

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

DEN BORGERLIGE VELGØRENHEDS STIFTELSE

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 bl.a., 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:	Jomfrustræde 8
Betegnelse:	Den Borgerlige Velgørenheds Stiftelse
Fredningsår:	1982
Omfang:	Forhuset (1869), sidehuset (1870) og muren langs Klosterbakken

RÅDGIVERS DATA



Navn:	Center for Byggningsbevaring
Adresse:	Raadvad 40, 2800 Kgs. Lyngby
Mailadresse:	Info@byggningsbevaring.dk
CVR.NR.:	21 26 55 43
Besigtigelsesdato:	17.10.2011
Besigtiget af:	Bygningsrådgiver Hans Jørgen Hansen

Dato: _____
 Underskrift: _____

KONKLUSION

Forhuset er overordnet i god stand. Der er kun behov for almindelig vedligehold, samt eventuelt tilbageføring af gårdsidens vinduer, med nye forsatsløsninger.

Vaskehuset er i dårlig stand. Der bør udarbejdes og gennemføres et projekt for total istandsættelse af fundamenter, ydervægge, bjælkelag, tag og tagkonstruktion, samt døre og vinduer.

Havemuren er i dårlig stand. Der bør udarbejdes og gennemføres et projekt for istandsættelse af fundamenter og murværk, samt eventuelt tilbageføring af porten og den murede portbue.

HANDLINGSPLAN

— BÆRENDE FREDNINGSVÆRDIER

I forhusets ydre knytter de bærende fredningsværdier sig til facaden med alle murede detaljer, det næsten ubrudte tag de ugennembrudte gavle samt den generelle materialeholdning.

I forhusets indre knytter de bærende fredningsværdier sig til den til dels bevarede ruminddeling med flere lejligheder, herunder de to køkkentrapper, de bevarede ældre døre, buede jerndrager og de traditionelle materialer, som pudsede lofter og trægulve.

I vaskehuset knytter de bærende fredningsværdier sig til murværket, de ældre vinduer og døre samt det ubrudte tag. Indvendigt til skorstenen og ildstedet. Hertil kommer den generelle materialeholdning.

SITUATIONSPLAN



Fredningens omfang er markeret med rødt.

+ FORHUS



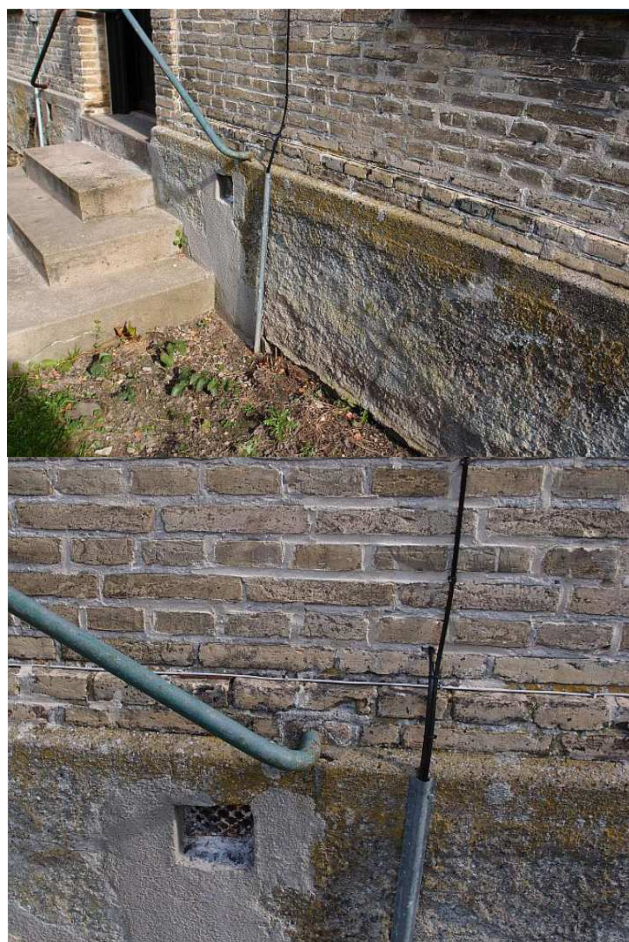
— YDERVÆGGE

Husets fundamenter består af kløvede marksten, suppleret med tegl. Soklerne er sprutpudsede med glatpudsede bånd øverst.

Sokkelpudsens er repareret flere steder, men strukturen falder dårligt sammen med den gamle struktur.

Ydervæggene består af gule flensborgsten. Huset har fået repareret fuger for nylig.

I begge ender ses spor af tidligere sætninger, men der er ingen tegn på, at sætningerne er aktive. Over sokkelpudsens er de to underste skifter lidt fremspringende. Fugerne i disse er ikke konsekvent reparerede og en del fuger er defekte. Specielt studs-fuger.



Forhus - Vurdering af ydervægge

Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Ydervægge	God tilstand, men enkelte defekte fuger nederst.	Reparation af fuger.	2

Vurdering af svækket fredningsværdi

Emne Sokkel	Svækket fredningsværdi Æstetisk problematiske reparationer.	Aktivitet Ændring af reparationer til en ensartet overflade.	Prioritet 3
----------------	--	---	----------------

VINDUER OG DØRE

Vinduerne mod gården er originale fra opførelsen. De fleste håndmedede beslag er bevarede.

