TEKNISK UTREDNING

Stockholm Stengodset 11



Birkagatan 2 och Norrbackagatan 20

Birkastan

Compocit på Gotland, Knägränd 5, 621 57 Visby
Compocit i Stockholm, Pilgatan 23, 112 23 Stockholm
Styrelsens säte: Gotland. Org. Nr. 559319-0563
Innehar F-skattsedel Bankgiro 845-2831
www.compocit.se info@compocit.se

Stockholm 2026-07-19
LW 26 528

Teknisk utredning

avseende fastigheten Stockholm Stengodset 11

Uppdrag

Av Brf Stengodset 11 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Besiktningen avser kommande underhållskostnader vilka föreningen kommer att ha ansvar för. Det innebär att de enskilda lägenheternas byggnadstekniska skick inte bedömts i den här utredningen.

Kommande underhåll av ytskikt, tätskikt, badrum, kökssnickerier, vitvaror, elektriska installationer mm inne i de enskilda lägenheterna ansvarar den enskilde lägenhetsinnehavaren för. Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 50 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll/OVK besiktningar/energideklarationer är utelämnade.

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2026-06-25 med start klockan 9.00.
Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca 25°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:
Uppgång 2 lägenhet 1002, 1004, 1103, 1203, 1204, 1401, 1403, 1404. 1501 och 1503
Uppgång 20 lägenhet 1001, 1101, 1103, 1201, 1202, 1203, 1301, 1302, 1303, 1401, 1503 och 1504

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med ett hörngathus med 6 våningsplan med bostäder och ett våningsplan med en lokalhyresgäst, tvättstuga, förråd och teknikutrymmen. Det finns två entréer i byggnaden en från varje gata. I trapphusen finns hiss från plan 1 till översta våningsplanet för bostäder. Bakom byggnaden finns en mindre innergård.

Byggnaden:

Huset uppfördes år:	1929
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	1. Fönster och balkongdörrar renoverade 2023. 2. Takfallen mot gården målades om 2023. 3. Vatten och avloppsstammar bytta 2008, då renoverades även alla duschrum och kök. 4. Undercentral för fjärrvärme byttes 2007. 5. Hissarna moderniserade och renoverade 2003 och 2005 6. Fasader renoverades och plåttaket byttes 1999
Antal lägenheter:	Totalt finns 42 lägenheter
Antal lokaler:	Det finns en större lokal i källarplanet.
Grundläggning:	Murar och plintar på berg.
Källarytterväggar:	Betong och sten
Stomme:	Betong och tegel
Bjälklag:	Betong och järnbalkar i bottenplan. Våningsplanen över bottenplan har bjälklag i trä och metall.
Yttertak:	Taket är ett sadeltak klätt med falsad plåt.
Fasader:	Fasaderna är putsade fasader.
Fönster:	Fönster och balkongdörrar är 2-glas kopplade med karmar och bågar i trä. Fönstren är från byggnadsåret. Fönster mot gatorna har kompletterats med en extra glaskassett monterad på insidan av inre fönsterbågen. Fönster på övre våningsplan av hörnlägenheten är 2+1 glas med bågar och karmar i trä.

Balkonger:	Mot gården finns kungsbalkonger på översta våningsplanet. Mot gatuhörnet finns fyra balkonger med gjutna plattor och räcken i smide. Det finns även franska balkonger med räcken i smide. Mot gården finns piskbalkonger ut från trapphus.
Trapphus:	Trapphusen har dekormålade väggar och tak. Golv och trappbeläggning är i marmor.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2007. Tappvatten kommer från samma anläggning.
Eldstäder	I flertalet av lägenheter finns eldstäder. Vid besiktningen var det olika åsikter om man fick elda i eldstäderna eller inte. Min bedömning är att man inte ska elda i eldstäderna innan en skorstensfejarmästare garanterat att det går.
Vattenrör:	Vattenrör bedöms vara i koppar och plast.
Avloppsrör:	Avloppsrör bedöms vara bytta till nya rör i plast och gjutjärn år 2007.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer bedöms vara från 2008 då stambyte utfördes. Det kan finnas enstaka äldre installationer kvar.
Hissar:	Det finns två hissar i byggnaden, en i varje trapphus. Hissarna är avsedda för maximalt 3 personer. Hissarna är från byggnadsåret, de har moderniserats/byggts om 2003 / 2005.
Ventilation:	Självdragsventilation i alla lägenheter
OVK:	OVK är utförd och godkänd till 2027-02-03
Tvättstuga:	Tvättstugan och torkrum samt mangelrum finns i källaren. Ytskikten är klinker på golvet och kaklade väggar.
Maskiner i tvättstugan:	Två tvättmaskiner (-07 och -08), en torktumlare (-08) samt ett torkrum med avfuktare. Det finns även en mangel i mangelrummet.
Lägenhetsförråd:	Finns i vindsplan och källarplan.

