



Underhålls- och bevarandeprogram

BRF PREDIKANTEN





Innehåll

SAMMANFATTNING	4
HISTORIK.....	4
Stadsplanering.....	4
ARKITEKTEN	5
SKYDDSFÖRESKRIFTER.....	6
Stockholm stads kulturhistoriska klassificering.....	6
Kulturmiljölagen	6
Plan- och bygglagen.....	7
Brf Predikantens stadgar	7
FASTIGHETEN.....	7
TERRASSHUSETS VIKTIGASTE DETALJER FÖR BEVARANDE	8
Mark och planteringar.....	9
Terrasser och gårdar.....	10
Trappor och räcken	11
Entréer, portar och korridorer	11
Tak och skorstenar	14
Fasader	15
Fönster och träpaneler.....	16
Tvättstugor	17
Armaturer.....	18
LÖPANDE UNDERHÅLL	20
STÖRRE RENOVERINGAR	21
FAKTA OM FASTIGHETEN	23
SÅ VAR DET TÄNKT... ..	23
ORDLISTA.....	24



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 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 ge en bakgrund och förklaring till stadsmuseets värdering genom att lyfta fram information om husets historik, arkitektur, material och byggnadsdetaljer. Programmets råd och riktlinjer ska fungera som ett stöd för brf Predikantens styrelse i såväl den löpande förvaltningen som inför större underhållsåtgärder.

Vår förhoppning är att programmet även ska väcka intresse för vårt hus hos föreningens medlemmar. För det är endast genom oss, vi som bor i terrasshuset och vårt engagemang som husets 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 2023.





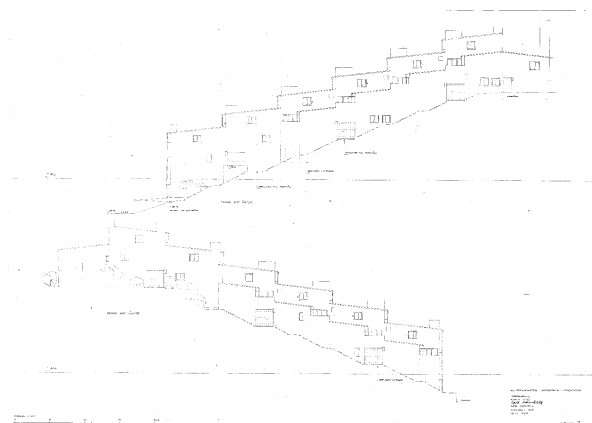
SAMMANFATTNING

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 höjdlängd saknar motstycke i svenskt byggande. Att byggnaden i stort sett har förblivit intakt och oförvanskad under 60 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 entrékorridorer.



Fasader mot öster och väster.

HISTORIK

Terrasshuset vid Dalbobranten tillhör de tidigaste exemplen på terrasshus i Sverige. Det som skiljer terrasshuset vid Dalbobranten från andra terrasshus är att varje lägenhet är förskjuten i höjd- och sidled utan att någon del överlappar någon annan. Lägenheternas golv är alltså inte någon annans tak - som annars är vanligt förekommande i andra terrasshuskonstruktioner.

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

Byggnadskonstruktionen är ett exempel från tiden innan prefabriceringens era. Terrasshusets olika byggnadsdetaljer som trappor, räcken och plank platsbyggdes av enkla konstruktionsmaterial som rör, metallprofiler och brädor.

Byggmästaren Folke Ericsson bjöd ut lägenheterna till försäljning men 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 lägenheter var sålda. Huset blev även för dyrt för att erhålla 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.



