

LOKAL

INFORMATION FRÅN KUMLA FASTIGHETER

#2 – 2022

Medvetna
hyresgäster
energisparar
smart

Gymmet
flyttade
– och fick
ett lyft

Hållbar lunch
gav inspiration
och kunskap

HAN KÄMPAR FÖR EN SÄKRARE ARBETSPLATS

Brandman
Kim Taubensee

Kim Taubensee är en av de som initierat ombyggnationen av Byrsta brandstation



KUMLA
FASTIGHETER

INLEDAREN



Säg hej till grannen!

Välkomna tillbaka till tidningen Lokal! Vi gör den för er, för att berätta om vår verksamhet, och om er hyresgäster och näringsidkare som är oerhört viktiga. Vi är nämligen övertygade om att ökad kännedom om varandra leder till godare idéer och trevligare vardag.

I det här numret av tidningen berättar vi om flera av de insatser och aktiviteter som gjorts sedan sist. Byrsta Brandstation är äntligen färdig! Vi har varit där och träffat Kim Taubensee, en av brandmännen som är initiativtagare bakom hela idén till ombyggnationen, och som nu ska få börja arbeta i den nya, fina och väldigt moderniserade brandstationen.

Gymhuset 24 drivs av Alexander Hallblom. Han har flyttat gymmet från en lokal till en annan, något som givit honom och hans verksamhet helt andra förutsättningar, till exempel en ny kundkrets.

I DESSA TIDER när elpriserna (bland annat!) rusar i höjden är det svårt att inte prata om energibesparande åtgärder. Jag vet att flera av er gör det där lilla extra för att spara på resurserna och därmed sänka kostnaderna. Det är dubbelt bra, eftersom det också är en åtgärd för en bättre miljö.

Och apropå miljö – jag vill tacka er alla som kom till vår miljölunch! Det var roligt att se att så många intresserar sig för att jobba mer klimatsmart. Det var också fantastiskt att vi på Kumla Fastigheter fick vara värd på ett evenemang där så många träffades och sa hej, där sorlet övergick till livligt prat och där många nya kontakter knöts.

Det kan kanske verka banalt, det här med att säga hej. Men min starka övertygelse är att allt, stort som smått, börjar i det lilla, genom ett vänligt hej eller en nyfiken fråga.

Vi på Kumla Fastigheter vill finnas med och ge er de bästa förutsättningarna för att lyckas i era verksamheter. Det gör vi bland annat genom att lära känna varandra.

ANNE-LIE CARLOS JEANSSON
VD



SIFFRAN



ILLUSTRATION: WOODTYPES

■ **6 kWh per uthyrd kvadratmeter och år.** Det är den energiminskning som Kumla Fastigheter hittills har gjort på fem utvalda fastigheter: Fabrikören 4, Skomakaren 5, Gråsparven 2, Kullagret 2 samt Radion 2.

Projektet att energispara inleddes då KFAB påbörjade sin miljödiplomering. Besparingen innebär i praktiken att man gått från 162 kWh (2018) till 156 kWh (2021) per uthyrd kvadratmeter och år. Den totala uthyrda ytan för fastigheterna är 18 146 kvadratmeter vilket ger en årlig energibesparing på 108 876 kWh.

MEDARBETAREN



Hej!

Jimmy Olsson, utvecklingsledare, som är en av våra medarbetare!



Hur länge har du varit utvecklingsledare?

– I snart ett och ett halvt år. Men jag började inom bolaget för åtta år sedan.

Vad innebär ditt jobb?

– Jag jobbar ungefär 30 procent i Kumla Fastigheter, resten av tiden lägger jag på Kumla Bostäder. Fast rollen är

densamma. Jag är bygg- och projektansvarig men ansvarar även för de större utvecklingsprojekten, hela vägen, från ax till limpa. Till exempel är den nyligen avslutade tillbyggnaden av Byrsta brandstation ett av dem. Jag jobbar också med en stor tillbyggnad av vår hyresgäst Zymbios lager i Södra Via. **Vad gjorde du innan du kom hit?**

– Då pluggade jag till teknisk förvaltare i Örebro.

