

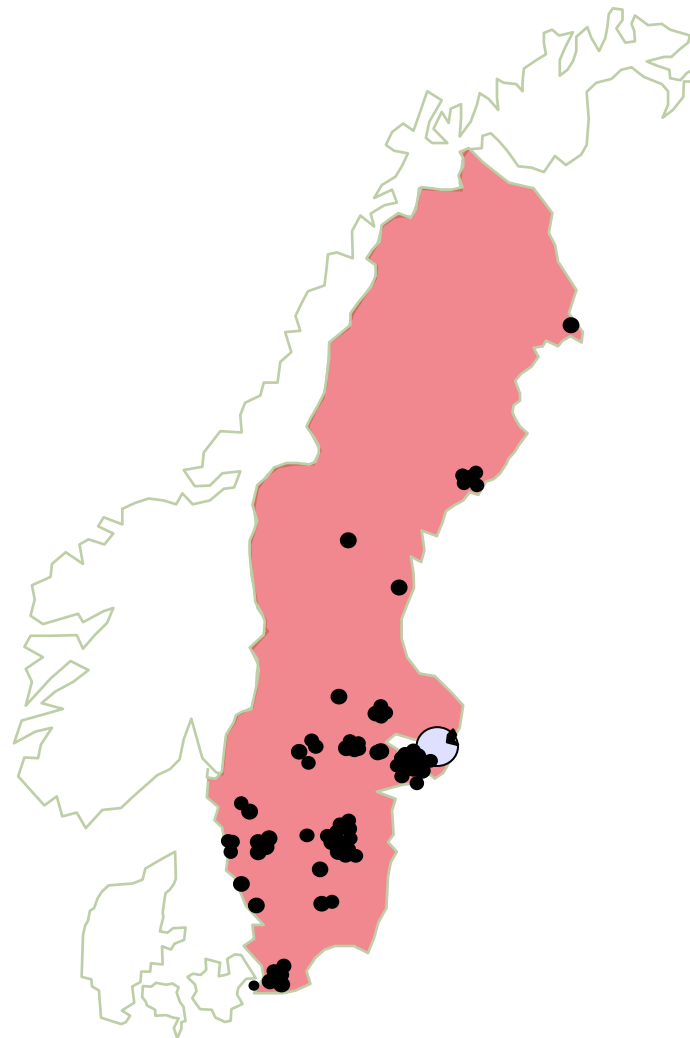
MARKANVISNING "KRUSMYNTAN".

Tyresö kommun

16 oktober 2014

Ambea kort och gott

- Vi ger stöd, service och omsorg inom
 - äldreomsorg
 - funktionsnedsättning
 - missbruk
 - psykiatri
 - individ- och familj.
- Ambea har ca 11 000 anställda i ca 360 verksamheter över hela Sverige.
- Vardaga och Nytida ingår i Ambea AB, tillsammans med systerföretagen Rent-a-Doctor och Mehiläinen (Finland).
- Ambea har en ledande position inom både offentligt och privat finansierad vård och omsorg i Norden och ägs av Triton och KKR samt grundare/ledning.



Ambea – vårt arbetssätt

- Vår vision bygger på att ge bra och effektiv omsorg till invånarna i Sveriges kommuner. Målet är att konstant öka kvaliteten i omsorgen och att kommunerna ska få pengar över att betala omsorg åt ännu fler.
- Vi finns till för att möjliggöra valfrihet och utveckling, vilket är till fördel för både kommuner, kunder och medarbetare.
- Vi måste alltid vara bättre än alternativen för att någon ska välja oss. Därför återinvesteras all vinst för att utveckla vår omsorg kontinuerligt för kommuner, kunder såväl som medarbetare.
- Vi är en trygg samarbetspartner med långsiktig/evig planeringshorisont. Framgång kan endast uppnås genom att satsa på kompetensutveckling av medarbetarna, hälsofrämjande arbete och ständigt förbättra vårt kvalitetsarbete.

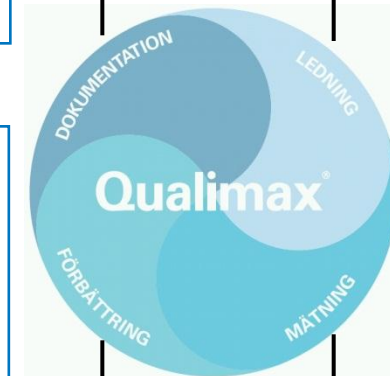
Branschledande Kvalitetsledningssystem - Qualimax

Dokumentation

- Säkerställa
 - dokumentation enligt SoL, LSS & HSL
 - tillgängliga riktlinjer, rutiner och processer
 - tydlig dokumenthanteringsrutin
 - kvartals- och årsbokslut för kvalitet.

