

Teknisk förvaltare

En teknisk förvaltare har ansvaret för att förvalta och utveckla fastigheter och fastighetsbestånd utifrån ett tekniskt perspektiv. Vederbörande ansvarar för att analysera driftstatistik och energianvändning samt föreslå och implementera energibesparande åtgärder. I rollen ingår även att identifiera och lösa juridiska problem, särskilt inom entreprenader. Den tekniska förvaltaren ansvarar även för tekniska frågor inom förvaltningen samt att kommunicera insatser, lösningar och åtgärder till både hyresgäster och den egna organisationen. Den tekniska förvaltaren har oftast personalansvar för fastighets- och energiteknikerna.

De kompetenskrav som fastighetsbranschen ställer på den tekniska förvaltaren ser ut så här:

- ansvara för den tekniska förvaltningens kostnader för drift samt akut och planerat underhåll
- ansvara för energioptimering och -effektivisering av tekniska installationer
- ansvara för byggnads- och installationstekniska frågor
- ansvara för inomhusklimatet med hänsyn taget till lagar, förordningar och föreskrifter
- ansvara för upphandling av underhållsåtgärder, ombyggnader samt lokalanpassningar
- ansvara och genomföra underhållsbesiktningar samt upprätta och revidera underhållsplaner
- ansvara och genomföra upphandlingar avseende varor, tjänster och entreprenader
- att planera, leda och styra projekt, särskilt entreprenader
- att utveckla professionella kontakter med hyresgäster, leverantörer och myndigheter
- budgetera och upprätta kalkyler avseende drift- och underhållskostnader
- driva miljöcertifieringar och tillse att de upprätthålls
- uppföljning och analys av driftstatistik.

En teknisk förvaltare har det övergripande ansvaret för tillsyn och skötsel, ansvarar för akut felavhjälpande åtgärder samt det löpande underhållet av tekniska installationer. Kort och gott; en teknisk specialist med ansvar för alla tekniska installationer och inte minst ansvar för planerat underhåll. I vardagen hanterar den tekniska förvaltaren en stor mängd varierande arbetsuppgifter. Allt från att tillse att myndighetskrav gällande brandskydd, OVK, radon, energideklarationer, hissar, rulltrappor, tryckkärl med mera fungerar och uppfyller lag och föreskrifter.

Vidare är den tekniska förvaltaren ansvarig för driftrelaterade kostnader som till exempel fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt avfall. Dessutom ansvarar vederbörande för att genomföra åtgärder för att minimera dessa kostnader. Vid till exempel ombyggnationer för nya hyresgäster är det den tekniska förvaltaren som tar ansvar för att lokaler har rätt tekniska förutsättningar för den verksamhet som ska bedrivas, till exempel extra krav på ventilation.

En del av den tekniska förvaltarens arbete består av att upphandla underentreprenörer och säkerställa att deras arbete utförs enligt beställning och avtal. Den tekniska förvaltaren har ansvar för mediabudgeten innefattande fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt avfall. Även ansvar för lås, -larm- och passersystem ligger på den tekniska förvaltaren. Den tekniska förvaltaren ansvarar för att varje fastighet har en aktuell underhållsplan och att underhållsåtgärder genomförs i enlighet med underhållsplanen.

Sammantaget har den tekniska förvaltaren ett strategiskt arbete och ansvar för att fastigheternas tekniska standard vidmakthålls och utvecklas över tid.