



Underhålls- och bevarandeprogram

BRF PREDIKANTEN





Innehåll

SAMMANFATTNING	4
HISTORIK.....	4
Stadsplanering.....	4
ARKITEKTEN	5
SKYDDSFÖRESKRIFTER.....	5
Stockholm stads kulturhistoriska klassificering.....	5
Kulturmiljölagen	6
Plan- och bygglagen.....	6
Brf Predikantens stadgar	6
FASTIGHETEN.....	7
Fastigheten	7
TERRASSHUSETS VIKTIGASTE DETALJER FÖR BEVARANDE	9
Sammanfattning	9
Mark och planteringar.....	10
Terrasser och gårdar.....	11
Trappor och räcken	12
Entréer, portar och korridorer	12
Tak och skorstenar	14
Fasader	15
Fönster och träpaneler.....	16
Tvättstugor	18
Armaturer	18
LÖPANDE UNDERHÅLL	20
STÖRRE RENOVERINGAR	21
FAKTA OM FASTIGHETEN	22
SÅ VAR DET TÄNKT... ..	22
ORDLISTA.....	23



Till medlemmarna i brf Predikanten

Det här underhålls- och bevarandeprogrammet riktar sig till nuvarande och framtida boende i terrasshuset på Dalbobranten 28 - 32 i Sköndal.

Stockholms stadsmuseum har i sin kulturhistoriska inventering av Stockholms bebyggelse beskrivit terrasshuset som en byggnad av synnerligen högt kulturhistoriskt värde med en mycket stor betydelse för stadsbilden.

Syftet med underhålls- och bevarandeprogrammet är att lyfta fram information om husets historik, arkitektur, material och byggnadsdetaljer för att på så sätt ge en bakgrund och förklaring till stadsmuseets värdering.

Målet med programmet är att bostadsrättsföreningens styrelse ska kunna använda sig av programmets råd och riktlinjer vid såväl stora underhållsåtgärder som vid den löpande förvaltningen av terrasshuset. Vår förhoppning är att programmet även ska väcka intresse för vårt hus hos alla föreningens medlemmar. För det är endast genom medlemmarnas engagemang som terrasshusets särart kan bevaras för framtida generationer.

På uppdrag av bostadsrättsföreningens ordförande Jan Erik Willig och styrelsen år 2014 har detta underhålls- och bevarandeprogram tagits fram av medlemmarna Margareta Bergholtz, Stig Friberg, Unn Magnussen Friberg, Fredrik Sochor och Göran Södervall.

Fotografierna är tagna av Håkan Johansson och Fredrik Sochor.

Underhålls- och bevarandeprogrammet färdigställdes år 2022.





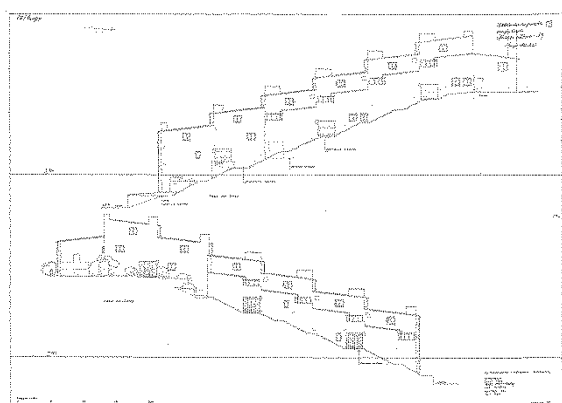
SAMMANFATTNING

Terrasshuset ritades av arkitekten Axel Kandell i slutet av 50-talet och är ett exempel på en väl gestaltad, innovativ och annorlunda arkitektur som anpassats efter tomtens bergiga förhållanden. Byggnadsfirman Folke Ericsson Byggnads AB uppförde huset efter Kandells ritningar under åren 1959 - 1961.

Terrasshuset i Sköndal är unikt. Utförandet med lägenheter placerade bredvid varandra och förskjutna i höjdlid saknar motstycke i svenskt byggande. Att byggnaden i stort sett har förblivit intakt och oförvanskad under 70 år gör att den har stort kulturhistoriskt värde.

Stockholms stadsmuseum har klassat byggnaden som synnerligen värdefull och försett den med högsta skyddsklass.

I bostadsrättsföreningens stadgar finns ett tillägg om att föreningen har som ändamål att "bevara terrasshusets arkitektur, utvändigt och i gemensamma entrékorridor".



Fasader mot väster och öster.

HISTORIK

Terrasshuset vid Dalbobranten tillhör de tidigaste exemplen på terrasshus i Sverige. Det som skiljer terrasshuset vid Dalbobranten från andra exempel är att bostäderna är placerade invid varandra i stället för delvis ovanpå.

Terrasshuset på Dalbobranten är på många sätt tidstypisk för 50-talsarkitekturen. Några typiska drag är den grova spritputsen, de flacka tegeltaken med svarta vindskivor samt de tegeltäckta murkrönen.

Byggnadskonstruktionen är ett exempel på när husen och olika byggnadsdetaljer som trappor, räcken, skärmtak och dylikt fortfarande platsbyggdes, innan prefabriceringens era.

Byggmästaren Folke Ericsson bjöd ut lägenheterna till försäljning men de höga insatserna på 25 000 kr för fyrorna och 35 000 kr för ateljélägenheterna avskräckte. Avgiften på 600 kr respektive 900 kr ansågs vara hög i 60-talets början och det tog därför något år innan alla var sålda. Huset blev även för dyrt för att få statliga lån.

Stadsplanering

Stadsdelen Sköndal bildades 1926 och har fått sitt namn efter egendomen Stora Sköndal.

Stadsplanen för södra Skönstaviksområdet klubbades 1947 och innebar att området fick bebyggas med flerfamiljsbostäder. Bebyggelsen är varierad med omväxlande lamell- och radhus och det iögonfallande terrasshuset. Axel Kandell var mycket aktiv i utformningen av området Dalbobranten – Sköndalsvägen och gränderna ner mot Drevviken.



Karta över Sköndal från 1860-talet.

ARKITEKTEN

Axel Kandell (1916-2003) tog arkitektexamen på KTH 1948 och var sedan verksam som arkitekt och lärare i drygt 40 år. Kandell växte upp i Helsingborg och hans far var yrkesmålare men övergick snart till en verksamhet som bildkonstnär. Axels yngre bror John Kandell (1925-1991) var en känd inredningsarkitekt och möbelformgivare.

