

Version 2, maj 2012

Tidigare versioner:

Version 1, mars 2012. Remissomgång

Version 1, april 2012

Kravspecifikation för anställning av driftpersonal i fastighetsbolag

Om BELOK

Beställargruppen lokaler, BELOK, är ett samarbete mellan Energimyndigheten och Sveriges största fastighetsägare med inriktning på kommersiella lokaler. BELOK initierades 2001 av Energimyndigheten och gruppen driver idag olika utvecklingsprojekt med inriktning på energieffektivitet och miljöfrågor. Projekten syftar till att effektivisera energianvändningen samtidigt som funktion och komfort förbättras. Genom att driva utvecklingsprojekt vill gruppen skynda på utvecklingen så att energieffektiva system och produkter skall komma ut tidigare på marknaden.

Gruppens medlemsföretag är:

Akademiska Hus
Castellum/Corallen
Diligentia
Fabege AB
Fortifikationsverket
JERNHUSEN
Locum
Lokalförsörjningsförvaltningen - LFF
Swedavia
Midroc
Skolfastigheter i Stockholm - SISAB
Specialfastigheter
Statens fastighetsverk
Stena fastigheter
Vasakronan
Västfastigheter

Innehållsförteckning	Sid
Bakgrund till kravspecifikationen	4
1. Kravspecifikation	4
1.1 Inledning	4
2. Fastighetsdriftorganisationens uppgift och kompetens	5
2.1 Uppgift	5
2.2 Kompetensprofil	6
2.3 Fastighetsdriftorganisationers kompetens	7
2.4 Fastighetsdriftpersonalens tekniska krav och personliga egenskaper	9
3. Den viktiga drift- & energioptimeringen	10
4. Organisationer som arbetar med kompetensförsörjning till fastighetsbranschen	11
5. Utbildningar historiskt och nu	13
6. Kravspecifikation och kompetensprofil	14
6.1 Att anställa fastighetsdriftpersonal	15
6.2 Metod för framtagande av kompetensprofil vid anställning	16
6.3 Urvalsprocess	17
7. Egen personal eller upphandlad	17
8. Mall rollbeskrivning teknisk personal	18
9. Behov av flera kompetensnivåer	18
10. Locka ungdomar att välja fastighetsnära tjänster	18
11. Vidareutbildning av existerande personal	19

Bilagor

Bilaga 1 Lathund för jämförelse av yrkesroller från dokument "Fastighetsbranschens Yrkesroller reviderad 13 april 2012"

Bilaga 2 Mall rollbeskrivning Fastighetsingenjör

Bilaga 3 Mall rollbeskrivning Fastighetstekniker

Bilaga 4 Exempel på ämnen för extern- och internutbildning

Bakgrund till kravspecifikationen

De tekniska systemen i byggnader utvecklas alltmer och komplexiteten ökar i motsvarande omfattning. Samtidigt ökar flexibiliteten hos de styr- och övervakningssystem som används. Till nämnda system kommer även mjukvaror som driftpersonal använder för analys och optimering av driften, exempelvis BELOK driftanalys.

För att nå största energieffektivitet i byggnader, krävs därför mer och mer av den eller de personer som skall hantera den dagliga driften. När driftpersonal skall anställas i fastighetsföretag eller när extern driftentreprenad skall handlas upp, blir det allt viktigare att personer med rätt kompetens anlitas. Det är givetvis också viktigt att vidareutbilda personal så att även dessa upprätthåller rätt kompetens.

1. Kravspecifikation

Denna kravspecifikation är tänkt att användas som vägledning för fastställande av kompetensprofil för rekrytering/anställning av driftpersonal verksam i fastighetsbolag och bidra till att definiera de krav på kunskap, erfarenhet och personlighet som krävs för tjänsten. För att skilja på driftpersonal inom industri och process från personal som arbetar med tekniska system i fastigheter/byggnader används fortsättningsvis de yrkeskategorierna som första gången fastställdes 2008 i dokumentet Fastighetsbranschens yrkesnomenklatur och nu redovisas i senaste utgåvan Fastighetsbranschens Yrkesroller reviderad 13 april 2012. Yrkesrollerna är fastställd av Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd och innehåller följande yrkeskategorier fastighetsförvaltare, fastighetsingenjör, fastighetsvärd, fastighetstekniker och fastighetsskötare. För mer information om Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd se sid 11.

1.1 Inledning

Efter påbörjat arbete framkom en varierad bild vid dialogen med fastighetsbolagen. Det gäller inledningsvis strukturen på driftorganisationer och kompetensprofilen på personal både individuellt och som grupp för att utföra sitt åtagande. Avgörande vid uppbyggnaden av en organisation för fastighetsdrift och vilket kompetenskrav som ska ställas på ingående personal är omfattningen och inriktningen på driftorganisationen, byggnaders tekniska komplexitet och geografiska spridning, ålder och status på anläggningarna, kvalitetskrav, kundkrav mm.

Skillnaderna i enskild kompetensprofil beror på att det är driftorganisationens önskade samlade kompetensprofil för gruppen som är avgörande vid rekrytering av driftpersonal. Därmed avgörs kravet på enskild kompetensprofil vid anställning av organisationens behov av tillförsel av kompetens.

Detta styrks av tillhandahållna roll/befattningsbeskrivningar, upphandlingsunderlag och anställningsannonser. I de dokumenten uppvisas skillnader i benämningarna på driftpersonalens yrkesroller och även på kompetensprofiler (kunskaper, erfarenheter och personliga egenskaper) för att ingå i en specifik fastighetsdriftorganisation. Oliktigheterna visar sig i krav på utbildningsnivå och inriktning, erfarenheter och personliga egenskaper och om profilen avser en generalist eller specialist.

Att anställa "rätt" teknisk personal som ska ingå i en driftorganisation kräver mycket goda tekniska kunskaper och insikt av den som har personalansvaret för organisationen.

Här nedan följer ett axplock över benämningar på yrkesroller för driftpersonal inom fastighetsbolag. Kompetensprofilen som döljer sig bakom yrkesrollerna är inte alltid lika utan varierar enligt tidigare beskrivning och beror på i vilken organisation de ingår.

Driftsamordnare, Driftledare, Fastighetstekniker, Drifttekniker, Fastighetsansvarig, Fastighetsingenjör, Driftingenjör, Teknisk Förvaltare, Teknikchef, Teknikenhetschef, Driftchef, Driftansvarig, Förvaltningstekniker, Teknikinriktad tekniker, Serviceinriktad tekniker, Förvaltare med teknisk inriktning, Hyresansvarig drifttekniker mm.

Då driftorganisationerna och kompetensprofilerna för driftpersonalen tydligt skiljer sig åt mellan de olika bolagen redovisas senare en metod som kan vara ett hjälpmedel vid framtagande av kompetensprofil vid anställning av driftpersonal. Den framtagna kompetensprofilen ska kunna gälla både vid anställning och för personal ingående i en upphandlad drift-/förvaltningsentreprenad.

I Aff-definitioner 10, termer och definitioner för entreprenader inom fastighetsanknutna tjänster finns följande definitioner angivet för,

Fastighetsförvaltning: " process där arbete, kapital och kunnande omvandlas till fungerande utrymmen för verksamheter."

Drift: "åtgärder med ett förväntat intervall minst en gång per år, vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt.

Drift innefattar mediaförsörjning, tillsyn och skötsel. Den funktion som skall upprätthållas är den för tillfället möjliga med hänsyn till slitage och förvaltningsobjekt, inredningens och utrustningens ålder och prestationsförmåga."

2. Fastighetsdriftorganisationens uppgift och kompetens

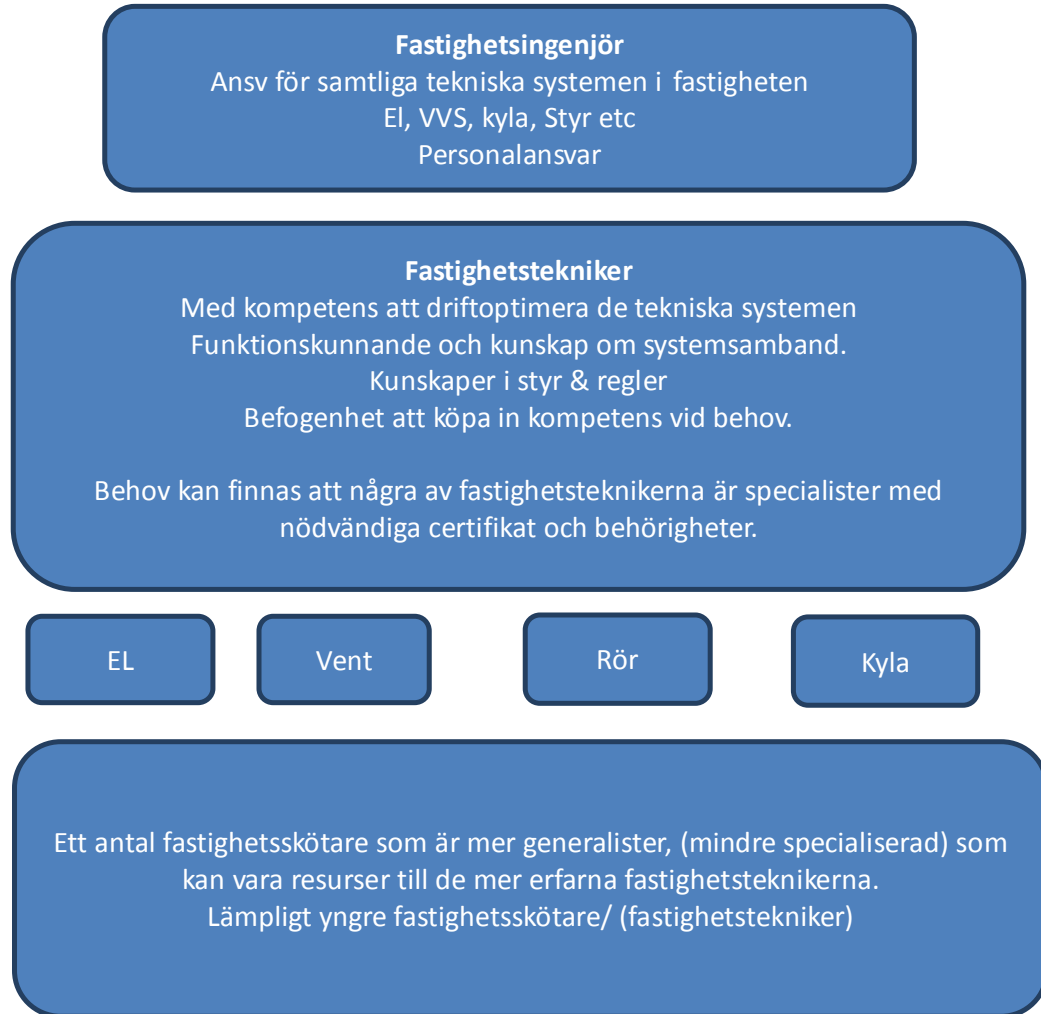
2.1 Uppgift

I en lokalbyggnad/byggnad/fastighet finns det normalt många tekniska system och de finns där för att ge hyresgästerna en god arbets- och verksamhetsmiljö.

En driftorganisations samlade baskunskap, samt erfarenheten av de tekniska systemens funktioner och samverkan i en byggnad är ovärderliga för den utlovade servicen till hyresgäster. Driftorganisationen måste också inneha synnerligen goda kunskaper om drift- och energioptimering för att kontinuerligt arbeta med att sänka energiförbrukningen. Optimeringen måste ske utan påverkan på leverans av inomhusklimatet och eventuellt andra specifika system för hyresgästers verksamhetsdrift.

