



STÖDMATERIAL

Underhållsplan för idrottsanläggning

Det här stödmaterialet vänder sig till idrottsföreningar som ansvarar för underhållsarbetet på idrottsanläggningen där verksamheten bedrivs.

Innehåll

Inledning	3
Förberedande arbete	4
Skapa en underhållsplan	7
Bilaga 1	13

Inledning

Anläggningar och idrottsmiljöer är ytor och platser där det pågår träning, tävling och en social verksamhet runt om. Det kan vara den lokala idrottsplatsen, idrottshallen, idrottslokalen, ridhuset eller simhallen. Det kan därtill vara mark, väg, luft eller vatten – beroende på vilken idrott och verksamhet det är.

Studier visar att både idrottsföreningar och kommuner upplever renoveringsbehovet som den största anläggningsrelaterade utmatningen i Sverige. Behovet upplevs stort i hela Sverige och oavsett om föreningen äger eller hyr anläggningen. En underhållsplan skapar förutsättningar för långsiktig planering och förlänger livslängden på idrottsanläggningen.

Målet med stödmaterialet

Föreningar som ansvarar för underhållet av idrottsanläggningen ska med hjälp av stödmaterialet ta fram en underhållsplan som tydligt beskriver vilka underhållsåtgärder som behövs på anläggningen de kommande åren.

Materialets olika delar:

Förberedande arbete

1. Organisera arbetet
2. Inventera anläggningen

Skapa en underhållsplan

1. Årlig inspektion av anläggningen
2. Fyll i underhållsplan

Observera att stödmaterialet *inte* fokuserar på elanvändningen. Om ert behov är att kartlägga och minska elanvändningen på er anläggning rekommenderar vi att ni använder materialet "Minskad elanvändning för miljö och plånbok".

Begreppsdefinitioner

Drift - Regelbundna åtgärder som är nödvändiga för att objektet ska fungera för avsedd verksamhet. Ex. Personal-, el-, VA-, värme-, städ och försäkringskostnader. Byte av glödlampor och annat förbrukningsmaterial. Tillsyn och service av maskiner. Skötsel av isbana, fotbollsplan mm, så att de är spel- och åkbara.

Planerat underhåll - Åtgärder som behöver göras mer sällan än 1ggr/år i syfte att bibehålla fastighetens skick. **Det är de här åtgärderna som ingår i en underhållsplan.**

Investeringar - Åtgärder vars syfte är att utveckla anläggningen och som höjer fastighetens skick och/eller värde till mer än det ursprungliga. Ex. investering i solceller, om eller tillbyggnationer.

Förberedande arbete

Innan ni börjar arbetet med att ta fram en underhållsplan är det viktigt med förberedelser. Det förberedande arbetet kan delas upp i två områden som kommer underlätta det fortsatta arbetet.

1. Organisera arbetet
2. Inventera anläggningen

1. Organisera arbetet

Först och främst är det viktigt att förankra underhållsarbetet i styrelsen och utse ansvariga personer. Undersök om det finns medlemmar som har lämpliga erfarenheter att medverka i det här arbetet. Se också till att de ansvariga har det stöd och underlag (ex. manualer för olika installationer) som de behöver.

Innan ni arbetar vidare i nästa avsnitt så behöver ni ha utsett vem eller vilka som ska ingå i arbetet.

2. Inventera anläggningen

En idrottsanläggning kan bestå av flera olika ytor och byggnader, exempelvis fotbollsplan, klubbstuga, omklädningsrumsbyggnad och förrådsbyggnad. För att underlätta arbetet med att ta fram en underhållsplan behöver ni först inventera vilka olika ytor och byggnader er anläggning består av. Ta hjälp av tabell 2 för att inventera er anläggnings olika ytor. Om ni har en ritning över anläggningen är det en god ide att även markera ut ytorna på den. Om ritning saknas kan det fungera bra med en enklare skiss.

EXEMPEL		
Beteckning	Del av anläggning	Kommentar
A	Fotbollsplan 1	
B	Klubbhuset	
C	Förråd 1 – lilla	

Tabell 1. Visar ett exempel på ifylld tabell.

Beteckning	Del av anläggning	Kommentar
A		
B		
C		
D		
E		
F		
G		
H		
I		

Tabell 2. Används för att inventera er anläggning.



