



# Fresken

Sammanfattning av hyresgästernas  
uppfattningar vid upprustning av kvarteret  
Fresken i Blåsut 2001-2002

Stockholmshem

*”Att” gammal charm” är bevarad: spegeldörrar, rosett i taket etc”*

*(Skriven kommentar till frågan om något särskilt gjorts som uppskattas)*

*”Köken är väldigt bra planerade o utformade!”*

*(Skriven kommentar till frågan om något särskilt gjorts som uppskattas)*



För köket fanns två planlösningar att välja mellan som båda gav mer bänkyta och förvaring.

# Upprustning av kvarteret Fresken

Under 2001-2002 genomfördes en upprustning i kvarteret Fresken i Blåsut. Elledningarna byttes ut, badrummen renoverades och köken fick ny planlösning och utrustning. Samtidigt förbättrades bland annat tillgänglighet och trygghet genom ett antal åtgärder i lägenheterna och området.

## Enkätundersökning under våren 2004

För att få reda på hur hyresgästerna upplevde renoveringen och hur de trivs med sitt nya boende genomfördes en enkätundersökning under våren 2004. Både hyresgäster som var med om hela processen och de som flyttade in i området direkt efter renoveringen fick möjlighet att besvara enkäten. 156 enkäter delades ut och 65 procent av hyresgästerna svarade.

## Överlag nöjda hyresgäster

Undersökningen visar att hyresgästerna överlag trivs mycket bra i sina lägenheter och även med Stockholmshem som värd. Upprustningen får gott betyg när det gäller resultatet såväl som informationen och kontakten med Stockholmshem. Lägenheterna ser ut som hyresgästerna väntade sig och de tycker att de har ett prisvärt boende efter renoveringen. Några detaljer i boendet får lite lägre betyg till exempel antalet papperskorgar och storleken på badkaren. Mest nöjda är hyresgästerna med balkongerna som byggdes till i och med renoveringen.

## Det här gjordes vid upprustningen

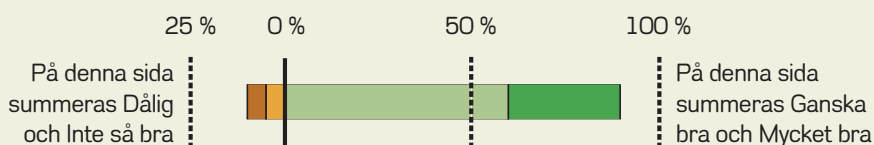
Vid upprustningen byttes alla ledningar för vatten och avlopp. Elledningarna drogs om och antalet eluttag uppdaterades till dagens standard. Badrummen fick ett nytt tätningsskikt och ny utrustning för att klara dagens användning. Badrumsväggen flyttades även ut en bit för att förbättra framkomligheten.

Det fanns två olika funktionella planlösningar att välja mellan för köket, en liknade mer den tidigare utformningen. Båda lösningarna gav mer bänkyta och fler skåp. Lägenheterna försågs även med elspisar mot tidigare gasspisar samt energisnåla och rymligare kyl/frys. De minsta lägenheterna på ca 20 kvm slogs ihop med intilliggande lägenhet varmed området kompletterades med nya ytsnåla 3:or på 57 kvm. Vatten- och energisparåtgärder genomfördes i och med installation av till exempel flödessnålare tappkranar och ny toalettstol. I och med ombyggnaden fick lägenheterna balkonger, förutom de utmed Nynäsvägen. Balkongerna utformades för att smälta in i området. Vid ombyggnaden bevarades även gamla portar, dörrar, fönster och lister.

# Resultatet från undersökningen

Resultatet presenteras uppblandat med korta beskrivningar av det som skedde vid upprustningen och med exempel på skrivna svar från hyresgästerna.