Vid tjugo års ålder flyttade Axel Kandell till Stockholm och utbildade sig först till byggnadsingenjör som han kompletterade med en arkitektexamen. Efter sin examen arbetade Kandell en tid för arkitekten Sven Ivar Lind och deltog i arbetet med många kyrkobyggnader. 1960 startade Kandell sin egen arkitektfirma. Han var också verksam som lärare i arkitektur för målare på Konstakademien i Stockholm. Axel Kandell utsågs senare till slottsarkitekt på Gripsholms slott, en befattning han innehade under många år.

Det var för sitt arbete med villor som Axel Kandell kom att bli mest känd och terrasshuset är en av få större byggnader som han ritade. Kandell ritade också de röda radhusen i tegel utmed Drevvikens strandpromenad och

utformade tillsammans med stadsplanekontoret stadsplanen för den södra delen av Sköndal. Exempel på byggnader utanför Sköndal som bär Axel Kandells signatur är klubbhuset för Ågesta golfklubb och Tanneforskyrkan i Linköping som han ritade tillsammans med sin bror.

Axel Kandell vistades mycket i Italien och en varm sommardag är medelhavscharakteren påtaglig i terrasshuset som påminner om en medelhavsby som klättrar uppför berget ovanför Drevvikens vatten.



SKYDDSFÖRESKRIFTER

Stockholms stadsmuseum ansvarar för att inventera och definiera kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Stockholms stad. 2004 startade Stadsmuseet en inventering av ytterstaden och 2010 klassade de terrasshuset som synnerligen värdefullt och försåg det med den högsta klassen; "blå" vilken motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturmiljölagen.

Stockholm stads kulturhistoriska klassificering

Klassificeringen omfattar hela fastigheten och används vid Stockholms stads förvaltningar i samband med bygglovsprövningar. Vid utvändigt



ändring av fastigheten krävs bygglov vilket enligt Stockholms stads praxis remitteras till stadsmuseet. Invändiga åtgärder, utöver normalt underhåll, kräver byggnmälan som ställs till Stockholms stadsbyggnadskontor.

Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska motivering och karaktärisering:

”Predikanten 2, det stora terrasshuset i Sköndal, utgör ett nytänkande exempel på hur en brant tomt kan bebyggas genom att placera entréerna inne i byggnadskroppen. Tre genomgående korridorer leder till bostäderna ovanför och nedanför. Utmed tre korridorer ligger 32 lägenheter om fyra rum och kök. De fem lägenheterna som är högst belägna har dessutom ateljé. Varje lägenhet är utrustad med terrass. Anläggningen uppfördes efter ritningar av den kände arkitekten Axel Kandell, som tillsammans med stadsplanekontoret även utarbetade stadsplanen för den södra delen av Sköndal.

Byggnaden har en annorlunda och mycket väl gestaltad arkitektur med bevarade ursprungliga detaljer. Den karaktärsfulla utformningen är dramatisk, byggnaden klättrar stegvis uppför bergssidan och en tydlig arkitektonisk rytm skapas genom växlingen mellan terrasser och etagevåningar. Den dominerande placeringen i nära anslutning till Drevviken bidrar till att skapa en miljö av mycket stor betydelse för stadsbilden. Till värdena bidrar utomhusmiljöns bevarade stödmurar och trappor i fint fogad granit med smidesräcken.”

Stockholms stadsmuseum

2010-02-08

Dnr: 106-43/5642-2007

Kulturmiljölagen

Kulturmiljölagen (KML 1988:950) anger på vilket sätt en byggnad ska vårdas och underhållas men också i vilket avseenden den inte får ändras.

Om ett byggnadsminne har ändrats i strid mot gällande skyddsbestämmelser ska ändringen återställas. Byggnadsdelar som tagits bort ska sättas tillbaka och ändrad färgsättning ska återställas. Likaså om mindre lämpliga material använts vid underhåll ska dessa ersättas med material som har hävd inom byggnadsminnet.

Plan- och bygglagen

För blå- och grönklassade byggnader gäller Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. Byggnaden får inte förvanskas. Förvanskningförbudet är dock inget förändringsförbud. Det är de egenskaper som gör byggnaden särskilt värdefull som är skyddade. Byggnaden ska hållas i vårdat skick och underhåll ska utföras så att byggnadens särart bevaras.

Brf Predikantens stadgar

Brf Predikantens stadgar kompletterades 2002-04-18 med följande tillägg: ”Föreningen har även till ändamål att bevara terrasshusets arkitektur, utvändigt och i gemensamma entrékorridorer”. Denna förändring av stadgarna togs av föreningsmedlemmarna flera år innan stadsmuseet kulturhistoriska klassning.



Utsnitt ur stadsmuseets klassificeringskarta. Blå markering: Fastighet med synnerligen kulturhistorisk värdefull bebyggelse.

FASTIGHETEN

Fastigheten

Fastigheten har en grund av betong. Byggnadsstommen har uppförts av tegel i hjärtväggar och brandcellsgränser mellan lägenheterna. Övriga väggar, såväl fasader som rumsavskiljande innerväggar är av lättbetong. Bjälklagen är av armerad betong. Undantag är taken i ateljéerna som är av trä och hålls uppe av en central spikbalk. Väggarna som omger terrasserna är av trä i en konstruktion av betongpelare och balkar.

Terrasshusets Kulturhistoriska värden har under årens lopp beskrivits flitigt i såväl facklitteratur om i dagspress och andra skrifter. Här följer några exempel.

”Axel Kandells synnerligen kulturhistoriskt värdefulla terrasshus från slutet av 1950-talet är beläget i kvarteret i Predikanten 2, i södra Sköndal. Den mycket välgestaltade byggnaden utgör ett exempel på innovativ och annorlunda arkitektur. Den karaktärsfulla utformningen är dramatisk, byggnaden klättrar stegvis uppför bergssidan med en tydlig arkitektonisk rytm skapad i växlingen mellan terrasser och

etagevåningar. Anläggningen har mycket stor betydelse för stadsbilden.”

Utdrag ur faktablad från Stadsmuseet

”Få byggnader presenterar en fullkomligt ny lösning på ett problem. Terrasshuset i Sköndal visar dock ett nytänkande på hur ett mycket brant läge kan hanteras genom att placera entréerna inne i byggnadsmassan. Tre genomgående korridorer leder till bostäderna ovanför och nedanför. Bostäderna möts ömsom i den högre tvåplansdelen, ömsom på terrassnivå. Det ger alla lägenheter ljus från två håll, samtidigt som insynen minimeras. Det vita husets grova puts går ända ned i mark. När solskenet glittrar i Drevviken nedanför blir Medelhavsatmosfären påtaglig.”