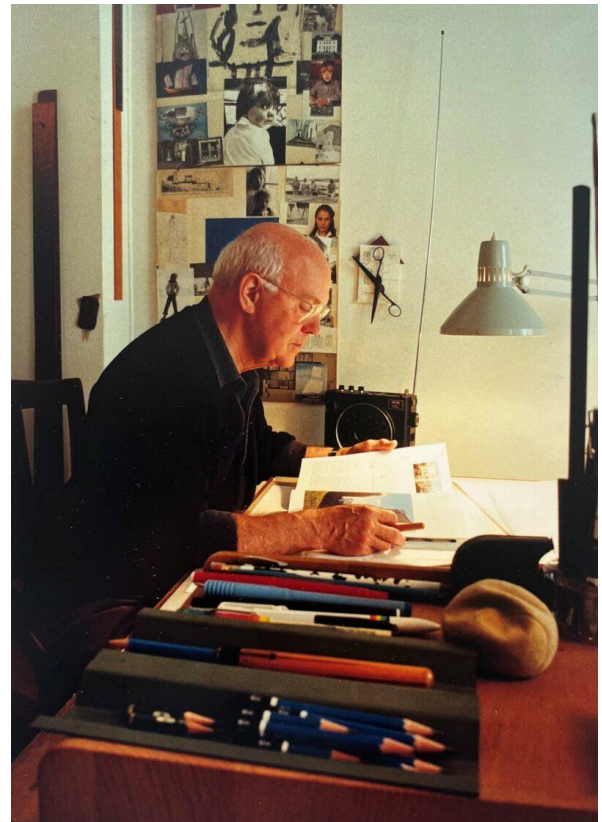
Det var för sitt arbete med villor som Axel Kandell kom att bli mest känd och terrasshuset är en av få större byggnader som han ritade. Kandell ritade också de röda radhusen i tegel utmed Drevvikens strandpromenad och utformade tillsammans med stadsplanekontoret stadsplanen för den södra delen av Sköndal. 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 medelhavskaraktären påtaglig i terrasshuset som påminner om en medelhavsby som klättrar uppför berget ovanför Drevvikens vatten.

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 Kandells yngre bror John Kandell (1925 - 1991) var känd inredningsarkitekt och möbelformgivare.

Vid tjugo års ålder flyttade Axel Kandell till Stockholm och utbildade sig till byggnadsingenjör. En utbildning som han kompletterade med en arkitektexamen. Efter 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.



Axel Kandell på sitt kontor



SKYDDSFÖRESKRIFTER

Stadsmuseet i Stockholm ansvarar för att inventera, beskriva och klassificera Stockholms kulturmiljöer. 2010 klassificerade Stadsmuseet terrasshuset som "blått" som är den högsta skyddsklassen och omfattar miljöer som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Blå klassificering innebär att byggnadens kulturhistoriska värde 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 utvärdig ändring av fastigheten krävs bygglov vilket enligt Stockholms stads praxis remitteras till stadsmuseet. Invändiga åtgärder, utöver normalt underhåll, kräver byggnämnan till Stockholms stadsbyggnadskontor.



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

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 tillägget: "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.

FASTIGHETEN

Stomme och konstruktion

Fastigheten har en grund av platsgjuten betong. Korridorsväggarna och väggarna mellan lägenheterna består av rött tegel och utgör byggnadens stomme. Dessa väggar tjänar också som brandcellsgränser.

Ytterväggar och rumsavskiljande innerväggar är av lättbetong. Bjälklagen är av armerad betong. Taken i ateljéerna är av trä och hålls uppe av en central spikbalk. Väggarna som omger terrasserna är av trä i en konstruktion av betongpelare och balkar.

Omskrivet hus

Terrasshusets kulturhistoriska värden har under årens lopp beskrivits flitigt i såväl facklitteratur som i dagspress och andra skrifter.

"Axel Kandells synnerligen kulturhistoriskt värdefulla terrasshus från slutet av 1950-talet är beläget i kvarteret 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 upp för 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

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

Utdrag ur **Svenska Dagbladet** 15 juni, 2003

"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



TERRASSHUSETS VIKTIGASTE DETALJER FÖR BEVARANDE

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 karaktäristiska 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.
- Planteringsbassängerna.



Plåtbeslag av koppar.



Vindskivor i svartbetsat trä.



Tak med dubbelfalsat tegel.



