

STATUSBESIKTNING



Projekt: Statusbesiktning Köpmannagården med kringbyggnader i Smyge.
Östra Torp 20:39, Smyge strandväg 10.

Beställare: Trelleborgs Kommun (Stiftelsen "Köpmannagården")

Utfärdat av: Planör AB

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida2(19)

Innehåll

1	Statusbesiktningens omfattning.....	3
1.1	Byggnad	4
2	Metod.....	4
3	NOTERADE IAKTTAGELSER – BYGG.....	5
3.1	Magasinet	5
3.3	Stallet/Garaget.....	6
3.5	Gårdshuset.....	7
3.7	Villan	8
4	TEKNISKA INSTALLATIONER.....	10
5	BILDER	11

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida3(19)

1 Statusbesiktningens omfattning

På uppdrag av Trelleborgs Kommun har statusbesiktning utförts av Köpmannagården, Östra Torp 20:39, Smyge Strandväg 10, i Smygehamn.

Statusbesiktning omfattas av byggnaderna i sin helhet, såväl exteriört som interiört.

Installationer såsom ventilation, vs och el redovisas separat.

Inventeringen har utförts av bygg- och installationsrelaterade konstruktioner och förhållanden för att bedöma nuvarande och kommande behov av underhåll- och reparationsarbeten.

Statusinventeringen har utförts på plats torsdagen den 25/3 2021. statusbesiktning bygg har utförts av Mikael Bengtsson, Planör AB

Vid platsbesöket har inventeringen utförts okulärt endast inom de ytor/delar som anges i rapporten. Inga förstörande undersökningar eller provtagningar har utförts.

I rapporten anges dagens status och förhållanden. Detta som ett led i hur beslut skall tas för framtida åtgärder (ombyggnader, renoveringar, uthyrning m.m.)

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida 4(19)

1.1 Byggnader

Östra Torp är bestående av fyra stycken byggnader är idag benämnd som Köpmansmagasinet. Husen är benämnda som Magasinet, Stallet/garaget, Gårdshuset samt Villan.

Magasinet uppfördes runt 1810 under kejsare Napoleons kontinentalblockad och har fungerat som sädesmagasin. Stallet/garaget samt gårdshuset är svårt att datera, men troligen så är dessa byggnader runt 150 år gamla.

Villan däremot byggdes i början på 1900 hundra talet. Så vi har fyra anrika byggnader att ta hänsyn till.

Historien sveper över en när man går genom rummen. Inte nog med detta vi befinner oss i Sveriges sydligaste spannmålsmagasin. Än idag påminner magasinet om Smygehamnsskepparnas storhets tid.

2 Metod

Vid platsbesöket har inventeringen utförts okulärt endast inom de ytor/delar som anges i rapporten.

Statusbesiktning omfattas av byggnaderna i sin helhet, såväl exteriört som interiört.

Installationer såsom ventilation, vs och el redovisas separat.

Summering av åtgärder som skall göras redovisas som en konklusion efter varje byggnad.

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida5(19)

3 NOTERADE IAKTTAGELSER – BYGG

3.1 Exteriört Magasinet

Yttertak av sinuskorruerade eternitplattor. Lagda på brukligt sett, då detta utfördes, utan råspont och underlagspapp. Taket håller god standard, dock så vid kraftigare regn med blåst samt yrsnö, kan det ha en benägenhet att läcka in. Vilket spår visar på vindsbjälklagen. Inget alarmerande då byggnaden är väl ventilerad gällande konstruktionen.

Takavvattningen är i god kondition.

Fasaderna är putsade, mycket förekomst av bom. En del sprickor främst under takfot och då mestadels på fasad mot väster. Bör ses över då risk för nedfall och skador föreligger.

Fönsterna är i dåligt skick, kan renoveras, men då gäller mestadels att bottenstycket i karmen är dålig. Behov av renovering / byte bör göras omgående. Målningsbehandling ett måste.

