

**Overordnet byggenotat Garnisonshaven**

den 30.08.2017

**Klimaskærmsbeskrivelse.**

Garnisonshaven er en fredet ejendom hvor hovedhuset bygget i 1760 og sidehuset i 1660. Ejendommen vil derfor blive renoveret i størst mulig respekt med daværende byggeskik i samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen samt Arkitema, ved Partner og tidligere Kongelig Bygningsinspektør Poul Schülein

Det skal bemærkes at da Slot- og Kulturstyrelsen er påtaleberettiget under hele byggeriet, trods de har givet tilladelse til ombygningsarbejderne, vil og kan der ske ændringer af de beskrevne metoder i løbet af byggeriet.

**Udvendig**

Overordnet er hele ejendommens ydre i god stand, grundet en omfangsrig renovering af huset fra skorsten til sokkel i 2003

Tegltaget er udskiftet i 2003 og vil ikke blive udskiftet, men vil blive gennemgået og evt. udbedret, hvis dette er nødvendigt.

Skorsten eftergås.

Kviste på spidsloft bliver renoveret, malet med linoliemaling, der monteres enkeltglas forsatsrammer på vinduerne.

Der vil blive tilføjet enkelte nye kviste i samme arkitektur og byggeskik som de eksisterende kviste.

Stern-brædder og kvistene gennemgås og males, hvis der konstateres råd i træværket vil udskiftning blive udført.

Teglfacaderne med brændte fuger er totalrenoveret i 2003 de vil blive gennemgået med delvise reparationer.

Alle eksisterende vinduer gennemgås med nødvendig udlusning, efter-kitning af glasset med linolie kit samt males. Forinden maling af de eksisterende vinduer udføres partiel afskrabning af løs maling, det er hensigten at alle de oprindelige holdbare malings lag skal forblive, som fortælling af vindues historie med ældning og patina bl.a. den karakterfulde slangeskindskrakelering, der er så typisk for gamle linoliemalede overflader. Hvor glasset er beskadiget vil der i vindues rammer blive monteret nyt enkeltglas, i forsatsvinduerne monteres enkelt nye glas. Udvendigt males med diffusions åben linoliemaling og indvendigt med plastalkydning i samme farver som de er i dag (knækket / brækket hvid farve). Hvor der i dag ikke er forsatsrammer blive der monteret nye med enkelt lags klar glas, rammer og messingbeslag som de andre forsatsvinduer er udformet.

Granit sokler er renoveret i 2003, de vil blive eftergået med mørtelfugning og hvor overgangen under vinduerne ikke er udført fagmæssig korrekt med sortgranit sålbænke eller falset mørtels bænke vil disse blive gennemgået og tilset for vandafvisende konstruktion.

Der vil blive udført omfangsdræn omkring ejendommen langs facaden mod Rigensgade og langs have facaden (altid hvor der er kælder), for at sikre fugt indtrængning i kælderen. Der udføres en konstruktion med drænplader på ydersiden af kælder væggene samt med drænlag. Omfangsdræn udføres også for afvanding af overfladevand samt for afvanding af nye kældertrappe nedgange på havesiden.

Kældermurer er fugtinjiceret med Siga indicerings produkt for at forhindre størst mulig fugt op trængning af grundvandsfugt i teglstens grundmurene, der står på store kampestens funderinger.

### **Trappeopgang**

Væggene samt lofterne i fællesarealerne repareres og males. Trapperne, gulvene, yderdørene og panelerne slibes og lakeres i en farve som Slots- og Kulturstyrelsen har anbefalet.

Der pålægges løber på trappen hvis brandvæsnet Slots- og Kulturstyrelsen tillader dette, for at afslutte trappen elegant, men ikke mindst for at dæmpe trinlydsstøj fra trapperummet.

Der vil blive udført belysning, som er værdigt for en bygning som denne.

Alle trappeopgange vil blive sprinklet.

### **Kælderen**

Hovedparten af væggene i kælderen, er de oprindelige murstensvægge der er blevet sikret mod opstående vand, pudset og malet med diffusionsåbne materialer. De resterende / nye vægge er halvtstens teglsten stående på terrændæk eller nye randfundamenter.

