonden (1/3). I de kommende år vil indbetalingerne fra de færdigbetalte lån stige kraftigt.

## Hvad bruges pengene til

Landsbyggefonden støtter blandt andet renoveringer af særligt udsatte boligafdelinger, socialt forebyggende arbejde og



bedre tilgængelighed for handicappede. Siden 2002 er en del af Landsbyggefondens midler også gået til medfinansiering af statens udgifter til nybyggeri. Før 2002 gik hver krone af Landsbyggefondens indtægter til at renovere sektorens nedslidte og utidsvarende boliger. Der er indtil videre blevet overført ca. 10 milliarder fra Landsbyggefonden til staten, selvom undersøgelser viser, at behovet for renovering af den almene sektor er stort. Landsbyggefondens egen rapport "Almene boliger med fremtid" skønner, at der bliver behov for ca. 163 milliarder kr. over de næste 20 år til renovering af det allerede eksisterende almene byggeri.

I Danmark er der ca. 540.000 almene boliger, fordelt på ca. 700 boligorganisationer.

# ”Må jeg låne en kop sukker?”

**Social kapital er det netværk, der er mellem mennesker i en boligafdeling. Det handler om tillid og normer – og om fællesskaber med ligesindede og på tværs af grupperinger.**

*Af Katja Adelhøj Lindblad, direktionssekretær, cand. scient. adm. og formand for afdelingsbestyrelsen Rosenlunden i Vallensbæk Boligselskab*

□ En undersøgelse af en boligafdelings sociale kapital giver et billede af, hvordan beboerne egentlig har det med det sted, de bor. Undersøgelsen kan synliggøre det ”usynlige”, og resultatet kan give afdelingen nogle pejlemærker for, hvor der er behov for en indsats. Undersøgelsen af social kapital er et af elementerne i Boligkontoret Danmarks projekt med helhedsplaner for boligafdelingerne.

## Sociale netværk mellem mennesker

I et boligområde kan beboersammensætningen være meget forskellig. Nogle bor alene, andre som familie, nogle har børnmens andre er ældre. Men fælles for os alle er, at vi bor i et fællesskab i mere eller mindre grad, og at vi også er naboer i et eller andet boligområde. For de fleste af os er det vigtigt, at naboskabet er godt. Vi vil gerne have det rart med dem, der bor omkring os, vi vil gerne føle os hjemme, og langt de fleste af os oplever, at det giver en bedre hverdag, hvis naboskabet er godt. I flere år har forskere og boligfolk talt om boligområdets sociale kapital.

## Den lim der binder det sociale liv sammen

Social kapital viser, hvor godt vi har det med hinanden, og i hvor høj grad der i et boligområde er sociale relationer mellem mennesker. Derudover kan en høj grad af social kapital hindre de negative boligsociale processer, som vi i dag kender fra visse afdelinger. Social kapital er også et udtryk for de ressourcer, der er i et boligområde – hvor flere beboere går sammen om noget og skaber noget ekstra. På den måde kan man sige, at to plus to giver fem. De årlige

landsindsamlinger til gode formål er et godt eksempel. Her går mange mennesker ud på ruter med det formål at samle penge ind. Det er dette ekstra – i dette eksempel pengene – der er den nye ressource, der skabes. I et boligområde kunne det være aktiviteter, som to eller flere beboere laver sammen og derved skaber noget ekstra til glæde for andre beboere. De to beboeres ressourcer bliver lagt sammen og giver noget, som ikke var der i forvejen, og som ikke ville være der, hvis ikke de to var gået sammen om projektet.

Man kan sige, at social kapital er den lim, der binder det sociale liv sammen. Når vi er alene, skabes der i udgangspunktet ikke social kapital, men når to eller flere beboere sammen yder en indsats til gavn for andre, er de med til at opretholde det gode naboskab eller en boligafdelings sociale liv.

## Beboerdemokrati og social kapital hænger sammen

Når social kapital er vigtigt for almene boligafdelinger, skyldes det især de effekter, den medfører.

Hvis der ikke er nogen social kapital, kan det have konsekvenser for den sociale orden og for samfundet som helhed. Tendensen er, at boligafde-

linger med en høj grad af social kapital ofte er områder, hvor folk er venligere, og hvor oplevelsen af trykthed er større end i områder med en lav grad af social kapital. Samtidig hænger beboerdemokratiet og social kapital meget tæt sammen. Det ser ud til, at de afdelinger, hvor mange beboere deltager i arbejdet, og hvor beboerdemokratiet fungerer godt, har det bedst. De har ofte en stærkere social sammenhængskraft og derved flere ressourcer.

## Vi skal hjælpe hinanden

Social kapital skabes ved folks deltagelse i netværk, og via denne deltagelse opstår



*Samarbejdet omkring beboerprojektet i Borupgård 1 og 2 i Snekkersten styrkede sammenholdet i afdelingen og resulterede i en legeplads til børnene og en dejlig prydhave. Projektet vandt Boprisen i 2005.*

der normer og forpligtelser, der holder det sociale liv sammen. Vi kender det alle sammen – vi står og mangler sukker eller mælk til kaffen og må ind til naboen og låne lidt, hvis altså naboen er en, vi er på talefod med. Her opstår reglen om gensidighed: ”Jeg gør dette for dig i håbet om og troen på, at nogen vil hjælpe mig engang i fremtiden, når jeg får brug for det.” Normen forudsætter altså ikke, at der skal betales tilbage med det samme, men at man vil hjælpe, hvis ens nabo skulle få brug for det.

Den enkelte beboer har fordele af at indgå i netværk i og omkring boligafdelingen, da man eksempelvis får nye venner og hjælp til problemer. Samfundet som helhed nyder godt af, at der på individniveau er sociale relationer, der bygger på tillid og dermed medfører en bredere tillid generelt blandt borgerne i samfundet.



### **Nedbryd grænsen og byg en bro**

Når beboerne indgår i en relation med andre, vil regelmæssig ansigt til ansigt-kontakt skabe tillid og social kapital. Man kan sige, at der bliver bygget en bro mellem beboere, der har forskellig baggrund. Det kan f.eks. være mellem personer af forskellig etnisk herkomst eller mellem børn og ældre. Dermed åbnes der op for, at folk lærer hinanden at kende, og jo flere relationer der er, desto flere broer bygges der. Pointen er, at folk, der før var fremmede, kommer tættere på via 'broen' der bygges, og det giver grobund for tillid, da det at give mennesker lov til at lære én at kende åbner op for troværdighed. Brobyggende social kapital kan også ses som stærke sociale bånd udadtil, der går på tværs af organisationen eller boligafdelinger.

### **Åbenhed og engagement er nøgleordene til social kapital**

Beboerdemokratiet er en afgørende faktor for, om der er meget social kapital i en boligafdeling. Vores veludviklede styreform – beboerdemokratiet – er en af grundstenene i den sociale kapital. Her er deltagelse og engagement, og her skabes det ekstra, der kan holde det sociale liv sammen. Ofte dukker folk op til beboermøderne for at få en sludder. Nogle kommer, fordi de er nysgerrige, andre fordi de vil bidrage til arbejdet i afdelingen. Alle er de med til at styrke sammenholdet mellem afdelingens beboere. Vi skal derfor værne om den deltagelse, der er i afdelingen og passe på de aktive beboerdemokrater, vi har – de er nemlig kimen til social kapital.

Man skal ikke forveksle social kapital med lange dagsordener eller forretningsor-

dener – det er ikke det samme. Kun når vi mødes og har den gode åbne dialog, kan vi skabe mere social kapital. Den kan ikke skrives på papir eller puttes ind i vedtægterne. Det er en usynlig ressource, der kan skabes, men også nedbrydes, hvis man ikke plejer den.

### **Arbejdet for et bedre samfund starter der hvor vi bor**

I dagens Danmark har vi alle travlt med at lykkes i livet – der er karriere og familie, der skal passes og plejes – det er også en slags kapital. Men vi har brug for at have social kapital mange steder for at holde sammen på vores samfund, og vi kan jo passende som beboerdemokrater starte i vores egen boligafdeling med at pleje det sociale liv og beboerdemokratiet, så vi også har det om mange år. ■

# Hvorfor skal handicapboliger

Af designer Maja Asaa

**Q** Der er en udbredt tendens til, at tilgængelighed betragtes som et besværligt element, der altid integreres i arkitekturen til sidst. Tilgængeligheden i arkitektur er ofte noget, der bliver tilføjet i sidste øjeblik. Den er et krav, mange arkitekter hellere ville undgå at beskæftige sig med. Det er en ikke sjælden opfattelse, at kravene om tilgængelighed i bygningsreglementet skæmmer arkitekturen og er i vejen for den store arkitekts fuldkomne værk.

Men hvorfor skal det være sådan? Hvorfor ikke betragte kravene om tilgængelighed som et dogme for arkitektonisk innovation. Et element der kan bidrage til at give bygninger en ny identitet.

## Fokus på sanseligheden

Udfordringen består i at skabe visioner for, hvordan boligen kan bidrage til at optimere de handicappedes situation – i kraft af en udformning og ved at integrere teknologiske løsninger i arkitekturen. Visionen er at skabe en smuk og oplevelsesrig arkitektur fyldt med sanselige oplevelser.

De svært handicappede er meget afhængige af deres personlige hjælpere i hverdagen, og de har derfor behov for større fysisk uafhængighed i boligen. Udfordringen er her at kombinere muligheden for opsyn med behovet for en større grad af privathed og mindre afhængighed af den fysiske tilstedeværelse af den personlige hjælper i boligen.

Et andet behov er kommunikationsmu-

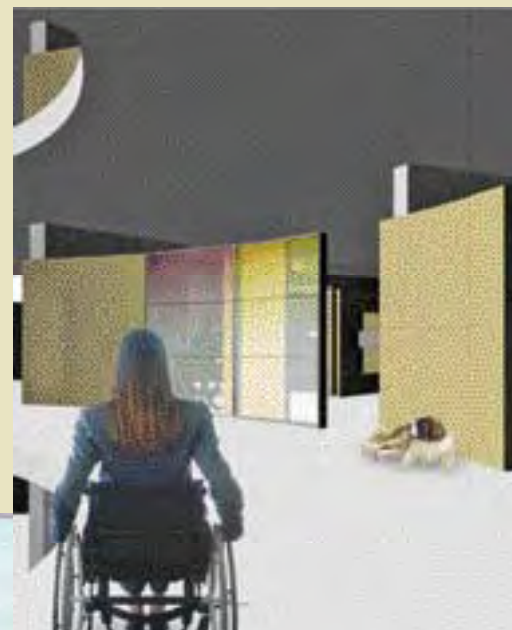
ligheder, der tilgodeser de begrænsede bevægelsesmuligheder. Både inden for og uden for den private bolig. Både i relation til professionelle og private sociale relationer.

