

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

CHRISTINELUND

VORDINGBORG 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.

— 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:	Vordingborg Kommune
Adresse:	Christinelundsvej 36 og 38
Betegnelse:	Christinelund
Fredningsår:	1978
Omfang:	Hovedbygningen, med tilbygget Énetages længe (1859)

RÅDGIVERS DATA



Navn:	Center for Bygningsbevaring
Adresse:	Vej og nr., postnr. og byRaadvad 40, 2800 Kgs. Lyngby
Mailadresse:	Info@bygningsbevaring.dk
CVR.NR.:	21 26 55 43
Besigtigelsesdato:	10.10.2011
Besigtiget af:	Bygningsrådgiver Hans Jørgen Hansen

Dato:

Underskrift: _____

KONKLUSION

Hovedbygningen på Christinelund er meget varieret stand. Ydervæggene er gennem årene blevet overfladebehandlet med forskellige materialer af kalk, cementbaseret maling og plasticmaling. Vinduerne har en del rådkader, rustne beslag, samt nedbrudt maling og kit. Yderdørene er i lidt bedre stand, men trænger også til istandsættelse. Tagstenene er i rimelig god stand, men understrygningen er flere steder defekt, og svær at komme til. Kvisttagene er i dårlig stand, og skorstenspiberne trænger til overfladebehandling. Kældrene under hovedhuset er i meget stand. Der er store problemer med fugt, råd og skimmelsvamp. Den énetages sidelænge, er generelt i dårlig stand. Ydervæggene er også behandlet med kalk og plasticmaling, hvilket er en dårlig kombination. Vinduer og døre trænger til maling, og har en del rustne beslag og nedbrudt kit. Dørenes bundkarme er mange steder nedbrudt af råd. Taget er præget af mange nedbrudte og afskallede tagsten. Understrygningen er dårlig, og kviste og støbejernsvinduer er i meget dårlig stand.

HANDLINGSPLAN

BÆRENDE FREDNINGSVÆRDIER

I hovedbygningens ydre knytter de bærende fredningsværdier sig til det historicistiske formsprog, den traditionelle materialeholdning og righoldige detaljering i form af svungne gavle og friser. I hovedbygningens indre knytter de bærende fredningsværdier sig til den oprindelige planløsning, de ældre bygningsdele i form af døre og gerichter, samt til de bemalede partier i den vestvendte dagligstue. Hertil kommer den traditionelle materialeholdning.

I den enetages længes ydre knytter de bærende fredningsværdier sig til længens placering, formsprog og traditionelle materialeholdning. I den enetages længes indre knytter de bærende fredningsværdier sig til den langsgående midterskillevæg, samt den traditionelle materialeholdning.

SITUATIONSPLAN



Fredningens omfang er markeret med rødt, og opdelt efter;

- 1: Hovedhuset
- 2: Énetages længe

+ HOVEDHUSET

Hovedhuset set fra vest. Bygningen har oprindelig stået i blank mur med hvælvede/brændte fuger.



— SOKKEL OG YDERVÆGGE

Ydervæggene er på et tidspunkt blevet hvidkalket/malet. Typen på den sidst tilførte overfladebehandling kunne ikke fastlægges, og den er også varierende på de forskellige sider. I overfladebehandlingen ses rester af kalk, cementbaseret maling og plastikmaling.

Gennem malingen ses, at murværket forinden har været simpelt repareret, uden at de brændte fuger er optrukket med hvælvet fugejern. Flere steder er studsugerne smuldrende. Spredt rundt i murværket sidder mange metaldele og øskner.

Bygningen står på en sortmalet kampestenssokkel. Malingen er forholdsvis ny, men har dog enkelte afskalninger.



Nordgavlen er øverst repareret for nylig. I gavlen sidder ubrugte rester af en gammel el-indføring.

Sydsidens øverste områder og udragende dekorationer har en del mindre skader og revner, og disse områder trænger til overfladebehandling. I krogen skades murværket af vand fra det defekte nedløbsrør. (se billede under tag)



I den østvendte gavl ses flere gamle sætningsrevner, men der er ingen tegn på aktivitet. Der er afskalninger af yderste malingslag (formentlig kalk på plastikmaling).

I vestsiden er der for nylig lavet mindre reparationer efter sætningsskader i gavlen. Revnerne skønnes dog at være gamle og ikke, at udgøre et problem.

Gårdsidens murværk er i rimelig god stand. I krogen ses mindre skader i gesimsen på grund af tidligere utætheder i skotrenden.

