# AKTUELLT HOS MICASA

MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB • #3 2024

Illustration: Link Arkitektur.

## LSS-boende byggs i Husby

**I slutet av 2025 ska ett helt nytt boende för personer med funktionsnedsättning stå klart i Husby.**

Enplanshuset som Micasa Fastigheter bygger har sex lägenheter, personalutrymmen samt ett vardagsrum och kök. Allt är anpassat för gemensam matlagning, umgänge och trivselaktiviteter. Boendet uppförs i hörnet av Tönsbergsgatan och Holmenkollengången i Husby och inflyttning är planerad till hösten 2025.

– Vi har tagit fram ett koncept för LSS-boenden där själva lägenheterna alltid ser likadana ut, men där vi kan flyttar runt dem beroende på hur förutsättningarna på varje specifik tomt ser ut, säger projektledare Lea Péter.

För att hålla nere kostnaderna har huset projekterats om, vilket tagit lite mer tid än beräknat.

– Det var viktigt att besparingarna gjordes utan att tumma på kvaliteten, men nu har vi handlat upp en entreprenör som påbörjat produktionen i början av december! berättar Lea Péter.

Det nya boendet följer socialförvaltningens funktionsprogram som beskriver vilket innehåll och vilka funktioner nya LSS-boenden ska ha.

Lea Péters, projektledare.

*Kontaktperson vid frågor: Vincent Kaya, vincent.kaya@micasa.se*

## Utvecklingsmöte ger samsyn

**I februari är det dags för Micasas årliga utvecklingsmöten med stadsdelsförvaltningarna och socialförvaltningen.**

**– Det är ett forum där vi följer upp, informerar varandra och utvecklar samarbetet på en strategisk nivå, säger Charlotte Lundqvist.**

Vid ett möte en gång per år träffar ansvariga för Micasas förvaltning och fastighetsutveckling representanter för stadens förvaltningar. Syftet är att få samsyn kring gemensamma utvecklingsfrågor, då stadens förvaltningar är Micasas hyresgäster enligt samverkansavtalet.

### Behov och önskemål

Frågorna som diskuteras är bland annat gemensam strategisk planering, behov av fastighetsutveckling, större ombyggnationer, övergripande kundnöjdhet och eventuella behov av att förtydliga samverkansavtalet.

– Det är viktigt för oss att höra hur stadsdelsförvaltningarnas övergripande behov och planering av lokaler ser ut samt ta del av andra eventuella önskemål de har kring samarbetet, säger Charlotte Lundqvist, Micasas enhetschef Förvaltning. Utvecklingsmötena kommer att ske under vecka 5–8, 2025.

Charlotte Lundqvist, enhetschef Förvaltning.

Nya seniorbostäder i Tensta.

# Ökad självständighet för äldre

**Trygghet och tillgänglighet kännetecknar de 133 nya seniorbostäder som färdigställts i Fruängen och Tensta under 2024.**

**– En flytt till Micasas seniorbostäder ger möjlighet till mer social samvaro med grannar, säger utredare Barbro Karlsson.**

Trappor, trösklar och trånga badrum hindrar många äldre från att klara sig själva i sina hem.

– För den som bor i en otillgänglig bostad, exempelvis tre trappor upp utan hiss, kan det vara väldig viktigt att planera för sitt nästa boende innan trapporna blir ett hinder för att kunna komma ut, säger Barbro Karlsson, utredare på Micasa Fastigheter.

Tröskelfria dörröppningar och hiss till alla våningsplan är faktorer som gör det möjligt att klara sig själv trots att åldern kan begränsa rörligheten. I Micasa Fastigheters seniorbostäder är alla utrymmen anpassade för rullatorer och rullstolar, och det finns plats i sovrum och badrum för personal från hemtjänst eller hemsjukvård som kan behöva bistå den äldre.

– Utformningen ger de äldre bättre förutsättningar för att kunna leva självständigt och bo kvar hela livet, säger Barbro Karlsson.

I konceptet ingår även möjlighet till social gemenskap och gemensamma aktiviteter, antingen i ett närliggande aktivitetscenter som drivs av stadsdelsförvaltningen eller i gemensamhetsutrymmen som hyresgästerna själva sköter.