Sophantering:	Sopinkast från gården till kärl på hjul. I rummet där kärlen står finns även kärl för grovsopor och kompost.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2035-07-16. Energiprestanda, primärenergitalet är 102 kWh/m^2 och år
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Enligt Stockholms radonregister finns totalt 17 mätningar registrerade mellan åren 2011 till 2014. Av dessa mätningar var 3 över gällande gränsvärde och en på gällande gränsvärde.
Gård, gårdsutrustning:	En mindre markyta belagd med cementplattor.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.
(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Furugolv/parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett/furugolv
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Furugolv/linoleum och parkett
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, gasspis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Normal inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ.
Separat Wc	G	Klinker
	V	Målade
	T	Målade
	Ö	Normal inredning med WC och tvättställ.

Kommande underhåll under år 1 till 10.

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1.	Byggdel:	Fönster och balkongdörrar
	Noteringar:	Fönster och balkongdörrar är nyligen renoverade på verkstad och bedöms vara i gott skick. Fönster i utsatt läge kommer behöva en enklare bättringsmålning inom 7-10 år. Fönster i mera skyddade lägen bedöms ha ett längre underhållsintervall.
	Planerat underhåll:	Utför en inventering och gör en enkelt utförd målning av de fönster som har behov. Min bedömning är att ca 50 % av fönster och dörrar kommer behöva underhåll.
	Aktualitet:	Inom 7-10 år
	Bedömd kostnad:	Ca. 300 000 kr
2.	Byggdel:	Hissarna
	Noteringar:	Hissarna är renoverade för drygt 20 år sedan. Det är endast fåtalet med driftstörningar. Så länge hissarna fungerar bör man avvakta med att renovera dessa. När driftsstörningar och kostsamma reparationer måste man dock ha avsatta pengar för att kunna renovera hissarna. Min bedömning är att det kan ske längre bort i tiden än inom 10 år men att man bör ha avsatta pengar inom 7-10 år.
	Planerat underhåll:	Renovera hissarna och anpassa till gällande regler om tillgänglighet och säkerhet.
	Mängd:	Två hissar
	Aktualitet:	Inom 7-10 år
	Bedömd kostnad:	Ca. 1 800 000 kr
3.	Byggdel:	Tvättstugan
	Noteringar:	Tvättstugans maskiner är snart 20 år gamla. Maskinerna är av bra kvalité men bedöms inte ha en längre teknisk livslängd än 25 år.
	Planerat underhåll:	Byt ut maskinerna när driftsstörningar och kostsamma reparationer uppkommer.
	Mängd:	Två tvättmaskiner, en torktumlare, en avfuktare och en mangel.
	Aktualitet:	Inom 4-6 år
	Bedömd kostnad:	Ca. 150 000 kr