Fönsterna är monterade på ett undermåligt sätt. Ingen korrekt avrinning på utsidan. Orsakar att vatten samlas vid bottenstycke och som i sin tur är orsaken till ruttnade karmar. (åtgärd se ovan)

Fyra stycken fönster mot söder (mot havet) är nyligen bytta och i gott skick.

Entreer (läs portar) är i gott skick. Behöver lite ommålning. Gammal stentrappa ok skick.

Grundläggning på gammalt vis typ torparegrund. "granit"-stenblock som huvudsakliga bärare. Torrt och snyggt, utlagd makadam över hela ytan.

3.2 Interiört Magasinet

Plan 1

Golv generellt är av plank-typ. Ger en härlig "magasins-känsla". Väggar (ytter) är putsade och är generellt i god kondition. Någon bom här och var förekommer. Diverse invändiga väggar av organiskt material samt gips. Enbart behov av kosmetisk art, om så önskas.

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida6(19)

Våutrymme (toaletter m.m.) är modell 70-80-tal. Målade väggar, plastmatta på golv (textil i städ), enklare inredning. Inga fel men återigen renovering av kosmetisk art hade gett ett bra lyft även här.

Köket är av modell äldre, men fungerar i dagsläget.

Plan 2

En repetition på vad som skrivits om plan 1

Vindsplan 1, 2 respektive 3

Putsade ytterväggar, trägolv, typ plankor, tak av sinuskorrugerad eternit. Fuktfläckar på golv (orsak se text under yttertak).

Sammanfattning / åtgärdsförslag

- Om det skall göras något i denna byggnad så är det mesta av kosmetisk karaktär. Nya ytskikt i wc-delarna, se över köket. Annars inget och absolut inget akut mer än fönsterna. Dom skall och måste åtgärdas nu.

3.3 Exteriört Stallet / garaget

Yttertak av sinuskorrugerade eternitplattor. Lagda på brukligt sett, då detta utfördes, utan råspont och underlagspapp. Taket håller god standard, dock så vid kraftigare regn med blåst samt yrsnö, kan det ha en benägenhet att läcka in. Inget alarmerande då byggnaden är väl ventilerad gällande konstruktionen.

Takavvattningen är i god kondition.

Fasaderna är putsade, liten förekomst av bom. Bör ses över. Del av fasad är av trä, i gott skick.

Fönsterna (stallfönster) är i ok skick, kan ses över. Målningsbehandling inget måste.

Entreer (läs portar/stalldörrar) är i gott skick.

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida 7(19)

3.4 Interiört Stallet / garaget

Golv är gjutet, yta av rå-betong. Väggar (ytter) är putsade och är generellt i god kondition. Någon bom här och var förekommer. Diverse invändiga väggar av organiskt material samt gips. Enbart behov av kosmetisk art, om så önskas.

Våtutrymme (toaletter m.m.) är modell 80-tal. Målade väggar, plastmatta på golv, enklare inredning. Inga fel men återigen renovering av kosmetisk art hade gett ett bra lyft även här.

Sammanfattning / åtgärdsförslag

- Om det skall göras något i denna byggnad så är det mesta av kosmetisk karaktär. Eventuellt nya ytskikt i wc-delarna. Annars inget och absolut inget akut.
- Byggnaden har varit utsatt för brand och därför renoverats delvis efter denna händelse. Detta gör att något direkt renoveringsbehov, i dagsläget, föreligger ej.

3.5 Exteriört Gårdshuset

Här har vi ett typiskt hus från 1800-talets mitt, skulle jag uppskatta och tiden har stått stilla här. Yttertak av sinuskorrugerade eternitplattor. Lagda på brukligt sett, då detta utfördes, utan råspont och underlagspapp. Taket håller god standard, dock så vid kraftigare regn med blåst samt yrsnö, kan det ha en benägenhet att läcka in.

Takavvattningen ”stavas obefintlig”, här låter man vattnet rinna rakt ut från takplattorna.

Fasaderna är putsade, förekomst av bom. Bör ses över. Gavelspets i väster lutar märkbart, bör säkras upp, rasrisk föreligger.