## Ingen blinde veje!

I vores oplæg til Fremtidens Handicapbolig er hele bygningens arkitektur udformet med henblik på at det skal være let at bevæge sig rundt i kørestol. Det arkitektoniske koncept er: "Ingen blinde veje!"

Indvendigt slynger en smuk og spatios rampe sig hele vejen op gennem bygningen. På svævende plateauer transporteres man hurtigt op og ned gennem rummet.

I midten af bygningen, hvor ovenlyset vælter ned, er en platform, hvor hjælperne opholder sig. Herfra har de et opsynsfelt på



ILLUSTRATIONER: TEGNESTUEN FORCE4

# være så "usexede"?

SYNSpunkt

360 grader til boligerne. De holder opsyn med de handicappede via translucente digitale skærme, der fungerer som mobile facader til boligerne. Der er semi-private rekreative, grønne nicher, hvor man kan slappe af og modtage besøg uden for boligen – når en skovtur ikke altid er en mulighed.

## Værelse med udsigt

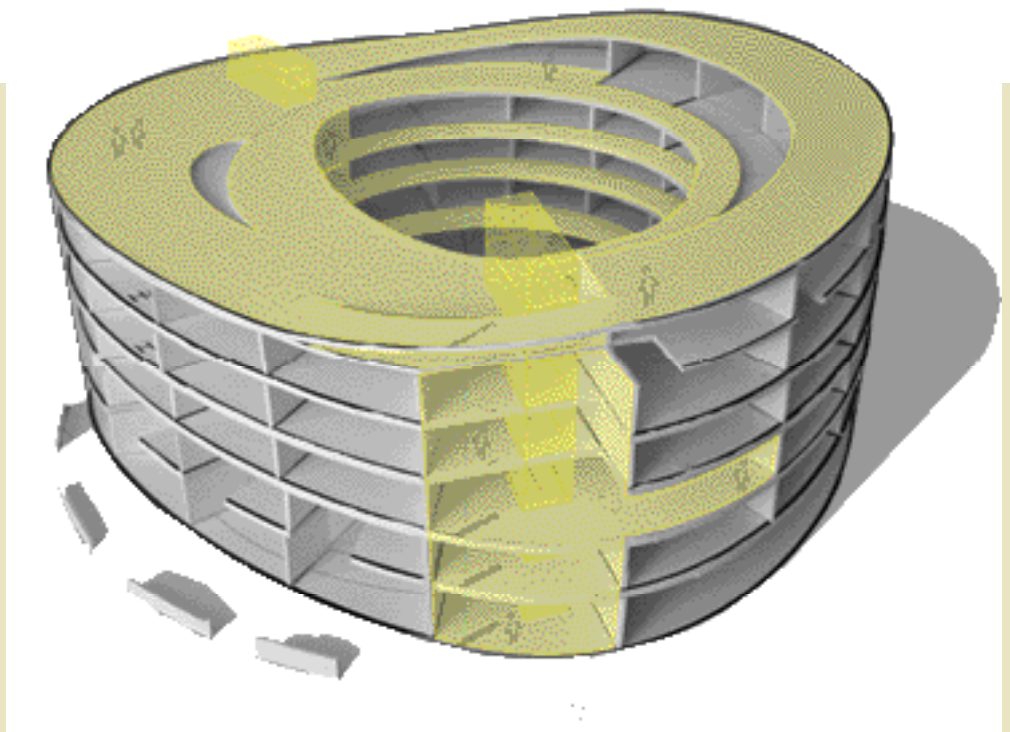
Den enkelte bolig er indrettet, så det er let at bevæge sig gennem rummene, og så der er størst mulig oplevelsesmæssig kvalitet. I midten af boligen er der et drive through-bad og -toilet. Badeværelset er et meget brugt rum, så det er vigtigt, at det ikke er en vendeplads, hvor man skal bakke frem og tilbage for at komme ud. Bygningens

geometri er skabt ud fra intentionen om, at optimere facadens areal. Soveværelset ligger ud mod facaden, og der er direkte udsigt fra sengen, hvor mange tilbringer en stor del af deres tid. Over sengen er der indbygget en skærm i loftet. Skærmen er en digital, interaktiv kommunikationsflade, der også fungerer som tv. Den transmitterer realtime fra fællesarealerne i bygningen.

Boligkonceptet er tænkt som et etagebyggeri med en innovativ arkitektur, der vil være en ny attraktiv bolig for alle – med eller uden skærpede tilgængelighedsbehov. ■

*Maja Asaa er uddannet designer fra Danmarks Designskole og partner i tegnestuen Force4.*

– et oplæg til fremtidens handicapboliger.



*Projektet om fremtidens handicapboliger er udviklet af tegnestuen Force4. Se mere på [www.force4.dk](http://www.force4.dk)*



Brygger John Juul Rasmussen og hans kone Ellen Skjødt Rasmussen ved Bryggeriet Refsvindinges til dato største succes, Ale no. 16.

### Til øllet

Bryggeriet Refsvindinge brygger 15 forskellige øl – her lidt om seks udvalgte.

- **Ale no. 16** – en behagelig ale, en overgæret øl med en lidt sød eftersmag, brygget på originalt engelsk gær. Skal man smage øl fra Bryggeriet Refsvindinge, kommer man ikke uden om den.
- **Mors Stout** – en kraftig portertype brygget med chokolademalt. Uhhmm.
- **Prima Landøl** – en helt spe-

ciel overgæret øl brygget med lidt røgmalt og derfor en anelse røget i smagen. – Den er god til groft rugbrød, fedt, spegepølse, røget ål og en snaps, lyder anbefalingen fra Ellen.

- **HP Bock** – HP står for Højt Prioriteret, en stærk mørkgylden overgæret øl af Bocktypen, der lagrer helt op til 2 måneder. En utrolig god og kraftig smag og en styrke på 7,4% – sørg for at være tæt på sengen, inden du hælder øllen i glasset.

### ▪ Brygmesterens egen pils

– en god, overgæret pilsner.

- **Skibsøl** – undergæret hvidtøl brygget på røgmalt – siges at smage af tov og tjære. – Den drikker jeg ikke, siger Ellen bestemt.

Øllet er pasteuriseret, men køber man det gamle stakitøl, hvidtøl på store dunke med træstave omkring, er det ufiltreret og ikke pasteuriseret.

### Salg fra bryggeriet

Bryggeriet Refsvindinge ligger ved Ørbæk på Østfyn. Adressen er Nyborgvej 80, 5853 Ørbæk. Der er salg direkte fra bryggeriet mandag – lørdag kl. 8-18. Der er mulighed for rundvisning på bryggeriet på lørdage, hvis man bestiller i meget, meget god tid.

Bryggeriets hjemmeside findes på [www.bryggerietrefsvindinge.dk](http://www.bryggerietrefsvindinge.dk).



# Familiebryggeri med traditioner

**Håndlavet øl, smagt til med omhu. Bryggeriet Refsvindinge har leveret hvidtøl til fynboerne siden 1885 og er nu landskendt for sin Ale no. 16. Bag succesen gemmer sig en brygger, der kun brænder for én ting – at brygge godt øl.**

Af informationschef Anders Juel Hansen

**□** Det er en lidenskab, en besættelse. John Juul Rasmussen er beskæftiget med sit bryggeri dag og nat.

– Nogle dage kan han stå op ved 5-tiden, så han kan nå at brygge to gange på samme dag, fortæller hans kone Ellen. BoDanmark er taget på besøg på det traditionsrige bryggeri. John bliver der ikke vekslet mange ord med, travlt som han hele tiden har.

– Al gang foregår i løb, plejer jeg at sige om ham.

Hele tiden eksperimenterer han med brygning af nye øl. 10 forskellige øl er der kommet til, siden han overtog bryggeriet fra sin far i 2001. Traditionen holder han også i hævd og brygger den mørke hvidtøl, som hans oldefar startede med i 1885. Den gang blev øllet brygget på gårdene og på et væld af små bryggerier, der sørgede for at slukke danskernes tørst. Ofte med hvidtøl som på Bryggeriet Refsvindinge, der først i 1986 startede med at producere pilsnerøl med alkohol.

## Øl på øl

Bryggeriet slog sit navn fast med Ale no. 16. Den første overgærede øl i Danmark, der markerede den nye bølge af specialøl – Ægte Fynsk Ale, som guldøllet med den karakteristiske blå etiket og kapsel bliver kaldt. Den blev brygget første gang i 1995, kåret som Danmarks bedste øl i 1997 og har vundet flere internationale priser. Den helt store sællert for John Juul Rasmussen, der dog ufortrødent fortsætter med at skabe den ene nye øl efter den anden.

Enkens Anden Lyst, Brygmesterens Egen Pils, Skibsøl, Prima Landøl, HP Bock, Mors Stout – der der følger en historie med hver øl.

– Jeg gik og plagede John, om han ikke kunne lave en mørk øl af portertypen, og så bryggede han Mors Stout, fortæller Ellen.

## Familien i sving

Hele familien hjælper til for at få bryggeriet

til at fungere. Johns far tropper op hver dag for at hjælpe, sønnen Peter er i lære som brygger og er den eneste ansatte på bryggeriet. Ellen styrer i baglandet, og hendes datter Anne tegner etiketter til flaskerne. Sammen med søsteren Lene hjælper Anne til, når hun kan.

Torsdag er tappedag, og så er der brug for alle hænder, og naboerne kan risikere at blive indkaldt som forstærkning.

– Vi har tre unge karle som naboer, der er rigtig flinke til at hjælpe, når det kniber.

Ellen har fast fridag fra sit arbejde om torsdagen. Hun er pædagog i Børnehuset Møllervangen, der ligger i boligområdet Møllerne, der hører til Andelsboligforeningen Holmegården.

I februar var John og Ellen en uge i Boston i USA med børn og svigerbørn. John var inviteret over som gæstebrygger.

– Det er første gang, vi har holdt så mange dages ferie, normalt bliver det kun til korte storbyferier, siger Ellen. God gammeldags ølbrygning er en livsstil i Refsvindinge.

## Håndlavet øl

– Vores øl er håndlavet – det er ikke computerstyret. Hecessen er derfor forskellig fra bryg til bryg – malten og humlen kan opføre sig forskelligt – måske fordamper der lidt mere vand den ene gang. Vi kan brygge én slags øl ad gangen i vores store kar. Det tager en dag, og så lægger vi vores overgærede øl to-tre dage i gærkarret, inden det ligger og gærer færdigt. Det tager mindst fem uger, vores Bock øl ligger helt op til to måneder. Når tiden er ved at være gået, går John ud med et krus, fortæller Ellen. – Så kalder han på "konen" og "faren", og så smager vi, om øllet er færdigt, eller om det skal ligge lidt længere. Så filtrerer og pasteuriserer vi det inden tapningen. Ellen kender hvert et trin i processen.

