BILAGA 6

Upplands-Bro Kommun

Due Diligence inför potentiell avyttring

Slutrapport

2026-02-13





Hifab

Innehåll

1. Uppdrag och omfattning s. 3
2. Finnsta 1:166 s. 4
   - 2.1 Sammanfattning s. 5
   - 2.2 Byggnad & installationer s. 12
   - 2.3 Hållbarhet s. 21
3. Bilagor
   - 3.1 Finnsta 1:166

Om detta dokument

Hifab AB har utfört en Due Diligence inför avyttring av fastighet Finnsta 1:166, som omfattar bedömning av både tekniska aspekter samt miljö och klimat-aspekter.

Upprättad för:	Upplands Bro Kommun, via Ework AB

Team

Uppdragsledare:	Cecilia de Besche
Byggnad & installationer:	Darian Hassan, Matilda Linse, Manne Johansson
Hållbarhet:	Elin Engström, Axel Wallin, Per Kaijser, Simon Thuresson, Melina Gustafsson, Niklas Wagner

Uppdrag och omfattning

Uppdrag

Hifab AB har fått i uppdrag av Upplands-Bro kommun att genomföra en Due Diligence av fastighet Kungsängen Finnsta 1:166 i Upplands-Bro kommun. Due Diligence-granskningen genomförs inför en potentiell fastighetsöverlåtelse, värdering samt planerad fastighetsutveckling av extern part och syftar till att identifiera och redovisa de brister, tekniska skulder samt miljörelaterade risker som Hifab AB bedömer föreligga inom fastigheterna.

Denna rapport presenterar en sammanställning baserad på okulära observationer från platsbesök samt på dokumentation och information som tillhandahållits av beställaren samt inhämtats från öppna och publika källor.

Bakgrundsinformation om de två fastigheterna

På fastigheten Finnsta finns utvecklingsplaner som bland annat omfattar uppförande av en ny simhall på platsen där nuvarande Broskolan är belägen. Broskolan kommer sannolikt rivas för att ge plats åt den nya simhallen. Övriga befintliga lokaler planeras att bevaras, byggas om och underhållas, med undantag för den befintliga simhallen.

Uppdraget består i att besikta delen som innehåller bibliotek, kontor, Kulturskola samt idrottsanläggningen. Den befintliga simhallens framtid är oklar, den är dock väldokumenterad avseende status och innehåll och undantas därför från undersökning. Området är just nu under detaljplaneändring och kommunen är i granskningsskedet för området Bro Torg.

Reservationer

Beställaren har tillhandahållit en begränsad mängd dokumentation om byggnaden. Frågor avseende bristfällig eller saknad dokumentation har ställts till förvaltningen, men samtliga efterfrågade handlingar har inte kunnat tillhandahållas.

Kostnadsbedömning har inte ingått i uppdragets omfattning och rapporten innehåller därför inga kostnadsuppskattningar.

Platsbesök

Platsbesök genomfördes fredagen den 6 februari 2026. Under platsbesöket var det klart väder och tidvis sol med några centimeter snö på tak och mark. Alla observationer från platsbesöket är okulära. Ingen förstörande provning eller provtagning av annan sort har utförts. Bilder utan angiven bildkälla är tagna av Hifab i samband med platsbesöket.

Tidsomfattningen för platsbesöket var begränsad. Det medförde att det fanns begränsat med tid att inspektera fastigheten. Vissa utrymmen var inte åtkomliga på grund av pågående undervisningsverksamhet och har därför inte kunnat inspekteras.

Användning av rapport

Hifab AB har upprättat denna rapport uteslutande för användning av Hifab AB och dess kund för detta uppdrag. Denna rapport kan delges och åberopas av annan professionell part, rådgivare, kreditvärderingsinstitut eller investerare efter Hifab ABs skriftliga godkännande.

Rapporten är upprättad för att ge råd i en potentiell fastighetstransaktion. Informationen tillhandahålls därmed för att ge oberoende rådgivning i fastighetens tekniska frågor. Om rapporten används på ett annat sätt än för sitt avsedda syfte måste sådan användning godkännas av Hifab AB skriftligen.

3. Finnsta 1:166









3.1 Sammanfattning

a) Summering: Status och åtgärder
b) Objektöversikt
c) Status myndighetskrav
d) Energi, taxonomi & risk för tvångsrenovering
e) Aktuella planprocesser
f) Tidigare utredningar



Summering: Status och åtgärder

Ingen avvikelse
Avvikelse
Anmärkning

Översiktlig status & kritiska åtgärdsbehov

I dess helhet är fastigheten i gott skick för den verksamheten som bedrivs i byggnaden. Observationer är av mindre eller optimerande karaktär

Byggnad & Installation

Byggnaden är en äldre idrott- och kulturfastigheten som inhyser simhall, bibliotek, kontor, Kulturskola samt en idrottshall. Byggnadsdel som besiktigades har byggår 1993.

Flertalet tekniska installationer är från byggåret och har nått dess tekniska livslängd. Allt är dock i god funktion vid platsbesöket. I städrummet vid kulturskolan noterades tvättstuga med underdimensionerad ventilation och högt fukttillskott. Detta behöver åtgärdas omgående för att undvika fukt- och mögelskador.