Hovedhuset - Vurdering af sokkel og ydervægge

Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Yderhuset	Forskellig overfladebehandling med cementbaseret maling, plastmaling og kalk.	Facaderenovering inden for 5 år, med afrensning, rep. af murværk, evt. tyndpuds og kalk/silikatmaling.	3



VINDUER OG DØRE

De fleste vinduer er originale, men enkelte vinduesrammer er skiftet. De fleste håndmedede beslag er bevarede, men en del er udskiftet til nye varmgalvaniserede fabriksbeslag.

Vinduernes tilstand er varierende, men generelt må de betegnes som værende i dårlig stand.

Mange af hjørnebåndsbeslagene er rustne, rustvoksede og løse. Flere af vinduerne er rådne i de nederste områder. Kitten og malingen er defekt.

Generelt er vinduerne på 1.sal og i kvistene de dårligste. Mod syd mangler en ramme på 1.sal i udbygningen/tårnet.

Under vinduerne findes sålbænke af egeplanker. Hovedparten af disse er meget nedbrudte.

Træplankerne har kun ganske lidt fald udadtil. Derfor løber vandet ikke hurtigt af, og når plankerne efterhånden begynder at revne, samles vandet i disse sprækker og nedbrydningen forstærkes.

Vinduernes bundkarme er udført med vandnæser. Mellem vandnæser og sålbænke har været fuget med mørtel, men disse fuger mangler mange steder.



En del af sålbænkene er blevet afdækket med påskruede zinkkapsler.

Mellem zinkpladerne og bundkarmenes vandnæser er fuget med gummifugemasse. Fugemassen forstærker fugtoptagelsen og rådudviklingen i vandnæserne.



På østsiden er to af de øverste vinduesrammer erstattet af plader med aftræksventiler. Æstetisk er løsningen uheldig.

I østsiden er det ene kældervindue råddent.

Havedøren i sydsiden (billedet) er en dobbelt fløj-dør. Døren er skæv og lukker ikke tæt, og der er kun få rådskeer i døren.



Indgangsdøren mod øst (mod gården) er beklædt med teaktræ og oliebehandlet.

Beklædningen er lidt defekt nederst, og bundkarmen er nedslidt og sprukken.

Stilmæssig passer døren ikke optimalt til bygningen.

Indgangsdøren mod nord (mod gården) hænger lidt. Der er lidt råd i sidekarmene.



Hovedhuset - Vurdering af vinduer og døre

Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Vinduer og yderdøre	Rådskeer, rustne beslag, kit og maling nedbrudt. Sålbænke i egetræ er meget nedbrudte. Dørene har lidt råd og løse hængsler.	Projekt og istandsættelse af vinduer inden for 1 år. Istandsættelse af yderdørene indenfor 1 år.	1

TAG

Tagrummet er udnyttet til værelser. Det var ikke muligt, at besigtige taget fra skunkrum.

I spidsloftet er understrygningen i rimelig god stand, dog med enkelte defekter.

Murankrene spær/gavle rustet og sprænger murværket flere steder.

Der er lidt utætheder i tagrummet ved skotrenderne mod syd.



Taget er belagt med blådæmpede håndstrøgne vingetegl, formentlig originale fra opførelsen. Enkelte blådæmpede sten er erstattet af røde.

De fleste tagsten er i rimelig god stand, men der er enkelte defekter i understrygningen i de tilgængelige områder. Størstedelen af tagfladerne kan man imidlertid ikke komme til at reparere understrygning på.

Skotrenderne har været skiftet, formentlig flere gange, og derfor ligger mange af tagstenene uregelmæssigt og er overstrøgne langs skotrenderne.

Dele af taget er overstrøget. Specielt langs skotrenderne er taget repareret og tagstenene ligger noget uregelmæssigt.

Skotrenderne samler løv og mos, som kan stemme op for vandet og føre til utætheder. Langs flere af skotrenderne mangler nogle af de tilskårne tagsten.

Kvisttagene er i dårlig stand. Billedet viser den vestlige kvist mod syd, hvor udhænget er kollapset. Inddækninger af zink og bly er i dårlig stand.

I tagfladerne sidder en del tagvinduer af støbejern. Vinduerne er af forskellige størrelser og er ikke ensartet placerede.

Mod øst også et større zinkvindue, som i nogen grad skæmmer tagpladen.

Tagrenderne er en blanding af gamle zinkrender og ældre plasttagrender.



Vest for udbygningen mod syd, er nedløbsrøret faldet fra hinanden, og der ses følgeskader på murværket nedenunder.