Terrændæk på jord udføres med 300 mm. kapillarbrydende og isolerende lag med gulvvarme udlagt i 100 mm. armeret betondæk. Der udføres gulvarme i alle lejlighedernes kældergulve både køkken, bad og værelserne er gulvarmet. Der bliver lagt polerede sandstens klinker 560 bredde x i faldende længder mellem 45 og 102 cm lange.

Kloakken vil blive totaludskiftet i og under huset og vil blive gennemgået uden for ejendommen. Bemærk at kælderkløak vil blive udført som et separat system som pumpes op i kloaksystemet, så risikoen for opstigende vand forsøges elimineret.

### **Stuetage, 1.sal og 2 sal**

De langsgående bærende vægge, er de oprindelige murstens vægge/ bindingsværk ellers består væggene af bræddevægge som er pudset, spartlet og malet.

Lejlighedsskellene vil blive udført med Fermacell plader, for at mindske lydtransmissionen imellem lejlighederne, hvis Slots- og Kulturstyrelsen godkender konstruktionen.

Ved ydermurene under vinduerne / nicher efterisoleret med 50 mm. kalciumsilikat plader, for at forhindre skimmelsvamp samt for opnåelse af efterisolering bag radiatorer.

Der vil blive udført radiatorskjulere gennem hele ejendommen, hvor det er muligt.

På 2. Sal bliver der indbygget en kombination af radiator-industriktvistbænke og radiatorskjulere hvor det giver mening.

### **Gulve**

I etage adskillelsen, bliver de tværgående bjælker hvis de er beskadiget udskiftet.

Der bliver udlagt nye hvidpigmenteret fyrretræsplanker i lejlighederne på en strø løsning over eksisterende statiske udskivende trægulv konstruktion. Der vil blive arbejdet med trinlyds støjreducerende gulvløsning.

### **Badeværelser**

Badeværelset udføres som støbt betongulv på svanehalse plader. Der er fjernvarme båret gulvvarme i betonpladen med fugt membran og gulvfliser som beskrevet i materialebeskrivelsen. Der udføres fliser på bagvæggen i brusenichen og glasvægge som sideafskærmning i brusenichen, jævnfør Slots- og kulturstyrelsens anvisning.

Der udføres nedhængt armaturer til grundbelysning i badeværelset.

### **3.sal**

Taget er udført med et sundt bredde undertag, hvorpå der er pap, lægter og tagsten.

På tagetagen udføres der efterisolering med Kingspan Isulation system med fremragende isoleringsværdi og gode brandhæmmende egenskaber. Isoleringspladerne er endvidere bæredygtige.

De skrå loftflader udføres i en glat hvid overflade, med de eksisterende trætavler der hænger på skråvæggene under hanebåndene. Tavlerne eftergås og males i en farve som Slots- og Kulturstyrelsen anviser.

Der udføres LED belysning på oversiden af hanebåndene, så der bliver en god basisbelysning og god fornemmelse af rumligheden oppe i spidsloftet.

## **Rigensgade 11A (sidebygningen)**

Facademurene i stueplan, 1.sal og 2.sal bliver beklædt med 25 mm kalciumsilikat plader, for at modvirke træk og skimmelsvamp. Pladerne bliver behandlet med diffusionsåbent materialer, så de kan ånde, hvorefter de bliver malet med silikat maling.

Egebindingsværket et nyt i stueetagen og vil blive malet i en farve som anvises af Slots- og Kulturstyrelsen.

Den langsgående indervæg i stueplan er ny opført ½ stens teglsten, som føres op igennem etagerne ved ombygning / udmuring af eksisterende vægge. Teglstenene pudses, spartles og malet, mens de tværgående skillevægge der er af brædder er af ældre dato. De bliver ligeledes repareret evt. udskiftet med teglsten i nødvendig omfang, således alle væggene fremtræder som de andre vægge.

### **Opgangen i sidebygningen**

Der etableres et nyt dør hul ud mod havesiden fra fællesgangen. Væggene samt lofterne i fællesarealerne reparerer og males. Trapperne, gulvene, yderdørene og panelerne slibes og lakeres i en farve som Slots- og Kulturstyrelsen har anbefalet. Der udføres gulvløber hvis det tillades af brandvæsnet, Slots- og Kulturstyrelsen.

