



# RENOVERING AF VEJLBY VÆNGE

Renoveringen af Vejlbj Vænge er en stor og vigtig beslutning. Og du skal i løbet af de kommende uger tage stilling til det renoveringsprojekt, der er udarbejdet af boligforeningen.

På det ekstraordinære afdelingsmøde (19. maj 2008) blev det vedtaget at sende den endelige beslutning om vores renoveringsprojekt til urafstemning blandt alle beboere i Vejlbj Vænge.

For at du kan få det bedst mulige beslutningsgrundlag, er der udarbejdet en række forskellige informationsmaterialer. Blandt andet denne avis.

Du får stemmesedler og praktiske informationer om urafstemningen onsdag, den 18. juni, og stemmesedlerne skal afleveres på boligforeningens kontor (eller postkasse) senest søndag, den 29. juni.



Boligforeningen har oprettet en hjemmeside om hele projektet: [www.vv-renovering.dk](http://www.vv-renovering.dk).

Her kan du også hente information, stille spørgsmål og deltage i debatten om renoveringsprojektet.

## Du skal tage stilling!

Boligerne i Vejlbj Vænge står overfor en omfattende renovering. Der er konstateret skimmelsvamp, kuldebroer, mangelfuld isolering og en lang række andre mangler ved bygningerne.

Der er ingen tvivl om, at der skal foretages en gennemgribende udbedring af de nuværende forhold, hvis boligerne i Vejlbj Vænge i fremtiden skal leve op til de krav og standarder, der eksisterer for boliger i dag. Spørgsmålet er naturligvis, hvordan dette arbejde skal udføres. Det spørgsmål skal du som beboer være med til at svare på.

Renoveringen af Vejlbj Vænge kommer til at koste mange penge. Uanset hvilken løsning man vælger. Det betyder også, at huslejen for alle beboere vil stige betydeligt, når renoveringen er gennemført.

Boligforeningen har fremlagt et renoveringsprojekt, der er baseret på to uafhængige tilstandsrapporter og en dialog med Landsbyggefonden. Landsbyggefonden er involveret, fordi det er i denne fond, at almene boligorganisationer kan søge om tilskud til renovering.



Renoveringen af Vejlbj Vænge skal sikre en høj boligstandard i fremtiden.

Boligforeningen anbefaler, at du siger ja til denne løsning. Som du også kan læse i denne avis, er det efter Landsbyggefonden, teknikerne og boligforeningens vurdering den bedste løsning inden for en realistisk ramme.

En ting er naturligvis, hvad eksperterne siger. For at komme videre skal beboerdemokratiet også tale, og det er her, din stemme kommer ind i billedet. Denne avis er lavet for at give dig det bedst mulige grundlag for at træffe din beslutning.

### INDHOLD:

02 HVAD GIK GALT, OG HVORFOR ER DET FØRST OPDAGET NU?

04 AFDELINGSBESTYRELSEN: NU MÅ VI SE FREMAD

06 HVAD ER OP OG NED I LANDSBYGGEFONDEN?

08 FÅ TJEK PÅ DIN HUSLEJE

10 FORRETNINGSFØRER ANNI ØHRBERG: VEJLBY VÆNGE FORTJENER ET LØFT

12 FAKTA OM SKIMMELSVAMP

13 KULDEBROER, SKIMMEL, FACADER OG BADEVÆRELSE – OPGAVER ER STOR

14 SÅDAN HÆNGER TALLENE SAMMEN

15 ALTERNATIVET ER ENDNU DYRERE



# Vejjen til et nyt

Byggesjusk, manglende vedligeholdelse og ændret beboeradfærd er nogle af de ingredienser, som i dag har skabt de omfattende renoveringsbehov i Vejlbj Vænge.

Tilstandsrapporter fra 2005 og 2007 dokumenterer at der er store problemer med bygningernes indeklima, isolering og grundlæggende konstruktioner i Vejlbj Vænge.

Men hvordan er det kommet hertil? Det spørgsmål er der mange beboere i Vejlbj Vænge, der har stillet sig selv i den seneste tid. Set i bakspejlet kan det godt undre, at de graverende fejl ikke er fundet før 2005.

På boligforeningens kontor er der i dag, af gode grunde, ikke længere medarbejdere, fra dengang Vejlbj Vænge blev bygget, men historien om et kaotisk byggeforløb og en entreprenør, der gik konkurs, er blevet båret videre gennem årene.

– Det er ikke nogen hemmelighed, at byggesagen dengang var forbundet med store problemer, og desværre ligger en del af de grundlæggende problemer sikkert gemt her, siger forretningsfører Anni Øhrberg fra boligforeningen.

## Ikke et enestående tilfælde

Spørger man projekt- og byggeleder John Højrup Grønning fra arkitekt- og ingeniørfirmaet DAI Gruppen, så er Vejlbj Vænge

desværre ikke et enestående tilfælde. DAI Gruppen har stor erfaring med renoveringsprojekter af almene boliger:

– Vejlbj Vænge er fra en periode i 70'erne, hvor byggeriets standard i mange tilfælde slet ikke levede op til de krav, man stiller til byggeri i dag. Årsagen er dels, at man dengang fulgte et bygningsreglement fra 1968, som i dag er afløst af nye og meget skrappe krav. Dels må vi desværre også konstatere, at der i mange byggerier var tale om regulært byggesjusk. Også dét er i høj grad tilfældet i Vejlbj Vænge, siger John Grønning.

Vejlbj Vænge er bygget ad to omgange. Den første etape blev bygget i 1971 (de lige numre). Den anden i 1974-75 (de ulige numre).

Boligforeningens eget blad, LejlighedsAvisen, har gennem årene bragt artikler om fugtproblemer i Vejlbj Vænge, men det er særligt gennem de seneste 10 år, at problemerne er taget til.

Det falder meget nøje sammen med, at der i 1998 bliver installeret individuelle energimålere i Vejlbj Vænge. I løbet af et år falder varmeforbruget i afdelingen med mere end 20 procent.

## Renovering af Vejlbj Vænge

Denne informationsavis er udgivet af:  
Boligforeningen 10. marts 1943  
Tranekærparken 1  
8240 Risskov

Produktion:  
Tuen-media as.

Redaktion:  
Hanne Lykke, journalist  
Line Randrup, journalist  
Andres Tue Møller, journalist, ansv.

Oplag: 500 stk.

Omdelt til alle husstande i Vejlbj Vænge. Ekstra eksemplarer fås på boligforeningens kontor.

Avisen kan også ses i pdf-format på:  
[www.vv-renovering.dk](http://www.vv-renovering.dk)



# Vejlby Vænge

Nu skal beboerne betale for eget forbrug – og det får de fleste til at sænke gennemsnitstemperaturen.

