

Tom Hansson AB
Bygg- och fastighetsutveckling



**KONSULTTJÄNSTER
INOM
FASTIGHETSFÖRVALTNING**

www.tomhansson.se



Tom Hansson AB

är ett företag som bedriver konsult-, utvecklings- och utbildningsverksamhet inom bygg- och fastighetsområdet. Företaget har kontor i Kungälv och regionkontor i Uddevalla och är verksamt i hela Sverige.

Vi erbjuder våra tjänster till privata, kooperativa- och offentliga ägare och förvaltare av fastigheter samt riksorganisationer inom bygg- och fastighetsområdet.



Tom Hansson AB

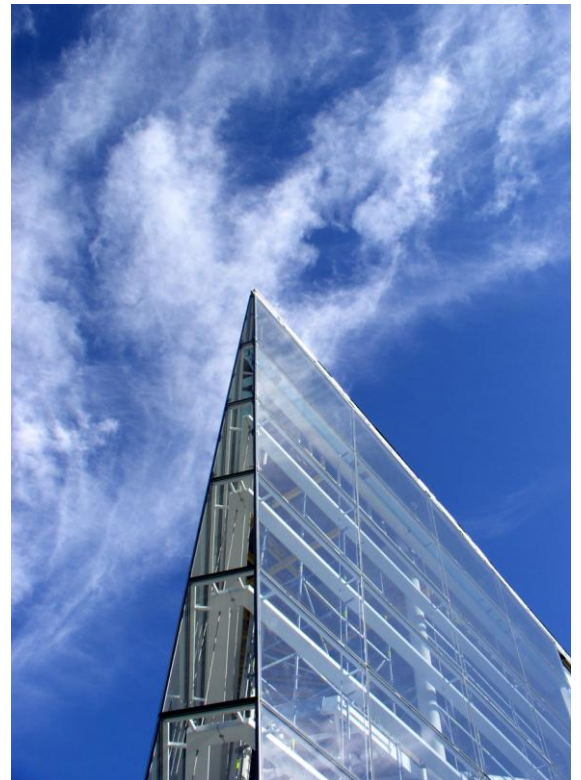
är ett av de ledande konsultföretagen i Sverige vad avser upphandling av administrativ och teknisk fastighetsförvaltning med tillämpning enligt branschreglerna Aff – Avtal för fastighetsförvaltning.

Vi har också stor erfarenhet och kunskap av verksamhets- och organisationsutveckling av privata och offentliga förvaltningsorganisationer.

Viktigt att handla upp rätt förvaltningspartner

En förutsättning för att säkerställa en hög kvalitativ, effektiv och god fastighetsförvaltning är att kunna handla upp rätt förvaltningsentreprenör, eller om man förvaltar med egen personal har en effektiv och kundanpassad organisation med tydliga rutiner och rätt kompetens.

- ❖ Hög kvalitet, kontroll över kostnader och kunnande i förvaltningen är framgångsfaktorer för en effektiv och konkurrenskraftig fastighetsförvaltning
- ❖ Med en professionell och kundanpassad förvaltning kan man säkerställa en god administrativ och teknisk förvaltning
- ❖ Att handla upp rätt förvaltningspartner och att omfattningen av de tjänster som upphandlas innehåller precis de krav och önskemål man har



Organisation och verksamhetsutveckling av förvaltningsorganisationer

Vid organisations- och verksamhetsutveckling av privata och offentliga förvaltningsorganisationer och verksamheter har vi utarbetat ett koncept där den befintliga verksamhetens nuläge och bör läge analyseras. Vi tar sedan fram förslag och beslutsunderlag för en framtida konkurrenskraftig fastighetsförvaltning.