## En smag af tjære

– Førhen lavede vi det hele fra A-Z, dyrkede selv byggen og lavede malt, men i dag køber vi malten.

John og Ellen laver dog stadig én type malt – røgmalt.

– Det er den, vi bruger til skibsøl, som vi er de eneste i Danmark, der laver. Peter Clemensen oppe på Thisted bryghus

siger, at de ikke kan lave deres Limfjordsporter uden vores malt. Amerikanerne i Boston var også helt vilde med vores

skibsøl, da de var på besøg, så vi sendte noget røgmalt over, inden John i februar var gæstebrygger derovre.

Røgmalt bliver lavet ved en meget besværlig proces, hvor malten til sidst lægges på en stor perforeret metalplade. Nedenunder bliver der tændt op med 2 meter lange, flækkede bøgkævlere, og i to døgn ristes malten over røgen.

## Øl er in

Danskerne har fået øjnene op for, at øl er andet end den ensartede, halvkedelige pilsner fra de store bryggerier. Øl er også som det, der brygges i Belgien og Tyskland, kraftkarle med smag og styrke. Cafeer, ølbarer og mikrobryggerier som Nørrebro Bryghus skyder op som supplement til det gode, gamle, tilrøgede værtshus nede på hjørnet. Dyrt udenlandsk øl og dansk specialøl er blevet mondænt og trendy at drikke.

– Vi synes, det er rigtig godt, at interessen for de gode øl bliver større, det smitter også af på os, siger Ellen. Bryggeriet Refsvindinge har svært ved at følge med efterspørgslen og bygger til igen for at få en selvstændig tappehal.

– Vi investerer lidt efter lidt, så vi kan klare det, hvis interessen falder igen, siger Ellen, der griner højt, da jeg spørger, hvor meget Bryggeriet Refsvindinge omsætter for.

– Det ved jeg ikke, det interesserer mig ikke. **□**

*"Jeg gik og plagede John, om han ikke kunne lave en mørk øl af portertypen, og så bryggede han Mors Stout"*



*Deltagerne på kurset kom i nærkontakt med flammerne, da de skulle afprøve de forskellige brandslukningsmetoder.*

# Det er røgen der dræber

## Hvordan undgår du, at der opstår brand i din bolig?

*Af informationsmedarbejder  
Mette Kramshøj Flinker*

**□** En lampe vælter ned i en sofa. Efter kort tid antænder den varme halogenpære stoffet, og der opstår røg. Fem minutter senere står hele rummet i flammer. Møbler, loft og vægge brænder, og rummet er fyldt af tykke, sorte røggasser med en temperatur på omkring 500°.

Så hurtigt kan det gå. Fra den første gnist opstår, til der raser et flammehav, hvor alt i rummet er brudt i brand på grund af den høje temperatur. Det viser en scene fra filmen "Det brænder", som Trygfonden udsendte i 2006 i forbindelse med deres kampagne om brandsikkerheden i Danmark.

Og meget tyder på at der stadig er et stort behov for oplysning og instruktion omkring brandbekæmpelse. Hver time året

rundt opstår en ny brand, og i over 80 tilfælde ender brandene med et dødsfald. De seneste tal fra Beredskabsstyrelsens statistikker viser desuden, at langt de fleste dødsbrande finder sted i hjemmet – oftest hos folk, der bor i etagebyggeri. Der er derfor god grund til at sætte fokus på brandsikkerhed i boliger.

### Trygge rammer for beboerne

Boligkontoret Danmark afholdt i efteråret 2006 en række kurser i elementær brand-sikring. Kurserne blev tilbudt ejendomsfunktionærer og andet personale ude i ejendommene.

Formålet med kurserne var at sikre den enkelte medarbejders kendskab til forebyggelse, bekæmpelse og evakuering i

forbindelse med brand og derigennem skabe større brandsikkerhed for beboerne. I kombination med en lektion i livreddende førstehjælp var undervisningen tilpasset dagligdagen i et boligkompleks og tog udgangspunkt i de situationer, der typisk kan opstå i hjemmet og på steder, hvor folk bor tæt sammen.

– Mange af de ting man lærer på et brandsikringskursus er noget, man har hørt om før, siger kursUSDeltager Mette

Chang, der er inspektørassistent i DVB København. – Derfor tror mange mennesker også, at de ved hvad der skal vides om at

slukke en brand. Men det betyder meget at få det prøvet af. Når man selv står over for flammerne med en skumslukker i hæn-

*"Det er en meget skræmmende tanke, at alt kan brænde ned, mens man er væk i fem minutter"*

derne, kan man virkelig mærke, hvad det er for nogle kræfter, man er oppe imod. Det handler om at tage det roligt og handle logisk – og hurtigt. Derfor er jeg rigtig glad for, at jeg har prøvet det.

### Husk lige kaffemaskinen

Sidste år døde 71 personer i forbindelse med brande. I 2005 var tallet helt oppe på 87. Mange af disse ulykker skete i hjemmet og kunne være undgået ved hjælp af nogle ganske enkle forholdsregler. Og faktisk kan det være både nemt og hurtigt at minimere en lang række af hverdagens største risikofaktorer. Halvdelen af alle dødsbrande skyldes en ryger, der glemmer cigaretten eller falder i søvn. Madlavning, stearinlys, elektrisk udstyr og fejl i elinstallationer er også eksempler på hyppige årsager til brande i hjemmet. Desuden kan en stak aviser eller en barnevogn i opgangen være et oplagt mål for en ildspåsetter.

– Jeg er blevet mere bevidst om mine egne vaner i forbindelse med ild, fortæller Mette Chang. – For eksempel forlader jeg ikke længere et rum, hvor jeg har tændt stearinlys, uden at puste dem ud. Og både på arbejdet og derhjemme er jeg begyndt at tjekke kaffemaskinen en ekstra gang, inden jeg går. Det går utrolig hurtigt, hvis først ilden får fat, og det er en meget skræmmende tanke at alt kan brænde ned, mens man er væk i fem minutter.

Hvis man vil undgå brand, handler det først og fremmest om at undgå de farer, der kan være forbundet med helt almindelige, dagligdags handlinger. En grundlæggende respekt for ild kan forebygge mange slags ulykker – og er branden opstået, er det afgørende at have tid til at reagere. Det er røgen, der dræber, og opsætning af en røgalarm er en enkel og billig sikkerhedsforanstaltning, der redder menneskeliv.

### Brandsikring er et fælles ansvar

Størstedelen af de mennesker, der omkommer i brande, bor alene. Der er ofte tale om ældre eller ressourcetsvage beboere, der har sværere ved at få hængt en røgalarm op eller har begrænsede muligheder for at opdage og bekæmpe en brand. Derfor er Boligkontoret Danmarks arbejde for oplysning om brandsikring også en opfordring til, at vi alle hjælper hinanden med at øge sikkerheden. Ved at følge sikkerhedsrådene kan vi passe bedre på os selv og på vores naboer.

Trygfondens kampagnefilm "Det brænder" kan rekvireres gratis ved henvendelse på telefon 35 44 80 22 eller på

**MKF@boligkontoret.dk** 

## Gode råd

**Sluk cigaretten, når du er træt og ryg aldrig i sengen.**

**Forlad aldrig et rum med levende lys.**

**Gå ikke fra madlavningen.**

**Sluk dine EL-installationer på kontakten.**

**Pas på halogenlamper. Sørg for at de ikke vælter.**

**Frist ikke ildspåsettere med aviser og lign. i kælder eller opgang.**

**Parker ikke barnevognen i opgangen.**

**Lav en flugtplan og aftal hvad I gør, hvis det brænder.**

**Sæt en eller flere røgalarmer op.**

### Dødsbrande i 2006

Formodede brandårsager.

Ryging	29
Uforsigtighed i forbindelse med madlavning	10
Elektricitet	7
Overophedet brændeovn	3
Uforsigtighed med stearinlys	3
Påsat	1
Selv mord	1
Bilbrand	1
Ekspllosion	1
Ild i juletræ	1
Ukendt	14
<b>I alt</b>	<b>71</b>

Kilde: DBI



Mette Chang, der er ansat som inspektørassistent i DVB København, var blandt deltagerne da Boligkontoret Danmark i efteråret 2006 afholdt kurser i brandsikring.

# Natteravnene er landet i Birkebo

**Jan Nielsen og Birgitte Petersen, medlemmer af hovedbestyrelsen i Boligselskabet Birkebo, var med, da en gruppe frivillige voksne sidste år tog initiativ til at skabe tryggere rammer for børn og unge i Birkerød.**

Af informationsmedarbejder  
Mette Kramshøj Flinker

**I** foråret 2006 blev tre drenge overfaldet af en gruppe unge i Birkerød. Overfaldets grove karakter efterlod byens forældre i chok, og mange begyndte at tænke over, om de selv kunne gøre noget i arbejdet for et trygtere lokalmiljø. Blandt dem var Jan Nielsen, hvis 15-årige søn kendte de tre drenge, der blev overfaldet.

– Volden kom pludselig meget tæt på, og folk var chokerede over, at sådan noget kunne ske i et ellers stille og roligt område. Vi var flere bekymrede forældre, der begyndte at snakke sammen om, hvordan vi kunne forhindre den slags, og hvordan vi i det hele taget kunne være med til at give de unge nogle mere positive oplevelser.

Resultatet blev, at forældre, bedsteforældre og andre ildsjæle slog sig sammen for at give byens børn og unge større mulighed for at færdes trygt. Med hjælp fra Natteravnens Landssekretariat etablerede man en Natteravnforening, og initiativet, der voksede ud fra Bistrupområdet, har i dag repræsentanter fra hele Birkerød og tæller over 50 frivillige.

## Se efter de gule jakker

Natteravnene i Birkerød er en af de i alt 190 foreninger i Danmark, Grønland og på Færøerne. Konceptet har eksisteret længe i både Sverige og Norge, og siden den første danske variant dukkede op i 1998 i

Helsingør, er antallet steget støt.

Formålet med Natteravnens arbejde er først og fremmest at gøre det sikkert og sjovt at være ung. Mellem 21.30 og 02.00 hver fredag og lørdag aften går en gruppe på tre personer rundt i Birkerøds gader.

Ruten er lagt på forhånd og dækker særligt de områder,

hvor der er planlagt festlige aktiviteter for grupper af byens unge. De tre natteravn er iført lysende gule jakker med foreningens logo på ryggen:

– Det visuelle er en integreret del af konceptet, fortæller Jan Nielsen, – og det gælder derfor om at gøre sig så synlige som muligt. Det er selve vores tilstedeværelse i gadebilledet, der har en tryghedsgivende og dæmpende effekt. Vores funktion er udelukkende at være observerende og til rådighed over for de unge. Vi er ikke noget vagtværn og har ingen pligter eller beføjelser, der adskiller sig fra den almindelige borgerpligt. Vi skal jo ikke blande os i de unges måde at feste på, men vise dem, at vi er der, hvis de får brug for os.