– Der er nok ingen tvivl om, at det har været med til at fremme problemerne med fugt og skimmel. Det er en kendsgerning, at skimmelproblemer opstår af to årsager: de bygningsmæssige mangler og beboernes adfærd, siger udviklingskonsulent Gunnar Staghøj Jensen fra Boligselskabernes Landsforening.

Og så han kan desværre bekræfte, at Vejlby Vænge langt fra står alene med massive indeklimaproblemer, når man kigger rundt på de almene boligbyggerier fra 70'erne.

## Regningen for manglende vedligeholdelse er høj

Energimålerne kommer også til at præge Vejlby Vænges budgetlægning i årene efter 1998. De dyre målere skal betales via huslejen, og for at undgå voldsomme huslejestigninger sænker afdelingen sine henlæggelser til planlagt vedligeholdelse. Her ligger også en forklaring på, at der ikke er 'sparet mere op' til de forestående renoveringsarbejder.

Men næppe hele forklaringen. Hverken boligforeningen eller de teknikere, der nu har besigtiget Vejlby Vænge, afviser, at der i hele byggeriets levetid burde være ofret mere på vedligeholdelse. Hvem synderen er her – er nok svært at afgøre: skiftende afdelingsbestyrelser har helt naturligt kæmpet for lave huslejer, beboerne har godkendt budgetterne på de årlige afdelingsmøder og boligforeningen har måske ikke presset hårdt på for at få henlæggelserne op. Eller sagt på en anden måde: huslejen burde måske være steget (i et mindre omfang) for mange år siden.

## Kommunen vender blikket mod Vejlby Vænge

Den relativt lave husleje får også Århus Kommune til at rette blikket mod Vejlby Vænge. Den i kommunens øjne attraktive afdeling har en markant lavere husleje end andre boligafdelinger i kommunen. Byrådet beslutter derfor i januar 2005, at man vil have Vejlby Vænge til at tilbagebetale sin såkaldte grundkapital.

Århus Kommune har sammen med Landsbyggefonden, i forbindelse med byggeriet i 70'erne, lagt ud til grundkapitalen og kan, hvis afdelingens økonomi tillader det, godt kræve, at beløbet skal tilbagebetales før tid. Magistraten skriver direkte i sin indstilling, at "med udgangspunkt i afdeling 10's gode generelle sociale, bygningsmæssige og økonomiske tilstand [...] indstiller Magistratens 2. Afdeling, at byrådet anbefaler Lands-

byggefonden at afdragsfriheden for det kommunale indskudslån til afdelingen skal ophøre."

Ejendomsforvaltningen i kommunen støtter billedet af en sund boligafdeling. I et notat fra 2003 skriver forvaltningen: "Samlet set er afdelingen attraktivt beliggende, i god økonomisk og fysisk stand og uden boligsociale problemer..."

Den oplevelse deles imidlertid ikke længere af boligforeningen, som får flere og flere henvendelser fra beboere, der kæmper med indeklimaproblemer. Indstillingen er derfor, at man hellere vil renovere end tilbagebetale grundkapital til kommunen før tid.

Den holdning deles også af Landsbyggefonden, der afviser kommunens ønske om tilbagebetaling af grundkapital.

## Overraskende mange og store fejl

Det er på den baggrund, at boligforeningen bestiller den første tilstandsrapport i 2005. Og resultatet af den, kommer bag på alle, også teknikerne fra DAI Gruppen, der ikke havde forventet, at det stod så galt til. Mange af de fejl de konstaterede, var skjulte og et resultat af regulært byggesjusk.

Tilstandsrapporten afdækker en lang række alvorlige fejl og mangler ved byggeriet, og med rapporten i hånden kan boligforeningen nu indlede arbejdet med at få mest mulig støtte fra Landsbyggefonden til de nødvendige renoveringsarbejder.

Landsbyggefondens tekniske konsulenter besigtiger Vejlby Vænge og stiller krav om en supplerende tilstandsrapport. Den bliver færdig i 2007, sideløbende med at boligforeningen forhandler med Landsbyggefonden.

Resultatet kender vi nu: der er behov for en gennemgribende renovering af Vejlby Vænge. Prisen er høj, men en del af betalingen bliver finansieret via støtte fra Landsbyggefonden. Herudover har boligforeningen søgt og fundet en række andre besparelser – så beboerne i Vejlby Vænge ikke står med hele regningen selv.

# Nu må vi se fremad

Det er søndag aften og afdelingsbestyrelsen i Vejlbj Vænge holder bestyrelsesmøde i det lille rum, som netop er blevet indrettet til dem. Det er renoveringen, der er på dagsordenen.



*En enig afdelingsbestyrelse anbefaler et ja til renoveringsprojektet. Bagerst fra venstre ses Berndt, Tom og Michael. Forrest fra venstre er det Ulla, Tina, Jette og Linda.*

Ligesom i resten af hjemmene i Vejlbj Vænge er der diskussioner om fordele og ulemper ved renoveringen blandt afdelingsbestyrelsens medlemmer. For de kan godt forstå, at beboerne står over for en svær beslutning, når de skal afgøre, om der skal sættes kryds ved ja eller nej ved urafstemningen.

En ting skal dog slås fast: afdelingsbestyrelsen er for renoveringen og anbefaler et ja til urafstemningen. Og det gør den af mange forskellige grunde:

– Der skal gøres noget nu. Indeklimaet er usundt i mange lejligheder. Der er mange der har allergi og astma, og hvis der ikke bliver gjort noget, så bliver det bare værre. Jeg og mine børn har selv fået astma, mens jeg har boet her, fortæller Hanne Thuesen.

– Der er også konsekvenser forbundet med den dårlige isolering. Jeg ved, at der

er nogle lejligheder, hvor de ikke kan få temperaturen op over 19 grader om vinteren, og der må de altid gå rundt i uldsokker, siger Tom Niekrenz, som er formand for afdelingsbestyrelsen, og som også sidder i boligforeningens hovedbestyrelse og byggeudvalget for renoveringen.

## Huslejestigning og goder

Bestyrelsen er klar over, at huslejestigningen vil være den væsentligste grund, hvis beboerne i Vejlbj Vænge vælger at stemme nej til renoveringen. Huslejestigningen kommer flere af medlemmerne selv til at mærke til. To af medlemmerne er enlige mødre, og med én indkomst, kan en huslejestigning på 1.200 kr. betyde, at de bliver nødt til at flytte ud af deres lejlighed i Vejlbj Vænge.

– Jeg er rigtig glad for at bo her, for jeg synes, at beboersammensætningen er

god. Det er især, fordi huslejen nu er på et niveau, hvor der er plads til, at alle former for mennesker kan bo her. Jeg kan da godt være bekymret for, om det fortsat vil være muligt, hvis huslejen stiger så meget, siger Tina Nørgaard.

