

NYHETSREBREV 2

Hej!

Här kommer nyhetsbrev nummer 2 ännu en månad har gått med många nya kontakter och ett flertal uppdrag utförda av oss.

Vi har med en klurighet även denna gång. På förra problemet skickades det in 2 rätta svar, antagligen tyckte de flesta av er att det var ganska så trivialt. Det är det inte denna gång.

Ett förslag till hur man kunde lösa förra problemet var att luta på huvudet, vilket bevisar den gamla tesen. Om man står man inför ett svårslöst problem kan det vara bra att se på det ur en annan vinkel.

Denna gång vill vi belysa vikten av att ha en väl genomtänkt plan för underhållet av fastigheter. Det är viktigt rent ekonomiskt, men även ur en säkerhetsmässig aspekt.

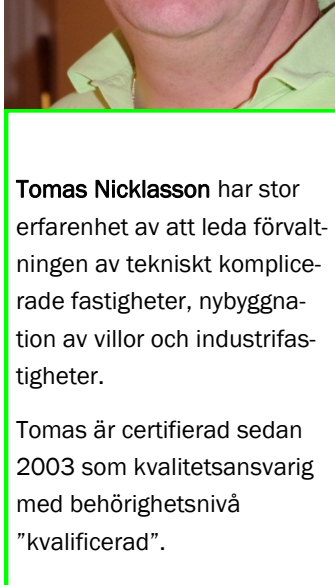
Fastighetsförvaltning är den ekonomiskt viktigaste delen av en byggnads ekonomi, därför är det mycket viktigt att den delen sköts på ett effektivt sätt.

Överlåtelsebesiktningar är något som allt fler väljer att använda sig av vid en fastighetsförsäljning. Det är mycket viktigt att både säljare och köpare fullföljer sina skyldigheter avseende upplysnings- och undersökningsplikten vid fastighetsaffärer. Här kan användningen av en besiktningsman från oss säkra upp att detta görs. Se även vilka ytterligare tjänster vi kan erbjuda i vid fastighetsöverlåtelser.

Med vänlig hälsning

Tomas Nicklasson byggingenjör [SBR](#)

BYGGNADNINGJÖR



Tomas Nicklasson har stor erfarenhet av att leda förvaltningen av tekniskt komplicerade fastigheter, nybyggnation av villor och industrifastigheter.

Tomas är certifierad sedan 2003 som kvalitetsansvarig med behörighetsnivå "kvalificerad".

Medlem av SBR (Svenska Byggingenjörers Riksförbund).

Godkänd för överlåtelsebesiktningar.

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Det är en absolut nödvändighet att det för samliga fastigheter finns en underhållsplan, om underhållet skall ske på ett planerat och strukturerat sätt, till så låga kostnader som möjligt. Att spara på fastigheter genom att skjuta upp nödvändigt underhåll leder ofelbart till högre kostnader och risk för följdsador eller i värsta fall olyckor.

Skall ett fastighetsbestånd skötas på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt så bör det göras på detta sätt.

- En person skall ha det totala ansvaret för att underhållet budgeteras och utförs.
- Den som är fastighetsansvarig skall ha lokalkännedom.
- Det skall finnas en kontinuerligt uppdaterad underhållsplan för respektive fastighet.
- För samtliga fastigheter skall det handlas upp lokalt etablerade entreprenörer för de olika underhållsåtgärder som krävs.
- Den underhålls ansvariga skall ha möjlighet att besöka fastigheten minst 2 gånger per år.
- Samtliga arbeten skall besiktigas innan betalning sker. Mindre arbeten kan besiktigas av driftansvarig på plats, större skall kontrolleras av den underhållsansvariga.

Ackurat Projekt har mycket stor erfarenhet av att utarbeta underhållsplaner samt även mångårig erfarenhet av att sköta om fastighetsunderhåll åt företag med fastigheter spridda över hela landet.

KOSTNADEFFEKTIV FASTIGHETSFÖRVALTNING

För att på ett kostnadseffektivt sätt kunna förvalta fastigheter krävs det att man har:

1. Närhet / Lokalkännedom
2. Underhållsplan
3. Kunskap / Intresse
4. God kommunikation
5. Lokala entreprenörer med ansvarskänsla
6. Uppföljningsrutiner
7. Besiktningsstrategi
8. Ansvarskännande förvaltare

Detta är vår affärsidé

Ackurat projekt skall genom gediget kunskande inom byggnadssektorn, god kommunikation och noggrannhet göra sitt yttersta för att leverera värdefulla tjänster som resulterar i ett mervärde för beställarna.