### **1.sal**

Der er synlige malede bjælker på 1.sal  
Bjælkerne mellem stuen og 1.sal er blevet udskiftet partielt, og hvor ler indskuddet er blevet fjernet, er konstruktionen blevet udskiftet med 3 lag gips efter anvisninger fra ingeniøren.

Indervæggene på 1.sal er pudset bræddevægge der er fuldspartlet og malet og hvor der er forsatsvægge under vinduerne fra gamle tid fjernes disse, og erstattes af 50 mm. kalciumsilikat Plader. Lofterne er pudset og malet.

Badeværelserne i sidebygningen:  
Bræddevæggene i badeværelset er forstærket med en lag 15 mm Fermacell plade. Alle væggene i badeværelset vådrums tætnet fra gulv til loft, med fliser i brusenichen. Ellers er badeværelser som i hovedhuset.

### **2.sal**

Der er synlige malede bjælker på 2.sal  
Bjælkerne mellem 2.sal og 3.sal er blevet udskiftet partielt, og hvor ler indskuddet er blevet fjernet, er konstruktionen blevet udskiftet med 3 lag gips efter anvisninger fra ingeniøren.

Indervæggene på 2.sal er pudset bræddevægge der er fuldspartlet og malet. Lofterne er pudset og malet.

### **3. sal (Loftrummet)**

I forbindelse med renoveringen af Rigensgade nr. 11 vil der blive monteret 4 kviste på taget, 2 kviste ud mod have siden og to 2 kviste ud mod parkeringspladsen.

Der er synlige hanebånd til kip i taglejlighederne og taget bliver efterisoleret med Kingspan Isulation system med fremragende isoleringsværdi og gode brandhæmmende egenskaber. Isoleringspladerne er endvidere bæredygtige.

Indervæggene er ny opførte bræddevægge der er pudset, spartlet og malet.

Skorstenene der er en del af det gamle varme anlæg bibeholdes og bliver repareret og malet.

### **Installationer generelt**

Alle EI og VVS installationer er komplet ny udskiftet i hele ejendommen og i alle lejlighederne, så love og regler på området er overholdt.

Eksisterende centrale dampvarme anlæg udskiftes til ny fjernvarme løsning. Der indføres ny vandstik i bygningen med dimensionering efter vandtrykledninger til b.la. sprinklingen af trappeopgangene.

Ejendommen etableres med sit selvstændig netværk for størst mulig fleksibilitet i netløsninger for TV mv.

### **Gård og have**

Den gamle brostensgade vil forblive og vil blive eftergået.

Det eksisterende fortov vil få udskiftet belægninger. De private terrasser vil få gule teglstensklinter og ud fra opgangene vil der blive lagt en naturstensbelægning, som passer til den eksisterende brostenbelægning.

Der vil blive udført afløbsrande med fald mod de to porte, så der gøre mest muligt for at i tilfælde af skybrud vil vandet når kloakken er stoppet søge ud mod gaden, som er lavere liggende.

Der bliver planter og løg i det lange bed langs med indgangs vejen, der tilstræber at der om muligt er noget at se på hele året.

Det langsgående bed vil blive med jernkanter som patinere i rustfarve.

Den gennemgående græsflade, vil der blive indrettet møblerede sidegrupper på en kombination af naturstenstrædesten, dronningegrus i mellem græsset.

Der udføres petanquebane i græsplænen og fælles gasgrille til fælleskabet.

Hegnet mod naboen bliver et træspalier med vedbend, som gerne skulle lukke haven hurtigst muligt så Garnisonshaven opfattes helt lukket mod omverdenen.

Cykelskurer udføres i træ og beplantes med vedbend, så de står som en grøn væg der matcher hegnet og gerne skulle forsvinde ind i haven.

Taget på skurene er et grønt urtetag som de indgår i havebilledet.

Orangeriet udføres i vedligeholdelses venligt grønmalet alu-system med enkeltglas og er uopvarmet. Orangeriet udføres med automatik for udluftning og der vil blive trukket vand til planterne. Der udføres gule teglstenklinker på gulv, som ved de private terrasser. Orangeriet vil blive udstyret med et simpelt udekøkken, så det er muligt at lave enkelte ting med vand og varme. Orangeriet indrettes med møbler og planter op af eksisterende væg samt supplerende planter i potter, så der er hyggeligt og frodigt rum.