Det kan förenklat beskrivas att driftpersonal bör vara kompetenta och sociala personer som fortlöpande arbetar med att få byggnadernas olika tekniska system att fungera och att serva verksamheten. Driftpersonal har historiskt arbetat med detta under lång tid och kommer att fortsätta ha den rollen.

Ett exempel på en driftorganisation



2.2 Kompetensprofil

Fastighetsdriftens framtida kompetensprofil eller förmåga att genomföra "fastighetsanknuten service", består av den tekniska baskunskapen och av att de som är ledare för en driftorganisation har kompetens nog för att motivera, engagera och internutbilda medarbetare för att möjliggöra en "optimal" utveckling av driftorganisationens kompetensprofil. Denna kontinuerliga utveckling är nödvändig för att långsiktigt tillhandahålla hyresgäster en god arbets- och verksamhetsmiljö till lägsta möjliga kostnad över tiden.

2.3 Fastighetsdriftorganisationers kompetens

För att tydliggöra driftorganisationers behov av kunskapsbredd redovisas nedan de tekniska system som ingår vid upphandling av driftentreprenader och således är tekniska system som kan behöva hanteras av alla driftorganisationer. Kunskapsbredden är oberoende av om driften av de tekniska systemen i byggnaden utförs av personal ingående i en driftentreprenad eller i fastighetsteknisk organisation med egen personal.

De tekniska systemen är redovisade enligt Aff-dokumentet Teknik 06 Funktion.

TEKNISKA SYSTEM enligt Aff Teknik 06 Funktion

Aff-kod	Tekniska funktionskrav	Kompetens	
		Egen	Extern
T1	UTEMILJÖ		
T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT		
T3	BYGGNAD INVÄNDIGT		
T4	VA, VVS, KYL- OCH PROCESSMEDIASYSTEM		
T4.1	VA-, fjärrvärme-, fjärrkylnät m.m. i mark		
T4.2	Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad		
T4.3	Avloppvattensystem i byggnad		
T4.4	Brandsläckningssystem		
T4.5	Kylsystem i byggnad		
T4.6	Värmesystem i byggnad		
T4.7	Luftbehandlingssystem		
T5	ELSYSTEM		
T5.1	Elkraftsystem		
T5.2	System för spänningsutjämning		
T6	TELE- OCH DATASYSTEM		
T6.1	Teletekniska säkerhetssystem		
T6.2	Telesignalsystem		
T6.3	Tele- och datakommunikationssystem		
T7	TRANSPORTSYSTEM		
T7.1	Anläggningar för avfallshantering		
T7.2	Hissar		
T7.8	Diverse transportanläggningar		
T8	STYR- OCH ÖVERVAKNINGSSYSTEM		
	Övriga arbetsuppgifter		
	ENERGIOPTIMERING		
	MILJÖ- OCH KVALITETSSYSTEM		
	KUNDORIENTERING		
	EKONOMI		
	ADMINISTRATION		

Bild nr 1

Det framgår tydligt att det kan behövas ett antal tekniska system för att hålla en byggnads verksamhet i gång.

Funktionskravet på energioptimering innebär att det också i varje driftorganisation måste finnas person/er med hög utbildningsnivå och med god förståelse och kunskap om byggnadsfysik samt de olika tekniska installationssystemens funktioner och deras inbördes systemsamband.

Tekniska system för upprätthållande av inneklimatkrav utgörs av installationssystemen; värme, kyla, luftbehandling, belysning, befuktning, avfuktning och styr och övervakning.

Förutom kunskaper i och om de tekniska systemen redovisade i bild 1, finns det krav på att driftpersonal vid hantering av vissa av systemen är behöriga till att göra det. System som kräver certifiering eller bevis på behörighet är exempelvis brandlarm, el, kylanläggningar, heta arbeten, hiss. Driftorganisationer måste också ha kännedom och kunskaper om lagar, förordningar och normer. Arbetsmiljöverkets författningssamling, AFS är en skrift där hanteringen av olika system regleras och det kan vara arbetsmiljö, gasflaskor, lyftanordningar, ställningar mm.

Det framstår med all tydlighet att en organisation som ansvarar för fastighetsdriften av en byggnad måste bestå av ett antal individer, som tillsammans bildar en kompetent grupp. Kompetensprofilen för gruppen måste sättas samman av individuella kompetensprofiler för att uppnå en väl fungerande fastighetsdriftorganisation. Ledningen för fastighetsdriftorganisationer måste fortlöpande arbeta med frågan om vilka kompetenser som krävs idag och i framtiden och om de ska anställas eller köpas in.

Det finns självklart stora skillnader mellan byggnaders tekniska innehåll och det påverkar givetvis driftpersonalens kompetensprofil i ansvaret för driften. En enklare byggnad kan vara den som innehåller enbart system för värme, vatten, avlopp samt el. Tillkommer ytterligare tekniska system ökar svårighetsgraden och slutligen en komplex/ avancerad byggnad som innehåller samtliga tekniska system enligt omfattningen bild 1. Och kravet blir då högt ställt på det kunskapsbredd som fastighetsdriftorganisationen tillsammans ska inneha.

I en byggnad där mängden tekniska installationer är begränsade och endast innehåller system för värme, vatten, avlopp samt el kan driftpersonalen vara generalister som vid åtgärder som den själv bedömer inte behärskar men innehar nödvändiga kunskaper och befogenheter att avropa externa tjänster.

Finns det däremot många tekniska system i byggnaden, se bild 1, är det vanligt att en grupp om 4-6 personer utgör team bestående av driftpersonal / fastighetstekniker, fastighetsskötare/ och ansvarar för driften av byggnaden. De har vanligtvis en teknisk utbildning från tekniskt- eller praktiskt gymnasium alternativt yrkeshögskola och de har alla en baskunskap om de tekniska systemen som finns i byggnaden och en förståelse och kunskap om verksamheter som bedrivs i byggnaden. Vid denna typ av fastighetsteknisk organisation är det praktiskt att var och en har en disciplin där de kan mer än de andra i teamet. Det kan vara utökad kunskap och ansvar för t ex. brandlarm, kyla, reservkraft, el, ventilation, värme.

Utöver personalens formella tekniska utbildning, tillägnade kunskaper och erfarenheter i yrket ställs det emellanåt andra krav på driftorganisationen. Det kan vara tillkommande lagar och förordningar, nya tekniska system och komponenter som måste hanteras. Även kraven på de personliga egenskaperna har förändrats över tiden. Idag är det förutom tekniska kunskaper också viktigt med personliga egenskaper då driftpersonal förväntas ha dagliga kontakter med hyresgäster, entreprenörer, kollegor och andra personer ingående i fastighetsorganisationen.

2.4 Fastighetsdriftpersonalens tekniska krav och personliga egenskaper

Under dialogen med fastighetsbolagen framkom, att de viktigaste tekniska kompetenser och personliga egenskaper som driftpersonal kan behöva utöver formell teknisk basutbildning (Gymnasium/YH/ Universitet eller Högskola) är de som redovisas i listan nedan, bild 2, innehållet är inte rangordnat.

Listan kan användas vid anställning av driftpersonal för att fastställa om det är någon specifik teknisk kunskap eller personlig egenskap, utöver kravet på formell utbildning som ska tillföras kompetensprofilen för tjänsten.

Tekniska krav

Styr bakgrund.
El bakgrund.
Tele bakgrund.
VVS bakgrund.
Kylbehörighet.
Medicinska gaser.
Kunskaper om reservkraft.
Energikunskap/energiuppföljning.
Kunna göra analyser på driftdator.
Kunna energioptimera
Kunna driftoptimera.
Kunskap om funktioner och systemsamverkan.
Kunna läsa driftbilder, ta fram och förstå trender och historik.
Kunna räkna på energiförbrukning.
Förstå en energisamordnares uppdrag.
Kunskap om inomhusklimat.
Kunskap om installationer VVS, el och styr.
Förstå systemval.
Kunna läsa driftkort, flödesschema, planritningar.
Planera underhåll.
Ekonomi kring fastighetstekniskdrift.
Avtalsfrågor kring energileveranser.
Begränsad El-behörighet.
Fastighetsjuridik
Entreprenadjuridik
Generalist

Personliga egenskaper

Social kompetens.
Kundorienterad, umgås med kunder, hyresgäster.
Serviceinriktad.
Samarbetsförmåga.
Stort intresse för arbetsuppgiften.
Rätt inställning till jobbet.
Egen drivkraft.
Engagerad.
Nyfiken.
Kvalitetsmedvetenhet.
Resultatorienterad.

Bild nr 2

Generalist är ett begrepp för en person med kunskap som spänner över många områden, i motsats till specialist.

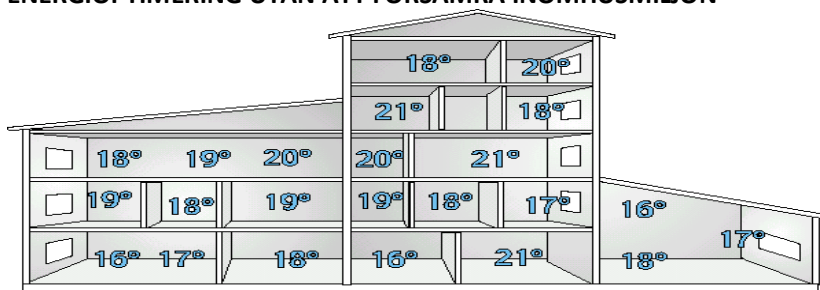
3. Den viktiga drift- & energioptimeringen

För driftorganisationer förefaller kunskapen att kontinuerligt arbeta med drift- och energioptimering som en av de allra viktigaste ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv.

För att ansvara för det arbetet krävs vanligtvis en högskoleutbildad person, motsvarande fastighetsingenjör (180hp) tre års utbildning, som kan axla denna roll och driva dessa frågor.

Denna person måste inneha installationstekniska kunskaper inom VVS, kyla, el, belysning och styr & övervakning och kunskaper i byggnadsfysik och inneklimatkrav och med en analytisk förmåga för att uppnå en samordnad och framgångsrik drift- och energioptimering av fastighetsdriften. Den ansvarige för energioptimeringen ska kunna köpa in en energisamordnare till hjälp för att uppnå en förbättrad energioptimering och ska ha kunskap att väl förstå energisamordnarens arbetsmetod. Se Belok dokument Kravspecifikation för Energisamordnare.

KRAV PÅ INOMHUSMILJÖN LEDER TILL ENERGIFÖRBRUKNING OCH DÄRMED KRAV PÅ DRIFT- & ENERGIPTIMERING UTAN ATT FÖRSÄMRA INOMHUSMILJÖN



INOMHUSMILJÖ

LUFTEMPERATUR
OPERATIVTEMPERATUR
ELMILJÖ, DAGSLJUS, LJUD,
FUKT, LUMINANS, LUFTHASTIGHET/DRAK
BELYSNING, EMISSIONER, LUFTKVALITET
PARTIKLAR, INTERNALASTER, ARBETSTIDER,
INDIVIDUELLSTYRNING

KLIMATSKAL

VÄDERSTRECK, TUNG/LÄTT STOMME
FÖNSTER, U-VÄRDEN, GLASFASADER
SOLAVSKÄRMNING, DIMENSIONERANDE
UTETEMPERATUR

En fastighets energiförbrukning beror på systemtekniska, drifttekniska och beteendemässiga orsaker och ska hanteras dagligen för att energiförbrukningen ska hållas på optimal nivå. För att lyckas med optimeringen är det viktigt att energiförbrukningen kontinuerligt följs upp genom mätning. Ledningen i ett fastighetsbolag har ansvaret för att personal med denna kunskap får visad uppskattning och uppmuntran då de arbetar med att uppnå de uppsatta energibesparingsmålen utan att inomhusklimat och verksamhetssystem påverkas.

