

Vedlikeholdsbehov Skien fritidspark



Utarbeidet av Skien fritidspark

Dato: 02.07.26

Innhold

Innledning.....	4
Skien fritidspark anno 2026	5
Investeringsmidler.....	6
Økonomi	7
Garderober	10
Utegarderober	10
Fasade ishall.....	11
Tak ishall	12
Isanlegg.....	12
Maskinrom Isanlegg	12
Ombygging saltlake krets.....	13
Vekslere (fordamper) uteisbane.....	13
Langsiktige løsninger is-stadion og maskin rom.....	14
Hovedbygg	16
Inngangsparti	16
Ventilasjon	16
Elektrisk	16
Talvevarslingsanlegg	17
Nødllys.....	17
Fasader	17
Skienshallen	18
Hotell og administrasjonsbygg.....	19
Badeanlegg	20
Undervannsbelysning	20
LED belysning bad	20
Himling badeland	20
Garderober og dusjområder.....	21
Flis over og under vann.....	21

Velvære avdeling	21
Badeteknisk.....	22
Pumper	22
UV aggregat.....	22
Driftskontroll renseanlegg	22
Tiltak for forbedret luftkvalitet.....	23
Bølgemaskin og vannsklie	23
Aktivitetsparken	24
Maskinpark	24
Uteområder	24
Asfaltering.....	24
Bygg og drift.....	24
Utvidelse av lagerområde	24
Tilstandsgrader - hovedlinjer	25
Konklusjon	27
Vedlikeholdsbehov	27



Innledning

Skien fritidspark er ett av Norges største og mest komplette idretts- og fritidsanlegg. Som blant annet tilbyr:

- Badeland med bølgebasseng, terapibasseng, barnebasseng, vannsklier, boblebad og klatrevegg i vannet samt café og resepsjon.
- Egen Spa og velvære avdeling med forskjellige badstuer, dusjer og profesjonelle behandlinger som massasje og ansiktspleie.
- Aktivitetspark med minigolf, hoppepute, klatrepark, tennis m.m.
- Ishall med curlingbane, ishockeybane og café
- Paddel og frisbeegolf baner
- Beachvolleyball og håndball baner
- Hotell med møterom
- Bobilparkering
- Idrettshaller, klatrevegg
- Uteområder med tur og skiløyper
- Høy grad av tilrettelegging for HC.

På «baksiden» av alle disse tilbudene finnes det store og komplekse tekniske system som leverer rensing av vann, varm og kald luft, sikkerhetssystemer, styring av lyd og lys, kassasystemer med og uten adgangskontroll, vask og renholds løsninger, heiser, kjøll og frysesystem, gjenvinning av varme m.m.

Listen over innretninger og løsninger er lang og økes for hvert år. Felles for alt dette er at det kreves ressurser til både drift, vedlikehold og ettersyn. Enkelte innretninger og attraksjoner som f.eks klatrepark, vannsklier, lekeplasser og heiser er det også lovpålagte kontroller og ettersyn som både skal gjennomføres og følges opp i etterkant.

I 2016 ble det utført en tilstandsvurdering utført av AF Consult v/ Espen Johnsen. Her konkluderes det med at vedlikeholdskostander beløper seg til kroner 62 687 603. I denne rapporten er det ikke medregnet utvendige tekniske anlegg (snø-smelt, uteanlegg o.l.), badeteknisk anlegg i kjeller, ventilasjon i badeland og hotellet.

Oppsummering fra tilstandsrapport utarbeidet i 2016;

Bygning	SUM	Delsum TG 0	Delsum TG 1	Delsum TG 2	Delsum TG 3
01 Flerbrukshall med lager	kr 1 439 975	kr -	kr 668 375	kr 771 600	kr -
02 Skienshallen med lager/kontor	kr 13 397 560	kr -	kr 670 720	kr 9 759 240	kr 2 967 600
03 Garderobes / Gang	kr 1 391 940	kr -	kr 184 610	kr 1 207 330	kr -
04 Badeanlegg	kr 18 820 455	kr 7 500	kr 10 353 117	kr 7 535 838	kr 924 000
001 Ishallen	kr 10 372 173	kr 121 501	kr 284 500	kr 6 162 172	kr 3 804 000
002 Kuldesentral/Maskinrom	kr 17 018 000	kr -	kr 5 000 000	kr 220 000	kr 11 798 000
003 Varmesentral	kr 247 500	kr -	kr 247 500	kr -	kr -
Total:	kr 62 687 603	kr 129 001	kr 17 408 822	kr 25 656 180	kr 19 493 600
<i>Utbedringsperspektiv:</i>			<i>2-5år</i>	<i>0-2år</i>	<i>Omgående</i>

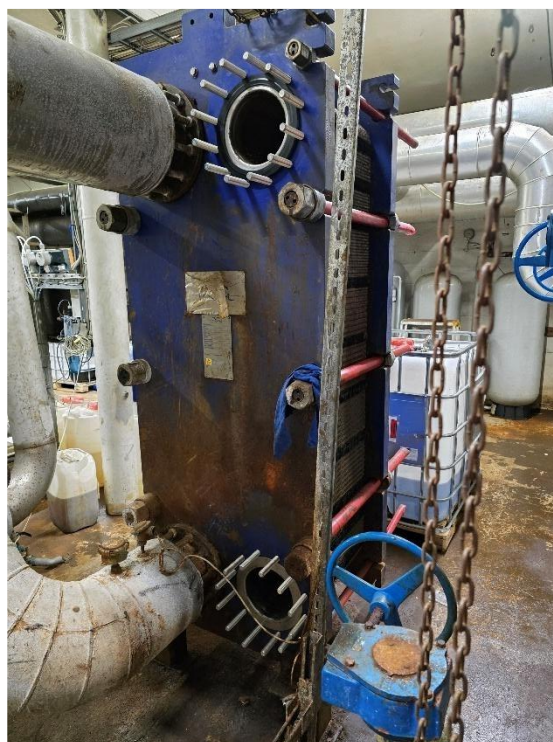
Tabellen over viser estimerte vedlikeholdskostnader oppsummert for de syv bygningene, samt vedlikeholdskostnader fordelt på de ulike tilstandsgradene. Som det tabellen, av tabellen er det største vedlikeholdsbehovet relatert til punkter med tilstandsgrad TG 2 og TG 3.

