



VÅRDPLAN

Iselsta gammelgård

Grödinge hembygdsföreningen,
Grödinge socken, Botkyrka kommun

STOCKHOLMS
LÄNS
MUSEUM

SLÖJD STHLM

DEL A

1. Inledning	2
1.2 Omfattning och avgränsningar	2
1.3 Föreningens fortsatta arbete	3
1.4 Metod	3
1.5 Källor	3
2. Gällande lagstiftning	4
2.1 Plan- och bygglagen	4
2.2 BBR, PBF och EKS	5
2.3 Kulturmiljölagen	5
2.4 Miljöbalken	5
3. Fastighetsuppgifter	6

DEL B

4. Grödinge hembygdsförening och hembygdsgård	7
4.1 Iselsta gammelgård. Historia och kulturmiljöbeskrivning	7
4.2 Byggnadens nuvarande användning	9
4.3 Åtgärdshistorik	10
5. Kulturhistoriska värden	11
5.1 Kulturvärden i Iselsta	11

DEL C

6. Byggnadsbeskrivning	12
6.1 Byggnadsinventering	13
7. Skadeinventering och åtgärdsförslag	16
7.1 Tekniskt skick, dokumentation och åtgärdslista	17
7.2 Checklista och årlig översyn	25
7.3 Allmänna Råd!	33

DEL A

1. Inledning

1.1 Syfte

Huvudsyftet med denna vårdplan är att hembygdsföreningen ska få ett praktiskt verktyg för ett långsiktigt bevarande av berörd byggnad. Planen bidrar till överblick och utgör ett underlag för framtida beslut och diskussioner rörande dels byggnadens underhåll och skötsel, dels åtgärder lämpliga vid akuta problem. Den beskriver förutsättningarna för hur miljöns kulturhistoriska värden ska bevaras och är således relativt statiskt men kan behöva revideras om och när ny kunskap tillkommit. En vårdplan är alltid beroende av vilka värden kulturmiljön äger och som ska bevaras.

Vårdplanen innehåller objektbeskrivning inklusive historik över såväl aktuell hembygdsförening som berörd byggnad, värdebeskrivning, uppgifter om lagskydd, förvaltningshistorik samt skadebeskrivning.

Planen bör användas som underlag vid en årlig kontroll av byggnadens tekniska status enligt den medföljande checklisten för att kartlägga eventuella skador och underhållsbehov. Instruktioner för hur denna årliga kontroll kan gå till hittar ni i anslutning till checklisten. Checklisten ska vara ett stöd att upptäcka skador och inse behov så att akuta åtgärder kan undvikas.

Vårdplanen ska finnas tillgängligt digitalt via Stockholms läns museums hemsida och på Stockholms läns hembygdsförbund.

1.2 Omfattning och avgränsningar

Vårdplanen omfattar hembygdsgården/berörd byggnad och dess fasta inredning. Lösa inventarier, markområden, parkanläggningar berörs inte av planen. Mer djupgående kulturhistoriska värderingar, stilhistoriska studier eller analyser av byggnadernas ålder, historia och tidigare utseende ingår inte i planen.

Besiktningen/tillståndsundersökningen görs av Stockholm läns museum i samarbete med föreningen och är en engångsinsats som bör ligga till grund för föreningens fortsatta arbete och revideringar på egen hand.

Tillståndundersökningen görs okulärt, vilket gör att dolda konstruktioner såsom panelklätt timmer, inbyggda takkonstruktioner och dolda installationer inte redovisas. Dessa kräver mer ingående undersökningar och görs lämpligen inför eller i samband med eventuella åtgärder. Reservation för framtida skador måste således lämnas, liksom framtida naturligt slitage. Planen är således inte avsedd som underlag för projektering av planerade arbeten. Avsikten är att vårdplanen ska användas för att upptäcka skador och behov vilka därefter projekteras och åtgärdas. Åtgärdsförslagen i tillståndsundersökningen och skadeinventeringen ska tolkas som direktiv vilka kräver ytterligare undersökningar inför en vårdåtgärd.

1.3 Föreningens fortsatta arbete

Vårdplanen ska utgöra underlag för hembygdsföreningens kontinuerliga vård- och underhåll av berörd byggnad. Föreningen behöver årligen gå igenom byggnaden med hjälp av bifogad checklista (Bilaga 5) och med utgångspunkt i tillståndsundersökningen/åtgärdsförslagen för att upptäcka eventuella förändringar eller nya skador. Förändringar och skador ska noteras i en för ändamålet särskild loggbok som dokumenterar tidpunkt för genomgång, iakttagelser och vem som genomför genomgången.

Genom att ha kontinuerlig uppsikt över byggnadens tekniska status kan skador och nedbrytningsprocesser upptäckas i god tid och åtgärder planeras mer systematiskt. Detta både förenklar förvaltningen av byggnaden och möjliggör minskade förvaltnings- och underhållskostnader. Förebyggande åtgärder är billigare att åtgärda än en stor, oväntad skada. En planerad förvaltning ger en översikt för att förutse behov av resurser och för budgetering av kostnader för både det löpande underhållet och större åtgärder samt investeringar.

För att planen ska hållas aktuell under lång tid måste den revideras i anslutning till att betydande förändringar av fastigheten skett. Exempel på sådana förändringar kan vara tillkomsten av ytterligare en byggnad, avförandet av en befintlig byggnad genom brand eller försäljning, ombyggnad, nya funktioner i byggnaden, förändringar av hembygdsföreningens användning av byggnaden och målsättning med mera.

Om inga betydande förändringar sker skall underhålls- och vårprogrammet revideras av en antikvarie eller någon med antikvarisk kompetens var 10:e år. Revideringen omfattar då i huvudsak planens del C med dess skadeinventering och tillhörande åtgärdsförslag. Övriga delar av planen ska studeras och uppdateras i de avseenden som kräver det. Avsikten är dock inte att vårdplanen ska arbetas om, utan fortsätta att fungera i sin grundutformning. Använda check- och åtgärdslistor ska behållas som referensmaterial vid framtida arbetsinsatser.

1.4 Metod

Skadeinventeringen är utförd genom okulär besiktning av Stockholms läns museum tillsammans med representanter för Grödinge hembygdsförening, med hjälp av Checklistan, se Bilaga 1. Inventeringen är översiktlig och baseras på byggnadens tillstånd vid besiktningstillfället (2020-06-05).

Föreslagna åtgärder i tillståndsinventeringen med åtgärdslista utgår från vad som kan definieras som klassisk byggnadsvård. Med detta avses att det är byggnadens karaktär, egenskaper och originalmaterial som är utgångspunkten för föreslagna åtgärder. Det är således inte förenligt att utan mer ingående överläggningar och motiveringar, introducera moderna material och tekniska lösningar i byggnaden vid en renovering.

Målsättningen med föreslagna åtgärder är att uppnå eller upprätthålla ett gott tekniskt skick, att förhindra nedbrytning av konstruktion och ytskikt och värna byggnadens kulturhistoriska värden.