Utdrag ur ”Guide till Stockholms arkitektur”

Olof Hultin, Bengt OH Johansson, Johan Mortelius, Rasmus Wearn, Arkitektur förlag, ISBN 91 86050-41-9

”Skön bergsby mitt i stan... Den (terrassen) är vindskyddad, insynsskyddad och ett varmt solfång från senvintern till senhösten”

Utdrag ur artikel i Dagens Nyheter Syd onsdag 12 juni 1968

”En solig försommardag påminner terrasshuset om en klättrande medelhavsby.”

Utdrag ur artikel i Svenska Dagbladet onsdag 15 juni 2003





Stockholms stadsmuseum har tagit fram riktlinjer som stöd för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar som förvaltar en skyddsklassad byggnad.

- Att större till- och påbyggnader undviks.
- Att husets ursprungliga fasad- och takmaterial bibehålls och att tilläggsisoleringar undviks.
- Att husets ursprungliga detaljutformning med fönster, portar, balkonger, fasadutsmyckningar m m bibehålls.
- Att husets ursprungliga färgsättning bibehålls.
- Att byggnaden underhålls kontinuerligt med metoder och material som är anpassade till husets ursprungliga utformning, särdrag och byggnadsteknik.
- Att ursprungliga planlösningar bibehålls och att eventuell kulturhistoriskt värdefull inredning bevaras.
- Att tidstypisk markplanering och växtlighet bevaras.





TERRASSHUSETS VIKTIGASTE DETALJER FÖR BEVARANDE

Sammanfattning

Terrasshusets arkitektoniska kvalitet och kulturhistoriska värde består av summan av delarna. Ursprungliga detaljer som putsstruktur, armaturer, stentrappor och planteringsbassänger m m bildar tillsammans en helhet. Det ena går inte att skilja från det andra. Trots det finns det några karakteristiska detaljer som gör byggnaden särskilt värdefull.

- Den grova spritputsen med ballast av marmorkross.
- Tegeltaken samt tegeltäckningarna på terrassernas murkrön.
- Fönstren och träpanelernas utförande kring terrasserna.
- Plåtbeslagen av koppar.
- Vindskivorna av svartbetsat trä.
- Entréernas dörrpartier i glas och teak.
- Korridorernas gula tegel med infällda lägenhetsdörrar i ekfaner.
- Armaturer på fasader, i entréer, korridorer samt på terrasser och gårdar.
- Trappor av granit med svarta smidesräcken



Svarta smidesräcken.



Plåtbeslag av koppar.



Vindskivor i svartbetsat trä.



Tak med dubbelfalsat tegel.



Kallmur med krön belagt med tegel.



Mark och planteringar

Beskrivning

Den ursprungliga tomten var ca 5 400 kvm och inte mycket större än ytan som huset upptog. 1966 utökades tomten med den bergs- och skogsmark som idag omgärdas av den övre uppfartsvägen och Dalbobranten. Parkmarken som Stockholm stad överlät till bostadsrättsföreningen utgjordes av tre områden på 5 210 kvm, 130 kvm samt en liten bit på 4 kvm. Den nya större fastigheten fick beteckningen Predikanten 2 och uppgår idag till ca 10 712 kvm.

Tomten Predikanten 3 är en liten tomt på 620 kvm som sedan 2010 ägs av Härnblad förvaltning AB. Tomten omsluts av föreningens mark och utgörs av den lägre marken alldeles invid uppfartsvägen från Dalbobranten.

Vid husets färdigställande planterades tre popplar vid den nedre uppfarten. Vid samma tid planterades bergtallar i de fint utformade planteringsbassängerna utmed huset utvändiga trappor. Bergtallar planterades också utmed berget i västra trappan. I övrigt planterades svart aronia och berberis. Vid den övre parkeringen sparades tallar som idag har vuxit sig högresta och ger en fin inramning till terrasshuset. Av styrelseprotokoll från mitten av 60-talet framgår att arvode har utbetalats för skötsel av planteringar och gräs. Någon närmare information om vilka växter som skötseln har avsett har inte kunnat hittas. Popplarna fälldes 1999 på grund av röta. Idag är de ersatta av svarttallar.

1996 tog landskapsarkitekt Brita Holmberg fram ett förslag på om- och nyplantering runt fastigheten. Förslaget genomfördes bara delvis genom att de förvuxna bergtallarna revs och

planteringen utanför 28:ans östra port kompletterades med tre prydnadskörbärsträd. Två sjuka Rosenhagtorn vid övre parkeringen ersattes av nuvarande blodalmar på samma plats.

Kulturhistoriskt värde

Förutom de högresta tallarna på och omkring den övre parkeringen finns det inte någon ursprunglig eller tidstypisk växlighet kvar som har något kulturhistoriskt värde.



Underhåll

Underhållet av mark och planteringar är eftersatt. Undantaget är vissa planteringsbassänger som sköts av de boende likt kolonilotter.



Planteringsbassänger.



Terrasser och gårdar

Beskrivning

Till varje lägenhet hör en terrass på ca 17 kvm i söderläge. De fem översta ateljélägenheterna har dessutom en gård på ca 30 kvm.

Terrasserna är vända mot söder och omsluts på två sidor av lägenheternas väggar. Den tredje sidan avgränsas i de flesta fall av en mur som också utgör skiljevägg till grannens terrass som är spegelvänd. Skiljemuren är försedd med ett litet skärmtak som bildar en pergola. Skärmtaket har grönmålad brädfodring. Skiljemuren fortsätter en liten bit på terrassens södra sida som en fristående mur vilken kröns av taktegel. Terrasser i byggnadens ytterkanter saknar pergolan men har i gengäld fri sikt åt två väderstreck.

Gårdarna till ateljélägenheterna skulle enligt de ursprungliga bygglovhandlingarna belagts med skiffer vilket endast kom att utföras vid lägenhet nr 1. I övrigt lämnades gårdarna endast med grästäckning som idag är ersatt av skiftande stenmaterial.

Gårdarna omsluts förutom av husets fasader av ett relativt högt plank med grind som hindrar insyn. Planket består av brunmålat smide med glesa brädor på ömse sidor. Brädorna är fastnitade i plankets plattjärn. 2013 kompletterades Planken upptill med en kopparplåt för att skydda brädornas känsliga ändträ för fukt.



Plank med grindar omgärdar bakgårdarna till ateljélägenheterna mot norr.