Skien fritidspark anno 2026

Ut over årlig planlagt vedlikehold har Skien fritidspark en investeringsplan som i hovedsak omfatter større vedlikeholdsprosjekter som må utføres og finansieres av byggeier (Skien kommune) dersom de skal realiseres. Planen utarbeides i samarbeid med Skien kommune. Typiske prosjekter er nødvendige utskiftninger og fornyelser i parken. I inneværende år byttes blant annet hele gulvet i flerbrukshallen, trapp til stupetårn i badet, tre av fire ventilasjonsanlegg i hovedbygget og veksler til produksjon i is-anlegget. Tabellen under viser behovet for Fritidsparken de neste fire årene. For 2026 er tiltakene finansiert over kommunens budsjett, men de kommende tre årene er det per i dag ikke finansiert mer enn 1,5 mill. kroner per år. Bystyret ønsker at kommunedirektøren skal gjennomføre en teknisk tilstandsrapport for hele Skien fritidspark i 2026.

Det er i løpet av 2025 og 2026 kartlagt og utarbeidet rapporter om både maskinrom is og teknisk utstyr i badeanlegget. Rapport om maskinrom for isproduksjon er forelagt bystyret i forbindelse med sak om defekt varmeveksler.

Tilstand for teknisk badeanlegg er beskrevet i dette dokumentet. Behovet for fornyelse av komponenter som pumper, filter, undervannslys o.l. er i ferd med å melde seg. Det er også viktig å ta høyde for at det kommer nye krav til badeanlegg mtp. målinger av vann, utstyr for forbedret luftkvalitet i badeland/svømmehaller, enøk og driftsovervåkning.



Investeringsmidler

Fritidsparken får tilført 1,5 Mnok årlig til nødvendige investeringer. Midlene er tiltenkt både til driftskritiske tiltak, men også utvikling av tilbudet i parken.

Midlene prioriteres ut fra behov og som man kan lese av tabellen under er det en betydelig differanse mellom det som er planlagt av investeringer og behovet for driftskritiske tilleggsbevilgninger.

Setter man opp disse investeringsmidlene opp mot behovet som ble rapportert i 2016 er det en tydelig underdekning mellom behov og tilførte midler.

Investering	2026	2027	2028	2029
Basketkurver	200 000			
Trapp i badet*	1 000 000			
Pumper bad*	1 300 000			
Is-stadion veksler*	2 500 000			
Robotgressklippere	200 000			
Komprimator søppel	400 000			
Filter*		2 000 000	2 000 000	2 000 000
Omlegging til ledlys bad, haller, gard.*		2 200 000		
Styringssystemer driftskontroll*		2 500 000		
Resepsjonsområde BAD		1 000 000		
26 rom oppussing		1 000 000		
Utendørs treningspark			1 000 000	
UV Aggregater*			2 500 000	
Bygge om saltlake, teknisk rom*				6 000 000
Bølgemaskin				
Sum planlagte investeringer	5 600 000	6 700 000	4 500 000	8 000 000
Behov Tilleggsbevilgninger Driftskritisk	2 500 000**	5 200 000	3 000 000	6 500 000

* Driftskritiske prioriteringer

** Dekket bystyre 09/04/26)

Økonomi

Det årlige vedlikeholdsbudsjettet i Skien fritidspark beløper seg til ca. 12 mill. kroner per år. Dette er et betydelig beløp, og det gir rom for å planlegge større årlige vedlikeholdsprosjekter som krever innsats internt, men også i samarbeid med ekstern fagkompetanse. Typiske prosjekter er større tekniske oppgraderinger av utstyr som har passert forventet levetid, eller som ikke lenger er kompatibelt/oppdatert i forhold til dagens teknologi. En annen typisk årsak til utskiftning er generell slitasje. De siste årene har det vært nødvendig å planlegge og gjennomføre flere betydelige oppgraderinger.

Skien fritidspark tilstreber å gjennomføre vedlikeholdsstans i anlegget årlig. Dette forsøkes gjennomført i lavaktivitetsperioder, fortrinnsvis i uke 25 og i ukene før jul. Spesielt badet er krevende å stenge, da det er høy aktivitet med brukere hele året og utbredt kursvirksomhet. Vedlikehold i badet krever blant annet tømning og fylling av bassenger, noe som er tidskrevende.

Tabellene under viser de største planlagte prosjektene for neste fireårsperiode. Enkelte prosjekter vil være gjentakende, da dette er en del av løpende slitasje og utskiftning som følge av serviceintervaller eller offentlige pålegg. Under følger tabeller over planlagt vedlikehold for hovedområdene i Skien fritidspark, fordelt på anlegg og prosjekt.

