



ÖSTRA SOMMARSTADEN

Underhållsplan - lång sikt

Förberett av styrelsen Koloniföreningen Östra Sommarstaden
8 september 2023

HUVUDSAMMANFATTNING

Syfte

Föreningen står inför det faktum att såväl underhåll som nyförvärv behöver göras de kommande åren. Underhållet är på en del platser eftersatt, samtidigt som det inte finns sparade medel i föreningen.

Delmål 2023

Genom den fantastiska resurs och kraft som våra medlemmar utgör har vi lyckats renovera Föreningshuset på ett sätt som är både ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbart. Den sociala gemenskapen har stärkts, flera medlemmar har lärt sig renovera fönster (byggnadsvård), och ännu fler har varit engagerade i att byta träpanel på byggnaden samt måla den.

Under vårvintern regnade det in i byggnaden på Festplatsen A98 - vilket ledde till att köket blev vattenskadat. Detta har återställts på snabbast möjliga sätt, till det bästa pris vi kunde få för arbetet, så att uthyrningen av festplatsen inte skulle bli lidande under säsongen. Vi har också fått lappa och laga det alltmer sönderfallande trädäcket i partytältet, så det är säkert för alla medlemmar och besökare.

Långsiktiga mål

Att medlemmar både idag och imorgon ska ha en förening som långsiktigt och hållbart ansvarar för skötsel och underhåll av såväl mark, anläggningar och byggnader, och som har möjlighet att göra nyinvesteringar när så krävs.

Lösning

Under 2022 antogs en kortsiktig underhållsplan, där det akuta tas omhand omgående, och mindre akut längre fram. Större projekt blir nu del av en långsiktig underhållsplan, mindre projekt blir till fixardagar.

Underhållsöversikt 2023 - 2025

När föreningen utfört underhåll på Föreningshuset, Festplatsen och toalettbyggnaderna, vilket är det som identifierats som mest akut, kan föreningen - om ett positivt resultat nås - börja spara pengar, vilka bör öronmärkas till framtida underhåll samt eventuellt till en vattenfond för läckage.

- Föreningshuset behöver nya panelbrädor och lockläkt, ståndskivor och målas. Fönstren behövs kittas om.
 - Festplatsen behöver få nytt trädäck i partytältet, dessutom krävs både invändigt och utvändigt underhåll.
 - Toaletterna på både A- och B-sidan, samt Portapottihuset behöver underhållas, bland annat behöver panelbrädor och lockläkt delvis bytas ut, dörrar bytas, och husen målas om.
-

ANTAGEN BUDGET KORT SIKT

Kommande års underhåll 2023 - 2025

Underhåll utförs på Föreningshuset under 2023, på Festplatsen år 2024 och på toaletterna under 2025.

Kostnaden år 2023 beräknas till 105 000 kr

Kostnaden år 2024 beräknas till 95 000 kr

Kostnaden år 2025 beräknas till 66 000 kr

Arbetskostnaden är uppskattad till 500kr plus moms, totalt 625kr per timme.

Kostnad för bil/frakt ingår inte.

| Beskrivning | | Kostnad |
|---|---------------|-------------------|
| Föreningshuset | Material | 30 000 kr |
| | Arbetskostnad | 75 000 kr |
| Festplatsen A98, trädäck i partytältet | Material | 25 000 kr |
| | Arbetskostnad | 15 625 kr |
| Festplatsen A98, utvändigt | Material | 3 000 kr |
| | Arbetskostnad | 31 250 kr |
| Festplatsen A98, invändigt | Material | 4 500 kr |
| | Arbetskostnad | 15 625 kr |
| Toaletter och PortaPotti-hus/Tvättstuga A | Material | 21 000 kr |
| | Arbetskostnad | 45 000 kr |
| Totalt | | 266 000 kr |

Underhållet av Föreningshuset under 2023 har kostat föreningen 25 090 kronor då medlemmar utfört arbetet.