Seniorbostäder är ”vanliga” hyreslägenheter som förmedlas till personer 65 år och äldre. För att ha rätt att söka en sådan lägenhet måste man stå i bostadsförmedlingens kö och ha varit folkbokförd inom Stockholms stad i minst två år.

Under de två kommande åren, 2025–2026, färdigställer Micasa ytterligare cirka 500 seniorlägenheter inom Stockholms stad, bland annat i Enskededalen, Farsta strand och Årsta.

Barbro Karlsson, utredare.

## Ramprogrammets 4 mål

Fyra huvudmål, för både inne- och utemiljön, är vägledande vid nybyggnation av Micasas seniorbostäder:

**Självständighet och trygghet:** Seniorbostäderna ska möjliggöra kvarboende genom hög tillgänglighet och trygghet.

**Social gemenskap:** Miljöer som främjar möten och gemensamma aktiviteter ska skapa trivsel och stärka banden mellan hyresgäster.

**God arbetsmiljö:** Utformningen ska underlätta hemtjänstens arbete och skapa en bra arbetsmiljö.

**Tillgängliga hyror:** Kostnadseffektivt arbete ska ge hyresnivåer som fler Stockholmare har råd med.

*Hallå där!*

# Susanne Landin, kundtjänstmedarbetare

**Kundtjänst ska hjälpa Micasas hyresgäster att få hjälp så fort som möjligt.**

**– Det är därför vi ställer så många frågor, säger Susanne Landin som jobbar där. Svaren underlättar för tekniker eller annan personal som skickas ut för att åtgärda felet.**

**Men våningsplan, avdelningsnamn och rumsnummer – är det nödvändig information?**

– Våra fastigheter är ofta stora. Teknikerna ska laga fel, inte lägga tid på att springa runt och leta.

**Varför vill ni veta ett kostnadsställe?**

– I Micasas ansvar ingår det att laga och åtgärda mycket, men när det inte ingår i hyreskontraktet ska åtgärden faktureras. Ekonomiavdelningen har tidigare lagt stora resurser på att leta kostnadsställe i efterhand, därför är detta numera en rutin vid felanmälan.

**Räcker inte ”läckande kran”?**

– Ju mer relevant information som finns med i felanmälan, desto större är chansen att teknikern får med sig rätt reservdelar och verktyg. Det är stor skillnad på vilka reservdelar som behövs om det droppar från pipen, vredet eller vid anslutningen mot diskbänken på en vattenkran.

**Varför undrar ni om inringaren har försökt åtgärda felet?**

– För att det ingår olika mycket service i avtalen. Enligt samverkansavtalen, som Stockholms stad tecknat med Micasa, ska verksamheterna göra vissa saker själva, som att byta trasiga lampor och göra rent vattenlås. Behöver de hjälp med det har Stockholms stad andra upphandlade avtal som ska användas. Kvarstår felet efter att verksamheten försökt åtgärda det ska en felanmälan göras till Micasa. De verksamheter som har lokalavtal med Micasa kan få hjälp att åtgärda fel mot faktura.

– Men vi begär inte att hyresgästen ska kunna alla detaljer i samverkansavtalen. Ring oss så hjälper vi till!

**Kan flera fel anmälas i en och samma felanmälan?**

– Nej, tyvärr. Teknikern behöver en arbetsorder per fel för att kunna redovisa sitt arbete och kostnader för eventuella reservdelar. När felanmälningar är registrerade en och en blir det dessutom möjligt att ta fram statistik ur Micasas fastighetssystem och få underlag för beslut om större underhållsarbeten i fastigheterna.

