



Oplev en ejendom

I løbet af 2017 besøgte Huset nogle af Ejendomsforeningen Danmarks medlemmer for at få historien bag nogle spændende og markante ejendomme.

En ny tilbygning af mørkt zink med brune aflange vinduer skyder nu ud af et hjørne på bagsiden af bygningen. Denne tilbygning rummer nye køkkener i de store familielejligheder.

Nyt familieliv i gammel ejendom

I halvandet år har etageejendommen på Ryesgade 25 i København gennemgået en totalrenovering fra kælder til kip. Huset ser nærmere på, hvordan ombygningen sker med omtanke for fortidens historie og fremtidens beboere.

Tekst: **Cecilie Borgen Justesen.**
Foto: **Camilla Rønde.**

Facadem på den 4.500 kvadratmeter røde murstensejendom peger ud mod Ryesgade, mens den resterende del zigzagger sig, næsten som bogstavet Z,

bagud med Københavns Universitets nye Panum-bygning i baggrunden. Lyden af høje hammerslag og hvinende rundsave strømmer ud ad bygningens opgange og åbenstående grønne vinduer.

Renoveringen af ejendommen fra 1906 begyndte i marts 2016 og forventes at slutte

med udgangen af 2017. Undervejs er 43 lejligheder blevet til 44, hvoraf syv er nye taglejligheder med egne tagterrasser oppe på det tidligere tørreløft med udsigt til søerne. Lejlighederne i de fem opgange er gennemsnitlig vokset i kvadratmeter og værelser, og det er der en grund til:

"Når vores beboere i Ryesgade 25 og 30 fik deres første barn og derfor havde behov for mere plads, så flyttede de fra vores ejendomme. Vi så derfor et stort behov for flere familielejligheder i området. Så ombygningen bidrager til, at vi kan rumme lejere fra vores målgruppe i længere tid", siger Morten Andersen fra Arup & Hvidt, der repræsenterer bygherren Drost Fonden.

De mindste lejligheder er vokset fra 40 til 62 kvadratmeter, og der er nu otte lejligheder på over 120 kvadratmeter mod før to.

Bevaring af detaljer

Fire mindre lejligheder blev nedlagt undervejs, og en ny tilbygning af mørkt zink med brune aflange vinduer skyder nu ud af et hjørne på bagsiden af bygningen. Det bidrager til flere kvadratmeter til de store familielejligheder, hvor der nu blandt andet er

gæstetoiletter og værelser, så der er plads til både børn og kontor. Elevatorer i to opgange og en fælles tagterrasse er også nyt. Kun lidt af bygningens oprindelige planløsning står således tilbage i dag, men meget af ejendommens indre detaljer er forsøgt bevaret, forklarer Morten Andersen.

"Gulvene og dørene i lejlighederne er de oprindelige, som vi har bevaret, hvor det var muligt. De 20 centimeter høje gulvpaneler, lysningerne i vinduerne og stukken i lofterne er reetableret som det oprindelige. Selve vinduerne er nye koblede rammer, men glasset er et såkaldt trukket glas i den yderste ramme som i gamle vinduer. Set udefra giver det en flot spejling af gadebilledet, så ejendommen ikke har de her mørke huller som med termovinduer, når du kigger ind mod bygningen", fortæller Morten Andersen.

Familierne flytter ind

Selvom håndværkerne fortsat fylder, er beboerne begyndt at flytte ind. Jakob og Karina Holm West og deres søn Frederik på to år forlod 80 kvadratmeter på fjerde sal. Nu er de flyttet tilbage på 133 kvadratmeter samme sted. Forud for renoveringen holdt Arup & Hvidt en række workshops for beboerne, der skulle belyse beboernes forslag og idéer til forbedringer i ejendommen, som parret deltog i.

"Dybest set blev der efterspurgt basale forbedringer som nye vinduer, vaskemaskiner, ekstra toilet og elevatorer til disse workshops", fortæller Jakob Holm West.

Udsigten til, at mange af familiens behov blev indfriet, var medvirkende til, at familien lod sig genhuse i halvandet år, mens



Bygningens gamle tørreløft er nu lavet om til syv nye taglejligheder med egen tagterrasse.

renoveringen stod på, og nu står over for huslejestigninger. Men for familien er det dét værd:

"Tanken om at flytte ind i en helt ny lejlighed med elevator i opgangen, så vi kan komme op og ned med børn og indkøbsposer, at vi fik to ekstra værelser, vaskemaskine, et ekstra badeværelse og en beliggenhed, vi stadig er glade for, gjorde, at vi måtte prøve det af. Det er vi glade for nu", siger Karina Holm West.

Rustet til fremtiden

Af de knap så synlige forbedringer holder et nyt solcelleanlæg på taget bygningens energiforbrug lavt. Også konstant lukkede radiatorer skal bidrage til, at temperaturen er lav på den varme, som ejendommen tager ind fra fjernvarmeverket. Lejlighederne har også en såkaldt "sluk-alt"-funktion, hvor beboerne kan lukke for strømforsyningen, når de forlader lejligheden. Spørger man Morten Andersen, er både de synlige og usynlige forbedringer væsentlige i en renovering som denne:

"Ejendommen er fra 1906, og nu renoverer vi den i 2017. Skal den stå her til 2117, inden den skal totalrenoveres igen, så skal det gøres på en måde, så den både fungerer og er pæn at kigge på i hundrede år", slutter Morten Andersen.

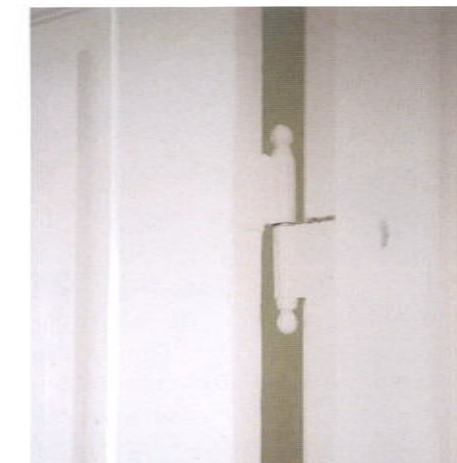
cbj@ejendomsforeningen.dk



Før totalrenoveringen boede Jakob og Karina Holm West og deres søn Frederik i ejendommen. De er netop flyttet tilbage til den samme lejlighed, der under renoveringen er vokset fra 80 til 133 kvadratmeter.



Ifølge Morten Andersen fra Arup & Hvidt, der repræsenterer bygherren, Drost Fonden, skal totalrenoveringen af ejendommen ske med omtanke for bygningens fortid og fremtidens beboere.



Bygningens oprindelige døre er bevaret ved renoveringen.



Fra lejlighederne med fronten ud mod Ryesgade kan lejerne skimte Sortedams Sø i København mellem træerne.