Mange af ruderne er også originale, men de er på et tidspunkt ændret til termoruder. Billedet til højre viser et vindue, hvor en termorude netop er udskiftet til ny med floatglas udvendig.

Vinduerne mod gaden er, for en del år siden, udskiftet til koblede vinduer med hjørnebåndsbeslag. Vandnæserne er noget sprukne, men ellers er træværket i god stand.

Vinduerne er malet med linoliemaling. Malingen er stort set intakt, men mat og trænger til opfriskning/vedligeholdelse med linoliefernis.

Enkelte steder har katten løsnet sig nederst.



De oprindelige anverfere er udskiftet til moderne, og der er tilføjet en tætningsliste på karmen. På indersiden af ruderne er pålimet afstandsprøfer, og der er tilføjet en ekstra rude indvendig. Termorudernes kantprofiler og fugemassen er indvendig afdækket med en påklæbet plastliste.

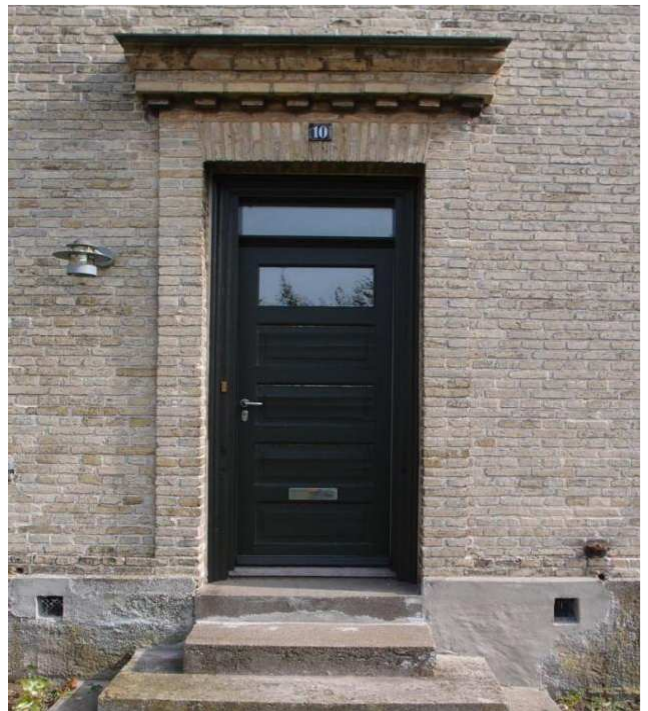
Oftest er der ikke lavet indgreb i vinduets træværk. Løsningen er altså reversibel, men tilbageføring indebærer dels at en del af de originale ruder vil gå itu, dels er fjernelse af fugemasse mv langsommelig og dyr. Løsningen er uheldig på flere måder. De tykke ruder og de indvendige plastlister dækker vindues-rammernes profileringer, og de reducerer rudens glasareal med ca. 1 cm hele vejen rundt. Termorudernes levetid er meget begrænset, fordi fugemassen mellem rude og kantprofil tilføres meget lys udefra. I dette tilfælde er mange af termoruderne punkterede, og måske har flere været punkteret så længe, at der er opstået "glaspest" på indersiden af de oprindelige udvendige ruder.



Døren til nr. 10, (billedet) er en nyere dør med termoruder både i- og over døren. Fyldningerne er meget sprukne og bulende. Revnerne er kittet ud, men slår op igen.

Døren til nr. 8 er en ældre dør med enkeltglas i dørpladen og termorude ovenover.

Begge gårdsidens ydeerdøre er af ældre dato. Døren til nr. 2b har bredt bundstykke at nåletræ med begyndende råd.



Forhus - Vurdering af vinduer og døre

Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Vinduer	God tilstand, men mange termoruder er punkterede. Æstetisk og teknisk er termorudeløsningen problematisk.	Termoruderne bør skiftes til enkeltlagsglas med forsatsløsninger.	2

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Døre	Defekte fyldninger i døren til nr. 10. Råd i bundkarm i dør til nr. 2b.	Reparation	1

— TAG

Hovedhuset har fået omlagt taget for et års tid siden. I denne forbindelse er der etableret fast undertag af tykke høvlede og pløjede brædder samt tagpap. Naturskiferen er genanvendt og suppleret med anden genbrugsskifer. Skiferen er sømmet direkte oven på tagpappen uden lægter.

I samme forbindelse er udlagt isolering på gulvet i loftrummet.

Tagrenderne er fornyede til nye zinktagrender og nye galvaniserede rendejern. Skorstenspiberne er ommurede og står i blank murværk med gule sten.



Forhus - Vurdering af tag

Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Tagrender	-	Jævnlig rensning af tagrender.	-

+ BAGHUS



— YDERVÆGGE

Vaskehuset er opført på murstensfundamenter. Lang-siderne og begge gavltrekanter er opmuret af tegl.