Förbättring

- Verksamheten förbättras genom involvering av hela organisationen i
 - analys av underlag från interna och externa tillsyner, anmälningar kvalitetsregister, undersökningar, öppna jämförelser m.m.
 - kvalitetssamtal med samtliga medarbetare 2-4 gånger per år
 - förbättringsarbete styrt från kvalitets, miljö och arbetsmiljöråd
 - uppdatering av krav, processer & rutiner.



Ledning

- Ambeas ledning
 - fastställer policy och mål för kvalitet
 - upprätthåller roller och ansvar
 - säkrar resurser och kompetens
 - följer upp och rapporterar per vecka, månad och kvartal
 - säkerställer forum i alla led för uppföljning av efterlevnad och riskhantering.

Mätning

- Regelbundna mätningar genom
 - enkätundersökningar
 - avvikelseuppföljning
 - egenkontrollfrågor med delaktighet medarbetare
 - kvalitetstillsyn och kontroller av efterlevnad
 - process för synpunkter och klagomål/Kundombudsman.

Nöjda medarbetare ger nöjdare kunder

För att verksamheten ska fungera bra krävs motiverade och nöjda medarbetare. För att få det jobbar vi med:

- en värderingsdriven verksamhet med starka värderingar som kompass i vårt dagliga arbete
- värderingar som handlar om grundläggande saker som **empati** och **respekt** men också om **samarbete** och att **värna resurserna**
- en decentraliserad organisation – beslut ska tas nära kund hos de som bäst förstår verksamheten
- individuella kompetensutvecklingsplaner för alla medarbetare
- må Bättre-satsning med hälsodiplomering av våra verksamheter
- att bli ett tobaksfritt företag.



Vad kan vi erbjuda Tyresö kommun?

”Den Goda Dagen”

- ❑ Erfarenhet omsorgsarbete från 15 år och 100-tals boenden - ”rätt omsorgskoncept etableras från start”.
- ❑ Det bästa av Vardaga tas till varje boenden - rutiner, måltider, aktiviteter.
- ❑ Tidig involvering av chefer, medarbetare och specialistkunskap för att säkerställa kvalitet och snabb uppstart av verksamheten.
- ❑ Stora investeringar i innovation och utveckling - bidra till kommunens utvecklingsarbete (DemensAkademin, läkemedelsanvändning, organisation/styrning, kvalitetssystem/rutiner, etc).

”Ett hem inte en arbetsplats”

- ❑ Erfarenhet boendemiljö från 15 år och 100-tals boenden - ”rätt boendemiljö skapar attraktivt boende”.
- ❑ Lay-out anpassad för bästa kvalitet och effektivitet.
- ❑ Tema eller livsstil – anpassas över tiden beroende på boenden och kommunens behov och önskemål.
- ❑ Stimulerande utemiljö – kombinerad med inredda balkonger.



Möjligt komplement till äldreboendet : Vinna-vinna konceptet – daglig verksamhet inom LSS

Viktiga komponenter i konceptet

- Deltagarna får viktiga, riktiga och bra arbetsuppgifter på ett äldreboende.
- Personalen får möjlighet att bli avlastade från vissa sysslor.
- Deltagarna som inte utför praktiska arbetsuppgifter kan ingå i sociala sammanhang. Detta ger de äldre möjlighet till ytterligare gemenskap och samtal.
- Att verksamheten finns i huset skapar mångfald och mervärde genom att alla oavsett förutsättningar får plats och är viktiga.
- Deltagarna får möjlighet att vara i "vanliga" sociala sammanhang med flera förebilder; de får arbeta sida vid sida med utbildad och professionell vårdpersonal. Detta skapar situationer som ger möjlighet till lärande, gemenskap och utveckling för båda parter.
- Ytbehov ca 35 kvm.

Exempel på arbetssysslor

- Avdelningsvärd/värdinna: ta hand om disk, torka bord, duka.
- Sällskap och umgänge, spela spel, läsa, prata, promenera utomhus. Säsongsbetonade uppgifter, pynt och pyssel.
- Delta och hjälpa till vid aktiviteter och ledsagning.
- Jobba med varuleveranser, postsortering, postutdelning.
- Miljösortering, enklare städning, vaktmästeri.



Kombination av bästa omsorgs- och fastighetslösning garanterat för lyckat resultat



Fastigheten ”Krusmyntan”

Utökning med 60 platser

Vardaga bedriver i dag vårdboende på Basilikagränd 1 på Tyresö (Krusmyntan 2). Byggnaden ägs av Hemsö.

Vardaga vill utöka det befintliga äldreboendet med ytterligare 60 platser genom att bygga ett kompletterande äldreboende i en separat men anslutande byggnad på grannfastigheten (Krusmyntan 1).

