

BEDRE BOLIGER

NYHEDSBLAD FRA GI

Nr. 4 · 2011



**Kan en pudset
bygning fra 1939
se ud som ny?**

Oles kan - Få forklaringen



Pudsede mure som nye efter 72 år

Hvordan kan pragtvillaen Lottruphus i Hammershøj se nypudset ud efter 72 år? Det undrede GI sig over. Vi undersøgte sagen, og svaret var overraskende

Af kommunikationsmedarbejder Bo Bjerre Hansen

JEG ERINDRER IKKE, AT HAVE SET EN PUDSET BYGNING, SOM HAR HOLDT SIG SÅ FLOT I SÅ LANG TID, OG JEG HAR VIRKELIG SET PÅ MANGE BYGNINGER I ÅRENES LØB

Restaureringsarkitekt Henning Ulmer, GI

Smerten står i øjnene på bygningens ejere Ole og Jens Peder, da Kurt Degn sætter vinkelsliberen i bygnings pudse overflade. Siden 1939, er pudsen formentlig ikke blevet brudt nogle steder, og nu skæres der hul i den eksemplariske overflade. "Det gør ondt at se på," siger Ole, og furerne i panden fordybes.

Vinkelsliberen styres af Kurt Degn, som forsker i murværk. Han er i færd med at udtage en prøve til analyse hos Teknologisk Institut. Målet er at finde opskriften på, at denne bygning har kunnet stå i 72 år og vedblive at se ud som ny, mens pudset på mange andre bygninger rasler af, og kræver stor vedligeholdelsesindsats.

Det er også dette formål, som gør at ejerne Jens Peder og Ole kan holde ud at se på Kurt Degns skæring. Og for at tage lidt mere af smerten, udtages prøven

bag en busk, som vil dække over arret. Det lykkes at tage prøven ud, og Kurt Degn murer straks til. Senere skal stedet males.

Professionel undren

GI har bevilget penge til en analyse hos Teknologisk Institut. Men det hele begyndte med en professionel nysgerrighed hos GI's tekniker Henning Ulmer, som ofte kørte forbi ejendommen. "Jeg undrede mig over, at det hus altid så ny-malet ud. Maler de det virkelig så tit? Tænkte jeg." Sådan fortæller Henning Ulmer, som siden henvendte sig til ejerne, for at høre hvor ofte de malede den pudsede facade. Men da han spurgte ad, kunne han ikke tro svaret: "Aldrig". Det blev sidst malet i 1977, og ejerne købte bygningen i 1984.



Den ene ejer - Ole. Den anden - Jens Peder, var ikke hjemme.

Lottruphus

Huset har en speciel historie. Bygherren var Jens Ring Lottrup Cleemann, som fik villaen bygget til minde om sin slægt. Han var dyrlægesøn, og familiens forfædre havde været dyrlæger på egnen i fem generationer. Han valgte, at få bygget villaen som en kopi af en villa i det fine Klampenborg. En villa som tilhørte komponisten Emil Reesen. Det har de nuværende ejere fået fortalt af indbyggere i Hammershøj.

Jens Peder og Ole købte huset i 1985. "Vi vidste ikke, at vores hus var bygget specielt godt. Men vi lagde mærke til, at pudsen sad godt fast, selvom der var algevækst. Men vi kunne se, at det kunne vaskes af, fortæller Jens Peder." De vasker alger af cirka hvert femte år. "Når jeg har grupper på rundvisning, siger jeg altid: Prøv at se på huset. Vi har ikke rørt det i 35 år! Og så måber folk, og kan ikke tro det," siger Jens Peder, og nævner at, har sparet man-

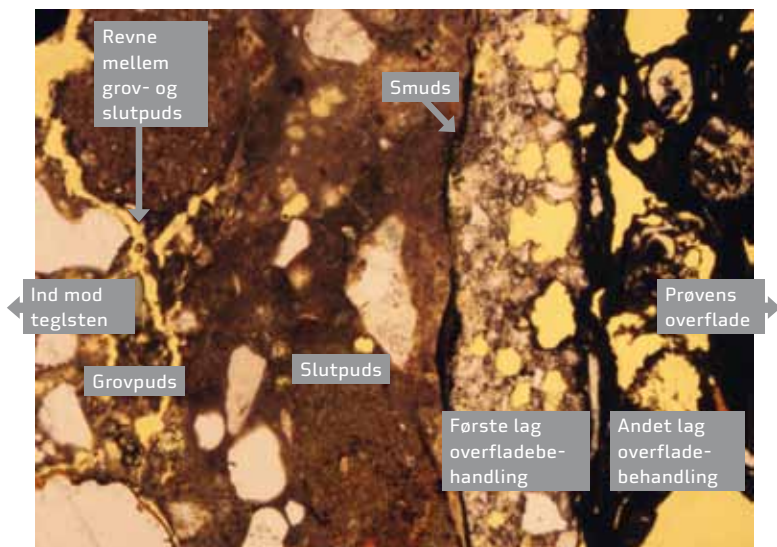
ge penge på vedligehold. "Vi har ikke brugt en krone på tage og ydermur i alle de år.