4.	Byggdel:	Undercentralen för värme och varmvatten
	Noteringar:	Undercentralen är snart 20 år gammal. Normal teknisk livslängd är 25-30 år.
	Planerat underhåll:	Byt ut undercentralen till en komplett ny anläggning.
	Mängd:	En undercentral
	Aktualitet:	Inom 7-10 år
	Bedömd kostnad:	Ca. 350 000 kr
5.	Byggdel:	Avlopp under källargolvet
	Noteringar:	Avloppsrören under källargolven är inte bytta då stambytet utfördes.
	Planerat underhåll:	Relina avloppsrören från källargolvet till kommunal anslutning.
	Aktualitet:	Inom 4-6 år
	Bedömd kostnad:	Ca 800 000 kr
6.	Byggdel:	Taket
	Noteringar:	Färgen flagar på plåtbeslagning på det ”nedre” takfallet mot gatan och mellan kungsbalkongerna
	Planerat underhåll:	Rengör och ta bort så mycket färg som möjligt. Utför målning.
	Mängd:	Hela delen mot gatorna och en mindre del mot gården.
	Aktualitet:	Inom 4-6 år
	Bedömd kostnad:	Ca. 150 000 kr
7.	Byggdel:	Avloppsrören
	Noteringar:	Vid besiktningen var det flera boende som påtalade att det var dålig avrinning i avloppet. Det kan bero på att avloppen troligen inte spolats sedan de var nya, 2008.
	Planerat underhåll:	Spola avloppen från alla lägenheter ut till kommunal anslutning.
	Mängd:	Alla avloppsrör
	Aktualitet:	Inom 1-3 år
	Bedömd kostnad:	Ca. 100 000 kr

Sammanställning av de första 10 åren

Kostnaderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Inom 1-3 år	7	Ca 100 000 kr
Inom 4-6 år	3, 5 och 6	Ca 1 100 000 kr
Inom 7-10 år	1, 2 och 4	Ca 2 450 000 kr
Totalt		Ca 3 650 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Sammanställning underhållskostnader år 11 till 50.

Kostnaderna avser arbete och material i dagens kostnadsläge. Kostnaderna anges inklusive moms.

Tak

Plåttak har en mycket lång livslängd förutsett att underhåll utförs. Taket är i dag i gott skick men man bör kalkylera med en rengöring och målning inom 30 år. Målningen bör utföras på samma gång som fasaderna renoveras.

Kostnad: 500 000 kr
År: 2056

Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka bedöms vara i gott skick. Förutsatt att löpande mindre underhåll utförs bedöms fasaderna behöva renoveras först om 30 år.

Kostnad: 4 000 000 kr
År: 2056

Fönster

Fönster är originalfönster vilka målats senast 2023 och kommer att bättrings målas 2035. Min bedömning är att ett enklare målningsunderhåll av alla fönster kan göras 2043 och 2073. Ett omfattande underhåll med demontering av bågar och renovering på verkstad görs 2053.
Därefter kan ett enklare underhåll göras av de mest utsatta fönstren 2063

Kostnad: 2043 och 2073 alla fönster 600 000 kr/gång
2063 enklare underhåll 300 000 kr
2053 omfattande renovering 1 800 000 kr

Entrédörrar

Dörrarna är original men bedöms vara i gott skick. Dörrarna kommer att behöva renoveras med ca 20 års intervall. Förutsatt att underhåll utförs bedöms de ha en mer än 50 årig livslängd.

Kostnad: 100 000 kr/gång
År: 2046 och 2066

Balkonger och kungsbalkonger

Balkonger och kungsbalkonger bedöms vara renoverade 1999 i samband med tak och fasader. Yt- och tätskikt bedöms ha en 50 årig livslängd och kommer att behöva renoveras 2050.

Kostnad: 600 000 kr
År: 2050

Trapphusen och källaren

Trapphusen bedömdes vara i gott skick. Underhåll bör dock planeras med 25 års intervall. Då målas delar av väggarna och taken samt polering av golv och trappor. Första renoveringen görs 2045 och därefter 2070.

Kostnad: 1 000 000 kr/gång
År: 2045 och 2070

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt bedöms vara i gott skick och kvalité. En renovering av ytskikten bör göras om 20 år.
Maskinerna kommer att bytas år 2030 och bedöms därefter ha en 25 årig livslängd, förutsatt att maskiner av god kvalité monteras.
Nya maskiner bedöms kosta 150 000 kr och renovering ytskikt 300 000 kr.