Svarta smidesräcken.



Kallmur med krön belagt med tegel.



Mark och planteringar

Beskrivning

Den ursprungliga tomten på ca 5 400 kvm var inte mycket större än ytan som huset upptog. 1966 utökades tomten genom att Stockholm stad överlät mark som var klassad som park till bostadsrättsföreningen. Marken bestod av tre områden på 5 210 kvm, 130 kvm samt en liten bit på 4 kvm. Området utgörs idag av den bergs- och skogsmark som avgränsas av den övre uppfartsvägen, östra trappan och Dalbobranten. Den nya större fastigheten fick beteckningen Predikanten 2 och uppgår idag till totalt ca 10 712 kvm.

Den lägre marken alldeles invid uppfartsvägen från Dalbobranten tillhör inte Predikanten 2. Marken har fastighetsbeteckningen Predikanten 3 och omfattar 620 kvm. Marken ägs sedan 2010 av Härnblad förvaltning AB.

Vid husets färdigställande planterades tre popplar vid den nedre uppfarten. I planteringsbassängerna utmed huset utvändiga trappor planterades bergtallar. 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 prydnadskörsbärsträd.

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 kvar någon ursprunglig eller tidstypisk växlighet som har något större kulturhistoriskt värde.



Underhåll

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



Planteringsbassäng.



Terrasser och gårdar

Beskrivning

Till varje lägenhet hör en terrass på ca 17 kvm. 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 utgör skiljevägg mot 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 utmed terrassens södra sida som en fristående mur som kröns av taktegel. Terrasser i byggnadens ytterkanter saknar pergolan men har i gengäld fri sikt i två väderstreck.



Insynsskyddade terrasser i söderläge

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

Gårdarna till ateljélägenheterna skulle enligt de ursprungliga bygglovshandlingarna 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.

På några av gårdarna leder en trappa bestående av ett grönmålat bärverk i stål och plansteg i trä upp till ateljédörren. Gårdarna skiljer sig lite åt beroende på olika höjdförhållanden mellan marken och byggnaden. Detta gör att trapporna har olika utformning och höjd.



Plank med grindar omgärdar bakgårdarna till ateljélägenheterna mot norr.

Kulturhistoriskt värde

Terrasserna är själva essensen av huset och kulturvärdet är därför mycket stort. Terrassernas funktion 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 terrassen som alla ursprungligen hade en tät fyllning nedtill och en glastruta upptill. Med tillkommande markiser har terrassernas användning förbättrats.

Gårdarnas viktiga kännetecken i form av det omgivande planket samt att fasaderna är intakta bidrar till det höga kulturvärdet. Markbeläggningen har förnyats på fyra av fem gårdar vilket bidragit till bättre nyttjande.

Dörrarna kring gårdarna var ursprungligen täta med en grönmålad stående träpanel. De flesta



har under årens lopp ersatts av glasade dörrar vilket gör att de få ursprungliga dörrarna har extra högt kulturhistoriskt värde.

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 renovering gjordes 2020 - 2022 då terrasserna fick ny isolering och nytt tätskikt samt rostfria golvbrunnar.

Terrassernas golvbrunnar måste hållas fria från löv och andra växtdelar för att undvika översvämning.

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. Räcket 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 runtom 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 rostat nedtill och i några fall orsakat rostsprängning av trappans granitsteg. Räcken har svetsats och lagats många gånger vilket inte påverkar det kulturhistoriska värdet.

Räcket i östra trappans barnvagnsramp överensstämmer inte med husets arkitektur och bör ersättas av ett räcke med lika utformning som övriga.

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. Dörrarna har en övre och nedre fyllning av glas samt handtag i spårad teak. I entrépartierna 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 kodlås samt brytskydd i stål. Det gamla 24 Volt-tiduret för centrallåsning togs ur bruk och skrotades 2020.



Entrépartierna i teak har skyddats väl i de indragna vindfången.

Entrékorridorernas hjärtmurar har beklänts med gult fasadtegel i munkförband med djupt liggande fogar.