**Varför tar vissa åtgärder så lång tid?**

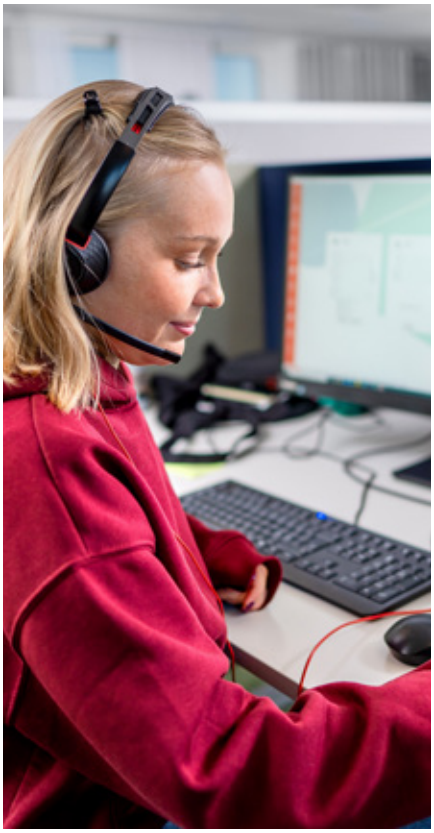
– Ibland behöver en tekniker med rätt behörighet kallas in för att utföra arbetet, exempelvis en elektriker, rörmokare eller hisstekniker. Vissa saker måste också godkännas av Micasas förvaltare eller tekniska förvaltare innan åtgärden kan bokas. Ett tips är också att hålla koll på om vi svarar på mejlet med fler frågor om felanmälan. Snabba svar på dessa frågorna skyndar på hanteringen.

Susanne Landin, kundtjänst

# 93 julgranar från Mälardalen

Till första advent satte Micasa upp totalt 93 stycken granar på sina fastigheter. Granarna är 2, 4, 6 eller 8 meter höga och odlade i Mälardalen. Att resa en 6 meter hög julgran kräver minst fyra personer, och de största granarna på 8 meter måste lyftas på plats med kranbil.

När julen ska dansas ut flisas de flesta av Micasas julgranar, men i vissa fall sänks de i stället ner i Mälaren där de blir lekplatser åt romläggande fiskar.



# ”Vi ber om tålamod i jul”

Under årets jul och nyår är det mycket få arbetsdagar, vilket innebär att väntetiden för att få svar och hjälp med felanmälningar kan bli längre än normalt.

”Vi förstår att det kan bli frustrerande, men vi gör vårt bästa och ber om ert tålamod. Mejlen hanteras i tur och ordning under de ordinarie arbetsdagarna och vi ser till att lösa allvarliga problem så snart som möjligt.”, hälsar kundtjänst.

När Kundtjänst har stängt blir du kopplad till jour – så anmäl fel som vanligt, via mejl, Mina sidor eller till Micasas kundtjänst och jour.

**Felanmälan via telefon**
08-508 360 01

**Felanmälan via mejl:**
kundtjanst@micasa.se

# Fågelmat – på gott och ont

Att se vinterns småfåglar utanför fönstret är både trevligt och hälsosamt. Men fågelmaten lockar även till sig råttor. Så för att hålla skadedjur borta från våra fastigheter ber vi alla verksamheter att placera fågelmatningen en bit bort från själva huset och begränsa antalet fågelmatningsstationer. Både råttor och duvor orsakar materiella skador på husen och innebär en sanitär olägenhet.

# Nästa års hyra är förhandlad

Årets hyresförhandling är klar och justeringen för bostäder som stadsdelsförvaltningar, SHIS och socialtjänsten blockförhyr av Micasa landade på en höjning med 4,69 procent. Den nya hyran gäller från och med den 1 januari 2025. Förhandlingen gällde även 2026, då hyran enligt överenskommelsen höjs med 3,5 procent.

– Justeringen följer de hyreshöjningar som övriga kommunala bostadsbolag i Stockholm gör, säger hyresförhandlare Martin Holmberg på Micasa.

**Vi önskar alla en fin jul och ett gott nytt år!**

Aktuellt hos Micasa ges ut av Micasa Fastigheter i Stockholm AB Nordkapsgatan 3, Box 1298, 164 29 Kista
Telefon 08-508 360 00 • micasa.se • Ansvarig utgivare: Hanna Markkula
Redaktör: Sara Hellström • Produktion: Detail Produktionsbyrå
Micasa Fastigheter i Stockholm AB ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB