



VÅRDPLAN

Hallinge smedja

Salems hembygdsförening,
Salems socken, Salems 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. Salems hembygdsförening och Hallinge smedja	7
4.1 Historia och kulturmiljöbeskrivning	7
4.2 Byggnadens nuvarande användning	8
4.3 Åtgärdshistorik	8
5. Kulturhistoriska värden	9

DEL C

6. Byggnadsbeskrivning	10
6.1 Byggnadsinventering	10
7. Skadeinventering och åtgärdsförslag	13
7.1 Tekniskt skick, dokumentation och åtgärdslista	14
7.2 Checklista och årlig översyn	21
7.3 Allmänna Råd!	31

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 Salems hembygdsförening, med hjälp av checklistan i avsnitt 7:2. Inventeringen är översiktlig och baseras på byggnadens tillstånd vid besiktningstillfället (2020-08-12).

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

Bornhall, Ingrid. Norra Salem, kulturhistoriska miljöer. Salems kommun, 1994.

Salemboken, 1973.

Mejlkorrespondens mellan Björn Kallner och Erik Westerberg, dat. 2019-11-09.

Historik sammanställd av Stig Silén, maj 2020.

Lantmäteriet. www.lantmateriet.se

Samtliga fotografier i vårdplanen är om inget annat anges tagna av bebyggelseantikvarie Stina Hagelqvist.

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 exploateringar 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:	Stockholm Vatten
Fastighetsbeteckning:	Hallinge 1:1
Försäkringar:	-
Författningsskydd:	Byggnaden ligger på fastighet Hallinge 1:1, utanför detaljplanelagt område. Hela Bornsjöområdet utgör ett riksintresse för kulturmiljövården AB16 (delen i Salem socken). Byggnaden omfattas av PBL 8:17 (varsamhet vid ändring och flyttning av byggnad) men står i övrigt utan formellt skydd.

Situationsplan:



DEL B

4. Salems hembygdsförening och Hallinge smedja

Salems hembygdsförening grundades 1985, har idag cirka 600 medlemmar. Salems hembygdsförening disponerar Hallinge smedja sedan 2011.

4.1 Historia och kulturmiljöbeskrivning

Området kring Hallinge är mycket fornminnesrikt och visar att det varit bebott sedan bronsåldern. Enligt Bornhall (1994) finns skriftliga källor från 1300-talet som omnämner Hallinge. Under 1500-talet ska Hallinge hört till Danvikens hospital och det ha funnits fyra gårdar i Hallinge by. I Lantmäteristyrelsens arkiv finns fastigheten utmärkt på en geometrisk avmätning från 1699.

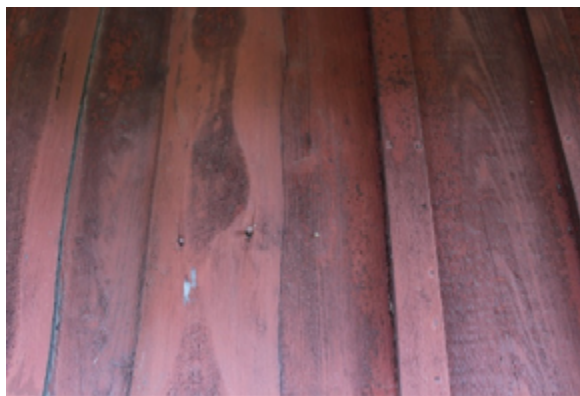
År 1909 (Salemboken 1973, s. 67) köpte Stockholm stad (idag Stockholm Vatten) Hallinge gård för att säkra vattentäkten Bornsjön och dess avrinningsområde.



Lantmäteristyrelsens arkiv. Salems socken. Hallinge 1-2. Geometrisk avmätning. 1699. Hämtad 2020-09-01.

Gårdens nuvarande byggnader, utom mangården från 1945, är uppförda under 1800-talet. Logen kan dateras genom en inskription till 1834 medan magasinet med utgångspunkt i snickeridetaljer som exempelvis taksparrar, förefaller vara uppförd någon gång under 1800-talets andra hälft och därmed ungefär samtida med gårdssmedjan. Denna ska uppförts någon gång under 1870- eller 1880-talet. Någon källa som styrker detta har inte påträffats. Smedjan finns dock utmärkt på Häradsekonomiska kartan från 1901–06. Enligt uppgift ska den ha utvidgats med en snickeriverkstad under 1920-talet (Stig Silén).

Bilderna visar dels övergången mellan ursprunglig byggnad och tillbyggnad som tydligt visas genom skillnaden i dimension mellan lockpanelen och locklistpanelen, dels öppningen mot snickeriet med tidigare urtag för regel.



Byggnaden ligger på avstånd från övriga gårdsbyggnader för att minska risken för eventuella bränder att sprida sig från smedjan. Den är placerad nedanför en skogsklädd höjd och i direkt anslutning till vägen mot platsen för den tidigare kvarnen, Igelsjön, och Nyboda.

Smedjan lär ha varit i bruk så sent som under 1970-talet av den dåvarande och siste arrendatorn Georg Jansson. Denne efterlämnade en stor mängd redskap från såväl smedja som snickeriverkstad. Stockholm Vatten, ägare av byggnaden, övertog dessa 1973 efter en auktion på arrendator Janssons inventarier.

Smedjan innehåller idag en stor mängd inventarier i form av smidesverktyg som tänger, hammare, mejslar med mera, bälg, städ av äldre och yngre slag. I snickeriet påträffas förutom snickarverktyg också remdrivna maskiner som borr, såg och svarv. En systematisk inventering av verktyg och maskiner skulle bidra till bättre översikt och bedömning av både byggnadens och inventariernas kulturhistoriska värden.

4.2 Byggnadens nuvarande användning

Smedjan förvaltas av Salems hembygdsförening och används tidvis för privat bruk av ett mindre antal smeder för hobbyverksamhet. Den visas för allmänheten någon gång om året då smederna också visar sin verksamhet och allmänheten får möjlighet att pröva att smida.

4.3 Åtgärdshistorik

Någon dokumentation över vilka åtgärder som genomförts på byggnaden har inte kunnat påträffas. Enligt muntliga uppgifter från Björn Kallner har Stockholm Vatten lett om en rännil som löpt under byggnaden, taket har bytts och nya takstolar kompletterat den äldre takkonstruktionen vilket överensstämmer med plåttak och de befintliga takstolarnas utförande. Skorstenen har murats om och fått ett i förhållande till den ursprungliga utformningen, nytt utseende. När dessa åtgärder genomförts är oklart.



Lantmäteriet. Historiska kartor.
Häradsekonomska kartan.
Botkyrka J112-75-23. 1901-06.
Hämtad 2020-09-01

5. Kulturhistoriska värden

Hallinge gård ingår i riksintresseområdet för Bornsjön (AB16) som främst motiveras av rikedomerna på fornlämningar och storgodsdriftens långa historia och landskap. Hallinge smedja utgör i sammanhanget en rest av en ekonomiskt självständig gårdsmiljö med relativt komplett gårdsbild inklusive smedjan, bevarad på sin ursprungliga plats och med en stor mängd kulturhistoriskt och inte minst hantverkshistoriskt intressanta föremål. Enligt Kennerstedt Bornhall (1988) har smedjan/snickeriverkstaden högt kulturhistoriskt värde.

DEL C

6. Byggnadsbeskrivning

Hallinge smedja har ett för en ekonomibyggnad/uthusbyggnad karaktäristisk enkel utformning och konstruktion. Regelstommen av kraftiga dimensioner antyder att byggnaden uppförts under 1800-talets senare hälft.

Interiören innehåller en mängd lösa föremål, hyllor och övriga inventarier som försvårat inventeringen av byggnadens konstruktion och inre. Vidare saknas stege till vindsutrymme.



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
<i>Klimat</i>	ventilationen i byggnaden samt eventuell, klimatreglerande utrustning utöver värmesystemet
<i>Tillgänglighet</i>	berättar eventuella hinder för rörelsehindrade och synskadade att komma in i byggnaden

PLAN

Två rum, varav det yttre utgör smedjan med eldstad/ässja och de inre utgör en tillbyggnad innehållande snickeriverkstaden. Tillbyggnaden syns tydligt genom den sekundära öppningen mot snickeriet. Ursprungligen förefaller det ha funnits en entré till byggnaden även från denna fasad.

KONSTRUKTION

Regelstomme av kraftiga dimensioner.

Bärande element/stående reglar vilar på grundstenar i nära kontakt med markytan. Ytterligare stenar ligger inkilade under syllen.

Takstolar inte inspekterade i detalj (stege saknas till vindsutrymme) men förefaller vara ett sparrtak av nyare datum. Byggnaden saknar isolering.

EXTERIÖR

Rödfärgad lockpanel av breda plank på delen innehållande smedja. Locklistpanel på snickeridelen. Byggnaden saknar markerade hörn/hörnfoder.

Åtta lufter i vardera fönsterbågen.

Svartmålade fönsterfoder.

Entré gm svartmålade pardörrar i enkelt utförande.

Trapetskorrugerad takplåt av yngre datum. Sannolikt samtida med takstolarna. Svartmålade vindbrädor av yngre datum samt vattbrädor av plåt.

INTERIÖR

Tegelgolv anlagt direkt på mark i smedjan. Trägolv av yngre datum i snickeriet.

Fönster ej öppningsbara och gallerförsedda.

Vägg mot snickeri utgör tidigare yttervägg, äldre beslag i ramverk antyder en tidigare öppning som breddats.

