

RAPPORT

Kund
Smedjebackens kommun

Sammanfattning underhållsinventering Herosfältet – Smedjebacken



Handläggare
Robert Johansson
Tel
+46 10 505 64 07
E-mail
robert.s.johansson@afry.com

Datum
2021-08-30
Uppdragsnr
204769

RAPPORT

Innehållsförteckning

1 Omfattning	3
2 Sammanfattning	3
3 Byggnader	4
3.1 Barken Arena - Fotbollshall	4
3.2 Ovakohallen – Ishall	5
3.3 Smedjehallen - Sporthall	6
3.4 Läktare (mellan bandyplan och fotbollsplan)	7
3.5 WC - Prästanbadet.....	8
4 Underhållsplanen	9

RAPPORT

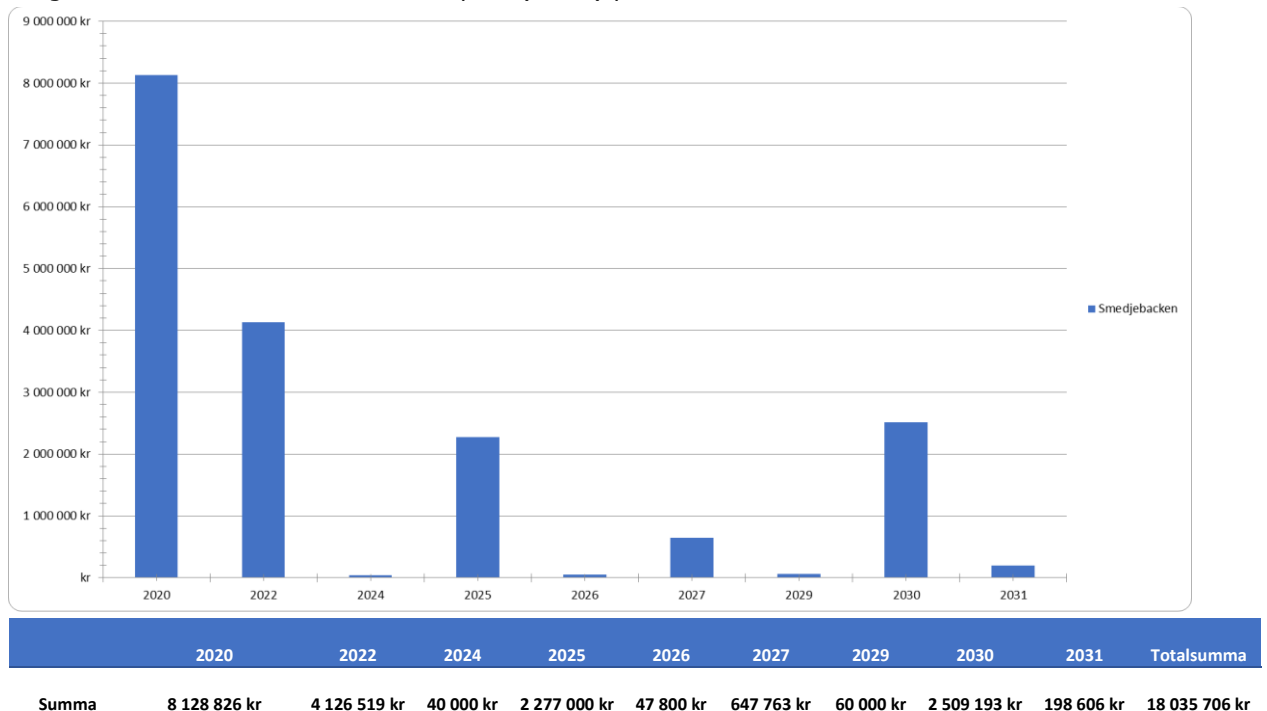
1 Omfattning

Fastighetsbeteckning Smedjebacken 3:1
 Byggnader Barken Arena, Ovakohallen, Smedjehallen, Läktare, WC - Prästanbadet

2 Sammanfattning

Underhåll 10 år inkl. underhållsskuld (2020).