– Jeg er også glad for at bo her, men selvom huslejen stiger, så flytter jeg, hvis folk stemmer nej og der ikke sker noget. Jeg er tømrer og ved lidt om isolering, og jeg synes det er et rigtig godt projekt. Hvis jeg skal betale store udgifter til vedligeholdelse af dårlige boliger her, vil jeg hellere flytte uden for byen og købe mit eget hus og sætte i stand, siger Michael Skonning.

– Selvfølgelig gør en huslejestigning på 1.300 kr. ondt. Men jeg har faktisk undersøgt, hvad der ellers er af muligheder i området, hvis man gerne vil beholde sine børn i den samme skole. Og selv med

## AFDELINGSBESTYRELSENS SYV MEDLEMMER HAR HAFT MANGE OG LANGE DISKUSSIONER OM RENOVERINGEN.

OG SELV OM HUSLEJESTIGNINGEN OGSÅ RAMMER HÅRDT HER, ANBEFALER BESTYRELSEN, AT MAN STEMME JA TIL FORSLAGET.

den huslejestigning vi får, vil vores afdeling faktisk stadig være i den billige ende, hvis man ser bort fra den ældre boligmasse i boligforeningen, forklarer Tom Niekrenz.

– Ja, selvom vi stiger, bor vi altså stadig i den billige ende. Vi skal også huske alle de goder, der er ved at bo her. Vi har have, og vi bor i et godt område, hvor der er kort til alting. Selv med stigningen finder du ikke et bedre eller billigere sted end her, det er min mening, understreger Ulla Brokmann.

### Renovering er nødvendig

Temperaturen stiger i det lille rum i takt med diskussionen, og der deles krus rundt, så alle kan få noget at drikke. På trods af personlige konsekvenser er der dog enighed om, at renoveringen vil være til gavn for Vejlbj Vænge.

– De seneste år er der jo ikke blevet udbedret ret meget på lejlighederne, fordi man har ventet på det her projekt. Nogle lejligheder er virkelig i dårlig stand, og hvis vi stemmer nej, så mister vi støtten, men så skal vi alligevel betale udgifter til vedligeholdelse via vores husleje, og så kan det blive betydeligt dyrere, siger Berndt Stoltenhoff.

– Selvom det betyder, at vi måske skal flytte, vil jeg stadig stemme ja. Renoveringen er simpelthen nødvendig, for at Vejlbj Vænge kan bestå som et attraktivt sted at bo, siger Hanne Thuesen.

– Jeg tror, de fleste beboere synes, at det er rigtigt irriterende med den huslejestigning, men de ved også godt, at det er nødvendigt. Inden rapporten kom, vidste vi heller ikke, at det var så slemt med bygningerne, som det er. Så nu må vi tegne en streg i sandet og se fremad. Vi må stole på de fagfolk, som har anbefalet, hvad der skal gøres ved vores boliger, siger Tom Niekrenz.

### Lytter til beboernes idéer

De syv medlemmer af bestyrelsen får mange spørgsmål fra beboerne om, hvordan renoveringen kommer til at foregå. Mange

spørgsmål drejer sig om detaljer, der slet ikke er på plads endnu, såsom indretning af badeværelserne og lignende.

– Sådan nogle spørgsmål kan vi ikke svare på, for der er vi slet ikke nået til endnu. Projektet skal jo først godkendes, forklarer Berndt Stoltenhoff.

– Vi kan ikke give beboerne et objektivt svar på, hvad de skal stemme, for vi er selv involveret, så det kan jo kun blive vores personlige mening. Men vi kan fortælle folk, alt det vi ved, så de selv får viden til at træffe den rigtige beslutning.

– Vi lover til gengæld at lytte til alle de idéer og synspunkter, der kommer fra beboerne. Men når vi kommer dertil i projektet, hvor det er relevant, vil vi i bestyrelsen gøre, hvad vi kan for at inddrage beboerne så meget som muligt, for det er i alles interesse, forsikrer Tom Niekrenz.

”

– Jeg er også glad for at bo her, men selvom huslejen stiger, så flytter jeg, hvis folk stemmer nej, og der ikke sker noget. Jeg er tømrer og ved lidt om isolering, og jeg synes, det er et rigtig godt projekt.

*Michael Skonning*



# Landsbyggefonden: Der er ingen grund til at trække sagen ud

Hvad er op, og hvad er ned, når Landsbyggefonden giver tilsagn om støtte til renovering.

*Interview med sekretariatschef Birger Kristensen.*

*Hvad er det for kriterier, man skal opfylde for at Landsbyggefonden vil gå ind og støtte et projekt?*

Der skal være tale om ekstraordinære forhold. Forhold som en almen boligforening ikke selv kan stå for. I Danmark er der 550.000 almene boliger, hvis vi skulle gå ind i almindelige forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, så ville det kræve en enorm kapital. Det løbende tilskud, som LBF (Landsbyggefonden, red.) giver, tilfalder ekstraordinære forhold, man ikke normalt skulle forvente, at en afdeling ville komme ud for. Når vi taler Vejlbj Vænge, så er det ekstraordinære, at man har brugt nogle konstruktioner med en meget kort holdbarhed, og det har ført til skader. Vi vil gerne give støtte til at udbedre byggeskaderne. Til en start får vi en tilstandsvurdering af DAI Gruppen, hvorefter LBF går ud og ser på de bygningsdele, som trænger til renovering. Vi udarbejder et løsningsforslag, hvorefter vi i LBF tager stilling til, hvilken sum LBF kan støtte med.

*Hvad stiller LBF af krav for at give støtte?*

Når vi giver støtte til lån for 86 millioner til Vejlbj Vænge, så skal renoveringen gøres ordentligt. Vi giver ikke støtte til kortsigtede udbedringer. Vi vil ikke støtte Vejlbj Vænge, hvis renoveringen antager karakter af almindelig vedligeholdelse. Det er ganske enkelt ikke vores opgave.

Vores mål er at lave en ordentlig løsning på boligforeningens problemer. Det er vores erfaring, at det koster mindst, når man gør det rigtigt fra start. Derfor stiller vi krav om,

at man går radikalt til værks, for at sikre sig at renoveringen kan holde i fremtiden. Vi stiller krav til løsningernes byggetekniske kvalitet. Vi skal skabe holdbare løsninger.

Der er selvfølgelig også nogle, der kigger LBF i kortene. Hvis der skal være tillid til LBF fra politisk side, så er det fordi, at støttekronerne fører til løsning af de problemer, der bliver rejst. Derfor skal LBF yde støtte til ordentlige projekter med blivende værdi. Ellers ville midlerne fra LBF være samfundsmæssigt spild.

