

# Et eksempel på god renoveringsskik

(Fra TEMA Nr. 5 juni 1992)

Af Frank Guldmann, Falkon Rådgivende Ingeniører

Jeg har valgt at skrive en artikel om byggesagen A/B Frederik, i min egenskab af byggeleder på denne, fordi det er en meget interessant og kompleks renoveringsopgave, der viser hvad en byfornyelsesbeslutning også kan føre til.

I juni 1989 blev byfornyelsesbeslutningen for karreen mellem Godthåbsvej, Falkoner Allé, Sindshvilevej og Adilsvej vedtaget. En væsentlig del heraf, nemlig Sindshvilevej 10, Godthåbsvej 11A-C og Godthåbsvej 13A-C, udgøres af andelsboligforeningen Frederik.

Alle 3 ejendomme er opført indenfor perioden 1880-1895. Da der er tale om en professionel bygherre i den forstand, at man fra andelsboligforeningens side havde nogle helt klare udfaldskrav til mange forhold, bl.a. lejlighedsstørrelser, køkkener, sanitet m.v. er der, i samspil med rådgivningsteamet kommet et utroligt spændende og varieret projekt ud af byfornyelsesbeslutningen.

På Sindshvilevej nr. 10 er der udført en »traditionel« byfornyelse. Dvs. at de eksisterende lejemål og rumopdeling i videst muligt omfang er bibeholdt. Dog er det tidligere pulterrumsløft tillagt 4. sals lejemålene med indvendige trapper. Byfornyelsesarbejderne omfatter primært istandsættelse af klimaskærme, herunder udvendige gavlisolering, etablering af fjernvarme, indførelse af badeværelser, udskiftning af køkkener, fornyelse af samtlige tekniske installationer og isolering af brystninger, tag og dæk med kælder. Lejemålene er på ca. 87 m<sup>2</sup>, 4. sal dog på 120 m<sup>2</sup>.

Godthåbsvej 11A-C har samme omfang m.h.t. by-

fornyelsesarbejder. Herudover er der mod den sydvendte gårdside opført glasudestuer. Da lejemålene her er meget små, godt 40 m<sup>2</sup>, opnåes der et mærkbart til lægsareal med en udestue på 6 m<sup>2</sup>.

Udestuerne vil medføre et supplement til ejendommens opvarmning med passiv solvarme, hvilket giver en varmebesparelse på ca. 20%.



De nye udestuer ligger som private karnapper mellem trappe-tårnene.

Ved samme lejlighed er kældererhvervenes manglende toiletfaciliteter løst ved at indrette et lille toilet med håndvask i bunden af udestuetilbygningerne.

Grundet de meget små lejemål er der valgt en speciel pladsbesparende løsning til badeværelserne. Disse er udført med svingbar væg, hvorpå håndvasken er placeret. Løsningen med den svingbare væg med håndvasken gør, at rummet dels virker som et almindeligt badeværelse med håndvask og, med væggen slået op således at håndvasken er over toiletet, som en brusekabine. Badeværelset er opført med

præfabrikeret bund i fiberbeton, hvorpå der er opstillet vægge i gasbeton. Da kabinen er opklodset på eksisterende gulv og ikke fastgjort i vertikal retning til eksisterende konstruktioner men står »løst« på gulvet, vil eventuelle sætninger i bygningen ikke give anledning til skader i baderummene.

Også Godthåbsvej nr. 13 er blevet forsynet med glasudestuer dog kun opgang C,

ligforeningen ønsket at indrette taglejemål. Dette er privatfinansieret og har givet mulighed for indretning af 2 stk. taglejemål i nr. 11 og 3 stk. i nr. 13. Taglejemålene i nr. 11 og 13 C er desuden forsynet med altaner ovenpå udestuetilbygningerne.

Som det kan fremgå af ovenstående er det en renoveringsopgave af meget kompleks karakter, idet en bred vifte af byggetekniske problemstillinger er berørt. Som eksempel kan nævnes badeværelsesproblematikken der jo, som nævnt i det foregående, spænder fra en delvis præfabrikeret løsning til en »traditionel« løsning opbygget på stedet.

Alligevel bliver slutresultatet harmonisk med istandsatte, forbedrede og forandrede bygninger, dog med skyldig hensyntagen til deres oprindelige udseende.

Hertil kommer at de forskellige lejlighedsstørrelser giver en meget varieret sammensætning af andelsboligforeningen fra husholdninger på én person til større familier.

Efter renoveringen vil der være 18 stk. 2 værelses lejligheder med udestue, 18 stk. 3 værelses lejligheder, heraf 4 stk. med udestue. Hertil kommer 7 stk. taglejemål af varierende størrelse.

Som teknikere er på arkitektens tegnestuen Thora og Byens Tegnestue på glasudestuerne. Totalrådgiver på det samlede projekt, herunder tekniske installationer og statik, er ingeniørfirmaet Falkon.

Det færdige resultat kan ses medio august i indeværende år efter en byggetid på 1 år, som forudsat ved starten. □