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida8(19)

Fönsterna är monterade på ett undermåligt / gammaldags sätt. Ingen korrekt avrinning på utsidan. Orsakar att vatten samlas vid bottenstycke och som i sin tur är orsaken till ruttnade karmar. Fönster bör bytas.

Entreer (läs trä/plank-dörrar) är i dåligt skick.

3.6 Interiört Gårdshuset

Golv är av mycket varierat slag, delar har rå-betong, vissa trädgårdsplattor med sjösten, och andra rum har plankgolv. Väggar generellt murade, putsade och är i sådär kondition. Bom här och var förekommer.

Våutrymme (toaletter m.m.) är en gammal torrklosett, ej i bruk sedan länge. putsade väggar, betong på golvet.

Sammanfattning / åtgärdsförslag

- Här behövs allt göras vid. Beroende på vad man tänker sig för användningsområde för detta hus, så varierar naturligtvis insatsen och kostnaden.
- Det som skall göras är att säkra upp gaveln i väster och se över ”regnkappan”, dvs tak och fasad så inte mer förfall åsamkas huset.
- Detta är ett hus som lätt kan bli tillhåll för icke välkomna besökare.

3.7 Exteriört Villan

Här har vi ett hus från 1900-talets början, här har tiden verkligen stått stilla. Vilket hus det måste ha varit.

Yttertak av tegeltakpannor. Lagda på brukligt sett, råspont och underlagspapp. Taket håller dålig standard, här läcker det in lite var stans. Måste läggas om, om man skall bevara huset.

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida9(19)

Likaså gällande takfot, vindskivor m.m. skall åtgärdas omgående. Förfallet är påbörjat sedan en tid och nu går det bara fortare.

Takavvattningen är trots takets kondition, bra.

Fasaderna är putsade med mycket detaljer och välbearbetat en gång, förekomst av bom är uppenbar. Delar av fasaden trillar ner. Hela fasaden måste säkras upp och genomgå en totalrenovering, rasrisk föreligger.

Fönsterna är under all kritik. Måste bytas, tyvärr har det gått för långt för att man skall kunna rädda dessa. Detta inkluderar även fönsterbleck.

Entre-dörrar är i dåligt skick, för att inte säga uselt skick.

Verandan i norr likställer jag med riv och bygg nytt.

3.8 Interiört Villan

Golv är av mycket varierat slag, källaren har rå-betong, plan 1 och plan 2 har plankgolv.

Väggar generellt murade, putsade och är så dålig kondition. Bom förekommer. Puts trillar ner här och var. Fuktgenomslag på många delar av fasadväggarna. Plankväggarna också förekommande på invändiga väggar. Många väggar bär tapet, men faller succesivt ner.

På plan två ovanför verandan är där hål rakt ut i det fria. Övrigt plan 2 så är det 50% vind och 50% inredda rum.

Taket på insidan är i förvånansvärt bra skick. Lite fukt, men inget alarmerande på något vis.

Våtutrymme kallar vi inte för våtutrymme. Näst intill obefintligt. Allt behöver göras om här.

Trappan upp är av trä och är magnifik. Trappan till källaren är näst intill farlig att använda. Väl nere i källaren möts vi av en mycket illa bevarad källare. Fukt, rivningsmassor, skräp, farligt att beträda vissa delar. Huset luktar bra trots allt. Kan bero på att den naturliga ventilationen (helt otätt) har bidragit här.

I huset på plan 1 så återfinns också två stycken kakelugnar som ser ut att vara i gott skick. För

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida10(19)

att kunna elda i dessa så skal dom dock renoveras och godkännas av sotarmästaren i kommunen. Dessa rum vari kakelugnarna står är de som ligger mot söder. De enda som ger en positiv bild av huset. Förutom den fantastiska vy man har framför sig när man tittar ut genom fönstren mot havet.