*Hvis beboerne i Vejlbj Vænge stemmer nej ved urafstemningen, kan de så komme tilbage og få lige så mange penge i støtte. Bliver pengene, I har sagt ja til at bevilge, lagt i en slags bank hos jer?*

Hvis Vejlbj Vænge siger nej tak til denne renovering, hvor de får støtte fra LBF, så er de meget velkomne til at søge hos LBF igen. I LBF har vi en enorm kø på fem år, så hvis de søger i dag, så vil de få deres nye sag færdigbehandlet i 2012 eller 13. Hvis de siger nej, og der ikke bliver gennemført en renovering i Vejlbj Vænge, vil vi slette dem af bevillingsprogrammet. Det er jo ikke LBF, der skal sige ja til renoveringen. Det er beboerne i foreningen, men kommunen kan jo som tilsynsførende myndighed påbyde, at der gennemføres en eller anden form for renovering, men så kan det ske uden støttekroner fra LBF.

*Hvis beboerne siger, at de gerne vil etape dele renoveringsprocessen – er det så et nyt forslag?*

Hvis det er opdeling af den eksisterende renovering, så kan LBF godt gå med til det. Det vil for eksempel betyde to tilsagn fra vores side frem for et.

*Hvilke erfaringer har I med at dele projekter op i etaper?*

Vi tror på helheden i at gennemføre alle foranstaltningerne på én gang – men det er selvfølgelig beboerkredsen, der afgør det. Hos os skal man søge om at inddele renoveringsarbejdet i etaper ud fra de byggetekniske krav, vi har opriset. LBFs byggetekniske krav forandrer sig ikke. Men min erfaring siger mig, at det bliver en dyrere løsning. Grundomkost-

---

NÅR VI TALER VEJLBY  
VÆNGE, SÅ ER DET EKSTRA-  
ORDINÆRE, AT MAN HAR  
BRUGT NOGLE KONSTRUK-  
TIONER MED EN MEGET KORT  
HOLDBARHED.

---

ninger ved at opstarte en byggeplads er betydelige. Det koster penge at få etableret håndværkere på pladsen, og hvis man skal have håndværkere installeret ad flere omgange, så vokser udgifterne. Det kan nemt være, at man sætter rigtigt mange penge til, hvis man vælger at splitte renoveringen op i etaper, så besparelsen på



*Vi giver ikke støtte til kortsigtede udbedringer, siger sekretariatschef Birger Kristensen fra Landsbyggefonden*

huslejen, lige her og nu, resulterer i en efterfølgende højere ydelse. Det tror jeg, man skal tænke meget over.

*Nogle beboerne i Vejlbj Vænge kan ikke forstå, hvorfor renoveringen af eksempelvis badeværelserne skal være så dyr, kan man ikke gøre det billigere?*

Vi kan ikke give støtte til en anden og svagere form for renovering af badeværelserne. Hvis vi gjorde det, ville LBF vurdere, at renoveringen har karakter af vedligeholdelse, og det støtter vi ikke.

*Der er mange beboere i Vejlbj Vænge, der synes, at det en dramatisk huslejestigning, kan I ikke hjælpe dem?*

I LBF har vi mulighed for at yde huslejestøtte, men i Vejlbj Vænges tilfælde gør vi det ikke. Det har vi tilkendegivet fra begyndelsen. Vi vurderer, at den huslejestigning, der ville komme efter en renovering i Vejlbj Vænge, ikke er høj nok til, at den vil udløse en huslejestøtteindstilling fra LBFs side. Man skal huske på, at Vejlbj Vænge er en attraktivt beliggende bebyggelse. Og fra politisk side vil man overhovedet ikke kunne forstå, at det ville være nødvendigt at yde støtte til Vejlbj Vænge i Risskov.

*Hvis beboerne i Vejlbj Vænge finder billigere alternativer til projektet, vil I så kigge på dem?*

Som beboer må man sige ja eller nej til støttekronerne fra LBF. De regler, vi skal opfylde, er almindelig sunde byggetekniske

regler for god renovering. Vi støtter som regel nogle gennemprøvede konservative løsninger. Det er meget sjældent, at vi har den store disputs om de byggetekniske løsninger – de fleste kan godt se, at det er de rigtige. Vi har en stor erfaring med sager landet over og støtter ikke billigere løsninger, som vi ikke kan forsvare.

---

## VI KAN IKKE GIVE STØTTE TIL EN ANDEN OG SVAGERE FORM FOR RENOVERING AF EKSEMPELVIS BADEVÆRELSENE.

---

*Hvad har beboerne af indflydelse på renoveringen?*

Beboerne kan sagtens involveres og være med til, at renoveringen bliver optimal og sker på en fornuftig og hensigtsmæssig måde. Så længe de beslutninger, beboerne træffer, ikke har nogle byggetekniske konsekvenser, og det ikke ødelægger arkitekturen, så har vi i LBF det rigtig godt med beboerinvolvering.

*Nogle af boligerne er i bedre stand end andre og kræver mindre renovering, alligevel skal beboerne i disse boliger være solidariske med dem, der har en dårligere bolig?*

Vejlbj Vænge er bygget op som andre almene boligforeninger. Det er lokale øko-

nomiske enheder, og en afdeling er et økonomisk fællesskab. Sådan er det lovgivningsmæssigt bestemt.

Der er altid beboere, der vil sige, at de godt kan leve med de problemer, de har i deres bolig, men hvis man nedbryder funktionsdueligheden af Vejlbj Vænge, så får afdelingen økonomiske problemer, der går ud over alle. Der er ingen grund til at trække renoveringen af Vejlbj Vænge ud, man risikerer, at der bliver en stor fraflytning fra bebyggelsen, og det er ikke godt for et boligmiljø.

*Et nej til jeres støttekroner og renoveringsprojektet, betyder det at Vejlbj Vænge selv skal løse problemerne hen ad vejen?*

Ja, og min erfaring siger mig, at det bliver rigtig dyrt i længden. Alle kommer jo alligevel til at betale ad hoc istandsættelser over huslejen. Jeg vil helt klart mene, at det forslag, beboerne nu skal til urafstemning om, økonomisk og byggeteknisk er det bedste for dem. Alternativet er, at man selv betaler hele vedligeholdelsen over huslejen i rigtig mange år. Jeg har aldrig set noget regnestykke, der viser, at det er billigere – tværtimod. LBF kan jo være ligeglad med, om beboerne vil modtage LBFs støttekroner til projektet, der er rigtig mange, der gerne vil have støttekronerne til andre projekter, men et godt råd til Vejlbj Vænge er at tage smerten nu og få hold på vedligeholdelsessituationen.

