



# AKTUELLT HOS MICASA

MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB • DECEMBER 2023



Driftentreprenören ISS hanterar skötsel, tillsyn, tekniskt underhåll, säkerhetsarbete och brandskyddsarbete i Micasas fastigheter i Västerort.

## Färre fel när drift- och städavtal följs upp

**– Våra hyresgäster ska drabbas av färre störningar – det är målet med mitt arbete, säger driftcontroller Alena Blomberg.**

**Hennes uppdrag är att säkerställa att driftavtalen följs av entreprenörerna.**

Driftavtalen är utformade så att driftentreprenörerna vid regelbundna ronderingar själva ska upptäcka felen, innan hyresgästen gör det. Det förutsätter förstås att avtalen följs.

Sedan i våras har Micasas fastighetsavdelning utökats med drift- och städcontrollers, samt en driftingenjör. De följer upp avtalen som skrivits med entreprenörerna och gör regelbundet egna kontroller

på plats i fastigheterna. Det kan handla om att kontrollera servicen av de tekniska installationerna, men även att försäkra sig om att de så kallade *sällan-åtgärderna* görs.

– Vi har väldigt tydliga avtal och vill försäkra oss om att vi får det vi betalar för, säger Alena.

Hon berättar att ett omfattande arbete har gjorts av Micasas driftsamordnare för att identifiera och påskynda åtgärder av felanmälningar som av olika skäl dragit ut på tiden.

– Nu ser vi att vi bara får in enstaka påminnelser från hyresgästerna, vilket betyder att vi är på rätt väg.

Alena understryker att kommunikationen med entreprenörerna

är avgörande för att garantera bra service i fastigheterna. Hon poängterar att det handlar om tvåvägskommunikation, där återrapporteringen från entreprenören är lika viktig som att Micasa informerar i god tid. Det kan handla om planerat underhåll eller andra insatser som kan påverka den dagliga driften.

– Våra städ- och driftentreprenörer ska kunna svara på hyresgästernas frågor när det händer nya saker i våra fastigheter. Den informationen ska vi tillhandahålla, avslutar Alena.



Driftcontroller  
Alena Blomberg.



Egen balkong och gemensamma ytor i entrén. År 2027 är det dags för inflyttning i Micasas nybyggda seniorbostäder i Årsta.

## Nya lägenheter byggs för de äldre

**Antalet äldre i Stockholm förväntas öka med cirka 50 procent fram till 2040. För att möta det ökande behovet har Micasa fått i uppdrag att bygga både seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden.**

**– Uppdragets omfattning visar att Stockholm stad har stort förtroende för oss, säger vd Maria Mannerholm.**

Byggkrisen gör att det byggs färre bostäder än på flera decennier.

Men Micasa ökar alltså takten och planerar för bland annat tio nya fastigheter med seniorbostäder.

Den ofta utdragna byggprocessen innebär att många projekt redan har pågått i flera år, medan andra är i uppstartsfasen med målet att stå färdiga först nästa årtionde.

– Vi har en både spännande och utmanande tid framför oss i och med att vi ska bygga mer än någonsin tidigare, säger Maria Mannerholm.

Hos Micasa finns det idag lediga seniorbostäder i flera stadsdelar.

Vid Kista torg är inflyttningen påbörjad och i februari 2024 står 52 totalrenoverade lägenheter i Tensta klara för inflyttning. Näst på tur står lägenheter i Fruängen och 2027 är det dags för en nybyggd fastighet i Årsta.

*Läs mer om alla våra tio planerade seniorboenden på [micasa.se](https://micasa.se)*



Vid Kista torg står nyrenoverade seniorlägenheter med balkong inflyttningsklara.

## Seniorbostäder – ett alternativ till servicehus

**Trycket på servicehuslägenheter förväntas minska när nya seniorbostäder byggs.**

**– Om man bor otillgängligt kan en seniorbostad vara ett bra alternativ, säger Barbro Karlsson.**

I Stockholm stad finns det i dagsläget tio servicehus kvar. Bostadsformen har sitt ursprung i en tid då tillgängligheten i många lägenheter var bristfällig. Hemtjänsten var inte så utbyggd som idag, vilket gjorde att många äldre hänvisades till servicehus.

Idag är betydligt fler lägenheter byggda för att klara den tillgänglighet som behövs och hemtjänsten är organiserad för att tillgodose omfattande omvårdnadsbehov dygnet runt. Det gör att många äldre har möjlighet att bo kvar i sina bostäder.

– Kvarboendepincipen, det vill säga att service och omvårdnad flyttar till den enskilde istället för

tvärtom, har i hög grad minskat behovet av servicehus, säger Barbro.

De senaste tjugo åren har hon arbetat med stadsövergripande äldreomsorgsfrågor. De flesta av förslagen som lett till omvandling av servicehus till seniorbostäder har Barbro varit med och skrivit. Hon förklarar att den enskilde inte vinner så mycket på att flytta till ett servicehus i jämförelse med att bo i ordinarie boende, förutsatt att det är tillgängligt.

– Man kan få samma service och omvårdnad oavsett om man bor i ordinarie boende eller i en seniorlägenhet.

Den planerade nyproduktionen av seniorbostäder kommer med stor sannolikhet därför att minska efterfrågan på servicehuslägenheter framöver.