Vad är det som är roligast med ditt jobb?

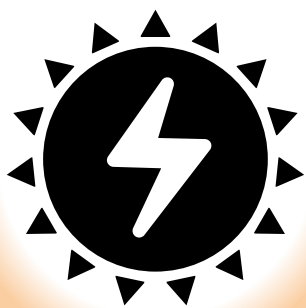
– Det är ju bredden! Projekten varierar mycket i tid, och handlar om helt olika saker. Jag får utmana mig själv eftersom alla projekt är så olika. Det hänger ihop med att vi har så många olika hyresgäster och olika byggnader att inget projekt blir det andra likt.

FOTO: MAGNUS WAHMAN

Byggnadsminne av lokala stenar

Stationshuset i Kumla är byggt av lokala stensorter efter en ritning av arkitekt **Folke Zettervall**. Men det är inte det första stationshuset som stod där.

I samband med att järnvägssträckan Hallsberg–Örebro togs i bruk på 1860-talet byggdes det första stationshuset. Detta revs dock i slutet av 1800-talet för att 1900 ersättas med det befintliga. Arkitekten Folke Zettervall lät sig inspireras av den amerikanska arkitekturen, men byggnaden uppfördes med lokala stensorter som grovhuggen Yxhultkalksten och Grythytteskiffer, som pryder taket. 1986 klassades huset som byggnadsminne. Behovet av restaurering har ökat successivt. 2006 tvingades Jernhusen, som då ägde byggnaden, stänga den helt på grund av omfattande skadegörelse. Kumla Fastigheter köpte stationshuset 2011 och under några år renoverades stationen som återinvigdes 2017. Nu huserar bland annat en asiatisk restaurang här.



Solceller – ja gärna!

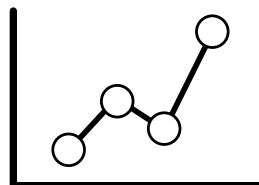
HÅLLBARHET I Kumla Fastigheters fastighetsbestånd finns ännu inga solceller installerade. Men flera hyresgäster har visat intresse.

– Vi hjälper gärna till med avtalsförslag och undersöker naturligtvis om det är möjligt. Till exempel behöver taken ha en konstruktion som klarar den extra vikten, säger Ulrika Jemt på Kumla Fastigheter.

Hyresgästen får själv finansiera en eventuell installation. Vinsten ligger i att få billigare elförsörjning, grön el och att kunna förutspå del av den framtida elkostnaden. Dessutom ger det ett underlag för att räkna på hur lång tid det tar att få investeringen tillbaka.

Hyresavtalen följer inflationen

EKONOMI De flesta av Kumla Fastigheters hyresavtal följer KPI, alltså inflationen i samhället. KPI per den sista oktober år 2 jämförs med KPI den sista oktober år 1. KPI per den sista oktober 2022 är nu fastställt till 384,04. Motsvarande siffra för oktober 2021 var 346,44.



66

Så många olika branschcodor täcker hyresgästerna inom Kumla Fastigheter in.

Ett urval av dem är:

- ▶ Styckning av kött.
- ▶ Plastförpackningstillverkning.
- ▶ Restaurangverksamhet.
- ▶ Veterinärverksamhet.
- ▶ Tandläkarverksamhet.
- ▶ Drift av gymanläggningar.



Utsatt. När brandmannen Kim Taubensee fick svart på vitt om riskerna med sitt yrke initierade han och några kollegor projektet att bygga om Byrsta brandstation.

Hårt drabbad yrkeskår.