Tagstenene er cementtagsten, og alle sten står flot. De føles meget hårde og massive, siger Jens Peder, som også fortæller, at det er meget svært at bore huller i fundamentet. "Elektrikeren brugte tre kvarter, på at bore et hul i kælderen til en rawlplug. Jeg tror på, at årsagen til den høje standard er, at Jens Ring Lottrup Cleman ville bygge noget

uforgængeligt," lyder det fra Jens Peder. Huset kostede kr. 75.000 at bygge i 1939, men i samtiden blev almindelige huse bygget for 10-15.000 kroner.

Villaen drives nu som turistattraktion. Den parklignende have kan nydes for 25 kroner, og grupper kan få guidet rundvisning. I kælderen handles der med antikviteter.

Vil du besøge stedet, så får du information på www.lottruphus.dk.



Mikroskopfoto: Lag i den undersøgte prøve. Billedbredden er 2 mm.



Ejeren holder vejret, mens prøven tages ud. Der mures til lige bag efter.



Tværsnit af pudslaget

Det viser analysen

Murværket er af meget god kvalitet, og både muremørtel og grovpudsmørtel har stor styrke og god vedhæftning til de røde teglsten. Yderst er et slutpudslag på ca. 1 mm. Mørtlen er kalkbaseret. Overfladebehandling består af to meget forskellige lag. Inderst et vandskyende og meget diffusionstæt malinglag på 0,3 – 0,5 mm. Måske en alkydbaseret maling. Det yderste lag på ca. 1 mm er diffusionsåbent, porøst og vandsugende. Laget indeholder fibre, som måske er asbest. Det er dog ikke helt sikkert. Men asbestholdige produkter er for længst blevet forbudt. Men det forklarer, at bygningen har algevækst på overfladen, især mod nord og øst.

Den pudsede overflade helt tæt på



Prøven overrasker

Normalt anbefales cementrige hårde mørtler ikke til ældre bygninger. Den er ofte for stærk til ældre murværk. Til ældre bygninger anbefales normalt en svagere puds end det bagvedliggende murværk og en overflade af diffusionsåben maling. Men allerede ved prøvens udtagelse kunne de tilstedeværende teknikere se, at pudsmaterialet var stenhårdt, og helt givet meget cementholdigt.

Undersøgelsen bekræftede også dette, og viste desuden, at pudset er malet med diffusionslukket maling.

Solidt bygget

Hemmeligheden bag den fine overflade er ifølge Teknologisk Institut, at fundamentet og murværket er opført så solidt, at der ingen sætningsskader og revner er opstået. I 1939 er det mest almindelige at anvende en svag kalkmørtel som muremørtel, og en stærkere kalkcementmørtel (bastardmørtel) som pudsmørtel. Det giver risiko for revner i selve murværket, der let forplanter sig til puds. Her har man atypisk for tiden brugt stærke kalkcementmørtler, både som muremørtel og som pudsmørtel. Koblet med et meget solidt fundament, som ikke har tilladt sætning af nogen art, passer det hele derfor i dette tilfælde sammen.

”Harde huset haft svagere murværk kunne selv mindre sætningsskader medføre revner i murværk, puds og maling, og dermed risiko for vandindtrængning og efterfølgende afskalninger. Så netop denne opskrift er ikke nødvendigvis en model til efterligning i andre bygninger, lyder konklusionen fra Teknologisk Institut.

GI's tekniker Henning Ulmer mener også, at indeklimaet skal tillægges stor betydning. ”Når du skal pudse en bygning, er det vigtigt at afdækkes husets indeklimaforhold, konstruktionen og de anvendte materialer, så alt kommer til at spille sammen.

Kurser i bindingskonto

GI tilbyder to typer kurser som giver viden om bindingskonto. Det ene, som er af kortere varighed henvender sig til nybegyndere på området "bindingskonto".

Det andet, som er et heldagskursus, kommer vidt omkring. Her vil du få oplæg om det lejertlige vedligeholdelsesbegreb, blive præsenteret for eksempler på udgifter, der er vedligeholdelse, og udgifter, der er forbedringer.

Desuden inddrages aktuel huslejenævns- og retspraksis.

Heldagskurser

København

20. marts kl. 9-15

Århus

27. marts kl. 9-15

Stederne og de korte kurser er i skrivende stund endnu ikke fastlagt.

Se det på www.gi.dk

Her kan du også tilmelde dig.

Obs! Kurserne er gratis!