Tegel i korridorer med djupa fogar.

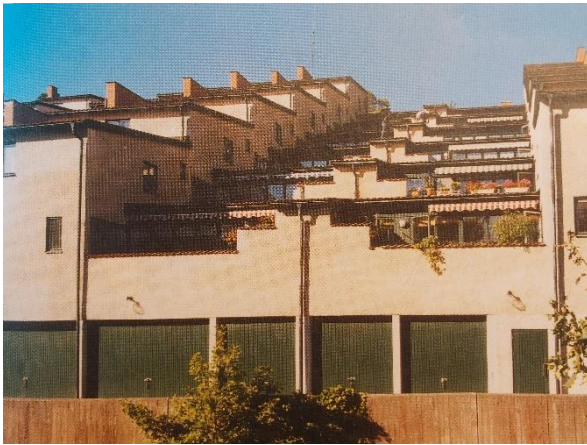
Golvstenen är skiffer och undertaket bestod ursprungligen av profilerade eternitskivor som vilade på grova vinkeljärn.

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 fasspångpanel. Nedtill fanns ett stänkskydd av plåt. 2007 ersattes de ursprungliga portarna med fjärrstyrda takskjutportar. De nya portarna består av liggande plastpaneler.



Ursprungliga garageportar med stående träpanel. Bilden är tagen omkring 1999.



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 många lägenhetsdörrar ersatts av nya varianter med fel utförande, kulör och material.

Positivt är att tidsenliga detaljer som portarnas handtag, dörrstängare, gångjärn och dörrhållare



i mässing bevarats - även om några dörrstängare har ersatts med nya varianter i aluminium.

I varje ände av korridoren finns en ursprunglig namntavla med gummipanå för plockbokstäver. Under senare år har namntavlorna kompletterats med 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 rengörs med såpvatten och rotborste. Eventuellt kan sättsand eller stenmjöl 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 nyttjas.

Undertaket i entrékorridorerna byttes ut på 70-talet eftersom de innehöll asbest. Det nya undertaket består av glasullsplattor i ett frihängande bärverk av aluminium av märket Ecophon. Plattorna 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.



Det ursprungliga bärverket av vinkeljärn är intakt.

De felaktiga lägenhetsdörrarna bör ersättas av nya som efterliknar de ursprungliga 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 med imkanaler är murade med rött tegel för självdragsventilation. De fem skorstenarna högst upp på taknocken har rökgångar för eldstäder. Den höga pannskorstenen från tiden före 2007 då fastigheten värmdes av två oljepannor finns kvar.

Vindskivorna är svart-betsade furuplankor som ligger omlott. Takfoten är öppen med synliga spärrar.



Dubbelfalsat flacktegel för låglutande tak.

Kulturhistoriskt värde

Taken renoverades 2011 – 2013 i samråd med Stadsmuseet i Stockholm. För att värna det kulturhistoriska värdet trots omfattande renoveringsbehov ersattes taktegel, kopparbeslagning och vindskivor med samma material. I samband med renoveringen åtgärdades också en del hantverksmässigt undermåliga arbeten. De ventilationshuvor som tillkommit på 70-talet revs och ersattes med dold ventilation under takens tegeltäckning. 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 påverkan från luftföroreningar är betydligt mindre idag än för 60 år sedan.

Underhåll

Underhåll bör ske årligen genom kontroll, komplettering och justering av lösa och spruckna pannor. Plåtdetaljer justeras och rengörs. Taktegel av god kvalitet har en livslängd på 50 till 100 år. Det finns exempel på tegelpannor som är flera hundra år gamla.