Store deler av teknisk avdeling sitt budsjett går til faste utgifter. Ved uforutsette hendelser som havari på komponenter må det ofte prioriteres om på midlene som igjen går ut over planlagt vedlikehold.

Planlagt vedlikehold Bad

Radetiketter	2026	2027	2028	2029	Totalsum
Bad	1 160 000	1 070 000	1 080 000	780 000	4 090 000
Elektrodebytte	60 000	80 000	80 000	80 000	300 000
Elektronikk garderobeskap	150 000	300 000	300 000		750 000
Flis og fugearbeider	300 000	300 000	300 000	300 000	1 200 000
Overflatebehandling stupetårn	80 000				80 000
Overløpsrister bad	250 000				250 000
Reperasjon av sklie			30 000	30 000	60 000
Reperasjon Sklie	20 000	20 000			40 000
Undervannsllys bad	200 000				200 000
Undervannsllys og trafo 25		320 000			320 000
Undervannsllys og trafo stup			320 000		320 000
Undervannsllys og trafo varmtvann				320 000	320 000
Vedlikehold badstuer	50 000				50 000
Årlig service aquacross	50 000	50 000	50 000	50 000	200 000

Planlagt vedlikehold is-anlegg

Radetiketter	2 026	2 027	2 028	2 029	Totalsum
Isanlegg		910 000	800 000	800 000	2 510 000
Maskinrom is		800 000	800 000	800 000	2 400 000
Oppgradering og lisenskostnader SD anlegg		110 000			110 000
Isen	2 280 000				2 280 000
Fasadevask og behandling av tak ishall	80 000				80 000
Kompressor K2	500 000				500 000
Overhaling K3 & K4	300 000				300 000
Overhaling veksler 014	200 000				200 000
Service Ismaskin	100 000				100 000
Service maskinrom is	800 000				800 000
Varmepumpe, K6&7	300 000				300 000
Ishall		190 000	390 000	100 000	680 000
Ishall / maskinrom			210 000	100 000	310 000
Etterfylling ammoniakk			130 000		130 000
Utbedringer ettersyn el-kontroll ishall&maskinrom			80 000	100 000	180 000
Maskinrom is		900 000	300 000	830 000	2 030 000
5-år kontroll ammoniakk				80 000	80 000
Overhaling / Service K2		600 000			600 000
Service maskinrom is		300 000	300 000	300 000	900 000
Skifte av sikkerhetsventiler maskinrom is				250 000	250 000
Utbedringer 5 års kontroll				200 000	200 000
Totalsum	2 280 000	2 000 000	1 700 000	1 830 000	7 810 000

Planlagt vedlikehold øvrig tekniske installasjoner og bygninger

Radetiketter	2026	2027	2028	2029	Totalsum
Hovedbygg	1 405 000	1 780 000	1 880 000	2 650 000	7 715 000
Blandeventiler - dusj, SH	80 000				80 000
Blandeventiler garderober		80 000	80 000		160 000
Ekstra filter ifm. rens		150 000	150 000	200 000	500 000
El-Fordeling kjeller	130 000				130 000
Fasadevask / Behandling hovedbygg				200 000	200 000
Garderober		100 000	100 000	100 000	300 000
Ombygging lager Flerbruk	50 000				50 000
Rens av kanalsystem 360.10,11 & 12			600 000		600 000
Rens av kanalsystem 360.13,14 & 15		600 000			600 000
Rens av kanalsystem 360.17,18,01,02				800 000	800 000
Rep. Av lydsystem	50 000				50 000
Reperasjon tak hovedbygg		60 000			60 000
Service vaskemaskiner	40 000	40 000	50 000	50 000	180 000
Service/rep ENWAmatic			100 000	100 000	200 000
Skifte av batteripakke vaskemaskin	45 000				45 000
Skillevegger Skienshallen	200 000				200 000
Stiping og lakkering av trapp	60 000				60 000
Slitasje garderober skienshallen				200 000	200 000
Sperrenett skien og fh	300 000	300 000	300 000		900 000
Toaletter	50 000	50 000	100 000	100 000	300 000
UPS	200 000				200 000
Vedlikehold adgang og sikkerhet	100 000	100 000	100 000	100 000	400 000
Ventilasjon, filter, vedlikehold, reparasjoner		300 000	300 000	300 000	900 000
Nødlis sentraler	100 000				100 000
Elektro arbeider - utbedring av pålegg				400 000	400 000
VVS garderober				100 000	100 000
Hovedbygg (aqua)		180 000			180 000
SFP	7 250 000	7 050 000	7 100 000	6 500 000	27 900 000
Diverse verktøy	50 000	50 000	100 000	100 000	300 000
Elektro tjenester - pålegg/ettersyn	1 000 000				1 000 000
Filterbyte hovedbygg	300 000	300 000	300 000	300 000	1 200 000
Hærverk	200 000	200 000	200 000	200 000	800 000
Leie av utstyr ifm. vedlikehold	250 000	250 000	250 000	250 000	1 000 000
Materialer til vedlikehold	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	4 000 000
Reparasjoner og byggtjenester	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	4 000 000
Service & vedlikeholdsavtaler	2 500 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	11 500 000
Vedlikehold maskiner	100 000	100 000	100 000	100 000	400 000
Vedlikehold porter, dører	150 000	150 000	150 000	150 000	600 000
Ventilasjon, filter, vedlikehold, reparasjoner	300 000				300 000
VVS tjenester / pålegg & service	400 000	400 000	400 000	400 000	1 600 000
Elektro arbeider - utbedring av pålegg		600 000	600 000		1 200 000
Stadion	300 000	300 000			600 000
Uteområder	200 000	350 000	100 000	100 000	750 000
Beach baner		200 000			200 000
Måking/Strøing	-	-	-	-	-
Skifte av glass, paddelbaner	50 000	50 000			100 000
Vedlikehold parkering	150 000	100 000	100 000	100 000	450 000
Totalsum	9 155 000	9 660 000	9 080 000	9 250 000	37 145 000

Bygninger

Ishall



Garderober

Garderober og toalett bærer preg av slitasje og alder. Nye flis på gulv, innredning og renovering av vegger er nødvendig. Dører i garderober må også skiftes ut.

