Kv Vilan 3 – Ingemarsgatan 9, Stockholm

Programhandling – förstudie



PROGRAMHANDLINGSKALKYL

Upprättad: 2026-09-18 (Rev 2026-09-21)

HANDLÄGGARE: Kyriakos Dimitriadis

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- Kalkylredovisning Flik 1

1. DOKUMENTATION SOM LIGGER TILL GRUND FÖR KALKYLEN

- 2024-09-13_Micasa_Vilan_3_LCC_fönsterrenovering.pdf
- Konstruktionsrapport Kv. Vilan 3.pdf
- Rapport.pdf
- Statusbesiktning Micasa – Vilan.pdf
- Vilan 3 - program_förstudie 250320.pdf
- Vilan 3 Antikvarisk förundersökning 240508.pdf
- Ytskikt 1 tr.pdf
- Ytskikt 2 tr.pdf
- Ytskikt 3 tr.pdf
- Ytskikt BV.pdf

2. INGÅENDE KOSTNADER

Kalkylen är upprättad som en övergripande inriktningskalkyl baserad på nyckeltal och erfarenhetsvärden. Underlaget utgörs av förstudierapport, tillgänglighetsstudie, statusbesiktning, konstruktionsrapport och antikvarisk förundersökning. Handlingarna är framtagna i ett tidigt skede och innehåller inte fullständiga mängder eller samordnade tekniska lösningar.

Byggnaden är uppförd 1909–1910 och är grönklassad, vilket innebär att åtgärderna ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Angiven BRA är cirka 691 m² och BTA är 868m^2.

Ingående kostnader

Kalkylen omfattar etablering, arbetsplatsomkostnader, skydd av kvarvarande byggnadsdelar, provisorier, selektiv rivning, avfallshantering och normal återställning efter genomförda arbeten. Reserv ingår för hantering av miljöfarliga material, men omfattningen kan fastställas först efter genomförd miljöinventering.

I kalkylen ingår stambyte med byte av vertikala och horisontella avloppsledningar, anslutningar, golvbrunnar och berörda vattenledningar. Byggarbeten för håltagning, schakt, inklädnader, brandtätning och återställning ingår.

Berörda våtutrymmen renoveras med nya tätskikt, golv- och väggbeklädnader samt sanitetsutrustning. Fyra WC/duschutrymmen förutsätts byggas om för förbättrad tillgänglighet enligt förstudien.

Tillagningsköket förutsätts genomgå en fullständig renovering med nya ytskikt, golv, tätskikt, brunnar, köksinredning och utrustning samt anpassning av köksventilation, kåpa och fettavskiljning.

PROJEKTORIENTERARNA I STOCKHOLM AB
T: +46 (0)8 480 04 289
M:kontakt@projektorienterarna.se
W: projektorienterarna.se

Ventilationskostnaden omfattar nytt eller ombyggt system med värmeåtervinning, kanaler, isolering, aggregat, styrning, injustering, brandspjäll och erforderliga takgenomföringar. Anpassning av befintligt fläktrum ingår på övergripande nivå.

Elkostnaden omfattar uppgradering av centraler och stigare, kraftförsörjning till nya installationer samt byte och komplettering av belysning i boenderum, gemensamma utrymmen, teknikutrymmen, källare, gård och fasad. Närvarostyrning och trygghetsbelysning ingår.

Brandskyddsåtgärder omfattar uppgradering av brandlarmscentral och brandlarm, brandtätningar samt erforderliga kompletteringar av dörrar och utrymningsfunktioner. En preliminär reserv bör finnas för kompletterande utrymningsväg eftersom någon färdig lösning inte redovisas.

Värme- och undercentralsarbeten omfattar byte av uttjänta komponenter, komplettering av styrning, förbättrad rörisolering och uppdatering av driftkort. I tvättstugan ingår byte av äldre maskiner och torkskåp samt erforderliga elkompletteringar.

Tillgänglighetsåtgärderna omfattar en utvändig rullstolshiss mellan Ingemarsgatans nivå och huvudentrén samt en invändig lyftlösning i form av plattformshiss eller trapplyft. Därutöver ingår mindre tröskel-, dörr- och planlösningsåtgärder. Kostnaderna för hissarna är preliminära eftersom typ, placering och byggtekniska förutsättningar inte är fastställda.

Fönsterkostnaden baseras på antikvarisk renovering av byggnadens cirka 36 fönsterpartier. Arbetena omfattar verkstadsrenovering, trä- och kittlagning, energiglas, beslag, tätlister och målning med traditionella metoder. Åtgärder på fem takfönster, balkong- och utrymningsdörrar samt huvudentréparti ingår.

Fasadåtgärderna omfattar lokala fog- och tegellagningar, putslagningar, omputsning och återskapande av dekormålning vid entréportalen samt reparation av sockeln mot gården. Någon fullständig fasadrenovering har inte förutsatts.

Takarbetena omfattar målning och lokala plåtreparationer, förbättring av avvattning kring hinder och genomföringar, komplettering av taksäkerhet samt tilläggsisolering av vind. Fullständigt takbyte ingår inte.

Invändigt ingår byggmässig återställning efter stambyte och installationsarbeten samt lokala ytskiktsåtgärder och mindre planlösningsanpassningar. Någon generell totalrenovering av samtliga boenderum och gemensamma utrymmen har inte förutsatts.