Den gamla pannskorstenen renoverades i samband med övriga tak och försågs med ett väderskydd i plåt. Slitage från väder och vind kommer att öka när skorstenen inte längre värms av rökgaser varför årlig tillsyn bör genomföras 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. Putsen 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 ojämnheterna upprepas med en slumpvis regelbundenhet. När man tittar på en större väggyta ska den upplevas som vackert jämn med en tydlig lyster. Färgen sprutas på och gnuggas in med pensel. Färgen består av vatten, kalk och färgmineral och bildar ett skyddande skikt över putsens dolomitkross. Kalkfärgens färgpigment är krossad mineral och reflekterar därför omgivningens ljus och färger. Det gör att ytan skiftar med årstidernas variationer i ljus och mörker. En sen eftermiddag kan putsen 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.

Kulturhistoriskt värde

Den handslagna 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 2001 ersattes av en puts som sprutades på med kompressor och därför saknar övriga fasaders lyster.

Underhåll

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

Material och kulörer för fasadputsen

- 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 kompressorsprutad puts till höger.



Fönster och träpaneler

Beskrivning

Fönstren kring terrasserna är utåtgående, övriga är inåtgående och har mötesbågar utan mittpost. Alla fönster har ett öppningshandtag med invändig spanjolett.

De ursprungliga fönstren tillverkades av tätvuxen furu och hade kopplade bågar med valsade 3 mm glas. 2009 byggdes samtliga fönster om. Terrassernas fönsterbågar ersattes då av nytillverkade träbågar med treglaskassetter av isolerglas. Övriga fönsterbågar limmades ihop till en homogen båge som också de försågs med och treglaskassetter av isolerglas. Glaskassetterna hålls på plats med hjälp av en yttre glaslist i pulverlackerad aluminium.

Den ursprungliga mörkgröna kulören byttes i samband med en renovering 2016 till en snarlik 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 runt terrassen består av fasspåtpanel runt fönstren och lockpanel på främre delen. Undantaget är terrasserna längst ned mot garageplanen som har putsade murar mot främre delen.



Fasspåtpanel.



Lockpanel

Kulturhistoriskt värde

På grund av att de ursprungliga valsade glastrutorna som innehöll små ojämnheter som gav ett livfullt uttryck åt huset har ersatts med treglaskassetter bestående av plana så kallade floatglas är det kulturhistoriska värdet lågt.

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

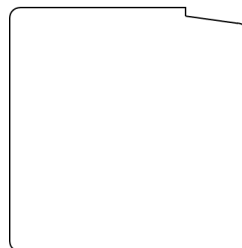


Fönsterband mot terrassen.

Underhåll

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

Vid fortsatt underhåll och byte av fönster bör den ursprungliga profilen väljas på fönsterkarmarnas över- och sidostycken



Ursprunglig profil



Senare profil



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

Originalkulören från 1960 är NCS S 8010-G10Y.

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 för enkronor.

Kulturhistoriskt värde

Alla tvättmaskiner och torkskåp är förstås utbytta till moderna maskiner. De gamla myntautomaterna skrotades någon vid 2000-talets början. Tvättstugornas kvarvarande kulturhistoriska värde utgörs av de ursprungliga tvättbänkarna i trä och lackad masonit samt 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. I föreningen 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.



Ursprunglig inredning i tvättstugorna



Kakel med glaserade kanter



Armaturer

Beskrivning

Den ursprungliga och dominerade armaturtypen är de runda transparenta glasgloberna 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.

I taket till entréernas indragna vindfång sitter infällda plafonder med frostad kupa. På gårdarna till de övre ateljélägenheterna liksom på terrasserna sitter en armatur med porslinssockel 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. Många av de tidstypiska mindre droppformade armaturerna på gårdar och terrasser har ersatts av diverse moderna varianter. De få återstående har därför ett extra högt kulturhistoriskt värde och behöver bevaras.

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. 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 nyttillverkades efter originalarmaturerna som förlaga. Nyttillverkningen gjordes av Ateljé Lyktan AB i Åhus.

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 på terrasser och gårdar



Armatur i entréer



Armatur för entrénummer



Armatur i korridorer och på fasader



Belysningsstolpar som tillkommit senare än byggnadsåret – oklart när.