### **Korta kötider**

De fastigheter som idag består av seniorbostäder med tillhörande

aktivitetscenter, är utformade för att bryta ensamhet och otrygghet. De är tillgängliga på ett sätt som gör att man kan bo kvar även med begränsade möjligheter att röra sig i sin omgivning.

– Till Micasas seniorbostäder finns det särskilda förtursregler för den som känner sig ensam och otrygg eller är över 85 år, poängterar Barbro.

Men även utan förtur kan man relativt snabbt få en seniorbostad, i vissa fall redan efter en månad i Bostadsförmedlingens kö.



Barbro Karlsson är sedan oktober anställd som utredare på Micasa Fastigheter.

**Hallå där!**

# Skadehanterare Niclas Norlander

**Skadehanterare är en ny tjänst på Fastighetsavdelningen. Målet är att öka kontrollen över åtgärderna efter vatten- och brandskador.**

## Hur många vattenskador hanterar du?

– Just nu har jag ca 40 stycken i olika skeden och av olika omfattning.

## Ska man felanmäla till dig?

– Nej, vattenläckor ska alltid felanmälas till Micasas kundtjänst. Vattenskadorna har högsta prioritet och åtgärdas av våra drifttekniker.

## I vilket skede tar du vid?

– Jag tar över när det akuta läget har åtgärdats och en skaderapport har upprättats av fuktteknikern. Först då vet vi vilka insatser som krävs och jag beställer det jobbet av våra entreprenörer. De återkopplar sitt löpande arbete i våra system och varannan vecka

har vi en avstämning för att följa upp hur det går.

## Sitter du bara på kontoret?

– Nej, jag är ofta ute på plats tillsammans med entreprenören för att få en bild av läget och planera arbetet. Behöver vi evakuera någon boende, hur omfattande blir insatsen och när går det att börja?



## Träffar du hyresgästerna?

– Ja oftast. Både verksamheter och boende behöver vara med i planeringen om det är läge för evakuering eller om en verksamhet behöver avgränsas under tiden vi återställer.

## Vilken är den största utmaningen i ditt jobb?

– Att säga hur lång tid det kommer att ta att återställa det som skadats. Det beror mycket på torktiderna, eftersom vi inte kan påbörja arbetet innan det är torrt. Ena gången tar det fyra veckor, andra 16 veckor.

## Det har gått ett halvår. Hur känns det?

– Vi har kontroll! Den mänskliga faktorn finns förstås alltid, men inget missas eller glöms bort – alla åtgärder utförs. Mitt arbete gör också att de tekniska förvaltarna avlastas och kan fokusera framåt, på planering av kommande insatser.



Niclas Norlander

## Viktig rutin vid felanmälan

För att underlätta både återkoppling och administrativt arbete är det viktigt att vår kundtjänst får följande uppgifter vid felanmälan:

- En detaljerad beskrivning av felet
- Namn på verksamheten
- Gatuadress, våningsplan och vilket utrymme det gäller
- För- och efternamn på anmälaren
- E-postadress
- Telefonnummer
- Referens för eventuell vidarefakturerings (det kan vara kostnadsställe, namn eller liknande)





## ”Vår totala miljö- påverkan ska minska”

Tjugo anställda har gått kurs i den senaste versionen av certifieringssystemet Miljöbyggnad.

– Det har ökat vår kunskap om bland annat cirkularitet och återbruk, vilket gör att vi kan ställa rätt krav i våra framtida byggprojekt, säger projektavdelningschefen Karl Frisell.

Miljöbyggnad är det mest använda miljöcertifieringssystemet för byggnader i Sverige. Det ägs och utvecklas av Sweden Green Building Council, som även genomför certifieringarna. Förändringen i den senaste versionen, Miljöbyggnad 4.0, är att den tar hänsyn till återbruk, cirkularitet och ekosystemtjänster. Större fokus läggs också på klimatnytta och klimatrisker.

– Kursen gav nya kunskaper och vi kommer att uppdatera våra styrdokument så att de innefattar den nya versionens krav, berättar Karl.

För Micasas byggproduktion kommer detta i förlängningen bland annat att betyda en minskad mängd koldioxidkvalenter, CO<sub>2</sub>e, och ökad mängd hållbara och cirkulära materialval, större hänsyn till biologisk mångfald, fler innovativa tekniska lösningar och ökad grad av självförsörjning av energi.

– Vår totala miljöpåverkan ska minska, det är vårt mål med utbildningar som den här, säger Karl.

Han ser gärna att Micasa fastigheter blir en förebild i branschen när det kommer till hållbart byggande.



## Vem där?

Vår driftentreprenör H2M har blivit en del av CBRE och kommer inom kort att synas i våra fastigheter i nya profilkläder.



## Gissa konsten

Omsorg om andra heter Agnes Mohlins fyra självständiga konstverk, vilka länkas samman av ett gemensamt tema: livets kretslopp och omtanke om varandra. Konstverken i granit och rödlackerat stål är placerade både inomhus och utomhus. De återkommande motiven är smekande händer, forsande vatten, sol och växter. Bildprogrammet präglas av en tydlig symbolik som förmedlar lugn och värme samt skapar positiva krafter och förenar. Vet du var konstverken finns?

# Tack för i år!

Vi önskar er alla en fin  
jul- och nyårshelg.



Rätt svar: Vård- och omsorgsboendet Edö i Farska.