

# H A N D L I N G S P L A N

ADELGADE 18

KALUNDBORG KOMMUNE



## — OPLYSNINGER OM DENNE HANDLINGSPLAN

Handlingsplanens overordnede formål er at bringe de fredede bygninger i en god vedligeholdelsesmæssig stand og at sikre fredningsværdierne. Handlingsplanen fastlægger hvilke bygningsarbejder, der i en periode bør udføres på en bygning for at fastholde eller genoprette tabte eller svækkede fredningsværdier.

Ejeren vælger selv den restaureringsfaglige rådgiver, som skal udarbejde handlingsplanen. Handlingsplanen er udført efter Kulturstyrelsens skabelon og vejledning, og Kulturstyrelsen finansierer handlingsplanen efter de fastsatte takster. .

Handlingsplanen omfatter den/de fredede bygningers klimaskærm – med mindre andet er aftalt. Rådgiveren besigtiger bygningen/bygningerne fra terræn, stige eller tilgængelige lofts- og kælderrum. Der bliver ikke lavet tekniske målinger eller destruktive undersøgelser.

Handlingsplanen tager udgangspunkt i ejendommens fredningsværdier, som er beskrevet af Kulturstyrelsen. På Kulturstyrelsens hjemmeside for fredede og bevaringsværdige bygninger ”FBB”, findes oplysninger om de fredede ejendomme og deres fredningsværdier. FBB findes på [www.kulturarv.dk/fbb](http://www.kulturarv.dk/fbb).

## — VURDERING OG ANBEFALEDE AKTIVITETER

Handlingsplanen vurderer bygningens/bygningernes tilstand, hvor fredningsværdierne er svækket og i hvilken rækkefølge forholdet bør udbedres. Fra 1. prioritet, der er kritiske skader, til 3. prioritet, der er mindre alvorlige, samt den særlige kategori ”AKUT”, hvor skaden er så stor, at den skal udbedres med det samme. Der kan forekomme særlige forhold, som kræver en nærmere undersøgelse, end denne handlingsplan har mulighed for. Det markeres med UN (undersøges nærmere) og bør undersøges snarest muligt.

De skal være opmærksom på, at der kan være andre skader eller forhold i ejendommen, som ikke er medtaget i denne handlingsplan.

De angivne beløb er prisoverslag skønnet af den sagkyndige rådgiver og kan variere både op og ned i forhold til egentlige håndværkerpriser.

## — FØR ARBEJDERNE UDFØRES

Når en ejendom er fredet betyder det, at både udvendige og indvendige ændringer, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra Kulturstyrelsen. Anbefalingerne i denne handlingsplan er ikke forudgående godkendt, og der skal derfor indsendes ansøgning til Kulturstyrelsen om tilladelse til eventuelle byggearbejder. Du kan se mere information om bygningsbevaring på Kulturstyrelsens hjemmeside.

## EJENDOMMENS DATA

Kommune:	Kalundborg Kommune
Adresse:	Adelgade 18
Betegnelse:	Adelgade 18
Fredningsår:	1981
Omfang:	Forhuset (1645), senere ombygget omkring (1808)

## RÅDGIVERS DATA



Navn:	Center for Byggningsbevaring
Adresse:	Raadvad 40, 2800 Kgs. Lyngby
Mailadresse:	Info@byggningsbevaring.dk
CVR.NR.:	21 26 55 43
Besigtigelsesdato:	10.08.2011
Besigtiget af:	Bygningsrådgiver Hans Jørgen Hansen

Dato:

Underskrift: \_\_\_\_\_

## KONKLUSION

Bygningen er generelt i rigtig god stand. De væsentligste problemer er omkring tagstenene på havesiden, hvor et område i den midterste og vestlige ende, er belagt med maskintagsten. Tagstenene ligger med alt for lille sideoverlæg og roder. Derudover trænger kvistenes flunke, vindskeder og dækbrædder til maling.

## HANDLINGSPLAN

### — BÆRENDE FREDNINGSVÆRDIER

I bygningens ydre knytter de bærende fredningsværdier sig til facadetakten og fagdelingen, samt kalkningen over stok og sten. Hertil kommer den fine sammenhæng som huset indgår i gadeforløbet, som led i en husrække, samt det gamle morbærtræ.

