Kv. Vilan 3

1. FASTIGHETSÖVERSIKT

- **Adress:** Ingemarsgatan 9, Stockholm
- **Ägare:** Micasa Fastigheter i Stockholm AB
- **Byggår:** 1909–1910
- **Nuvarande användning:** Korttidsboende
- **Kulturhistorisk klassificering:** Grönklassad, särskilt värdefull byggnad enligt Stadsmuseet

---

2. STATUSBEDÖMNING AV FASTIGHETEN

2.1 Konstruktion (Enligt K-rapporten)

- **Grund och källare:**
  - Uppbyggda i granit, tegel och natursten, delvis direkt på berg.
  - Nödvändigt att göra noggranna utredningar inför håltagningar vid stambyte för att undvika instabilitet och fuktproblem.
- **Bjälklag:**
  - 24 olika typer, främst träbjälklag med eller utan brand tegel, samt betongbjälklag med stålbalkar.
  - Vissa bjälklag överbelastade, särskilt i fläktrum; kräver kompletterande kontroll och eventuell förstärkning.
- **Tak och vind:**
  - Traditionell träkonstruktion med både kall- och varm vind.
  - Takets isoleringsförmåga är låg (U-värde 0,19 W/m²K).
  - Ytterligare isolering och förstärkningar nödvändiga vid installationer (t.ex. solpaneler, ventilation).
- **Fasad:**
  - Tegelfasad med putsade detaljer.
  - Slitage, putsavfall och sprickbildning kräver punktvisa förstärkningar och reparationer.

2.2 VVS – Avlopp och stammar

- Omfattande rost och sprickor i samtliga vertikala och horisontella avloppsstammar.
- Stopp och översvämningar har förekommit regelbundet.

2.3 Elinstallationer

- Elcentraler och stigare äldre, uppfyller inte fullt ut dagens standard och säkerhetskrav.

2.4 Ventilation

- Läckande ventilationskanaler och obalanserade luftflöden mellan köksfläkt och tvättstuga.
- Otillräcklig isolering av ventilationskanaler.

2.5 Ytskikt och interiör

- Badrum, våtutrymmen och gemensamma utrymmen har slitna och bristfälliga ytskikt.
- Korridorer målade under 2024, behöver skyddas vid renovering.

2.6 Fönster och dörrar

- Äldre fönster med energiläckage.
- Huvudentréporten är sliten och kräver renovering.

2.7 Kök

- Tillagningskök med sliten utrustning och bristfällig golvkonstruktion.

2.8 Sophantering

- Sophus med undermålig tillgänglighet och tydlighet.

2.9 Brandskydd

- Otillräckliga utrymningsvägar och utdaterad brandlarmscentral.

2.10 Energioptimering och Undercentral (UC)

- Otillräcklig isolering och äldre komponenter i UC.
- Driftkort saknar aktuell information.

2.11 Miljö

- Behov av miljöinventering (asbest, PCB, tungmetaller etc.) inför byggstart.

2.12 Dagvattenhantering

- Befintligt system dimensionerat för lägre regnmängder, behöver anpassas till dagens krav (10-års regn).

---

3. PLANERADE ÅTGÄRDER

3.1 Stambyte och rörinstallationer

- Byte av samtliga vertikala och horisontella stammar, rörstråk och kallvattenledningar (från bottenplatta till kommunalt nät).
- Byte av alla grodor, stick och golvbrunnar.

3.2 Tillagningsköket

- Komplett renovering inklusive ny utrustning, golvmatta, brunnar och tätskikt.

3.2.1 Ventilation i tillagningskök:

- Ventilationen behöver ses över och anpassas för att säkerställa tillräckliga luftflöden, effektiv fettavskiljning samt god arbetsmiljö.
- Befintlig fläktkåpa ses över och byts vid behov ut mot en modern och energieffektiv lösning med rätt dimensionerad luftmängd och godkänd fettavskiljning.