Tagrenderne trænger til at renses.

Ved den nordvestvendte skotrende mangler en rude i et støbejernsvindue. Desuden findes to store ældre zinkvinduer.

Tagrenden er utæt i hjørnet.

Zinktaget på karnappen mod vest er tæret. Dele af den nederste kant er faldet af.



I taget sidder 6 skorstenspiber af varierende størrelser, men ellers med ensartet design.

Skorstenspiberne trænger generelt til småreparationer og overfladebehandling, men den største (billedet) har en del afskallende sten og defekte fuger, specielt mod vest.



Hovedhuset - Vurdering af tag

Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Tagreder/tagvinduer	Stoppet med blade og skidt.	Bør renses inden for 1 år.	1
Taget generelt	Varierende tilstand.	Taget bør undersøges med lift.	1 - UN
6 Skorstenspiber	Afskallende sten og defekte fuger.	Rep. og overfladebehandling.	2
Taget generelt	Utætheder m.m.	Løbende småreparationer.	3

KÆLDEREN

Der er kælder under ca. en tredjedel af hovedhuset, og høj krybekælder under resten. Efter det af ejer oplyste, har der de senere år været problemer med indsvivende vand i den nordlige ende.

Der er fugtigt og lugter af skimmel overalt i kældrene og krybekældre. Fugten i kældrene medfører voldsomme skimmelangreb. Rådkaderne langs ydervæggene i krybekældrene er omfattende.

Billedet viser det nordøstlige kælderrum, hvor der har været opbevaret brænde. Rummet er ekstremt fugtigt og vådt på gulvet. På væggene vokser skimmelsvamp. I den sydlige fløj er der råd i en bjælke ved det nordvendte vindue.

Krybekældrene er egentlig veludluftede, men alligevel er der mange rådkader, hvor gulvbjælkerne er muret ind i ydervæggene og i bjælker langs ydervæggene.

Gulvbjælkerne er understøttet af mange stolper og egegrene. På jordgulvene i krybekældrene ses fugt og tegn på, at der for nylig har stået blank vand.



Hovedhuset - Vurdering af andet

Vurdering af tilstand

Emne Kælder	Tilstand Råd og svampeskader.	Aktivitet Undersøgelser af skader. Udbedringer jævnfør resultat af omfang.	Prioritet 1 –UN
----------------	----------------------------------	---	--------------------

+ ENETAGES LÆNGE

Øst for hovedfløjen ligger den énetages længe.



— YDERVÆGGE

Soklerne er malet med sokkelasfalt.

Bygningen fremstår hvidkalket/plastmalet med synlige konturer af sten og fuger.

Det er uvist, om bygningen oprindeligt har været tænkt til at skulle fremstå i blank murværk.

Generelt er mursten og fuger i god stand, men der er dog områder, som nærmest er glatpudsede, hvilket kan skyldes, at murstenene har været smuldrende og afskallende. I enkelte områder er der kalket/malet oven på defekte fuger.

Nordsiden (billedet) er overfladebehandlet for nylig, tilsyneladende med kalk og behandlingen er stadig i god stand.

De øvrige ydervægge har en del afskalninger. På et tidspunkt er påført plastikmaling og senere kalk. Både kalk og plastikmaling skaller af.

I nordgavlen ses en lille sætningsrevne, som skønnes uden betydning.

Enetages Længe - Vurdering af ydervægge

Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Ydervægge	Afskallende plastikmaling og kalk.	Afrensning, reparation og overfladebehandling med kalk eller silikatmaling.	3



VINDUER OG DØRE

Vinduerne er af forskellig alder og udførelse. Fælles for dem er, at de trænger til maling.

På nordsiden (billedet) er 7 vinduer udskiftet til termovinduer. Det ene er kortet op i bunden.

De gamle vinduer har meget rustende og rustvoksede beslag. Kitten er meget nedbrudt.



Sydsidens vinduer er af lidt forskellig alder, men alle ældre med enkeltlagsruder. Beslagene er rustne og rustvoksede. Maling og kit er meget nedbrudt.

Østgavlens øverste vinduer er nyere termovinduer.

Kældervinduerne er nyere plastvinduer med termoruder.



Sydsidens hoveddør er i meget dårlig stand og bør skiftes.

Østgavlens hoveddør er en et-lags fløj dør. Den stående fløj har en skade nederst og det ene hængsel er meget rustent.

Døre på nordsiden har råd i bund- og sidekarme.