Från gården leder en trappa med ett grönmålat bärverk och plansteg i trä upp till ateljéernas dörr. Gårdarna skiljer sig lite åt beroende på olika höjdförhållanden mellan marken och byggnaden. Det gör att trapporna har olika utformning och höjd, ibland saknas de och i något fall leder de neråt i marken.

Kulturhistoriskt värde

Terrasserna är själva essensen av huset och kulturvärdet är därför mycket stort. Själva terrasserna har inte förändrats sedan husen byggdes. Omgivande fönster och terrassdörrar har byggts om eller ersatts men terrassernas funktion och användning består. Lägenheterna kan ha en eller två dörrar till terrasserna som alla ursprungligen hade en tät fyllning nedtill och en glastruta upptill. Tack vare tillkommande markiser har terrassernas användning förbättrats.

Gårdarnas viktiga kännetecken i form av det omgivande staket samt att fasaderna är intakta bidrar till det höga kulturvärdet.

Markbeläggningen har förnyats på fyra av fem gårdar vilket bidragit till bättre nyttjande.

Dörrar kring gårdarna som ursprungligen var täta med en stående träpanel har under åren ersatts med glasade dörrar.



Underhåll

Terrasserna har förföljts av tekniska problem med vattengenomträngning sedan huset byggdes. Terrassernas tätskikt har därför bytts ut ett flertal gånger under årens lopp. En genomgripande reovering gjordes 2020 - 2022 då terrasserna fick ny isolering och nytt tätskikt samt rostfria golvbrunnar.

Terrassernas golvbrunnar måste hållas fria från löv och andra växtdelar så att vatten inte blir stående.

Gårdarnas fall bör regelbundet kontrolleras så att regn- och smältvatten leds bort från huset.

Trappor och räcken

Beskrivning

Utmed husets östra och västra fasader finns trappor i granit som leder upp till husets entrékorridorer. Västra trappan har steg bestående av hela granitblock medan östra trappans steg består två- eller tredelade granitblock. Vilplanen liksom kantstenen mot planteringar och omgivande mark består av betongplattor med sjösten.

1999 kompletterades trappan till 28:ans östra entré med en barnvagnsramp i granit. Räckets är av en grövre dimension än övriga räcken.

Trapporna har räcken av svartmålade järnrör.

Kulturhistoriskt värde

Trapporna är ursprungliga och särskilt västra trappan är av hög kvalitet. Trappstegen har fogats om under årens lopp med finbetong eller specialbetong. Några steg har felaktigt fogats med grovbetong.

De svartmålade smäckra räcken är en modell som är typisk för park- och stadsmiljöer från 1930-talet och framåt. Typen kan ses på många ställen i Sköndal och söderort. Räcken är viktiga för helheten. De är också ett exempel från en tid då byggnadstillbehör tillverkades av konstruktionsmaterial som rör-, rund-, vinkel- och plattstål. Vissa räcken har rostade ned till och i några fall orsakat rostsprängning av trappans granitsteg. Räcken har svetsats och lagats många gånger vilket inte påverkar det kulturhistoriska värdet.

1999 kompletterades den östra trappan med en ramp i granit. Tillhörande räcke utfördes i en grövre dimension som inte överensstämmer med husets arkitektur.

Underhåll

När trappans steg ska sättas om ska stegen lyftas och jord kratsas ur samt ersättas med sand. Sanden sluras innan stegen återmonteras. Fogarna lagas med finbetong. Rostsprängda steg lagas med betong så långt det går. Trasiga räcken svetsas och målas svarta. Vid behov ersätts räcken med rör som är lika de befintliga och stämmer överens med husets arkitektur.

Entréer, portar och korridorer

Beskrivning

I vindfånget till entréerna ligger tjocka granithällar med urtag för skrapgaller. Väggarna består av vaskolitputs eller s k konstputs som är genomfärgad cement som har blåstrats så att ballasten av marmorkross framhävs.

Entrépartierna är av massiv teak som har fernissats. Runt dörrarna som har en övre och nedre fyllning av glas finns sidoljusglas samt i ett



par fall även överljusglas. Glasen är valsade enkelglas monterade med glaslister i teak och spårskruv i mässing. Vindfångens tak har spritputs som är lika fasaden. I taken sitter infällda armaturer från ASEA med frostade glaskupor. Under 1990 talet kompletterades entrépartierna med brytskydd i stål samt med kodlås. Det gamla 24 Volt-tiduret för centrallåsning togs ur bruk. Uret skrotades 2020.



Entrépartierna i teak har skyddats väl i de indragna vindfången.

Entrékorridorerna har beklättts med gult fasadtegel med djupt liggande fogar.



Tegel i korridorer med djupa fogar.

Golvstenen är skiffer och undertaket bestod ursprungligen av profilerade eternitskivor som vilade på grova vinkeljärn.

Dörrarna till lägenheterna är av ek. Karmarna är indragna innanför vägglivet. Dörrarna saknar utanpåliggande foder.



Lägenhetsdörr infälld i tegelväggen utan foder.

De ursprungliga garageportarna var av vipptyp och öppnades manuellt uppåt. Utvändigt var portarna klädda med grönmålad stående fasspånpanel. Nedtill fanns ett stänkskydd av plåt. 2007 ersattes de ursprungliga portarna med fjärrstyrda taksjutportar. De nya portarna består av liggande plastpaneler.



Nya garageportar ersatte originalportarna 2007.



Kulturhistoriskt värde

Entréerna och korridorerna har förlorat en del av sitt kulturhistoriska värde genom att det ursprungliga undertaket byts ut och att många lägenhetsdörrar ersatts av nya varianter i fel utförande, kulör och material.



Positivt är att tidsenliga detaljer som dörrstängare från Jernbolaget Eskilstuna AB och gångjärn och dörrhållare i mässing bevarats - även om några dörrstängare har ersatts med nya varianter i aluminium.

I varje ände av korridoren finns en namntavla med gummipanå för plockbokstäver. kompletterades tavlorna med ytterligare en nytillverkad kopia.

Underhåll

Tillverkningen av dörrstängare i malm från Jernbolaget Eskilstuna AB, modell 1604 upphörde 1966 men finns fortfarande att köpa begagnade. Det finns firmor som har specialiserat sig på att renovera gamla dörrstängare.

Teaken i entrépartierna är tåliga för slitage och fukt men bör underhållas innan den skyddande fernissan flagnar eftersom missfärgningar är svåra att få bort.

Granithällarna är känsliga för fläckar och rengöres med såpvatten och rotborste.

