

Utlåtande över inventering, renoveringsåtgärder och budget med avseende bygg

Byggnader och anläggningar belägna inom Ekvallens Idrottsplats i Gustavsbergs centrum, Värmdö kommun

Uppdraget

Undertecknad har av Värmdö Kommun, Samhällsbyggnadsavdelningen, genom Anders Ekman, erhållit i uppdrag att tillsammans med sakkunniga för el, rör, luft, kyla och styr inventera befintliga anläggningar och ta fram kostnader för åtgärdande av konstaterade fel och underhållsbrister inom Ekvallens idrottsplats i Gustavsbergs centrum. Undertecknad har utfört en inventering av med avseende på bygg.

Inventering och kostnader för åtgärdande av konstaterade fel och underhållsbrister i befintliga anläggningar el, rör, luft, kyla och styr redovisas separat.

Inventeringen ska ligga till grund för Värmdö Kommuns övertagande av samtliga byggnader och anläggningar belägna inom Ekvallen och som i dagsläget ägs av Ekvallen Värmdö AB, EVAB. Värmdö Kommun ska med hjälp av inventeringarna erhålla en bild av kommande investeringsbehov och investeringsbudget.

Orientering

Värmdö Kommun äger all mark hörande till Ekvallens Idrottsplats samt följande byggnader och anläggningar belägna inom Ekvallens Idrottsplats:

- Sporthall.
- Kansli och omklädningsbyggnad.
- Skatebana.

Ekvallen Värmdö AB, EVAB, äger följande byggnader och anläggningar belägna inom Ekvallens Idrottsplats:

- Omklädnings- och förrådsbyggnad.
- Ishockeyrink med skärmtak.
- Ishockeyhall med servering och läktare.
- Maskinrum för kyla till ishockeyrink, ishockeyhall och bandybana.
- Ismaskingarage och vaktmästeri.
- Bandybana.
- Mindre förrådsbyggnader.

Följande byggnader och anläggningar belägna inom Ekvallen ägs av andra intressenter:

- Simhall.
- Tennishall.

Inga relationsritningar eller övriga handlingar förelåg vid inventeringen förutom enstaka skissartade ritningar.

Omfattning

Undertecknad har i samråd med Värmdö Kommun tillsammans med sakkunniga el, rör, luft, kyla och styr inventerat följande byggnader och anläggningar belägna inom Ekvallen:

- Omklädnings- och förrådsbyggnad.
- Ishockeyrink med skärmtak.
- Ishockeyhall med servering och läktare.
- Maskinrum för kyla till ishockeyrink, ishockeyhall och bandybana.
- Ismaskingarage och vaktmästeri.
- Bandybana.
- Kansli och omklädningsbyggnad (Ägs redan nu av Värmdö Kommun).

Inventering, åtgärdsförslag och åtgärdsbudget

Inventering, åtgärdsförslag och åtgärdsbudget redovisas på följande sidor enligt innehållsförteckning nedan.

Erforderliga underhållsåtgärder har bedömts inom intervallet 1 – 5 år.

Kostnader redovisas i kronor exklusive lagstadgad mervärdesskatt.

Innehållsförteckning:

- | | |
|---|---------|
| • Omklädnings- och förrådsbyggnad. | Sida 3 |
| • Ishockeyrink med skärmtak. | Sida 4 |
| • Ishockeyhall med servering och läktare. | Sida 5 |
| • Maskinrum för kyla till ishockeyrink, ishockeyhall och bandybana. | Sida 7 |
| • Ismaskingarage och vaktmästeri. | Sida 8 |
| • Bandybana. | Sida 9 |
| • Kansli och omklädningsbyggnad (Ägs redan nu av Värmdö Kommun). | Sida 10 |

Omklädnings- och förrådsbyggnad

Byggnaden återuppbyggdes efter en brand år 2002.

För byggnaden gäller följande:

Utförande - byggnadsdel	Skick	Åtgärd	Åtgärdsbudget
Grundlagd på betongbalkar som bildar en kryppgrund	Bra	Ingen	0
Bjälklag av trä	Bra	Ingen	0
Ytterväggar – målad träpanel, träregelstomme och insida plyfa	Bra	Ommålning av fasadpanel har delvis utförts. Resterande delar målas inom 1 år	200 000
Innerväggar – träregelstomme och plyfa	Bra	Ingen	0
Trätakstolar med trapetskor-rugerad plåt, snörasskydd, hängrännor och stuprör	Bra	Ingen	0
Invändigt:			
- Väggar och undertak av målad plyfa	Mindre skador	Ommålas inom 5 år	100 000
- I duschar plastmatta på väggar	Bra	Ingen	0
- Alla golv utförda med upp vikt plastmatta eller linoleummatta	Bra	Ingen	0
- Innerdörrar av trä	Hårt slitna	Byts inom 3 år	70 000
- Fönster av trä	Färg flagnar	Ommålas inom 1 år	15 000
- Bastu igenbommad	-	Renoveras eller rivs	?