# Huslejen stiger – men hvor meget ?

For rigtig mange vil huslejen stige markant, når renoveringsarbejdet er overstået. Den beregnede stigning er cirka 26%. Men modtager du i dag boligsikring, vil den formentlig også stige, og dermed bliver den reelle huslejestigning lidt mindre end vist i skemaet nedenfor. En gruppe beboere, som i dag ikke får boligsikring, vil efter renoveringen også blive berettigede til støtte.

## Fakta om huslejen

Huslejeforhøjelsen er beregnet til kr. 140,12 pr. kvm., hvilket udgør 26,67% af nuværende nettleje. Når tallene i nedenstående skema afviger lidt herfra, skyldes det udgifter til fællesfaciliteter mv.

## Flere vil få boligsikring

Huslejestigningen vil rent faktisk betyde, at en gruppe beboere vil få mulighed for at få boligsikring – også selvom de ikke tidligere har modtaget støtte. Så det vil under alle omstændigheder være en god idé at tjekke, om du og din husstand kan få boligstøtte efter renoveringen.

Du kan selv beregne din boligstøtte på:  
[dinboligstoette.borgerservice.dk](http://dinboligstoette.borgerservice.dk) (du skal ikke taste www).

## Sparer man ikke også en del på varmeregningen?

Spørger man teknikerne, så har de meget svært ved at sætte tal på, hvor meget man kan spare på varmeregningen efter renoveringen. Det vil under alle omstændigheder være meget individuelt. Og ofte ser man faktisk, at energiforbruget i en nyrenoveret bolig ikke falder det første års tid. Der går nemlig tid med at tilpasse sit forbrug til eksempelvis et nyt ventilationssystem og de nyisolerede ydervægge.

## Fakta om boligstøtte

Hvor meget du kan få, afhænger af:

- hvor stor boligen er
- huslejens størrelse
- husstandens størrelse og antallet af børn
- husstandens indkomst og formue

## SÅ MEGET STIGER DIN HUSLEJE, NÅR RENOVERINGEN ER GENNEMFØRT

		Nettleje i dag	Forhøjelse	Ny leje	Nyt køkken*	Ny leje inkl. nyt køkken
2 vær.	59m <sup>2</sup>	2.905	758	3.663	582	4.245
2 vær.	64m <sup>2</sup>	3.032	792	3.824	444	4.268
2 + 1	78m <sup>2</sup>	3.574	936	4.510	550	5.060
2 + 1	79m <sup>2</sup>	3.574	936	4.510	550	5.060
3 + 1	98m <sup>2</sup>	4.251	1.117	5.368	607	5.975
3 + 1	112m <sup>2</sup>	4.854	1.278	6.132	492	6.624
3 + 1	130m <sup>2</sup>	5.445	1.435	6.880	426	7.306

\* Boliger med nyt køkken betaler allerede i dag et tillæg.



### Fakta om beboersammensætningen i Vejlbj Vænge

Enlige uden børn	32,8 %
Enlige med børn	26,1 %
Par uden børn	16,4 %
Par med børn	20,6 %
Øvrige	4,2 %

Kilde: Danmarks Statistik

Vi har fået boligforeningen til at beregne huslejestigningen for tre typiske husstande i Vejlbj Vænge efter reoveringen.

1 voksen i 2 vær. lejlighed på 64 kvm. Husstandsindkomst 264.000 kr. Lejeren får med nuværende husleje ingen boligsikring.

Husleje før.....	3.476
Husleje efter .....	4.268
Forhøjelse .....	792
- Boligsikring .....	634
Stigning i alt .....	158

+  
158,-



Enlig forsørger med 2 børn i 4 vær. lejlighed på 98 kvm med nyt køkken. Husstandsindkomst 285.000 kr.

Husleje før .....	4.858
Husleje efter .....	5.975
Forhøjelse .....	1.117
- stigning i boligsikring .....	371
Stigning i alt .....	746

+  
746,-



2 voksne med 2 børn i 4 vær. lejlighed på 112 kvm. Husstandsindkomst 670.000 kr. Får ingen boligsikring hverken før eller efter reoveringen.

Husleje før.....	5.417
Husleje efter .....	6.695
Forhøjelse .....	1.278
Stigning i alt .....	1.278

+  
1.278,-



# Vejlby Vænge fortjener et løft

Forretningsfører Anni Øhrberg:  
Vejlby Vænge trænger til renovering.

Forretningsfører Anni Øhrberg kan sagtens forstå, at en huslejestigning kan blive en belastning for lejerne i Vejlby Vænge. Derfor prøver hun i sit arbejde i boligforeningen at skrue forskellige modeller sammen, der kan løse Vejlby Vænges største udfordring lige nu, nemlig at boligerne ikke er i den stand, som beboerne fortjener. Nogle af boligerne er ganske enkelt i så ringe stand, at man kan blive syg af at bo i dem.

– Vi ønsker på ingen måde at trække noget ned over hovederne på beboerne i Vejlby Vænge – tværtimod. Vi prøver at finde alternative forslag frem og regner på det. Men vi kan ikke komme udenom, at der skal ske noget med boligerne, ellers kommer de i en så ringe stand, at mange vil vælge at fraflytte, fordi det ganske enkelt ikke længere er attraktivt at bo i Vejlby Vænge, siger Anni Øhrberg.

Hun understreger, at boligforeningen anbefaler et ja til urafstemningen, fordi den synes, at det er et rigtig godt tilbud, som Vejlby Vænge har fået. Det vil gøre boligerne gode at bo i, og de vil leve op til den standard, som hun synes, man kan kræve af en almen bolig.

Men – skulle det blive et nej, så arbejder boligforeningen ud fra det.

Anni Øhrberg slår dog fast, at huslejen vil stige ligegyldigt hvad:

– Vi ved, at hvis vi tager en skrabet mo-

del og kun gør det mest nødvendige, så løber det op alligevel (se også side 15, red.). Og så kan vi også risikere, at dele af renoveringen bliver uden støtte fra Landsbyggefonden. Jeg ved godt, at nogle beboere ikke synes, at deres bolig behøver istandsættelse, men det sparer de desværre ikke noget ved. For de boliger, der kræver megen istandsættelse, skal renoveres over den fælles konto alligevel. Alle erfaringer viser, at hvis man laver boligerne ad hoc, bliver det meget dyrere i længden. Eksempelvis bliver der brug for, at nogle familier skal genhuses, og det koster. Og Landsbyggefonden vil ikke støtte enkeltrenoveringer af huse, fortæller Anni Øhrberg.

## Huslejestigning i 2010

Anni Øhrberg gør opmærksom på, at beboerne ikke kommer til at betale en for-

højet husleje, før renoveringen er færdiggjort. Da renoveringen først går i gang ved udgangen af 2009, er der altså mindst to år til, at huslejen stiger.