Undertak i snickeriet av yngre datum (tryckimpregnerat cirkelsågat plank)



INSTALLATIONER

El indraget och försörjer belysning samt fläkt till härden. Äldre bälg bevarad på ursprunglig plats.

I snickeridelen finns äldre remdrivna verktyg som sticksåg, svarv och bormaskin. I smedjan påträffas en äldre bälg till ässjan.

Eldstad placerad i direkt anslut till entrén.

KLIMAT

Värme utom eldstaden/ässjan saknas.

TILLGÄNGLIGHET

Golvteglet är ojämnt som resultat av sättningar i mark, löst och trasigt tegel. Hög tröskel till snickeriutrymmet.



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	Grund och syll till delar dold för inspektion på grund av hög marknivå Syllen partiellt rötskadad	Syllen bör friläggas för att förhindra röta. Jord och växtlighet ska hållas undan från grund och syll. Vatten behöver ledas bort från byggnad/fasad på byggnadens sydsida mot slänt. Syllen bör ses över av fackman för att bedöma tekniskt skick/bärighet. Bytes/skarvas.	1		
Regelstomme	U.a.		Å		
Tak	Takstolar av yngre datum. Ej möjliga att inspektera.		Å		

Byggnadsdel	Kondition	Åtgärd	Prio	Bild	Åtgärdat, datum & sign
EXTERIÖR					
Fasad	Äldre lockpanel u.a. Slamfärg vittrad och smutsad i neder kant på fasad mot väg.	Fasad rengörs och ommålas i sin helhet med röd slamfärg.	2		
	Vattbrädor vid väggfot uppvisar rötskador på flertalet ställen.	Bytes mot lika original. Led bort vatten från fasad. Gräv ur och anlägg dränerande material runt om byggnaden. Led bort vatten från sluttning på byggnadens sydsida.	1		
	Locklistpanel lös och trasig på fasad mot sydost.	Trasiga lister ersätts mot lika original, lösa fästs mot panel om möjligt eller bytes mot lika original.	2		

Byggnadsdel	Kondition	Åtgärd	Prio	Bild	Åtgärdat, datum & sign
Fönster	Fönster kortsida: foder löst och visar tecken på nedbrytning. Torrt kitt, kitt- och färgbortfall på samtliga fönster. Tecken på nedbrytning.	Byt neder foderbräda mot ny lik befintlig. Kitta och måla om båge och karm i kulör motsvarande befintlig (ljusgrå/umbra) och i förhållande till fönstren lämplig färg (linoljefärg). Laga båge vid behov.	2	   	

Byggnadsdel	Kondition	Åtgärd	Prio	Bild	Åtgärdat, datum & sign
Dubbeldörr/entré	Smutsad exteriört. Interiört u.a.	Ommålas vid behov i färg/kulör lik befintlig.	3		
Takfot, vindskivor ochnockplåt	Nockplåt lös. Vindbrädor u.a. Takfot u.a.	Nockplåt fästes med ny skruv. Montering ska ske enligt leverantörs anvisningar.	1		
Tak	Infästningar/skruv saknas punktvis på södra takfallet.	Se över samtliga infästningar, fäst lösa skruv och komplettera vid behov där infästning saknas. Kontrollera om fukt/röta angripit underlaget/taksparrar. Säkra takets funktion för att hindra läckage.	1		
Skorsten	Till synes u.a. Inspekterad från mark. Eldas regelbundet.		Å		

Byggnadsdel	Kondition	Åtgärd	Prio	Bild	Åtgärdat, datum & sign
INTERIÖR					
Golv	Tegelgolv lagt direkt i/på mark utan fog. Golvtegel partiellt frostskadad och vittrat. Underlaget sluttar mot entré till följd av sättningar i mark.	Anlita sakkunnig, teknisk expertis för inledande rådgivning och eventuell åtgärd.	2		

Byggnadsdel	Kondition	Åtgärd	Prio	Bild	Åtgärdat, datum & sign
Undertak/ mellanbjälklag	Spår av nedbrytning i snickeriets planktak.	Se ovan för instruktioner ang. takplåt. Skadade plank bytes.			

Byggnadsdel	Kondition	Åtgärd	Prio	Bild	Åtgärdat, datum & sign
Eldstad	Deformationer och sättningar hos eldstadens högra hörn.	Ytterligare sättningar ska förhindras och eldstaden stabiliseras. Utlåtande av teknisk expertis/murare krävs.	2		
ÖVRIGT					
Interiören innehåller en stor mängd hantverks- och teknikhistoriskt intressanta redskap och maskiner. Inventering och besiktning av inventarier ingår ej i uppdraget.	Föremål placerade på golv och längs med yttervägg. Snickeri- respektive smidesredskap i respektive utrymme. Viss museal och logisk placering av föremålen men överlag oorganiserat.	En försiktig städning och rensning föreslås så överblick skapas och äldre verktyg utskiljes från yngre.	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-snickrier	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.