Renovering av garderober er oppgitt med en budsjettpris på 2 500 kroner /m². Dette inkluderer renovering av gulv, vegger, tak, vvs. Elektroarbeider kommer evt. i tillegg. Ishallen har ca. 700 m², noe som tilsvarer en budsjettpris på kroner 1 750 000,-.

Utegarderober

Utegarderober utgjør ca 265 m² og har også et stort behov for renovering. Man må regne inn utskiftning av gulv, vegger, dusj og toalettområder. I tillegg vil det også påløpe kostnader for elektroarbeider.

Legger man til grunn erfaringstall og budsjettpriser oppgitt fra leverandører vil man få en budsjettpris på renovering av bygget i størrelsesorden 1 200 000

Fasade ishall

Ishallen er stod ferdig i 2005. Eksisterende fasadeplater har flere hull etter både hærverk og uhell. Platene er misfargede, og løsningen med liggende plater er dårlig egnet til dette bygget. Utskiftning av eksisterende fasade til Steni plater vil gi en ny fasade som igjen fører til enklere vedlikehold mtp. vask, fjerning av grafitti m.m. Steni plater er også betydelig mer resistente mot slag, støt, ballspill, hocke puckler o.l.

Med fargevalg som gjenspeiler seg ellers i anlegget og profilen til Skien fritidspark vil hallen fremstå som en mer naturlig del av området og gi anlegget generelt et visuelt løft. Budsjettpris for utskiftning av fasade er oppgitt til ca 3000,- pr. m². Skifte av fasadeplater inkludert underliggende vindsperre er estimert til 7.5 Mnok (Tall fra 2025).

Eksisterende fasade.



Forslag til ny fasade.



Tak ishall

Taket på ishallen er fra byggeåret (2005) og vil ha behov for renovering i løpet av en 3 – 5 års periode. Grovt estimat på utskiftning av tak med en m² pris på 600 kroner gir en budsjettpris på kroner: 3 000 000,-

Isanlegg

Maskinrom Isanlegg

Skien Fritidspark drifter kuldesentralen som produserer is til ishallen året rundt, samt uteis i vintersesong. Den nyeste delen av Kuldesentralen stod ferdig i 1999. Selve bygget og uteområdet, er betydelig eldre. Bygget er delvis oppført med dugnadsinnsats.

Maskinrommet i kuldesentralen består av to skruekompressorer, fire stempelkompressorer, 4 lakepumper, pumpe til undervarme og anlegg for sentralsmøring.

Kuldemediet er NH₃ (ammoniakk). NH₃(ammoniakk) leverer kulde til kuldebærer CaCl₂(saltlake) via platevekslere.

I tillegg består også anlegget av varmepumpe, kjøletårn og væskeutskillere til inne- og utedel. Rørsystem og ventiler og flenser er primært oppført i stål. Det utføres årlig, to og ett halvt års, og femårs ettersyn på anlegget. I tillegg er det signert løpende serviceavtale med Therma industri som utfører årlig service, reparasjoner og vedlikehold.

Det er påkrevd daglig ettersyn av ammoniakkanlegg (Forskrift om innretning og anlegg for klor, svoveldioksid og ammoniakk). Ettersyn og daglig drift utføres av Skien Fritidspark eget personell som også betjener 24 timers vakttelefon tilknyttet anlegget.



Isanlegget leverer kjøling til ventilasjonssystemet i hovedbygget på sommerstid og varme til bassenget året rundt.

Maskinrommet til is anlegget har flere utfordringer og dette er godt belyst siste halvår. For å kunne levere både ute og inneis i kommende år frem til et evt. nytt maskinrom er klart må det gjøres tiltak for å sikre anlegget.

Ombygging saltlake krets

Saltlakekretsen sørger for transporten av kulde ut til isbaner. Saltlake er i seg selv ett aggressivt medie som angriper metal. I teknisk er saltlakekretsen bygget opp med stålrør for å så gå over til plastrør som ligger i bakken ut til isanlegget på uteis og ishall. Det oppstår stadig lekkasjer i maskinrommet grunnet løsningen med stålrør. En utskiftning / ombygging av lakekretsene vil gi en mer forutsigbar og sikrere drift. Ved ombygging bør man også få inn flere følerlommer slik at man har bedre kontroll på f.eks trykk og temperatur. Budsjettpris på ombygging av saltlakekrets er 6 000 000,-

Vekslere (fordamper) uteisbane

Produksjon av uteis er avhengig av to stk. vekslere (fordampere). Det er registrert ammoniakk i saltlakekretsen til uteisen. Dette kan tyde på at det er lekkasje i en, eller begge vekslere. Dersom ammoniakk fra uteisanlegget lekker ut i saltlakekrets vil man risikere å tømme anlegget for ammoniakk og dermed også risikere havari på inneisen. Det er også en risiko for at det oppstår en eller flere lekkasjer i rør, flenser og ventiler tilknyttet denne delen av anlegget. Det er i 2025 lokalisert og utbedret flere lekkasjer.