1.5 Källor

Botkyrka kommun. www.botkyrka.se

Grödinge hembygdsförening. www.grodingehembygd.se

Lantmäteriet. www.lantmateriet.se

Lundin, Bernt (2012). Iselsta gammelgård och Iselsta by. Grödinge hembygdsförening.

RAÄ. Fönster. Historik och råd vid renovering (2003).

Stockholms läns museum. Byggnadsinventering 1967.

Muntliga uppgifter:

Barbro Gramér 2020-06-05

Sven-Eric Holm 2020-06-05

Leif Grundell 2020-06-05

2. Gällande lagstiftning

Ett flertal lagar och förordningar reglerar Sveriges bebyggelse och markanvändning. I dessa ryms också bestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och bebyggelsemiljöer. Här refereras till den lagstiftning som är relevant för Sveriges hembygdsföreningar. För mer information och ytterligare detaljer rekommenderas PBL Kunskapsbanken på Boverkets hemsida och/eller de angivna lagrummen.

www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/kulturvarden/

www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900_sfs-2010-900

2.1 Plan- och bygglagen

All bebyggelse i Sverige omfattas av Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) som regleras av kommunernas byggnadsnämnder. För en majoritet byggåtgärder krävs särskilt tillstånd, bygglov, vilket omfattar lokalisering, yttre utformning och användning. Egenskaper som inte kräver bygglov hanteras i en bygganmälan. Det är viktigt att undersöka om bygglov eller bygganmälan behöver göras varför kommunen alltid ska kontaktas inför åtgärder på eller förändringar av en byggnad.

I PBL:s 8 kap. Krav på byggnader m.m. finns flera paragrafer som bland annat behandlar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt vård- och underhåll av byggnader och bebyggelsemiljöer. 13§ får anses vara speciellt relevant för hembygdsgårdarna eftersom dessa ofta definieras som särskilt kulturhistoriskt värdefulla.

13§ En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

14§ Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4§ i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

17§ Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

I PBL finns också bestämmelser som reglerar kommunernas markanvändning. Detta sker genom översikts- och detaljplaner. Medan översiktsplanen är en långsiktig strategiskt plan för hela kommunen är reglerar detaljplanen en eller flera fastigheter och ställer krav på hur dessa får användas, var byggnader får placeras och särskilda krav på byggnaderna vad gäller utformning. Det är i detaljplanerna vi hittar eventuella bestämmelser om skydd av kulturvärden (q), varsamhetsbestämmelser med eventuella utformningskrav (k) och rivningsförbud (r),

Under arbetet med att ta fram en översiktsplan måste kommunen ibland ta fram ett kulturmiljöprogram (KMP) som tjänar som ett kunskapsunderlag. Ett kulturmiljöprogram kan baseras på en inventering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader i kommunen och kan innehålla riktlinjer för hur kommunens kulturmiljöer ska användas som resurs för hållbar utveckling och god bebyggd miljö.

2.2 BBR, PBF och EKS

Boverkets byggregler (BBR) innehåller föreskrifter och allmänna råd till vissa krav i PBL och Plan- och byggförordningen (2011:338). PBF innehåller vidare bestämmelser för tillämpningen av PBL samt preciserar de krav på tekniska egenskaper som ställs upp i PBL och i Boverkets konstruktionsregler EKS. Dessa är elva till antalet och omfattar både nya och befintliga byggnader. Här ställs krav på bärförmåga, stadga och beständighet. Ytterligare ett krav rör säkerhet i händelse av brand. Detta inkluderar frågor om utrymningssäkerhet, skydd mot uppkomst av brand, skydd mot brandspridning mellan byggnader och räddningspersonalens säkerhet.

Dessa krav gäller även för kulturhistoriskt värdefulla byggnader men i relation till kravet på varsamhet som ställs upp i 8 kap, 17§. Detta betyder att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse även den måste leva upp till de tekniska egenskapskraven men med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.

2.3 Kulturmiljölagen

I Kulturmiljölagen, KML (1988:950) finns bestämmelser om ortnamn, fornminnen, byggnadsminnen, kyrkor samt utförsel och återlämnande av kulturföremål. Länsstyrelsen har tillsyn över kulturminnesvården i länet och tillämpar KML medan Riksantikvarieämbetet (RAÄ) har överseende över kulturmiljövården i landet och vägledningsansvar för tillämpningen. I KML 1 kap, 1§ står det att läsa "Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön. Ansvar för kulturmiljön delas av alla."

I 3 kap. behandlas byggnadsminnen:

1§ En byggnad som har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde eller som ingår i ett bebyggelseområde med ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde får förklaras för byggnadsminne av länsstyrelsen.

Bestämmelserna om byggnadsminnen enligt detta kapitel får också tillämpas på parker, trädgårdar eller andra anläggningar.

I samband med en byggnadsminnesförklaring upprättar länsstyrelsen skyddsbestämmelser för att ange på vilket sätt byggnaden ska vårdas och underhållas samt i vilka avseenden den inte får ändras.