3.3 Våtutrymmen och badrum

- Komplett renovering med tätskikt, golv och väggbeklädnad samt energibesparande sanitetsutrustning.

3.4 El och belysning

- Genomgång av stigarsystem och centraler, ersättande av äldre utrustning.
- Byte av belysningsarmaturer i teknikutrymmen, källare, innergård, boenderum, fasad, med närvarostyrning.
- Komplettering med trygghetsbelysning vid entréer.

3.5 Tvättstuga

- Byte av torkskåp och maskiner äldre än 2020.
- Komplettering med två personskyddsautomater.

3.6 Ventilation

- Installation av nytt ventilationssystem med värmeåtervinning, kompletterande isolering och kanalåtgärder.

3.7 Fönster och fasad

- Renovering av fönster med montage av 4 mm energiglas enligt antikvariska riktlinjer.
- Målning och punktlagning av fasad och fasadsockel.

3.8 Tak och vind

- Målning och plåtarbeten på yttertak.
- Tilläggsisolering av vinden.

3.9 Brandskydd

- Uppgradering av brandlarmscentral, och uppdatering av brandskyddsbeskrivning.

3.10 UC och värmeinstallationer

- Inventering och byte av uttjänta UC-komponenter samt uppdatering av samtliga driftkort.
- Förbättrad rörisolering för ökad energieffektivitet.

3.11 Sophus

- Renovering av sophus, nya dörrmiljöer, förbättrad tillgänglighet och tydlig avfallsskyltning.

3.12 Dagvattenhantering

- Förstärkning och anpassning av brunnar, rännor och stuprör för att klara dagens regnmängder.

3.13 Miljöinventering

- Komplett miljöinventering utförs före byggstart.

3.14 Tillgänglighet och Entréer

- Entrén är placerad en våning över gatunivå utan hiss, vilket begränsar tillgängligheten.
- Endast en befintlig utrymningstrappa utgör en säkerhetsrisk; behov finns av kompletterande utrymningsväg.
- Huvudentréporten är i dåligt skick och behöver renoveras varsamt enligt antikvariska riktlinjer.
- Intern logistik sker via lyftbord, vilket är opraktiskt; bättre lösningar bör utredas.

3.15 Ytskikt och Planlösning:

- **Ytskikt:**
  - Ytskikten är slitna med sprickbildning och färgavflagning i boenderum, våtutrymmen och kök. Generellt behov av renovering och målning finns.
  - Ytskiktsmaterial och kulörer ska väljas i samråd med antikvarisk expertis för att säkerställa kulturhistorisk anpassning.
  - Badrummen behöver ny golvmatta med uppvik och nya väggbeklädnader efter stambyte.

- **Planlösning:**
  - Befintlig planlösning saknar funktionella utrymningsvägar och effektiv intern logistik.
  - Förslag att utreda möjligheter att förbättra och optimera befintlig planlösning med avseende på tillgänglighet, säkerhet och verksamhetens behov.
  - Anpassning av entréer, korridorer och gemensamma ytor rekommenderas för bättre tillgänglighet och logistik.

---

4. PRIORITERING OCH RISKBEDÖMNING

Prioritet	Åtgärdsområden
Hög	Stambyte, våtutrymmen, brandskydd, ventilation, kök
Medel	El, belysning, fasad, fönster, UC, tak, sophantering
Låg	Tillgänglighet, entré och logistik

- Risker med att inte åtgärda: Fortsatta vattenskador, försämrat inomhusklimat, ökad energiförbrukning, säkerhetsbrister.

---

5. EKONOMISK UPPSKATTNING OCH TIDSPLAN

- Preliminär budget: 29,7 miljoner kronor ex moms totalt
- Nästa steg:
  - Inriktningsbeslut
  - Systemhandling – 6 månader
  - Bygglov
  - Genomförande beslut
  - Upphandling – 3 - 4 månader
  - Byggstart
  - Genomförande - ca 1 år
  - Projektavslut