Leverandør fraråder å drifte uteisdelen pga lekkasje i deler av anlegget og en utskiftning av veksler 013 og komplett overhaling av 014 er nødvendig for å opprettholde uteis. Estimert kostnad på utskiftning av veksler 014 og tilhørende rørarbeider er 2 900 000,-

Langsiktige løsninger is-stadion og maskin rom

Skien fritidspark er bedt om å utrede kostnadene for langsiktige muligheter for is-stadion i Skien fritidspark. Under følger alternativer basert på tilsvarende løsning som i dag samt et alternativ for en mindre kunstisbane. Det er tatt høyde for hva de ulike arenaene vil kunne få av tippemidler.

Ny fullskala is stadion

Støpt flate for kunstis produksjon gir en betydelig gevinst ved at man både kan lage is raskere enn dagens løsning og energiforbruket går betydelig ned.

Budsjettpriser for utearena.

Kunstisbane på støpt dekke av størrelse 13 000 m² er oppgitt med en budsjettpris på 33 millioner kroner.

Detaljene på dette er presentert i eget dokument.

Budsjettpriser kuldeteknisk.

Therma Industrier har på oppdrag for Skien fritidspark tatt en vurdering av løsninger og kommet med et forslag for nytt kuldeanlegg. Det er tatt utgangspunkt i anleggets nåværende størrelse og hensyntatt både ishall, levering av spillvarme og kjøling til hovedbygg.

Budsjettpris: 32 millioner kroner.

Detaljer er presentert i eget dokument.

Budsjettpriser øvrige kostander.

- Elektro arbeider: 3,5 mill. kroner.
- Skifte av hovedtavle: 1 mill. kroner.
- Lysanlegg (delvis gjenbruk av gammelt anlegg) 1,5 mil kroner.

Andre kostander – erfaringstall

- Byggeledelse: 1 mill. kroner
- Prosjektering: 1 mill. kroner
- Etablering av paddelbaner 2,6 mill. kroner (opsjon, tall hentet fra Mayer arena)

Samlet budsjettpris fullskala isstadion.

Budsjettpris ny fullskala is stadion med maskinrom og lager før tippemidler: 79 millioner kroner.

Ny isflate med redusert størrelse

Dersom man skal redusere isflaten og etablere en bandy bane (11 bane) vi kostnadsbildet bli noe lavere. Utførelse av grunnarbeider, støpt av betongflater og oppbygging av nytt maskinrom vil være stort sett likt som i fullskala alternativet, dog i ett noe mindre format.

Behovet for kapasitet på kuldeanlegg og maskinrom vil være mindre med denne løsningen.

Forbehold om ekstra grunnarbeider o.l. vil fortsatt gjelde, men er delvis tatt høyde for i budsjettprisen.

Tallene under er basert på Vassenga sin utendørs is arena, etablering av paddebane er basert på tall fra Mayer arena. Lager/servicebygg kostand er basert på Holmestrand arena sitt bygg. I tillegg er beregninger og budsjettpriser fra fullskala alternativet lagt til grunn.

- Kunstisflate på 7000m²: 14 mill. kroner
- Avhending eksisterende kunstgress: 1 mill. kroner
- Grunnarbeider: 3,2 mill. kroner
- Kuldetekniske installasjoner: 20 mill. kroner
- Lager / Service bygg, 130 m²: 4 mill. kroner
- Elektro arbeider: 2,7 mill. kroner
- Skifte av hovedtavle: 1 mill. kroner
- Lysanlegg (delvis gjenbruk av gammelt anlegg): 1,5 mill. kroner
- Etablering av paddebaner (4 stk): 2,6 mill. kroner
- Byggeledelse: 1 mill. kroner
- Prosjektering: 1 mill. kroner

Samlet budsjettpris is stadion med redusert størrelse.

Budsjettpris isflate med redusert størrelse før tippemidler: 52 millioner kroner

Hovedbygg



Inngangsparti

Opprinnelig varmegardin til inngangspartiet er defekt. Budsjettpris tilsvarende installasjon: 450 000,-

Ventilasjon

Det er flere ventilasjonsanlegg i parken, samt flere kilometer med ventilasjonsrør. Tilstanden til ventilasjonsaggregat bør vurderes av fagkyndige og evt. utskiftninger eller rehabilitering må prises.

Elektrisk

Vedlikehold av det elektriske anlegget dekkes via vedlikeholdsbudsjettet til Skien fritidspark. Dersom det er større ombygginger, installasjoner eller tilpasninger grunnet eksterne krav (forskrifter, ombygging/nybygg) så må dette dekkes av huseier.

IT

- Kartlegging og oppgradering av nettverkssystem, behov for utskiftning av HW.
- Utskiftning og opprydning i gamle IT systemer.
- Oppgradere gjestenett mtp. større arrangement.
- Merking





Brann & sikring

Talvevarslingsanlegg

Talvevarslingsanlegget som er montert pr. dags dato er avsluttet hos produsenten og reservedeler er ikke lengre tilgjengelig. En utskiftning av dette er estimert til kroner 1 100 000,-

UPS

Utskiftning av UPS system for hovedbygg. Estimert kostnad 3 – 400 000,-

Nødllys

Oppgradering av nødlyssentral og oppgradering til LED lys har en budsjettpris på kroner 450 000,-

Heis og personløftere

Heiser og personløftere i bygget bør vurderes av fagkyndige.