Hun vil også arbejde for, at huslejen stiger, i takt med at opgaverne bliver udført. Huslejen vil derfor ikke stige på én gang, men i etaper.

– Det betyder, at beboerne har lidt længere tid til at overveje deres økonomiske situation. Det vil også være muligt for nogle at flytte inden for Vejlby Vænge, men til en mindre lejlighed.

Der er mange, der har spurgt Anni Øhrberg, hvorfor boligforeningen ikke går ind og hjælper med en huslejenedsættelse:

– Boligforeningens dispositionsfond er gået ind i projektet med 1,7 millioner om året, men det er allerede regnet ind i det tilbud, som beboerne i Vejlby Vænge skal tage stilling til, siger hun.



*Renoveringen af Vejlby Vænge er nødvendig, hvis afdelingen fortsat skal være attraktiv. Og den fremlagte renoveringsplan er ifølge Anni Øhrberg den bedste og billigste.*



”

*– Jeg har gennemført to byggesager, hvor vi har holdt budgettet, og det gør vi igen.*

*Anni Øhrberg*

### Beboerdemokrati

I den byggetekniske rapport står der hvilke problemer, der skal løses. Tallene er man kommet frem til ved hjælp af erfaringstal. Det betyder, at ingeniørerne i deres rapporter og udregninger har regnet ud fra de erfaringer, de har fra andre gennemgribende renoveringer.

Ingeniørerne, der har udarbejdet renoveringsprojektet, har taget stilling til at lave facaderenovering, indeklime og badeværelser, så det bliver fuldstændig i orden. Landsbyggefonden vil kun acceptere at støtte en istandsættelse, som de kan stå 100 procent inde for.

– Der er tekniske løsninger, der kun kan udføres på én måde, men der vil også være mange detaljer, som beboerne i Vejlbj Vænge får indflydelse på, siger Anni Øhrberg, der vil gøre det klart for både arkitekter, ingeniører og entrepre-

nører, at i det her projekt skal man kunne samarbejde med beboerne, for at det bliver en succes.

### Kan det blive dyrere?

Anni Øhrbergs erfaring siger, at huslejen ikke bliver dyrere end den huslejestigning, som boligforeningen allerede er kommet ud med til beboerne i Vejlbj Vænge. Altså det tilbud, som beboerne skal stemme om til urafstemningen.

–Jeg har gennemført to byggesager og andre renoveringsprojekter, hvor vi har holdt budgettet, og det gør vi igen, garanterer Anni Øhrberg.

– Vi ønsker beboerne den bedste løsning, og derfor anbefaler vi, at de siger ja til det her projekt, så Vejlbj Vænge kan blive et endnu bedre sted at bo, hvor folk ikke bliver syge. Det er på høje tid, at det bliver gjort i stand, så det kan leve op til de krav,

der er i alment byggeri. Og under hele processen skal vi være rigtig gode til at kommunikere. Beboerne skal vide, hvad der skal ske. I den her proces skal vi alle hæve os lidt op i helikopterperspektiv og se ind i fremtiden, så der bliver valgt en god langsigtet løsning for Vejlbj Vænge.

## ? Hvorfor skal alle stige lige meget i husleje, når alle boliger ikke skal renoveres lige meget?

! I en almen bebyggelse kan man ikke give forskellige huslejer, alt efter hvor meget skimmel-svamp den enkelte har, eller efter hvilket byggeafsnit man bor i. Hele afdelingen ses som en samlet enhed, derfor stiger alle lige meget i forhold til den eksisterende leje.

## ? Hvad består støtten fra Landsbyggefonden af?

! Støtten fra Landsbyggefonden er ikke en 'pose penge', som kan bruges til renoveringen, som man har lyst. Hele renoveringen koster 133 mio. kroner og alle pengene skal lånes. Landsbyggefonden yder støtte til tilbagebetaling af de 86,3 mio. kroner. Støtten fra Landsbyggefonden betyder dermed, at tilbagebetalingen af lånene bliver billigere, end hvis man ikke havde støtten.

# Fakta om **SKIMMELSVAMP**

Mere end hver tiende af alle lejligheder i Danmark er ramt af skimmelsvampe. Disse skimmelsvampe er tegn på fugt. Fugt og skimmelsvamp ødelægger bygningerne og kan være farlige for beboerne, og derfor er det vigtigt at gøre noget ved problemerne.

Skimmelsvampe trives ved høj luftfugtighed, og fugt i boligen kan både skyldes beboernes dårlige vaner samt fejl, skader og konstruktionsmæssige svagheder i bygningen. Det er oftest en uheldig kombination af disse ting, der giver skimmelsvamp i boliger.



## Hvad kan beboere gøre for at undgå skimmelsvampe?

For at holde skimmelsvampene væk er det vigtigt, at beboerne har gode daglige vaner, som får fugten af vejen, holder boligen tør og gør det svært for skimmelsvampene at få fat.

- Luft effektivt ud – gennemtræk i mindst 2 x 10 minutter dagligt
- Hold soverummet varmt, når du ikke er der
- Luk døren, når du tager bad. Tør grundigt vandet af på vægge og gulve, og luft ud bagefter
- Hold friskluftventiler åbne
- Få lavet vandskader øjeblikkeligt
- Sæt ikke møbler op ad kolde ydervægge
- Tør så vidt muligt ikke tøj inden døre
- Hvis der er emhætte i din bolig, så brug den, og hold den ved lige
- Gør regelmæssigt grundigt rent

Kilde: pjecen 'Skimmelsvampe' udgivet af Landsbyggefonden.

## Hvad kan skimmelsvamp betyde for din sundhed?

Skimmelsvamp i boliger kan gøre mennesker syge. Symptomerne kan være:

- Irriterede øjne, næse og luftveje
- Hoste og trykken for brystet, specielt hos børn
- Hæshed
- Gentagen bihulebetændelse
- Åndedrætsbesvær
- Hovedpine
- Træthed
- Koncentrationsbesvær

Det er meget forskelligt, hvor følsomme mennesker er over for skimmelsvampe. Nogle mennesker er særligt følsomme, bl.a. dem, der i forvejen lider af allergi. Børn, der vokser op i hjem med høj luftfugtighed, har en øget risiko for at udvikle astma.

Nogle skimmelsvampe udskiller giftstoffer (mycotoksiner), der kan give udslæt, hvis man rører ved svampene. Hvis der er meget kraftig vækst af skimmelsvamp på et større område, kan disse skimmelsvampe i sjældne tilfælde være årsag til en egentlig forgiftning.