Eventuellt kan sättsand eller stensmjöl användas för att skrubba bort svårare fläckar.

Vaskolitputsen bör rengöras årligen för att motverka att alger får permanent fäste.

För att undvika utanpåliggande kabeldragningar till kodlås kan befintliga kanaler i entrépartiet utnyttjas.

Undertaket i entrékorridorerna byttes ut på 70-talet eftersom de innehöll asbest. Det nya undertaket består av Ecophone-plattor och bör på sikt bytas ut till skivor som liknar de ursprungliga. Det finns idag flera typer av asbestfria skivor på marknaden som skulle kunna vara goda alternativ.

De felaktiga lägenhetsdörrarna bör ersättas av nya som efterliknar de ursprungliga med ekfaner och samtidigt uppfyller dagens krav på skydd mot inbrott och ljud.

Tak och skorstenar

Beskrivning

Taken har en täckning av dubbelfalsat flacktegel. All beslagning är av koppar.

Skorstenarna är murade med rött tegel och avsedda för ventilation och imkanaler.

Undantaget är de fem skorstenar högst upp på taknocken som har rökgångar för eldstäder. Kvar finns den höga skorstenen från tiden före 2007 då fastigheten värmdes av två oljepannor.





Vindskivorna är svartbetsade furuplankor som ligger omlott. Takfoten är öppen med synliga spärrar.



Dubbelfalsat flacktegel för låglutande tak.

Kulturhistoriskt värde

Taken renoverades 2011-2013 och taktegel, kopparbeslagning och vindskivor byttes ut till likvärdigt material. I samband med renoveringen åtgärdades en del hantverksmässigt undermåliga arbeten. De ventilationshuvar som tillkommit på 70-talet revs och ersattes med dold ventilation under takens tegeltäckning. Val av material gjordes i samråd med Stadsmuseet i Stockholm varför det kulturhistoriska värdet behållits trots omfattande renovering. All kopparbeslagning utom på terrassernas krön är utbytt 2013. Den nya kopparen kommer inte att få den klassiska grönaktiga kopparhydroxidsulfat-tonen eftersom den nödvändiga påverkan från luftföroreningar är betydligt mindre idag än för 60 år sedan.

Underhåll

Underhåll bör ske årligen genom kontroll, komplettering och justering av lösa pannor, byte av spruckna pannor och reparation av takunderlaget vid behov. Hel omläggning av takunderlaget utförs med ett intervall på ca 30 år eller efter behov. En sådan renovering innebär vanligtvis nedmontering av takpannor, partiell reparation av råspont, omläggning med ny takpapp och läkt samt återläggning av befintliga

takpannor. Plåtdetaljer justeras och rengörs. Taktegel av god kvalitet har en livslängd på 50 till 100 år. Exempel finns på tegelpannor som är flera hundra år gamla.

Den gamla pannskorstenen renoverades i samband med övriga tak och försågs med ett väderskydd i plåt. Slitaget från väder och vind kommer att öka när skorstenen inte längre värms rökgaser varför årlig tillsyn bör göras för att kontrollera och åtgärda frostsador. Samma sak gäller övriga skorstenar som också är hårt utsatta för vind, regn, snö och is.

De rödmålade blyplåtar som ligger i hörnan mot pergolataken bör ersättas med kopparplåt i framtiden.

Fasader

Beskrivning

Fasaderna är överdragna med en ljus spritputs. Putsen består av kalkbruk och marmorkross och är handslagen vilket betyder att den påförts för hand med murarslev. Utseendemässigt ska ytan vara "jämnt ojämn". Det betyder att ytan tillåts skifta ganska mycket i nivå och struktur över en mindre yta. Över en större yta ska ojämnheter upprepas med en slumpvis regelbundenhet. När man tittar på en större väggyta från marken ska den upplevas som vackert jämn med en tydlig lyster. Färgen som sprutas på med kompressor stryks ut för hand med pensel och gnuggas in. Färgen består av vatten, kalk och färgmineral och blir ett skyddande skikt över spritputsens dolomitkross. Kalkfärgens färgpigment är krossad mineral och reflekterar därför omgivningens ljus och färger. Det gör att ytan upplevs olika över årstider och dygnets timmar

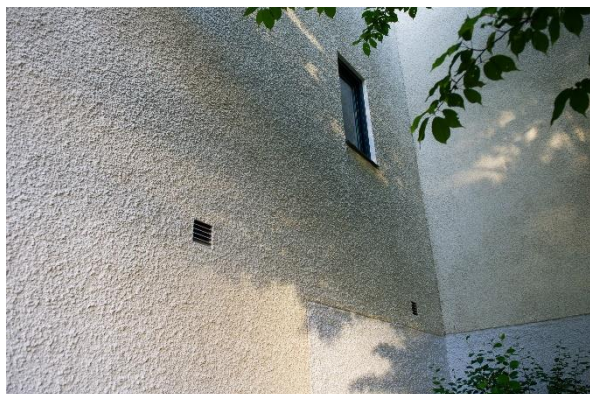


och skiftar med omgivningens variationer i ljus och färg.

Kulturhistoriskt värde

Putsen har ett stort kulturhistoriskt värde. Dels för att den är typisk för sin tid, dels för att material och utförande är detsamma som när huset byggdes. Undantag är östra och södra fasaden som byttes mot en kompressorsprutad puts 2001 vilken saknar den lyster som övriga fasader har.

En sen eftermiddag kan fasaden upplevas varmgul medan den en högsommardag kan skifta i ett svagt grönaktigt ljus när de omgivande trädens lövverk reflekteras i fasaden.



Ljusspel i fasadens grova spritputs.

Underhåll

Den handslagna kalkputsens fördelen är att den alltid går att kompletteringslaga utan att det uppstår fula partier som stör helhetsintrycket.

Material och kulörer för fasadputsens

- Weber Base 105 Vitgrund
- Weber Base 384 Rotputs
- Weber Min 2015 Spritputs
- Weber Cal Kalkfärg, kulör NCS S 1005-Y10R

Sockelputs

- Weber Base 105 Vitgrund
- Weber Base 384 Rotputs
- Weber Min 2015 Spritputs
- Silikatfärg S 1000-N

Entrépartier

- Sto AG, reparationsputs Superlit 2 mm, Vascolitputs

Puts runt garageportar

- KC-bruk



Handslagen puts till vänster och kompressor-sprutad puts till höger.