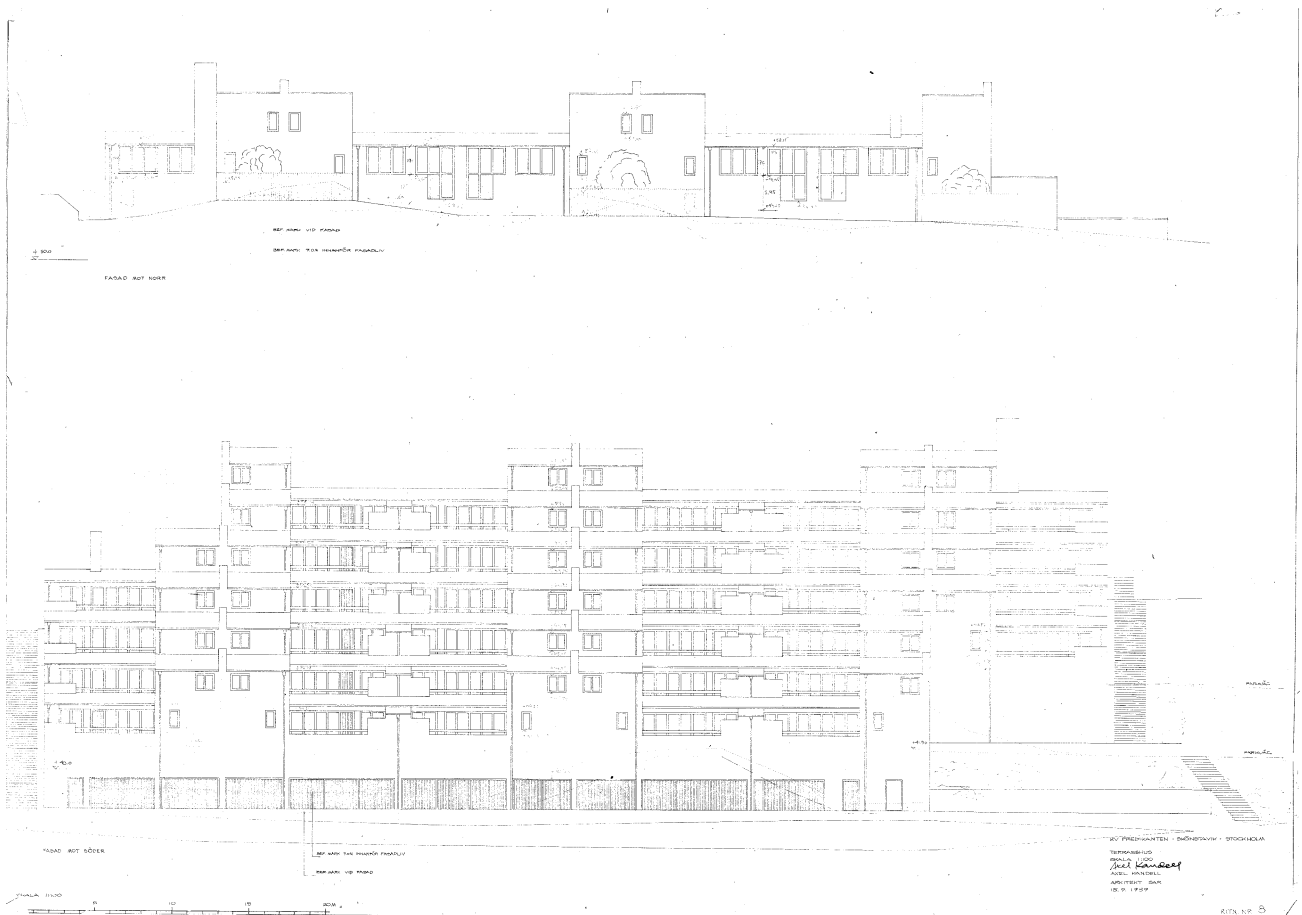




Underhåll

De ursprungliga armaturerna bevaras och underhålls. El-komponenter och ljuskällor bör efterhand bytas ut till aktuell 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.