Ny brandstation ger säker arbetsplats

*För snart tre år sedan började brandmannen **KIMTAUBENSEE** tillsammans med tre kollegor fundera på riskerna i sitt yrke. Samtidigt som de kunde konstatera att utrustningen aldrig blev ren från sot, trots noggrann sanering, blev det alltmer etablerat att cancersjukdomar bland anställda inom räddningstjänsten klassades som yrkesskador.*

”Jag och mina kollegor började diskutera det här och påbörjade egentligen en process som tids nog skulle leda till ett konkret förslag,” berättar Kim.

Efter en viss tids bollande, sammanställande av forskningsresultat och egna bilder från verkligheten kontaktade Kim och hans kollegor ledningen och blev inbjudna att presentera sin idé på ett ledningsmöte.

– Då hade vi så pass mycket på fötterna att det var svårt att inte ta det på allvar, berättar han.

– Vi hade både ett konkret problem och en tydlig lösning på det. Ledningen nappade på vår idé om en rejäl ombyggnation som dels skulle säkra vår arbetsmiljö, dels möjliggöra för Nerikes Brandkår att öka antalet externa uppdrag som utbildningar, uthyrning för övning och sanering från andra distrikt.

PROCESSEN SOM REDAN hade börjat fortsatte med att en arkitekt kopplades in, ett arbete som pågick under ett år. Under den perioden jämkades önskemål med vad som var tekniskt möjligt att bygga, maskiner och annan utrustning togs fram och input från andra arbetskamrater och chefer togs in. Men syftet var hela tiden att begränsa brandmännens exponering för onödig rök, sot och

andra skadliga partiklar. Det löste man genom att ha omklädningsrum, duschar och utbildningslokaler på övre plan. I bottenvåningen sker saneringen av utrustning och fordon – isolerat.

– Arbetet var väldigt omfattande, och är det egentligen fortfarande. Nu har vi alla möjligheter att göra rätt, men det kräver stora förändringar av oss alla i beteende, nya rutiner och annat, berättar Kim.

PER-OVE STABERYD ÄR BRANDCHEF för Nerikes Brandkår. Han är väldigt nöjd med ombyggnationen. Men allra mest stolt och glad är han över sina medarbetare som initierat det hela – och orkat genomföra hela projektet.

– Det var ett nödvändigt steg, det inser alla nu. Jag är väldigt tacksam att Kim och de andra kollegorna fick oss att inse detta. Alla borde ha så här engagerade medarbetare, säger han.

Ombyggnationen av Byrsta brandstation och införandet av arbetsmodellen *Friska Brandmän** är något som även ska få spridning inom kommunalförbundet Nerikes Brandkår. Arbetet och erfarenheterna från projektet i Byrsta ska nu användas för att se över hur arbetsmiljön kan förbättras inom hela verksamheten, från heltidsanställd brandman till brandvärnspersonal.

*Vad är Friska Brandmän och Skellefteå-modellen?

■ Problem kopplade till arbetsmiljön för brandmän är globala. I Kanada, Australien och delar av USA är flera cancersjukdomar redan klassade som yrkesrelaterade arbetsskador. 2006, på uppdrag av de svenska arbetstagar- och arbetsgivarorganisationerna, startades projektet Friska Brandmän och på stationen i Skellefteå arbetades metoden fram, som senare kom att kallas för Skellefteåmodellen. Modellen ska med enkla medel göra en förändring av arbetsmiljön inom räddningstjänsten. Det är Skellefteåmodellen som inspirerat initiativtagarna till ombyggnationen av Byrsta Brandstation och som också varit målbilden för hur stationen slutligen skulle fungera.



FOTO MAGNUS WAHMAN

Ett lyft. De nya lokalerna är bättre än de gamla, något som givit gymmet ett riktigt lyft. Här vill många träna!

Fler vill träna när gymmet flyttade

RENOVERING I helt nya lokaler och med bättre parkeringsmöjligheter nystartade Gymhuset 24 tidigare i år. Träningsugna kunder strömmar till.

Gymhuset 24 flyttade från Sörbyvägen till Magasinsgatan. Det blev ett lyft!

– Vi ville ha ett bättre läge och en bättre lokal, berättar Alexander Hallblom som driver gymmet.