Kilde: Bolius

## Hvad er skimmelsvamp?

Skimmelsvamp er bittesmå svampe, der vokser på jord og plantedele i naturen. I vores huse kan skimmelsvampe vokse mange steder, når blot der er fugtigt, og der er noget at leve af. Skimmelsvampe lever af dødt materiale, der oprindeligt stammer fra dyr og planter (organisk materiale). I huse kan det f.eks. være:

- Træ
- Spånplader
- Krydsfinérplader
- Papiret på bagsiden af gipsplader
- Tapet
- Lim
- Kokostæpper
- Støv

Skimmelsvampe formerer sig ved hjælp af sporer (en slags frø), som de gennem luften kan sprede vidt omkring. Sporene findes overalt, og når de rette betingelser er til stede, begynder de at vokse og sprede nye sporer.

Se også: [www.skimmel.dk](http://www.skimmel.dk)

# Løsningerne

På afdelingsmødet, den 19. maj, blev renoveringsplanerne gennemgået i detaljer. Her kan du i overskrifter se, hvad der er indeholdt i projektet.

## I. BYGGEETAPE (DE LIGE NUMRE)

### Facader:

Den eksisterende formur, inkl. massive partier, fjernes. Herefter opbygges en ny halvstens formur svarende til den oprindelige, men med minimum 125 mm hulmursisolering og uden kuldebroer.



## 2. BYGGEETAPE (DE ULIGE NUMRE)

### Facader:

Manglende isolering udbedres ved at indblæse mineraluldsgrenulat i hulmuren. Tegloverliggerne i facademuren udskiftes, og massive partier udskiftes, hvor det er muligt.

### Vinduer/døre:

Alle vinduer og døre udskiftes til træ/alu med lavenergiglas.

Den laminerede tagrem over vinduer på 1. sal isoleres på udvendige side.



### Vinduer/døre:

Alle vinduer og døre i stueplan udskiftes til træ/alu med lavenergiglas. På 1. sal reparerer og males vinduerne, hvor der ikke er behov for udskiftning.

Den laminerede tagrem over vinduer på 1. sal isoleres på udvendige side.

Læmure i tegl afrenses samt repareres. Træhegn og træbeklædninger udskiftes til imprægneret træ.

Udhæng, tagrender, nedløb samt alle zinkafdækninger og -sålbænke udskiftes.



Læmure i tegl afrenses samt repareres. Træhegn og træbeklædninger udskiftes til imprægneret træ.

Udhæng, tagrender, nedløb samt alle zinkafdækninger repareres, og sålbænke samt underbeklædning udskiftes.

Tagrummene efterisoleres.

Manglende beslag samt vindkryds i tagflade etableres.

Der installeres et centralt ventilationsanlæg med konstant udsugning fra baderum og køkken.



Tagrummene efterisoleres.

Manglende beslag samt vindkryds i tagflade etableres.

Der installeres et centralt ventilationsanlæg med konstant udsugning fra baderum og køkken.

Baderum gennemrenoveres, så de svarer til kravene i en moderne bolig.



Baderum gennemrenoveres, så de svarer til kravene i en moderne bolig.

# Hvordan hænger tallene sammen?

De mange penge til renoveringen skal lånes, og det er tilbagebetalingen af disse lån, der udløser huslejestigningen. Selv efter tilskuddet fra Landsbyggefonden samt blandt andet besparelser på den fremtidige vedligeholdelse er stigningen beregnet til 26 %.

Boligforeningen har lavet det finansieringsforslag, som du skal tage stilling til. Vi har her klippet det fra hinanden for at forklare de forskellige poster:

A

Landsbyggefonden yder støtte til tilbagebetalingen af en del af de lån, der går til renovering. Støtten betyder, at ydelsen på disse lån næsten er det halve af normale kreditfor eningslån. Du kan læse mere om Landsbyggefonden på side 6

B

Det har ikke været muligt at få støtte til cirka 1/3 af lånene. Her skal beboerne altså selv betale hele ydelsen.

C

Den samlede huslejestigning pr. kvadratmeter pr. år ville være 306,09 kr. (altså over 50%), hvis ikke boligforeningen havde fundet supplerende tilskud og besparelser.

D

Når et lån i en almen boligafdeling er betalt (udamortiseret), går ydelsen herefter til henholdsvis Landsbyggefonden og boligforeningens egen dispositionsfond. Boligforeningen har pga. renoveringsbehovet søgt om fritagelse for en del af disse ydelser for Vejlbys Vænges vedkommende. Læs mere i interviewet med Anni Øhrberg, side 10.

		Anslået rente	Årlig ydelse	Pr. kvm.
A	Støttede lån	86.300.000	3,90%	3.365.700,00
B	Ustøttede lån	47.000.000	6,97%	3.278.000,00
	I alt	133.300.000		6.643.700,00
				306,09
C	Årlig huslejeforhøjelse før øvrige besparelser og tilskud:			306,09
D	Fritagelse for udamortiserede låns ydelser (2008)		-1.130.428,00	-52,08
E	Fremtidige låns ydelser		-713.916,00	-32,89
F	Nedsættelse af henlæggelser til planlagt vedligeholdelse		-500.000,00	-23,04
F	Nedsættelse af almindelig vedligeholdelse		-200.000,00	-9,21
G	Finansiering med 10 års afdragsfrihed		-1.058.000,00	-48,74
	I alt øvrige besparelser og tilskud		-3.602.344,00	-165,97
H	Øvrige besparelser og tilskud			-165,97
	Huslejeforhøjelse			140,12

E

Boligforeningen (hovedbestyrelsen) har bevilget et tilskud til Vejlbys Vænges fremtidige ydelser til lån.

F

Henlæggelserne til planlagt og almindelig vedligeholdelse vil falde, når Vejlbys Vænge først er renoveret.

G

I de første 10 år vælges en finansiering med afdragsfrihed. Det betyder ganske vist, at huslejen om 10 år vil stige med cirka 66 kr. pr. kvm. Men der kan her være mulighed for at konvertere lånet om til et nyt 30-årigt lån.

H

Huslejestigningen kan reduceres med 165,97 pr. kvm. Dermed bliver den budgetterede huslejestigning: **140,12 pr. kvm.**

# Hvad sker der, hvis det bliver et nej?

Det er lidt med pistolen for tindingen, at Vejlbj Vænge går til urafstemning.

Selv om man reducerer i projektet her og nu, vil huslejen inden for få år stige endnu mere, fordi man risikerer at miste tilskud fra Landsbyggefonden, ligesom stordriftsfordelene forsvinder.

Mange beboere har spurgt, om der ikke findes et alternativ til den fremlagte plan. Og hvad sker der, hvis man stemmer nej til renoveringsplanen?