När energi- och miljömålen ska beslutas är det självklart att driftorganisationen är delaktig i den processen. Deras delaktighet i fastställande av målen, nivåer och senare arbetet med att klara dem, med ledningens uppmuntran och stöttning, leder till att de känner sig stolta för vad de åstadkommer med sin kunskap. För att öka förståelsen för driftpersonalens prestationer med bl.a. drift- och energioptimering för minskad energiförbrukning och kostnad för fastighetsbolaget, krävs att deras insatser synliggörs för övriga inom fastighetsbolaget. Sådana förmodade enkla insatser kan innebära att en berättigad känsla av stolthet infinner sig hos driftpersonalen. Genom att de uppskattas för sina insatser får de ett bevis på att deras kunskap och engagemang också bidrar till fastighetsbolagets framgång. Kanske kan det på sikt leda till att yrket upplevs som mer lockande för ungdomar som står inför valet att välja utbildning och framtida yrke om de som idag har yrket känner sig uppskattade och stolta i sin yrkesroll. Yrket kan ses som ett mycket viktigt "Grönt yrke".

4. Organisationer som arbetar med kompetensförsörjningen till fastighetsbranschen

Framtiden och resursbehovet

Inom fastighetsbranschen har det i många år talats om resursbrist bland teknisk personal och nu talas det om en alarmerande framtida resursbrist. Bristen beror till största delen på förväntade pensionsavgångar men även på att innehållet och därmed kunskapskravet, samt kravet på önskad personlighet för denna typ av tjänst har utökats. De ökade kraven på driftpersonalens kompetensprofil innebär att behovet av antalet tjänster sannolikt kommer att öka mer än att bara ersätta pensionsavgångarna med likvärdig kompetens. Nu är vi vid den punkt där generationsväxlingen är ett faktum och måste påbörjas!

Runt om i landet finns det ett flertal organisationer, grupper och sammanslutningar som arbetar med kompetensförsörjningen bland fastighetsnära tjänster och fastighetsteknisk personal ingår i den gruppen.

De vanligaste punkterna på deras agenda är förmodligen:

- Var finns utbildningarna som passar branschens behov?
- Hur kan vi påverka innehållet i utbildningar?
- Hur kan utbildningsplatserna utökas?
- Hur ökas intresset för att utbilda sig till ett fastighetstekniskt yrke?
- Hur görs yrket attraktivt?
- Hur görs yrket utvecklande?
- Hur görs yrket lönande?

Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd

För flertalet av medlemsföretagen och även andra bolag i fastighetsbranschen är Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd (FU) en ny bekantskap. FU har under en längre tid jobbat med bl.a. kompetensförsörjningsfrågorna och trots det är deras arbete inte känt.

Innan 2006 saknade fastighetsbranschen en gemensam organisation som kunde marknadsföra branschen och driva gemensamma utbildningsfrågor. Av denna anledning bildades Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd den 19 juni 2006, på initiativ av Fastighetsarbetsgivarnas Förening för Utveckling, FFU.

I oktober 2010 höll Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd en extra stämma där samtliga arbetsmarknadsparter slöt en överenskommelse om att gemensamt arbeta för kompetenssäkring av branschen. Fastighetsbranschens Utbildningsnämnds uppgift är att säkerställa framtida tillgång på kunnig personal inom fastighetsbranschen.

Fastighetsbranschens Utbildningsnämnds uppdrag:

- Företräda fastighetsbranschen i kontakter med departement, skolmyndigheter och andra samhällsorgan med utbildningsfunktioner
- Initiera och upprätthålla nära kontakt och samarbete med kommuner, utbildningsföretag och skolor på gymnasial-, yrkeshögskole-, högskole- och universitetsnivå
- Initiera och genomföra undersökningar avseende framtida kompetensbehov
- Initiera och genomföra informations- och marknadsföringsinsatser
- Arbeta för ändamålsenlig utbildning av hög kvalitet
- Stimulera till att ytterligare aktörer inom branschen blir medlemmar i Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd

Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd har intressant material att hämta i form av fakta om:

- En gemensam och av fastighetsbranschen fastställt dokument avseende "Yrkesroller reviderad 13 april 2012", (tidigare version är Yrkesnomenklatur, rev 2008)
- GAP analys över rekryteringsbehovet
- SCB Arbetskraftsbarometern
- Ungdomsbarometern
- En omfattande kartläggning av fastighetstekniska utbildningsplatser inom Gymnasium, YH, U/H.

YH: Yrkehögskola eller eftergymnasialutbildning
U/H: Universitet eller Högskola

Regionala Branschråd, FUR

Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd har beslutat införa regionala branschråd vilka benämns FU-Regioner, FUR. FU-Regionerna ska på en mer regional och lokal nivå samarbeta med kommuner, myndigheter, skolor, universitet, företag och andra organisationer. Uppgiften är bland annat att bevaka och arbeta med utbildnings- och kompetensfrågor i regionerna samt att informera om Fastighetsbranschens Utbildningsnämnds verksamhet.

Fastighetsbranschens marknadsråd

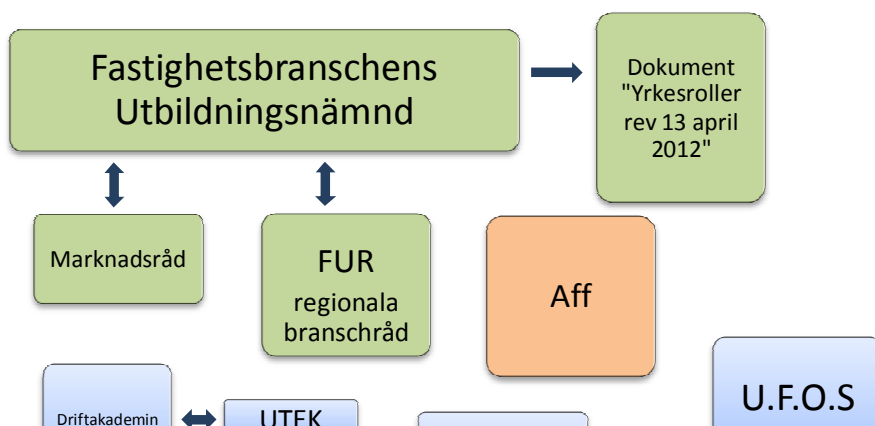
För att öka attraktionskraften på branschen bland ungdomar finns Fastighetsbranschens Marknadsråd som har till uppgift att

- Få branschen synlig
- Öka efterfrågan på utbildningar inom skolans regi, stötta och initiera lärlings- och traineeprogram samt utveckla nya samarbeten skola och företag.
- Skapa förutsättningar för företagen att hitta rätt kompetens.
- Skapa förutsättningar för jobbsökande att hitta oss.

Andra organisationer

Organisationer som också bidragit med text och information förutom Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd är:

- Fastighetsbranschens marknadsråd
- U.F.O.S (Utveckling av Fastighetsföretagande i Offentlig Sektor)
- UTEK (Föreningen underhållsteknik är Riksorganisationen för driftsäkerhet, underhåll och kapitalvård)
- Aff (Avtal för fastighetsförvaltning)
- Driftakademin
- Återväxten



De ovan nämnda och redovisade organisationerna utgör en del av alla organisationer som arbetar med liknande frågeställningar som Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd arbetar med. Insikten och kunskapen om andra organisationer som arbetar med liknande frågor utöver den egna är bristfällig. Samordning bör ske!

5. Utbildningar historiskt och nu

Utbildningsplatserna har till antal och innehåll skiftat genom åren beroende på efterfrågan. Marknadens rapporterade behov och krav på önskat innehåll har historiskt legat till grund för att det finns utbildningar som är lämpliga och andra mer specifikt anpassade för arbete i fastighetsdriftorganisationer.

Historiskt har branschen anställt många driftingenjörer/drifttekniker från utbildningar inom högskolor och från sjöingenjörers utbildningar. Fastighetsteknisk personal med denna utbildningsbakgrund eller motsvarande utbildning har med sitt djupa tekniska kunnande och analytiska förmåga varit en betydelsefull medlem i en fastighetsdriftorganisation. Marknadens skriande behov av teknikutbildad personal med den utbildningsbakgrunden är framförd till utbildningsproducenterna och i dagsläget erbjuds utbildningar på många håll i landet där elever ges den utbildning som branschen efterfrågar.

Bevisligen finns det professionella utbildningar som är anpassade för branschens behov, inom gymnasieutbildningar, yrkeshögskoleutbildningar, högskoleutbildningar och inte minst för kompetensutveckling av redan anställda personer. Det som återstår för branschen är att locka till sig fler ungdomar. Ungdomarna måste få information från fastighetsbranschen så att tekniska yrken som fastighetsskötare, fastighetstekniker och fastighetsingenjör upplevs som utmanande, utvecklande, lönande, betydelsefulla och spännande yrken att utbilda sig till.

De utbildningar som är uttalat anpassade för bl.a. de yrkesroller som är beskrivna i dokument "Fastighetsbranschens yrkesroller reviderad 13 april 2012", presenteras övergripande här nedan och de är fastighetsförvaltare, fastighetsingenjör, fastighetsvärd, fastighetstekniker och fastighetsskötare.

Då utbildningar, till samma yrkesroller, sker inom olika utbildningsnivåer krävs att det framgår vid vilken nivå som utbildningen skett. I den senaste utgåvan avseende "Yrkesroller daterat 13 april 2012" finns följande utbildningsnivåer införda och det är för Gymnasium - nivå 1, Yrkehögskola- nivå 2 och Universitet/Högskola -nivå 3. Det är viktigt att kompetensnivån tydligt anges för att på så sätt höjs statusen på yrket genom att endast personer med utbildning får tituleras enligt yrkeskategorin de är utbildade till.

Gymnasium

Till höstterminen 2011 startade det nya gymnasiala VVS- och fastighetsprogrammet. Branschens kända stora behov av nyrekrytering av yrkeskunniga personer, vilket till stor del beror på alla pensionsavgångar, har varit en bidragande orsak till det för fastighetsbranschen specialanpassade programmet. Detta yrkesprogram ska förbereda eleverna för arbetslivet och se till att de har den skicklighet och kompetens som krävs för att få jobb direkt efter examen. Inom fastighetsinriktningen på VVS- och fastighetsprogrammet finns det tre yrkesutgångar:

Fastighetsvärd - 1

Fastighetsvärden är fastighetsägarens ansikte på fältet. Fastighetsvärden säkerställer att hyresgästerna känner sig trygga och nöjda i deras arbets- och boendemiljö. Fastighetsvärden har budgetansvar för sitt eget område och utför t.ex. besiktningar vid in- och avflyttning. Felsökning samt enklare justeringar och reparationer kan ingå.

Texten är hämtad ur fastighetsbranschens yrkesroller reviderad 13 april 2012.

Fastighetsskötare - 1

Fastighetsskötaren ansvarar för inre och yttre skötsel av fastigheten. Utför vissa mindre reparationer i fastigheten och sköter anläggningar och utrustning i den yttre miljön. Fastighetsskötaren har dagliga hyresgästkontakter.