Skapa en underhållsplan

En väl genomarbetad underhållsplan hjälper till att förlänga livslängden på anläggningen, minska risken för akuta reparationer och optimera driftkostnaderna. Arbetet med att ta fram en underhållsplan kan delas upp i två moment.

1. Årlig inspektion av anläggningen
2. Fyll i underhållsplan

Om föreningen ansvarar för underhållet på flera olika idrottsanläggningar rekommenderas att göra en underhållsplan per anläggning. Med olika idrottsanläggningar menas anläggningar som är lokaliserade på olika platser geografiskt. En idrottsanläggning kan ha flera olika delar, så som klubbhus, aktivitetsyta förrådsbyggnader etc. som är lokaliserade på samma geografiska plats.

Begreppsdefinitioner - Underhållsplan

Inventering av anläggningen: En detaljerad beskrivning av alla delar av anläggningen, inklusive byggnader, utrustning och ytor.

Backa till föregående avsnitt om ni inte har inventerat er anläggning.

Underhållsåtgärder: En lista över planerade underhållsåtgärder, såsom målning, takreparationer, byte av golv etc.

Tidsplan: En tidsplan som anger när varje underhållsåtgärd ska utföras och hur ofta de ska upprepas.

Kostnadsberäkning: Uppskattade kostnader för varje underhållsåtgärd och en total budget för underhåll över en viss tidsperiod.

Ta hjälp av erfarna medlemmar i klubben vid prissättningen. Ni kan även vända er direkt till olika leverantörer för aktuella priser. Ta även med i beräkningarna om arbetet ska utföras ideellt av klubbens medlemmar eller om det krävs att ni anlitar hantverkare med fackkompetens. Här är det viktigt att försöka göra en realistisk bedömning. Om åtgärden ligger flera år fram i tiden är det en god ide att även ta höjd för eventuella prisökningar.

Ansvarsfördelning: Klara instruktioner om vem som är ansvarig för att utföra och övervaka varje underhållsåtgärd.

Riskbedömning: Identifiering av potentiella risker och problemområden som kan kräva särskild uppmärksamhet.

Dokumentation och uppföljning: Regelbunden dokumentation av utförda åtgärder och uppföljning för att säkerställa att planen följs och justeras vid behov.

1. Årlig inspektion av anläggningen

Genom att årligen inspektera anläggningen håller ni koll på vilket skick anläggningens olika delar är i. Vad som behöver kontrolleras kan skilja sig från anläggning till anläggning men några exempel är fasader, fönster, hängrännor, invändiga ytskikt, ventilation, uppvärmningssystem och våtutrymmen. I bilaga 1 kan ni läsa om fler delar som kan vara bra att inspektera. Där beskrivs även vad som är viktigt att kolla efter samt åtgärdsförslag.

Tänk på att ni även kan inkludera maskiner och idrottsutrustning i den årliga inspektionen. Beroende på viken idrott ni bedriver kan det även finnas behov av att årligen inspektera aktivitetsytan, exempelvis ur ett säkerhetsperspektiv.

Så här genomför ni den årliga inspektionen

När det är dags att genomföra den årliga inspektionen tar ni hjälp av checklistan på nästa sida.

Innan ni genomför inspektionen för första gången behöver ni ta reda på och lista vilka delar som ska inspekteras. Detta görs genom att fylla i kolumn ett *Vad har inspekterats* & kolumn två *Del av anläggning*. Ta hjälp av bilaga 1 för att identifiera viktiga delar att inspektera.

När ni tagit reda på vad som ska inspekteras är det dags att genomföra inspektionen. Var gärna fler personer som hjälps åt vid inspektionen. När inspektionen genomförs använder ni er av checklistans tredje kolumn som heter "åtgärd". Där fyller ni i något av följande alternativ:

1. Ingen åtgärd
2. Behov av åtgärd
3. Akut behov av åtgärd

Det som graderas med en 2a eller 3a är saker som är bra att ta med i underhållsplanen. I kolumn fyra har ni möjlighet att skriva eventuella kommentarer och i kolumn fem anger ni vem eller vilka personer som genomfört inspektionen.

2. Fyll i underhållsplan

Nu har ni inspekterat anläggningen och eventuellt upptäckt saker som behöver åtgärdas. Det kan även finnas andra åtgärder som ni redan nu kan identifiera som kommande behov, exempelvis ommålning av fasader. Skriv ner de olika åtgärderna i mallen på nästa uppslag för att skapa er underhållsplan.