Hållbarhet

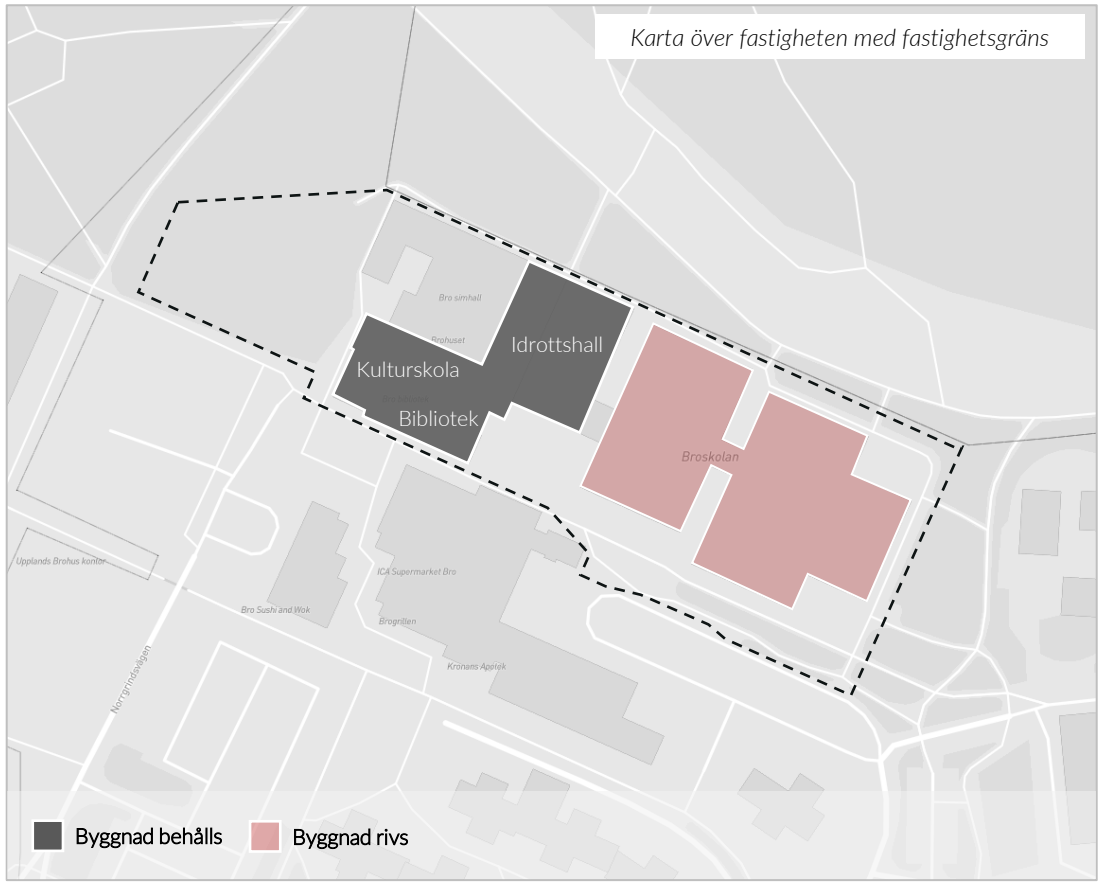
Rekommendation att planera för ytterligare radonåtgärder för att säkerställa lägre radonnivåer. Inga ytterligare åtgärder rekommenderas för fastigheten.

Sammanfattad bedömning		
Byggnad & installation		
Plats & utemiljö		• Tomten i gott skick. Stora delar av tomten är bebyggd.
Konstruktion, klimatskal & ytskikt		• Tak och fasad är ok skick. Uppstickande delar är i behov av underhåll och det förekommer mindre mängd växtlighet på taket ovan trapphus vid sporthall. Detta bör rensas för att undvika skador. • Träkonstruktionen på entrépartiet till biblioteket är i behov av visst underhåll inom kort. • Sporthallens omklädningsrum och WC-grupper är i dåligt skick och i renoveringsbehov.
Installationer & mediaförsörjning		• I städrummet inne i kulturskolan var det hög luftfuktighet och cirka 30 grader varmt vid besöket, undermålig frånluft noterades som orsak. • Förekommer äldre halogenbelysning. Delvis bytt till LED.
Skalskydd & brand		• Brand- och utrymningslarm finns på delar av byggnaden. • Finns otätade genomföringar i brandavskiljande väggar.
Hållbarhet		
Skadliga ämnen & miljörisk		• Radonnivåer över gränsvärde har uppmätts i samband med mätning efter åtgärd. Ytterligare åtgärd behövs troligtvis för att uppnå tillfredställande nivå.

Objektöversikt

	Finnsta 1:166, Bro centrum
Kommun	Upplands-Bro
Byggår	1993
Tomtarea (kvm)	22 850
Besiktigad byggnadsarea (kvm)	~ 3300
Verksamhet	Kulturskola, bibliotek, idrottshall
Tempererad area A_{temp} (kvm)	5163*
Energiklass	G**
Energiprestanda, BBR28 (kWh/kvm och år)	306**

Källla: Energideklaration, Pattern, Lantmäteriet
* Atemp inkluderar även simhallen som inte ingår i uppdraget för denna besiktning
** Energdeklartion utgår ifrån BBR28. Vid ny ED som utgår ifrån BBR29 kommer prestandan att vara sämre än nuvarande.



Finnsta 1:166

Bro Centrum 1, 196 34 Kungsängen

Status myndighetskrav

Ingen avvikelse
Avvikelse
Anmärkning
Uppgift saknas

Myndighetskrav	Finnsta 1:166
1. Avfall	Inga avvikelser noterades på platsbesöket.
2. Brandskydd	Ingen avvikelse på de ställen vi okulärt kunde inspektera.
3. Buller	Inga avvikelser noterades på platsbesöket.
4. Byggnad och tillhörande tomt	Ingen anmärkning
5. Cisterner	Utgår
6. Elanläggningar	Elrevision finns och utförd 2023-01-23 med några brister som åtgärdades och godkändes 2024-01-16. Giltig till 2026-07-08
7. Elektriska och magnetiska fält	Utgår
8. Energi	Energideklaration giltig till 2030-02-20. Hög energianvändning
9. Fukt och mikroorganismer	Inga avvikelser noterades på platsbesöket.
10. Hissar och motordrivna anordningar	Finns två plattformshissar från 1993, godkända tills 2026-08.
11. Kemiska produkter och brandfarliga eller explosiva varor	Inga avvikelser noterades på platsbesöket för dessa ytor.
12. Köldmedier	Ej mottagit underlag för denna byggnadsdel
13. Legionellarisk	Ingen avvikelse noterat på platsbesöket
14. PCB-inventering och sanering	Inga avvikelser noterades på platsbesöket.
15. Radon	Radonprotokoll finns, utfört 2021. Merparten av mätställen har fortsatt väldigt höga värden, efter åtgärd (2022) enligt kommentarer. Platongolv installerat i del av kulturskolan.
16. Skadedjur och ohyra	Inga avvikelser noterades på platsbesöket.
17. Störande lukt	Inga avvikelser noterades på platsbesöket.
18. SBA	Enligt servicerapport från Presto 2025-03-06 är utrymningsplaner ej typgodkända i Kulturskola och Bibliotek.
19. Temperatur och drag	Kondens på fönster i trapphus till Sporthall. Inga övriga avvikelser noterad på platsbesöket.
20. Tryckkärl, pannanläggningar och varmvattenberedare	Finns inga större kärl som är besiktningspliktiga i dagsläget.
21. Ventilation	OVK LB1, LB2, LB3,LB4,LB5, FF2, LB6 godkända till 2028-01-09.

Hifab

Energi, taxonomi & risk för tvångsrenovering

Sammanfattande rekommendation.

Utifrån byggnadens nuvarande energideklarationer är den sammanfattade bedömningen att ingen av byggnaderna uppfyller taxonomilinjering. Kyrkby 2:9, Hus C, har ingen risk för tvångsrenovering. Däremot finns risk för tvångsrenovering av Finnsta 1:166 där energiprestandan är hög.

Taxonomilinjering och MEPS-risk

Gränsvärden för primärenergital är antagna enligt fastighetsägarnas vägledning för taxonomilinjering från dec 2022 (Energiklass A eller topp 15%). En byggnad bedöms efter den övervägande verksamhetstypen. Gränsvärdet som använts är:

Idrottsbyggnader: 100

Notera även att i liggande remiss för nya energiklasser så kan energiklass C komma att definieras om som energiklass A, och därmed finns en möjlighet att allt som i dagsläget uppfyller kraven för klass C kommer att anses som taxonomilinjerat.