Gavlene er opmuret af kridtsten fra terræn og op til rejsehøjde.

Der ses en del gamle og nye sætningsrevner i huset, særligt i det sydvestlige hjørne.



Billedet til højre viser det sydvestlige hjørne set indefra. Der har oprindeligt været retirader her. Hele området (større end billedet viser) har mange revner og store sætninger.

Bjælkelaget og murremmen i området har mange rådskader og skal renoveres i samme forbindelse.



Baghus - Vurdering af ydervægge

Vurdering af tilstand

Emne Vægge	Tilstand Tilstanden er meget dårlig pga. sætningsproblemerne.	Aktivitet Fundering, delvis ommuring og reparation.	Prioritet 1
---------------	--	--	----------------

— VINDUER OG DØRE

Vinduerne mod syd (billedet) er de originale højt-siddende vinduer til retiraderne.

Vinduerne har håndsmedede beslag, som er lidt rustne. Desuden har de enkelte rådkader, og maling og kit er meget nedbrudt. Vinduerne kræver dog kun beskedne reparationer.

Vinduet i gavltrekanten mod øst er i bedre stand og bør istandsættes.

Vinduerne på nordsiden er i rimelig god stand, dog med enkelte rådkader. Døren er en ret simpel revledør med skråevler. Døren er i rimelig god stand. Vinduet i gavltrekanten mod vest er råddent og bør skiftes. Døren i vestgavlen (til de tidligere retirader) er rådden i top og bund og bør skiftes.



Baghus - Vurdering af vinduer og døre

Vurdering af tilstand

Emne Vinduer	Tilstand De fleste vinduer er i dårlig stand pga. slitage, dårlige materialer og manglende vedligeholdelse.	Aktivitet Delvis udskiftning og reparation.	Prioritet 1
Dør i vestgavl	Rådproblemer pga. manglende vedligeholdelse.	Døren bør skiftes.	1

TAG

Taget består af røde håndstrøgne vingetegl, formentlig originale fra opførelsen. De fleste tagsten er stadig i god stand og vil kunne genanvendes i forbindelse med en renovering.

Der er dog flere manglende tagsten og flere steder, hvor tømmeret er skadet af indtrængende vand. Understrygningen er i meget dårlig stand, men dette er af mindre betydning i dette tilfælde.



Der er omfattende rådskader i spærfodder, bjælkeender og i murremmene, specielt mod syd.

Gulvet i tagrummet er meget nedbrudt og råddent.



Baghus - Vurdering af tag

Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Tagfladen	Samlet set er taget i meget dårlig stand, grundet slitage og manglende vedligehold inkl. Rådskader.	Oplægning af manglende tagsten og midlertidig tætning. Endvidere: Rep. og udskiftning.	Akut
Understrygning	-	Reparation og udskiftning.	1
Træværk	-	Reparation og udskiftning.	2

ANDET

Havemuren har, jævnfør gamle fotos, oprindelig været omkring en halv meter højere og med muret bue over porten.

Der er sket en del sætninger gennem årene, særlig umiddelbart øst for portåbningen.



Den oprindelige tofløjede port er erstattet af et simpelt træparti, med en rammedør, som er beklædt med vandrette brædder.

Partiet passer stilmæssig dårligt til hus og omgivelser, især set inde fra gården.



Baghus - Vurdering af andet

Vurdering af tilstand

Emne Havemur	Tilstand Sætningsproblemer.	Aktivitet Reparation/ommuring.	Prioritet 2
-----------------	--------------------------------	-----------------------------------	----------------

Vurdering af svækket fredningsværdi

Emne Træport	Svækket fredningsværdi Dårligt design af træparti.	Aktivitet Udskiftning af træparti.	Prioritet 3
-----------------	---	---------------------------------------	----------------

ANBEFALEDE AKTIVITETER

BYGNINGSDEL	AKTIVITET	PRIORITET	PRISEESTIMAT
Forhus			
Ydervægge	Reparation af fuger.	2	2.000
Sokkel	Ændring af reparationer til en ensartet overflade.	3	2.000
Vinduer	Termoruderne bør skiftes til enkeltlagsglas med forsatsløsninger.	2	271.000
Døre	Reparation	1	8.000
Tagrender	Jævnlig rensning af tagrender.	-	Ej prissat
Baghus			
Vægge	Fundering, delvis ommuring og reparation.	1	Ej prissat
Vinduer	Delvis udskiftning og reparation.	1	Ej prissat
Dør i vestgavl	Døren bør skiftes.	1	Ej prissat
Tagfladen	Oplægning af manglende tagsten og midlertidig tætning. Endvidere: Rep. og udskiftning.	Akut	2.000
Understrygning	Reparation og udskiftning.	1	Ej prissat
Træværk	Reparation og udskiftning.	2	483.000
Havemur	Reparation/ommuring.	2	Ej prissat
Træport	Udskiftning af træparti.	3	20.000
I alt ekskl. moms, kr.			788.000

FORUDSÆTNINGER FOR PRISEESTIMAT

Der bør udarbejdes et projekt for istandsættelse af baghuset og havemuren.
For baghuset omfatter prisen et prisestimat på en total istandsættelse.