På Magasinsgatan är det helt nyrenoverat, men lokalerna är något mindre till ytan.

– Ja, så är det men själva träningsytan här är större, fortsätter Alexander Hallblom.

Här finns det gott om parkeringsplatser, något som gjort att fler kommer hit. Gymmet är öppet dygnet runt för medlemmar och bemanning finns på plats enligt schema som går att hitta på hemsidan.

I samma hus finns det företagshälsovård, tandläkare, Familjens Hus och sjukgymnast.

– Något av ett friskvårdstema alltså! säger Alexander Hallblom.

TOBBE TIPSAR



Tänk till – och sänk elkostnaderna!

■ **Torbjörn Källmyr**, är fastighetstekniker på Kumla Fastigheter, har en hel del tips att dela med sig av för alla som vill sänka elkostnaderna.

– *Inomhustemperaturen.* Ofta är kontorsmiljöer uppvärmda till 22 grader. Att sänka temperaturen till 20 grader gör stor skillnad på elräkningen, men liten skillnad för alla som jobbar i lokalen.

– *Belysningen.* LED-lampor är det bästa alternativet. Använd dem. Och har du armaturer som inte är avsedda för LED – byt ut dem. Använder du timer på till exempel adventsbelysningen kan det vara värt att veta att timern i sig drar en hel del el – bättre i så fall att tända och släcka ljusstaken själv, eller låta den lysa.

– *Dysken.* Varmvattnet är dyrast, så kör diskmaskinen först när den är helt full.



Ring Tobbe på 019-58 03 49.

Hur gör ni på ert företag för att klara av de höga elkostnaderna?

Lill-Anna Nilsson,
driver Lill-Annas Café & Bageri



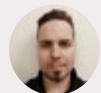
– Min verksamhet är väldigt el-krävande, ugnarna drar jättemycket! När jag tecknade nytt avtal steg elpriset med 500 procent, och för mig innebär det en ren kostnad på cirka 30 000 i månaden. Priset på råvaror som mejeriprodukter och mjöl har också stigit. Jag har tvingats justera priserna men vi kan inte höja hur mycket som helst, då kommer inte kunderna till oss. Jag har tvingats dra ner på personal, som ju också är en stor kostnad i min verksamhet. Utöver det försöker vi testa oss fram och se vad som ger bäst effekt. Att köra fulla ugnar till exempel är viktigt – det kostar lika mycket att värma en ugn för att grädda 540 frallor som att grädda 50.

Stefan Backman,
platschef SLP, Kumla



– Visst märker vi av de ökade kostnaderna men vi är hittills inte så påverkade. Vi har varken fast eller rörligt elavtal utan en annan lösning, och det har faktiskt varit till vår fördel i dessa tider. Redan innan den uttalade krisen började hade vi bytt alla våra lampor till LED-lampor, något som gjort stor skillnad både på kostnaderna och arbetsmiljön. LED-lamporna gör att det blir mycket ljusare i lagret, något som varit väldigt bra för personalen. Vi kommer ta hit en elkonsult, och kommer även sänka temperaturen på natten för att komma ner ytterligare i elförbrukning.

Edvard Velencei,
kvalitets- och underhålls-ansvarig, Moab



– Vi gör allt vi kan. Vi bygger om vårt kylsystem för att effektivisera och jobbar för att korta ner avfrostningstiderna. Våra lysrör byts ut till LED-lampor. Det gör viss skillnad, men det ger ändå marginell effekt och parerar långt ifrån det vi har i ökade kostnader. Dessutom har råvarukostnaderna ökat så våra marginaler krymper. Vi har ett större projekt med solceller på gång med Kumla Fastigheter men vi är inte i mål med det ännu.