Fönster och träpaneler

Beskrivning

Fönstren tillverkades av tätvuxen furu och har inåtgående bågar som låses med invändiga spanjoletter. Undantaget är fönstren kring terrasserna som är utåtgående. Fönstren på övre plan är mötesbågar utan mittpost. De ursprungliga fönstren hade kopplade bågar valsade glas.

Samtliga fönster byggdes om 2009. Fönsterbågarna runt terrasserna limmades ihop till en homogen båge och de gamla valsade glaserna ersattes med treglaskassetter med isolerglas.



Fönsterbågarna på övre plan ersattes av en ny tillverkad båge som även den försågs med en treglaskasset av isolerglas. Glaskasseterna hålls på plats med hjälp av en yttre glaslist i pulverlackerad aluminium.

Den ursprungliga mörkgröna kulören byttes i samband med en reovering 2016 till en snarlikt mörkgrön kulör som bättre skulle stå emot solens blekning.

Den ursprungliga profilen på fönsterkarmarna har under årens lopp kommit att bytas ut till en karm helt utan profil.

Panelen på terrassernas bröstning består av fasspântpanel under fönstren och lockpanel mot främre delen. Undantaget är terrasserna längst ned mot garageplanen som har putsade murar mot främre delen.



Fasspântpanel.



Lockpanel.

Kulturhistoriskt värde

På grund av att de ursprungliga valsade glasrutorna som innehöll små ojämnheter som

gav ett livfullt uttryck åt huset har ersatts med absolut plana floatglas är det kulturhistoriska värdet lågt.

Kopparbeslagen har ändrats och kompletterats under årens lopp kring fönstren och paneler och skiljer sig därför åt i omfattning och utförande.



Fönsterband mot terrassen.

Underhåll

De ombyggda fönstren har genererat stora problem genom sin tyngd och dåliga passform. Flera insatser gjordes 2016 för att åtgärda de hantverksmässiga bristerna.

Vid fortsatt underhåll och byte av fönster bör den ursprungliga profilen väljas på fönsterkarmarna.

Vid underhåll bör även de nya och galvade gångjärnen målas gröna.

I den mån hela fönsterpartier byts ut i framtiden bör man överväga att beställa fönster enligt ursprunglig konstruktion och utseende.

Färgmaterial och kulörer

Utvändig panel, fönsterbågar och karmar

- Caparol grundolja
- Caparol fasadfärg
- Caparol Alkydoljefärg, NCS S 8010-B90G



Invändigt fönster: Vattenburen lackfärg, NCS S 0502-Y, halvblank

Fönstergaller i tvättstugor: Oljealkyd, NCS S 8010-B90G

Tvättstugor

Beskrivning

I varje korridor inrättades en tvättstuga som utrustades med helautomatisk tvättmaskin, rostfri vask, torkskåp, mangel och en träbänk för hantering av ren tvätt. Golven är belagda med klinker och väggarna är halvkaklade.

Tvättstugorna har fönster för insläpp av dagsljus. Tvättstugorna var från början utrustade med myntautomat.

Kulturhistoriskt värde

Alla tvättmaskiner och torkskåp är förstås utbytta till moderna maskiner. Tyvärr skrotades de gamla myntautomaterna någon på 2000-talets början. Tvättstugornas kvarvarande kulturhistoriska värde utgörs av tvättbänken och det kakel och klinker som troligtvis härrör från den numera nedlagda tillverkningen i Uppsala Ekeby. Kaklet i översta skiftet har fint glaserade och rundade kanter.

Underhåll

Klinker och kakel i tvättstugorna bör hanteras med försiktighet vid byggarbeten. Det finns några extra ljusblå kakelplattor som införskaffades från ett gammalt Uppsala Ekeby-lager 1998.

I det fall husets gamla panncentral skulle renoveras bör kaklet som är av samma typ som

finns i tvättstugorna försiktigt knackas ner och rengöras och sparas för återbruk i tvättstugorna.

Armaturer

Beskrivning

Den ursprungliga och dominerade armaturtypen är de runda transparenta glasgloben som sitter på fasader, stolpar och i entrékorridorer. Globen kommer sannolikt från Rosdala glasbruk vars produktion upphörde 1998.

Stolpbelysningen vid den övre uppfarten liksom i östra och västra trappan tillkom senare.

Det finns ytterligare tre armaturtyper. I taket till entréernas indragna vindfång sitter det infällda plafonder med frostad kupa. På gårdarna till de övre ateljélägenheterna liksom på terrasserna sitter en armatur med porlinssockel och droppformat opalglas. Armatur för portnummer med trekantigt opalglas och svarta siffror är monterad på fasaden utanför varje port.

Kulturhistoriskt värde

Originalarmaturerna har stort kulturhistoriskt värde även om de transparenta glasgloberna eller stolpbelysningen i östra och västra trapporna inte är typiska för den funktionalistiska byggnadsstilen som präglar huset i övrigt. De tidstypiska mindre droppformade armaturerna på gårdar och terrasser har under senare år i de flesta fall ersatts av diverse moderna varianter. De få återstående har därför ett extra högt kulturhistoriskt värde och bör bevaras. Varje originalarmatur bör betraktas som ett värdefullt konstföremål.



Stolpbelysningen utmed den övre uppfarten liksom i den östra och västra trappan formgavs inte av Axel Kandell utan tillkom senare. I ett styrelseprotokoll från 1968 efterfrågar en lägenhetsinnehavare belysning utmed uppfartsvägen och på bilder av terrasshuset som illustrerar en artikel i Dagens Nyheter Syd, samma år kan man se att belysningsstolparna i östra trappan saknas. Dessa armaturer bryter stilmässigt från huset i övrigt och det kulturhistoriska värdet är därför ringa.

2020 ersattes några försvunna armaturplafonder i entrétaken med nya plåtinsatser och glaskupor som nyttillverkats efter originalarmaturerna som förlaga. Nyttillverkningen gjordes av ateljé Lyktan.

De ursprungliga trekantiga armaturerna för husnummer, 28, 30 och 32 har gått sönder under årens lopp och ersatts av en motsvarande modell från ateljé Lyktan. Originalglaset var förmodligen lite rundare i kanterna.



Armatur för entrénummer



Från vänster till höger: Armatur på terrasser och gårdar, armatur i korridorer och på fasader, armatur i entréer



Belysningsstolpar som tillkommit senare än byggnadsåret – oklart när.

Underhåll

De ursprungliga armaturerna bevaras och underhålls. Elkomponenter och ljuskällor bör efterhand bytas ut mot nutida standard. I glasgloberna ska ljuskällan vara transparent likt globen.