## Bolcher og kondomer

At Natteravnene ikke optræder opsøgende, men derimod iagttagende og afventende, afspejles i deres kropssprog. De tre personer har hænderne i lommerne, og bevæger sig roligt fra sted til sted. For at understrege at de er der for at hjælpe, og ikke for at komme med hævede pegefingre, har de fyldt lommerne op med bolcher og kondomer, som der allerede er en god afsætning på. Man sørger desuden for at kombinere gruppen, så begge køn er repræsenteret. En personsammensætning med både mænd og kvinder har, ifølge Jan Nielsen, ofte en positiv virkning, når der er nogle af de unge, der har behov for en snak.

– Ofte er der én, der har brug for en

*– Som Natteravn kan jeg gå ind i en rolle, hvor jeg bare skal lytte og være der, siger Birgitte Petersen, der ser Natteravnene som en mulighed for at styrke integrationen*

voksen skulder at græde ud ved – og vores gule jakker er da også både vandtætte og mascarasikre! Men mange kommer bare hen for en lille snak. Generelt er de meget interesserede i at vide, hvad der får os til

frivilligt at bruge

vores weekendafte-  
ner på den måde.

Som regel svarer  
vi, at mange af os

selv har børn, og at det er vigtigt for os at give dem mulighed for at have det sjovt i trygge rammer. Desuden er vi efterhånden blevet et velkendt fænomen i byens natteliv, og det er min opfattelse, at de er glade for, at vi er der. Faktisk er langt de fleste af oplevelserne som Natteravn meget livsbekræftende. Man møder en stor glæde og imødekommenhed blandt de unge – og når det festlige afløses af et problem, oplever man også den gensidige ansvarsfølelse, de har for hinanden. De kan klare meget, når der er brug for det.

## Alkohol til børn

Selvom Jan Niensens liv som Natteravn indtil nu mest har budt på positive oplevelser, glemmer han dog ikke den voldsomme episode, der startede det hele. Heldigvis er der god grund til at tro på foreningens præventive funktion. I hvert fald er hans klare fornemmelse, at Natteravnens tilstedeværelse har været med til at sætte en dæmper på hærværk og vold i Birkerød. Men meget tyder på, at der er et stigende behov for den slags initiativer i det danske natteliv – og ifølge Jan Nielsen er årsagen ikke alene, at vi er blevet mere opmærksomme på, at vi skal passe på hinanden

– Den primære målgruppe for vores tilbud er de 12-18 årige, men desværre er der også nogle, der er endnu yngre. Det er ikke et ukendt fænomen at se 10-11-årige drikke sig fulde, og generelt ser vi en tendens til, at de yngre generationer har et meget afslappet, men også meget uvidende, forhold til rusmidler. Samtidig har vi i dag de mange nye slags spiritus, der smager som slik og saftvand og er designet til børn. Hvis det kombineres med et familieliv, hvor børnene er meget over-

**"At gøre det sikkert og sjovt at være ung"**





Ravnen er kendetegnet ved sine sorte fjer, der gør den absolut usynlig i mørke. Det helt modsatte gælder for medlemmerne af Natteravnene, der i de karakteristiske gule jakker har gjort sig så synlige som muligt, fortæller Jan Nielsen, der her ses som nr. 2 fra venstre.

ladt til sig selv og får for vide rammer og for lidt opmærksomhed, så får vi en cocktail, der kan give problemer.

### Natteravnene kan styrke integrationen

Også Birgitte Petersen er bekymret over den udvikling, der sker blandt flere grupper af unge i dag. Ligesom Jan Nielsen valgte hun at iføre sig Natteravnens gule jakke efter en voldsepisode, der gik ud over en pige i sønnens omgangskreds. Men også et nystartet projekt omkring det lokale integrationsarbejde har haft betydning for hendes beslutning. Som formand for bebyggelsen Skolebakken har Birgitte indgået et samarbejde med Flygtningekontakten i Birkerød for at arbejde for en bedre integration af de lokale indvandrerfamilier. Og her kommer Natteravnene også ind i billedet:

– Egentlig har de to ting ikke noget med hinanden at gøre – endnu. Men for mig er Natteravnene netop også en mulighed for at skabe en god kontakt til de unge indvandrere. Den bedste vej til at bygge bro mellem kulturerne er ved at prøve at forstå hinanden. Derfor er der utrolig mange ting, jeg godt kunne tænke mig at spørge dem

om, og erfaringen viser, at Natteravnene har stor succes med at lære de unge at kende og blive fortrolige med dem. Som pædagog har jeg altid haft en opdragende funktion, men som Natteravn kan jeg gå ind i en rolle, hvor jeg bare skal lytte og være der. På længere sigt håber jeg desuden, at det kan lade sig gøre at få nogle indvandrerforældre til at gå med. Jeg tror det vil have en god effekt både på arbejdet med at stoppe vold og hærværk og på integrationsarbejdet som helhed.

### Indflytning er en sårbar proces

At der skal være plads til alle er en vigtig pointe for Birgittes engagement i det frivillige arbejde. Og som afdelingsformand føler hun sig medansvarlig for, at Skolebakken bliver ved med at være et godt sted at bo – lige meget hvem man er. Derfor er det vigtigt, at der gøres noget for at sikre en bedre integration af de familier, der kommer fra andre kulturer

– Vi oplever i øjeblikket, at der er mange, der ikke forstår den danske bokultur og ikke følger reglerne for den måde man gebærder sig, når man lever tæt sammen. Det skaber nogle konflikter, som vi

### Natteravnens fem gyldne regler

- 1 Natteravnene er synlige og observerer – de blander sig aldrig i uroligheder og lignende – men tilkalder professionel hjælp om fornødent.
- 2 Natteravnene går altid i grupper på tre i de karakteristiske gule jakker. Helst med deltagelse af begge køn og forskellig baggrund – også etnisk.
- 3 Natteravnene færdes altid ude "på gaden" – aldrig inde, hvor de unge morer sig i klubber, værtshuse, diskoteker etc.
- 4 Natteravnene giver sig tid til at lytte og tale med børn og unge – på deres initiativ – men uden at yde egentlig rådgivning. Det overlades efter situationen til professionelle i det lokale netværk eller de unges forældre.
- 5 En Natteravn hjælper gerne "forulykkede" børn og unge hjem – helst via deres venner og familie, men følger ikke nogen hjem alene – og låner ikke penge ud.

hverken har midler til at forebygge eller til at løse. Kommunen gør intet for at hjælpe familierne i gang, når de anviser dem til en lejlighed, og resultatet er at kløfterne bare vokser. På den måde er vi i fuld gang med at skabe miljøer, der avler racisme – og den udvikling vil jeg meget gerne have stoppet.

Gennem samarbejdet med Flygtningekontakten i Birkerød er det Birgittes håb at få kommunen i tale og få sat fokus på problemerne. Den store frivillige indsats har behov for et økonomisk supplement.

– Vores første mål er et få bevilget en tolk i forbindelse med indflytninger. At flytte ind og etablere sig et nyt og fremmed sted er en meget sårbar proces. Det er derfor utrolig vigtigt at få en god start, og en tolk vil være det første skridt til at få informeret om alting på en ordentlig måde. Vi håber derefter også at få mulighed for at bruge tolkene i mange andre anledninger. Når først sprogbarrieren er fjernet, kan vi meget bedre komme i gang med de mange initiativer og aktiviteter, der vil styrke vores fællesskab.

Er du interesseret i at vide mere om Natteravnene, eller se om der er oprettet en forening i din by, kan du gå ind på [www.natteravnene.dk](http://www.natteravnene.dk) ■

# 30 suiter og en

**Marie, Karl og de øvrige 28 beboere på plejehjemmet Søbo kunne i sensommeren 2006 indtage deres nye hjem med udestuer, større badeværelser og dobbelt så meget plads.**

*Af informationsmedarbejder  
Mette Kramshøj Flinker*

**□** 2006 blev et begivenhedsrigt år for beboerne på plejehjemmet Søbo i Bogense. Den 1. januar overtog Bogense Andelsboligforening de 60 boliger fra kommunen og gik straks i gang med en omfattende modernisering af det hyggelige, men utidssvarende, plejehjem. Mens ombygningerne stod på, blev beboerne genhuset i nabokommunerne Sønderø og Otterup, og i august måned kunne de vende hjem til nye og rummelige omgivelser. Her blev den vellykkede renovering og den veloverståede flytning fejret med en indflytterfest for beboere, personale og pårørende.

### **Kunne ikke tro sine egne øjne**

Blandt de hjemvendte beboere var Marie Johansen, der sammen med sin mand, Carl Christian, har boet på Søbo siden 2002.

Efter godt et halvt års eksil var det en stor og glædelig overraskelse for Marie at gense sit hjem gennem næsten fem år, der efter ombygningen var blevet dobbelt så stort. Antallet af boliger er nemlig halveret, og de 60 værelser er omdannet til 30 toværelses lejligheder. Sammen med plejehjemmets daværende leder, Birthe Hansen, trådte Marie den 14. august ind i sin lejlighed, der, i stedet for det oprindelige enkeltværelse med bad og altan, nu også tæller en stue med tekøkken og en ny udestue, hvorfra udsigten over Kattegat kan nydes.

– Jeg kunne næsten ikke tro mine egne øjne, da Birthe tog mig med ind i min nye lejlighed og sagde ”Det er her du skal bo, Marie”. Jeg har altid boet meget småt og har været vant til det, så det var jo helt overvældende. Alligevel var den ekstra plads nu alligevel det bedste af det hele. Det er den vigtigste forandring, der er sket for os alle sammen – også for pigerne.

Med ’pigerne’ mener Marie de social- og sundhedsassistenter, der arbejder på Søbo. Dem kan man ifølge Marie ”ikke sige nok godt om”. Med andre ord er Marie meget glad for det søde og tilstedeværende personale. Hun har desuden stor forståelse for de daglige udfordringer, som de ansatte før i tiden stod overfor. Som en aktiv deltager i plejen af Carl Christian, der er kørestolsbruger, kender hun alt til de problemer, der kan være forbundet med pladsmangel – både for beboere og for plejere – og især de rummelige badeværelser bliver derfor rost til skyerne.

– Alting bliver meget lettere, når der er det plads, man skal bruge. Det er jo også rart for os gamle, at vores piger har fået det nemmere.