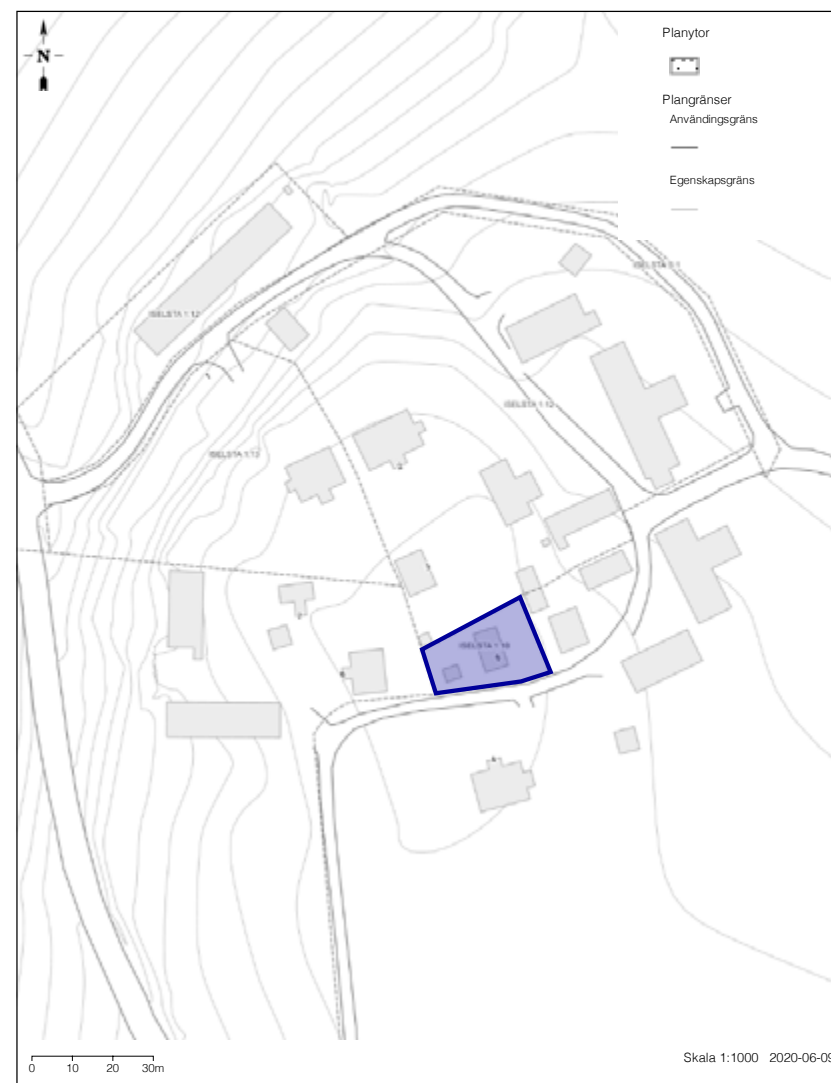
2.4 Miljöbalken

Syftet med Miljöbalken, MB, är att främja en hållbar utveckling. MB regler tillämpas genom annan lagstiftning som PBL och KML. Med stöd i Miljöbalken, MB 4 kap, 1§ flera riksintressen för kulturmiljövården utpekade samt med stöd i 7 kap, 9§ ett antal kulturresevat definierade. Dessa är geografiskt bestämda och innebär att exploatering eller andra ingrepp inte får medföra att områdenas natur- eller kulturvärden påtagligt skadas. Syftet med riksintresset är att långsiktigt skydda ett antal områden som bedömts särskilt viktiga på grund av sina natur- eller kulturvärden ur ett nationellt perspektiv. Bestämmelserna om riksintressena tillämpas i första hand genom den kommunala planeringen och vid beslut enligt PBL.

3. Fastighetsuppgifter

Fastighetsägare: Grödinge hembygdsförening
Fastighetsbeteckning: Iselsta 1:10
Försäkringar: Hembygdsförsäkring Nr. 301 2400
Författningsskydd: Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men ingår i riksintresset för kulturmiljövården AB14 Grödinge socken (Botkyrka kommun). Se vidare historik och kulturhistorisk värdering för motivering.

Fastighetsgränser och situationsplan:



Källa: Botkyrka kommun.
Hämtad 2020-06-09

DEL B

4. Grödinge hembygdsförening och hembygdsgård

Grödinge Hembygdsförening bildades 1943 på initiativ till Olof Arrhenius, jordbrukskemist och bosatt på Kagghamra gård. Föreningen är verksam i Grödinge socken i sydligaste delen av Botkyrka kommun. Föreningslokalen, den så kallade Vasastugan, är Grödingens äldsta prästgård från 1600-talets slut. Huset flyttades till nuvarande plats i Grödingens centralort Vårsta, 1970. Hembygdsföreningen hyr byggnaden av Botkyrka kommun.

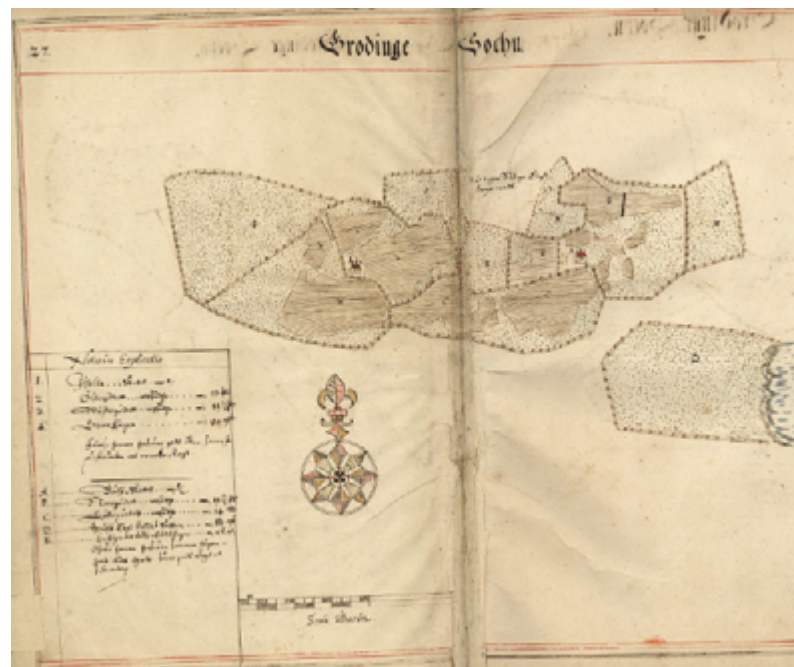
Grödinge hembygdsförening hade år 2020 729 medlemmar och bedriver en aktiv verksamhet med flera programpunkter och arbetsgrupper.

Iselsta gammelgård ägs sedan 1984 av Grödinge hembygdsförening. Byggnaden överläts till föreningen genom en donation av gårdens dåvarande ägare Verner Nilsson (Lundin 2012). Byggnaden var då kraft fuktskadat på grund av ett skadat yttertak (Lundin, 2012, s. 9). Under åren 1984 – 1994 genomfördes ett omfattande renoveringsarbete, till största delen med ideella krafter. Arbetet leddes av Berndt Lundin.

4.1 Iselsta gammelgård. Historia och kulturmiljöbeskrivning

Området kring Iselsta har varit bebott sedan järnåldern och är rikt på fornlämningar av olika slag: en fornborg samt gravfält och stensättningar med flera andra typer av lämningar.

Namnet Iselsta finns belagt på den första geometriska kartan från 1636 och i kyrkobokföringen.



Källa. Lantmäteriet. Lantmäteristyrelsens arkiv. Grödinge socken. Iselsta nr 1. Geometrisk avfattning. 1636. Hämtad 2020-06-09.

Nuvarande gammelgården syns tydligt på skifteskartan från 1854 – 1855. Då ingår byggnaden i en samlad bebyggelse, en så kallad klungby, omgärdad av åkrar och ängar. Många av dessa byggnader finns fortfarande kvar.



Källa: Lantmäteriet. Historiska kartor. Grödinge socken. Iselsta nr 1. Laga skifte på inägor. Hämtad 2020-06-10.

Enligt Lundin (2012) kan byggnaden dateras till 1728 (källa okänd). Många av byggnadens interiöra snickerier /dörrfoder, dörrblad) och beslag förefaller dock vara av yngre datum (1800-talets början) och kan ha tillkommit vid den påbyggnad som Lundin omtalar och som ägde rum vid 1800-talets början eller mitt (2012, sid. 33).