Kostnad:	150 000 för maskiner och 300 000 för ytskikten
År:	2055 maskiner och 2046 för ytskikten

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen kommer att bytas ca 2035 och rörsystem samt radiatorer från byggnadsåret. Undercentralens tekniska livslängd bedöms till 30 år. Rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 120 årig livslängd.

Kostnad:	350 000 kr för en undercentral
	4 500 000 kr för radiatorer och rör
År:	2065 för undercentral
	2049 för radiatorer och rör.

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är bytta då renoveringar av kök och badrummen utförts år 2008. Lägenhetsinnehavarna är ansvariga för rören fram till gemensam ledning. Dessa rör kommer bytas i samband med att renoveringar av badrum och kök utförs. Vattenrören bedöms ha en längre kvarvarande livslängd är 50år. Avloppsrören kan relinas 2058 om det då anses nödvändigt.

Kostnad:	3 000 000 kr
År:	2058

Elektriska installationer

Elektriska installationer bedöms vara från 2008 och vara i gott skick. Elektriska installationer från den tiden bedöms ha en mycket lång livslängd. Armaturer och brytare kan behöva bytas ut men bedöms ingå i normalt underhåll. Min bedömning är att inga stora renoveringar behöver utföras inom 50 år. Installationer i lägenheterna är den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar.

Hissar

Hissarna kommer att renoveras inom 10 år. Efter det att renovering gjorts bedöms nästa underhåll/renovering behöva göras efter 30 år.

Kostnad: 1 800 000 kr
År: 2056

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. Skorstenarna/ventilationskanalerna vittrar dock sönder på sikt och kommer då behöva glidgjutas som tätning. Bedöms behöva utföras om 25 år.

Kostnad: 3 000 000 kr
År: 2051

Utemiljö/dränering

Dränering och fuktisolering på grundmuren är eventuellt från byggnadsåret Vid besiktningen noterades inga större fuktgenomslag. Det är dock en källare där naturlig fuktvandring alltid finns i betongplattan och i murarna. Dränering bedöms behöva utföras inom 25 år.

Kostnad: 3 000 000 kr
År: 2051

Sammanställning underhållskostnader kommande 50 åren.

Underhåll	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036-2045	2046-2055	2056-2065	2066-2075
Tak					150								500	
Fasader													4 000	
Fönster									300		600	1 800	300	600
Entrédörr												100		100
Balkonger												600		
Trapphusen och källare											1 000			1 000
Tvättstuga						150						450		
Uppvärmningssystem										350		4 500	350	
Vatten och avlopp		100			800								3 000	
Elektriska installationer														
Hissarna									1 800				1 800	
Ventilation												3 000		
Mark och dräanering												3 000		
Summa	0	100	0	0	950	150	0	0	2 100	350	1 600	13 450	9 950	1 700
											Summa inom kommande 50 år			30 350

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Räcken vid franska balkongerna och balkongerna mot gatan är enligt min bedömning inte godkända med avseende på fallrisken. Det har gjorts försök med att montera plexiglas för räckena men på flera lägenheter är dessa borta vilket medför en stor risk för fallolyckor för barn. Enligt min bedömning måste utförandet förbättras.

2. Vid besiktningen upplyste några av de boende om brister i badrummen så som rörgenomförningar i duschzon, fogar som släpper och enstaka spräckta klinkerplattor. Eftersom det inre skicket i lägenheterna är den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar har jag inte tagit hänsyn till det i mina bedömningar.

3. Vid utförda radonmätningar mellan 2011-2014 var tre av mätpunkterna över gällande gränsvärde. Om inga åtgärder gjorts eller nya mätningar gjorts bedömer jag att man måste göra nya mätningar och åtgärder så att värden under 200 uppnås.

4. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

COMPOCIT

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.



Yttertak med målad falsad plåt



Takskydd vid skorstenar



Plåtdetaljer där färgen flagar



Ej fallsäkert utfört räcke



Kungsbalkong med renoverat tätskikt



En av hissmaskinerna



Nya elektriska installationer



Undercentral för värme och varmvatten



Tvättstugan



Rum för avfallshantering