## Färgerna i diagrammen motsvarar svaren:



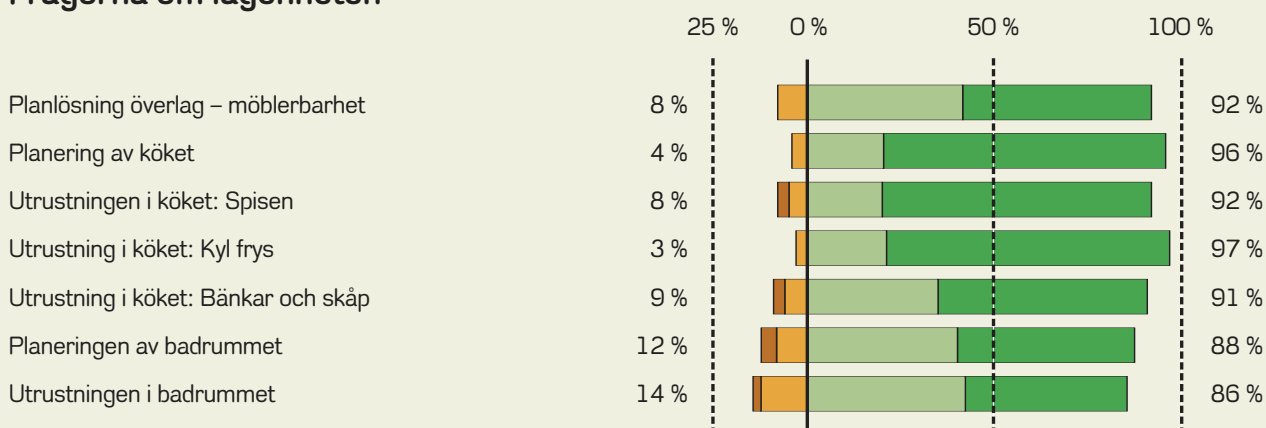
## Trivsel

99 procent av hyresgästerna svarar att de trivs ganska bra eller mycket bra i sina lägenheter (75 procent mycket bra). Lika många, 99 procent, trivs med Stockholmshem som värd.

## Lägenheten

Det är flera förändringar i lägenheterna som hyresgästerna är mycket nöjda med. Mest nöjda är hyresgästerna med balkongerna, planeringen av köket, tillgången på eluttag och ny spis och kyl/frys. Många uppskattar också att fönster, dörrar och lister har bevarats. Planeringen och utrustning i badrummen får lite sämre värden. Det som får lägst betyg i lägenheten är tillgången på förvaringsutrymmen.

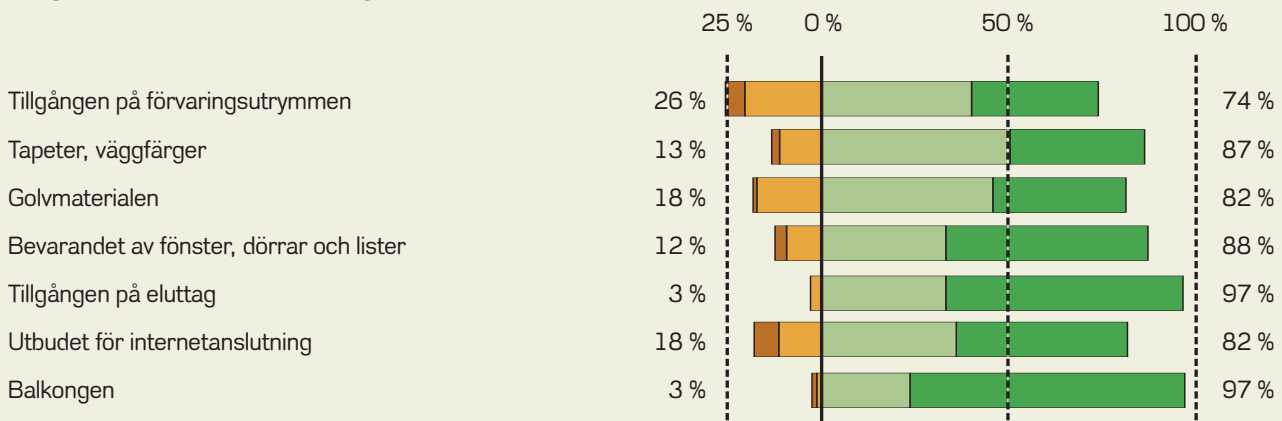
## Frågorna om lägenheten



*”Det är ju mycket mer förvaringsutrymmen nu än före ombyggnaden. Skulle vilja ha en garderob till, men det finns ingen plats för det. Jättebra med linneskåpet och överskåpen i hallen.”*