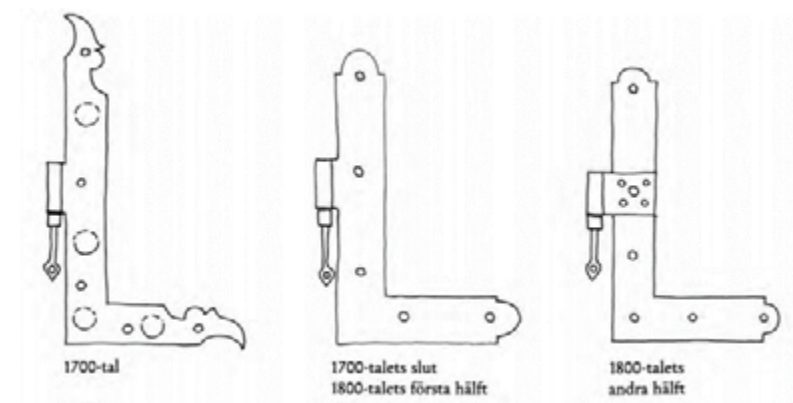


Bild: RAÄ. Fönster. Historik och råd vid renovering (2003).

Huset fungerade som fast boningshus till 1911 då husets invånare flyttade till en nybyggd mangårdsbyggnad på andra sidan bygatan. Huset användes sedermera som bostad för gårdens dräng och inhyrda skogsarbetare (Lundin 2012, s. 12).

Av köksinteriören i bottenvåningens stuga framkommer att byggnaden moderniserades någon gång under 1930- eller 1940-talet. Elekicitet finns men något vatten har dock aldrig dragits in.

Iselsta by inventerades 1967 av landsantikvarien på uppdrag av dåvarande Grödinge kommun. Av dokumentationen framgår att byggnaden då hyrdes ut till sommargäster.

Iselsta gammelgård ligger innanför den äldre bygatan tillsammans med ytterligare andra bostadshus, uthus, logar och magasin. Utanför bygatan befinner sig fastighetens nya mangårdsbyggnad, lagårdar och logar. Klungbyn ligger högt och avtecknar sig tydligt mot omgivande jordbrukslandskap.

En hög tujahäck skuggar norra fasaden och förstukvist. Höjer fukthalten i detta läge.

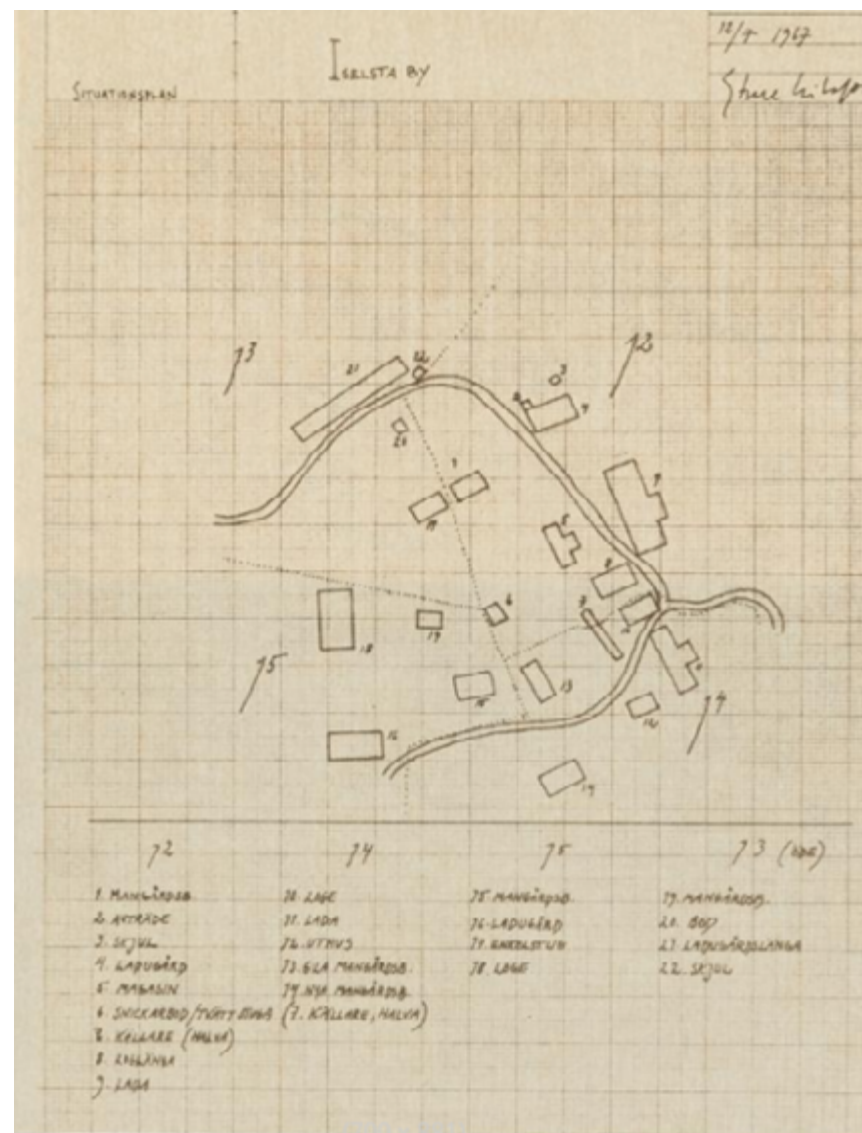
1993 flyttades till fastigheten också en äldre smedja som idag fungerar som förråd. På fastigheten finns också sedan 2004 ett äldre utedass som flyttades till gammelgården från en annan tomt i Iselsta by (Lundin 2012, sid. 45).

4.2 Byggnadens nuvarande användning

Iselsta gammelgård står obebodd utan regelbundet nyttjande. Kammaren på bottenvåningen är inredd som skolmuseum medan övriga rum fungerar som museum med lösa inventarier mestadels från 1800-talet. inköpta för ändamålet. Den tidigare ägarens egna husgeråd, möbler och jordbruksredskap auktionerades ut 1986 (Lundin 2012, s. 12).

I samband med Kulturarvsdagen inbjuds allmänheten till brödbak, fika och visning av huset men i övrigt är antalet besök begränsade. Tidigare har skolklasser inbjudits till bakning men denna verksamhet har upphört på grund av transportsvårigheter. Också kyrkans ungdom har gjort studiebesök med bakning på schemat. (Skriftlig uppgift från Barbro Gramén, 2020-09-01).

Hembygdsföreningen tittar till huset vid behov, särskilt inför årstidsväxlingar och inför planerade besök. Den sköter också klippning av gräset. Om något akut skulle hända hör närmaste granne av sig (Skriftlig uppgift från Barbro Gramén, 2020-09-01).



4.3 Åtgärdshistorik

Byggnaden hade vid hembygdsföreningens övertagande omfattande fukt- och rötskador. Mellan 1984 – 1994 genomgick byggnaden därför en grundlig renovering. För närmare beskrivning och dokumentation av denna, se Lundin (2012). Här redovisas i korthet de av Lundin beskrivna åtgärderna.

