

DENSIA

TEKNISK UTREDNING OCH UNDERHÅLLSPLAN

Lidingö Småland 2



Björnvägen 7

Lidingö

Densia AB
Box 44008
100 73 Stockholm

Besöksadress: Sjöbjörnsvägen 36
Org nr: 556610-0169
Styrelsens säte: Stockholm

E-post: asa.heller@densia.se
Telefon direkt: 070-066 24 15
Webbplats: www.densia.se

Stockholm 2025-08-20

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Lidingö Småland 2

Uppdrag

Av Brf Småland har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas för ekonomisk planering och underhållsplanering av fastigheten. Enskilda lägenheters behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 15 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Kostnaderna redovisas inkl. moms och i dagens prisläge. Priserna gäller för arbete och material.

Några åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet och / eller enskilda lägenheters behov av renovering, finns angivna under noteringar och upplysningar.

Besiktningförhållanden

Besiktning utfördes den 3 april 2025, vädret var halvklart, temperatur ca grader. Vid besiktning medverkade Astrid Franzén och Mark Shay.

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara.



Kort beskrivning av fastigheterna och byggnaden.

Fastigheten är bebyggd med ett gathus uppfört i fyra våningsplan med bostäder källare och förrådsvind. I byggnaden finns ett trapphus som löper från ½ tr till översta våningsplanet.

Antal lägenheter 13st, bostadsyta ca. 675 m² samt en lokalyta om ca. 35 m².

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1912

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

2024 Tvättmaskin ny
2021 Installation av laddstolpar och el till förrådet
2019 Byte av kodlås vid entréporten samt montering av fjärröppning av källardörren
2018 Indragning av fiber
2017 Takinspektion utfördes
2017 Ventiler byttes på radiatorer
2017 Inläggning av linoleummatta i trapphus
2017 Målning av källargolv
2017 Ny balkongdörr 1 trappa
2017 Nya eluttag i källare och utomhus
2016 Tvättmaskin och Torktumlare
2016 Renovering av tvättstuga
2016 Målning av snickerier i trapphus
2014 En köksstam utbytt
2013 Bergvärmepump installerad
2013 Sophus byggt
2011 Spolning/filmning av stammar
2009 Fönster renoverades och målades utvändigt
2007 Putsades fasad samt nya balkongräcken monterades
1980 Stambyte (inte alla)



Grundläggning: (Bedömd)	Grundlagt på stöd- eller friktionspålar av betong och/eller stål.
Källarytterväggar: (bedömda)	Betong
Stomme:	Tegel
Bjälklag: (bedömda)	Bjälklag: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Trä
Gård:	Grusad bakgård med planteringar och träd samt cykelförråd.
Fasader:	Putsade
Balkonger:	Balkongerna är med tätskikt samt gjutet ytskikt. Räckerna är i smide.
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor med underlagspapp.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning av sten med linoleum i trappavsats, väggar och tak är målade.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren.
Tvättutrustning:	2st. tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och luddlåda.
Lägenhetsförråd:	Finns på vind och i källare.
Sophantering:	Sopkärl på hjul.
Uppvärmning:	Bergvärme.

Ventilation: (enligt uppgift)	Självdraagsventilation. OVK utförd 2025-02-27 och är godkänd.
Radon:	Radonmätning utfördes 2018-01-22 med värdet 30 Bq/m ³ vilket är godkänt (godkänt ska vara under 200 Bq/m ³).
Energideklaration:	Energideklarationens giltighetstid har utgått. Ny behöver utföras.
Fiber:	Fiber finns framdragen.