*(Skreven kommentar till frågorna om lägenheten)*

## Lägenheten fortsättning



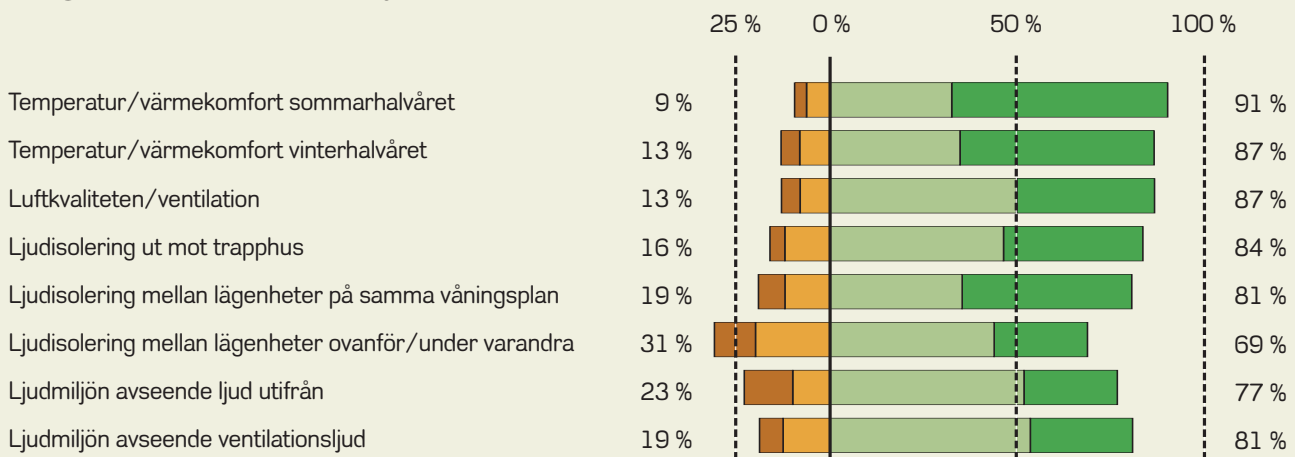
På frågan om det finns något särskilt som uppskattas efter upprustningen är det många som tar upp balkongen, köket och att den gamla stilen bevarats.

## Inomhusmiljö

För att få ett behagligare inomhusklimat i lägenheterna sattes väl isolerade fönster in och ventilationen förbättrades. Ljudmiljön förbättrades genom tilläggsisolering av innertak och mellanväggar vid sovrum. De nya säkerhetsdörrarna som sattes in ger också kraftigare ljudisolering mot trapphuset.

De allra flesta hyresgästerna är nöjda med temperaturen under sommarhalvåret medan något färre tycker att den är bra under vinterhalvåret. Lika många tycker att luft och ventilation är ganska eller mycket bra. Ljudisoleringen mot trapphuset och mellan lägenheter på samma våningsplan får högt betyg medan något färre tycker att ljudisoleringen är bra mellan lägenheter ovanför/under.

## Frågorna om inomhusmiljön



*”Vid ombyggnaden valde jag dusch istället för badkar.  
Badrummet blev något större vilket jag tycker var bra.”*

*(Skriven kommentar till frågorna om lägenheten)*

*”Skulle ha velat ha mer plats för förvaring i badrummet.  
Yta för extra skåp.”*

*(Skriven kommentar till frågorna om lägenheten)*



Badrummet fick ny utrustning och gjordes större för att öka tillgängligheten.

### **Gemensamma utrymmen**

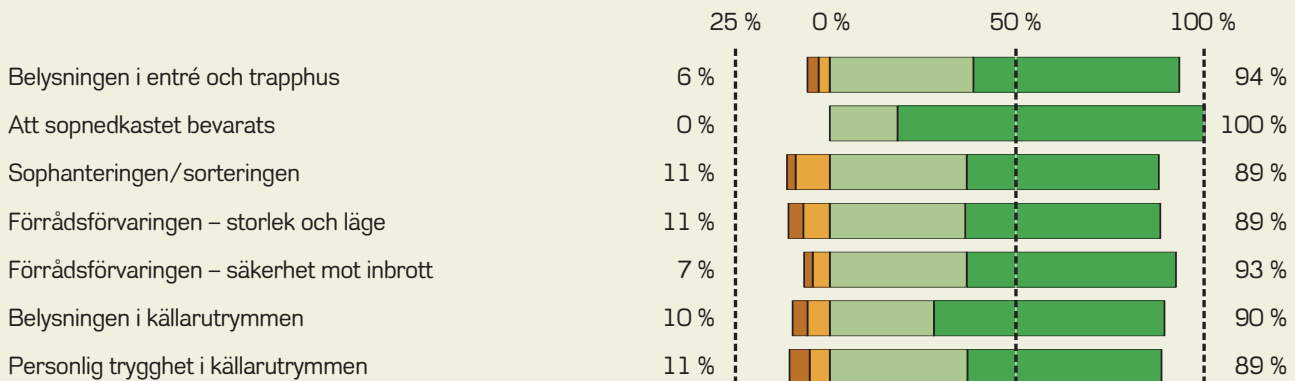
Många av de förändringar som gjordes under upprustningen var för att göra boendet säkrare och tryggare för hyresgästerna. Belysningen förbättrades i entréer, trapphus, källare och utomhus. Säkerhetsdörrar sattes in istället för de gamla lägenhetsdörrarna, men med samma utformning för att bevara trapphusens karaktär. Cykel-, barnvagnsrum och källare fick förstärkta ståldörrar och källaren delades in i sektioner.