Diagram och tabell från er underhållsplan (10 år) på webben:



Avloppssystemet i Smedjehallen börjar närma sig teknisk livslängd (ej beräknat i underhållsplanen). En noggrannare undersökning av status och omfattning bör genomföras.

Mer detaljerad information kring underhållsåtgärderna finns på bm.afconsult.com.

Inloggning till UH-webben:

Användare: smedjebacken1

Lösenord: sm09arcio7

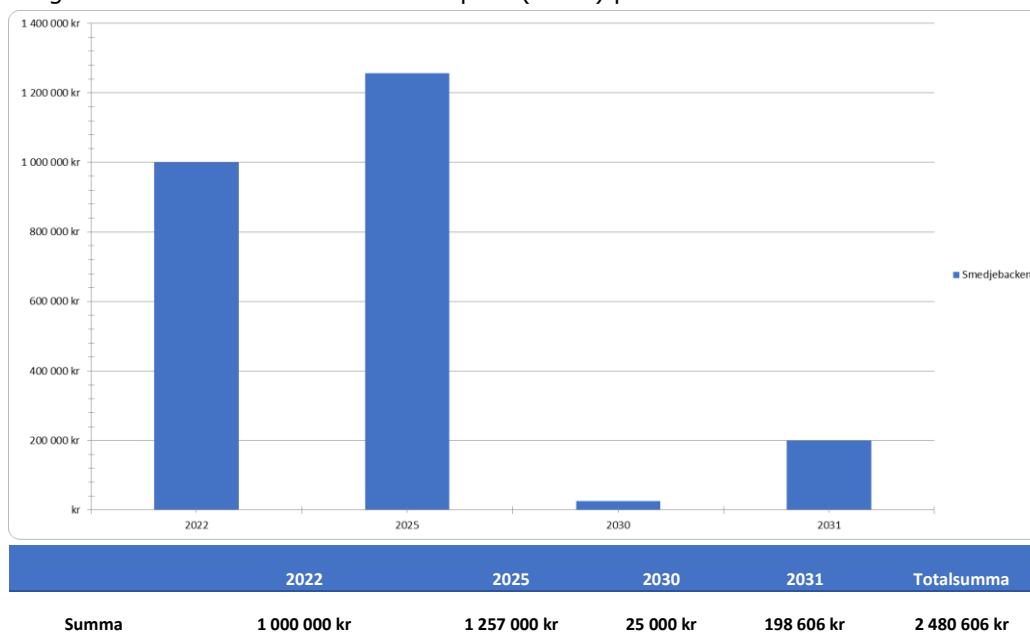
RAPPORT

3 Byggnader

3.1 Barken Arena - Fotbollshall

Byggår 2006. Fasadytan är i behov av ommålning/komplettering. Ny belysning över planen installerades kring 2018. Konstgräsplanen är enligt uppgift i okej skick, men med tanke på att den är 15 år gammal bör ett byte inom ca 5 år tas med i underhållsplanen.

Diagram och tabell från er underhållsplan (10 år) på webben:



Fasadyta trä ommålning/komplettering 2022 och byte av konstgräs 2025 är de större posterna de kommande 10 åren.



Delar av fasadytan.

