



LKF Bulletinen

Ett nyhetsbrev till dig som är hyresgäst hos Linköpings Kommunala Fastigheter AB
Nr 3 2008, årgång 12

Tema:
Underhåll

Gamla hus behöver kärlek

Linköpings vackra teaterhus byggdes 1903. Tidens tand har satt sina spår. I juni 2008 förvärvade LKF byggnaden från Linköpings kommun. Nu är det LKFs uppgift att vårda det fina huset.

– Det är ju så med gamla hus, att de behöver litet kärlek, kommenterar LKFs förvaltare Anne-Li Stenström.

Under hösten sätter LKF igång stora underhållsarbeten på teaterbyggnaden.

– Vi ska måla taket så det blir fint och svart igen, berättar Anne-Li. Fasaden ska också målas, liksom fönstren. De plockas ner och behandlas, några i taget. Under speluppehållet nästa sommar är det dags för invändigt underhåll. Då får teatern nya mattor och nya fätöljer.

Underhållsarbetena planeras tillsammans med teaterns personal, så att inte verksamheten ska störas i onödan.

– Visst kommer publiken att mötas av byggnadsställningar ett tag, men det är ju ett tecken på att vi satsar på huset, säger Anne-Li. Och det kommer att bli till glädje för publiken när allt är klart.



Omslagsbild: Teatern i Linköping

UPPDRAG: Underhåll

LKFs huvuduppgift är att underhålla fastigheterna. Genom kontinuerligt underhåll ser man till att fastigheten fungerar väl, att den är säker för brukarna och att fastighetens värde bevaras.

Arbetet med underhåll planeras långsiktigt för varje fastighet. Prioriteringar och beslut om underhållsåtgärder styrs av flera faktorer.

- Kundens behov och önskemål
- Myndighetskrav på bland annat säkerhet och hygien
- Miljöhänsyn, som bland annat kräver energibesparing
- Fastighetens tekniska status
- Fastighetens framtida användning
- Ekonomi

Underhållsbehoven är olika på olika typer av fastigheter. Sportfastigheter och skolfastigheter hör till en kategori som används intensivt. Här krävs täta underhållsintervall. Sportfastigheter har ofta omfattande tekniska system och är energislukande. Även i skolfastigheter finns ofta stora energibesparingar att göra och mycket underhållsarbete läggs på skolgårdarna. Många äldre byggnader kräver, naturligt nog, stort underhåll.

LKFs underhållsåtgärder 2007

| Alla fastigheter | Miljoner kr |
|-------------------------|-------------|
| Invändigt, t ex ytskikt | 33 |
| Tekniska installationer | 8 |
| Utvändigt, t ex tak | 4 |
| Yttre miljö | 7 |
| Summa | 52 |

Både snyggt och funktionellt

Arbetet med underhåll pågår varje dag hos LKF. Det är också en återkommande fråga i dialogen med hyresgästen, berättar Kjell Elofsson, som är teknisk chef hos LKF.



– Hyresgästen vill framför allt att det ska vara snyggt och praktiskt, och det vill vi också. Men vi, som är fastighetsägare, måste också se till fastighetens tekniska kondition. Om vi inte sköter huset förfaller det fort!

Prioritera

Byggnaden ska bevaras och lokalerna ska vara praktiska, både för dem som bedriver verksamhet och för dem som ska sköta driften. Det gäller att prioritera och avgöra vilka åtgärder som är mest brådskande, att ta reda på vilka behoven är hos hyresgästen och hur byggnaden kommer att användas under kommande år.

– Det är svårt att hitta pengar till allt man vill göra, konstaterar Kjell.

À jour

Det kommer ständigt ut nya, bättre produkter och system för underhåll av byggnader. Tekniken utvecklas och idéerna frodas inom fastighetsbranschen. För Kjell och hans kollegor är det en fortlöpande uppgift att hålla sig à jour.

– Man skulle kunna ägna hur mycket tid som helst åt att studera all information som finns, bland annat på nätet, säger Kjell. Som tur är finns det specialister som hjälper oss att hålla oss uppdaterade.

Bland kastruller och makaroner

Något som utsätts för ständigt slitage är skolornas kök. De måste därför underhållas med jämna mellanrum. Här ställs det stora krav på arbetsmiljö och god hygien.



– Vi driver ett flerårigt projekt tillsammans med kommunen, berättar Cecilia Arkhed, som är projektledare hos LKF. Standarden ska höjas i ett stort antal skolkök.