Texten är hämtad ur fastighetsbranschens yrkesroller reviderad 13 april 2012.

Fastighetstekniker - 1

Fastighetsteknikern är en specialist med ansvar att genomföra drift, skötsel och underhåll av fastighetens tekniska system. Det innebär att fastighetsteknikern i sitt dagliga arbete säkerställer att dessa system fungerar enligt fastighetsägarens krav och hyresgästens förväntningar.

Texten är hämtad ur fastighetsbranschens yrkesroller reviderad 13 april 2012.

Yrkeshögskola

Efterfrågan på arbetsmarknaden styr utbudet av yrkeshögskoleutbildningar. Vilka utbildningar som ska få bedrivas beslutas av statliga myndigheter. På yrkeshögskola ges utbildningar till fastighetsskötare-2, fastighetstekniker-2, fastighetsvärd-2, fastighetsingenjör-2 och fastighetsförvaltare-2.

Fastighetsingenjör-2

Fastighetsingenjören är en teknisk specialist som har huvudansvaret för att optimera fastighetens tekniska system. Det innebär att utveckla drift- och underhållverksamheten och ett tydligt kostnadsansvar för detta. Fastighetsingenjören har ansvar för de kvalificerade upphandlingar som berör fastigheten/fastigheterna. Innebär ibland en ledarroll med personalansvar.

Texten är hämtad ur fastighetsbranschens yrkesroller reviderad 13 april 2012.

Fastighetstekniker - 2

Fastighetstekniker 2 har fördjupade och breda kunskaper inom fastighetsteknik. Det innebär att Fastighetstekniker 2 har tekniskt fastighetsansvar för en eller flera fastigheter. Rollen innebär vanligtvis inget personalansvar, dock kan arbetsledning förekomma.

Texten är hämtad ur fastighetsbranschens yrkesroller reviderad 13 april 2012.

Högskola/Universitet

I Fastighetsbranschens Utbildningsnämnds dokument "Yrkesroller rev 13 april 2012" finns två yrkesroller som är knutna till högskole- eller universitetsstudier. Dessa är fastighetsingenjör och fastighetsförvaltare.

Fastighetsingenjör-3

Fastighetsingenjören är en teknisk specialist som har huvudansvaret för att optimera fastighetens tekniska system. Det innebär att utveckla drift- och underhållverksamheten och ett tydligt kostnadsansvar för detta. Fastighetsingenjören har ansvar för de kvalificerade upphandlingar som berör fastigheten/fastigheterna.

Texten är hämtad ur fastighetsbranschens yrkesroller reviderad 13 april 2012.

Fastighetsförvaltare-3

Fastighetsförvaltaren har det affärsmässiga ansvaret för en eller fler fastigheter. I rollen ingår att utveckla, bevara och förädla fastigheterna samt att säkerställa att kunderna är nöjda och att fastigheternas ekonomi utvecklas enligt mål och planer. Fastighetsförvaltaren har ett övergripande ansvar och leder och fördelar arbetet. I rollen kan personalansvar ingå.

Texten är hämtad ur fastighetsbranschens yrkesroller reviderad 13 april 2012.

6. Kravspecifikation samt kompetensprofil

Vad är "rätt" profil på fastighetsteknisk personal? Finns det en entydig beskrivning på önskad kompetens (kunskaper och färdigheter) som samtidigt kan gälla i alla driftorganisationer?

"Rätt" profil på fastighetsdriftpersonal bestäms av den organisation där personen ska ingå i och därför är det svårt att finna en entydig kompetensprofil.

De uppvisade stora variationerna bland förvaltningsorganisationer beträffande benämning på roller och kompetensprofil på driftpersonal är därför närmast självklar. Benämningarna på personalen kan givetvis vara lika från en organisation till en annan men det betyder inte att de har samma profil för att fullgöra sitt arbete. Det är fastigheternas tekniska nivå (innehåll av tekniska system), driftorganisationens omfattning och organisationsform, fastigheternas geografiska läge som avgör kompetenskravet på den tekniska personalen.

6.1 Att anställa fastighetsdriftpersonal

För att påbörja arbetet med framtagandet av en kompetensprofil inför en anställningsprocess behövs inledningsvis insamling av information.

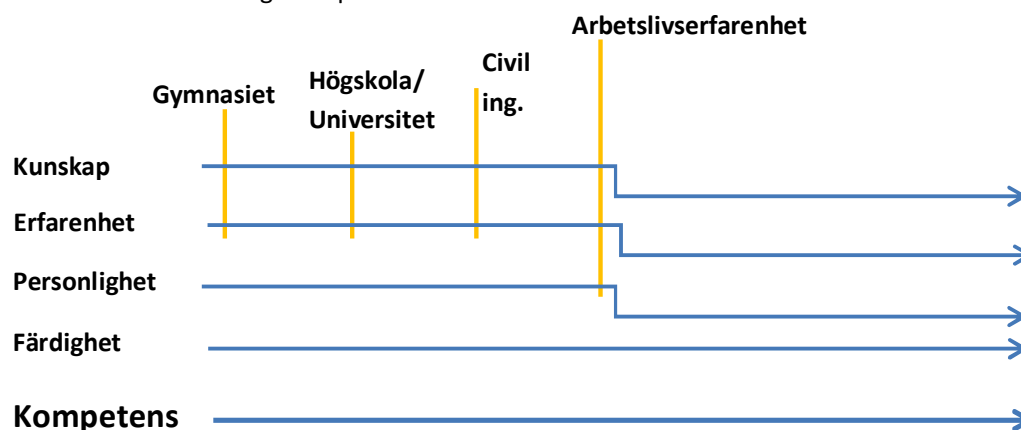
Vid val av kompetensprofil för anställning av driftpersonal är det nödvändigt att känna organisationen som ska ta emot den nyanställda. Det är nödvändigt att veta den befintliga gruppens sammansättning, deras tekniska kompetens samt personligheterna i gruppen. Vid anställning av exempelvis en fastighetstekniker/fastighetsskötare kan behovet vara en generalist om antalet tekniska system är få och i andra fall kanske en specialist inom någon disciplin om byggnaden har många tekniska system. Den ansvariga chefen måste göra flera aktiva beslut innan kravspecifikationen är komplett och anställningsprocessen kan påbörjas.

För att kartlägga den egna fastighetstekniska organisationens kompetensprofil bör följande frågor ställas

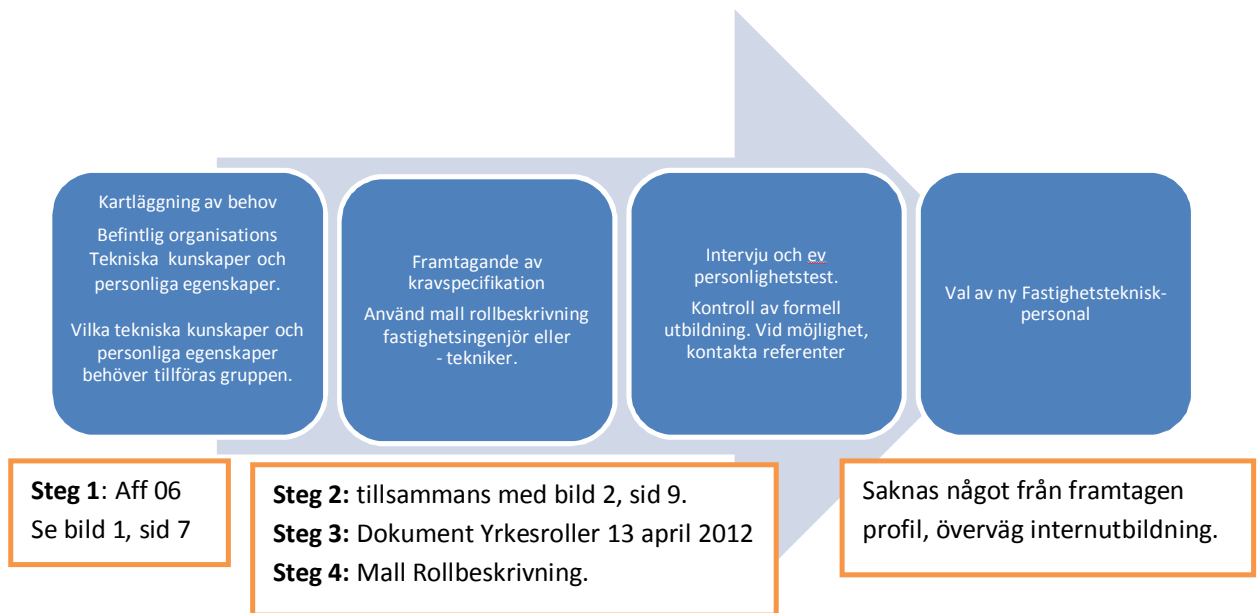
- Vilken "kompetensprofil" har den egna driftorganisationen idag?
- Vilken profil skall den egna driftorganisationen ha i framtiden?
- Vilken profil behöver personen ha för en lyckad och "rätt" anställning?
- Vad har organisationen att erbjuda? Företagskultur, utvecklingsmöjligheter, trygghet...

För att få fram en kompetensprofil är det viktigt att känna till vad som ingår i en sådan. En individs kompetens består av:

- **Kunskaper** För att man skall kunna göra rätt sak vid rätt tillfälle. Kunskaper är teoretiskt och praktiskt orienterade.
- **Erfarenheter** En erfaren individ har genomfört en uppgift, eller en liknande uppgift, tidigare vilket gör att han har tillgång till erfarenhet av hur man bäst gör något på rätt sätt.
- **Personliga egenskaper** Det finns en oerhört stor mängd egenskaper som vi behöver alltefter den uppgift som skall lösas. Egenskaper som driv, uthållighet, koncentration, att vara metodisk är viktigt i olika sammanhang.
- **Färdighet** En färdighet handlar om att verkligen kunna genomföra det man föresätter sig. Om man inte kan agera av olika orsaker har man inte den kompetens som behövs för att genomföra det man skall. Färdigheter utvecklar man i kombination med kunskapsinhämtning, erfarenheten och medan man utvecklar sina egenskaper.



6.2 Metod för framtagande av kompetensprofil vid anställning



Steg 1

En analys genomförs över de tekniska kompetenser som finns respektive saknas i driftorganisationen. Använd listan, bild 1 sid 7, tekniskt innehåll enligt Aff 06 Teknik, för att få fram de tekniska funktionskrav och övriga arbetsuppgifter som finns respektive saknas inom den egna gruppen. Det är inget krav på att alla tekniska funktionskrav täcks av gruppen utan det kan vara så att några handlas upp externt genom avrop på ramavtal eller är upphandlade på entreprenad. Behovet av teknisk kunskapskomplettering till gruppen framgår nu efter genomgången. Detta första steg kan också resultera i att behovet av internutbildning synliggörs.

Steg 2

När steg 1 är genomfört är den tekniska kunskap som behöver tillföras gruppen känd. Använd bild 2, sid 9 och se om något teknisk krav som inte tidigare framkommit och som ska komplettera profilen och vilka personligheter som är önskvärda. Önskemål och krav på erfarenhet i yrket kan tas upp här. Efter genomfört steg 2 finns nu en kompetensprofil som består av teknisk kunskap, erfarenhet och personliga egenskaper som behövs för aktuell tjänst.