Mer än hälften av hyresgästerna tycker att belysningen i entré, trapphus och källarutrymmen är mycket bra. Totalt är det 90-94 procent som tycker att belysningen är ganska bra eller mycket bra. Det hyresgästerna är mest nöjda med när det gäller gemensamma utrymmen är att sopnedkastet har bevarats. Många tycker också att säkerheten mot inbrott i förrådsförvaringen är ganska bra eller mycket bra.

*”Källarlokalens nuvarande utformning är suverän.  
Förut vågade jag knappt gå ner i källaren ensam.  
Nu är det ljus och fint och lagom stort.”*

*(Skriven kommentar till frågorna om gemensamma utrymmen)*

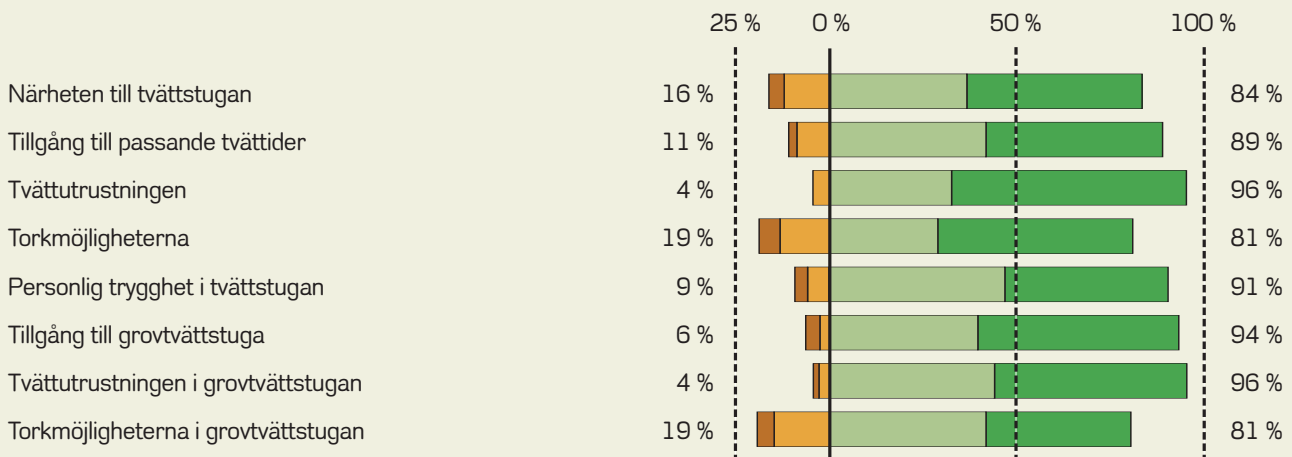
## Frågorna om husets gemensamma utrymmen



## Tvättstugan

För att öka närhet och trygghet för hyresgästerna tog man vid renoveringen bort den tidigare stortvättstugan och gjorde istället fem mindre tvättstugor. Närheten till tvättstugan tycker 84 procent är ganska bra eller mycket bra. 91 procent tycker att den personliga tryggheten i tvättstugan är ganska bra eller mycket bra.

## Frågorna om tvättstugan



## Utemiljö

Gården fick nya planteringar, gångstigar, lekplats, belysning och sittgrupper i och med upprustningen. Drygt 80 procent tycker att gårdens utformning överlag och valen av blommor, buskar och träd är ganska eller mycket bra. Belysningen på de hyrda parkeringsplatserna är alla nöjda med. En tredjedel av hyresgästerna skulle vilja att det fanns fler bänkar och bord. Många tycker att tillgången på parkeringsplatser och papperskorgar inte är så bra eller dålig.