Enetages Længe - Vurdering af vinduer og døre

Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Vinduer og døre	Trænger til maling. Rustne beslag, mindre rådgangreb og nedbrudt kit.	Projekt og istandsættelse af vinduer inden for 1 år.	2

TAG

Tagetagen i den østlige ende er stadig i brug til værelser. Tagetagen i den vestlige ende består af et tørreloft (billedet) samt flere rum, som tidligere har været anvendt til værelser.

Taget på den vestlige ende er i meget dårlig stand. Tagvinduer og kviste er generelt utætte, og flere steder siver vand gennem tagstenene.

Understrygningen er defekt, og mange steder er søgt tætnet med fugeskum og fugemasse. På gulvet står mange baljer og spande til opsamling af vand.

Taget over den østlige ende er i lidt bedre stand, men understrygningen har en del defekter og der er lappet med fugemasse og skum. Flere lægter er våde på grund af indsvivende vand. Der var ikke adgang til skunkrum, men i flere værelser ses spor af utætheder ved kviste og tagvinduer.

Udvendig er taget belagt med blådæmpede håndstrøgne vingetegl, de fleste er formentlig originale fra opførelsen. Mange af tagstenene er meget nedbrudte, afskallende og tyndslidte, især i den vestlige ende af nordsiden. En del af de blådæmpede tagsten er erstattet af røde.

Nordsidens plasttagrender trænger til at renses.

På sydsiden er de gamle zinktagrender utætte og defekte flere steder. Murværket skades af vand fra tagrenden. Kvistenes træværk, inddækninger og skotrender er i dårlig stand. Rygningerne har en del defekter med manglende sten og forskelling. I tagfladen findes en del støbejernsvinduer, flere er defekte. Der trænger til at renses over vinduerne.

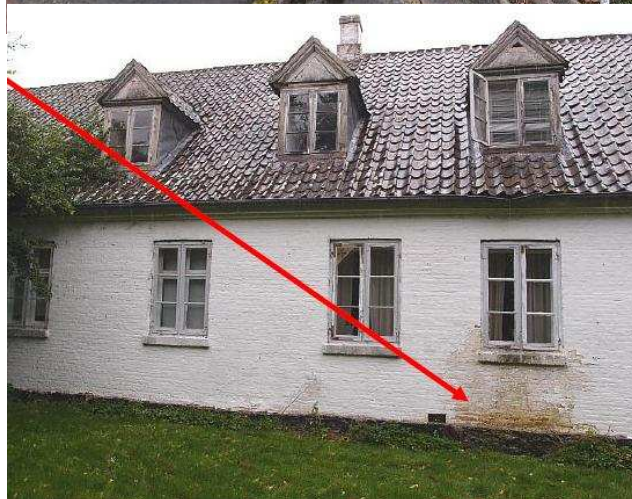
I den østlige ende af sydsiden sider to veluxvinduer.

Skorstenspiberne (5 stk.) er i rimelig god stand, men trænger til overfladebehandling. På den ene skorstenstype er monteret en samling antenner.

Enetages Længe - Vurdering af tag

Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Taget generelt	Nedbrudte og afskallende tagsten og dårlig understrygning. Defekte kviste og støbejernsvinduer.	Projekt og tagudskiftning inden for 1 år.	1



ANBEFALEDE AKTIVITETER

BYGNINGSDEL	AKTIVITET	PRIORITET	PRISEESTIMAT
Hovedhuset			
Yderhuset	Facaderenovering inden for 5 år, med afrensning, rep. af murværk, evt. tyndpuds og kalk/silikatmaling.	3	469.000
Vinduer og yderdøre	Projekt og istandsættelse af vinduer inden for 1 år. Istandsættelse af yderdørene indenfor 1 år.	1	456.000
Tagreder/tagvinduer	Bør renses inden for 1 år.	1	Ej prissat
Taget generelt	Taget bør undersøges med lift.	1 - UN	32.000
6 Skorstenspiber	Rep. og overfladebehandling.	2	60.000
Taget generelt	Løbende småreparationer.	3	
Kælder	Undersøgelser af skader. Udbedringer jævnfør resultat af omfang.	1 – UN	50.000
Enetages længe			
Ydervægge	Afrensning, reparation og overfladebehandling med kalk eller silikatmaling.	3	240.000
Vinduer og døre	Projekt og istandsættelse af vinduer inden for 1 år.	2	282.000
Taget generelt	Projekt og tagudskiftning inden for 1 år.	1	2.210.000
I alt ekskl. moms, kr.			3.799.000