Fasader

System for automatisk solskjerming i badet bør erstattes med nytt. Det gamle er pr. dags dato defekt. Dette skaper utfordringer med varmt innemiljø og sjenerende sol lys i badet på sommerhalvåret. Direkte sollys inn i badet skaper også utfordringer mtp. vannkvalitet i bassengene. Pr. dags dato foreligger det ikke noen budsjettpris for ett slikt system. Estimat 1 600 000,-

Tak

Tak over flerbrukshall og badeanlegget, samt inngangsparti er fra byggeår og bør skiftes ut i løpet av kort tid. Det er oppgitt en budsjettpris på mellom 5 og 600 kroner pr m² for dette arbeidet. Det er da medregnet sikring og beslagsarbeider. Ett grovt overslag anslår at det er ca. 10 000m² med tak som må skiftes ut. Dette gir en budsjettpris på 6 000 000,-.



Takpapp på flerbrukshall

Skienshallen

Skillevegger og fangnett må skiftes ut ila en 3 års periode. Det er ett ønske fra brukere om skillevegger som demper lyden mellom banene både i Skiens hallen og flerbrukshallen. Budsjettpris: 500 000,-.

Ny kube over hovedbanen i Skiens hallen. Budsjettpris 4 000 000,-

Garderober Skienshallen

Vegger, dører, listverk og takplater bør på sikt fornyes. Estimert budsjettpris 500 000,-.

Flerbrukshallen

I flerbrukshallen må det gjøres fagkyndige vurderinger av hoppegrop, klatrevegg og buldrerom.

Hotell og administrasjonsbygg

Ny del av hotellet og administrasjonsbygg er ett nytt og moderne bygg. Her utføres årlige kontroller og godkjenninger, samt løpende vedlikehold etter behov.

Gammel del av hotellet skal i perioden 2026 – 2029 oppgraderes av eier, Skien vekst AS.

Skien fritidspark har kostnader ifm. innkjøp og vedlikehold av inventar på hotellet som f.eks møbler innvendig og utvendig, Tv med tilhørende installasjoner (server, nettverk o.l) og kjøkkenutstyr.

Badeanlegg



Undervannsbelysning

Undervannsbelysningen i bassengene er pr. dags dato hallogenpærer som fases ut av produsent. Samtlige undervannslys må skiftes ut til LED pærer ved bruk av oppgraderingskit til lampenisjen. En ombygging inkluderer innfestning i lampenisje, drivere og ny kabling til lampene. Kostnader er oppgitt til ca 40 000,- pr. punkt, noe som gir en samlet budsjettpris på kroner 800 000,-

LED belysning bad

Deler av belysningen i badet er også av gammel type med hallogenpærer som må skiftes ut. Lampene har spesielle krav mtp. resistans mot temperatur, fuktighet og bestandighet mot klimaet som er inne i badet. Det planlegges å skifte ut gammel belysning med ny, samt tilføre flere lyskilder dersom nødvendig. Budsjettpris 1 000 000,-

Himling badeland

Himlingen over badeland må vurderes av fagkyndige. Innfestning til rammeverk må inspiseres mtp. korrosjon og evt. skader. Takplater har fuktskader og avleiringer i deler av anlegget.

Garderobe og dusjområder

Flis og membran i dusj og fellesgarderober bør vurderes av fagkyndige og målinger av fukt /råte foretas. Rørsystem, filter og automatikk til fellesdusjer bør vurderes mtp. levetid. Spesielt automatikken som styrer automatiske dusjer kan være ett kritisk punkt.

I fellesgarderober, HC og familiegarderober bør det vurderes renovering mtp. ett mer tidsriktig og brukervennlig utseende. Universell utforming av HC garderober med tekniske hjelpemidler som takmontert personløfter må tas med i vurderingen.

Flis over og under vann

Flis både i bassengene og i tørrsoner er ett tilbakevendende problem i fritidsparken. Løse flis i basseng er ikke ukjent i badeland, men ved reparasjoner i bassengene avdekkes det stadig «kreavtive» løsninger etter byggearbeidene. Det bør vurderes om man skal rehabilitere samtlige basseng og hele badelandet mtp. flis og underliggende membran.

Det legges til grunn en budsjettpris på kroner 1 500 pr m². Badelandet er ca. 4000 m². I tillegg er det ca 1900m² med flis i badebassengene, totalt gir dette en budsjettpris på 9 000 000 for utskiftning av flis og membran. Bassengtekniske deler som inn/utløp, rister, lys o.l. er da ikke medregnet.



Flis både under og over vann løsner i store partier gjennom hele året.

Velvære avdeling

Velværeavdelingen er pusset opp i 2022. Da med fokus på vegger, overflater, nytt boblebad og elektrisk anlegg.

Det er ikke gjort noe med gulvkonstruksjon fra byggeår og man ser at vann trenger igjennom gulvet og ned i etasjen under. Dette fører til korrosjon, rustdannelser og fuktskader i etasjen under. Det bør innhentes vurdering fra fagkyndige vedr. rehabilitering av membran og flis, men budsjettpris på 1500 pr. m² vil være gjeldene her også.

Badeteknisk

Badeanlegget i Skien fritidspark vært svært populært siden åpningen i 2008. I maskinrommet har de fleste komponenter som drifter fem renseanlegg vært i drift kontinuerlig siden åpningsåret. Man regner generelt en levetid på 15 -20 år på komponenter i ett slik anlegg. Man ser nå at tiden nærmer seg for utskiftninger og oppgraderinger av anleggene.

