

Samspel i våtrumsombyggnad

Bakgrund och syfte

Ombyggnad av bostadshus med kvarboende hyresgäster, där arbetet inkräktar på hemmiljö och de boendes privatliv, måste utgå från ett nära samspel mellan berörda parter.

Syftet med detta projekt, som bedrivits inom ABV Väst (numera NCC Väst), har varit att samla in och systematisera erfarenheter från ombyggnad av våtrum med kvarboende. Företaget har under åren 1984—87 på entreprenad byggt om ca 3 000 badrum i Göteborgsregionen.

I projektet beaktas huvudsakligen "mjuka" faktorer, däremot endast i undantagsfall teknik, material, hjälpmedel o d. Sammanfattningsvis är följande faktorer av avgörande betydelse för ett lyckosamt genomförande och resultat.

Entreprenadform — upphandling

En ideal form för renovering av ett större antal våtrum skulle kunna vara

- provrenovering av ett fåtal enheter före start av hela projektet
- erfarenhetsutbyte mellan förvaltare och byggare, samråd om omfattning, etappindelning, tidplan, organisation, metoder, material osv samt urval av lämplig personal
- överenskommelse om entreprenadform/ersättningsform och priser; Ett förtroendefullt samarbete beställare—entreprenör med utrymme för generositet mot hyresgäst är väsentligare än en stor detaljreglerad volym
- gemensam uppläggning beställare—entreprenör av kontakt med och information till hyresgästerna.

Välutbildad personal

För byggföretaget är det viktigt att engagera lämpliga medarbetare — öppna, lugna, mogna personer med lång byggerfarenhet och god människokännedom och ge dessa kompletterande utbildning.

- Utbildningsmaterial bör finnas inom företaget (extern litteratur om modern ombyggnadsteknik, info om det egna företaget och dess filosofi/policy, egna företagets metoder och erfarenheter, byggstyrningsmetoder och -hjälpmedel /OBS datorstöd!/, psykologi, mänskliga relationer).
- Utbildning genomföres gemensamt för arbetsledning, hantverkare inom företaget och ev underentreprenörer.
- Utbildningen bör bl a omfatta planeringsteknik (tidplan, arbetsberedning), ombyggnadsteknik, enkla "installationsarbeten" samt vad som är tillåtet/ej tillåtet utan speciell kompetens, praktisk psykologi, gärna även med extern lärarkraft.
- Inför ett aktuellt renoveringsprojekt är det viktigt att informera samtliga medarbetare om förutsättningarna, om såväl teknik och ekonomi som personer i huset, tänkbara hälsorisker och ev behov av vaccination; arbetsledning och hantverkare bör gemensamt planera metoder, hjälpmedel osv.

Information till hyresgästerna

Information till hyresgästerna utformas etappvis, gemensamt av förvaltare och byggare

- första info som bl a presenterar byggarbeten och entreprenadens omfattning, tidplan (läsbar för hyresgästen!) och arbetsgång, ansvarsgränser mellan byg-

- gare och förvaltare, hyresgästens huvudkontaktperson hos förvaltaren resp byggaren,
- startinfo för resp lägenhet med bl a presentation av bygget och instruktioner till hyresgästen,
 - beskrivande arbetsberedning till hyresgästerna med uppgift om vad som ingår, i vilken ordning arbetena skall göras, konsekvenser i form av buller, damm osv,
 - enhetlig klädsel på byggpersonalen, så att det är lätt att känna igen dem,
 - fortsatt kontinuerlig info om ev arbetsavbrott/ändrade tidplaner inkl orsak, "ny-målat" osv.

Kommunikation med hyresgästen

Kommunikation med hyresgästen har stor betydelse för trivsel och samverkan

- hyresgästen bör inbjudas att delta i besiktningar före och efter renoveringen och ges möjlighet att framföra synpunkter,
- ordna samrådsträffar,
- förklara, ge tid för dialog, framför allt vid avvikelser från planerat,
- ID-kort med namn och foto på arbetsledare och hantverkare,
- detaljplanering av arbetet i en lägenhet med hänsyn till hyresgästens personliga förutsättningar; Beakta oregelbundna arbetstider, högtidsdagar och helger (OBS invandrare), sjukdom eller handikapp (fysiskt eller psykiskt),
- respekt för hyresgästens integritet; Undvik "musik" under arbetet, lån av telefon, radio, dammsugare osv, ring/knacka och vänta före entré i lägenheten på morgonen, lås entrédörren då lägen-

heten lämnas utan tillsyn, även för en kort stund,

- socialt umgänge, t ex en enkel personlig tjänst, en kommentar till pågående arbete eller en pratstund vid en kopp kaffe kan vara mycket betydelsefullt och stimulerande för en ensam människa.

Kvalitet

Kvaliteten på slutresultatet är för hyresgästen mycket viktig. Det gäller det egna hemmet, kanske för många år framåt!

- Materialval och renoveringens omfattning bör vara meningsfull för alla parter.
- Små utförandefel eller slarv kan orsaka stor irritation!
- Städning är viktigt under och efter arbetet.

Tidplan

Snabbt genomförande ger högre toleransnivå för tillfälliga besvärligheter och minskar de praktiska och psykiska påfrestningarna för alla berörda men får inte gå ut över resultatet. God tidhållning har stor betydelse, väntan skapar irritation, särskilt i kombination med dålig information. Arbetet i en lägenhet bör inte påbörjas i slutet av veckan eller inför en större helg (OBS! invandrares kulturmönster och avvikande tider).

— — —
Ytterligare information lämnas av Lars-Göran Berg, tidigare NCC, numera Fasad & Mark Byggnads AB i Göteborg, tfn 031-80 02 80 samt Gunnar E Kjellberg, NCC Väst, tfn 031-71 50 00.

Rapporten *Samspel i våtrumsombyggnad* (stencil ca 40 sid) erhålls kostnadsfritt genom SBUF, tfn 08-24 79 79.