Noterade brister

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

1. Byggdel: Avloppsstammar
Noteringar: Stambyte har utförts i omgångar (1980 samt 2014)
Bedömd åtgärd: Man bör spola och filma stammar för att kontrollera skicket.
Om stammar är i sämre skick kan man ev. relina dem.
Mängd: Alla avloppsrör från lägenheterna till kommunal anslutningspunkt.
Aktualitet: Snarast spolning/filmning
(Man bör räkna med en kombination av relining/stambyte).
Bedömd kostnad: Ca. Spolning/filmning ca 20 000 kr.
(Om relining krävs: ca 500 000 kr, grovt uppskattat).
2. Byggdel: Yttertak
Noteringar: Yttertaket har betongpannor.
Bedömd åtgärd: Pannorna har ca 40 års livslängd, takpapp har ca 30 års livslängd. Man bör räkna med kommande behov av renovering/förnya taket.
Mängd: Yttertak.
Aktualitet: Inom ca 15 år.
Bedömd kostnad: Ca. 1 000 000 kr.
3. Byggdel: Tvättstugans maskiner
Noteringar: Det finns 1st torktumlare från 2016, 2st tvättmaskiner från 2016 samt 2024 samt ett torkskåp.
Bedömd åtgärd: Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp har en teknisk livslängd på ca 15-20 år, byt ut maskinerna när kostsamma reparationer uppstår.
Mängd: a) En tvättmaskin och en torktumlare b) Ett torkskåp.
Aktualitet: a) Inom ca 10 år. b) Inom ca 10 år.
Bedömd kostnad: a) Ca 100 000 kr. b) Ca 30 000 kr.
4. Byggdel: Port
Noteringar: Porten kan bli uttorkad och få ett slitet utseende om man inte underhåller den.
Bedömd åtgärd: Olja in port, smörj gångjärn, montera ny tätlist vid behov.
Mängd: Port i trä.
Aktualitet: Inom 3 år samt därefter ca vart 5:e år.
Bedömd kostnad: Ca 15 000 kr. (kostnaden tas upp 3 ggr i kalkylen.)

-
5. Bygghet: Fönster och trädörrar
Noteringar: Fönster målades 2011 år och är i olika skick, en del har sprickor i trä och färg som lossnar.
Bedömd åtgärd: Fönster och trädörrar bör målas om utvändigt vart 10:e år, byt tätlistor vid behov. Ett par fönster kan ha behov av byte av trädetaljer.
Mängd: Alla fönster och trädörrar.
Aktualitet: Snarast.
Bedömd kostnad: Ca. 250 000 kr.
6. Bygghet: Dränering
Noteringar: Man har haft problem med genomträngande vatten i källare (mot framsida hus).
Bedömd åtgärd: Man bör ut dränera framsida hus samt längs den västra fasaden.
Mängd: Ca 35 lm.
Aktualitet: Snarast.
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr.
7. Bygghet: Balkonger
Noteringar: En av husets balkonger har synliga fuktgenomslag, ytskiktet börjar lossna från undersidan. Den tekniska livslängden på en balkong är ca 50 år.
Bedömd åtgärd: Vi rekommenderar att man genomför en renovering av den balkongen, genom att ytskiktet byts ut, i samband med renoveringen bör man grundligt undersöka skicket på alla balkongernas järnbalkar och armering för att undersöka eventuella rostangrepp samt åtgärda/renovera dessa där behov finns.
Mängd: 7st balkonger.
Aktualitet: Snarast.
Bedömd kostnad: Minst ca 50 000 kr (om endast ytskiktet behöver förnyas) denna kostnad tas med i kalkylen.)
Ca 500 000 kr (om balkongerna kräver totalrenovering).