Steg 3

I detta steg kan Fastighetsbranschens dokument yrkesroller reviderad 13 april 2012 användas för att bestämma vilken av yrkesrollerna som mest liknar den framtagna profilen. På så sätt kan den formella utbildningsnivån fastställas för framtagen profil. **Se bilaga 1:** Lathund för jämförelse av yrkesroller från dokumentet "Fastighetsbranschens yrkesroller reviderad 13 april 2012"

Genväg till **Original** av Fastighetsbranschens yrkesroller 13 april 2012; länk till: [Läs Fastighetsbranschens Yrkesroller här.](http://www.fastun.se/wp-content/uploads/downloads/2012/04/Fastighetsbranschens-yrkesroller1.pdf)
<http://www.fastun.se/wp-content/uploads/downloads/2012/04/Fastighetsbranschens-yrkesroller1.pdf>

Steg 4

I detta steg kan framtagen "Mall för rollbeskrivning av teknisk personal", se sid 18, användas, välj fastighetsingenjör eller fastighetstekniker och för in den information som framkommit under steg 1 tom steg 3. Stryk i mallen det som inte ska ingå och komplettera med det som saknas. När detta moment är färdigt finns en behovsanpassad kravspecifikation framtagen för anställning och rekryteringsprocessen kan

6.3 Urvalsprocessen

Enligt CV eller liknande kan en person förefalla inneha rätt kompetens för tjänsten och det är därför angeläget att alltid genomföra intervjuer med lämpliga kandidater. Rekryteringsprocessen säkerställs ytterligare genom att kontakter tas med angivna referenser. Utöver de formella kraven på utbildning samt särskilda kunskaper och erfarenheter en individ innehar finns det alltid krav/önskemål kring personliga egenskaper som krävs för att passa till tjänsten. Personliga egenskaper kan vara, tar eget ansvar, har driv, är kommunikativ etc, se bild 2 för ytterligare förslag på personliga egenskaper.

För att starta urvalsprocessen krävs att det finns en kravspecifikation framtagen för aktuell tjänst. I den ska det finnas redovisat krav på formell utbildning, krav på ytterligare kompetens / behörighet /certifierad, erfarenheter och personliga egenskaper. Framtagen specifikation ska ligga till grund för hur intervjun genomförs och där söka svar på de tekniska kompetenserna och personliga egenskaperna som krävs. Glöm inte att det rekryterande bolaget kanske också måste attrahera kandidaten till aktuell tjänst, det är ett givande och tagande. Vad har bolaget att erbjuda, företagskultur, utvecklingsmöjligheter, internutbildningar, anställningsförmåner, karriärvägar, kollegor, teamkänsla...

I detta sammanhang är det viktigt att förstå att det är en "bristvara" som ska rekryteras så det gäller att vara balanserad vid framtagandet av kravspecifikationen och användandet av den vid rekryteringen. Det är som sagt lika viktigt att attrahera kandidaten som om att välja "rätt" enligt framtagen kravspecifikation. Om tänkt person saknar något i kravspecifikationen kan en lösning vara att ta fram en plan för kompetenshöjning genom internutbildning.

Att använda sig av personlighetstest vid rekrytering kan vara lämpligt som komplement till den första intervjun. Resultat från personlighetstesten kan gås igenom vid en efterföljande slutlig djupintervju. Denna metod underlättar slutligt beslut om anställning.

7. Egen personal eller upphandlad

Vid anställning av personal kan redovisad metod steg 1- 4 användas. Den metoden kan även användas av företag som har fastighetsteknisk personal för utförande av tekniska förvaltingsentreprenader. Det är lika viktigt att rätt personer kommer på rätt plats i båda fallen. Vid upphandling av en förvaltningsentreprenad önskar kunden att den personal som kommer att vara en del av den upphandlade driftorganisationen har önskad kompetensprofil. Det är därför viktigt att ställa tydliga kompetenskrav på den personal som ska sköta driften i en upphandlad entreprenad. Därför kan det vara lämpligt att i förfrågningsunderlaget framtaget enligt Aff, hänvisa till dokument "Fastighetsbranschens yrkesroller reviderad 13 april 2012" och kräva att det upphandlade bolaget har personal som motsvarar utbildningskraven för de redovisade yrkesrollerna (fastighetsingenjör, fastighetstekniker, fastighetsskötare). Om det finns krav på erfarenhet kan ett exempel på text vara: "För fastighetstekniker gäller dessutom att personen skall ha minst x års relevant erfarenhet."

Lämpligt är att Entreprenören under Aff, Särskilda föreskrifter, kategoriserar och redovisar att personalen som är tänkt att användas inom uppdraget har kompetens enligt kraven för respektive yrkesroll.

Vid upphandling av driftentreprenader måste kontakten mellan de som genomför upphandlingen och de som ska använda sig av tjänsten ligga till grund för upphandlingen.

En fördel med egen personal jämfört med en driftentreprenad är att de kan sina byggnader och känner större ansvar för dessa. En väl motiverad och utbildad egen personal är en viktig hörnsten för en väl fungerande fastighetsdriftorganisation.

8. Mall för rollbeskrivning av teknisk personal

Följ ”6.2 Metod för framtagande av kompetensprofil vid anställning” vid steg 4 använd framtagen mall och stryk det som inte gäller och lägg till om något saknas. Skapar på detta sätt en kravspecifikation/rollbeskrivning som speglar en viss tjänst som ska rekryteras.

Se bilaga 2 [Mall rollbeskrivning Fastighetsingenjör](#)

Se bilaga 3 [Mall rollbeskrivning Fastighetstekniker](#)

9. Behov av flera kompetensnivåer

Tidigare redovisade utbildningar finns tillgängliga på olika utbildningsnivåer men leder till samma yrkesroller. Det har därför funnits ett önskemål från fastighetsbranschen om att det måste göras skillnad på vid vilken utbildningsnivå som kunskapsinhämtning skett. Det önskemålet är och nu hanterat av Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd i och med fastställt dokument ”Yrkesroller reviderad 13 april 2012” genom införandet av utbildningsnivåer, Gymnasieutbildning-nivå 1, Yrkehögskola- nivå 2 och Universitet/Högskola -nivå 3.

För att redovisa skillnaden mellan de olika utbildningsnivåerna för yrkesrollerna finns en värdering enligt EQF/NQF medtaget i dokumentet, ”Fastighetsbranschens yrkesroller reviderad 13 april 2012”. (www.fastun.se)

Den europeiska referensramen för kvalifikationer. Jämför utbildningar och kvalifikationer inom EU

EQF - den europeiska referensramen för kvalifikationer är en gemensam europeisk referensram som ska fungera som ett översättningsverktyg. EQF ska göra utbildningssystemen och kvalifikationer från olika länder i Europa lättare att läsa och förstå.
NQF - Nationellt kvalifikationsramverk. Se <http://www.eqfinfo.se/>

10. Locka ungdomar att välja fastighetsnära utbildningar

Hur får man intresset för fastighetsbranschens tekniska yrken att öka och därmed locka ungdomarna till att utbilda sig till yrken som är anpassade för driftorganisationer i fastighetsbolag?

Enligt uppgift så är det mer information till ungdomarna som behövs, då många av möjliga utbildningsplatser anpassade för fastighetsbranschen står tomma.

Informations- och marknadsföringsinsatser bör också riktas mot föräldrar, kommuner, lärare och skolledningar samt studie- och yrkesvägledare.

Möjliga insatser för fastighetsbolag för att göra fastighetsyrkena mer populära

- Kontakta skolor som har de önskade utbildningarna, om möjligt på orten, skapa ett samarbete.
- Ställ upp med praktikplatser.
- Var synlig på skolorna.
- Delta på mässor.
- Delta på informationsmöten på skolorna.
- Delta på arbetsmarknadsdagar.
- Stötta och uppmuntra skolor som har bra utbildningar.
- Sök kontakt med Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd och då framförallt FUR. Regionala råd.
- Kontakta Fastighetsbranschens marknadsråd .
- Nyanställ endast personal med formell utbildning för att på så sätt få upp statusen.

- Ta inte in personer som saknar formell utbildning och ge dem inte de yrkesnamn som andra studerat flera år för att erhålla. Ska någon få kalla sig för exempelvis fastighetsskötare eller fastighetstekniker ska de också slutfört en sådan utbildning.
- Se över lönesättningen, utbildning måste löna sig.
- Som exempel sparar en bra fastighetstekniker energi motsvarande sin egen lön varje år.

11 Vidareutbildning av existerande personal

- Genomför planerade internutbildningar med förslag på ämnen enligt [bilaga 4](#). Teoretiska och praktiska utbildningar i egen anläggning är att föredra.
- Tydliggör att de har en mycket viktig roll.
- Visa att ledningen står bakom.
- Det är viktigt med kompetenta ledare för att leda en kompetent driftorganisation
- Det finns energibesparings- och klimatmål som ska uppfyllas, låt driftpersonalen känna sig delaktiga i fastställande av målen.
- Ställ upp som mottagare av praktikanter. Finn personer i organisationen som vill och lämpar sig för att ta hand om praktikanter. Se till att dessa personer blir premierade och känner att de gör en viktig insats för generationsväxlingen.

	FASTIGHETS-FÖRVALTARE 2 och 3	FASTIGHETS-INGENJÖR 2 och 3	FASTIGHETSVÄRD 1 och 2	FASTIGHETS-TEKNIKER 1 och 2	FASTIGHETS-SKÖTARE 1 och 2
	<p>Fastighetsförvaltaren har det affärsmässiga ansvaret för en eller fler fastigheter. I rollen ingår att utveckla, bevara och förädla fastigheterna samt att säkerställa att kunderna är nöjda och att fastigheternas ekonomi utvecklas enligt mål och planer.</p> <p>Fastighetsförvaltaren har ett övergripande ansvar och leder och fördelar arbetet. I rollen kan personalansvar ingå.</p>	<p>Fastighetsingenjören är en teknisk specialist som har huvudansvaret för att optimera fastighetens tekniska system. Det innebär att utveckla drift- och underhållsverksamheten och ett tydligt kostnadsansvar för detta.</p> <p>Fastighetsingenjören har ansvar för de kvalificerade upphandlingar som berör fastigheten/ fastigheterna. Innebär ibland en ledarroll med personalansvar.</p>	<p>Fastighetsvärden är fastighetsägarens ansikte på fältet. Fastighetsvärden säkerställer att hyresgästerna känner sig trygga och nöjda i sin arbets- och boendemiljö. Fastighetsvärden har budgetansvar för sitt eget område och utför t.ex. besiktningar vid in- och avflyttning. Felsökning samt enklare justeringar och reparationer kan ingå.</p> <p><i>Fastighetsvärd 2 är kundens naturliga kontakt med företaget. Det innebär att Fastighetsvärd 2 bygger och vårdar goda långvariga relationer med kunderna i den eller de fastigheter han/hon ansvarar för. Rollen är inriktad på kundrelationer men kan också innehålla skötsel av fastigheten och dess teknik. Arbetsledning kan förekomma.</i></p>	<p>Fastighetsteknikern är en specialist med ansvar att genomföra drift, skötsel och underhåll av fastighetens tekniska system. Det innebär att fastighetsteknikern i sitt dagliga arbete säkerställer att dessa system fungerar enligt fastighetsägarens krav och hyresgästens förväntningar.</p> <p><i>Fastighetstekniker 2 har fördjupade och breda kunskaper inom fastighetsteknik. Det innebär att Fastighetstekniker 2 har tekniskt fastighetsansvar för en eller flera fastigheter. Rollen innebär vanligtvis inget personalansvar, dock kan arbetsledning förekomma.</i></p>	<p>Fastighetsskötaren ansvarar för inre och yttre skötsel av fastigheten. Utför vissa mindre reparationer i fastigheten och sköter anläggningar och utrustning i den yttre miljön. Fastighetsskötaren har dagliga hyresgästkontakter.</p>