En preliminär bedömning av MEPS-risken är att fastigheterna inte omfattas av krav på tvångsrenovering. Observera att MEPS-gränserna är preliminära. I samband med skarpt införande i svensk lagstiftning 2026 så kommer även metodiken kring energideklarationer att göras om och frågan bör fortsatt bevakas.

Nuvarande energiprestanda				
Primärenergital (enl. BBR 29)	[kWh/kvm Atemp, år]	EPC-klass	Taxonomilinjering	MEPS-risk
Nuläge enligt energideklaration, Finnsta 1:166	306*	G	Nej	Ja
Specifik energianvändning	[kWh/kvm Atemp, år]			
Nuläge enligt Energideklaration, Finnsta 1:166	234*			

* Enligt BBR28

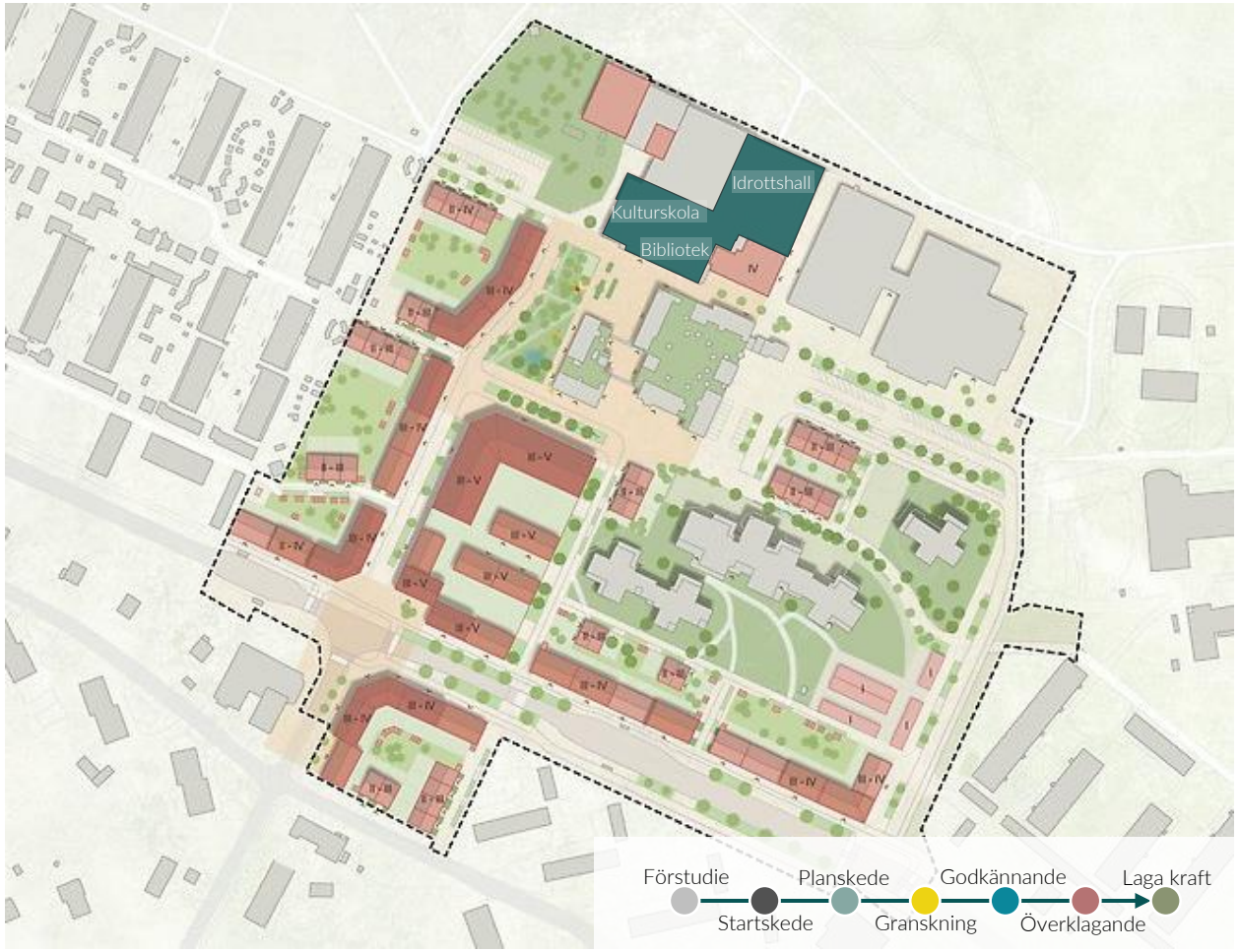
Preliminär bedömning av tvångsrenovering (MEPS-risk)	Finnsta 1:166, Bro Centrum
Preliminär bedömning av minimikrav 2033**	[kWh/kvm Atemp, år]
Preliminärt gränsvärde 2033 Primärenergital	223 (Idrottsbyggnader)
Nuvarande primärenergital (definition enl. BBR 28)***	306*
Preliminärt krav på tvångsrenovering	Tvångsrenoveringsrisk

** Preliminära beräkningar av gränsvärden för energiprestanda i befintliga lokalbyggnader

*** Vid omräkning av energiprestanda med primärenergifaktorer enligt BBR29 kommer primärenergitalet att vara än högre.

Aktuella planprocesser

Denna sida visar en översyn över planprocess som pågår för Bro Torg i Upplands-Bro kommun. Syftet är att ge en indikation på kommunens inriktning och prioriteringar i området.



Projektnamn: Omdaning Bro

Planärende: Bro torg
Skede: Granskning

Runt Bro torg planeras för cirka 350 nya bostäder samt handel, service och kontorsplatser.

Fokus är småskalig bebyggelse och trygga attraktiva miljöer. Bro torg ingår i samhällsutvecklingsprojektet Omdaning Bro som syftar till att skapa ett tryggare och mer attraktivt Bro för alla som bor här.

Projektet Omdaning Bro är inriktat på de centrala delarna av Bro där utveckling sker i flera delar: Bro torg, Bro stationsområde, Köpmanvägen, Härneviskolan och Enköpingsvägen.