Ishockeyrink med skärmtak

Betongpisten byggdes 2006 och skärmtaket 2010.

För byggnaden gäller följande:

Utförande - byggnadsdel	Skick	Åtgärd	Åtgärdsbudget
Betongplatta	Bra	Ingen	0
Skärmtak är utfört med papptäckning på isolering, trapetsprofilerad bärande plåt. Snörasskydd, hänggrännor och stuprör	Bra	Ingen	0
	Bra	Ingen	0
Gavlar delvis intäckta med träpanel, målade	Bra	Ingen	0
Stomme – pelare och balkar av limträ, målade	Bra	Ingen	0
Läktare, avbytarbås mm av trä	Bra	Ingen	0

Ishockeyhall med servering och läktare

Ishallen byggdes 1999.

För byggnaden gäller följande:

Utförande - byggnadsdel	Skick	Åtgärd	Åtgärdsbudget
Ispisten vilar på ett asfalterat underlag	Stora sättningar och breda sprickor i synlig asfalt. Enligt vaktmästaren finns stora sättningar under ispisten, cirka 5 cm djupa.	Förmodligen måste en pålad betongpist utföras inom en 5-års period	5 000 000
Den bärande stommen är grundlagd på kantbalkar av betong. Kantbalkarna har stödpålar till fast botten	Bra	Ingen	0
Stomme – pelare och balkar av limträ	Bra	Ingen	0
Ytterväggar är utförda av sandwichelement med plåtbeklädda ytor på in- och utsida. Nedre del på utsida, fasader, skyddas av en cirka 3 m hög stående träpanel	Några mindre bucklor	Ingen	0
Yttertak är utfört trapetsprofilerad bärande plåt. Snöraskydd, hängrännor och stuprör	Bra	Hängrännor måste snarast rensas. Växter tas bort	2 000
Invändigt finns ett entresolbjälklag av trä vid ena gavelfasaden. Ovanpå bjälklaget finns en servering med glasrutor ut mot rinken	Bra	Ingen	0
Kioskdelen i serveringen avskärmas med en aluminiumjalusi	Bra	Ingen	0
Undertak i serveringsdel av målad gips	Bra	Ingen	0
Golv i serveringsdel av plastmatta	Bra	Ingen	0

Ishockeyhall med servering och läktare, fortsättning

Utförande – byggnadsdel	Skick	Åtgärd	Åtgärdsbudget
Innerväggar över och under entresolbjälklaget– träregelstomme och gipsskivor, målade	Bra	Ingen	0
Innerdörrar av trä	Bra	Ingen	0
Fönster av trä	Färg flagnar	Ommålas inom 1 år	10 000
Läktare, avbytarbås mm av trä, målade	Bra. Räckan är dock klättringsbara. Trappor är mycket branta och saknar handledare	Räckan byggs om och handledare monteras snarast	60 000
3 ståldörrar i fasad (utrymningsdörrar samt entrédörr) samt 1 stålport, målade	Bra	Enligt vaktmästaren finns krav på att ytterligare en utrymningsdörr måste monteras	20 000

Maskinrum för kyla till ishockeyrink, ishockeyhall och bandybana

Maskinrummet byggdes 1970 och har sedan byggts om och byggts till i mindre omfattning.

För byggnaden gäller följande:

Utförande - byggnadsdel	Skick	Åtgärd	Åtgärdsbudget
Betongplatta, målad. Durkplåtssluckor till kulvert	Bra	Ingen	0
Ytterväggar – målad träpanel, träregelstomme och insida träullsplattor	Bra. Mindre skador i träullsplattor	Ingen. Vid utbyte av kylmaskinsutrustning eller installation av värmepumpar tillkommer ombyggnadskostnader.	?
Trätakstolar med trapetskor-rugerad plåt, hänggränna och stuprör. Undertak av träullsplattor. Taket lutar mot fasad ishall	Bra	Ingen	0
2 dörrar av plåt i fasader (entré- och nödutgångsdörr)	Bra	Ingen	0
Träport till mindre förrådsdel	Bra	Ingen	0

Ismaskingarage och vaktmästeri

Byggnaden uppfördes 1997. En tillbyggnad (domardel) utfördes 2013.

För byggnaden gäller följande:

Utförande - byggnadsdel	Skick	Åtgärd	Åtgärdsbudget
Betongplatta på mark. Golv i ismaskinhall är dammbundet. I personaldelar, domar-rum, wc och dusch uppvikt plastmatta	Bra	Ingen	0
Ytterväggar – målad träpanel, träregelstomme, insida trapetskorrugerad plåt i ismaskinhall och i personaldelar målad/vävad gips	Bra	Ingen	0
Innervägg – träregelstomme. Insida i ismaskinhall trapetskorrugerad plåt i och i personaldelar målad/vävad gips	Bra	Ingen	0
Trätakstolar med trapetskorrugerad plåt, snörasskydd på tillbyggnad, hängrännor och stuprör. Undertak av gips	Bra	Ingen	0
2 elskjutportar av aluminium till ismaskinhall	Bra	Ingen	0
Invändigt:			
- I domardel, omklädnad personal, wc och dusch uppvikt plastmatta på golv	Bra	Ingen	0
- I dusch kakel på väggar	Bra	Ingen	0
- I wc plastmatta på väggar	Bra	Ingen	0
- Ytter- och innerdörrar av trä	Bra	Ingen	0
- Fönster av trä	Bra	Ingen	0

Bandybana

Planen byggdes cirka 1970.

För planen gäller följande:

Utförande - byggnadsdel	Skick	Åtgärd	Åtgärdsbudget
Ispisten vilar på en grusö- verbyggnad som underlag- ras av lera med varierande djup och bärighet. Mot sporthallssidan är lerskiktet mycket mäktigt och har dålig bärighet	Stora sättningar har under årens lopp upp- trätt i delar av ispisten närmast sporthall. På- fyllnad av sättningar med grus har under åren ökat belastningen på leran och därmed uppstår större och större sättningar	Förmodligen måste en urgrävning utföras och utfyllnad utföras med lättfyllnad för att eliminera sättningar- na. Detta bör ske inom en 5-års period för att undvika att kylmediarör deforme- ras av sättningarna och kylmedia läcker ut	1 000 000 – 4 000 000

Kansli och omklädningsbyggnad

(Byggnaden ägs redan nu av Värmdö Kommun).

Byggnaden uppfördes 1984. Nya klinkergolv i bottenplanet utfördes 2007 – 2008.

Bottenvåningen utfördes som ett skyddsrum men enligt vaktmästaren föreligger nu besked om att skyddsrummet får avvecklas, dvs. all skyddsrumsutrustning såsom dörrar, nöduppstigningsschakt, splitterskydd mm måste i så fall demonteras.

För byggnaden gäller följande:

Utförande - byggnadsdel	Skick	Åtgärd	Åtgärdsbudget
Grundlagd på kantförstyvad betongplatta	Bra	Ingen	0
Hela bottenplanet – golv, väggar och bjälklag är utfört av betong. Putsad sockel	Utvändig sockelputs trasig	Putsad sockel lagas inom 1 år	40 000
Komplett skyddsrumsutrustat bottenplan	Skyddsrumsdörrar inbyggda i ytterväggs-konstruktioner	Demonteras inom 5 år	250 000
Ytterväggar i övre planet – målade träpanel, träregelstomme och insida gips-skiva.	Träpanel sprickor och skador, röta, färg flagnar	Virke byts i träpanel. Panel och skärmtak ommålas inom 1 år	300 000
Innerväggar i övre planet – träregelstomme och gipsskivor	Bra	Ingen	0
Trätakstolar med råspont, underlagspapp och tegelpannor, hänggrännor och stuprör	Tegelpannor trasiga Vindskivor ruttna	Trasiga tegelpannor kompletteras omgående. Vindskivor byts omgående Taket läggs om inom en 5-års-period.	50 000 450 000
Invändigt i bottenplanet: - Väggar och undertak av målade betong	Acceptabelt	Ommålas inom 5 år	60 000
- I duschutrymmen kakel med kaklade skärmväggar	Dålig finish	Omkaklas inom 2 år	700 000
- I duschutrymmen undertak av målade plyfa	Dålig finish	Byts inom 2 år	50 000
- Alla golv utförda med klinker	Bra	Nya klinkergolv utförs i duschar vid omkakling (nya tätskikt)	60 000
- Innerdörrar av trä	Hårt slitna och fukt-skador	Byts inom 5 år	50 000

Kansli och omklädningsbyggnad fortsättning

Utförande - byggnadsdel	Skick	Åtgärd	Åtgärdsbudget
Invändigt i övre planet: - Väggar med målad väv - Undertaksplattor av gips - Linoleummattor på golv. I wc plastmattor - Innerdörrar av trä	Dålig finish	Ommålas inom 5 år	60 000
	Bra	Ingen	0
	Acceptabla	Ingen	0
	Acceptabla	Ingen	0

Upplands Väsby 2015-12-03

Tommy Lindqvist