- 1984 Ny skorsten ovannock, putsad och vitmålad. Krönbeslag enligt tidigare utförande.
- 1985 Nytt tak. Det äldre brädtaket kompletterades med nya bräder, ny läkt på oljehärdad träfiberskiva samt enkupiga tegelpannor från Vårsta gamla kommunalhus (pannorna, enligt Lundin, tillverkade 1970 vid Heby tegelverk. Nya nockbrädor.
- 1987 Fasadrenovering. Rötskadad panel byttes ut mot ny i lika utförande. Enligt Lundin byttes också partier av de rötskadade syllarna ut. Ny vattbräda runt om. Ny el.
- 1988 Ommålning med röd slamfärg. Nya fönsterfoder vilka målades med vit linoljefärg.

Mot bakgrund av fodrens varierande utformning är ett antal av dessa utbytta vid okänt datum. Ett antal foder har profilerade inre kanter och gerade hörnskarvar medan övriga saknar profilering och gerade hörnskarvar.

- 1989 Invändig renovering. Löst sittande tapet avlägsnas. Förstugans väggar kläs med spånskiva. Entré- och innerdörrar lämnas enligt Lundin utan åtgärd.
- 1990 Rengöring och ommålning (limfärg?) av salens pappspända tak. Salen fick ny tapet med gammalt mönster. Tapeten i trappuppgången lagades.
- 1991 Ny förstukvist, flyttad från Näs by. Takbrädorna täcktes med träfiberskivor, ny läkt samt taktegel från Iselsta gammelgård. Salens bröstning renoverades.
- 1992 Förstukvisten får nya vindskivor, vattbräder och sittbänkar. Skorstenen förseglades (röckkanalen är idag i bruk medan imkanalen igensatt med hönsnät).
- 1993 Spiskupa och invändiga delar av skorstensstocken tvättas och målas. Tegelhällen muras om. Kammare och förstuga förses med nya tapeter i gammalt mönster. Ny järnkamin i gammalt utförande installeras och ansluts till skorstensstocken.
- 1994 Kammaren inreds som skolmuseum.

5. Kulturhistoriska värden

Riksintresset (AB14 Grödinge socken) ringar in jordbrukslandskapet och byarna Norrga, Iselsta och Råby, varav Iselsta är den enda fortfarande oskiftade klungbyn av de tre. Byarna beskriver således både oskiftad och skiftad bybebyggelse. Till Norrga by hör också en kvarnmiljö med anor i 1500-talet. Förutom bybebyggelsen och jordbruksbebyggelsen ingår enligt riksintressebeskrivningen också ett flertal gravfält.

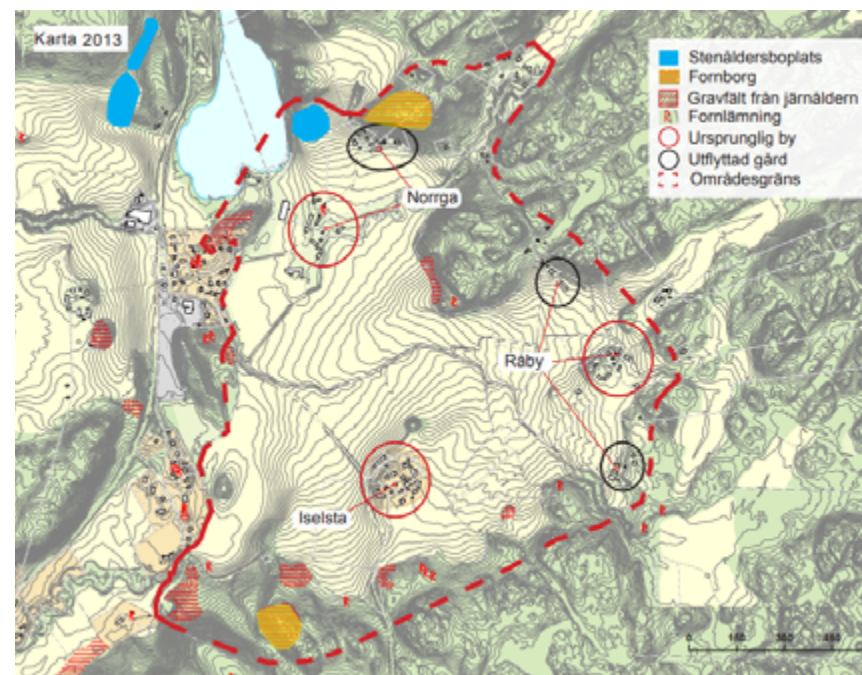
De kulturhistoriska karaktärsdragen som pekas ut i riksintressebeskrivningen är följande:

- Lång kontinuitet i bosättning och brukande
- Byarnas placering och omgivande öppna kulturlandskap
- Byarnas struktur och karaktär

5.1 Kulturvärden i Iselsta

Gammelgården är sannolikt en av byns äldsta byggnader. Till sin typ, enkelstuga i två våningar, att jämföra med övriga mangårdsbyggnader i 1½ våning med frontespis på huvudfasaden, representerar byggnaden byns äldsta avläsbara årsring jämte bystruktur, bygata och fastighetsgränser. Byggnaden har således ett miljömässigt och pedagogiskt värde och bör därför anses som omistlig i sin nuvarande volym och genom sitt utförande.

När hembygdsföreningen övertog byggnaden 1986 befann den sig i ett dåligt tekniskt skick varför byggnaden också renoverades under 1980-talets slut/1990-talets början. Interiörens ytskikt utom dörrar och foder ska då ha restaurerats, locklistpanel bytts och fönster och fönsternickerier lagats och målats. Se vidare Åtgärdshistorik. Byggnadens ytskikt med nämnda undantag, såväl exteriört som interiört, är således inte original. Den brädfodrade pardörren med sin patina utgör således ett välbevarat inslag i den i övrigt genomrenoverade byggnaden.



Källa: Botkyrka kommun. Riksintressebeskrivning för AB14 Grödinge socken. Hämtad 2020-06-11.
<https://www.botkyrka.se/download/18.4a23abd9158495687c9db156/1486981456299/NIR140403.pdf>