Källa: https://www.Upplands-Bro.se/Upplands-Bro-utvecklas/utvecklingsprojekt/pagaende-planprojekt.html#undefined

Tidigare utredningar

Ingen avvikelse
Avvikelse
Anmärkning
Uppgift saknas

Utredning	Sammanfattning av rapporter
Översikt av risker Granskning Bro Torg	Sammanfattningsvis bedöms risknivån inom planområdet som tolerabel, både ur perspektivet individrisk och samhällsrisk, och planerade åtgärder tillräckliga för att uppnå en godtagbar säkerhetsnivå.
Barnkonsekvensanalys Granskning Bro Torg	Kommunen rekommenderas att fortsätta arbetet med kontinuerlig dialog med barn och unga genom hela processen av Bro Torgs utveckling och etablering .
Bullerutredning Granskning Bro Torg	I rapport nämns huvudsakligen tre områden kring Bro Torg, Bostäder, Stjärnparken samt busshållplatser. Generellt är det låg risk för störande buller med rekommendationer för hur bostadsdelarna skall uppföras för att minimera buller inomhus.
Dagvattenutredning Granskning Bro Torg	Planerad exploatering ökar dagvattenflödet med cirka 39 % vid 20-årsregn. För att uppfylla krav måste 20 mm regn fördröjas, utjämnas och renas lokalt inom planområdet.
Geotekniskt utlåtande Granskning Bro Torg	Området är stabilt utan ras- eller skredrisk, inga slamströmmar eller bergras. Bergparti finns. Vibrationsutredning rekommenderas. Nya byggnader kan kravställas avseende konstruktion, material, grundläggning och våningsantal.
Gestaltningsprogram Granskning Bro Torg	Bebyggelsen i Bro torg ska ha en varierad, upplevelserik arkitektur som förhåller sig till befintlig bebyggelsekaraktär. Variation i karaktär längs olika stråk bidrar till upplevelsen av en tydlig gatuhierarki och ökad orienterbarhet i området.
Handelsutredning Granskning Bro Torg	Handelsutredningen bedömer att det finns förutsättningar att tillföra 600-800 bostäder och 4000-5000 kvm lokaler kring Bro Torg
Inventering av álleträd och mistel Granskning Bro Torg	119 träd inventerades, mest medelgrova–grova och friska. Inga håligheter. Två särskilt skyddsvärda. Mistelex förekom på 74 träd (1–60 per träd) utan negativ påverkan på vitaliteten.
Inventering och artskyddsutredning fågel Granskning Bro Torg	20 fågelarter bedöms häcka i området. Ytterligare 26 arter finns i närliggande buffertzon. Planförslaget vid Bro torg bedöms påverka gråsparvens lokala population negativt.
Markradonundersökning Granskning Bro Torg	Då utförda undersökningar visar på dels normalradonmark dels högradonmark utan tydliga gränser mellan halterna inom området rekommenderas att hela planområdet klassificeras som högradonmark. Detta innebär krav på radonsäkert utförande vid byggnation.
Skyfallsutredning Granskning Bro Torg	Analysen visar redan betydande översvämningsrisk med flera inflöden och vattenansamlingar. Föreslagen exploatering ökar riskerna ytterligare, med större volymer och djupare ansamlingar både inom och utanför planområdet.
Social Konsekvensanalys Granskning Bro Torg	Medskick Bro torg: Säkra tydligt prioriterade och trygga gång- och cykelstråk, särskilt för barn, unga och personer med neuropsykiatrisk funktionsnedsättning. Utveckla icke-kommersiella mötesplatser för olika åldrar och förankra förändringar av tunnlar och trafiklösningar i lokal kunskap och dialog.
Trafikutredning Granskning Bro Torg	Flertalet punkter behöver utredas vidare inför utvecklingen av Bro Torg.
Arkeologisk utredning Granskning Bro Torg	Den arkeologiska utredningen genomfördes i enlighet med undersökningsplanen. Vid utredningens etapp 1 framkom inga tidigare okända lämningar eller uppgifter om lämningar inom utredningsområdet. Utredningens etapp 2 begränsades därför till sökschakt i anslutning till den tidigare kända hällristningslokalen L2017:6337. Inget av antikvarisk intresse framkom.
Geoteknik PM Granskning Bro Torg	Geoteknisk utredning visar varierande förhållanden: berg i dagen och jorddjup upp till 10 m med fyllning, lera och friktionsmaterial på berg. Byggnader rekommenderas att grundläggas med pålar i lera, annars på packad fyllning.
Kulturmiljöutredning Granskning Bro Torg	Ett framtida genomförande som avviker från den föreslagna strukturplanen kan bryta rumsliga samband och försvåra avläsbarheten av platsens kulturhistoriska värden.
Riskbedömning Recipient Granskning Bro Torg	De representativa halterna i jord och grundvatten ej kommer påverka recipienterna negativt varken med nuvarande eller framtida markanvändning. Modellerade halter i recipienter som en konsekvens av representativa halter i jord är generellt flera tiopotenser lägre än gällande MKN.
Riskutredning Granskning Bro Torg	Baserat på resultaten behöver nedan åtgärder tas hänsyn till: Skyddsavstånd till drivmedelsstationerna alternativt avveckla stationerna. Byggnadstekniska åtgärder bör övervägas vissa åtgärder avseende planbestämmelser för bebyggelse inom 30 meter från Enköpingsvägen, simhallen och drivmedelsstationer. Överväg brandtekniskt skydd, friskluftsintag och utrymningsvägar inom 30 m. Med föreslagna åtgärder bedöms risken acceptabel enligt utvecklingsplanen för Bro torg.
Strukturstudie Granskning Bro Torg	Föreslagen strukturplan innehåller ca 350 bostäder som varierar i både typologi och våningsantal. Högre bebyggelse i omkring 4 våningar koncentreras kring Enköpingsvägen och Norrgrindsvägen samt Bro torg. Lägre bebyggelse i mellan 2 och 3 våningar kantar mindre gator och gröna gränder.
Utvecklingsplan Granskning Bro Torg	Dokumentet presenterar en utvecklingsplan för Bro Torg som innehåller visions- och inspirationsbilder samt texter som beskriver möjligheterna och förutsättningarna för den fysiska miljön i syfte att uppnå målsättningen om Bro 2040
Miljöteknisk markundersökning Granskning Bro Torg	Miljöundersökning visar lokala markföroreningar över KM, samt petroleumförorening över MKM vid drivmedelsstation. Grundvatten innehåller förhöjda metaller, petroleum och PFAS. Berg bedöms ej syraproducerande och kan återanvändas i markarbeten.

Källa: Upplands-Bro kommun

3.2 Byggnad & installationer

a) Plats & utemiljö
b) Konstruktion, klimatskal & ytskikt
c) Installationer & mediaförsörjning
d) Skalskydd & brand





Plats & utemiljö

Område, detaljplan, markarbeten, grönytor och parkering

Plats & utemiljö

Ingen avvikelse
Avvikelse
Anmärkning
Uppgift saknas

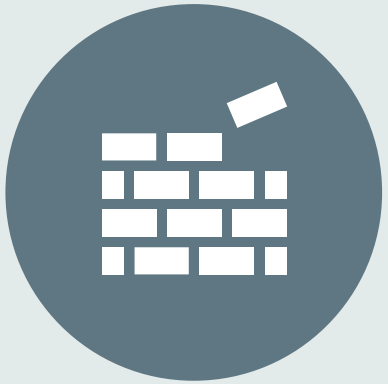
Områdesbeskrivning

Fastigheten är placerad i Bro centrum. Inom fastigheten finns en simhall, bibliotek, idrottshall, kulturskola och skola. Det finns både grönytor och hårdgjorda ytor. Sammantagen bedömning är att de är i tillfredställande skick för den verksamhet som bedrivs.