Skimmel.dk fortsætter

GI har bevilget penge til fortsættelse af informationsprojektet om skimmelsvamp, som hovedsageligt kendes ved hjemmesiden skimmel.dk. Her kan du se alt om skimmelsvamp og lære, hvordan du undgår den uønskede svampevækst.

NÅR DET GÅR GALT



Saltskadedt murværk.

Saltskader på murværk

I de to sidste vintre har vi haft en del sne, og alle grundejere kender problemet med at få sneen fjernet, så beboere og forbi-passerende kan færdes sikkert. Det er hurtigt og nemt at salte fortov og trapper, men tøsalt bør bruges med omtanke. Hvis det opløste salt ligger op ad murværk, kan det trække ind og brede sig. Afhængig af salt og fugtmængde føres det kortere eller længere vej op til en fordampningszone. Her kan saltet udkrystallisere sig lige under murens overflade. Det kan resultere i afsprængninger af stenoverfladen og forvitring af fugerne. Pudsede overflader ødelægges også.

En egentlig udbedring kræver udskiftning af murværket, så det er ret dyrt, og hvis der er saltrester i murværket efter udbedring, kan skaderne komme igen, ved ny fugttilførsel.

Skrab og fej

Forebyg skader ved at bruge sneskraber og kost og brug blot små saltmængder. Efter optøningen bør du fjerne pytter eller sjap med saltvand.

Ud over at skade murværk gør saltet også skade på beplantning, indmurede rækværk, bundskinner i døre, armeringsjern og beton. Hvis der er risiko for skader på sådanne dele, kan man med fordel benytte "tøsaltet urea" som ikke indeholder de skadelige chlorider. Urea virker dog ikke ved så lave temperaturer som natriumchlorid.

Originale gadedøre reddet



Administrator Kent Jakobsen, som er glad for at få bevaret dørene.

Tømrerens dom er klar. "Smid dem ud, jeg installerer nye". Men GI's teknikere fik dørene reddet. Efter opretning, slibning og maling fremstår de flotte og ja - næsten som nye!

Af kommunikationskonsulent Bo Bjerre Hansen

Arbejdernes Byggeforening i Horsens fik bygget en karre med lejligheder i Stefansgade til arbejdere i 1876. 136 år senere eksisterer foreningen fortsat, nu som selvejende institution. Og måske tilbyder foreningen Danmarks billigste lejligheder. 1386kr. om måneden + vand og varme. For 48 m².

Men så er der også bad i gården, lidt som man kender det fra campingpladser.

Udtryk mod gaden

Ejendommens fine patinerede facade udgøres blandt andet af dørene, som har klaret den igennem alle årene. Dørene var blevet meget slidte. Malingen skallede af og der var ret mange slagmærker i overfladen. For tømreren var det oplagt at skifte dørene helt ud, da det var det billigste. Men hans bekymring handlede også om, at han var nervøs for, om dørene kunne gøres tætte. Tømreren mente, at der var risiko for, at de ikke blev perfekt tætte, som nye døre," fortæller Kent Jakobsen, som administrerer ejendommen.

Men da der er tale om døre i opgangen, hvor beboeren har endnu en dør til lejligheden, så var det ikke noget problem, hvis ikke de sluttede lige så perfekt til, som fabriksnye døre.

De renoverede døre har fået de formodede originale farver tilbage.



Derfor fremstår facaden nu med sit originale udtryk mod gaden. Næsten da.

Vinduer

Allerede for 30-40 år siden blev vinduerne nemlig skiftet til uklædelige store termovinduer. Således kunne de originale vinduer ikke bevares. Men nu er der sat nye dannebrogsvinduer i. Dørene fik også udskiftet dørtrin og genoprettet granittrappetrin.

Så samlet set, har facaden fået et løft til glæde for hele kvarteret.

Alt i alt et stort projekt for foreningen, men det blev muligt med lån fra GI, og projektet fik også stor glæde af teknikerrådgivningen fra GI. Det var via rådgivningen, at administrator fik



I gården er der vaskehus og brusefaciliteter. Bemærk de tilbyggede tårne på bygningen, som rummer små toiletter.



Fælles bad

"Vores lejere har det fint med fælles bad, og er tilfredse med at lejligheder ikke har mange faciliteter, og heller ikke ser nyrenoverede ud," fortæller Kent Jacobsen. Den lille byggeforening har også hele tiden øje for, at få lavet små og store vedligeholdelsesarbejder for få penge.

"Vi har en formand for Arbejdernes Byggeforening, som har hænderne skruet godt på. Det betyder, at vi selv kan lave en masse ting," lyder det fra Kent Jacobsen.

Foreningen har blandt andet fået lavet redskabsrum, og har en god ordensstandard. Alt sammen understøtter det strategien om, at tilbyde lejligheder til en billig leje.