I det indre knytter de bærende fredningsværdier sig til husets synlige bjælkelag og de to oprindelige døre (hoveddøren samt døren mellem entréen og stuen). Hertil kommer den middelalderagtige kælder med kampestensvægge og blotlagte bjælker

### SITUATIONSPLAN



Fredningens omfang er markeret med rødt.

## + FORHUS

Bygningen set fra Adelgade.



### — YDERVÆGGE

Soklen er malet med sokkelasfalt.

Både tavl og tømmer er i god stand.

Væggene er kalket med kalkocit over stok og sten.  
Overfladebehandlingen er også i god stand.



Forhus - Vurdering af ydervægge

Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Ydervægge	-	Man må forvente at der inden for 5 år skal kalkes og laves småreparationer.	3

## VINDUER OG DØRE

Vinduerne er af nyere dato, men traditionelt udført med enkeltglas og indadgående forsatsløsninger. Vinduerne er udvendig malet med linoliemaling. Både træværk, kit og maling er i god stand, men der ses lidt rustgennemslag fra skrueerne.

Det anbefales at udskifte de rustende skrueer næste gang vinduerne skal genmales.

Hoveddøren er i god stand.

### Forhus - Vurdering af vinduer og døre

#### Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Vinduer	Enkelte rustne skrueer.	Bør skiftes ved næste gang maling.	3



## TAG

Tagetagen er udnyttet helt til kippen. Der er ingen mulighed for at besigtige taget indefra.

Huset har tag af vingetegl på undertag.

Mod gaden (syd) består taget af genanvendte håndstrøgne tagsten, som er i god stand og ligger pænt og regelmæssigt.

Rygningen og dens forskelling (mørtel) er i god stand.

På havesiden (nord) er taget fladere, fordi det er løftet og ført ud over det tilbyggede udskud i en ret linje.



På den østlige tredjedel ligger håndstrøgne tagsten, men der er dog repareret med et par maskinsten. Den yderste række tagsten er tilspidset og muret ind i brandkammen mod nabohuset. Dette giver ikke problemer hér. Generelt ligger dette område pænt.

På den midterste og på den vestlige del af havesiden ligger maskinfremstillede vingetegl.

Tagstenene er dårligt oplagte. De "roder" og har alt for lille sideoverlæg. Der burde have været lagt 2-4 rækker tagsten mere på.

Problemet har dog mest æstetisk betydning, da vand og sne opfanges af undertaget.

Det bør overvejes at udskifte veluxvinduet, med et støbejernsvindue.

Mod vest er de yderste rækker tagsten også tilspidsete, men hér ledes vandet ovenfra ind mod nabovæggen og ind under tagstenene.

Tagstenene er muret ind i væggen, men der er tegn på problemer med utætheder, og forskellingeren er repareret for nylig.

Alternativ løsning anbefales.

Kvistenes træværk er i god stand, men specielt flunker (sider), vindskeder og dækbrædder trænger til maling.



## Forhus - Vurdering af tag

### Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Kviste	Trænger til maling.	Bør males inden et år.	2
Tagflade på havesidens midter og vestside	Maskintagsten ligger dårligt og roder.	Inden for fem år bør tagsten på den midterste og vestlige del om-lægges. Evt. brugte håndstrøgne.	2

## — ANDET

Kældervæggene er kalket med kalkocit. Der ses mindre afskalninger og saltudslag hist og her, men i sådanne kældre er små afskalninger uundgåelige. Kælderen virker tør og sund.



Forhus - Vurdering af andet

Vurdering af tilstand

Emne Kælder	Tilstand -	Aktivitet Normal vedligeholdelse.	Prioritet -
----------------	---------------	--------------------------------------	----------------



## ANBEFALEDE AKTIVITETER

BYGNINGSDEL	AKTIVITET	PRIORITET	PRISESTIMAT
<b>Forhus</b>			
Ydervægge	Man må forvente at der inden for 5 år skal kalkes og laves småreparationer.	3	Ej prissat
Vinduer	Bør skiftes ved næste gang maling.	3	Ej prissat
Kviste	Bør males inden et år.	2	8.000
Tagflade på havesidens midter og vestside	Inden for fem år bør tagsten på den midterste og vestlige del omlægges. Evt. brugte håndstrøgne.	2	50.000
Kælder	Normal vedligeholdelse.	-	Ej prissat
I alt ekskl. moms, kr.			58.000