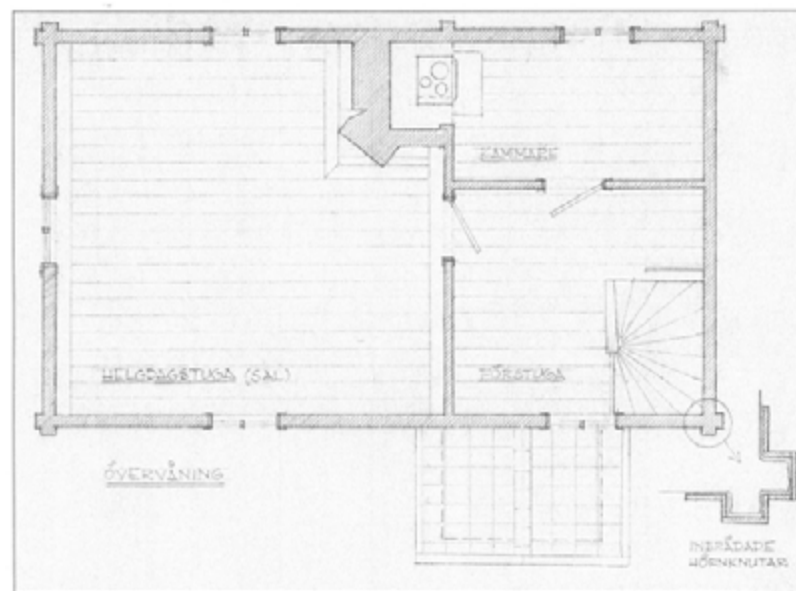
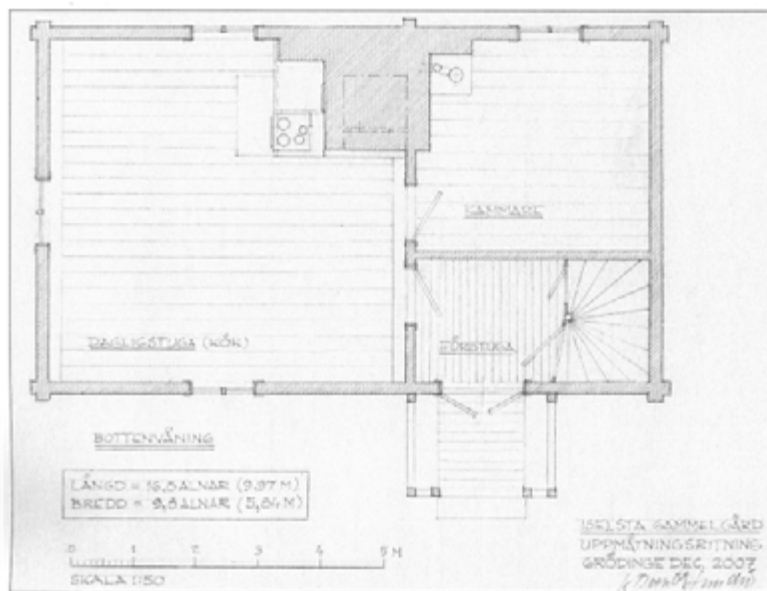
DEL C

6. Byggnadsbeskrivning

Landsantikvarien beskriver byggnaden 1967 enligt följande:

Knuttimrad enkelstuga, delvis panelad. Liten förstukvist vid ingången på ö långsidan. Sadeltak med enkupigt tegel på gammalt brädtak. Dubbeldörr, brädklädd med raka foder, vred och franska gångjärn. Fönstren på nedre botten med sex rutor, på övre med fyra. Äldre beslag på nedre botten än övre. Över ingångsdörr sitter en rad småfönster. Skorsten i tegel. Grund av obearbetad, cementstruken cement. Två vindskivor, överkragade. Gamla dörrar invändigt. Sparrtak. (Stockholms läns museum)

Beskrivningen överensstämmer i stort med nuvarande utförande.



Källa: Lundin 2012.



6.1 Byggnadsinventering

Byggnadsinventeringen redovisar översiktligt byggnadens delar med utgångspunkt i nedanstående rubriker. Dessa överensstämmer vidare med de rubriker som förekommer i såväl checklistan som skadeinventering med åtgärdsförslag.

Begrepp

<i>Plan</i>	byggnadens planlösning (inre organisation)
<i>Konstruktion</i>	byggnadens bärande delar såsom grund, stomme, bjälklag, takkonstruktion och murstock
<i>Interiör</i>	byggnadens fasta inredning såsom golv, tak, lister, fönster, foder, dörrar, trappor, eldstäder, väggmåleri mm
<i>Installationer</i>	byggnadens fasta installationer såsom el, värme, vatten och avlopp men även säkerhetsinstallationer som brand och inbrottsskydd
Klimat	ventilationen i byggnaden samt eventuell, klimatreglerande utrustning utöver värmesystemet
Tillgänglighet	berättar eventuella hinder för rörelsehindrade och synskadade att komma in i byggnaden

PLAN

Enkelstuga i två våningar.

KONSTRUKTION

Mullbänk (enligt Lundin) under del av golvbjälklaget, liggtimmerstomme, en murstock med bakugn, åstak med ovanpåliggande brädor (undertak till befintligt tegeltak). Gullfiber i vindsbjälklaget.

EXTERIÖR

Murad grund av natursten. Mindre lagningar av cement och sprängsten. Vattbräda.

Rödfärgad locklistpanel på del av byggnad, synligt liggtimmer på resterande samt ovan vattbräda på södra gavel.

Rödfärgade knutlådor.

Vitmålade fönsterfoder och enkla spröjsade fyr- respektive sexdelade fönster. Två lufter i vardera bågen på byggnadens opanelade fasader och på våning två, tre lufter vardera bågen i den panelade delens bottenvåning. Utanpåliggande vinkelbeslag i modell från 1800-talets andra hälft (gångjärnen stiftade på vinkelbeslaget). Vattbrädor ovan fönster på bottenvåningen.

Förstukvist med lövsågade snickerier (flyttad till byggnaden 1990 och ersatte äldre förstukvist) målad i vitt samt grönt på pelarnas fasade hörn.

Gulmålad pardörr med liggande panel. Knoppgångjärn och kammarlås.

Dubbla vindskivor och taknock av brädor.

Enkupigt nyare tegel. En vitputsad skorsten.

Byggnaden saknar häng- och stuprännor.

INTERIÖR

Trägol i samtliga rum (förstugans golv byttes ut i samband med renoveringen och är vid dags dato övertäckt med trasmattor) på både bottenvåning och övervåning.

Innanfönster saknas vid besiktning.

Förstuga: väggar klädda med modern tapet på spånskiva.

Kök: ljust avfärgade lerklinade väggar, pappspänt vitmålat undertak. I taket hänger längre stänger för förvaring. Stor gråmålad murad spis med bakugn och gjutjärnsspis.

Kammare: tapetklädda väggar, synligt trätak i kammaren.

Trapphall: väggar klädda med äldre tapet (ultramarinblå blomstergirlanger, tryckta direkt på tapetpappret) på lerklinat underlag.

Figursågat och dekorativt utformat trapppräcke samt yngre räcke längs trapploppet.



Sal övervåning:

dekormålade bröstning med marmorering, ljus tapet på väggar ovan smal bröstningslist, enkelt utformad kakelugn (enligt Lundin en rörspis klädd med tegelplattor) med profilerat krön på murad marmorerad sockel, kritmålade.

Kammare med ny tapet i gammalt mönster. Äldre spis i nisch mot murstock.

Genomgående halvfranska brunmålade dörrar med tre speglar. Kammarlås och knoppgångjärn. Vitmålade profilerade fönsterfoder.

**INSTALLATIONER**

Ny el i samband med renovering 1987. Inget VA.

KLIMAT

Ouppvärmt med undantag för lösa radiatorer.

TILLGÄNGLIGHET

Trappa om två steg till entré samt trappa till övervåning.

