

Underhållsplan Lervikstorps samfällighetsförening

Introduktion

VAD ÄR UNDERHÅLLSPANERING?

Genom aktiv underhållsplanering kan vi planera långsiktigt och kostnadseffektivt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande. Underhåll är kärnan av förvaltandet av gemenskapen och den aktivitet som har störst inverkan på ekonomi och verksamhet.

UNDERHÅLL

Underhåll återställer en funktion till föregående status. Det kan vara planerat (förebyggande) eller direkt felavhjälpan. Åtgärdernas intervall är vanligen en gång eller några gånger per år. Ett av underhållsplaneringens huvudsyfte är att minimera andelen felavhjälpan underhåll, eftersom det oftast är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: Ett tak bör underhållas innan det börjat läcka snarare än att lagas då läckor och kostsamma fuktskador redan har uppstått.

DRIFT

Drift innebär åtgärder, ofta många, små och återkommer mer än en gång per år. Exempel är slåtter, gräsklippning, skrapning och plogning av vägar. Drift hanteras löpande och dessa ligger i den årliga budgeten.

INVESTERINGAR

Investeringar är standardhöjande åtgärder, exempelvis byte av bryggor eller ny sand på stranden. Underhållsåtgärder kan ha karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när en komponent ersätts med en ny och bättre motsvarighet, men skall vara av ringa kostnad.

DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Styrelsen beslutar om nästa års åtgärder och för dessa vidare till projektplanering och nästa årsbudget. Därefter utförs åtgärderna. Efter färdigställandet följs arbetet upp. Underhållsplanen uppdateras, utförda åtgärder bockas av, eventuella omprioriteringar görs och priser uppdateras. Med den uppdaterade planen är styrelsen sedan redo för att besluta om nästa års åtgärder och budget. Den ekonomiska förvaltaren får i och med detta en årlig uppdaterad kontroll av föreningens ekonomi.

För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. Ändringar förs in i planen och hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering testas. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. På så sätt säkerställs att underhållsplanen blir användbar i många år framöver.