Fasader mot norr och söder.



LÖPANDE UNDERHÅLL

Stadsmuseet i Stockholm 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.

Eftersom vårt terrasshus är relativt intakt och är det 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 och 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 putsskikt 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 bostadsrättsföreningen i syfte att skapa och upprätthålla kontroll över aktuellt tillstånd och 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 till stor del byggt med traditionella byggmaterial varför det finns väl beprövade metoder för att åtgärda skador och fel. Detta till skillnad mot moderna material som ofta är svårare att underhålla och då i stället behöver bytas mot nya. Sådant förfarande är olönsamt samtidigt som en del av husets kulturvärde skulle 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 behöver 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 föranletts av ursprungliga konstruktionsfel och andra har varit en del av det löpande underhållet.

Årtal saknas: De ursprungliga undertaksskivorna i entrékorridorerna innehöll asbest och ersattes därför med undertaksplattor av glasull och ett ramverk i aluminium.

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 i några fall ersatts av karmar med utanpåliggande foder.

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

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

2007: Oljeeldning ersattes av fjärrvärme och de två oljepannorna med tillhörande tank revs och ersattes av fjärrvärme.

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. Golvet 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		
Byggnadsdel	Åtgärd	Intervall
Granittrappor	reparation	30 år
Planteringsbassänger	reparation	10 år
Putsade socklar	putslagning	15 år
Fasadputs	putslagning	30 år
Skorstenar	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	Målning och fogning	10 år
Tak	Kontroll och komplettering av tegelpannor	1 år
Tak	Byte av tegelpannor	50 - 100 år
Tak	Kontroll, reparation av tjärpapp och läkt	10 år
Tak	Kontroll och justering av kopparplåt	10 år
Tak	Byte av kopparplåt	50 år
Avvattningssystem	Kontroll, justering	1 år
Avvattningssystem	Reparation och 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 stycken

- 16 st på 94 m²,
- 11 st på 114 m²
- 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 2007

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

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.

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.



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



ORDLISTA

Ballast	Stenen som blandas i cement	Opalglas	Ogenomskinligt, vanligen vitt glas som innehåller små partiklar för att åstadkomma en bländningsfri belysning.
Bets	Tunn färg utan bindemedel som färgar träet utan att ändra ytstrukturen.	Sintrad	Betäckning för en keramisk platta som är extra hårt bränd (för utomhusbruk).
Bjälklag	Ett bjälklag är en bärande byggnadsdel som avgränsar olika våningar i en byggnad.	Slura	Vatten blandat med cement hålls över sand för att binda sanden till ett stabilt underlag.
Bröstning	Den del av väggen som befinner sig under fönstren.	Spanjolett	Låsanordning som låser fast fönsterbågen i karmen både upp och nedtill.
Fasspânt-panel	Spåntad panel med fasade kanter.	Spritputs	Puts med ballast i form av grus eller krossmaterial som ger ytan en grov struktur.
Floatglas	Floatglasmetoden är en metod för produktion av planglas som innebär att glasmassan får flyta på en bädd av smält tenn vilket ger en mycket plan yta.	Spårskruv	Skruv med ett rakt spår för skruvmejsel.
Glaslist	List som används för montering av glastrutor (istället för kitt).	Takfot	Yttertaketets nedre kant.
Handslagen	Puts som kastas på med murarslev för hand. Resultatet blir lite ojämnt vilket ger en vacker variation i utseendet.	Takspärr	Del av takstolen som syns under takfoten.
Hjärtmur	En hjärtvägg eller hjärtmur är en bärande vägg som byggs centralt i en byggnads längdriktning om spannet mellan de bärande ytterväggarna är för stort och bjälklaget behöver avlastas.	Terrass	Utomhusyta som bärs upp av fast mark eller annan byggnadsdel.
Munkförband	Sammanfogning i tegelmurning bestående av två löpare (långsida) omväxlande med en koppsten (kortsida) i varje skift.	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.