	FASTIGHETS- FÖRVALTARE 2 och 3	FASTIGHETS- INGENJÖR 2 och 3	FASTIGHETSVÄRD 1 och 2	FASTIGHETS- TEKNIKER 1 och 2	FASTIGHETS- SKÖTARE 1 och 2
Utbildningsnivå					
3-årig gymnasieutbildning med yrkesexamen. eller högskolebehörighet			Nivå1	Nivå 1	Nivå 1
Yrkeshögskola min 1,5 år 300 YH-poäng - 2år 400YH-poäng		Nivå 2	Nivå 2	Nivå 2	Nivå 2
Yrkeshögskola 2,5 år motsvarande 500 YH-poäng	Nivå 2				
Högskole/Universitetsutbildning 180 högskolepoäng motsvarande kandidatexamen (3år)	Nivå 3	Nivå 3			
A. TEKNIK - fakta					
A1. Byggnad					
- Byggnad invändigt	x	x	x	x	x
- Byggnad utvändigt	x	x	x	x	x
- Utemiljö	x	x	x	x	x
A2. Installation och installationssamordning					
- Elsystem	x	x	x	x	x
- Kylsystem	x	x	x	x	x
- Luftbehandlingssystem	x	x	x	x	x
- Styr & övervakningssystem	x	x	x	x	x
- VA-system	x	x	x	x	x
- Värmesystem	x	x	x	x	x
- Tele- och Datasystem	x	x	x	x	x
- Transportanläggningar	x	x	x	x	x
A3. Miljö					
- Avfallshantering	x	x	x	x	x
- Energioptimering	x	x	x	x	
- Kompostering					x
- Maskiner och utrustning					x
- Återvinning					x

	FASTIGHETS- FÖRVALTARE 2 och 3	FASTIGHETS- INGENJÖR 2 och 3	FASTIGHETSVÄRD 1 och 2	FASTIGHETS- TEKNIKER 1 och 2	FASTIGHETS- SKÖTARE 1 och 2
A4. Säkerhet					
- Brand	x	x	x	x	x
- Skalskydd	x	x	x	x	x
- Utemiljö	x	x	x	x	x
- Arbetsmiljö	x	x		x	
TEKNIK - förståelse					
för systemsamband och beroenden	x		x	x	
för sambanden mellan byggnadens användning, konstruktion, energipåverkande faktorer, hyresgästkrav och ekonomi.		x			
för när specialist ska anlitas			x		x
för kretsloppstänkande					x
för risker med farligt avfall					x
TEKNIK - färdighet					
Kunna bedöma rimligheten i teknikval samt iaktta tekniska aspekter i upphandlingar	x				
Kunna hantera, el,va,styr ®ler, värme/kyla, ventilation och andra system som kan hänföras till fastigheten.		x			
Kunna felsöka och utföra enklare reparationer			x		x
Kunna felsöka och efter analys bedöma om fastighetsteknikern själv kan göra reparationen alternativt anlita specialist inom ovanstående teknikområden.				x	
Kunna bedöma farligt avfall					x
Kunna sköta maskiner och verktyg					x

	FASTIGHETS- FÖRVALTARE 2 och 3	FASTIGHETS- INGENJÖR 2 och 3	FASTIGHETSVÄRD 1 och 2	FASTIGHETS- TEKNIKER 1 och 2	FASTIGHETS- SKÖTARE 1 och 2
B. EKONOMI - fakta					
B1. Företagsekonomi					
- Grund	x	x	x	x	x
B2. Fastighetsekonomi					
- Budgetering	x	x	x	x	
- Fastighetsfinansiering	x				
- Investeringskalkylering	x	x	x		
- Pay-off kalkylering	x	x	x		
- Nyckeltal	x	x	x	x	x
- Taxor och avgifter		x			
B3. Affärsmannaskap					
- Entreprenörskap	x	x	x	x	x
- Försäljning/inköp	x				
- Förhandling	x	x	x		
- Marknadsföring & Försäljning	x				
- Marknadsföring			x		
- Köp- och försäljning av fastigheter	x				
- Uthyrningsprocessen	x		x		
- Inköp				x	
EKONOMI - förståelse					
Förståelse för samband mellan kostnader, intäkter, avkastningskrav, investeringar	x	x	x		
Förståelse för balansräkning	x				
Förståelse för hur affärer uppstår	x	x	x	x	
Förståelse för varumärkets betydelse	x		x		
Förståelse hur kritiska faktorer genererar ett positivt driftsnetto				x	
Förståelse för samband mellan kostnad, intäkter och driftsnettot					x

	FASTIGHETS- FÖRVALTARE 2 och 3	FASTIGHETS- INGENJÖR 2 och 3	FASTIGHETSVÄRD 1 och 2	FASTIGHETS- TEKNIKER 1 och 2	FASTIGHETS- SKÖTARE 1 och 2
EKONOMI - färdighet					
Kunna upprätta investeringskalkyler	x				x
Kunna upprätta kalkyler		x			
Kunna ta fram beslutsunderlag inför investeringar/inköp	x		x	x	
Kunna planera och genomföra förhandlingar	x	x	x		
Kunna ta fram marknadsplaner	x		x		
Kunna göra enklare värderingar	x				
Kunna identifiera energibesparande åtgärder		x			
Kunna göra enklare beräkningar					x

	FASTIGHETS- FÖRVALTARE 2 och 3	FASTIGHETS- INGENJÖR 2 och 3	FASTIGHETSVÄRD 1 och 2	FASTIGHETS- TEKNIKER 1 och 2	FASTIGHETS- SKÖTARE 1 och 2
C. JURIDIK - fakta					
C1. Lagbunden juridik					
- Arbetsmiljölagsstiftningen	x	x	x		
- Jordabalken	x	x	x	x	
- Lagen om offentlig upphandling	x	x	x		
- Plan & bygglagen	x	x	x		
- Hyreslagen			x		
- Hyresjuridik	x				
- Avtalsjuridik	x		x		
- Vardagsjuridik med fokus på dagliga situationer i och kring en fastighet.					x
C2. Branschregler	x			x	
JURIDIK - förståelse					
Förståelse för hur lagar, avtal och bestämmelser styr förutsättningar för verksamheten.	x	x			
Förståelse för de lagar, regler och förordningar som berör ett fastighetsbolag.			x		
Förståelse för hur juridiken påverkar företagets förutsättning i kontakt med hyresgäster, entreprenörer och andra intressenter.				x	
Förståelse för lagar, regler och förordningar som berör ett fastighetsbolag i relation med hyresgäster.					x
JURIDIK - färdighet					
Kunna använda lagar, förordningar, regelverk som överstämmer med den aktuella uppgiften	x				
Kunna bedöma vilka risker som företaget tar utifrån aktuell lagstiftning.	x				

	FASTIGHETS- FÖRVALTARE 2 och 3	FASTIGHETS- INGENJÖR 2 och 3	FASTIGHETSVÄRD 1 och 2	FASTIGHETS- TEKNIKER 1 och 2	FASTIGHETS- SKÖTARE 1 och 2
Bedöma vilka risker som företaget tar utifrån aktuell lagstiftning och medverka till att utforma juridiska systemkrav.		x			
Kunna identifiera aktuella lagar, förordningar, regelverk och att dessa är i överensstämmelse med den aktuella uppgiften.			x		
Kunna bedöma skillnaden mellan normalt slitage och skadegörelse i juridisk mening.			x		
Kunna identifiera risker som fastighetsföretaget kan utsätta sig för.			x		
Kunna bedöma när sakkunskap skall anlitas.				x	
Kunna bedöma när det finns risk att överträda lagar, förordningar och bestämmelser som berör fastigheten och hyresgäster.					x
D. IT - fakta					
- Grundläggande	x	x	x	x	x
- Dokumenthanteringssystem		x			
IT - förståelse					
Förstå vikten av att påverka företaget till större datamognad	x				
Förstå och påverka företaget till större datamognad		x			
Förståelse av vikten att använda IT i fastighetsbolag			x		
Förståelse för företaget och dess intressenter om vikten av korrekt inrapportering av data.				x	
Förståelse att IT är ett effektivitetsskapande instrument i ett fastighetsföretag.					x

	FASTIGHETS- FÖRVALTARE 2 och 3	FASTIGHETS- INGENJÖR 2 och 3	FASTIGHETSVÄRD 1 och 2	FASTIGHETS- TEKNIKER 1 och 2	FASTIGHETS- SKÖTARE 1 och 2
IT - färdighet					
Kunna arbeta med de grundläggande programmen och fastighetssystemen	x	x			
Kunna arbeta med de grundläggande programmen			x	x	x
Kunna kommunicera med hyresgäster och andra via IT			x		
E. BETEENDE - fakta					
E1. Ledarskap/medarbetarskap					
- Etik & moral	x	x	x	x	x
- Konflikthantering	x	x	x	x	x
- Självkänedom	x	x	x	x	x
- Gruppsykologi		x			
E2. Kommunikation					
- Kundservice	x	x	x	x	x
- Retorik	x	x	x	x	
- Medarbetarsamtal m.m.	x	x			
BETEENDE - förståelse					
Förstå varför människor agerar och reagerar utifrån olika bakgrund och situationer	x	x	x	x	x

	FASTIGHETS- FÖRVALTARE 2 och 3	FASTIGHETS- INGENJÖR 2 och 3	FASTIGHETSVÄRD 1 och 2	FASTIGHETS- TEKNIKER 1 och 2	FASTIGHETS- SKÖTARE 1 och 2
BETEENDE - färdighet					
Kunna agera i stället för att reagera i besvärliga situationer	x		X	x	X
Förstå sin roll som expert och verka för att stärka arbetsgruppen.		x			
F. OMVÄRLD - fakta					
F1. Samhället					
- Kulturer & religioner	x	x	x	x	x
- Jämställdhet & diskriminering	x	x	x	x	x
- Trender i samhället	x	x	x	x	x
F2. Fastighetsbranschen i samhället					
- Arkitektur	x	x	x		
- Samhällsplanering	x	x	x		
- Trender i fastighetsbranschen	x	x	x	x	x
- Konkurrensanalys	x	x			
- Marknadsanalys	x	x			
- Fastighetsbranschens nyckeltal		x	x	x	x
OMVÄRLD - förståelse					
Förståelse för förvaltarens roll och ansvar i organisationen samt fastighetsföretagets roll i samhället	x				
Förståelse för driftens roll och ansvar i organisationen samt fastighetsföretagets roll i samhället		x			
Förståelse att integrera externa krav på en fastighet samt interna resurser och möjligheter		x			
Förståelse för fastighetsvärden roll och ansvar i organisationen			x		
Förståelse för fastighetsteknikerns roll och ansvar i organisationen samt fastighetsföretagets roll i samhället.				x	
Förståelse för fastighetsskötarens roll och ansvar i organisationen					x

	FASTIGHETS- FÖRVALTARE 2 och 3	FASTIGHETS- INGENJÖR 2 och 3	FASTIGHETSVÄRD 1 och 2	FASTIGHETS- TEKNIKER 1 och 2	FASTIGHETS- SKÖTARE 1 och 2
OMVÄRLD - färdighet					
Kunna argumentera för fastighetsbranschen och dess intressen	x		x	x	
Kunna ta ansvar för vad rollen kräver	x				
Kunna analysera, leda, fördela och kontrollera de personer som arbetar med fastighetens drift- och underhållsystem		x			
Kunna hantera remissärenden som expert i drifttekniska frågor		x			
Kunna delta i samhällsdebatten			x		
Kunna utveckla nätverk			x		
Kunna ta ansvar för vad rollen kräver					

Följ "6.2 Metod för framtagande av kompetensprofil vid anställning" vid steg 4 använd framtagna mall och stryk det som inte gäller och lägg till om något saknas. På detta sätt skapas en kravspecifikation/rollbeskrivning som speglar en viss tjänst som ska rekryteras.