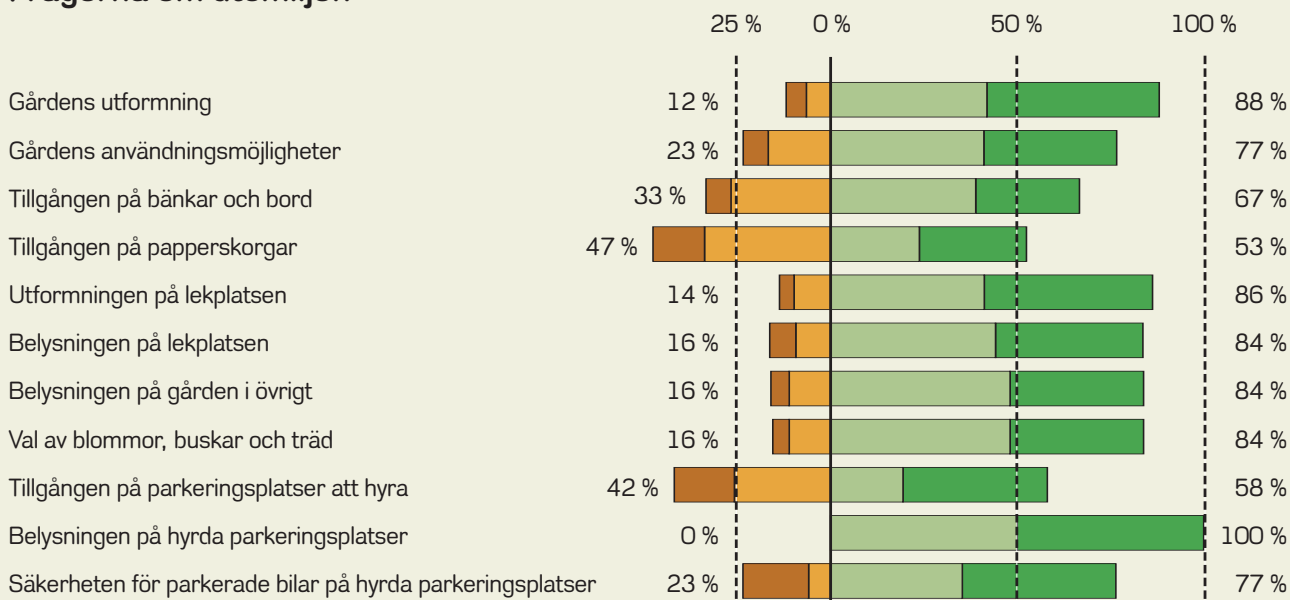
*” Utemiljön är fin. Kan inte jämföras med hur det var förut.  
Vackert ordnat och underhållet.”*

*(Skriven kommentar till frågorna om utemiljön)*

*” ...papperskorgar borde finnas fler samt askkoppar utanför  
varje port, eftersom många går ut och röker...”*

*(Skriven kommentar till frågorna om utemiljön)*

### Frågorna om utemiljön





### Informationen från Stockholmshem

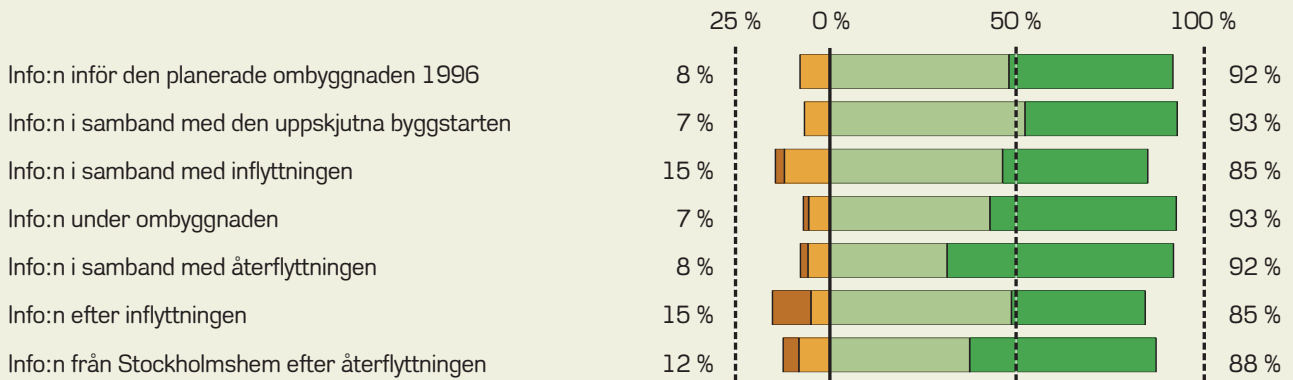
Hyresgästerna informerades vid flera tillfällen innan och under upprustningen. Efter inflyttning eller återflyttning fick hyresgästerna reda på vad som fortsatt skedde i området via informationsbladet Byggnytt.