Uppföljning

Underhållsplanen bör följas upp regelbundet. Ett sätt att skapa en rutin för uppföljning är att ha med det som en stående punkt på föreningens styrelsemöten.

Checklista årlig inspektion

Inspektion genomförd den: (ange datum) _____

Vad har kontrollerats	Del av anläggning	Åtgärd	Kommentar	Kontrollerad av

Föreningens namn:

Idrottsanläggningens namn:

Senast uppdaterad:

Underhållsåtgärd	Avser denna del av anläggningen	När (ange vilket år åtgärden behöver göras nästa gång)	Intervall	Kostnad	Vem ansvarar för att åtgärden genomförs	Status Behov Beslutad Pågående Genomförd
Målning fasad	A	2025	Var 3-7:e år	kr		beslutad

Föreningens namn:

Idrottsanläggningens namn:

Senast uppdaterad:

Underhållsåtgärd	Avser denna del av anläggningen	När (ange vilket år åtgärden behöver göras nästa gång)	Intervall	Kostnad	Vem ansvarar för att åtgärden genomförs	Status Behov Beslutad Pågående Genomförd



Bilaga 1

I denna bilaga beskrivs olika delar på anläggningen som är bra att inspektera regelbundet. Det ges beskrivningar på vad som är viktigt att kolla efter samt åtgärdsförslag.

Obs! detta är ingen heltäckande beskrivning utan ska fungera som ett stöd i arbetet med att inspektera idrottsanläggningen och skapa en underhållsplan. I flera fall kan det vara viktigt att ha dialog med sakkunnig inom det enskilda området.

Utvändigt

Fasader

Det finns olika typer av fasader: träfasader liggande/stående, plåtfasader, putsade fasader.

Saker att hålla koll på: *Rötskador, färgsläpp, missfärgningar, mekaniska skador, putssläpp, sprickor, Luftvärmepumpens placering och kondensvattnets avrinning.*

Rötskador på träfasader

Är viktigt att upptäcka tidigt. Upptäckten av en liten rötskada innebär en mindre reparationskostnad. Om rötskadan får fortsätta att öka i omfattning finns risk för röt- och mögelskador i bakomliggande konstruktioner och medför stora reparationskostnader.



Åtgärdsförslag: Undersök vad som har orsakat rötskadan. Åtgärda orsaken och riv de rötskadade delarna. Ersätt med nytt material.

Missfärgningar på träfasader

som inte åtgärdas kan bli en grogrund för mögel och rötskador i fasaden.



Åtgärdsförslag: Rengör fasaden. Måla fasaden.

Mekaniska skador på fasaden

Kan ha sin orsak i att maskiner kört på fasaden, fasaden används som "bollplank", inbrottsförsök m.m.



Åtgärdsförslag: Undersök orsaken till skadorna. Reparera skadorna.

Putssläpp och sprickor i tegelfasader och putsade fasader

kan ha sin orsak i sättningar i marken som gjort att byggnaden har "rört" sig. Fogar i tegelfasader släpper p.g.a. åldersförändringar eller utsatt läge (väster eller söderläge). Metallbalkar över fönstren är rost- skadade vilket gör att tegelskiftet över fönstren hänger (buktar).



Åtgärdsförslag: Kontakta murare för åtgärdsförslag

Luftvärmepumpars placering intill byggnaden

Innebär ofta att kondensvattnet från luftvärmepumpen fuktar ned byggnadens sockel och fasad med risk för fuktskador och vintertid frysskador på fasaden som följd.



Åtgärdsförslag: Se till att kondensvattnet samlas upp och leds från byggnaden.

Fönster och dörrar

Saker att hålla koll på: Rötskador i fönster, fönsterplåtar och dropplåtarnas funktion, lås och handtag på dörrar och portar och tröskelplåtar under utvändiga dörrar.

Rötskador i fönster

Är tyvärr vanligt förekommande och är oftast mycket kostsamma. Rötskadorna förekommer både i fönsterbåge, karm och i karmbottenstycke. Kraftiga rötskador under lång tid innebär stor risk för rötskador även i underliggande och intilliggande väggkonstruktioner.