Boligforeningen har derfor sammen med DAI Gruppen set på, hvad det vil betyde, hvis der stemmes nej til forslaget. Man har også set på, om der var dele af renoveringsplanen, der kunne fjernes eller beskæres. Resultatet er ikke opløftende:

– Det er reelt kun badeværelserne, man kan fjerne fra projektet. Facader, udhæng, vinduer mv. er i en stand, så renovering er påkrævet, siger projekt- og byggeleder John Grønning fra DAI Gruppen.

Hvis det bliver et nej til renoveringsplanen, som den foreligger nu, skal der altså under alle omstændigheder laves en reduceret plan.

## Hvad med støtten fra Landsbyggefonden?

Støtten følger som udgangspunkt det konkrete projektforslag og er betinget af, at renoveringen gennemføres som anbefalet i forslaget.

Landsbyggefondens formål er at yde støtte til en helhedsplan for løsning af problemerne i afdelingen og dermed en fremtidssikring af boligerne.

Da der endnu ikke er givet endeligt tilsagn om støtten (det gives først, når der er stemt ja fra beboerne, og kommunen har godkendt planerne), er det dog sandsynligt, at man ved en ændret plan fortsat kan få støtte til renovering af facader, tagrum og ventilationsanlæg. Det er til gengæld meget usandsynligt, at Landsbyggefonden vil yde støtte til en renovering af baderummene over mange år (læs også interviewet på side 6).

En renovering uden badeværelser vil naturligvis være billigere i første omgang, problemet er blot, at der hurtigt vil melde sig et behov for, at badeværelserne skal udskiftes. Man bliver altså nødt til at indregne en løbende udskiftning af badeværelser. Og de beregninger, som boligforeningen har lavet, viser, at det hurtigt går hen og bliver dyrere for afdelingen.

Hvis man forudsætter, at Landsbyggefonden vil acceptere en begrænset løsning (uden badeværelser), vil huslejestigningen blive cirka 92 kr. pr. kvm. (mod 140,12 i den store løsning). Det vil svare til en huslejestigning på cirka 16% imod de nu foreslåede 26%. Men hertil skal man så lægge opsparingen til de løbende badeværelsesudskiftninger. Og selvom man vælger at strække udskiftningen over 10 år fra 2012 og frem, vil det blive væsentligt dyrere end det samlede projekt.

– Vi har beregnet, at det vil koste cirka 3,6 mio. kr. om året at udskifte badeværelserne løbende. Alene det vil indebære en huslejestigning på ca. 140 kr. pr. kvadratmeter, siger Anni Øhrberg.

Samlet vil en mindre renoveringspakke plus løbende udskiftning af badeværelserne altså blive en betydelig dyrere løsning for Vejlbj Vænge.

## ? Hvem skal betale for de ødelagte haver?

! Der er afsat et beløb til reetableringen af haverne i projektforslagets budget. En reetablering af haverne er altså 'med i prisen', hvis man stemmer ja til urafstemningen.

## ? Hvorfor skal et badeværelse koste 120.000 kr.?

! Beløbet er fastsat ud fra DAI Gruppens lange erfaring med renoveringsprojekter. Ca. 60-70% af beløbet dækker selve renoveringen af helt nye badeværelser: nedrivning af det gamle, derefter vådrumssikring, nye gulve, vægge og lofter. Alle badeværelser får også helt ny sanitet, fliser etc. Omkring 30-40% af beløbet går til moms samt de byggeomkostninger, der følger med et stort renovationsprojekt, fx afskaffelse af byggeaffald, leje af toiletvogne, oprydning etc.

# FÅ SVAR PÅ DINE SPØRGSMÅL...

## ? Hvorfor skal der først gennemføres en renovering nu, når man har kendt til problemerne i mange år?

- ! Byggeriet er på overfladen i en stand, der er typisk for den tid, det er bygget i. Der er væsentlige fejl i konstruktionen, hvoraf mange fejl dog er skjulte, for eksempel mangel på isolering. Derfor er det først i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 2005 og de supplerende undersøgelser i 2007 blevet opdaget, hvor store fejl der egentlig er på bygningerne.

## ? Hvorfor er der forskel på, hvor meget der skal renoveres i byggeafsnit 1 og 2?

- ! Der er forhandlet med Landsbyggefonden om at få den samme løsning til begge byggeafsnit i Vejlbj Vænge, men ud fra de tekniske rapporter har fonden vurderet, at facader og isolering i byggeafsnit 1 er i en væsentligt dårligere stand end i byggeafsnit 2, og at der derfor ikke kan ydes støtte til den 'store løsning' i afsnit 2. Det er vurderet, at byggeafsnit 2 har en fornuftig isolering, bortset fra kuldebroerne. Med det nuværende forslag vil 85% af problemerne med kuldebroer dog blive udbedret. Desuden ville 'den store' løsning i byggeafsnit 2 have kostet yderligere 40 mio. kroner, uden støtte fra Landsbyggefonden. Det ville betyde en væsentligt større huslejstigning, end den der nu er varslet på ca. 26%.

## ? Bliver beboerne i Vejlbj Vænge involveret i byggeprocessen, og hvorfor er de ikke blevet inddraget endnu?

- ! Hvis beboerne stemmer ja, vil de naturligvis blive involveret i processen, når man kommer til det tidspunkt, hvor detaljerne omkring beboernes boliger skal fastlægges. Man kan for eksempel forestille sig, at der på hjemmesiden [www.vv-renovering.dk](http://www.vv-renovering.dk) bliver mulighed for at komme med idéer til projektet. Beboerne er ikke blevet inddraget endnu, fordi der først skal vedtages et forslag om at foretage renoveringen. Det foreliggende projektforslag er udarbejdet på grundlag af de tekniske undersøgelser og tager ikke stilling til detaljer i indretning og lignende.

## ? Hvorfor er det kun nogle boliger, der har skimmelsvamp?

- ! Skimmelsvamp forårsages af to ting: beboeradfærd i lejligheden og bygningens tilstand. Det er som regel vanskeligt at finde en enkelt grund til, at der er kommet skimmelsvampe i en bolig. Og det er faktisk ikke så underligt. Det er nemlig ofte en kombination af husets konstruktion, vedligeholdelsen og den måde beboerne bruger boligen på, der skaber fugt, så svampene breder sig. Læs mere om skimmelsvamp, og hvordan man undgår dem, i folderen udgivet af Landsbyggefonden: [www.skimmel.dk](http://www.skimmel.dk).

## ? Skal vi genhuses, når renoveringen går i gang?

- ! Nej, man kan blive boende i sin lejlighed under hele renoveringen. I den periode, hvor baderummene renoveres, vil der blive opstillet bad/toiletvogne i gården.

...[WWW.VV-RENOVERING.DK](http://WWW.VV-RENOVERING.DK)