MALL

ROLLBESKRIVNING

Befattning: Fastighetsingenjör

För en beskrivning över vad som ingår i utbildningen för en fastighetsingenjör nivå 3, se Fastighetsbranschens yrkesroller reviderad 13 april 2012.

Avd/enhet: Förvaltningsområde X

Närmaste chef: Fastighetsförvaltare /Förvaltningschef /(Marknadsområdeschef)

Verksamhetens mål och inriktning, kort- och långsiktigt:

Tillhandahålla fastigheter med hög standard gällande inomhusmiljö så att hyresgästens verksamhet kan bedrivas på bästa sätt, till lägsta möjliga kostnad.

Befattningens syfte och innehåll:

Fastighetsingenjören är en teknisk specialist som har huvudansvaret för att optimera fastighetens tekniska system. Det innebär att utveckla drift- och underhållverksamheten och ett tydligt kostnadsansvar för detta. Fastighetsingenjören har ansvar för de kvalificerade upphandlingar som berör fastigheten/fastigheterna. Innebär ibland en ledarroll med personalansvar

Huvudsakliga arbetsuppgifter:

- Fungera som arbetsledare för fastighetstekniker
- Självständigt planera, leda, utveckla och följa upp arbetet inom driftenheten
- Fakturahantering för beställda arbeten samt för alla driftkostnader / mediaförbrukning
- Ansvar för att säkerställa en optimerad energiförbrukning
- Nyckeltalsanalyser
- Ansvara för Energifrågor och avtalsfrågor kring energi.
- Ha ansvar för fastighetens mediaförbrukning av värme, el, vatten och kyla och uppföljning av dessa ex BELOK Driftanalys.
- Sammanställa och kvalitetssäkra att inmatning görs av mätarställningar.
- I dialog med fastighetsteknikern initiera åtgärder syftande till att minska förbrukningen.
- Teknikstöd avseende teknikfrågor från hyresgäst.
- Medverka i tidiga skeden i projekt.
- Lämna förvaltningsmässiga synpunkter gällande funktioner, materialval, drift- och skötselinstruktioner m.m.
- Medverka vid upphandling av tekniska tjänster och entreprenader, uppföljning avtal etc. Kunna handla upp tekniska tjänster och entreprenörer
- Medverka för framtagning projektering och förfrågningsunderlag för att eventuella byggen
- Ansvar för framtagande av kalkyler för hyresgäst Anpassningar i samband med uthyrningsarbete samt projektansvar för genomförande av anpassningen
- Ansvar för upphandling, kvalitetssäkring och utvärdering av service- och driftsavtal, försörjningsmedia och sidoentreprenörer.
- Kvalitetssäkra entreprenaderna och medverka vid besiktning av dessa.

Följ "6.2 Metod för framtagande av kompetensprofil vid anställning" vid steg 4 använd framtagna mall och stryk det som inte gäller och lägg till om något saknas. På detta sätt skapas en kravspecifikation/rollbeskrivning som speglar en viss tjänst som ska rekryteras.

- Medverka vid status- och garantibesiktningar.
- Ge förslag till förbättringar i processer och metoder rörande underhållsarbetet.
- Upprätta en driftstrategiplan för underhållet av byggnaden och installationer.
- Upphandling och kontroll av löpande och planerat underhåll samt verka för att aktuella fastigheter har de mest miljövänliga och kostnadseffektiva avtalen.
- Du använder dig av vårt väl utvecklade IT-system i ditt dagliga arbete.
- Arbeta aktivt med både löpande och planerat underhåll.
- Kontroll över kostnader för löpande/planerade underhåll.
- Vid behov medverka vid planerat underhåll.
- Medverka vid budgetarbete samt budgetprognos.
- Budgetering av driftkonton i samråd med ex Förvaltningschef _____
- Ansvar för drift- och underhållsbudget samt prognos.
- Självständigt utföra underhållsbesiktningar.
- Ansvara för att myndighetskrav uppfylls.
- Ansvara för att myndighetsbesiktningar genomförs.
- Sammanhålla och medverka vid myndighetsbesiktningar.
- Dokumentation av genomförda besiktningar.
- I dialog med fastighetsteknikern se till att åtgärder vidtas till följd av besiktningar.
- Ansvara för arbetet med de åtgärder som krävs enligt lagen om energideklarationer.
- Ansvar för att miljö- och handlingsplaner för sitt uppdrag följs.
- Kundvård, aktivt medverka till nöjda hyresgäster.
- Delta i kundvårdsarbete.
- Ansvar för hantering av låsschema och nyckelregister.
- Ansvara för att SBA-arbetet genomförs (Systematisk Brandskydds kontroll).
- Medverka vid utvärdering av ramavtal.
- Administration av skadereglering och försäkringsskador.
- Ekonomiska och tekniska utredningar.
- Ansvara för serviceavtal.
- Hålla sig informerad och uppdaterad om bolagets rutiner och policies.

Utbildning:

Högskolenivå: Fastighets/Byggteknisk utbildning med inriktning mot högskoleingenjör
min 180 högskolepoäng (3 år)

Erfarenhet/särskild kompetens:

- Erfarenhet av tidigare förvaltningsuppdrag.
- Särskild utbildning i Styr- och reglerteknik
- Kvalificerad erfarenhet av datorbaserade styr- och övervakningssystem.
- Erfarenhet av att läsa driftbilder, ta fram och förstå trender och historik
- Goda teoretiska och praktiska kunskaper av tekniska installationer i fastigheter.
- Kunskap om funktioner och systemlösningar för installationstekniska system.
- Kunskaper om inneklimat
- Erfarenhet av avtalsfrågor kring energi
- Goda IT kunskaper
- Datorvana Microsoft Office Word, Excel, PPT, _____
- Elbehörighet
- Kylbehörighet
- Annat specialistområde

Merit/Krav

Följ "6.2 Metod för framtagande av kompetensprofil vid anställning" vid steg 4 använd framtagen mall och stryk det som inte gäller och lägg till om något saknas. På detta sätt skapas en kravspecifikation/rollbeskrivning som speglar en viss tjänst som ska rekryteras.

- _____
- _____
- Kunskaper i projektledning
- Kunskaper i upphandling
- Kunskaper i byggnadsteknik
- Kunskaper i byggnadsvård
- Kunskaper i juridik
- Kunskaper om ekonomi i fastighetsdrift
- Körkort

Personliga egenskaper:

Självgående: Tar ansvar för sin uppgift.

Strukturerar själv sitt angreppssätt och driver processer vidare.

Samarbetsförmåga: Arbetar bra tillsammans med andra människor. Relaterar till dem på ett lyhört och smidigt sätt. Lyssnar, kommunicerar och löser konflikter på ett konstruktivt sätt.

Kvalitetsmedveten: Är noggrann och väl medveten om mål och kvalitetsstandard. Läger ner stor vikt vid att man lever upp till dessa.

Specialistkunskap: Förstår de fackmässiga aspekterna av arbetet särskilt bra. Underhåller kontinuerligt sin specialistkunskap. Är en kunskapsresurs för andra.

Tydlig: Kommunicerar på ett tydligt sätt. Säkerställer att budskap når fram och att förväntningarna är klara för all parter. Påminner och följer upp.

Affärsmannaskap: Är omhändertagande och lyhörd för kundens behov och önskemål.

Kontakter/samarbete:

Aktivt medverka till ett gott och förtroendefullt samarbete med förvaltare, fastighetsvärdar och övriga personer inom fastighetsavdelningen.

Tillämpning av kunnande – problemlösning:

Ansvar; befogenhet/handlingsfrihet:

Ansvar; omfång:

Ansvar; verksamhetspåverkan:

Bevaka utvecklingen inom området och aktivt utveckla enheten kompetensmässigt.

Antal underställda, direkt och indirekt:

Chefs-/arbetsledarskap:

Personalansvar för underställda medarbetare

Fysisk arbetsmiljö:

Fysisk ansträngning:

Följ "6.2 Metod för framtagande av kompetensprofil vid anställning" vid steg 4 använd framtagen mall och stryk det som inte gäller och lägg till om något saknas. På detta sätt skapas en kravspecifikation/rollbeskrivning som speglar en viss tjänst som ska rekryteras.

MALL

ROLLBESKRIVNING

Befattning: Fastighetstekniker

För en beskrivning över vad som ingår i utbildningen för en Fastighetstekniker nivå 1 eller 2, se Fastighetsbranschens yrkesroller reviderad 13 april 2012.

Avd/enhet: Förvaltningsområde X

Närmaste chef: Fastighetsförvaltare/Fastighetsingenjör

Verksamhetens mål och inriktning, kort- och långsiktigt:

Tillhandahålla fastigheter med hög standard gällande inomhusmiljö så att hyresgästens och andras verksamhet kan bedrivas på bästa sätt, till lägsta möjliga kostnad.

Befattningens syfte och innehåll:

Fastighetsteknikern är en specialist med ansvar att genomföra drift, skötsel och underhåll av fastighetens tekniska system. Det innebär att fastighetsteknikern i sitt dagliga arbete säkerställer att dessa system fungerar enligt fastighetsägarens krav och hyresgästens förväntningar.

Huvudsakliga arbetsuppgifter:

- Daglig tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll av samtliga värme-, ventilations-, undercentraler fläktrum, kylsystem och övriga tekniska och allmänna utrymmen.
- Felsökning och reparation.
- Optimering av värme och ventilationssystem.
- Planera för tillsyn & skötsel av förvaltningens värme och ventilationssystem och dess kringutrustning.
- Arbeta med tillståndskontroller.
- Optimera värmeproduktionsanläggningar, vatten- och avloppsreningsverk etc.
- Energi/Driftoptimering av byggnadernas tekniska installationer; ventilation, värme, kyla och styr och övervakningssystem.
- Rondering med avläsning och kalibrering.
- Följa upp medieförbrukning och utför driftsoptimerande åtgärder
- Ansvara för avläsning av el, VA, samt övriga energimätare samt följa upp i medieprogram ex BELOK Driftanalys .
- Analysera samt föreslå åtgärder samt medverka vid genomförandet.
- Medverkar vid inreglering och injustering av värme-, ventilation- och kylsystem.
- Du sköter den dagliga kontakten med hyresgäster samt håller dem uppdaterade på vad som händer i våra fastigheter.
- Du skapar och upprätthåller en bra relation till hyresgäster och rapportera hyresgäst-synpunkter.
- Du tar emot och åtgärdar felanmälningar som inkommer via vår kundtjänst.
- Du tar emot felanmälan samt åtgärdar och återrapporerar till hyresgäst.
- Lösa uppkomna felanmälningar på egen hand eller via entreprenör.