Åtgärdsförslag: Undersök dropplåtarnas skick och funktion. Bedöm om fönstret går att reparera eller om det måste bytas. Undersök om det blivit följdskador i underliggande och intilliggande väggkonstruktioner. Säkerställ en regelbunden kontroll och målning av fönstren för att undvika färgsläpp och rötskador.

Fönsterplåtar och dropplåtarnas funktion

Är viktig både när det gäller fönster och fasad. Vanligt förekommande är att plåtarna har fel lutning, håller på att lossna eller har utsatts för mekanisk skada.



Åtgärdsförslag: Justera fellutningar och lösa plåtar. Byt ut skadade plåtar.

Lås och handtag på dörrar och portar

Är viktigt när det gäller funktion men också viktigt som ett skydd mot inbrott. Dåliga lås och handtag på dörrar och portar kan innebära att försäkringsbolagen tvekar att ersätta skador och lösöre vid ett inbrott.



Åtgärdsförslag: Säkerställ att lås och handtag är inbrottssäkra och funktionella. Vid behov byt lås och handtag.

Tröskelplåtar under utvändiga dörrar

Har en viktig funktion för att undvika fukt och rötskador i tröskel och underliggande väggkonstruktioner. Ofta har tröskelplåtarna mekaniska skador p.g.a. att de "trampas på" vilket leder till att funktionen försämras.



Åtgärdsförslag: Byt ut skadade tröskelplåtar. Justera avståndet mellan trappa (mark) och tröskel så att det blir ett naturligt steg att gå över dörrtröskeln istället för att trampa på den.

Målningsunderhåll

Färgsläpp och missfärgningar på fasader, fönster och dörrar innebär risk för fukt mögel och rötskador i dessa byggnadsdelar.

När det gäller stående träfasader är det viktigt att måla ändträet i underkant av panelen. Det innebär att panelens underkant inte får monteras för nära mark eller dropplåt. Det gäller att kunna komma åt ändträet med målarpenseln. Om underkant panelen ligger för nära mark eller dropplåt ökar också risken för kapillär vandring av fukt upp i panelen med rötskador i panelens underkant som följd.

Rekommendation: Södra och västra fasaderna med sitt utsatta läge för vind och nederbörd bör målas vart 3:e år. De mindre utsatta fasaderna mot norr och öster bör målas vart 7:e år.

Yttertak- tegel/betongpannor, plåttak, papptak

Takpannor ochnockpannor

Takpannor ochnockpannor som är ur läge eller trasiga innebär att risken för takläckage ökar. Mossa på takpannor är också en risk för att pannornas funktion som vattenavledande minskar. Skarvar i plåttak ochnockplåtar är också en omständighet som behöver regelbunden kontroll. Papptaken är känsliga för rörelser i takkonstruktionen vilket ofta medför dragningar och veck i papptaket. Papptakets takkantplåtar är utsatta med risk för rostskador och förskjutningar i skarvar.



Åtgärdsförslag: Regelbunden kontroll av yttertak är av stor vikt framför allt efter kraftiga oväder med stark vind och nederbörd. Taket är den viktigaste konstruktionen på en byggnad. Dåligt tak innebär stora risker för byggnadens bestånd. Därför är det viktigt att alla fel eller brister i takets utvändiga funktion åtgärdas direkt. Nästa regnoväder kan innebära stora skador och kostnader.

Skorstenar och hugar

Fogsläpp i murad skorsten, plåtanslutningarnas täthet mot takbeläggningen och otätheter runt hugar innebär risk för fuktgenomslag i skorsten.



Åtgärdsförslag: Skorstenens fogsläpp bör åtgärdas av murare och hugararnas plåtanslutningar bör åtgärdas av plåtslagare. Egenkontroll av målningsunderhåll bör ske regelbundet. Lämplig tid för underhåll och målning är sommartid. Kontakta skorstensfejlmästare för sotning och kontroll av skorsten och murstock.

Hängrännor och stuprör

Rensning av skräp i hängrännor är viktig för hängrännors vattenavledande funktion. Lutningen av hängrännan och ändplåtarnas funktion är viktig för att leda vatten till stuprören. Hängrännans skarvar skall vara täta. Stuprörens avsikt är att samla vatten och avleda vatten från byggnaden. Täta lövsilar och mekaniska skador på hängrännor och stuprör, innebär att den vattenavledande funktionen minskar och risk för fuktrelaterade skador på fasader ökar.