STOR VANA FRÅN DRIVMEDELSBRANSCHEN

Tomas har erfarenhet från de flesta delar av byggindustrin. Han är utbildad till byggnadsingenjör vid [Kungliga Tekniska Högskolan](#).

Han har arbetat i drivmedelsbranschen under 8 år med alla delar som hör till en modern bensinstation, både vad gäller teknik som säkerhetstänkande. Under den tiden var han ansvarig för fastighetsunderhållet för ett stort antal fastigheter spridda över hela Sverige.

Han har även stor erfarenhet från att praktiskt arbeta med byggnation i alla former, efter de 10 år som Tomas drev AB Niterba. Ett byggnadsföretag som främst arbetade med ombyggnationer av villor och lokaler samt olika typer av serviceuppdrag åt näringsidkare i Stockholms innerstad.

KLURIGHET 2

Huvudräkning

När en av vår tids största matematiker var 8 år fick han i skolan följande hemläxa:

Summera de första 200 talen (1+2+3+4+5...197+198+199+200) .

Han löste detta på några sekunder med hjälp av huvudräkning.

Är ni lika smarta som han var?

ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGAR

Det här är det som skall kontrolleras vid en överlåtelsebesiktning.

- Intervju med säljaren avseende kända fel och husets skick.
- Genomgång av handlingar vilka säljaren gjort tillgängliga t.ex. ritningar och tekniska beskrivningar.
- Okulär besiktning av synliga brister i utförande eller material på husets utsida
- Kontroll av mark i omedelbar anslutning till huset.
- Kontroll av utförande, skick, genomföringar och anslutningar på taket.
- Kontroll av konstruktion, isolering och fukt i åtkomliga vindstrutrymmen.
- Kontroll av åtkomliga delar av kryppgrunder m.a.p. konstruktion, utförande, lukter och missfärgningar. Här är det viktigt att använda luktsinnet.
- Kontroll av brister och fel på insidan av huset, här tittar man på konstruktion, sättningar, sprickor och övriga risker.
- Kontroll av konstruktion, genomföringar och tätskikt i våtrum. Även här är luktsinnet viktigt att använda.

Finns det konstruktioner med kända fel och brister så bifogar vi en riskanalys i besiktningsutlåtandet om den byggnadsdelen.

TILLÄGGSTJÄNSTER VID BESIKTNINGAR

- Undersökning av fastighetens övriga delar.
- Rådgivning bygg och konstruktion.
- Hjälp med upphandlingar.
- Uppmätning av boarea och biarea.
- Termografering med analyser.
- Underhållsplan för fastigheten.
- Uppläggning av fastighetspår.
- Kontroll av handlingar t.ex. servitut och bygglov.
- Indikerande granskning av el och vattensystem.
- Fuktmätning med indikerande mätare.
- Kontroll av brunnar, tillrinning, volym och sediment
- Provtagning av vatten.

KLURIGHET 1 SVAR

Linje B är en rätlinjig fortsättning på linje C.

PROJEKTLEDNING

Vår specialitet är att hjälpa till med att förverkliga och konkretisera era visioner. Så att vi tillsammans kan ta dem hela vägen från idé till att bli ett projekt som avslutas i tid, till utsatt kostnad och med önskat resultat.

Vi anpassar en projektgrupp till respektive uppdrag, skriver en projektbeskrivning samt avrapporterar status och ekonomi regelbundet.

Vår erfarenhet och uppföljning leder till att ni slipper lägga ned stora resurser på projektet, samt att ni sparar både tid och pengar.

Tomas Nicklasson har lång erfarenhet av att leda såväl stora som små projekt.

KONTAKT

Om ni vill kontakta oss eller bli borttagna ur den här distributionslistan? Kan ni skicka ett E-post meddelande genom att klicka på den här [länken](#).

Ni kan även ringa direkt till Tomas på 072-22 55 199.

Besök vår hemsida genom att klicka på den här [länken](#).

Med vänlig hälsning

Tomas Nicklasson byggingenjör SBR