Pumper

Sirkulasjonspumper med frekvensomformere må skiftes ut til nye og mer energivennlige variant. En oppgradering her vil være med på å redusere strømforbruk, gi bedre sirkulasjon i renseanlegget og forebygge driftshavari.

Kostander på utskiftning av pumper er anslått til ca. 1 300 000,-

Filter

Filter til terapi bassenget og boblebad er oppgradert grunnet lekkasjer. Filter til Stup/25 meter, varmtvannsbasseng og bølge/barnebasseng må oppgraderes i løpet av en fireårsperiode.

I renseanlegget til bølge/barnebasseng er det lekkasje i ett filter grunnet sprekkdannelser i dette.

Ved utskiftning av filter vil man også måtte skifte ut filtermedie.

Nytt filtermedie vil gi bedre kvalitet på vannet, bruke mindre spylevann og dermed en mer økonomisk drift.

Budsjettpris for skifte av filter er anslått til 6 000 000,-

UV aggregat

Alle fem renseanlegg i badet er utstyrt med UV aggregat som fjerner bundet klor og bidrar til rensing av vannet.

Disse aggregatene må oppgraderes til moderne aggregat med bedre styring for energibesparelse og økt kvalitet på badevannet. Dagens aggregater har gjentakende problemer med styreskap og selve konstruksjonen som står i kontakt med vann har flere punkter hvor lekkasjer er nærstående.

Dette vil føre til bedre rensing av vannet, mindre forbruk av energi og sikre trygt badevann for våre gjester. 2 500 000,-

Driftskontroll renseanlegg

Dagens renseanlegg er umoderne og gir ingen mulighet for å sende ut driftsvarsler og alarmer. Det er heller ingen god løsning for logging av vannkvalitet og forbruk. En ny driftskontroll vil gi muligheter for disse løsningene, samt en bedre mulighet for å detaljstyre forbruk av energi, temperaturer, kjemikalieforbruk og komplett dokumentasjon lagret i skybaserte tjenester. I tillegg vil man kunne belastningsstyre hele badeanlegget ut ifra antall badene og kjøre anlegget i forskjellige moduser ut i fra tid på døgnet, helligdager o.l.

Det ble i 2025 investert i nytt doseringsanlegg for kjemikalier, dette er klargjort for tilkobling av styringssystemet. En slik løsning vil også blir fortløpende oppgradert og utviklet for å møte kommende krav som forventes i nye forskrifter o.l.

Budsjettpris driftskontroll er 2 500 000,-

Tiltak for forbedret luftkvalitet

De siste årene har fokus på luftkvaliteten i svømmehaller blitt større. Avfallsstoffer fra desinfisering av badevann havner i luften i svømmehaller / badeland og skaper et dårligere innneklima for ansatte og gjester. Ny teknologi for fjerning av f.eks trikloraminer antas å bli ett krav til badeland også i Norge. Pr dags dato er prisen for anskaffelse av slike system oppgitt til kroner 500 000,- pr. system. Skien fritidspark har fem renseanlegg. Dette gir en budsjettpris på 2 500 000,-

Bølgemaskin og vannsklie

Bølgebassenget blir driftet av en egen bølgemaskin som er lokalisert i maskinrom. Denne har vært i drift siden 2008. Tilstanden til denne maskinen er ikke vurdert av leverandør eller produsent foreløpig, men det er nærliggende å tro at denne nærmer seg dato for enten utskiftning eller større oppgradering. Pris på tilsvarende maskin er oppgitt til ca. 4 000 000. Vannsklie med fundament bør skiftes rehabiliteres etter 20 års drift. Antatt pris 3 000 000, – 5 000 000,-

Bølgebasseng Skien fritidspark.



Aktivitetsparken

Nytt gjerde rundt aktivitetsparken / stadion i minimum 150cm høyde. Budsjettpris kroner 450 000.

Maskinpark

- Utskiftning av traktor, budsjettpris: 1 000 000,-
- Ekstra kjøretøy til bruk ved arrangement, grupper osv. Budsjettpris: 200 000
- Sopeaggregat eller sopemaskin: Budsjettpris: 400 000,-
- Hjullaster
- Større vannvogn til vanning av utebane



Uteområder

Asfaltering

Asfalt rundt is stadion og aktivitetspark må fornyes. Eksisterende er gammel og oppsprukket. Asfaltering av hovedparkering bør også vurderes på sikt, spesielt innkjøring er utsatt. Sammenlagt utgjør disse områdene ca 10500m². Budsjettpriser for asfaltarbeider er oppgitt til 450/m², noe som gir en budsjettpris på 4 725 000,-.

Bygg og drift

Lagerbygg

Budsjettpris lager / driftsbygg til maskinpark, sesong og verksted 130m²: 4 mill. kroner

Utvidelse av lagerområde

Utvide området bak maskinrom is. Dette er fornuftig både mtp. sikkerhet, samt ekstra lagringsplass for maskiner og utstyr som kan lagres utendørs.