Sammanfattning / åtgärdsförslag

- Här behövs allt göras vid. Beroende på vad man tänker sig för användningsområde för detta hus, så varierar naturligtvis insatsen och kostnaden. Men att bygga om befintligt hus för att ge den en ny chans, så är kostnaderna höga. Säkerligen billigare att riva och bygga nytt än att renovera.
- Det som skall göras är att se över "regnkappan", dvs tak och fasad så inte mer förfall åsamkas huset. Det måste göras nu.
- Även detta är ett hus som lätt kan bli tillhåll för icke välkomna besökare.
- Våra tankar när vi gick igenom byggnaden var spontant – en restaurang - men det krävs en kapitalstark och driven ägare. Som dessutom är mån om detta kulturarv som, alla byggnaderna här, besitter.

4 TEKNISKA INSTALLATIONER

4.1 Ventilation

Redovisas i separat.

4.2 RÖRINSTALLATIONER

Redovisas i separat.

4.3 ELINSTALLATIONER

Redovisas i separat.

5 BILDER

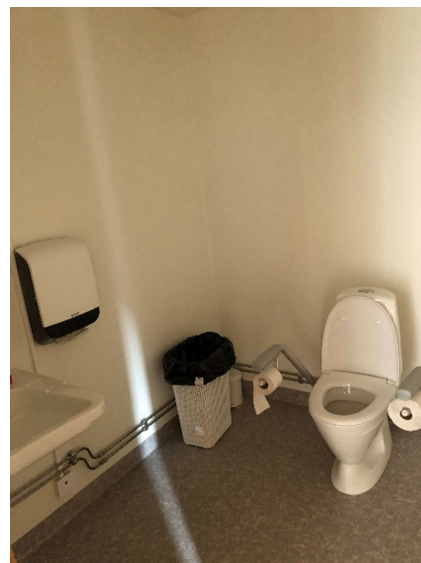
MAGASINET



Entrén med sin stentrappa



Hur det ser ut inne i "utställningslokalen"



Exempel på toalett



Fönsterstatus

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida12(19)



Köksdelen



Huset är tilläggsisolerat



Yttertaket från insidan

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida13(19)

STALLET



Entré-sidan



Status toalett



Garagedelen



Ett av förrådsutrymmena

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida14(19)

GÅRDSHUSET



Entré-sidan



Skick på fönster



Gavel med lutande vägg



"TC beskafterheter"

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida15(19)



Rum som används som förråd



Entrè / hall



"Boningsrum"

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida16(19)

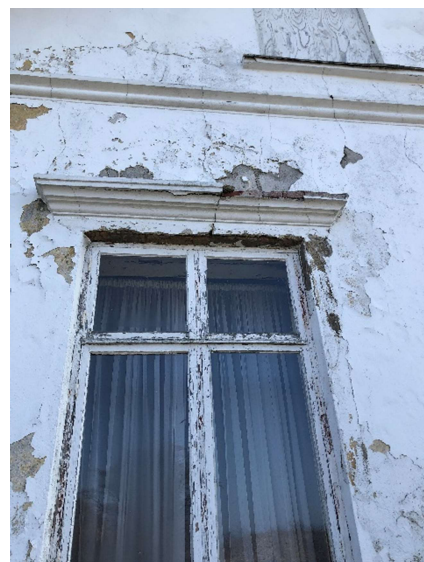
VILLAN



Havs-sidan

Del av verandan samt status på kupan
ovanför

Entré till källaren



Skick på fönster

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida17(19)



Välkommen in i hallen



Kakelugn i stora salen



Fönsterkarmar

Kakelugn i det rum jag tror man kallade
"herr-rum"

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida18(19)



Här skyddar man så att man inte hamnar i källaren.



Underbara kanaldragningar på vinden.



Hål rakt genom fasad plan 2



Taket i källaren

Rapportnamn Statusbesiktning Köpmannagården, Smyge	Utfärdad av Planör AB	Datum 2021-03-29	Rev. 001
Projektnamn Statusbesiktning – TBG Kommun	Beställare Emelie Lindén	Granskad/Godkänd av -	

Sida19(19)



Status i källaren



En gång i tiden har man eldat för att kunna baka och tvätta i detta hus. Ligger i källaren.