### **Alle var med i projektet**

Udover et større antal kvadratmeter byder moderniseringen af Søbo også på en række



*Marie Johansen elsker sit strikkesæt og strikker gerne til både plejepersonalet og deres børn.*



# havudsigt

*"Her er der nogen at snakke med alle vegne"*

forbedringer af boliger og fællesarealer. Hver lejlighed har for eksempel fået køkken i form af moduler på hjul, der gør indretningen fleksibel alt efter den enkelte beboers ønsker. Der er etableret frisørsalon for beboerne og opført en ny, lys café med udsigt over haveanlægget. En del af caféen vil på sigt også komme til at fungere som træningsrum.

For at være sikker på, at man lavede de forbedringer, der ville imødekomme flest af de fremtidige brugeres ønsker, har alle parter været inddraget i processen fra starten. Et år før ombygningen gik i gang, blev der nedsat en følgegruppe, der kunne komme med idéer og tanker til projektet. Følgegruppen bestod blandt andet af repræsentanter fra boligforeningen, ældre-rådet, plejehjemmet, Socialudvalget og de tekniske rådgivere, og sammen oprettede de en tænketank, der samlede alle ønskerne for moderniseringen af Søbo. På den

måde kunne man i fællesskab drøfte, hvad der kunne lade sig gøre, og alle fik mulighed for at bidrage til projektet og sætte et fingeraftryk på den samlede proces.

## Hyggen kommer først

Det nære samarbejde har betydet meget for det resultat, der i dag danner ramme om 30 ældres hverdag. Gennem hele renoveringen har man tænkt i helheder, der kombinerer de mange praktiske funktioner, der er forbundet med livet på et plejehjem, og beboernes behov for at mødes og være sammen. Samværet og fællesskabet har en høj prioritet, og det, der først og fremmest springer én i øjnene, når man bevæger sig rundt på Søbos gange, er da også de mange hyggekrege og sofaarrangementer, der dukker op rundt om hvert hjørne. De mange små "dagligstuer" bliver flittigt brugt af beboerne, og de åbne døre ind til hver enkelt lejlighed vidner om, at de hyggelige

fællesarealer fungerer som en naturlig forlængelse af de private boliger.

## Nogen at snakke med

I en af dagligstuerne lige uden for lejligheden spiser Marie hver dag sammen med blandt andre Karl. Som en af de nye beboere på Søbo, har Karl Knudsen intet sammenligningsgrundlag, når ombygningen af Søbo skal vurderes, men også han er glad for sin store lejlighed, havudsigten og for de mange muligheder, der er for hyggeligt samvær med andre.

– Egentlig var det min kone, der havde brug for at komme hen et sted, hvor man kunne få mere hjælp i det daglige, men i min alder er der ikke noget ved at bo alene i et hus, så jeg flyttede med. Her er der nogen at snakke med alle vegne, og det er jo vigtigt, når man gerne vil holde sig i gang.

## "Vi er jo vanemennesker"

Hver dag får Marie og Karl sig en snaps og en snak over maden. Hver har de deres historier at fortælle, og tilfælles har de alle de tanker og følelser, der er forbundet med at se alderen sætte sine spor på en ægtefælle, man har fulgt med gennem et helt liv. Begge er de glade for samværet med de andre beboere og for de fysiske rammer, som Søbo danner om deres liv. Det har dog været en turbulent periode, og Marie glæder sig derfor til, at alt igen kommer ind i en rytme.

– Nu skal vi først og fremmest komme i orden. Vi er jo vanemennesker, og der er sket mange forandringer på det sidste. Vi skal lige finde den gode gamle Søbo-stemning igen – det skal nok blive et godt lille hjem. ▣

*– Det gælder om at holde sig i gang, understreger Karl Knudsen, der hver dag cykler ned til købmanden efter avisen. Sammen med Mogens Blæsbjerg er hans desuden en flittig bruger af Søbos mange hyggekrege.*





# Da vinden vendte i Nakskov

**Nakskov har været hele møllen rundt – og Nakskov Almennyttige Boligselskab har været med. Fra gyldne tider med økonomisk opgang til mørke år med arbejdsløshed og faldende indbyggertal. I dag er både byen og boligselskabet tilbage på sporet med vingesus fra Vestas.**

Af informationsmedarbejder  
Mette Kramshøj Flinker

**3**9 meter lange hvide vinger ligger side om side på pladsen bag ved hovedbygningen. For folk, som ikke er vant til at omgås vindmøllevinger på tæt hold, er det et imponerende syn. For Flemming Hansen og hans kolleger på Vestas' vingefabrik i Nakskov er det helt almindelig hverdag.

– Jeg er ansat i finish-afdelingen, hvor det – kort fortalt – er min opgave at få vingerne til at ligne møllevinger, når de kommer fra støbnin-gen. Jeg fjerner alle spor af samlinger og kontrollerer at hele arbejdspro-

ceduren er gjort ordentligt. Mit arbejds-område er sidste station, inden vingerne køres udenfor og transporteres videre ud i verden, fortæller Flemming, der ved siden af sit arbejde på vingefabrikken er formand for Nakskov Almennyttige Boligselskab.

– Vestas kom til Nakskov i år 2000 og er i dag en stor og prestigefyldt arbejdsplads med over 500 ansatte. Fabrikken har pustet nyt liv i byen, og de mange tilflyttere har været med til at fylde NAB's ventelister op igen. Uden de nye arbejdspladser ville vi nok have haft en del udlejningsproblemer. En stor og hurtigt voksende virksomhed var det, der skulle til for at udfylde den tomme plads, lukningen af Nakskov skibsværft efterlod.

## Frygtede en spøgelsesby

Selv er Flemming oprindeligt udlært smed fra skibsværftet, hvor han startede som lærling i 1974. Efter endt læretid i 1978 tog han ud at sejle. Efter at have sejlet verden

*Til venstre: 39 meter måler de smukke, hvide vindmøllevinger, der ligger i lange rækker bag ved Vestas' hovedbygning.*

*Til højre: I sit hvide arbejdstøj ligner Flemming næsten en astronaut i sit rumskib, når han står i en møllevinges indre.*

rundt i tre år, vendte han tilbage til værftet, hvor han arbejdede indtil hans afdeling lukkede i 1985. Værftet havde gennem en menneskealder beskæftiget størstedelen af byens indbyggere og gjort Nakskov til en rig og dynamisk handelsby. Som for de fleste andre nakskovitter, var det derfor et hårdt slag for Flemming, da værftet efter flere års krise måtte dreje nøglen om. Med skibsværftets lukning forsvandt byens største og vigtigste arbejdsplads, og folk begyndte at flytte fra byen.

– Det var ganske enkelt en katastrofe.

Alle jeg kendte

– inklusive min egen far – arbejdede på værftet. Nogle blev arbejdsløse, men de fleste fik hurtigt arbejde i andre byer.

Alligevel var stemningen trykket i Nakskov. Vi var jo alle sammen bange for, at vores by skulle blive et hul. Jeg er født og opvokset her og kunne ikke se mig selv bo andre

steder. Så jeg begyndte jeg at køre turistbus for et rejseselskab.

## Vi taler om Vestas-effekten

I 1990 flyttede Flemming ind i Rosenparken i NAB. Her blev han formand for afdelingsbestyrelsen i 1998 og for boligselskabets bestyrelse i 2002.

– Nakskovs økonomiske nedtur ramte os hårdt i NAB. De førhen så populære boliger stod tomme, og vi led under de store lejetab. På et tidspunkt var op mod en fjerdedel af vores boliger ledige. Men med Vestasfabrikken fik vi den saltvandsindsprøjtning, vi havde hårdt brug for. I dag er byen blomstret op igen; der er kommet flere butikker, og folk bruger flere penge. I det hele taget er stemningen i byen vendt.

Og det kan mærkes at folk igen vil bo i Nakskov. NAB kan i dag melde alt optaget. Der er ingen ledige boliger – til gengæld er der kommet gang i ventelisterne, der, til Flemming Hansens store glæde, for tiden tæller over 400 navne. **■**



# Godt lys eller sparepærer for at redde kloden?

**Skal vi have glødepærer eller sparelamper, der giver dårligere lys i hjemmet? 100, 60 eller 11 watt – hvad med elforbruget? Er det så slemt, at vi skal forbyde glødelampen for at afværge klimakatastrofer?**

Af informationschef Anders Juel Hansen

**□** – De får et grønt skær over sig under elsparepæren. Se hvordan mandarinerne får farve nu, det er et utroligt dejligt lys. Sparepæren er udskiftet til en almindelig glødelampe, og Gunver Hansen viser med en skål frugt, hvordan farverne skifter. Hun er belysningsarkitekt og har siden midten af 1960'erne arbejdet med belysning.

– Kun at opholde sig i lyset fra sparepærer forringer ens tilværelse. Farverne forsvinder. Poul Henningsen sagde, at lyset fra lysstofrør svarer til at spille på et klaver, hvor der mangler nogle af tonerne. Lyset mangler nemlig nogle bølgelængder.

Så, kære læser, vi kommer ikke uden om den teknik, der gør hele forskellen.

## Lysets farve

Lysets farve kan opdeles i to begreber.

**Farvetemperaturen** er lysets farve og måles i Kelvin. Jo højere tal, jo koldere lys. Glødelamper og sparepærer med en varm farvetone (lysstofrør varm/hvid) ligger tæt på hinanden, 2.800/3.000 kelvin, mens lysstofrør med rigtig koldt lys ligger på 5.000 kelvin.

**Lysets farvegengivelse** måles i Ra på en skala fra 0-100.

Glødelamper og halogenløgdelamper udsender lys i alle bølgelængder i jævn fordeling og giver derfor en god gengivelse af alle farver. En almindelig pære, men på 100 watt, har en farvegengivelse på 100 Ra.

Sparepærene har en meget ujævn fordeling af lyset i de forskellige bølgelængder og har derfor typisk en farvegengivelse, der er nede på 82-83 Ra. Sparepærene frembringer nemlig lys ved en elektrisk udladning i en gasart og giver derfor et lys med en forregnet farvegengivelse.

## Varme ikke lig farvegengivelse

Du kan altså købe sparepærer, der i lysets farvetemperatur ligner glødelampen. Man skal bare købe den rigtige type. Men glødelamper giver en bedre farvegengivelse, og spørgsmålet er, hvad det betyder at leve og arbejde med en dårligere farvegengivelse.

– Dårligt lys kan sammenlignes med

junkfood i stedet for at spise veltillavet mad lavet af sunde og gode råvarer. Eller være tvunget til altid at drikke billig papvin. For mig er det vigtigt at bruge lyset til at skabe stemning. Det meget langbøgede røde lys, vi ser i en solnedgang, gør noget ved os. Det skærper vores æstetiske sans – og det er det, glødelamper også gør. Sparepærer døver derimod vores æstetiske sans, mener Gunver Hansen.

