

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

## GYTHS GÅRD

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:	Torvet 12, 4400 Kalundborg
Betegnelse:	Gyths Gård
Fredningsår:	1918 (Udv. 1973)
Omfang:	Forhuset samt sidelængerne mod Adelgade og Munkesøgade (1834)

## 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:	10.08.2011
Besigtiget af:	Bygningsrådgiver Hans Jørgen Hansen

Dato:

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

## KONKLUSION

Den overordnede tilstand på Gyths Gård, vurderes til at være rigtig god. Der er kun få mindre skader. Dog er ydervæggene og soklen mod gaden overfladebehandlet med en plastholdig maling, hvilket på sigt kan medføre skader i større omfang. Efterhånden som man genmaler, bliver malingslaget for tykt og tæt, og man får stigende problemer med afskalninger. Specielt på det overpudsede bindingsværk er den anvendte malingstype uheldig. På sigt bør plasticmalingen fjernes og erstattes med traditionel kalkkning. Set i forhold til bygningens alder og fredning, burde den være kalket i stedet for plastmalet.

Udover det overnævnte, er der mindre problemer med rygningstenene, overfladebehandlingen af skorstenspiber, mindre rådskader i bindingsværket, samt mindre pudsskader i murværket.

Vaskehuset i gården er opført simpelt, og tilstanden er varierende. Tagpappen er under nedbrydning, og derudover er der råd i et vindue, samt i de fire døre.

## HANDLINGSPLAN

### — BÆRENDE FREDNINGSVÆRDIER

I det ydre knytter de bærende fredningsværdier sig til bygningens hovedform og facader med symmetrien omkring hovedfacadens midterparti, den oprindelige materialeholdning og de oprindelige døre og vinduer.

### SITUATIONSPLAN



Fredningens omfang er markeret med rød, og opdelt efter;

- 1: Forhuset
- 2: Sidebygning Adelgade
- 3: Sidebygning Munkesøgade
- 4: Vaskehuset



## + FORHUSET

Forhuset set fra Torvet. Facaden består af overpudset bindingsværk.



## — YDERVÆGGE

Gadesiden er næsten nymalet og i god stand. Den anvendte maling er imidlertid meget plastholdig, både på vægge og på sokkelen. Efterhånden som man genmaler og reparerer, bliver malingslaget tykt og alt for tæt, og man får stigende problemer med afskalning af maling og puds. Specielt på det overpudsede bindingsværk er den anvendte malingstype uheldig.

Flere steder ses smårevner, som dels skyldes egentlige sætninger, dels små bevægelser i det underliggende tømmer. Desuden findes en del områder med løs puds. Frontispiciens bånd og gesimser samt pilastrene er udført i træ og er i god stand. Murværket i frontispiciens trekant har en del revner, specielt umiddelbart over det vandrette bånd.



I den østlige ende mod Munkesøgade, er opstillet flere store og voldsomme tekniskabe, som virker uheldige i forhold til ejendommens fremtræden.

Gårdsiden har synligt bindingsværk med gulkalke-tavl og mørkmalet bindingsværk. Formentlig linoliemaling. Soklerne er malet med sokkelasfalt. Der er lidt råd i fodremmen mellem kældervinduerne, men ikke i et omfang, som kræver indgreb nu. Gårdsiden fremstår meget vedligeholdet. Der er gennem tiden lavet en del reparationer og udskiftning af tømmer.



## Forhuset - Vurdering af ydervægge

### Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Frontispicen	Revner i puds over vandret bånd.	Repareres.	2

## VINDUER OG DØRE

De fleste vinduer er originale, følgende alderen på de enkelte fløje. Enkelte vinduer er udskiftet til nye, men i stil og proportioner som de oprindelige. Dog med fabriksfremstillede hjørnebåndsbeslag. De fleste vinduer er suppleret med forsatsvinduer indvendig.

Vinduerne er i god stand og næsten nymalede. Derfor ses der ingen rustgennemslag i øjeblikket, men specielt vinduerne på gårdsiden (billedet th.) er rustvoksede.

Ved besigtigelsen blev der ikke fundet rådskader, som kræver reparation, men bag de rustvoksede beslag er der formentlig mindre rådskader.

Det runde vindue i frontispicen er meget sprukket og træner til olie og maling.

Hoveddøren er i god stand. Kælderdøren er tidligere repareret i bunden og er, i forhold til dens funktion, i rimelig god stand.



## Forhuset - Vurdering af vinduer og døre

### Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Vindue i frontispice	Trænger til maling.	Males og oliebehandles.	2

## TAG

I tagrummene ses rester af tidligere værelser, men tagrummene fremstår ellers uudnyttede. I tagrummene ses undertag af kraftig sort plastik. Midt i de brede spærfag, er lægterne skruet sammen via en lægte.

Tagkonstruktionen er forstærket med krydsfiner-slasker i kippen og ved samlingerne mellem hanebånd og spær.

Tagkonstruktionen er i god stand, og loftrummen er veludluftede. På loftet er udlagt mineraluld.