Mindre åtgärder på sophus, dörrmiljöer, brunnar, rännor och stuprör ingår som preliminära klumpsummor eftersom omfattningen inte är närmare utredd.

Konstruktionsåtgärder omfattar inspektionsöppningar, håltagningar, lokala avväxlingar och mindre förstärkningar i samband med stambyte och nya installationer. Separat reserv ingår för eventuell förstärkning av bjälklaget vid fläktrummet.

Viktiga osäkerheter

Kalkylen innehåller betydande osäkerheter eftersom exakta mängder, BTA, installationsprinciper, hisslösningar, evakueringsförutsättningar, miljöförekomst och behovet av konstruktionsförstärkningar inte är fastställda. Det behöver också klargöras om verksamheten ska vara kvar under byggtiden eller om byggnaden ska evakueras, eftersom detta påverkar APO, etappindelning, provisorier och produktionstid väsentligt.

3. EJ INGÅENDE KOSTNADER

- Lös inredning och utrustning
- Hantering av miljöfarliga ämnen som t.ex. PCB, Asbest, förorenade schaktmassor mm.
- Kostnader för provisorier ingår ej

4. ÖVRIGT

Produktionstid för hela projektet beräknad till 14 byggmånader

Kalkylen är upprättad i kostnadsläge mars 2026, baserat på senaste index från 15 februari 2026.
Prissättningen grundar sig på att arbetena sker på ordinarie arbetstid utan uppehåll
APO kostnaden är baserad på erfarenhetssiffror från liknande projekt med %-påslag på nettoentreprenadkostnaden.

Granskad av Kyriakos Dimitriadis.

5. KVALITETS- OCH MILJÖANSVARIG

Projektorienterarna i Stockholm AB är certifierade enligt standarderna ISO9001:2015 och ISO14001:2015

2026-09-18

Rev 02 2026-09-21

Kv Vilan 3 - Ingemarsgatan 9

BRA **697 Kvm**
BTA **868 Kvm**

				Kkr	*Kr/m2 (BTA)*	*Kr/m2 (BRA)*
Entreprenadkostnader	Utvändig mark och finplanering	Ingår ej		0	*0*	*0*
	Schakt och grundläggning	Ingår ej		0	*0*	*0*
	Markförstärkning - pålning	Ingår ej		0	*0*	*0*
	Rivning - avväxling			982	*1 131*	*1 408*
	Sanering			546	*629*	*783*
	Åtgärder stomme			675	*777*	*968*
	Stomkomplettering			1 468	*1 691*	*2 106*
	Golvytskikt plastmatta			254	*293*	*365*
	Renovering fönster			1 751	*2 017*	*2 512*
	Åtgärder fasad inkl. ställning			1 338	*1 541*	*1 920*
	Åtgärder yttertak, inkl. tilläggsisolering av vind			938	*1 081*	*1 346*
	Inredning tvättstuga			532	*613*	*763*
	Brand- och ljudtätning			206	*238*	*296*
	Anpassning WC/dusch			1 120	*1 290*	*1 607*
	Ytskikt våtrum			686	*791*	*985*
	Inredning WC/dusch			192	*221*	*275*
	Tillagningskök			462	*532*	*663*
	VA			1 148	*1 323*	*1 648*
	VA Stammar			259	*298*	*372*
	Sprinkler	Ingår ej		0	*0*	*0*
	Värme - (UC)			377	*434*	*540*
	Kyla	Ingår ej		0	*0*	*0*
	Luft			1 279	*1 473*	*1 835*
	Kökskåpa			280	*323*	*402*
	El, Tele, Data			957	*1 103*	*1 374*
	Brandlarm			142	*164*	*204*
	Hiss - transport (tillgänglighetsanpassningar)	Ingår ej		0	*0*	*0*
	Styr			109	*126*	*157*
	Platsadministration		10%	1 570	*1 809*	*2 253*
	Arbetsplatsomkostnader APO		12%	1 884	*2 171*	*2 703*
	Projektering		8%	1 256	*1 447*	*1 802*
	Centraladministration & TE-arvode		10%	2 041	*2 352*	*2 928*
	Summa entreprenadkostnader			**22 453**	*25 867*	*32 213*
	Option 1 - Hiss tillgänglighetsanpassningar			3 372	*3 885*	*4 838*
	Option 2 - Sprinkler			670	*772*	*962*
Byggherrekostnader	Nedlagda kostnader, utredning mm			0	*0*	*0*
	Projektering ramhandling		4,0%	703	*810*	*1 009*
	Projekt- och byggledning		4,5%	1 010	*1 164*	*1 450*
	Anslutningsavgifter (VA & EL)			0	*0*	*0*
	Myndighetsavgifter *			250	*288*	*359*
	Besiktning			400	*461*	*574*
	Byggherrens interna administration		3,0%	674	*776*	*966*
	Försäkringar			45	*52*	*64*
	Konstnärlig utsmyckning		0,5%	112	*129*	*161*
	Ränte- och byggnadskreditiv*			0	*0*	*0*
	Indexjustering			0	*0*	*0*
	Budgetreserv (% på samtliga kostnader)		15%	3 847	*4 432*	*5 519*
	Summa byggherrekostnader			**7 042**	*8 112*	*10 103*
SUMMA	exkl moms			29 494	*33 979*	42 316
	moms 25%			7 311	*8 423*	*10 489*
Totalt	kkr			**36 805**	*42 402*	52 805

* exkl moms

** Optionerna ingår inte i kalkylens slutsumma.