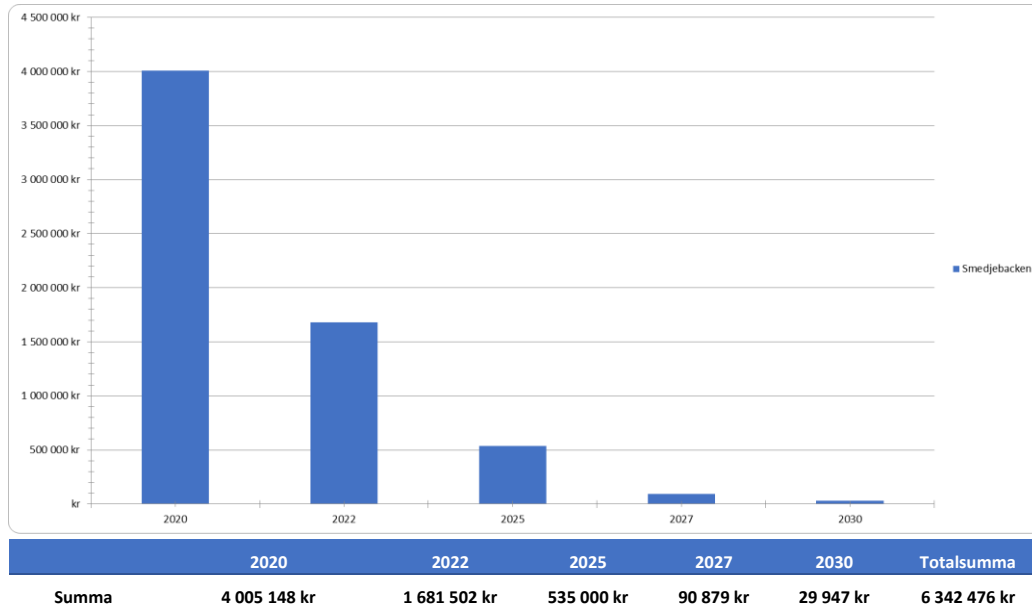
RAPPORT

3.2 Ovakohallen – Ishall

Byggår 1987. Ny belysning över planen installerades kring 2018. Ommålning av innerväggar och ev. ny plastmatta i cafédelen kring 2010 i föreningens regi.

Total underhållsskuld ca 4 000 000 kr (visas som år 2020).

Diagram och tabell från er underhållsplan (10 år) på webben:



Klimatskal (taktäckning, fasad), teknisk centralutrustning (värme, vent) och inredning wc/dusch är de större posterna i underhållsskulden. Ytskikt i wc/dusch och hiss är de större posterna 2022.



Delar av fasad samt wc/dusch.

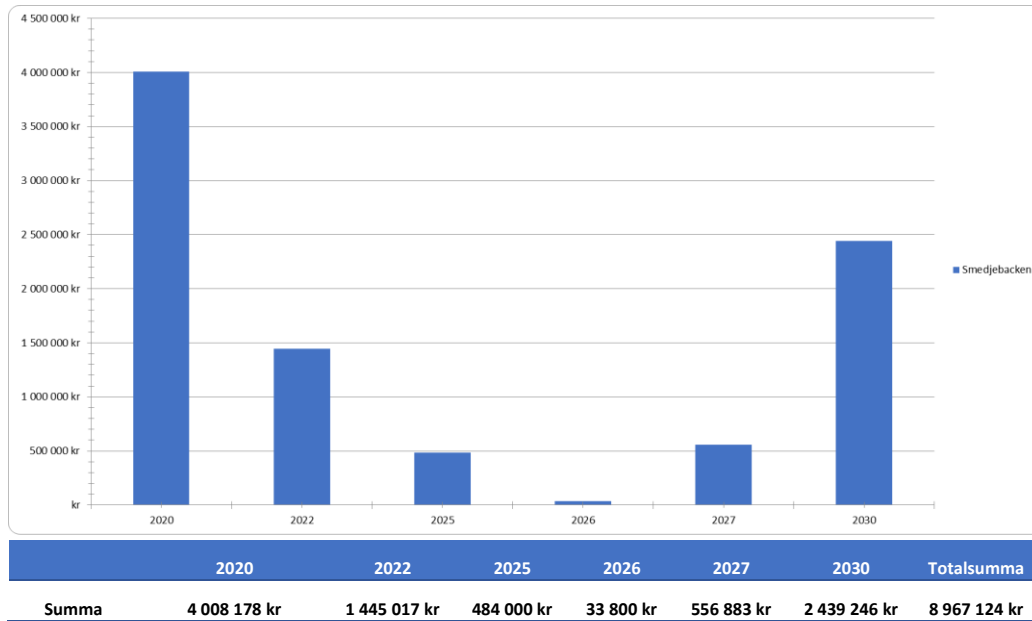
RAPPORT

3.3 Smedjehallen - Sporthall

Byggår 1976/77. Ommålning av innerväggar i korridor och omklädningsrum kring 2010. Sportgolv i hall kring 2005. Klinkergolv i korridor och omklädningsrum kring 1985.

Total underhållsskuld ca 4 000 000 kr (visas som år 2020).