Åtgärdsförslag: Regelbunden kontroll av hängrännornas och stuprörens funktion. Rensning av hängrännor och lövsilar bör utföras löpande i samband med lövfällningen under höstmånaderna.

Trappor och räcken

Halkrisker och fallskador i trappor har ofta sin orsak i trappans lutning, materialval, t.ex. trä, stenplattor, som vid regn, snö och frost kan bli mycket hala, avsaknad av räcken t.ex. källartrappsnedgångar eller räcken i dåligt skick.

Räcken av trä är ofta känsliga för rötskador och räcken av järn drabbas ofta av rostskador. Om olyckan är framme och det blir ett försäkringsärende, gäller det att trappa och räcken är i gott skick.



Åtgärdsförslag: Justera trappornas lutning om det är möjligt eller byt trappa till en trappa med säker lutning. Vid behov bör halkskydd monteras. Kontrollera alla källartrappsnedgångar så att räcken runt dessa är stabila och säkra. Regelbundet målningsunderhåll av räcken är viktigt både vad gäller bestånd och säkerhet.

Omgivande mark, berg och marklutning

Marklutning mot byggnaden, matjord intill byggnadens grundmurar, berg i dagen (att berggrunden sticker upp över markytan) och dräneringar. Omgivande markförhållanden kan innebära en risk för fuktrelaterade skador på byggnad. Marklutning mot byggnad innebär att vid regn och snösmältning transporteras fritt vatten mot byggnadens grund. Framför allt källargrunder och krypgrunder kan drabbas hårt av inträngande fritt vatten med fukt, lukt, mögel och rötskador som följd.



Åtgärdsförslag: Kontrollera att befintliga dräneringsledningar fungerar tillfredställande. Eventuella yt-dräneringar för att avleda fritt vatten kan vara en åtgärd som behövs. Om möjligt justera marklutningarna mot byggnad. Markytor intill byggnaden, (markytor från grundmuren och 3 meter ut från grundmuren) skall luta från byggnaden.

Grundkonstruktion – betongplatta på mark, krypgrund och plintgrund

Det är viktigt att veta vilken typ av grundkonstruktion(er) som finns på anläggningen. De grundkonstruktioner som ofta drabbas av fukt, lukt, mögel och rötskador och som betraktas som riskkonstruktioner, är uteluftsventilerade krypgrunder och betongplattor på mark med ovanliggande isolering och träbjälklag. Det betyder att dessa typer av grundkonstruktioner har störst risk att drabbas av dålig inomhusmiljö.



Åtgärdsförslag: Kontrollera vilka typer av grundkonstruktioner som det finns på anläggningen. Om det finns misstankar om dålig inomhusmiljö, kontakta sakkunnig konsult för undersökning. Uteluftsventilerade krypgrunder är alltid fuktigast sommartid (80-95% relativ fuktighet). Utrymmet är därför mycket olämpligt som lagringsutrymme. För att säkerställa ett jämnt och säkert klimat i krypgrunden hela året krävs aktiva åtgärder. Kontakta en sakkunnig konsult för åtgärdsförslag.

Källare

Vilken funktion har källaren? Brukas källaren som förråd, omklädningsrum med duschar, verkstad m.m. Finns det synliga brister i källaren t.ex. färgsläpp på väggar och golv. Vilka golv och väggmateriel finns i källaren. Finns misstankar om dålig inomhusmiljö i källaren.



Åtgärdsförslag: Allt trämaterial på golv och väggar bör tas bort. Täta golvmattor bör tas bort. Bra ersättningsmaterial i källare är klinkerplattor på golv. Utreklade väggar med isolering på yttergrundmurens insida bör rivas. Finns misstankar om dålig inomhusmiljö i källaren bör en sakkunnig konsult kontaktas för förslag till åtgärder

Invändigt

Ventilation

Det finns olika typer av ventilation: Mekanisk frånluftsventilation, tidsstyrd mekanisk frånluftsventilation, mekanisk från och tilluftsventilation med värmeväxlare, självdrag, vädringshus.

Ta reda på: vilken typ av ventilation finns i er anläggning och hur gammal är den. När utfördes kontroll av anläggningen (OVK). Vem ansvarar för anläggningens ventilation.