I en händelse av att många armaturer skadas och skulle behöva ersättas av nya bör stor vikt läggas vid utförande, kvalitet och anpassning till arkitekturen.



LÖPANDE UNDERHÅLL

Terrasshuset är relativt intakt och det är av stor vikt att man betraktar fastigheten som en helhet för att dess kulturhistoriska värden inte ska gå förlorade. Byggnadens detaljer samverkar med huset och den omgivande marken. Även mindre förändringar kan få stora konsekvenser för fastigheten som helhet. Generellt påverkar demontering eller ändring av byggnadsdelar mer än tillägg. I den löpande förvaltningen av terrasshuset bör styrelsen därför särskilt ge akt på att enstaka byggnadsdetaljer inte byts ut eller ersätts av nya med annan utformning eller i andra material. Som exempel kan nämnas lägenhetsdörrar och armaturer. I de fall tillägg behöver göras bör de vara reversibla. Byggnadsdetaljer som har tillkommit under årens lopp men inte längre har någon funktion bör tas bort.

Vård och underhåll bör utgå från ursprungliga tekniska och materialmässiga egenskaper hos varje byggnadsdel. Ett puttskikt av exempelvis kalkbruk repareras med kalkbruk med de tekniska egenskaper som ligger så nära ursprunget som möjligt.

Besiktning av fastigheten bör genomföras löpande, minst årligen, av bostadsrättsföreningens styrelse i syfte att skapa och upprätthålla kontroll över aktuellt tillstånd och över lämpliga intervall för vård- och underhållsinsatser. Genom löpande kontroller kan man på ett tidigt stadium upptäcka skador eller notera förändringar som tyder på missförhållanden av olika slag. Åtgärderna blir då mindre krävande i omfattning.

Alla material åldras. Slitage och patina är ett naturligt inslag i en byggnad som används och påverkar inte byggnadens värde så länge det

finns en plan för periodiskt underhåll. Med tiden blir åtgärderna alltmer rutinartade och mindre krävande i omfattning. Intervallen för underhållet måste hållas för att för att undvika att större och kostsamma skador uppstår.

Terrasshuset är byggt med traditionella byggmaterial varför det finns väl beprövade metoder för att åtgärda skador och fel. Moderna material är ofta svårare att underhålla utan behöver i stället bytas mot nya vilket är olönsamt samtidigt som en del av husets kulturvärde förloras.

Kontinuerligt och planerat underhåll är på lång sikt materialsnålt och ekonomiskt. Ett varsamt förhållningssätt är lönsamt för bostadsrättsinnehavarna. En välbyggd, välbevarad och välskött boendemiljö utgör en fantastisk resurs. God byggnadsvård grundas på kännedom om byggnaden och de material som användes när den uppfördes.

Ändringar bör utföras i samråd med arkitekt eller byggnadsantikvarie. Hög kvalitet bör eftersträvas i val av material och utförande. Teknisk projektering bör utföras av person som har kunskap och erfarenhet av kulturhistoriskt känsliga miljöer. Hantverkare ska ha erfarenhet av de material som ska användas.

Målsättningen bör vara att hitta lösningar som ger så små ingrepp som möjligt. Vård och underhåll bör ske varsamt med väl beprövade material och metoder och gärna enligt principen: Hellre underhålla än reparera - hellre reparera än byta ut.



STÖRRE RENOVERINGAR

Fastigheten har genomgått flera större renoveringar. Vissa har föränletts av konstruktionsfel och andra har varit en del av det löpande underhållet.

Årtal saknas: Original undertaksskivor i eternit ersattes i entrékorridorerna p g a att de innehöll asbest med ett ramverk i aluminium och undertakspaltor av mineralull.

2000-talet: Lägenheternas originaldörrar i ekfaner har i flera fall ersatts av ståldörrar överdragna med mörk eller ljus ek-mönstrad plastfilm. De infällda originalkarmarna utan foder har ersatts av utanpåliggande karmar.

2001 - 2005: Handslagen originalputs på östra och södra fasaden blåstrades bort och ersattes av ny kompressorsputrad puts.

2007: De ursprungliga och manuella original vippgarageportarna med stående träpanel ersattes av motoriserade taksjutportar med liggande plastlameller.

2007: Oljeeldning ersattes av fjärrvärme och de två oljepannorna och tanken revs och ersattes av en central för värmväxling.

2009: Kopplade originalfönsterbågar ersattes av treglaskassetter med isolerglas. Bågarna försågs utvändigt med glaslister i pulverlackerad aluminium.

2012 - 2013: Husets samtliga tak renoverades. Åtgärderna beskrivs i slutrapport från 2013-12-30

2014: Samtliga fasader renoverades. Åtgärderna beskrivs i slutrapport från 2014-10-21

2016: Samtliga fönster och snickerier renoverades. Den gröna originalkulören

ändrades från NCS S 8010-G10Y till NCS S 8010-B90G på grund av bättre motstånd mot solens nedbrytande UV-strålning. Åtgärderna beskrivs i slutrapport från 2016-12-07.

2020 - 2021: Terrasserna renoverades. Allt revs ner till konstruktionsbetongen och nya isoler-, tät- och ytskikt byggdes upp. Golvbrunnarna ersattes av nya i rostfritt stål.

INTERVALLER FÖR UNDERHÅLL

Schablon för underhållsintervall		
Detalj	Åtgärd	Intervall
Granittrappor,	Reparation	30 år
Planteringsbassänger	Reparation	10 år
Putsade socklar	Putslagning	15 år
Fasadputs	Putslagning	30 år
Skortstenar	Fogning	5 år
Målade snickerier	Slipning och målning	5-10 år
Vindskivor	Lasering	15 år
Fönster, terrassdörrar	Slipning och målning	5-10 år
Entrédörrar	Slipning och lackning	20 år
Smidesräcken och trappor	Rostskydd, målning	10 år
Tak	Kontroll, komplettering av tegelpannor	1 år
Tak	Byte av tegelpannor	50-100 år
Tak	Kontroll, reparation av tjärpapp och läkt	10 år
Tak	Byte tjärpapp och läkt	30 år
Tak	Kontroll och justering av kopparplåt	10 år
Tak	Byte av kopparplåt	50 år
Avvattningssystem	Kontroll, justering	1 år
Avvattningssystem	Reparation, byte	50 år
Gårdarnas beläggning	Fall kontrolleras	5 år
Husgrund mot bostadsyta	Dränering läggs om	40 år

Om underhållsintervallen inte följs kan det leda till betydligt dyrare och mer omfattande renoveringar än vad som skulle varit fallet annars.