Ejendommens tag er røde maskinfremstillede vingetegl. Formentlig omkring 20 år gammelt.

Rygninger og gratrygninger er lagt i mørtel, og tagstenene er muret ind i skorstenspiberne uden synlige inddækninger. Skotrender, tagrender og nedløbsrør er håndfremstillede af zink.

Tegltaget som helhed er i glimrende stand. Eneste undtagelse er gratrygningerne, hvorpå der mangler en del forskelling, og der er risiko for løse rygningsten.

Frontispicen over hoveddøren har tag af zink med højfåse. Zinken er i god stand. (Billede)

Der har tidligere været en utæthed ved udløbet af den viste skotrende, men utætheden er tætnet, og der er tørt i loftrummet indenunder. Tagrenden mod Torvet trænger til at renses (skorstenenes tilstand er vurderet under Adelgade).

### Forhuset - Vurdering af tag

#### Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Gratrygninger	Manglende mørtel i forskelling.	Reparation af rygninger.	2





## SIDEBYGNING ADELGADE

Sidebygning Adelgade set fra Adelgade.



### YDERVÆGGE

Gadesiden er næsten nymalet og i god stand. Den anvendte maling er imidlertid meget plastholdig, både på vægge og på sokkelen.

Sokkelpudsen er ført op forbi underkanten af kældervinduernes bundkarme. Dette medfører øget fugtindhobning og kan på sigt medføre rådskader.

Ved det vestlige nedløbsrør ses større afskalninger af malingen og porøs puds. Årsagen er formentlig, at mørtelen ikke har været fuldt afhærdet inden malingen. I den østlige ende er placeret et par mindre teknikskabe op af bygningen.

I gården er den østligste del opmuret i massiv grundmur. Resten er opbygget i bindingsværk uden fodrem. Meget af tømmeret er udskiftet.

Flere af tavlene er gennem årene gledet lidt ud, og derfor er der flere steder pudset lidt ind på forsiden af bindingsværket.

Der er en smule råd i bunden af 7 stolper, men dette skønnes at være uden større betydning foreløbig. Ved den vestlige dør er der dog mere omfattende råd i stolpen.





## Sidebygning Adelgade - Vurdering af ydervægge

### Vurdering af tilstand

Emne Bindingsværksstolpe	Tilstand Rådskaede.	Aktivitet Udlusning.	Prioritet 2
-----------------------------	------------------------	-------------------------	----------------

### VINDUER OG DØRE

Vinduerne er i god stand og næsten nymalede.

Mod Adelgade er sokkelpudsen ført op forbi underkanten af kældervinduernes bundkarme. Dette medfører øget fugtphobning og har ført til mindre rådskaede i bundkarmene.



Hoveddøren er en gammel dør med en del skævheder og afskallende maling nederst. Døren må dog betegnes som værende i rimelig god stand.



## Sidebygning Adelgade - Vurdering af vinduer og døre

### Vurdering af tilstand

Emne Vinduer og døre	Tilstand -	Aktivitet Almindelig vedligeholdelse.	Prioritet 3
-------------------------	---------------	--	----------------

## TAG

Tagrummene og tagkonstruktionen er generelt i god stand, og loftrumene er veludluftede.

Ejendommens tag er røde maskinfremstillede vingetegl. Formentlig omkring 20 år gammelt.

Rygninger og gratrygninger er lagt i mørtel, og tagstenene er muret ind i skorstenspiberne uden synlige inddækninger. Ved sammenbygningen med naboejendommen (billedet) er inddækningen dog udført med synlig zink og bly.

Skotrender, tagrender og nedløbsrør er håndfremstillede af zink.

Tegltaget som helhed er i glimrende stand.

Skorstenspiberne (7 stk. på hele ejendommen) passer stilmæssig og proportionsmæssig fint til bygningen. Murværk og tyndpuds er i god stand, men overfladebehandlingen er noget nedbrudt. Besigtigelsen er foretaget fra tagfoden, så det er uklart, hvad skorstenspiberne er behandlet med, men behandlingen virker god og holdbar.

### Sidebygning Adelgade - Vurdering af tag

#### Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Skorstenspiber	Overflade noget nedbrudt.	Inden et år bør alle skorstenspiber overfladebehandles.	2



## + SIDEBYGNING MUNKESØGADE

Sidebygning Munkesøgade set fra Munkesøgade.



### — YDERVÆGGE

Mod gaden har sidebygningen tilsyneladende været opført i blank mur, men er senere blevet malet. Den anvendte maling er imidlertid meget plastholdig, både på vægge og på sokkelen.

I den vestlige ende findes et par små sætningsrevner, som skønnes uden betydning. Generelt er gadesiden i god stand.

I gården er der ingen fodrem under den vestlige del. Der er en smule råd i bunden af stolperne, men dette skønnes uden betydning.

Fodremmen under den østlige del har en mindre rådskade ved hjørnet mod portåbningen. Rådskaden er uden større betydning, og en reparation skønnes at kunne vente mindst 5 år.