Diagram och tabell från er underhållsplan (10 år) på webben:



Akustikplattor och väggplåt i hallen, teknisk centralutrustning (värme, vent), klinker- och kakelplattor i korridor-omklädningsrum-dusch/wc, inredning wc/dusch är de större posterna i underhållsskulden. Klimatskal (del av taktäckningen, fasad) är de större posterna 2022.

Avloppssystemet börjar närma sig teknisk livslängd (ej beräknat i underhållsplanen). En noggrannare undersökning av status och omfattning bör genomföras.



Delar av innertak og vegg i sporthallen samt golvbrunn i dusch og ytskikt omkl.

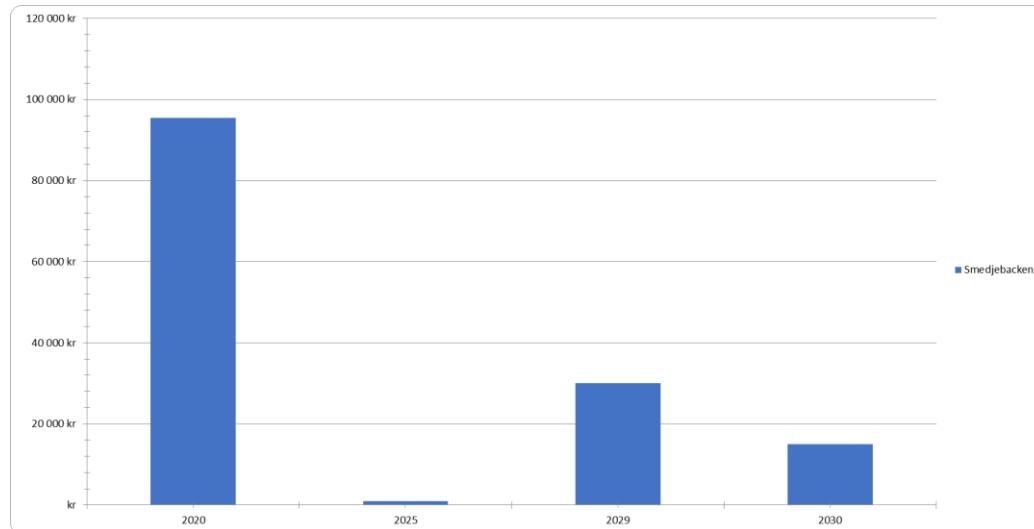
RAPPORT

3.4 Läktare (mellan bandyplan och fotbollsplan)

Byggår oklart. Taktäckning/konstruktion är i dåligt skick. Fönster och dörr 2019.

Total underhållsskuld ca 95 000 kr (visas som år 2020).

Diagram och tabell från er underhållsplan (10 år) på webben:



	2020	2025	2029	2030	Totalsumma
Summa	95 500 kr	1 000 kr	30 000 kr	15 000 kr	141 500 kr

Taktäckning/konstruktion samt invändiga ytskikt är posterna i underhållsskulden.



Taktäckning samt del av invändiga ytskikt.