Självdrag i en byggnad är beroende av en uppvärmd murstock för att fungera. Det är inte vanligt att det finns en uppvärmd murstock i en idrottsanläggning. Anläggningar utan mekanisk ventilation är att betrakta som vädringshus, vilket innebär att byggnaden vädras manuellt med tidsbegränsat "tvärdrag".



Åtgärdsföreslag: Regelbunden kontroll av anläggningen är viktigt. Byte av luftfilter, kontroll och rengöring av frånluftsdon, tilluftsdon och tilluftskanaler. Vid behov av OVK eller driftsstörningar av ventilationsanläggningen skall en behörig VVS-installatör kontaktas för kontroll av anläggningen.

EL

Hela elsystemet skall vara utförd av behörig elektriker. Reparationer och kontroll skall utföras av behörig elektriker. Synliga skador, trasiga vägguttag, trasiga elkontakter, tveksamma el dragningar m.m. skall alltid anmälas till och kontrolleras av behörig elektriker.

Kontakta alltid en behörig elektriker när det gäller elsystemet.

VVS

Hela VVS-systemet skall vara utförd av behörig VVS-tekniker. Reparationer och kontroll skall utföras av behörig VVS-tekniker.

Egenkontroll kan utföras när det gäller WC-stolar och handfat. Kontrollera att de inte sitter löst. Kontrollera också att duschblandarna sitter fast.

Våtutrymmen- duschar m.m.

Saker att hålla koll på: typ av ventilation i utrymmet, golvlutningar mot golvbrunnar. Missfärgningar i kakelfogar och klinkerfogar. Förekomst av bom i golvets klinkerplattor (att klinkerplattan håller på att släppa från underlaget). Sprickor och släpp i kakel och klinkerplattor. Glipor i anslutningar till golvbrunnar. Glipor i plastmattekarvar. Bubblor i plastmattor på golv och väggar. Klämringens status i golvbrunnar. Rör genomföringar och deras tätningar.

Alla ovanstående beskrivningar bör kontrolleras regelbundet. Risken för fuktskador är stor om missförhållanden i dessa utrymmen inte åtgärdas i tid. Vid misstankar om brister och fel, kontakta VVS-tekniker, golvläggare eller kakelsättare. Om utrymmet renoveras med nya golv och väggmaterial, skall dessa arbeten utföras av auktoriserade utförare som kan lämna ett utförandebevis. Det är viktigt i samband med ev. försäkringsskador och garantier.

Typ av torktumlare i tvättstuga. Kondenstorktumlare rekommenderas.

Förekomst av främmande lukt och kondens

Förekomst av främmande lukt i en byggnad kan ha sin orsak i många faktorer. Byggnadens grundkonstruktion, byggnadens ytterväggskonstruktion men också att byggnaden har drabbats av en vattenskada eller fuktskada. Det är också vanligt att det förekommer avloppslukt i anläggningen. Främst i idrotter där det föreligger ett längre uppehåll av verksamheten. Vilket leder till att golvbrunnar torkar i duschutrymmen. I en uttorkad golvbrunn fungerar inte vattenlåset och det är fritt fram för avloppsluften att sprida sig i anläggningen. Spridningen av avloppsluften blir särskilt stor där anläggningen ventileras med mekanisk frånluft.

Kondensbildning förekommer ofta i punkterade isolerglas men också på fönsterglasets insida. Kondens på fönsterglasets insida sker oftast när det är kallt väder ute och fönstret saknar isolerglas.



Åtgärdsförslag: Om byggnadens grundkonstruktion är en s.k. riskkonstruktion bör en sakkunnig konsult kontaktas för undersökning och åtgärdsförslag.

Avloppslukt från uttorkade golvbrunnar innebär att påfyllning av golvbrunnarna måste utföras regelbundet. För att förlänga uttorkningstiden i golvbrunnar kan vattenytan i golvbrunnen täckas med lite matolja.

Punkterade isolerglas bytes. Kondensbildning på fönsterglasets insida minskar vid god ventilation av inomhusluften.



[illegible]



Idrottens Hus, Box 110 16, 100 61 Stockholm | Tel: 08 - 699 60 00
E-post: sisu@rfsisu.se | Hemsida: www.sisuidrottsutbildarna.se