Hållbar lunch gav kreativt nätverkande

NÄTVERK När Kumla Fastigheter bjöd in till sin hållbarhetslunch tidigare i höstas var det många hyresgäster som kom. På Goda Rum serverades en härlig och hållbar lunchbuffé, och på scenen stod Lennart Lindkvist från Property Partner och Sofia Rosenkvist Wittsell från Certway samt Linus Andersson från Kumla Fastigheter för att inspirera och utbilda kring hur vi kan bidra för att skapa en mer hållbar framtid. Flera hyresgäster berättade också hur just deras företag gör för att minska klimatpåverkan och jobba än mer hållbart.



Social lunch. Tahira Asker och Carina Riberg fångades på samma bild på lunchen på Goda Rum.

Medveten kock. Anna Backlund har gått på utbildning i Grythyttan och berättade om hur man jobbar med hållbarhet på Goda Rum.



Värdinna. Kumla Fastigheters vd Anne-Lie Carlos Jeansson hälsade välkommen. Kumla Fastigheters ordförande Andreas Brorsson var också med.



Nätverk. Katarina Hansson, Kumla Fastigheters styrelse och Fredric Jansson, Intrx, samspråkade.



Tänker till. Sanna Henriksson från Studjefrämjandet samt Hussein Darweesh och Halima Ibrahim från Inda. Nu äter vi mer säsongsbefonat och kör Teams-möten istället för att resa, i jakten på att vara mer klimatsmart.



Gott! Susanne Petterson, Intrx och Anneli Nilsson, Kumla Golfklubb, var på plats för att ta till sig av hållbarhetstänket och avnjuta den goda maten.



Föreläsarna. Lennart Lindkvist från Property Partner och Sofia Rosenkvist Wittsell från Certway var föreläsare för dagen. Uppdrag: Att inspirera till mer klimatsmart företagande.



Trevligt. Jens Berglund och Thomas Smedberg från Zymbios lät sig inspireras och uppskattade nätverkandet.



Hållbar mat. Buffén som serverades var fräsch, färgglad och hållbart tillagad och alla lät sig väl smaka.

 Vill du hyra?  Felanmäla?  Fråga något?

Hör av dig till oss!

För oss på Kumla Fastigheter är det viktigt att vara tillgängliga och ha en dialog med våra hyresgäster. Vår ambition är att du lätt ska nå oss.

För **AKUTA ÄRENDEN UTANFÖR KONTORSTID:**
kontakta Kumla kommuns Jourservice tel **019-589500**



ANNE-LIE CARLOS JEANSSON
VD
019-588807
070-2963844
anne-lie.carlos@kumlafastigheter.se



ULRIKA JEMT
Fastighetsförvaltare Avtal/Projekt
019-580350
072-2063788
ulrika.jemt@kumlafastigheter.se



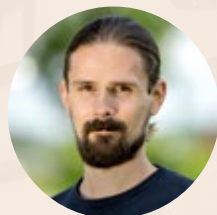
TORBJÖRN KÄLLMYR
Fastighetstekniker, Drift/Underhåll
019-580349
070-2010070
torbjorn.kallmyr@kumlafastigheter.se



KATARINA DAWIDSSON
Ekonom
019-580345
katarina.dawidsson@kumlafastigheter.se



ELENOR BRÄNN
Ekonomiadministratör
019-580348
elenor.brann@kumlafastigheter.se



LINUS ANDERSSON
Fastighetsförvaltare, Miljö/Underhåll
019-580347
linus.andersson@kumlafastigheter.se



JIMMY OLSSON
Utvecklingsledare KFAB/KBAB
070-5211395
jimmy.olsson@kumlafastigheter.se

LOKAL

Lokal ges ut av Kumla Fastigheter.

Redaktionen ansvarar bara för beställt material. Eftertryck är förbjudet utan skriftligt medgivande från redaktionen.

Adress
Kumla Fastigheter AB
Box 7
692 21 Kumla
Besöksadress:
Spannmålgatan 4
Kumla

**Koncept, content,
formgivning och repro**
Woodtypes
Korrektur
Hans Mejdevi, MEDIAVI
Tryck
Prinfo Welins



OMSLAGSFOTO
MAGNUS WAHMAN