## Sluk!

Gunver Hansen er ikke imod at bruge lysstofrør og sparepærer, men hendes grund-sætning er, at lyset skal bruges til at variere og skabe stemning.

– Jeg kan godt lide at sætte rigtig tryk på belysningen med lysstofrør, f.eks. i værkstedet. Der er noget dejligt ved at komme hjem en mørk vinterdag og kunne tænde en masse lys. Man skal bare huske at slukke det igen.

I det hele taget er hendes råd – sluk! – når diskussionen drejer sig om elbesparelser.

– Når jeg forlader tegnestuen, slukker jeg for alt lys på hovedafbryderen.

## Det er godt nok

Poul Erik Petersen fra Elsparefonden siger til dagbladet Information:

– Sparepærene har en lidt dårligere farvegengivelse. Men det har ingen praktisk betydning til almindeligt brug ved f.eks.



Australien forbyder glødelamper

kontorarbejde, læsning, undervisning osv., hvor de er ganske udmærkede og opfylder de krav, der stilles til farvegengivelse og lyskvalitet.

Videre i artiklen skriver Jørgen Steen Nielsen, tidligere chefredaktør og førende miljøjournalist i Danmark.

– Kun til visse særlige formål kan det være ønskeligt med en farvegengivelse, der er lidt bedre: Hvis man studerer et maleri, sidder med et sytøj i mange farver, lægger makeup i badeværelset m.m.

Her er han næsten på linje med Elsparefonden, der dog mener, at man skal bruge glødelamper over spisebordet og køkkenbordet.

## Forbyd glødelampen

Jørgen Steen Nielsen vil faktisk helt forbyde glødelampen.

– Glødelamperne i vore hjem spilder 90% af energien og bærer ansvaret for en del af den globale opvarmning, skriver han. Det er ikke uden grund, glødelamper kaldes temperaturstrålere – lysudbyttet er kun 13,6 Lm/watt. Sparepærer giver til sammenligning mellem 67-77 Lm/watt.

Efter at den globale opvarmning har taget fart, ser politikere og miljøfolk store elbesparelser som en nødvendighed i kampen for undgå en miljøkatastrofe. Australien er på vej med lovgivning, der skal udfase glødelamper, og i Californien og Canada er der forslag fremme om forbud.

En diskussion der nu også for alvor er kommet i gang inden for EU, hvor nye krav til el-pærers energiforbrug på sigt vil medføre, at glødepæren vil forsvinde. Dermed også i Danmark – landet, der har givet liv til Poul Henningsen, lysmageren, der mere end nogen har fået en hel nation til at tænke i godt lys og flot designede, men energislugende, lamper.

## Hjemmesider om lys

**www.boliglys.dk** – god og funktionel hjemmeside om indretning med lys. På siden kan du bestille pjecen "Godt lys i boligen", hjemmesidens trykte pendant.  
**www.lysteknisk.dk** – hjemmeside for Lysteknisk Selskab. **□**



– Dårligt lys kan sammenlignes med at spise junkfood frem for veltillavet mad lavet af sunde og gode råvarer, siger Gunver Hansen, her ved sin nye lampe af eget design.

Gunver Hansen er belysningsarkitekt og indehaver af egen tegnestue. Hun er uddannet fra Kunstakademiets Arkitektskole i 1967 og har arbejdet med belysning lige siden. Hun har lavet belysningen på en lang række DSB-stationer, herunder Københavns Hovedbanegård og Aarhus Hovedbanegård og i f.eks. Bagsværd Kirke og Viborg Domkirke.

### Farvetemperatur

Lysets farvetemperatur måles i Kelvin.

- 1600 K: solopgang/-nedgang
- 1800 K: stearinlys
- 2800 K: glødelampe
- 3000 K: lysstofrør "varm-hvid"
- 3200 K: halogenlødellampe
- 5000 K: lysstofrør "kold-hvid"
- 5200 K: sollys (midt på dagen)
- 12000-2000 K: blåt himmellys

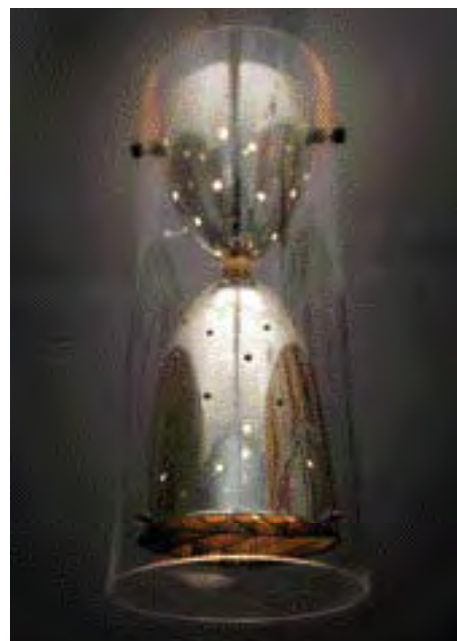
### Farvegengivelse

Lysets farvegengivelse måles i Ra.

Typiske værdier for kunstlys:

- Glødelampe 100-Watt: 100
- Halogenlødellampe: 99 - 100
- Kompaktlystofrør: Ca. 82
- Almindeligt lysstofrør, 3-pulver: Ca. 85
- Bedste lysstofrør, 5-pulver: Ca. 93

*Sorgenfri-pendlen tegnede Gunver Hansen til det nye belysningsprojekt i Sorgenfri Kirke. Det nye lys blev indviet i 2006.*





Hver dag studeres avisen grundigt, inden den afleveres i datterens postkasse. Ejner følger stadig godt med og har sin egen computer med Internetopkobling, så han kan maile med venner og familie.

# Vi gjorde store problemer små

– Jeg har aldrig været bange for at gå i gang med nye ting. Har jeg besluttet mig for noget, så gør jeg det bare, fortæller tidligere afdelingsformand Ejner S. Andersen, der med sine 88 år efterhånden har prøvet lidt af hvert.

Af informationsmedarbejder  
Mette Kramshøj Flinker

**K**øerne græssede lige uden for stuevinduet, da Ejner Andersen og hans familie flyttede ind i Midtjysk Boligselskabs afdeling 1 i Hørning. I dag er køerne væk, og bebyggelsen er nabo til butikstorvet, som udgør en del af byens centrum. I næsten et halvt århundrede har den 88-årige tidligere afdelingsformand og medlem af hovedbestyrelsen boet i den lille afdeling, der blev startskuddet for det store boligselskabs historie.

## En husleje på 125 kr. om måneden

– Da vi flyttede ind, var lejligheden udstyret med to kakkellovne og en kamin. Der var nu koldt alligevel, især i køkkenet og på toiletet, og det var virkelig dejligt, da vi

senere fik lagt fjernvarme ind. Heldigvis kunne vi købe en vandvarmer, som den tidligere lejer havde installeret i kælderen, så vi havde varmt vand i hanerne fra starten. Dengang var det en fireværelses lejlighed, og huslejen var på 125 kr. om måneden.

Ejner har fundet de gamle papirer frem, og sidder nu med en gulnet kontrakt, der med sorte skrivemaskinebogstaver og et par håndskrevne kommentarer bekræfter lejen af boligen pr. 1. december 1959. Mappen med papirerne fandt han hurtigt på bogreolen i stuen.

– Jeg har altid haft orden i tingene. Det er man jo nødt til, når man har fingrene i så meget forskelligt, forklarer Ejner, der

*”Det er vigtigt, at man er glad for sit hjem og føler, at man har noget at skulle have sagt”*

trods sin høje alder heller ikke har nogen problemer med at klare hverdagen på egen hånd. Bordet er dækket, kaffen er varm og rundstykkerne står klar, da BoDanmark kigger forbi til en snak om livet som beboerdemokrat i Midtjysk Boligselskabs allerførste afdeling.

## En beboerdemokrats erindringer

– I de første år, var der ingen beboerrepræsentation. Det var jo slet ikke noget man brugte i gamle dage, men da beboerrådene blev oprettet i 1970'erne, stillede jeg op – og i 1977 blev jeg valgt som formand for afdeling 1. Op gennem 1980'erne sad jeg desuden i Midtjysk Boligselskabs hovedbestyrelse. Mit arbejde her bestod blandt andet i at deltage i udvendige boligsyn og tale med beboerne om deres ønsker og muligheder i forbindelse med forbedringer og ombygninger. Jeg har været i samtlige af boligselskabets afdelinger og har talt med rigtig mange mennesker gennem årene. Min interesse for bestyrelsesarbejdet har mest af alt bundet i en interesse for beboernes ve og vel. Jeg har altid lagt meget vægt på emner som løbende vedligeholdelse af boligerne og god information til beboerne. Det er vigtigt, at man er glad for sit hjem og føler, at man har noget at skulle have sagt.

## Før vi fik fjernsyn

Også de personlige og sociale forhold beskrives som meget vigtige. Ifølge Ejner har sammenholdet i afdeling 1 altid været godt – blandt andet har beboerne stort set været fuldtallige til afdelingens sommerfester og julefrokoster de sidste mange år. – Der er mange fordele ved at bo i en lille afdeling, siger Ejner. – Med ti boliger fordelt på fem huse, kender vi alle hinanden, og i gamle dage spillede vi kort om aftenen. Det var inden vi fik fjernsyn. Dengang holdt vi dagligstuemøder i bestyrelsen. Der

blev serveret kaffe og lagkage. Og æblekage. Den var meget vigtig! Gennem tiden har vi altid sørget for at gøre store problemer små ved at snak-

ke om tingene og finde frem til løsninger, hvor alle kunne være med.

## En dagsløn på 18 kr.

Ejners gåpåmod er aldrig blevet svækket på trods af trange tider. Som arbejdsmand har han fået lov til at knokle for føden, og især de svære år efter 2. verdenskrig

husker han som hårde.

– Det var småt med arbejdet, så i en periode slog jeg sten ved Solbjerg Sø. Det var vinter og bidende koldt, og jeg skulle slå en kubikmeter skærver om dagen for at tjene 18 kr. Det var dengang jeg måtte bede Købmand Jørgensen om kredit. Om sommeren arbejdede jeg ved banen. Vi lagde skinner, og på grund af varmen måtte vi gøre det om natten. Jeg har også været med til at bygge huse og har desuden arbejdet som landmand. Jeg har altid været alt for nysgerrig til at lave det samme arbejde særlig længe ad gangen.

### Syede sit eget telt

Ejners nysgerrighed har også bragt ham rundt i Europa, hvor han år efter år har været på campingtur med familien.