FAKTA OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Predikanten 2

Adress: Dalbobranten 28 - 32, Sköndal

Arkitekt: Axel Kandell, 1916 - 2003

Byggår: 1959 - 1961

Byggnadsfirma: Folke Ericsson Byggnads AB

Antal bostadsrätter: totalt 32 st varav 16 st på 94 m², 11 st på 114 m² och 5 st på 156 m²

Byggnadsyta: 3 908 m² varav 3 534 m² utgör bostadsyta och 374 m² lokalyta

Fasadyta: ca 1 900 m²

Fönster: ca 525 st

Tak: 41 st

Garageplatser: 21 st

Uppvärmning: Ursprungligen oljeeldning.
Fjärrvärme sedan 20xx

Skyddsklass: Blå - som är den högsta kategorin avsedd för synnerligen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Väggen mellan vardagsrummet och det inre matrummet var tänkt att utföras som skjutvägg där den halva som var närmast terrassen kunde skjutas in i resterande väggdel på samma sätt som skjutdörren till köket.

Den lilla klädkammaren på övre plan tillkom under byggnationsskedet. Kanske tänkte sig Axel Kandell att det lilla fönstret skulle ge ljus ner i hallen - vilket var särskilt värdefullt för de lägenheter som har sin entré där.

Terrasserna skulle ha belagts med sintrade keramiska plattor och gårdarna skulle ha fått en markbeläggning med skiffer.

Några av ytterlägenheterna skulle haft fler fönster.

SÅ VAR DET TÄNKT...

Axel Kandell tänkte att terrasshuset skulle bli ett enkelt och billigt boende. Men byggherren såg en potential i den annorlunda arkitekturen och lägenheterna utökades från tre till fyra rum och kök. Vissa andra utformningar och detaljer som finns med i bygglovsansökan från 1959 kom aldrig att utföras.



ORDLISTA

Ballast Stenen som blandas i cement

Bets Tunn färg utan bindemedel som färgar träet utan att ändra ytstrukturen.

Bröstning Den del av väggen som befinner sig under fönstren.

Fasspånt-panel Spåntad panel med fasade kanter.

Glaslist List som används för montering av glasrutor (istället för kitt).

Handslagen Puts som kastas på med murarslev för hand. Resultatet blir lite ojämnt vilket ger en vacker variation i utseendet.

Opalglas Ogenomskinligt, vanligen vitt glas som innehåller små partiklar för att åstadkomma en bländningsfri belysning.

Sintrad Betäckning för en keramisk platta som är extra hårt bränd (för utomhusbruk).

Spanjolett Låsanordning som låser fast fönsterbågen i karmen både upp och nedtill.

Spritputs Puts med ballast i form av grus eller krossmaterial som ger ytan en grov struktur.

Spårskruv Skruv med ett rakt spår för skruvmejsel.

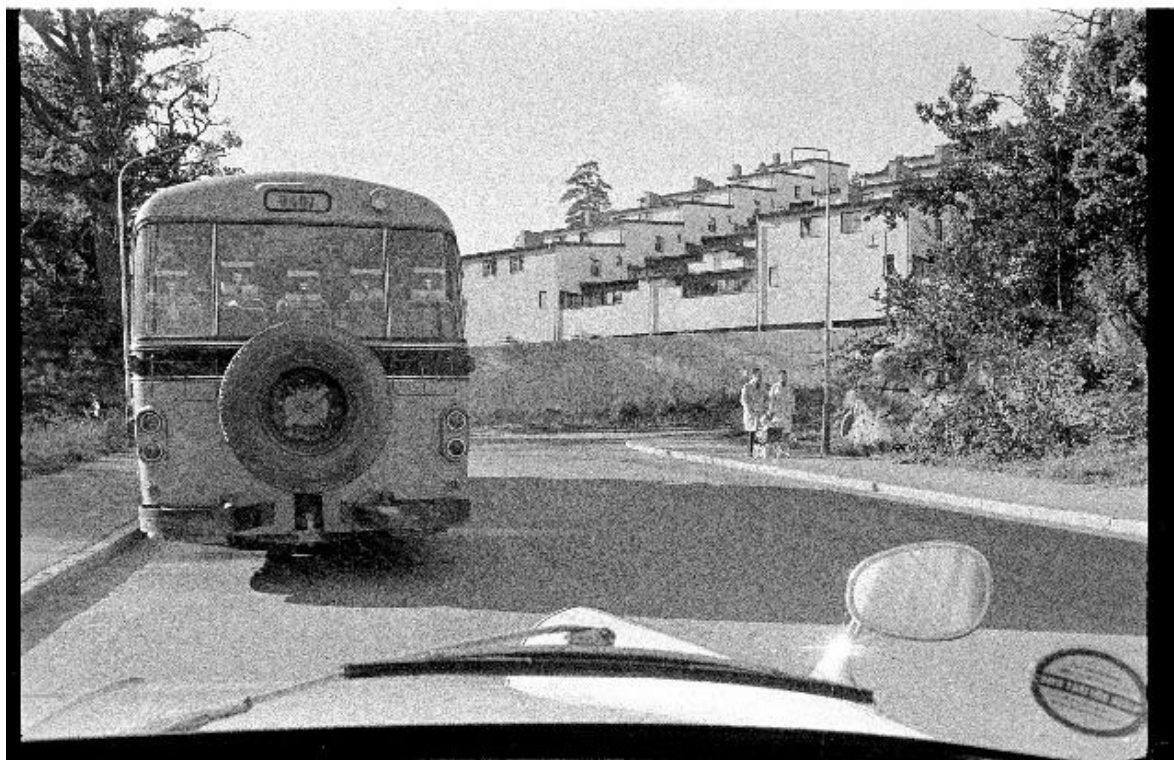
Takfot Yttertaketets nedre kant.

Takspärr Del av takstolen som syns under takfoten.

Terrass Utomhusyta som bärs upp av fast mark eller annan byggnadsdel.

Valsat glas Maskinellt framställt glas med optiska variationer som uppkommer genom tillverkningsmetoden där glasmassan dras fram mellan valsar. Kallas ibland även för draget glas eller "kulturglas".

Vaskolitputs Genomfärgat cementbruk med synlig ballast, ofta marmorkross. Kallas ibland även för ädelputs eller konstputs.



*Sköndal, en buss kör på Sköndalsvägen. I fonden kvarteret Predikanten. År 1960-1969
Fotograf: Lennart af Petersens
Stadsmuseets arkiv i Stockholm*