Överlag är hyresgästerna mycket nöjda med informationen från Stockholmshem. De som återflyttade till området är mer nöjda än de nyinflyttade. Informationen inför och under själva renoveringen tycker nästan alla hyresgäster (92-93 procent) var ganska bra eller mycket bra. Informationen i samband med återflyttning är över 50 procent av de återflyttande hyresgästerna mycket nöjda med.



Området runt entréerna fick nya planteringar, träd, stenläggning och nya bänkar.

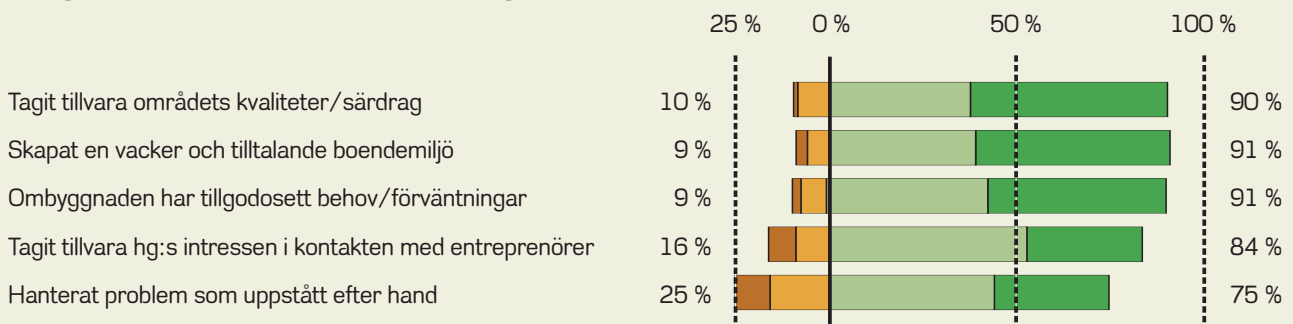
## Frågorna om informationen från Stockholmshem



## Stockholmshems agerande

Hyresgäster tycker att Stockholmshem tagit tillvara områdets kvaliteter och särdrag bra. 90 procent tycker att det gjorts ganska bra eller mycket bra. 10 procent tycker inte att det gjorts så bra. Drygt 90 procent tycker även att Stockholmshem skapat en vacker och tilltalande boendemiljö och lika många tycker att upprustningen tillgodosett behov och förväntningar. 84 procent av hyresgästerna tycker att Stockholmshem tagit tillvara deras intressen i kontakten med entreprenören. 75 procent tycker att problem som uppstått efter hand har hanterats ganska bra eller mycket bra. 29 procent av hyresgästerna svarar att de framfört egna synpunkter under renoveringen. 53 procent av dem tycker att Stockholmshem tagit hänsyn till synpunkterna.

## Frågorna om Stockholmshems agerande



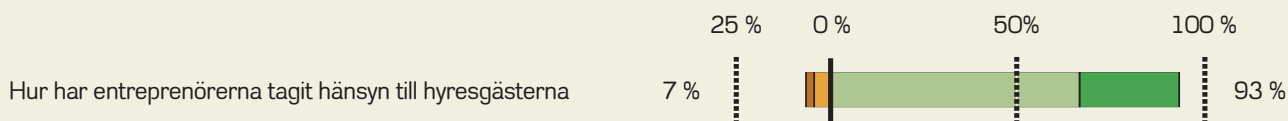


De nya säkerhetsdörrarna utformades som de gamla spegeldörrarna.

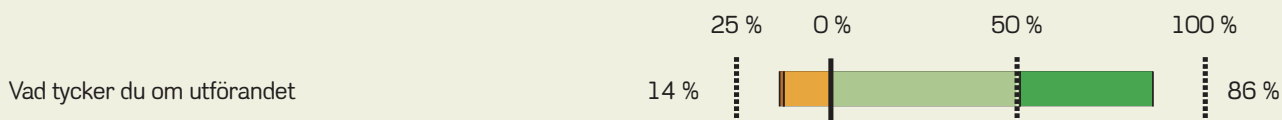
### **Utförande**

En fjärdedel av hyresgästerna tycker att entreprenörerna varit mycket bra på att ta hänsyn till dem under renoveringen. De flesta, drygt 60 procent, svarar att entreprenörerna tagit ganska bra hänsyn och 2,2 procent tycker att entreprenörerna tagit dålig hänsyn. 92 procent av de hyresgäster som återflyttade till området efter upprustningen svarade att lägenheten ser ut som de föreställde sig. Över 80 procent tycker att utförandet av arbetet som gjorts i lägenheten är ganska bra eller mycket bra.