Tilstandsgrader - hovedlinjer

	TG1 (2-5 år)	TG2(0 -2år)	TG3(Straks)
Ishall			
Garderober		X	
Utegarderobe	X	X	
Fasade ishall	X		
Tak ishall	X		
Kunst is utendørs	TG1 (2-5 år)	TG2(0 -2år)	TG3(Straks)
Dekke			X
Kjølerør			X
Isanlegg/maskinrom is	TG1 (2-5 år)	TG2(0 -2år)	TG3(Straks)
Saltlake krets			X
Vekslere			X
Bygg			X
Tekniske installasjoner			X
Hovedbygg	TG1 (2-5 år)	TG2(0 -2år)	TG3(Straks)
Inngangsparti	X		
Ventilasjon		X	
Heis og personløftere		X	
Brann og sikring	TG1 (2-5 år)	TG2(0 -2år)	TG3(Straks)
UPS			X
Nødlis			X
Talevarsling			X
Skienshallen	TG1 (2-5 år)	TG2(0 -2år)	TG3(Straks)
Skillevegger & fangnett		X	
Garderober	X		
Flerbrukshallen	TG1 (2-5 år)	TG2(0 -2år)	TG3(Straks)
Hoppegrop, apparater	X		
Hotell og adm. Bygg	TG1 (2-5 år)	TG2(0 -2år)	TG3(Straks)
Møbler	X		
Badeanlegg.	TG1 (2-5 år)	TG2(0 -2år)	TG3(Straks)
Undervannsbelysning		X	
Belysning bad		x	
Himling badeland		X	
Garderober og dusj		X	

Flisarbeider	X		
Flisarbeider i basseng		X	
Solskjerming		X	X
Velvære avd.	X		
Vannsklie	X		
Badeteknisk	TG1 (2-5 år)	TG2(0 -2år)	TG3(Straks)
Sirkulasjonspumper		X	
Filter	X	X	
UV aggregat		X	X
Driftskontroll renseanlegg		X	X
Tiltakt for luftkvalitet		X	
Bølgemaskin	X		
Aktivitetsparken	TG1 (2-5 år)	TG2(0 -2år)	TG3(Straks)
Gjerde		X	
Maskinpark	X		
Uteområder			
Asfaltering		X	
lagerbygg		X	

Konklusjon

Mye av vedlikeholdsbehovet er kartlagt, men en god del gjenstår. For å innhente korrekte priser, tilstandsvurderinger og råd er det nødvendig med eksterne rådgivere som kan gi korrekte overslag. Dersom man ønsker ett enda mer detaljert kostnadsbilde, må dette utføres av innleid konsulent. Tilstandsgrader på tall fra 2026 er satt ut ifra befaringer med fagkyndige, erfaringer med bygget og tidligere tilstandsrapporter.

2016 mot 2026

I 2016 ble det registrert totalt 597 punkter fordelt på tilstandsgrad (TG) 1 -3. Disse punktene var fordelt følgende;

- TG1 (Utbedring 2 – 5 år): 246 stk
- TG2 (Utbedring 0 - 2 år): 293 stk
- TG3(Omgående utbedring): 58 stk.

De totale vedlikeholdskostnadene ble i 2016 beregnet til kroner 62 687 603,- eks. mva.

Bygning	SUM	Delsum TG 0	Delsum TG 1	Delsum TG 2	Delsum TG 3
01 Flerbrukshall med lager	kr 1 439 975	kr -	kr 668 375	kr 771 600	kr -
02 Skienshallen med lager/kontor	kr 13 397 560	kr -	kr 670 720	kr 9 759 240	kr 2 967 600
03 Garderober / Gang	kr 1 391 940	kr -	kr 184 610	kr 1 207 330	kr -
04 Badeanlegg	kr 18 820 455	kr 7 500	kr 10 353 117	kr 7 535 838	kr 924 000
001 Ishallen	kr 10 372 173	kr 121 501	kr 284 500	kr 6 162 172	kr 3 804 000
002 Kuldesentral/Maskinrom	kr 17 018 000	kr -	kr 5 000 000	kr 220 000	kr 11 798 000
003 Varmesentral	kr 247 500	kr -	kr 247 500	kr -	kr -
Total:	kr 62 687 603	kr 129 001	kr 17 408 822	kr 25 656 180	kr 19 493 600
<i>Utbedringsperspektiv:</i>			<i>2-5år</i>	<i>0-2år</i>	<i>Omgående</i>

I løpet av 2025 og 2026 har Skien fritidspark kartlagt vedlikeholdsbehov for store deler av bygningsmassen og tekniske installasjoner. Det er innhentet budsjettpriser fra leverandører og sammenlignet med erfaringstall.

Vedlikeholdsbehov

I tabellen under er det kun tatt med tall for vedlikehold av eksisterende bygg og installasjoner. I forbindelse med maskinrom for kunstis produksjon og utendørs is arena er anbefalingen å investere i nytt anlegg fremfor å vedlikeholde gammelt. Kostnader ifm. nybygg av is arena og maskinrom er tidligere presentert til bystyret og beløper seg på kroner 79 000 000,- (før tippemidler) Dette beløpet er ikke er ikke tabellen under.

Objekt	SUM	Delsum TG 0	Delsum TG 1	Delsum TG 2	Delsum TG 3
Skienhallen & Flerbrukshall	kr 5 250 000		kr 3 250 000	kr 2 000 000	
Badeland	kr 12 800 000		kr 9 000 000	kr 1 800 000	Kr1 600 000
Badeteknisk utstyr	kr 18 800 000		kr 6 500 000	kr 12 300 000	
Hovedbygg generelt	kr 7 300 000		kr 6 000 000	kr 300 000	kr 1 000 000
Ishallen	kr 13 450 000		kr 13 450 000		
Kuldesentral/Maskinrom	kr 8 900 000				kr 8 900 000
Uteområder	kr 9 175 000		kr 9 175 000		
Total:	kr 75 275 000		kr 47 375 000	kr 16 400 000	kr 11 500 000

Oversikten gir ett bilde av vedlikeholdsbehovet for Skien fritidspark. I oversikten over er det ikke hensyntatt hva som er investeringer og hva som er rent vedlikehold.