7. Skadeinventering och åtgärdsförslag

Skadeinventeringen är utförd genom okulär besiktning av bebyggelseantikvarie vid Stockholms läns museum med utgångspunkt i *Checklistan* (se Bilaga 1). Inventeringen är översiktlig och baseras på byggnadens tillstånd vid besiktningstillfället. Avsikten är att skadeinventeringen ska ge en god överblick av byggnadens tillstånd samt fungera som referensmaterial vid föreningens framtida kontroller. Skador till följd av naturligt slitage kommer att uppstå med tiden och kan av den anledningen inte redovisas i inventeringen. Avsikten är dock att dessa ska upptäckas med föreningens fortsatta användning av detta program och den bilagda checklistan.

Åtgärdsförslagen är kortfattade och ska främst ses som direktiv, inte som kompletta underlag för åtgärd. **Varje åtgärd måste föregås av en ordentlig undersökning av för ändamålet lämplig expertis och åtgärdsbeskrivning, annars är risken att dolda skador inte uppmärksammas.** I en åtgärdsbeskrivning ska även material och metoder redovisas så att dessa blir de bäst lämpade för byggnaden. En del åtgärder bör ske i samarbete med en antikvarie. Mindre skador såsom spruckna glasrutor, enstaka saknade panelbrädor, löst sittande trappsteg och liknande kan dock åtgärdas enligt åtgärdsförslaget. För byggnadsdelar som bedöms ha en mer omfattande skadebild än vad som är möjligt att iakttä okulärt kan också ytterligare undersökningar föreslås.

Rubrikerna *Konstruktion*, *Exteriör* och *Interiör* i nedanstående förteckning motsvarar rubrikerna i byggnadsbeskrivningen. Under rubriken *Övrigt* inkluderas eventuella iakttagelser som rör *Installationer*, *Klimat* och *Tillgänglighet*.

Byggnadsdel berättar vilken del av byggnaden som avses under respektive rubrik. Begreppen korresponderar mot check- och åtgärdslistan.

Kondition beskriver vilket skick aktuell byggnadsdel befinner sig samt iakttagelser som kan ha bidragit till det tekniska skicket. Här redovisas såväl normalt slitage som direkta skador.
U.a. = utan anmärkning.

Åtgärd berättar vilket ingrepp som är aktuellt för att åtgärda eventuell skada, alternativt normalt underhåll. Motsvarande begrepp finns både i check- och åtgärdslistan.

Prioritet berättar hur angelägen åtgärden är. Motsvarande begrepp finns både i check- och åtgärdslistan.

Prioritet 1 avser akut åtgärd

Prioritet 2 avser åtgärd inom 1-3 år

Prioritet 3 avser åtgärd inom 3-5 år

Prioritet Å avser återkommande årlig kontroll eller åtgärd.

7.1 Tekniskt skick, dokumentation och åtgärdslista

Byggnadsdel	Kondition	Åtgärd	Prio	Bild	Åtgärdat, datum & sign
KONSTRUKTION					
Grund	Äldre cementlagningar	Ta bort och ersätt vid behov med kalkbruk.	2		
Syllstock och stomme	Partiellt rötskadad. Spår av insektsangrepp.	Konsultera timmerman om omfattning och eventuellt byte av skadade stockar. Identifiera och avlägsna fuktkälla. Håll undan växtlighet från grunden.	1		
Mullbänk	Okänd status men riskkonstruktion om huset står ouppvärm.	Fukthalt och tekniskt skick bör undersökas mer noggrant av teknisk expertis för att utesluta fukt och röta. Se vidare interiör – golv.			
Murstock	U.a.		Å		

Byggnadsdel	Kondition	Åtgärd	Prio	Bild	Åtgärdat, datum & sign
EXTERIÖR					
Tujahäck på gränsen till grannfastigheten	Mikroklimat, medför en något förhöjd fukthalt.	Kommunicera med grannen om höjden och tätheten.			
Fasader	Panel u.a. Synligt timmer på västfasaden har äldre övermålade rötskador i höjd med förstukvistens takfall. Äldre rötskada på timmer på södra fasaden, ovan hammarband.	Ommålning vid behov. Håll under uppsikt för att undersöka om skadan är pågående. Led bort vatten från tak och förstukvist, överväg hängrännor. Håll under uppsikt för att undersöka om skadan är pågående.	3	 	
Fönstersnickerier	I behov av renovering. Flagnande färg, löst kitt och pågående fuktskador. Fönsterbågarnas bottenstycken behöver ytterligare undersökning.	Skrapas, omkittas med linoljekitt, målas med linoljefärg. Droppbrädor kan behöva bytas.	1		
Takfot, vindskivor ochnockbräda	U.a.	Årlig inspektion. Bytes och ommålas vid behov.	Å		

Byggnadsdel	Kondition	Åtgärd	Prio	Bild	Åtgärdat, datum & sign
Förstukvist	I behov av ommålning. Äldre rötskador på brädtak, sannolikt förekommande redan innan montering på Iselsta 1990. Håll under uppsikt. Norra sidan bär spår av algpåväxt. Undertak i behov av ommålning.	Lös färg borttages. Ommålas med linoljefärg på figursågade snickerier enligt nuvarande färgsättning och röd slamfärg på takfot och vindskivor.	1-2	 	

Byggnadsdel	Kondition	Åtgärd	Prio	Bild	Åtgärdat, datum & sign
Entré, foder, pardörr och överljus	I behov av lättare renovering. Smutsad och naturligt slitage på bräddörr och foder. Rostangrepp på gångjärn samt någon form av belastningsskada.	Tvättas med mild tensid. Lös färg och kitt tas bort/skrapas. Ommålning med linoljefärg. Avvägning i förhållande till bräddörrens patina. Gångjärnen i behov av rengöring och ommålning. Eventuell justering av upphängning.	2		

Byggnadsdel	Kondition	Åtgärd	Prio	Bild	Åtgärdat, datum & sign
Skorsten	Hönsnät över kanal. Imkanal övertäckt med plåt. Stötskada på sydöstra hörnet.	Skorstenshuv bör övervägas för att förhindra snö och regn att tränga ned i skorstensstocken. Lagas och ommålas.			
Tak	U.a		Å		
INTERIÖR					
Golv	Golvbrädan närmast väggen mellan förstuga/kammare och stuga sviktar och lutar mot tröskel. I övrigt u.a.	I behov av närmare inspektion. Undersök fukt och tekniskt skick på mullbänk. Se ovan.			
Trasmattor	Drar till sig fukt, särskilt underifrån.	Viks ihop under vintersäsong.			
Lerklinade väggar i kök/stuga	Bomma partier, bla strax över fönsterbräda.	Rådfråga lerbruksspecialist om skadan är pågående. Eventuell lagning och omputsning.	3		