– Vores første tur var i 1953, da jeg sammen med min kone kørte til Heidelberg på motorcykel. Vi havde ikke råd til et telt, så vi syede et af nogle gamle lagner, jeg havde fået af min mor. Jeg ved ikke lige hvornår lynlåsen blev opfundet, men vores var i hvert fald med knapper! Vi impregnerede det med eddikesur lerjord, og det stod sin prøve, da vi engang lå i ti timers øsende regnvej, uden der kom en dråbe ind. Senere fik vi et rigtigt telt, og i 1965 købte vi vores første bil.

Ejner har taget en mappe mere ned fra hylden og kan fortælle, at det var en Trabant, som kostede 1.800 kr.

### Man kan sove når man bliver gammel

I dag lever Ejner som enkemand i sit hjem i Hørning, hvor hans foretrukne sted er det rum, der blev skabt, da de to børneværelser blev lagt sammen. Her er der godt med lys til at læse avisen og en god udsigt til vejen og haven, hvor traileren står parkeret op ad brombærhegnet. Begge dele bruges flittigt, når Ejner kører haveaffald på lossepladsen og laver syltetøj af brombærrerne. Avisen afleverer han hver dag i sin datters postkasse. Den faste aftale omkring avisen giver Ejner en dejlig cykeltur på tre km og fungerer samtidig som en sikkerhedsforanstaltning.

– Jeg er jo ikke helt ung længere. Så hvis en dag avisen ikke er kommet, så ved min datter, at der er noget galt. Men selve cykelturene er også gode. Og der er meget at cykle efter, da jeg både er medlem af de tre pensionistforeninger, vi har i området, og Ældresagen. Jeg har faktisk så travlt som man overhovedet kan have! ■

*Bag denne havelåge har næsten et halvt århundredes familiehistorie udspillet sig. Ejner og hans kone fik fem børn, og flokken af børnebørn og oldebørn bliver ved med at vokse.*



# Skovvejen får den store tur

**For 85 millioner kroner modernisering. Beboerne i den store etagebebyggelse i Kolding glæder sig over gennemgribende forbedringer, der gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden.**

Af informationschef Anders Juel Hansen

**□** – Sådan som jeg ser det, bliver der kanon stor forskel – det er meget mere indbydende og har ikke det der dystre "ghettoagtige look" som før. Niels Andersen er sammen med Camilla Balling og datteren Fie flyttet ind på Skovvejen i Boligselskabet Kolding.

Håndværkerne har på det nærmeste besat byggeriet og æder sig støt og roligt sig ind på blok efter blok. Når de er færdige, har de ændret bebyggelsens udseende helt og aldeles. Beboerne må til gengæld væbne sig med tålmodighed i endnu et år. Renoveringen startede i maj 2006, og først i foråret 2008 forlader de sidste håndværkere byggeriet. Så kan havefolkene komme til at anlægge nye pæne haveområder, og beboerne kan nyde sommeren og synet af nye facader og grønne områder. Slutresultatet tegner sig allerede på flere blokke, og det lover godt.

## Sandstone klinker

Elegante sorte facadesten ændrer helt indgangspartiernes slidte udseende. Den

gamle gulmalede beton afløses af elegante, hårdtbrændte, koksgrå klinker af typen Evers Sandstone. Nye hvide vinduespartier fremhæver indtrykket af lette vandrette bånd på facaden af de lange blokke, der ender i markante gavle. Eller som et oplæg fra renoveringens arkitekter i sin tid beskrev intentionen:

"Blokkene er tænkt som to gavlskiver, hvorimellem der spænder markante, vandrette bånd, skiftevis tunge og lette."

De store gavlparter får en særlig type store skærmtegl, der patinerer smukt i takt med tidens tand. Teglene opsættes, så der opstår nonfigurative figurer, der varierer fra gavl til gavl.

## Det er bare flot

Og beboerne fryder sig over forvandlingen af byggeriet.

– Nej, hvor bliver det bare flot, siger mange af beboerne, når jeg snakker med dem, fortæller ejendomsmester Michael Johansen.

– Det handler både om lys og om rum. Og så har vi fået en ordentlig vindueskarm,

siger Niels Andersen.

De nye vinduespartier har smallere rammer, karmene er hvide, og det hele giver et større lysindfald.

## Færrer flytter

– Det er da ellers blevet pænt, hører jeg fra kommende beboere, når de tager ud og ser på Skovvejen. Vi har ikke haft så mange opsigelser her på det sidste, men måske går det op igen her til foråret, fortæller Gitte Borup fra Boligkontoret Danmark, der står for udlejningen fra lokalkontoret i Kolding. Som en besindig jyde ser hun tiden an, inden armene kommer i vejret.

Skovvejen har ofte lejligheder, der bliver ledige, normalt uden lejetab; nu lader der til at blive færre ledige, som tilmed bliver lettere at genudleje. En tendens der kan ses som resultat af strategien om at højne flyttelejlighedernes standard.

– Vi har valgt at sige: Ok, lejlighederne er gamle, men de skal være i orden. Vi afsliber gulvene, så de ser pæne ud, maler træværket og radiatorerne og sætter nyt køkken ind, hvis der er behov for det, siger



De elegante koksgrå klinker af typen Evers Sandstone gør underværker ved indgangspartierne, når man kommer til Skovvejen i Kolding.



Niels Andersen og Camilla Balling nyder, at datteren Fies værelse har fået udskiftet de sortmalede

Michael Johansen.

Det gav pote hos Camilla Balling og Niels Andersen, da de flyttede ind.

– Det var dejligt. Nye gulve og lyst og venligt – køkkenet er også helt nyt, siger Niels Andersen.

### Fundet på nettet

– Det var egentlig et kup for os. Vi gik ind på nettet og fandt den her lejlighed. Vi pressede boligselskabet, fordi vi gerne ville flytte hurtigt ind, og boligen var tilbudt til andre samtidig. Det tog os under en måned, så havde vi lejligheden, fortæller Camilla Malling, der så lejligheden på Boligkontoret Danmarks hjemmeside [www.ledigeboliger.dk](http://www.ledigeboliger.dk).

Niels og Camilla kendte ikke området, da de flyttede fra Ribe.

– Vi havde ikke hørt om området, men efter vi havde fået lejligheden og fortalte, hvor vi var flyttet ind, var der da nogen der sagde, Nåh, I bor deroppe, aha.

Et blakket ry er ikke lige at slippe af med, men Skovvejen er på rette vej og byder på gode muligheder for at møde naboerne.

– I sommer var vi en del ude og lærte mange at kende. Der er mange børn her, Fie har fået legekammerater, og vi møder andre forældre, når Fie leger med deres børn. Og så har vi nogle rigtig søde og forstående naboer. De er fra Afghanistan og meget hjælpsomme. De kommer med mad og spørger altid til, hvordan det går med Fie, hvis hun har været syg.

### Indsats for 85 mio. kroner

Boligselskabernes fælles Landsbyggefond yder en kæmpe støtte, uden den var moderniseringen ikke mulig. Ud af en samlet udgift på 85 millioner kr. udgøres de 59 millioner kr. af et lån med støtte fra Landsbyggefondens.

Eneste lejestigning bliver foreløbig et beskedent beløb til betaling af dørtelefoner, som beboerne har besluttet at indføre, og som ikke indgår i renoveringens økonomi.

Når håndværkerne er færdige, bliver opgangene malet over nogle år som almindelig vedligeholdelse, der indgår i driften af ejendommen.

Skovvejen har igennem de seneste 10 år tid været igennem flere forandringer. De flade tage er udskiftet til rejste tage, altaner er inddækket, og der er anlagt ny legeplads ved det nye vaskeri. I 2006 er bebyggelsens indkøbscenter solgt fra til en privat investor. Butikkerne var svære at udleje. Centret, der huser en Faktabutik, trænger til renovering og udgjorde en potentiel risiko for, at beboerne skulle stige i husleje.

Skovvejen er afdeling 2 i Boligselskabet Kolding og består af 474 boliger. 84 er små ungdomsboliger, der skal sammenlægges til toværelses lejligheder.

### Tjek for skimmelsvamp

Håndværkerne skal ind i alle lejligheder, når de udskifter vinduespartierne, og beboerne lever midt i en byggeplads, når de bevæger sig udenfor. Det kræver stor præcision og planlægning hos entreprenørerne.

– Vi har et godt samarbejde med MT Højgård og holder et højt informationsniveau til beboerne. Vi

er meget omhyggelige, når vi varsler beboerne og skal ind i lejlighederne. Der var nogle små ubetydelige børnesygdomme i starten; det hele kører perfekt, og jeg har

daglig kontakt med byggepladslederen, fortæller Michael Johansen.

Inden arbejdet starter i en lejlighed, er han sammen med MT Højgårds mand inde at tjekke for fugt og skimmelsvamp. Oprindeligt var der frygt for mere udbredte angreb af skimmelsvamp i lejlighederne, og specialister fra SBMI var inde at tjekke første blok i detaljer inden renoveringen. Frygten viste sig heldigvis at være ubegrundet. Der er kun fundet nogle få lejligheder, der skal behandles inden vinduesudskiftningen. Vinduespartiet isoleres ved udskiftningen, en forbedring beboerne mærker med det samme, fortæller Michael Johansen. ■

*”Det var egentlig et kup for os. Vi gik ind på nettet og fandt den her lejlighed, fortæller Camilla Malling, der så lejligheden på Boligkontoret Danmarks hjemmeside [www.ledigeboliger.dk](http://www.ledigeboliger.dk).”*



Utætte vinduer med nye lette, hvide vinduespartier.



De store gavlparterier får en særlig type skærmtegl med nonfigurative figurer, der varierer fra gavl til gavl.



## Det rene juristeri

Juridisk brevkasse



Ved cheffjurist Bjarne Nigaard,  
Boligkontoret Danmark

**Vores juridiske brevkasse besvarer spørgsmål om juridiske problemstillinger med relation til boligområdet og modtager henvendelser fra beboere og tillidsfolk.**

**Send dit spørgsmål til vores juridiske brevkasse, mærk brevet eller mailen med "Det rene juristeri" og send brevet til Boligkontoret Danmark Lundsgade 9 2100 København Ø eller send mailen til Anders Juel Hansen ajh@bdk.dk**

# "Jamen, det er bare min fætter der skal bo her en måneds tid..."

**Når man bor til leje i en almen bolig, skal man faktisk tænke sig grundigt om, inden man 'låner' eller lejer sin lejlighed ud til andre. Der er konkrete regler for fremleje, antal beboere i lejemålet, og hvem der må overtage et lejemål, hvis man selv flytter.**

**□** Bemærkningen i overskriften stammer fra en overrasket beboer, der gerne ville vide lidt om, hvordan han enklest kunne lade den anden person låne lejligheden og betale for huslejen, mens han selv var på ferie.

Og til den stakkels beboers overraskelse, medførte det faktisk en række afklarende spørgsmål fra Boligkontoret, samt et nej.