Tomtytan och byggnaden

Överlag anses fastighetens tomt vara i gott skick. Hårdgjorda ytor är i acceptabelt skick och detsamma med gröna ytor och buskage.

Byggnadsdel		Kommentar
Tillgänglighet på fastigheten		Fastigheten är tillgänglig via ingångar på markplan.
Utvändiga parkeringsplatser		Förekommer ej.
Invändiga parkeringsplatser		Förekommer ej.
Översiktsplan		Pågår granskning för utveckling av området Bro Torg.
Detaljplan		Detaljplan från 1996 nr:9301.
Bygglov		Dokumentation saknas.
Hårdgjorda ytor		Mestadels asfalterade ytor. Tillfredställande skick.
Hantering av dagvatten		Dagvattenbrunnar och markrännor finns placerade på tomten. Tillfredställande skick.
Grönytor		Grönytor förekommer i mindre omfattning på fastigheten. Tillfredställande skick.
Oljeavskiljare		Förekommer ej
Fettavskiljare		Förekommer ej



Konstruktion, klimatskal & ytskikt

Konstruktion, klimatskal, ytskikt och övrigt invändigt

Konstruktion, klimatskal & ytskikt

Ingen avvikelse
Avvikelse
Anmärkning
Uppgift saknas

Sammantagen bedömning

Byggnaden är generellt i tillfredställande skick med tanke på verksamheten. De anmärkningar som observerats är av mindre eller optimerande karaktär.

Byggnaden är uppbyggd av trästomme med pelare av limträ och takstolar av fackverk i trä för Biblioteket/kontor och Sporthallen. Bakdelarna samt kulturskolan har en stålstomme med pelare i KKR. Entresol i sporthall samt fläktrum med stålverk och sandwichelement.

Stommen står på en betongplatta med okänd grundläggning.

Fasaden består av plåt på sporthallen, trä och tegel för biblioteket samt fibercement paneler och tegel för kulturskolan. I generellt gott skick.

Fönster är generellt av metall med 3-glas.

Taket består av en takpapp som ligger ovan på en TRP plåt som vilar ovanpå takstolarna.

Ytskikt är i bra skick bortsett från omklädningsrummen i sporthallen.

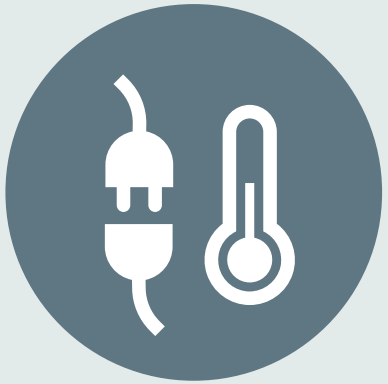
Huvudsakliga anmärkningar

Mindre underhåll behövs på taket. Uppstickande delar är i behov av underhåll och det förekommer mindre mängd växtlighet på taket ovan trapphus vid sporthall. Detta bör rensas för att undvika skador.

Inom kort behöver träkonstruktionen på entrépartiet till biblioteket visst underhåll.

Omklädningsrum och WC-grupper i omklädningsrummen till sporthallen är i behov av renovering.

Byggnadsdel		Kommentar
Grundplatta		Betongplatta, grundläggning okänd. Tillfredställande skick. Höga Radon-nivåer på vissa ställen.
Primärstomme		Trästomme med limträbalkar och pelare för Bibliotek/kontor och Sporthall, Stålstomme med VKR pelare och fackverkstakstolar för Kulturskolan. Bra skick.
Balkong		Kontor ovan Biblioteket har balkong från pentry, i acceptabelt skick okulärt.
Terrasser		Förekommer ej.
Sockel		Gjuten betong, Tillfredställande skick.
Källare		Förekommer ej.
Skyddsrum		Förekommer ej.
Trapphus		Finns två invändiga trapphus i sporthallen samt ett för kontor ovan bibliotek, metallstomme för sporthall och trä för kontor, i gott skick.
Fasad		Sandwichpaneler med plåtbeklädnad för sporthallen i tillfredställande skick. Uppstickande atrium, ljusgårdar och huvar i bandplåt är i behov av ommålning. Kulturskola och bibliotek har tegelfasad i markplan. Fibercementpaneler på plan 1 är i behov av målning. Träfasad vid entrén till biblioteket är i behov av visst underhåll.
Fönster och glaspartier		Entrepartiet av trä har glaskasseter i bra skick. Fönster övrigt av metall i gott skick, äldre modell.
Tak		Takpapp ovanpå TRP plåt. Delar av tak kräver särskild snöskottning enligt driftteknikers. I övrigt i tillfredställande skick. Delar är i behov av underhåll och växtlighet på taket bör rensas för att undvika skador.
Takavvattning		Brunnar på tak som går ut i befintlig hängränna. I övrigt hängrännor och stuprör. Acceptabelt skick.
Solskydd		Förekommer på sporthallen, 1st ej i funktion. Övriga i acceptabel skick.
Undertak		Kulturskola och Bibliotek samt Kontor har bärverk med undertaksplattor av metall (mesh-nät). Bra skick.
Golv		Mestadels golv av klinker och trägolv i bibliotek samt våtrummen, trägolv och sportgolv i kulturskolan samt sportgolv i sporthallen, förekommer även beläggning av epoxi i städrum. Mestadels gott skick.
Innerväggar		Uppreglade väggar med gipsbeklädnad. Omklädningsrummen har metallpaneler. Gott skick.
Pentry/kök		Pentry i biblioteks kontor och kulturskola i bra skick.
Storkök		Förekommer ej.
Våtrum		Kulturskola och bibliotek har våtrum med klinker i gott skick. Sporthallens omklädningsrum och WC-grupper i dåligt skick.
Fläktrum		Något har runnit på väggarna. Utrymmet skulle må bra av en städning.



Installationer & mediaförsörjning

VVS, el, fläktrum, undercentraler & tekniknät

Installationer

Ingen avvikelse
Avvikelse
Anmärkning
Uppgift saknas

Sammantagen bedömning

Byggnaden består av ett bibliotek med kontor, kulturskola samt idrottsanläggning i angränsning till badhus och en skola, där flera av de tekniska delarna såsom värme och ventilation, förser alla byggnader och samlokaliserat i fläktrum ovan bibliotek och sporthall.