Följ "6.2 Metod för framtagande av kompetensprofil vid anställning" vid steg 4 använd framtagen mall och stryk det som inte gäller och lägg till om något saknas. På detta sätt skapas en kravspecifikation/rollbeskrivning som speglar en viss tjänst som ska rekryteras.

- Vid akutsituationer och serviceanmälningar vidtar åtgärder så att driftstörningar och skadeverkan minimeras för hyresgäster och fastighetsägare.
- Genomföra felavhjälpande underhåll.
- Du ser till att regler och rutiner för felanmälan upprätthålls.
- Du använder dig av vårt väl utvecklade IT-system i ditt dagliga arbete.
- Delaktig i utförande av budget- och affärsplanearbete.
- Dagligt samarbete med t.ex hyresgäster, förvaltare, entreprenörer och kollegor.
- Utföra kvalificerat underhåll i lägenheter, lokaler och på fastigheterna i övrigt.
- Medverka vid myndighetsbesiktningar.
- Medverka vid åtgärder till följd av besiktningarna.
- Medverka vid underhållsplanering.
- Vara behjälplig vid underhåll av tekniska installationer.
- I tillämpliga delar delaktig i systematiskt brandskyddsarbete.
- Ansvarar för att allmänna utrymmen (inomhus och utomhus) är i representativt skick.
- Kontroll av drifttjänster, service- och tillsynsavtal samt myndighetsbesiktningar mm..
- Du ska vara behjälplig vid projektarbeten.
- Deltar i eller hålla i mindre projekt
- Deltar i projekt för underhåll och utveckling av fastigheten och dess installationer.
- Medverka vid upprättande av budgetunderlag
- Du ansvarar för att utföra tillsyn av de tekniska installationerna med avseende på att förhindra olyckor.
- Du ser till att tomställda lokaler hanteras ekonomiskt och i visningsbart skick
- Administrativt arbete består av beställningar, felrapportering och elektronisk fakturahantering.
- Du ingår i en grupp om x st Fastighetstekniker under ledning av xx som ansvarar för driften på området.
- Du ingår i team med _____ (Teknisk förvaltare) och _____ (Fastighetschef).
- Beredskap ingår i tjänsten
- I tjänsten finns servicebil att tillgå.
- Hålla sig informerad och uppdaterad om bolagets rutiner och policies.

Utbildning:

- Gymnasieutbildning yrkesprogram VVS- och Fastighetsprogrammet med start hösten 2011. Fastighetstekniker.
- Gymnasieutbildning med inriktning på Drift och Underhåll.
- Gymnasieutbildning Drift och underhåll med erfarenhet av liknande arbete.
- Teknisk gymnasieutbildning gärna med påbyggnad inom fastighetsteknik.
- Gymnasieutbildning till elektriker som grund och helst kompletterat med svagströmsteknisk utbildning mot styr- och regler.
- Gymnasieutbildning till elektriker med inriktning mot fastighetsdrift.
- KY-utbildning med inriktning Fastighetstekniker.

Följ "6.2 Metod för framtagande av kompetensprofil vid anställning" vid steg 4 använd framtagna mall och stryk det som inte gäller och lägg till om något saknas. På detta sätt skapas en kravspecifikation/rollbeskrivning som speglar en viss tjänst som ska rekryteras.

Erfarenhet/särskild kompetens:

Merit/Krav

- Bakgrund inom något av följande teknikområden ex El, Ventilation, Reservkraft, Värme, Kyla, Brand, Styr & Regler, Säkerhet, Energioptimering, Hydraulik, Pneumatik mm.
Behov av generalist eller specialist?
- Du har erfarenhet av driftoptimering/energiptimering, ventilation, värme, kyla och styr och övervakningssystem.
- Du har dokumenterad kunskap inom något eller flera av de tekniska disciplinerna El, Kyla, Värme, Energi-/Driftoptimering, VVS samt Styr- och reglersystem.
- El-behörighet.
- Begränsad El-behörighet.(BB1)
- Kylbehörighet.
- Utbildning i heta arbeten.
- Kännedom om (SBA) Systematiskt Brandskyddsarbete
- Spetskunskap inom styr och regler, värme och ventilation.
- Goda kunskaper inom el och/eller VVS.
- Erfarenhet av byggnader med komplexa system .
- Erfarenhet från drift, skötsel och underhåll av fastigheter.
- Erfarenhet av drift- och underhåll av mark, anläggningar och lokaler.
- Erfarenhet från el- eller VVS-arbete samt från styr – och reglersystem.
- Erfarenhet av liknande befattningar inom fastighetsbranschen, byggsektorn eller annat.
- Erfarenhet från felsökning av fastighetsbaserade system.
- Erfarenhet av energieffektiviserande projekt är meriterande.
- Erfarenhet från relationsskapande arbete med mycket kundkontakt.
- Erfarenhet från datoriserad driftövervakning och styr- och reglersystem.
- Grundläggande förmåga att använda datorstöd.
- Kunskap och kännedom om driftövervakningssystem och övriga tekniska system.
- Du är van IT-användare då fastigheterna till stor del är datoriserade.
- Grundläggande kunskaper i Officepaketet.
- Kunskaper i engelska i tal och skrift.
- I tjänsten ingår beredskapstjänstgöring.
- Körkort för personbil (B-körkort).

Personliga egenskaper:

Självgående: Tar ansvar för sin uppgift. Strukturerar själv sitt angreppssätt och driver processer vidare.

Samarbetsförmåga: Arbetar bra tillsammans med andra människor. Uppträder respektfullt. Relaterar till dem på ett lyhört och smidigt sätt. Lyssnar, kommunicerar och löser konflikter på ett konstruktivt sätt.

Kvalitetsmedveten: Är noggrann och väl medveten om mål och kvalitetsstandard. Läger ner stor vikt vid att man lever upp till dessa.

Specialistkunskap: Förstår de fackmässiga aspekterna av arbetet särskilt bra. Underhåller kontinuerligt sin specialistkunskap. Är en kunskapsresurs för andra.

Tydlig: Kommunicerar på ett tydligt sätt.

Kontakter/samarbete:

Kräver gott samarbete såväl inom koncernen, inom det egna bolaget samt med kunder och andra intressegrupper.

Följ "6.2 Metod för framtagande av kompetensprofil vid anställning" vid steg 4 använd framtagna mall och stryk det som inte gäller och lägg till om något saknas. På detta sätt skapas en kravspecifikation/rollbeskrivning som speglar en viss tjänst som ska rekryteras.

Tillämpning av kunnande – problemlösning:

Ansvar; befogenhet/handlingsfrihet:

Befogenheter enligt attestregler och fullmakter

Ansvar; omfång:

Ansvar; verksamhetspåverkan:

Antal underställda, direkt och indirekt:

Chefs-/arbetsledarskap:

Fysisk arbetsmiljö:

Fysisk ansträngning:

Varsamhet/uppmärksamhet:

Bundenhet/ryckighet:

Arbetet kräver stor flexibilitet tidsmässigt.

Psykisk påfrestning:

Exempel på ämnen för extern- och internutbildning

Förslag till utbildningsprogram för driftpersonal

Se Energieffektiv fastighetsförvaltning - en guide för Stockholms stad sid 23, se sid 2 i detta dokument. http://www.stockholm.se/PageFiles/73459/Energieffektiv_fastighetsforv_fullstandig.pdf

Utbildningen ger förslag på ämnen inom områdena

- Termiskt klimat/Luftkvalitet/Ljudförhållanden
- Ljusförhållanden/Belysning
- Ekonomi/Energi

Utökad och internt företagsanpassad utbildning kan se ut enligt nedan exempel:

- Genomgång av befintligt: Datorstöd
- Genomgång av olika Styr o reglerprogram: exempelvis Erab, Siemens, Larmia, Fidelix, Oman, Diana, Bastec, Kieback&Peter, Satchwell
- Loggprogram: Informetric mm
- Trådlös mätning: Ecoguard mm
- Mätinstrument: Värmekamera, temperaturmätare, flödesmätare etc...
- Analysera uppgifter från energibolag: Vattenfall, Eon, Fortum mm
- Miljökörkort <http://www.utbildningsgruppen.se/mk/index1.html>
- Entreprenadjuridik
- Upphandling
- Övriga hjälpsystem: Telefon, mail, lönerapport mm
- Energiteknik (Fjärrvärme, Värmepumpar)
- Värme, ventilation
- Inomhusklimat
- Kyla (Kylmaskiner, Fjärrkyla , Frikyla; drifttemperatur våt eller torr, avfuktning)

Förslag till utbildningsprogram för driftpersonal

Utbildningen av driftpersonalen måste anpassas till rätt behov och rätt nivå. Kurserna bör utformas så att praktik och teori varvas. Bakgrundskunskaperna kan variera starkt, varför kursledaren måste vara lyhörd och anpassa programmet till kursdeltagarna.

Kursen bör bygga på att eleverna utbildas på sin hemort. Det är betydelsefullt att man träffar kolleger och diskuterar frågor gemensamt som annars inte skulle ha tagits upp. Kursen bör omfatta flera dagar uppdelade på olika tillfällen. Om kursdagarna sprids ut i tiden får deltagarna tillfälle att smälta all information samt att göra vissa "hemuppgifter" i den egna anläggningen.

Förslag till utbildningsprogram

TERMISKT KLIMAT/LUFTKVALITET/ LJUSFÖRHÅLLANDEN

- Ventilationsteknikens grunder.
- Ventilationssystemets uppbyggnad från intagsgaller till avluftsdon.
- Filterval – fläktval – återvinning.
- Ventilationens påverkan på inneklimat.
- Sambanden inneklimat – hälsa – allergier.
- Örebro- eller Stockholmsenkäten genomförs.
- Mätningar av luftflöden, relativ fukthalt, temperaturer, koldioxid och lufthastigheter.
- Fuktblastning och kondens diskuteras.
- Tilluftens kastlängd och luftens strömning i rummet mäts med hjälp av rök och "linjal".
- Kortslutningseffekter diskuteras.
- Behovet av driftanalyser diskuteras.
- Styr- och reglerkomponenters funktion beskrivs.
- Principskiss av de uppmätta aggregaten ritas upp med mätpunkter.

- Åtgångstal för de egna anläggningarna redovisas.
- Enkätundersökningen redovisas.
- Drift- och underhållsinstruktioner.

LJUSFÖRHÅLLANDEN

- Kontroll av blandning från belysningsarmaturer.
- Kontroll av belysningsstyrka och kontraster.
- Belysningsanläggningens drifttider analyseras.
- Underhållsplan för belysningen.
- Energiåtgång för belysning.
- Åtgärder för att minska energianvändningen för belysning.
- Nyckeltal för belysning.
- Dagsljus i samspel med elektrisk belysning.

EKONOMI/ENERGI

- Deltagarna får i uppgift att ta fram åtgångstal för energianvändning.
- Genomgång av energiaspekter.
- Totalluftflöden, tryckfall och effekter mäts.
- Aggregatens verkningsgrad och specifikt effektbehov beräknas.
- Åtgärder för att effektivisera driften.
- Kostnader och besparingar jämförs.
- Åtgångstal för de egna anläggningarna redovisas.
- Energistatistik redovisas.
- Deltagarna får en hemläxa där man ska genomföra Örebroenkäten och göra klimatomätningar i den egna anläggningen. Förslag till åtgärder tas fram och genomförs om möjligt. Bland annat gäller detta kontroll av till- och frånluftstemperatur.
- En lista på intrimningsåtgärder och nödvändiga mätinstrument tas fram.