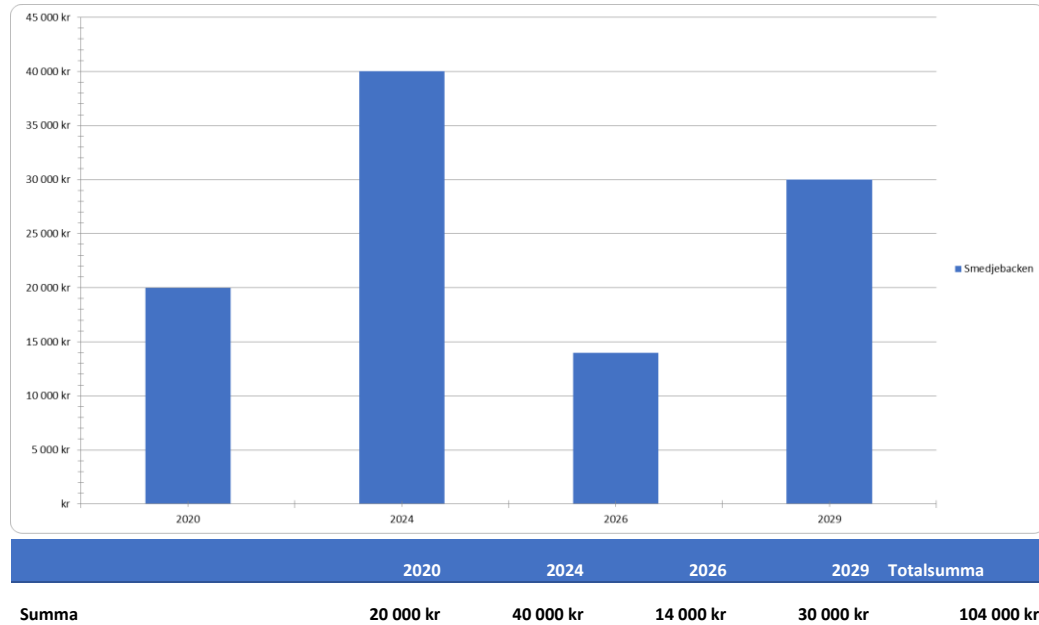
RAPPORT

3.5 WC - Prästanbadet

Byggår oklart. Några tegelpannor trasiga. Klotter i wc (sanering ej beräknat i underhållsplanen). Skador wc-dörr.

Total underhållsskuld ca 20 000 kr (visas som år 2020).

Diagram och tabell från er underhållsplan (10 år) på webben:



Trasiga tegelpannor är posten i underhållsskulden.

Ommålning fasad samt reparation/om målning dörrar är posterna 2024.



Några trasiga tegelpannor samt klotter i wc.

RAPPORT

4 Underhållsplanen

En underhållsplan är grunden i fastighetsägarens långsiktiga planering av underhåll. Syftet med en underhållsplan är att kunna skatta underhållskostnader som kan ligga till grund för budgetering av kommande underhållsåtgärder. Underhållsplanen bör hållas levande och uppdateras kontinuerligt.

Underhållsplanen är inte tillräckligt detaljerad för att ligga till grund för upphandlingar vid omfattande renoveringar då detaljnivån är för övergripande. Omfattande åtgärder på en byggnad bör alltid projekteras och en kostnadskalkyl bör alltid upprättas.

Underhåll; åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt.

Drift och skötsel; åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilket syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt (ingår inte i underhållsplanen).

Intervallerna anger hur ofta en åtgärd behöver utföras och är angivet i år. Intervallen är en uppskattad tid för underhållsbehov och kan variera beroende på en rad faktorer. De beror på validitetsproblem där posternas innehåll inte helt stämmer överens med underhållsobjektets innehåll. De kan också bero på att vissa underhållsobjekt varierar i livslängd beroende på användning, kvalitetsskillnad och skötsel.

För beräkning av framtida underhållskostnader används nyckeltal indelade efter AFF-koder. Nyckeltalen är schabloner baserade på ett standardbyggnadsverk, det vill säga en byggnad med normal utformning för att uppfylla sin funktion.

Underhållskostnaderna kan därför variera på grund av att utformningen skiljer sig. Andra faktorer som påverkar kostnaden är regionala kostnadsskillnader, marknadsläge och tidpunkt för åtgärden (längre fram i tiden när en åtgärd eventuellt utförs). Kostnaderna varierar även beroende på objektets storlek, framför allt när det gäller mindre objekt. Variationen kan generellt vara ca 25 % vid normal volym, till exempel omläggning av hela taket.

Kostnaderna redovisas utan moms och kostnader som normalt benämns byggherrekostnader ingår inte. Inom byggherrekostnader räknas kostnader för projektledning, projektering, bygglov, kvalitetsansvar, besiktning och kontroll. I normalfall brukar dessa kostnader uppskattas inom intervallet 10-20 procent av den totala entreprenadsumman, mycket beroende på entreprenadens omfattning och komplexitet.

I samband med upprättandet av underhållsplanen genomförs en inventering av förvaltningsobjekt som enligt överenskommen omfattning/detaljeringsgrad ska ingå. Bedömning av förvaltningsobjektets skick sker okulärt.