Den sammantagna bedömningen av byggnadens samtliga tekniska installationer är i acceptabelt skick givet den verksamhets som bedrivs, samtidigt som det finns potential i att bygga om exempelvis äldre ventilationssystem för bättre energieffektivitet.

Huvudsaklig anmärkning

Städrum vid kulturskolan har mest troligt dimensionerad ventilation för ett förråd. Idag används utrymmet som städrum med tvättmaskiner och högt fukttillskott. Således bör ventilationsbehovet bara betydligt högre för att undvika fukt- och mögelskador.

Installationsområde		Kommentar
Värme		
Undercentral		Fastigheten har 4st bergvärmepumpar för uppvärmning av samtliga ytor, i gott skick, oklart installationsår. Pågick arbete med dem vid platsbesök men ingen information om anledning.
Radiatorer		Från byggåret, Inga anmärkningar.
Kyla		
Kylmaskiner		Ingen kyla, utgår
Ventilation		
Ventilationsaggregat		LB1 inklusive shunt från 1993. LB2 från 1993. LB3 från 2014. LB4 från 2014. LB5 från 2014. FF22 – FF kökskåpa oklart år. LB6 2014. Installerade Platonfläktar och undergolv i kulturskolan.
Ventilationskanaler		Inga anmärkningar, kylbafflar i bibliotek och kulturskola. Tilluft via perforerade stående don i hörnen av sportplanen (buckor/inbuktningar från bollsport)
Ventilationsdon		I städrummet inne i kulturskolan var det hög luftfuktighet och cirka 30 grader varmt vid besöket, undermålig frånluft noterades. I övrigt är donen i acceptabelt skick.
Vatten & avlopp		
VS/VV/VVC/KV		Inga anmärkningar
Avloppsstammar		Ingen avvikelse från platsbesöket, Troligen från byggnadsår.
El/data		
Armaturer		Mestadels LED i biblioteket och kulturskolan, Halogenbelysning förekommer men främst i sporthallen.
Data (& tele)		Acceptabelt.
Styr		Lokal styr. Ej uppkopplat till överordnat.



Skalskydd & brand

Lås, säkerhet & brandskydd

Skal & brandskydd

Ingen avvikelse
Avvikelse
Anmärkning
Uppgift saknas

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen av skal- och brandskyddet är i acceptabelt skick.

Brandskydd

Delar av byggnaden är försedd med brand och utrymningslarm som är vidarekopplat till SOS Alarm.

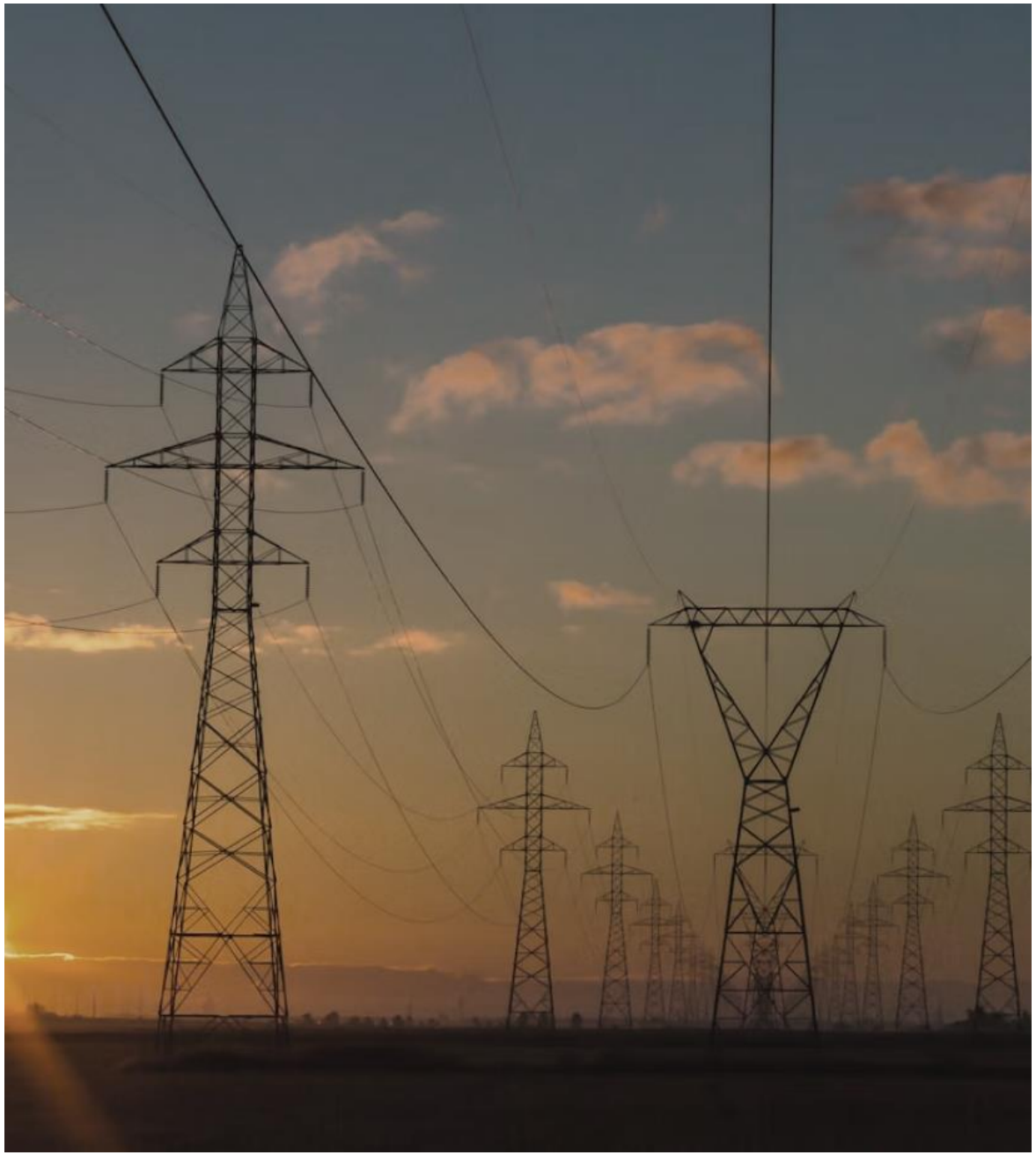
Genomföringar

Alla genomföringar som besiktigats okulärt var täta och hela.

Byggnadsdel		Kommentar
Passersystem		Ej aktuellt.
Sprinkler		Byggnaden ej försedd med sprinkler.
Utrymningslarm		Finns på delar av byggnaden inklusive blixtljus på fasad.
Brandlarm		Finns på delar av byggnaden, Kulturskolan, Biblioteket samt del av korridorer till Sporthallen. Från 2014.