-
8. Byggdel: Entrétrapp
Noteringar: Man har problem med att stentrappen börjar luta ned mot höger samt att stenarna lossnar ur sin position.
Planerat underhåll: Man bör åtgärda trappen innan onödiga fallskador sker, montera ner trapp fyll ut under trapp och återmontera trappen.
(detta bör utföras efter dräneringsarbetet är färdigt)
Mängd: Trappen
Aktualitet: Inom 1 år.
Bedömd kostnad: Ca 80 000 kr.
9. Byggdel: Ventilation
Noteringar: OVK är utförd och blev godkänd 2025.
Bedömd åtgärd: Man bör inför kommande OVK åtgärda anmärkningarna.
OVK bör ske enligt gällande regler vart 6:e år.
Mängd: Alla ventilationskanaler.
Aktualitet: Åtgärder snarast samt OVK senast 2031-02-27 samt därefter vart 6:e år.
Bedömd kostnad: Ca 15 000 kr per OVK. (kostnad tas upp 2 ggr)
10. Byggdel: Fasad
Noteringar: Fasaden har en del mindre ytor med färg som lossnar, mestadels i nedkant.
Fasaden börjar få ett flammigt och smutsigt utseende med grön påväxt på två sidor. (baksida och en gavel)
Bedömd åtgärd: Man bör rengöra fasader med påväxt innan den blir missfärgad samt slipa förbättra färg som lossnar i nedkant fasad.
Mängd: Ca 300 m².
Aktualitet: Inom 3 år.
Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr.
11. Byggdel: Entrégång med plattor/ Muren
Noteringar: Entrégång med plattor har plattor som lossnar, mestadels i nedkant.
Muren börjar luta.
Bedömd åtgärd: Entréplattorna bör åtgärdas så de ligger fast.
Muren bör åtgärdas och riktas så den blir rak och stadig.
Mängd: Mur och entrégång.
Aktualitet: Inom 1 år.
Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr.

15 årig underhållsplan

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda och innefattar arbete utförda av fackmän inom varje område. Priserna är inkl. moms och i dagens prisläge. För inhämtande av priser bör anbudsförfarande tillämpas. Tidpunkter kan flyttas fram eller tidigareläggas. Priser vid upphandling kan variera mycket kraftigt. Ibland ända upp till +/- 50 %. Kostnaderna kan även variera p.g.a. en del oförutsedda följdarbeten och val av material/ytskikt osv.

Enklare exelfil som bifogas separat kan lätt ändras och byggas på:

Datum: 250725																	
Vi har med årlig avsättning som ett exempel.																	
Fastighet: Lidingö Småland 2 Kalkyl 15 år																	
Planerat underhåll i tusental kr per år. Grovt bedömda, inklusive moms och i dagens prisläge.																	
Pkt	Bygghet / Inom år	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Summa
	Årtal	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
1	Avloppsstammar	20						500									520
2	Yttertak															1000	1000
	Tvättstugans maskiner										130						130
4	Port			15					15					15			45
5	Fönster och trädörrar	250															250
6	Dränering		200														200
7	Balkonger	50															50
8	Entrétrapp	80															80
9	Ventilation							15						15			30
10	Fasad			500													500
11	Entrégång		50														50
12																	0
13																	0
	Summa inkl. moms	400	250	515	0	0	0	515	15	0	130	0	0	30	0	1000	2855
	Årlig avsättning	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	2855

Noteringar och upplysningar.

(Bl.a. några åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet och / eller enskilda lägenheters eller lokalers behov av reparationer)

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

1. Det utförs ingen systematisk brandskyddskontroll i byggnaderna. Det är fastighetsägarens ansvar att brandskyddet är fullgott. Föreningen bör anlita en brandskyddskonsult som upprättar en systematisk brandskyddskontroll. Därefter kan styrelsen utse någon som sköter de regelbundna kontrollerna. Kostnaderna bedöms rymmas inom normala driftskostnader.
2. I tvättstugan noterades att en inspektionslucka i golv bör åtgärdas/förnyas då ramen rostade sönder. Kostnad: Ca 10 000 kr.
3. I källare och vind bör man hålla utrymningsvägar fria från bråte för att undvika risk vid utrymning.
4. Takrännor och markbrunnar bör rensas årligen. Markbrunnar bör spolas vart 10:e år.
5. I alla lägenheter bör man se till att fuktsäkra golvet i köksskåp under vask för att undvika onödigt fuktpåverkan. Fuktskydd ska finnas under diskmaskiner och kyl/frys-skåp.
6. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.

Densia AB

Åsa Heller
Byggnadsingenjör

Fotobilaga



Fönster med färg som lossnar.



Balkong med delar som lossnar.



Trappan sjunker.



Missfärgad fasad.



Stenläggning vid entré börjar röra sig.



Muren börjar luta.