Tavl og tømmer er ellers i øvrigt i god stand, dog ses der hér som andre steder på gårdsidens vægge, mindre afskalninger af puds mellem tavl og tømmer. Sådanne afskalninger er uundgåelige, men kan dog begrænses.



### Sidebygning Munkesøgade - Vurdering af ydervægge

#### Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Sokkel og ydervægge	-	Almindelig vedligeholdelse. På sigt bør alle sokler og ydervægge mod gaden traditionelt kalkes.	3



## VINDUER OG DØRE

Vinduerne er i god stand og næsten nymalede.

Porten med Munkesøgade er ret ny og i god stand.

Hoveddøren (billedet) er i god stand.

Alle døre mod gården er revledøre med fabriksfremstillede båndhængsler.

### Sidebygning Munkesøgade - Vurdering af vinduer og døre

#### Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Vinduer og døre	-	Almindelig vedligeholdelse.	3



## TAG

Tegltaget på hele ejendommen er en stor sammenbygget flade, og svær at dele op i bygninger. Men som beskrevet tidligere er tegltaget som helhed i glimrende stand.

Eneste undtagelse er gratrygningerne, (billedet er egentlig en del af forhuset, men tagfladen hér, går over i sidebygningen), hvorpå der mangler en del forskelling, og der er risiko for løse rygningsten. Kiprygninger på hele ejendommen bør repareres og gennemgås inden for 5 år.

### Sidebygning Munkesøgade - Vurdering af tag

#### Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Rygninger	Manglende mørtel i forskelling.	Reparation af rygninger.	3





## ANDET

Der er kælder under forhuset mod Torvet, under en lille del af fløjen mod Munkesøgade, samt under den vestlige del af fløjen mod Adelgade.

Kælderen under fløjen mod Torvet er opbygget fortrinsvis af munkesten. Store dele af kælderen er istandsat med reparation af puds og nye gulvklinter. Der ses en del saltudslag, men kælderen er tør og veludluftet.

Under fløjen mod Munkesøgade findes to små kælderrum i den østlige ende. I rummet mod gaden ses en del gamle sætningsrevner. Kældervinduet ud mod porten er i dårlig stand og mangler hængsler. Rummene anvendes til installationer.

Under den vestlige del af fløjen mod Adelgade findes en kælder, hvortil der er adgang via en overdækket kælderskakt. Kælderen er opbygget af kampesten, suppleret med lidt teglsten. Der er oplukkelige vinduer til begge sider. Kælderen er istandsat for nylig med en del nye stolper og ny overdækning til skakten.



### Sidebygning Munkesøgade - Vurdering af andet

#### Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Kældrene	-	Almindelig vedligeholdelse	3

## + VASKEHUSET

Bygningen er simpelt opført, med ydervægge i kun en halv stens tykkelse.

Tag af tagpap på brædder. Tagpappen er under nedbrydning, specielt langs kanterne.

Vinduet mod øst har råd i bundkarmen.

Der er 4 yderdøre i bygningen. Der er råd i alle fire døre. Dørene på fronten er repareret med påsømmede plader i bunden.

Inden et år bør der påsvejses et nyt lag tagpap. Reparationen kan dog udskydes i op til 5 år under forudsætning af, at kanterne reparereres med påsvejste strimler af tagpap inden et år.

Vinduet bør reparereres og dørene fornyes inden for fem år.

De nye døre bør udføres som revledøre i lighed med de nuværende.



### Vaskehuset - Vurdering af andet

#### Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Paptaget	Under nedbrydning, særligt kanter.	Ny tagpap inden for et år.	2
Vindue mod øst	Råd i bundkarm.	Reparereres.	2
Døre	Rådskader.	Skiftes inden for 5 år.	2

## ANBEFALEDE AKTIVITETER

BYGNINGSDEL	AKTIVITET	PRIORITET	PRISEESTIMAT
<b>Forhuset</b>			
Frontispicen	Repareres.	2	6.000
Vindue i frontispice	Males og oliebehandles.	2	2.000
Gratrygninger	Reparation af rygninger.	2	12.000
<b>Sidebygning adelgade</b>			
Bindingsværksstolpe	Udlusning.	2	2.000
Vinduer og døre	Almindelig vedligeholdelse.	3	Ej prissat
Skorstenspiber	Inden et år bør alle skorstenspiber overfladebehandles.	2	35.000
<b>Sidebygning munke-søgade</b>			
Sokkel og ydervægge	Almindelig vedligeholdelse. På sigt bør alle sokler og ydervægge mod gaden traditionelt kalkes.	3	Ej prissat
Vinduer og døre	Almindelig vedligeholdelse.	3	Ej prissat
Rygninger	Reparation af rygninger.	3	20.000
<b>Vaskehuset</b>			
Paptaget	Ny tagpap inden for et år.	2	10.000
Vindue mod øst	Repareres.	2	3.000
Døre	Skiftes inden for 5 år.	2	37.000
I alt ekskl. moms, kr.			127.000