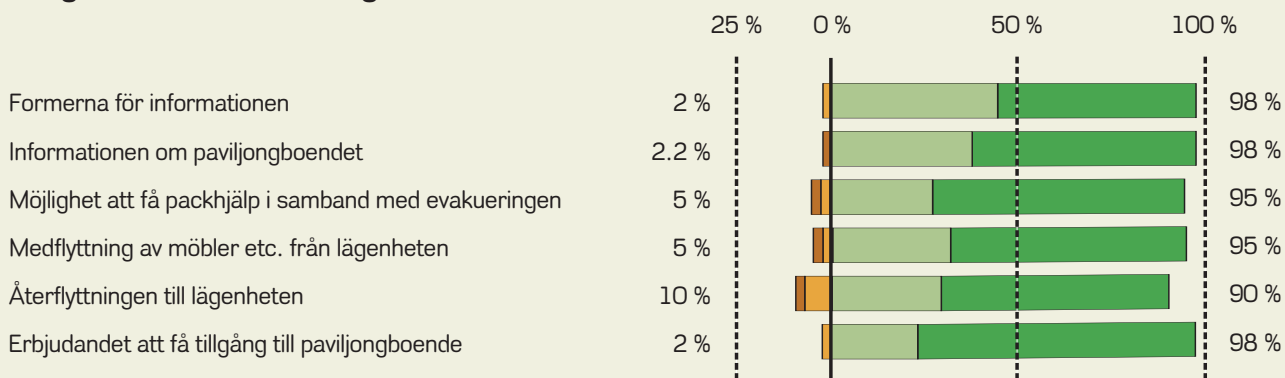
## Fråga om entreprenörernas insats



## Utförandet av de arbeten som gjorts i lägenheten



## Frågorna om evakueringen



*”Trodde absolut inte det skulle bli så fint! Balkongen är absolut ett jätteplus!”*

*(Skriven kommentar till frågan om något särskilt gjorts som uppskattas)*

*”Balkongen är nog det bästa, både snygg och lagom. Hela lägenheten är fin.”*

*(Skriven kommentar till frågan om något särskilt gjorts som uppskattas)*

## Evakuering och paviljongboende

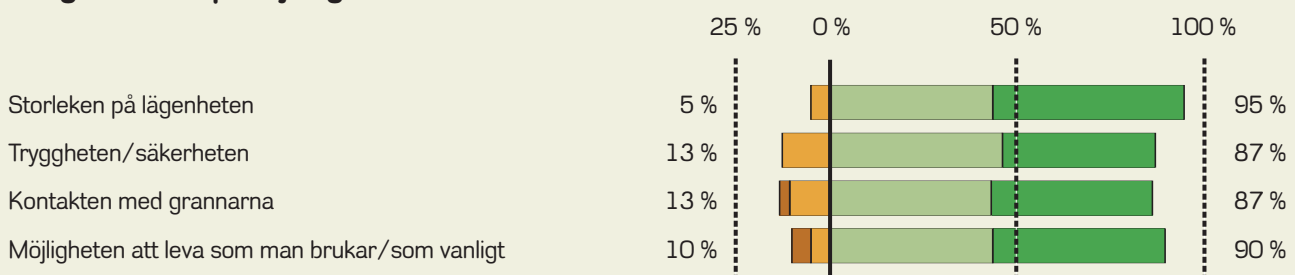
Under renoveringen var hyresgästerna evakuerade trapphusvis under 2-4 månaders tid till ett paviljongboende. 98 procent svarar att formerna för informationen om evakueringen var ganska bra eller mycket bra och lika många tycker att informationen om paviljongboendet var ganska bra eller mycket bra.



Balkongerna som byggdes till utformades för att smälta in i området.

95 procent tycker att möjligheten att få packhjälp i samband med evakueringen var bra och lika många tycker att medflyttningen av möbler med mera från lägenheten var ganska bra eller mycket bra. 95 procent tycker att storleken på lägenheten var mycket bra eller ganska bra. Tryggheten och säkerheten i paviljongboendet tyckte 87 procent var bra. Ingen upplevde säkerheten och tryggheten som dålig. 90 procent tycker att möjligheterna att leva som vanligt i paviljongboendet var ganska bra eller mycket bra.