Genom att samutnyttja personalutrymmen, parkeringsplatser, utrymmen för in- och urlastning mm kan en ny, tillkommande byggnad utnyttjas maximalt effektivt för att där skapa så många lägenheter för äldreboende som möjligt.

Vardaga projektutveckling

Krusmyntan 1

För att säkerställa att förutsättningarna i och för en ny vårdbyggnad blir optimala önskar Vardaga, via ett systerbolag, förvärva fastigheten Krusmyntan 1.

Ett viktigt mål för Vardaga med detta förvärv är att få kontroll över framtida drift- och hyreskostnader genom att i ett tidigt skede att kunna påverka utformningen av hyresavtal och övriga villkor. Genom möjligheten att kunna säkerställa en rimlig hyresnivå och bra hyresvillkor minskas framtida risker samtidigt som kommunen kan erbjudas bästa möjliga äldreomsorg till lägsta möjliga kostnad.

Vardagas avsikt är inte att bygga upp ett fastighetsbestånd eller att spekulera i byggnation och försäljning av omsorgsfastigheter utan enbart att kontrollera ett inledningsskede då hyresnivå och villkor utformas. Genom att själva äga den aktuella fastigheten vill Vardaga få kontroll över och även styra förutsättningarna för de framtida hyresvillkoren.

När ett bra hyresavtal, tillsammans med en programhandling och ett ritningsunderlag, är klart kommer Vardaga att sälja fastigheten till ett lämpligt fastighetsbolag som har bra och långsiktiga förutsättningar att leverera den förvaltning som krävs för att Vardaga ska kunna leverera bästa möjliga vård för de boende.

Exempel på Vardagaprojekt i andra kommuner

Lidingö

- ❑ 54-boende (demens och somatik) beläget i nyexploaterat bostadsområde på Lidingö.
- ❑ Byggnad i 3 våningsplan.
- ❑ Toppmodernt boende enligt Vardagas koncept "Den goda dagen".
- ❑ Balkonger och fasader utformas optimalt för utevistelse och umgänge.
- ❑ "Green Building" utformat tillsammans med JM för minimal energi- och miljöbelastning.
- ❑ Fasad uppförd med inslag av trä.
- ❑ Generös utemiljö och planerad utifrån konceptet "Den goda dagen".
- ❑ BOA/lgh. 30 kvm, BRA/lgh. 63 kvm.

Tekniska fakta

Antal boende	54	
BYA [kvm]	1 404	
BTA [kvm]	4 087	
LOA [kvm]	3 398	
Tomtareal [ca]	3 237	
Antal våningar	3	



Exempel på Vardagaprojekt i andra kommuner

Spånga (pågående projekt hösten 2014)

- ❑ 54-boende (demens och somatik) beläget i radhusområde Spånga.
- ❑ Byggnaden uppförs i 3 eller ev. 4 våningsplan. Förskola kan integreras i byggnaden.
- ❑ Vardaga köper tomten och styr plan-och byggprocess.
- ❑ Toppmodernt boende enligt Vardagas koncept "Den goda dagen".
- ❑ Balkonger och fasader utformas optimalt för utevistelse och umgänge.
- ❑ Parkering i parkeringsgarage.

Tekniska fakta

Antal boende	54	
BYA [kvm]	1 500	
BTA [kvm]	3 600	
LOA [kvm]	3 000	
Tomtareal [ca]	4 500	
Antal våningar	3 ev 4	



Exempel på Vardagaprojekt i andra kommuner

Uppsala (pågående projekt hösten 2014)

- ❑ 72- boende (demens och somatik) beläget centrala Uppsala.
- ❑ Byggnaden uppförs i 6 våningar för att nyttja hela byggrätten. Butiker och gemensamhetsytor i plan 1, vårdboende på plan 2-4 och terrasstak innehållande grönytor som nyttjas av de boende för umgänge, trädgårdarbete etc.
- ❑ Vårdboende i en del av ett helt kvarter som skall byggas i ett pågående exploateringsområde.
- ❑ Toppmodernt boende enligt Vardagas koncept "Den goda dagen".
- ❑ "Green Building" utformas tillsammans med Skanska för att minimera energi- och miljöbelastning.
- ❑ Parkering i parkeringsgarage.
- ❑ BOA/lgh. 30 kvm, BRA/lgh. 72 kvm.

Teknisk fakta behov mark (generellt)

Antal boende	72	
BYA [kvm]	1 165	
BTA [kvm]	6 410	
LOA [kvm] (inkl butiker 357 kvm)	5 560	
Tomtareal [ca]	3 000	
Antal våningar	6	