3.3 Hållbarhet

a) Skadliga ämnen & miljörisk

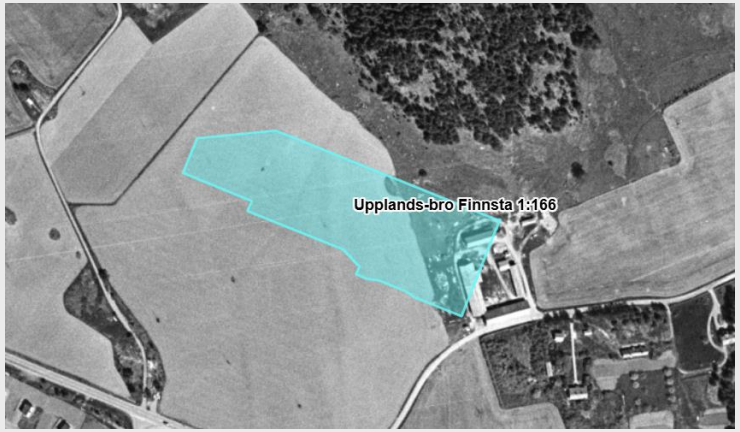




Skadliga ämnen & miljörisk

Markföroreningar, verksamhetshistorik, innemiljö

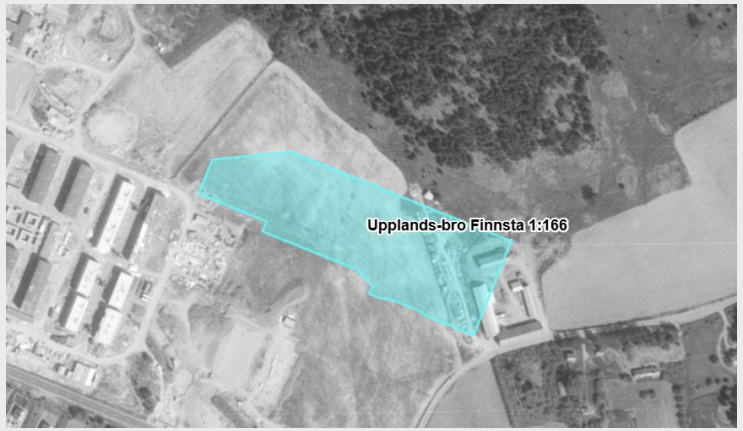
Historik och användning



Flygbild ca 1960

Under 1960-talet bestod området kring fastigheten huvudsakligen av jordbruks- och åkermark, vilket innebär att markanvändningen var relativt lågintensiv ur miljösynpunkt. 150m sydväst om fastigheten var ett bostadsområde etablerat sedan tidigare. Markanvändningen med jordbruk kan dock medföra vissa risker, särskilt kopplade till användning av bekämpningsmedel och gödningsmedel som kan ha påverkat markens näringsbalans och grundvattenkvalitet.

Sammantaget var miljöpåverkan troligen begränsad, men det finns en viss risk för kvarvarande rester av jordbrukskemikalier.



Flygbild ca 1975

Vid början av 1970-talet hade bostadsområdet direkt väst om fastigheten börjat utvecklas. Den aktuella fastigheten utvecklades under mitten av 70-talet, och användningen har bestått av skola, idrottshall, badhus och bibliotek. Bostadsområdet 150m söder om fastigheten var fortsatt under utbyggnad och utveckling under denna period. Eftersom området utvecklades under en period då skadliga byggmaterial som PCB och asbest användes innebär det en ökad risk för hälso- och miljöpåverkan. Under utvecklingen av området kan därför dessa typer av byggmaterial, fyllnadsmaterial, byggavfall och spill ha påverkat marken.



Nutid

Idag bedrivs skolverksamhet, bibliotek, badhus och idrottshall på fastigheten, vilket tros varit den verksamhet som bedrivits sedan byggåret. Denna typ av verksamhet har generellt låg miljöpåverkan men området kräver också en lägre tolerans för förekomsten av föroreningar i jorden och i det omgivande området på grund av känslig markanvändning.

Området har fortsatt utvecklas fram till idag och det har bland annat tillkommit en vårdcentral, fler bostäder, samt ett centrumområde. En riskfylld verksamhet som funnits i området är EONs tidigare förbränningsanläggning 100m sydväst om fastigheten. Sanering har dock genomförts under 2024 efter att anläggningen avvecklades.

Bildkälla: Lantmäteriet

Riskbild mark & inomhusmiljö

Förorenad mark på fastigheten

Fastigheten är inte listad i Länsstyrelsens databas (EBH-kartan) över potentiellt förorenade områden. Nuvarande verksamhet är skola och simhall. Den enda identifierade verksamheten i närheten av fastigheten är en tidigare förbränningsanläggning. År 2024 genomfördes en markundersökning och efterföljande sanering av marken vid förbränningsanläggningen, då förhöjda värden av PCB hittades i jord, och PFAS, PAH och olja påträffades i en grundvattenfylld schaktgrop. År 2025 genomfördes en markundersökning av detaljplaneområdet för Bro torg. Inga åtgärder rekommenderades i samband med denna undersökning.

Markförorening från tidigare riskfylld verksamhet i området.

Observationer från platsbesök

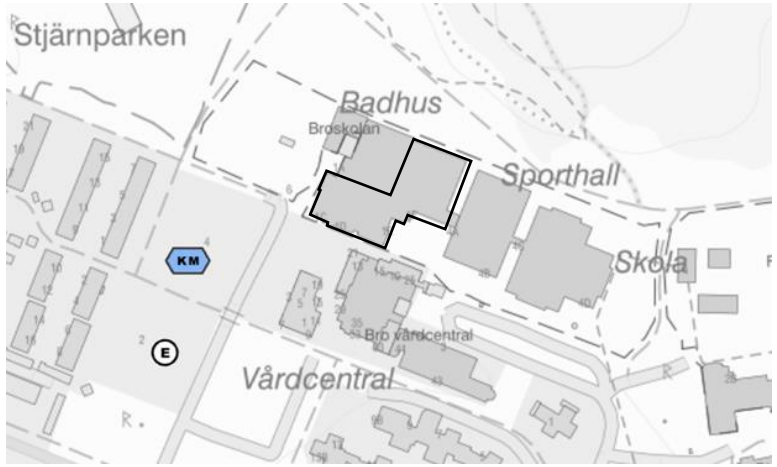
Vid platsbesöket genomfördes en översiktlig bedömning av fastigheten bl.a. med hänsyn till miljörelaterade risker och förekomst av skadliga ämnen. Inga avvikande observationer noterades i samband med platsbesöket.

Inga avvikande observationer.

Information om diarieförda avvikelser

Diarieförda avvikelser för fastigheten finns hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun. Inga avvikande diarieförda ärenden relaterade till mark och miljö fanns att tillgå för fastigheten.

Inga avvikande ärenden.