Byggnadsdel	Kondition	Åtgärd	Prio	Bild	Åtgärdat, datum & sign
Fönster	Fönsterbänkar i behov av ommålning.	Ses över i samband med exteriör fönsterrenovering.			
Tak i kök/stuga	Smutsat	Tvättas och ommålas med limfärg	3		
Eldstad kök/stuga	Anslutning mellan gjutjärnsspis och rör tätad på icke fackmannamässigt sätt	Konsultera expertis och montera fackmannamässigt.	1		
Väggar i trapphall, bv & öv	Tapeter har lokala skador och släpper från underlaget (lerklining). Äldre fuktskador.	Konsolidera och förhindra ytterligare skador.	3		
Väggar sal och kammare öv	Moderna ytskikt u.a.		Å		

Byggnadsdel	Kondition	Åtgärd	Prio	Bild	Åtgärdat, datum & sign
Trappa	U.a		Å		
Taklist/vägg i sal, vid kakelugn	Färg och tapet släpper från underlag. Eventuell gammal fuktskada.	Kontrollera att det inte förekommer läckage vid takplåtarna kring skorstenen.	2		
Snickerier allmänt	Dörrblad, foder, golv, bröstningslister och taklister u.a.		Å		
Väggmåleri sal	Marmorering u.a. Dock spår av äldre vattenskada.		Å		
Vind	U.a. Gullfiber i vindsbjälklaget.		Å		

Byggnadsdel	Kondition	Åtgärd	Prio	Bild	Åtgärdat, datum & sign
ÖVRIGT					
El	Många grenkontakter och löst hängande förlängningssladdar, förlängningssladdar snurrade kring torkstänger i kök	Se över behovet av fasta elinstallationer	3		

7.2 Checklista och årlig översyn

Checklistan på följande sidor används vid den årliga översynen av byggnadens skick. Fyll i avvikelser från vad som kan betraktas som fullgott tekniskt skick.

Notera att matrisen för översynen korresponderar med såväl byggnadsbeskrivningen som genomgången av det tekniska skicket och använder samma begrepp.

Anteckna följande för varje punkt:

- Datum för översyn och namn på person som inventerade
- Typ av skada, skadans omfattning
- Prioritet enligt faktaruta nedan
- Eventuella myndighetskontakter
- Föreslagen åtgärd
- Åtgärd utförd, datum och av vem
- Om slutbesiktning, datum och besiktningsman

ÅTGÄRD UTFÖRES ENLIGT:

Prioritet 1 avser akut åtgärd

Prioritet 2 avser åtgärd inom 1-3 år

Prioritet 3 avser åtgärd inom 3-5 år

Prioritet Å avser återkommande årlig kontroll eller åtgärd.



Byggnadsdel	Se över dessa punkter	2021	2022	2023	2024	2025
KONSTRUKTION						
Grund	Stående vatten Hög marknivå Växtlighet Utfallna grundstenar Sprickor Puts-, materialbortfall Deformation Mekaniska skador	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:
Syllstock och stomme	Angrepp av skadedjur Röta Lav/alg-påväxt etc. Ev. synliga bjälklag Sviktande bjälklag	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:

Byggnadsdel	Se över dessa punkter	2021	2022	2023	2024	2025
Takkonstruktion (takstolar, åsar, sparrar)	Röta Angrepp av skadedjur Notera särskilt takstolens anslutning mot vägg Ev. synligt underlagstak	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:
EXTERIÖR						
Fasad, inkl. knutar och knutlådor	Fotbrädor Dropplister Panelbrädor Sprickor Färg-, puts- och materialbortfall Deformationer Fukt Lösa spikar	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:

Byggnadsdel	Se över dessa punkter	2021	2022	2023	2024	2025
Fönster och fönster-snickerier	Sprickor Materialbortfall Glas Kitt Färg Skadedjur Röta Foder, särskilt fönster-bågarnas bottenstycken och karmunderstycke	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:
Dörrar och dörrfoder	Panelbrädor Lås och upphängning Sprickor Material-, färgbortfall Skadedjur Röta	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:

Byggnadsdel	Se över dessa punkter	2021	2022	2023	2024	2025
Tak	Ytmaterial (plåt, tegel, spån etc.) Hängrännor och stuprör Avtäckningar Vattbrädor, vindsidor ochnockbrädor Skorsten och anslutningar Anslutningar Vinkelbyggnader/ frontespis etc.	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:
Förstukvist	Se punkterna för tak, fasad och snickerier (foder)	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:

Byggnadsdel	Se över dessa punkter	2021	2022	2023	2024	2025
Skorsten	Sprickor Putsbortfall Huv, nät Plåt	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:
INTERIÖR						
Golv Väggar Tak	Fuktfläckar Deformationer Mekaniska skador Skadade ytskikt (lossnade tapeter, papp etc.) Löst sittande färg	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:

Byggnadsdel	Se över dessa punkter	2021	2022	2023	2024	2025
Fönster Dörrar Snickerier	Lösa delar Mekaniska skador Sprickor Rötskador Deformationer Skadade ytskikt Lås och haspar, trycken och gångjärn	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:
Trappor och fast inredning	Lösa delar Deformationer Mekaniska skador Skadade ytskikt	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:

Byggnadsdel	Se över dessa punkter	2021	2022	2023	2024	2025
Eldstäder: kök, sal, kammare	Sprickor Materialbortfall Deformationer Luckor och spjäll Sotning utförd enligt bestämmelser	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:
ÖVRIGT						
El	Skador på strömbrytare, uttag, kablar Löst kablage Lampor och lysrör.	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:

Byggnadsdel	Se över dessa punkter	2021	2022	2023	2024	2025
Brand-/in-brottskydd	Batterier Utrustning är på plats Serviceintervaller upprätthålls Skyltning Fria utrymningsvägar	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:
Värme, vatten och avlopp	Läckage Droppande kranar Rutiner för sommar/vintervärme	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:

Byggnadsdel	Se över dessa punkter	2021	2022	2023	2024	2025
Ventilation, klimat	Rutiner för innanfönster vintertid Ev. Avfuktare, värmeväxlare etc Rutiner för ventilation i grund Öppet mellan rum när huset inte används	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:
Tillgänglighet	Fungerande ramper Ev. hissar Ev. tröskelutjämning Skyltning	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:	Datum: Utfört av:

7.3 Allmänna Råd!

Marken kring huset får aldrig nå upp på väggen.

Markfukt skadar både grund, trämaterial och ytskikt som puts och målning. Gräv bort mark som är för nära. Det kan vara bra att grusa närmast grunden.

Växtlighet får aldrig ligga an mot byggnaden.

Det kan annars ge fuktskador. Varje år måste all växtlighet röjas bort.

Hängrännor måste rensas varje år.

Regnvatten måste ledas bort fritt. Annars skadas fasad, takfot och rännor.

Välj material utifrån byggnaden.

Samma material som använts traditionellt på huset är det som fungerar. Äldre hus mår inte bra av moderna material som moderna tätningsmedel, plast- och akrylbaserade färger, cementbaserade mur- och putsbruk, tryckimpregnerat virke o.dyl.

Renovera inte bort patina.

Patina, slitage och synlig ålder är en del av byggnadens kulturvärde och upplevelse. Behandla det med respekt.