Lave stigninger

"Jeg har været administrator her i 40 år, og i den tid har vi aldrig annonceret efter lejere," fortæller Kent Jacobsen. Lejere, som har behov for billige lejemål, opfatter Arbejdernes Byggeforening som meget attraktivt, og derfor rygtes det hurtigt, når der er ledige lejemål.

Lejen er ikke steget siden 1. januar 2000, og for 22 år siden var den 1.100 kroner. Når lejligheder skifter lejer, renoveres de blot i det nødvendigeste omfang, og slet ikke blot for udseendets skyld.

"Det kan være, at der skal skiftes nogle gamle ledninger, og så kan vi give en dåse maling til den nye lejer," fortæller Kent Jacobsen med et smil på læben. Indskuddet, som er beskudt kr. 4158,-, får de fleste lejere tilbage igen. Men naturligvis forudsat, at de har passet ordentligt på lejligheden.

Arbejdernes Byggeforenings bygninger i Stefansgade - Horsens.

øjnene op for den arkitektoniske værdi af dørene. Så nu værdsætter beboere og administrationen de gamle døre.

Få beboere

Lejlighederne er alle beboet af enlige, og der er heller ikke meget plads. Men det er tiderne, som har ændret sig, for da bebyggelser endnu var ny, boede der adskillige store familier med op til fx otte børn. Og i begyndelsen var der oven i købet ikke toilet i lejlighederne. Blot lokum i gården.

Social opgave

Arbejdernes byggeforening har ikke nogen sociale forpligtelser, men Kent Jacobsen mener, at foreningens lejermål udgør et vigtigt bidrag til udlejningsmarkedets billige segment.

"Jeg er glad for, at denne type lejligheder findes, for der er nogle, der har brug for en billig lejlighed," siger Kent Jacobsen. Han peger på, at foreningens lejere typisk er folk, der ikke har så mange penge. Og de går heller ikke så meget op i, at lejligheden mangler de faciliteter, som det store flertal ser som minimumskrav. Først og fremmest eget bad.

Digital indberetning

Fra 1. januar kan du indberette udgifter for 2011 via digital selvbetjening. Brug digital signatur eller nem-id. Gå ind via gi.dk/selvbetjening.

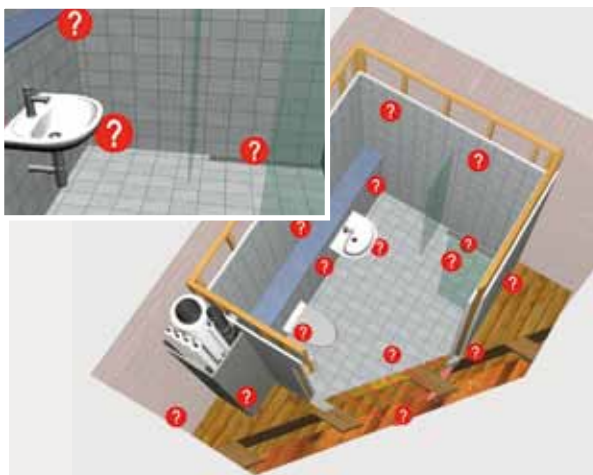
Selv-
betjening



Digital Signatur / NemID

Byg vådrum virtuel

På godevådrum.dk kan du bygge et vådrum virtuelt. Du bliver mødt af en række muligheder, hvor du skal træffe valg. Hvilken type bygning, vandbåren gulvvarme eller måske el, installationsskakt eller ej osv. Til sidst står du med et færdigt vådrum. Tegningen kan vendes og drejes, og man kan gå ind i vådrummet. Afbildningen er forsynet med røde spørgsmålstegn. Når man klikker på dem, får man nærmere information om et udvalgt punkt. For eksempel støbning af gulv, toilet, afløb, gulvvarme osv. Når du er færdig, kan du printe en rapport med information om dine valg.



Svækket bjælke er her forstærket.

Bortrånede bjælkeender skiftet



Puds falder af i flager på kældervæggene

Bygningen på Nørrebro i København har nu fået skiftet de rådne partier, af de bærende bjælker i kælderen. Desuden er lyskasserne muret til. Undtagen få steder, hvor de skal bruges til bortskaffelse af materiale, når kælderen skal graves ud.

Jernbjælker, som er blevet monteret i tidligere tiders vedligeholdelsesprojekter, er også blevet repareret og nu dækket til. Projektet, som drives af ejerne Bjørn Moe og Christine Moe Conradsen, skal i udbud, for at afklare hvem der skal grave kælderen ud, og foretage den egentlige fugtstandsning. Den proces er først færdig i 2012.

Første afsnit blev bragt i Bedre Boliger nr. 3 - 2011

EJENDOM TØRLÆGGER KÆLDEREN