Viktiga faktorer man lyfter fram är att väggar, golv och arbetsytor måste vara lätta att hålla rena. Det kommer också nya krav från myndigheterna som man måste ta hänsyn till. Arbetet planeras noga inför varje underhållsprojekt.

– Vi måste göra rätt saker i rätt

ordning, eftersom köken är fulla av installationer, förklarar Cecilia. Om man bygger färdigt ett kök och måste riva upp allt för att göra ett tillägg, så blir det väldigt dyrt.

Dialog A och O

Planeringen görs i en tät dialog mellan LKF, hyresgäst och utförare (det entreprenörsföretag som sköter skolköket på kommunens uppdrag).

Det är viktigt att lyssna och ta till sig

den kunskap som de olika parterna har.

– De som har sin verksamhet i köken behöver tänka igenom sina arbetsflöden. Vi på LKF måste vara väl pålästa om olika krav och funktioner, så att vi får med allting från början. Då får vi ett bra resultat som håller i många år.

Samarbetsprojektet har till exempel resulterat i att Himnaskolan, Blästadskolan och Berzeliuskolan har fått nya, funktionella kök.

Drift, underhåll eller investering?

Drift består av tillsyn och skötsel och utförs löpande. Vanligtvis med intervall på mindre än ett år. Exempel på drift är byte av glödlampor eller fläktfilter. I begreppet ingår också energikostnader och vattenförbrukning.

Planerat underhåll görs regelbundet men med längre intervaller. Målning av väggar och byte av takpannor är exempel på planerat underhåll.

Felavhjälpande underhåll kallas vanligen reparationer. Dessa görs fortlöpande när en byggnadsdel inte fungerar tillfredsställande eller har skadats.

Investeringar förändrar eller utvecklar fastighetens funktioner och höjer därför fastighetens värde. Exempel på investeringar kan vara installation av fläkt-system eller att bygga till.

Bulletinen är ett nyhetsbrev som ges ut fyra gånger per år till dig som är hyresgäst hos LKF, Linköpings Kommunala Fastigheter AB. Fler nyheter finns på www.lkfab.se.

Ansvarig utgivare Per Ridne

Produktion Jerhammar & Co Reklambyrå

Redaktör Ulla Anse

Foto Göran Billeson, Oskar Lürén, Marianne Robertsson

Tryck Norrköpings Tryckeri AB

Underhåll(ning) utomhus

Fastighetsunderhåll handlar inte bara om att vårda själva husen. Utomhusmiljön är lika viktig. Den ska vara snygg och trevlig och det ska kännas tryggt och säkert att röra sig runt LKFs hus.

Asfaltgångar och plattbeläggningar behöver repareras med jämna mellanrum. Buskage och planteringar måste hållas i skick och ibland behöver växtligheten bytas ut.

Belysning är en viktig detalj för både trivsel och trygghet. Särskilt inför den mörka årstiden ser LKF över alla lampor så att de fungerar som de ska.



Utveckling av skolgårdar

Skolgårdarna kräver särskild omsorg. De används varje dag av många livliga barn, som behöver en bra och utvecklande miljö. Utrustning och planering av skolgården ska stimulera till lek och rörelse.

En viktig uppgift för LKF är att bidra till att olyckor kan förebyggas. Därför gör man regelbunden tillsyn av lekutrustningen.

LKF arbetar tätt tillsammans med skolorna för att se till att eleverna får möjligheter till bra utevistelser under skoldagen.

Investeringar till nytta och glädje

Skolgårdar blir med tiden omoderna och då räcker det inte längre med löpande underhållsarbeten. Investeringar måste till. LKF vidareutvecklar skolmiljöerna med ny, pedagogisk lekutrustning och markplanering. På senare år har motorikbanor blivit efterfrågade. Flera skolgårdar i Linköping har fått ett nytt utseende som är till både nytta och glädje för eleverna.

Under sommaren gjorde LKF omfattande arbeten på Tokarpsskolans gård och när eleverna kom tillbaka till höstterminen kunde de glädjas åt ny, spännande lekutrustning (bilden ovan).



Personalnytt från LKF

Vi välkomnar två nya förvaltare och en trainee till LKF. I Affärsområde Kunskapshus är Eva P Wetterstrand förvaltare på område skolor i norra Linköping. Anne-Li Stenström är förvaltare med ansvar för specialfastigheter i Affärsområde Offentliga Hus. Trainee-tjänsten innehas av Emma Johansson, nyexaminerad från Universitetet.



Från vänster: Emma Johansson, Eva P Wetterstrand, Anne-Li Stenström.