Återställandet av A98 efter vattenläckage från taket 36 964 kr

BUDGET LÅNG SIKT

Kommande års underhåll efter 2025

Efter att ha renoverat Föreningshuset, Festplatsen inklusive partytält och trädäck, toaletterna och PortaPottihuset/Tvättstuga A kommer föreningen ha utrymme att dra ner lite på takten i underhållet - det mest akuta har blivit gjort, och det är dags att bygga upp en buffert inför framtida underhåll samtidigt som det som inte är akut kan tas omhand om. Och det finns en hel del att göra även framåt.

Nu är det dags att verkställa önskemål från årsmötet om vad som ska hända med Lekplats A, som ska omvandlas till ett rekreationsområde. Det är också dags att förbättra belysningen för att höja säkerheten och öka tryggheten i området - detta har vi redan börjat titta på och har varit i kontakt med Mossängen som testat olika solcellsdrivna alternativ. Längre fram kommer två arbetsgrupper att arbeta med detta. Det är också dags att göra en uppfräschning och ombyggnad av Återvinningsstationen på A-sidan, för att bättre skärma av den mot intilliggande koloni.

Många kostnader i underhållet är återkommande - det handlar bland annat om självklara saker som att kitta om fönster, måla fönster, måla alla byggnader - för att de ska hålla så länge som möjligt. Andra saker kanske inte är lika synliga eller tydliga, som att flisgången på Backen bör förnyas vart femte - sjunde år, eller att skalskyddet runt området här och där går sönder, spännlinor släpper vilket också måste åtgärdas ibland. Det måste finnas en plan på hur ofta allting ska ses över, tak, väggar, staket, avloppsledningar och mycket mer.

För att göra det tydligt har vi delat upp underhåll och drift i denna Underhållsplan och i en Driftsplan. I driftsplanen ligger sånt som är regelbundet och ofta återkommande, som att fylla på grus i gångarna, inköp och plantering av sommarblommor, utbyten av verktyg som går sönder och liknande. I underhållsplanen ligger sånt som är återkommande men mer sällan, som att måla om, byta dörrar, se över grindar, spola avloppsnet och andra större projekt.

Ambitionen är att också kunna sätta undan pengar varje år, dels för att göra ekonomin mer stabil på lång sikt, men också för att ge föreningen möjlighet att kunna hantera ett akut vattenläckage eller brott i avloppsnetet eller andra akuta händelser. När föreningen har nått en buffert för kommande underhåll på 700 000 kr kommer avsättningen minska, detsamma gäller för vattenfond, när den uppgår till 500 000 kr. Vi räknar med att föreningen når dessa mål och kan sänka sparandet efter år 2025 eller 2026.

Kostnaden per år enligt underhållsplan beräknas till i genomsnitt 85 000 kr

Kostnaden per år enligt driftsplan beräknas till cirka 60 000 kr

Sparande per år till kommande underhåll (buffertsparande) 115 000 till 150 000 kr

Sparande per år i vattenfond 150 000 - 200 000 kr

BUDGET 2026 OCH FRAMÅT

Underhåll och aktiviteter 2026 och framåt

Främst upprätthållande underhåll kommer krävas efter 2026, medan en del utbytesunderhåll kommer komma i slutet av en tioårsperiod och en del nyinvesteringar ska göras. De satta åren är förslag - kanske behöver något prioriteras snabbare i tid, kanske behöver något annat akut göras - men visar på vilka behov som finns.

| Beskrivning | År | Kostnad |
|---|--------------|-------------------|
| Ombyggnad av Lekplats A till rekreationsyta | 2026 | 75 000 kr |
| Ombyggnad Återvinningsstation A + Återbruksstation | 2026 | 30 000 kr |
| Förbättrad Belysning (säker för medlemmar, snäll mot djurlivet) | 2027 | 50 000 kr |
| Fortsatt renovering av festplatsen A98 invändigt | 2028 | 75 000 kr |
| Utbyggnad Förbättrad Belysning steg 2 | 2029 | 50 000 kr |
| Föreningshus invändigt och översyn tak | 2030 | 30 000 kr |
| Byte av avloppspump/spolning avloppsledning | osäker i tid | 80 000 kr |
| Skalskydd, reparation och utbyte | osäker i tid | 200 000 kr |
| Totalt | | 590 000 kr |

Arbetskostnaden är uppskattad till 500kr plus moms, totalt 625kr per timme.

Kostnad för bil/frakt ingår inte.