Projektstruktur för verksamhetsutveckling av fastighetsförvaltning

| | A) Inventerings- skede med nulägesanalys | B) Prognosskede med fram- tagande av bör läge | C) Strategi- och beslutsläge | D) Genomförande- läge | E) Uppföljnings- skede |
|---|---|---|---|--|--|
| | Inventeringar, omfattningar, problemställningar intervjuer, avgränsningar | Kalkyler, planer, förslag, utredningar | Förslag till beslut och strategier | Processförändringar, omstruktureringar, upphandlingar | Kontroll av kvalitet och service |
| 1. Fastighetsbestånd | - analys av omfattning | - framtagande av förslag till framtida omfattning | - beslut om vilka fastigheter som skall förvaltas | - försäljningar och avyttringar - köp - sammanslagningar - delningar | - kontroll - korrigerig |
| 2. Drift | - innehåll och mängder - fastställande av status | - framtagande av drift- och bemanningsplaner - framtagande av kalkyler | - beslut om kvalitet och frekvenser | - implementering av driftsplaner | - kontroll - erfarenhetsåterförig - korrigerig |
| 3. Underhåll | - innehåll och mängder - fastställande av status | - framtagande av kalkyl med 5-årig åtgärdsplan | - beslut om 5-årig åtgärdsplan | - implementering av underhållsplan | - kontroll - korrigerig |
| 4. Organisation | - nuvarande förutsättningar - kompetensinventering | - framtagande av befattningsbeskrivningar - framtagande av kompetensutvecklingsplaner - framtagande av gränsdragningar per tjänst/avd etc | - beslut om ny organisation | - genomförande av omstruktureringar | - kontroll - erfarenhetsåterförig - korrigerig |
| 5. Ekonomi | - genomgång av befintliga rutiner, strukturer och flöden samt anpassning av dessa till Aff:s definitioner | - framtagande av a. kostnadsutveckling b. kapitalkostnader c. benchmarking d. prognos för 10 år | - beslut om framtagna förslag | - genomförande av processförändringar | - kontroll - erfarenhetsåterförig - korrigerig |
| 6. Konkurrensutsättning | - nuvarande förutsättningar | - framtagande av förslag till konkurrensutsättningar | - beslut om konkurrensutsättningar | - genomförande av upphandlingar | - kontroll - korrigerig |
| 7. Mål / Riktlinjer | - inventering av befintliga beslut m m. | - framtagande av förslag till: a. lokalförsörjning b. hyra / internhyra c. kommande resursbehov d. målsättningar för besparingar | - beslut om framtagna förslag | - genomförande av processförändringar | - kontroll - erfarenhetsåterförig - korrigerig |
| 8. Utredningar om verksamhetsövergång till bolag | - framtagande av olika lösningar och alt. m.a.p. bolagisering | - utredningar och konsekvenser av a. transaktionskostnader b. påverkan av LOU d. moms, skatter, lagar m. m. | - beslut om framtida form för fastighetsförvaltningen | - framtagande och genomförande av bolagsordning, verksamhetsplan, strategier, rutiner, policys, ekonomi m.m. | - kontroll - erfarenhetsåterförig - korrigerig |

Tom Hansson AB erbjuder konsulttjänster inom fastighetsförvaltning

- ❖ **Offentliga och privata upphandlingar av administrativ och teknisk fastighetsförvaltning**
 - Analys inför beslut om upphandling
 - Anbudsunderlag
 - Annonsering
 - Anbudsgranskning
 - Urval av entreprenörer
 - Upphandling – kontraktsskrivning.

- ❖ **Organisations- och verksamhetsutveckling av förvaltningsorganisationer**
 - Organisations- och verksamhetsutredning av offentliga och privata förvaltningsorganisationer
 - Verksamhetsplaner, verksamhetsutveckling, IT stöd, administrativ förvaltning m.m.

- ❖ **Utredningar**
 - Tekniska och ekonomiska utredningar
 - Energiutredningar
 - Energioptimering och energibalansberäkningar

- ❖ **Beräkningsunderlag för fastighetsdrift**
 - Kalkylering inkl. framtagande av bemannings- och driftplaner för fastighetsdrift

- ❖ **Underhållsplaner**
 - Upprättande av underhållsplaner inkl. kalkyler

- ❖ **Driftrevisioner och statuskontroller**
 - Driftrevisioner
 - Statusbesiktningar inför kontraktsstart av förvaltningsentreprenader
 - Statusbesiktningar och uppföljningar av förvaltningsentreprenader under kontraktstiden
 - Avslutade statusbesiktningar inför avslut av entreprenader
 - Statusbesiktningar inför köp av större fastigheter

- ❖ **Utbildnings- och informationsverksamhet**
 - Branschreglerna Aff (Avtal för fastighetsförvaltning)
 - Upphandling och förvaltningsentreprenader
 - Underhållsplanering

- ❖ **Byggadministration**
 - Projektledning
 - Byggledning
 - Byggkontroll
 - Besiktning
 - Teknisk granskning

Tom Hansson Bygg- och fastighetsutveckling AB
Energigatan 12
434 37 Kungsbacka
Telefon: 0300-121 30
Fax: 0300-121 40
E-post: tom@tomhansson.se

Tom Hansson Bygg- och fastighetsutveckling AB
Museigatan 2
451530 Uddevalla
Telefon: 0522-122 65
Mobiltel: 0736-544080
E-post: per@tomhansson.se