### Frågorna om paviljongboendet





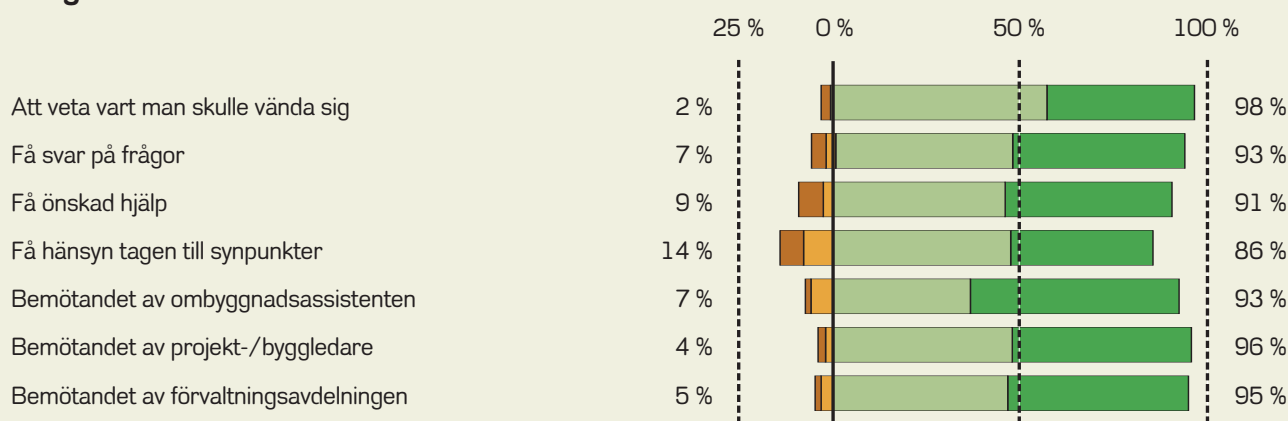
Isolering och ventilation förbättrades, samtidigt bevarades den gamla stilen i fönster, dörrar och lister.

### Kontakten med Stockholmshem

98 procent svarar att de vetat vart de skulle vända sig i kontakten med Stockholmshem. 93 procent tycker att de fick svar på frågor ganska bra eller mycket bra. 91 procent att de fick önskad hjälp.

93 procent tycker att bemötandet av ombyggnadsassistenten var ganska bra eller mycket bra. Övervägande delen svarar mycket bra. 96 procent svarar att bemötandet från projektledare och byggleddare var ganska bra eller mycket bra och 95 procent att bemötandet var ganska bra eller mycket bra av förvaltningsavdelningen.

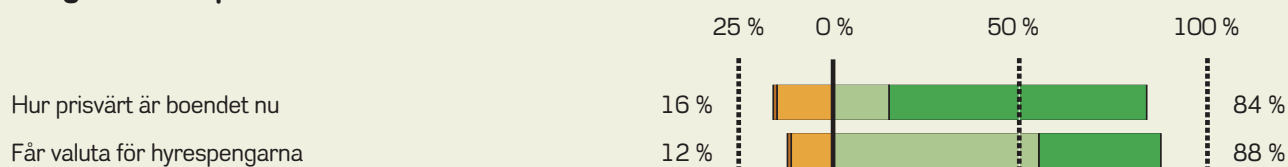
#### Frågorna om kontakten med Stockholmshem



### Prisvärdhet

Den lägenhetsstorlek som det finns flest av i området, en tvåa på 47 kvm med balkong, fick efter upprustningen en hyra på 4 100 kr/mån. 70 procent av hyresgästerna svarar att de tycker att boendet är ganska prisvärt och 16 procent att boendet är mycket prisvärt. 34 procent tycker att de får mycket valuta för hyrespengarna, medan 54 procent tycker att de får ganska bra valuta för hyrespengarna.

#### Frågorna om prisvärdheten






## Detta är Stockholmshem

Hos AB Stockholmshem bor ca 60 000 hyresgäster. Stockholmshem är landets näst största bostadsföretag och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Fastighetsbeståndet omfattar 31 400 bostäder och 3 700 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till närmare två miljoner kvm och lokal- och garageytan till 400 000 kvm.

# Stockholmshem

AB Stockholmshem · Hornsgatan 128 · Box 9003 · 102 71 Stockholm  
Tel 08-658 05 00 · Fax 08-669 93 86 · e-post@stockholmshem.se · www.stockholmshem.se

 Ingår i koncernen  
Stockholms Stadshus AB