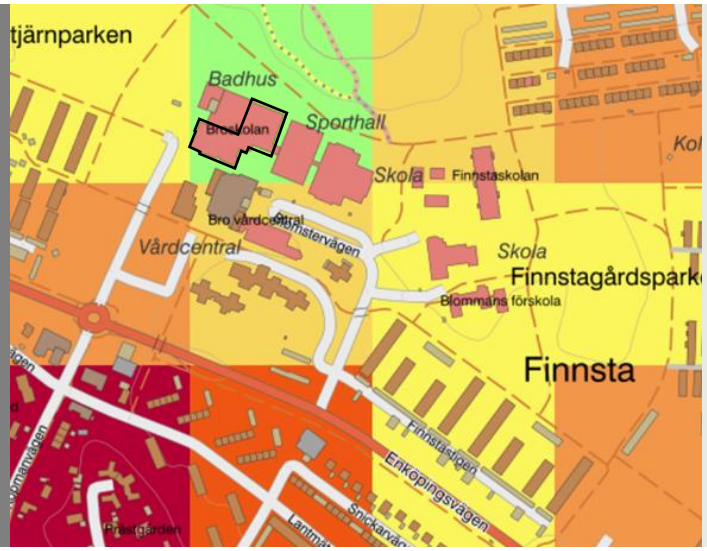
Utdrag från EBH-kartan över förorenade områden. Källa: Länsstyrelsen

Riskindikatorer		Riskbedömning	Åtgärd
Förorenad mark	Förorening från verksamhet	• Idag förekommer verksamhet inom skola och simhall på fastigheten. Låg risk för förorening från verksamhet. En markundersökning av fastigheten genomfördes under 2025.	Ingen åtgärd behövs.
	Förorening i byggnad	• Baserat på byggnadsåret, för den aktuella delen av fastigheten, är risken för skadliga ämnen som asbest och PCB låg.	Ingen åtgärd behövs.

Gränsvärden: Låg | Medel | Hög

Mark och vatten

Radon

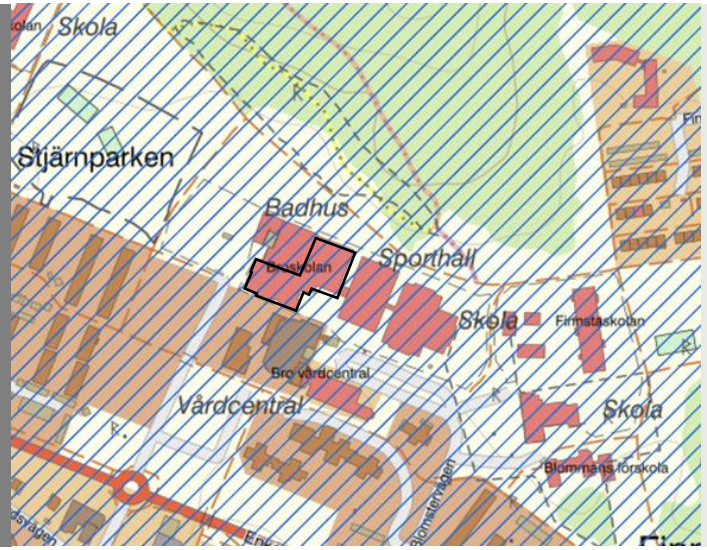


Radonkarta
Gammastrålning, uran
Uranhalt (eU)

- <31 Bq/kg <2,5 ppm
- 49 Bq/kg <4,0 ppm
- 56 Bq/kg <4,5 ppm
- 62 Bq/kg <5,0 ppm

Bq/kg anger gammastrålning ppm anger mängd uran i marken.
Källa: SGU

Grundvatten



Grundvattenflöde
Avrinningsområde samt närmsta recipient

- Avrinningsområde

Källa: VISS

Omgivningsbeskrivning och markanvändning

Fastigheten ligger vid Bro Centrum som uppfördes under 1970-talet med verksamheter som skola, badhus, vårdcentral och bostäder. Inom 100m om fastigheten finns tre större bostadsområdet som uppfördes från och med 70-talet. Direkt norr om fastigheten ligger ett större skogs- och grönområde, kallat mulleskogen. 200 m söder om fastigheten passerar Enköpingsvägen och 500 m söder går järnvägen.

Markanvändning		Låg för spridning av föroreningar i området från nuvarande verksamheter.

Radon

En radonmätning är utförd i fastigheten under 2021, där höga värden uppmättes. Under 2022 genomfördes ytterligare mätning, som trots genomförda åtgärder visade förhöjda värden på mätpunkter i fastigheten. Troligtvis krävs ytterligare åtgärder för att uppnå tillfredställande radonvärden. Fastigheten ligger på mark som enligt SGU klassas som medelhög till hög risk för förekomst av markradon.

Radonrisk		Nivåer över gränsvärde uppmättes i fastigheten.

Jordarter och topografi & Hydrogeologisk bedömning

På fastigheten består marken av glacial lera och genomsläppligheten bedöms vara låg, vilket innebär begränsad infiltration (SGU, 2026). Fastigheten ligger på flack mark. Det finns inget synligt grundvattenflöde i direkt anslutning till fastigheten, men ett flöde passerar sydost om området och rinner i sydlig riktning, och det är troligt att ytterligare ett grundvattenflöde passerar norr eller nordost om fastigheten (Viss, 2026). Eftersom fastigheten ligger inom ett vattenskyddsområde innebär detta särskilt stora försiktighetsåtgärder vid markarbeten och hantering av potentiellt förorenande ämnen.

På fastigheten finns 33 registrerade energibrunnar, och i bostadsområdet cirka 100 meter nordost om fastigheten finns ytterligare flera energibrunnar (SGU, 2026).

Spridning av föroreningar		Låg risk för spridning av föroreningar vid eventuella utsläpp.

Gränsvärden: Låg | Medel | Hög

3. Bilagor

1. Bildbilaga – Finnsta 1:166



1. Bildbilaga



Elcentral



Skadade ventilationskanaler i idrottshallen



Tvättstuga med undermålig ventilation



Rumsnummer för tvättstuga med undermålig ventilation



Tak



Träpartier vid entrén håller inte tätt och är i behov av underhåll



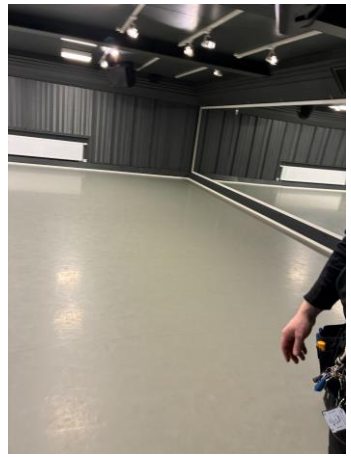
Ventilationsaggregat är genomgående från 1993



Shuntar är genomgående från 1993



Korridor mellan idrottshall och simhall i behov av underhåll av ytskikt



Kulturskolans danssal i gott skick

Hifab

Läs mer på **hifab.se**