Det skyldes, at Boligkontoret skal følge de ret klare regler for, hvornår en lejer må give andre lov til at bruge eller fremleje dele af eller hele sin lejlighed. Der er faktisk også regler for, hvor mange personer, der må bo i lejemålet.

Derfor er det vigtigt, at man – inden man lader andre flytte ind i sit lejemål – lige tager en snak med Boligkontoret, om det kan lade sig gøre, og hvilke formaliteter der så skal være på plads.

### Sådan er reglerne

Reglerne går i korthed ud på følgende: Man må, mens man selv bor i lejligheden, fremleje op til halvdelen af sin lejlighed (det kan opgøres enten via antal fremlejede rum eller antal fremlejede m<sup>2</sup>) til en anden. Inden man gør det, skal man skriftligt søge Boligkontoret om det.

Det er også i visse tilfælde i orden at fremleje hele sin lejlighed, hvis man selv flytter, dog maksimalt i en periode på op til to år. Her er det også nødvendigt forinden at søge skriftligt om fremleje.

### Fremleje af hele boligen

Man kan kun få lov til at fremleje hele sin lejlighed, hvis man skal rejse væk på grund af sygdom/indlæggelse, forretningsrejse, studieophold, forflyttelse på jobbet eller den slags. Aftjening af værnepligt og afsøning af straf kan også være lovlige grunde til fremleje.

Men det klassiske ønske, hvor man flytter sammen med en ny kæreste i dennes lejlighed, og "...gerne bare liige vil have sin 'egen' lejlighed i baghånden i en ind-

ledende periode, hvis nu forholdet skulle kikke...", den går altså ikke!

Ligesom en lang ferie heller ikke dur.! Boligkontoret er forpligtet til at bede om dokumentation for det midlertidige fravær fra lejligheden. Så hvis man har en gyldig grund til at fremleje hele sin lejlighed, så skal man huske at få det på skrift fra arbejdsgiveren, uddannelsesinstitutionen, eller hvem der nu kan hjælpe med at dokumentere det.

### Årsager til afslag

Hvis det samlede antal personer, der kommer til at bo i lejligheden efter en fremleje (uanset hvilken af de to ovennævnte slags fremleje det er), bliver mere end to pr. rum i lejligheden, så skal Boligkontoret afslå ansøgningen om fremleje.

Derudover kan der være andre situationer, hvor Boligkontoret kan afslå en ansøgning om fremleje, f.eks. hvis den, der ønsker at fremleje, skylder penge for husleje.

### Tænk dig om

Hvis man får tilladelse til fremleje, skal der laves en skriftlig fremlejekontrakt, som Boligkontoret skal have en kopi af, inden fremlejen går i gang.

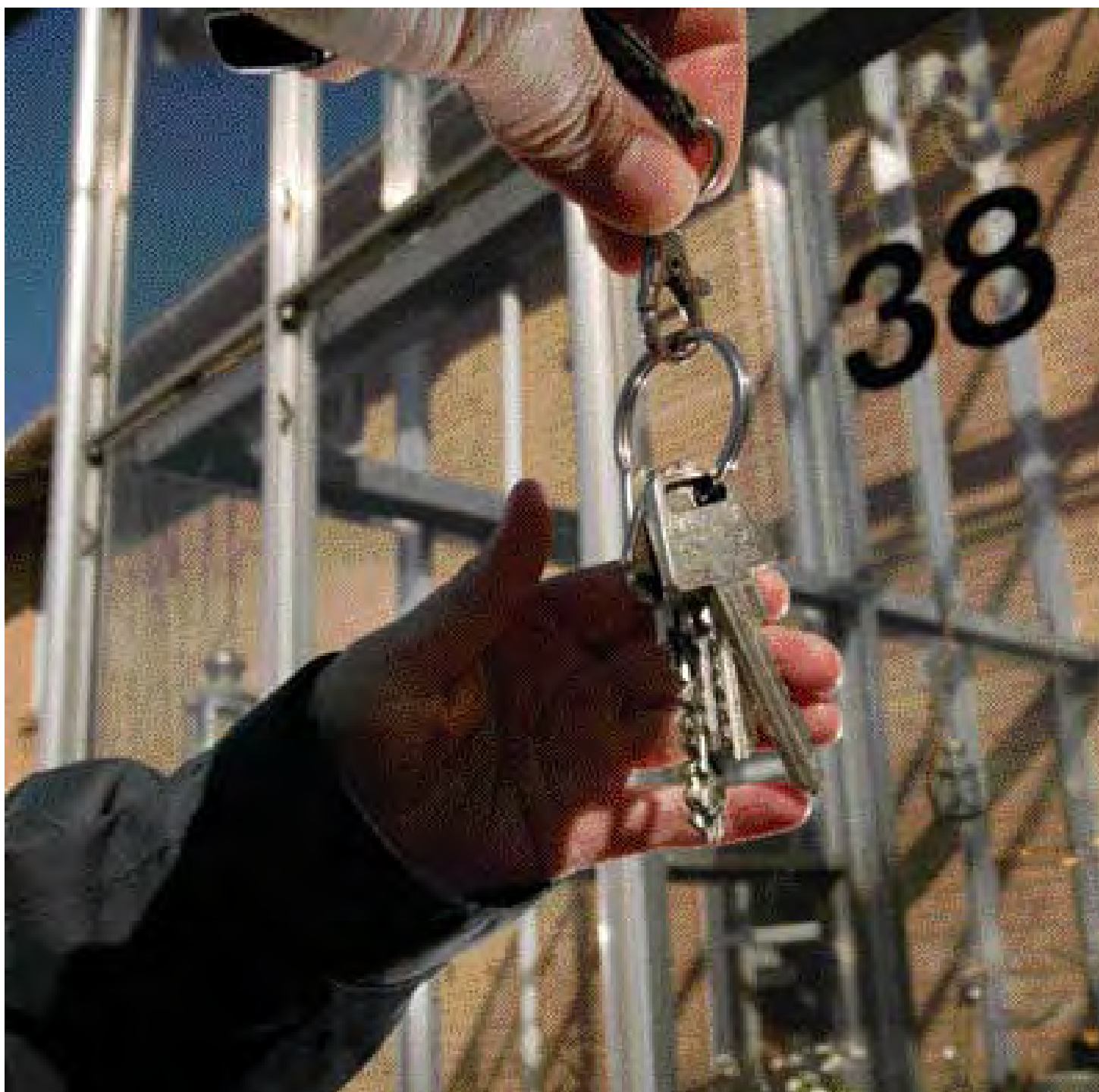
Under fremlejeforholdet er det stadig den oprindelige lejer, der hæfter for huslejen over for Boligkontoret, og det er også den oprindelige lejer, der har ansvaret for, at lejligheden behandles ordentligt, og at de, der bor i den, opfører sig pænt.

Så hvis man fremlejer til den forkerte, så kan man altså ende med enten en stor regning, eller med at Boligkontoret ophæver lejemålet på grund af huslejerestance eller ballade.

At lejemålet ophæves betyder, at det skal fraflyttes og ryddes straks.

### Hovsa – det går ikke


Glemmer man at søge om fremleje, inden man sætter det i gang, eller lader man nogle andre bo i sin lejlighed, så er det fak-



tisk også en grund til, at Boligkontoret kan ophæve lejemålet.

Bliver gæsterne til familiefesten boende i mere end nogle dage, så vil det kunne opfattes som fremleje, eller i hvert fald en forøgelse af det antal personer, der bebor lejemålet. Og her gælder det generelt, at der ikke må bo mere end to personer pr. beboelsesrum.

Når Boligkontoret finder ud af, at der bor for mange eller nogle uvedkommende i et lejemål, vil de påtale sagen. Bliver problemet ikke løst, skal Boligkontoret ophæve lejemålet. Ellers kan Boligkontoret få en bøde.

**Så altså;** næste gang din fætter gerne vil flytte ind, så tal med Boligkontoret først. 

*Hvis du vil fremleje eller udlåne din lejlighed, er der nogle helt konkrete regler, der skal overholdes, for at det er lovligt.*

# Boligkontoret Danmark

## Hovedkontoret

Lundsgade 9 – 2100 København Ø  
Telefon 35 44 80 80 – Fax 35 44 80 01  
Boligkontoret@bdk.dk

Opskrivning til boliger og betaling til ventelisten kan ske på vores hjemmesider.  
www.boligkontoret.dk  
www.ledigeboliger.dk

## Udlejning og service sker fra vores afdelings- og lokalkontorer

### Afdelingskontoret Holte

Røjelskær 15, 2. sal – 2840 Holte  
Telefon 39 25 10 00 – Fax 39 25 10 01  
holte@bdk.dk

### Afdelingskontoret Allerød

Kirkevænget 8A – 3450 Allerød  
Telefon 48 17 22 21 – Fax 48 17 76 03  
alleroed@bdk.dk

### Afdelingskontoret Helsingør

Fabriksvej 8 C – 3000 Helsingør  
Telefon 49 26 66 44 – Fax 49 26 66 77  
helsingoer@bdk.dk

### Afdelingskontoret Sakskøbing

Guldborgvej 2 – 4990 Sakskøbing  
Telefon 54 70 29 50 – Fax 54 70 29 51  
sakskoebing@bdk.dk

### Afdelingskontoret Fyn

Sivlandvænget 27B – 5260 Odense S.  
Telefon 63 12 75 80 – Fax 63 12 75 81  
fyn@bdk.dk

### Afdelingskontoret Skanderborg

Poul la Coursvej 27 – 8660 Skanderborg  
Telefon 86 52 21 77 – Fax 86 51 04 74  
skanderborg@bdk.dk

### Afdelingskontoret Ribe

Tangevej 30 – 6760 Ribe  
Telefon 75 42 30 00 – Fax 75 42 20 27  
ribe@bdk.dk

### Lokalkontoret Fakse

Østervej 17 – 4640 Fakse  
Telefon 56 71 32 30 – Fax 56 71 35 25  
fakse@bdk.dk

### Lokalkontoret Silkeborg

Markedsgade 8, st.tv. – 8600 Silkeborg  
Telefon 86 81 60 25 – Fax 86 81 60 25  
(Ingen udlejning)

### Lokalkontoret Kolding

C.F. Tietgensvej 1C – 6000 Kolding  
Telefon 76 60 32 32 – Fax 75 50 32 32  
kolding@bdk.dk

### Lokalkontoret Nakskov

Axeltorv 18 – 4900 Nakskov  
Telefon 54 91 09 10 – Fax 54 91 09 19  
nakskov@bdk.dk

### Lokalkontoret Holsted

Nørregade 1 – 6670 Holsted  
Telefon 75 39 35 66  
holstedboligforening@bdk.dk

