

[ **UTMANINGEN** ]

# GAMMALT KONTOR BLIR NY LÄGENHET

Sedan oktober i år är den före detta kontorslokalen på bottenplanet av Inedalsgatan 23 i Stockholm en nyrenoverad studiolägenhet. Projektet har kantats av både juridiska och tekniska utmaningar för att få till en attraktiv lägenhet, men bostadsrättsföreningen Västerson är nöjd med slutresultatet. Omvandlingar som denna spås bli vanligare i en framtid där efterfrågan på kontorsyta minskar.

*Läs om lösningen på nästa uppslag.*

Fasadens utseende behövde behållas för att projektet skulle få bygglov.

Fastigheten låg på prickad mark och hade ett planstridigt utgångsläge vilket medförde en lång och krånglig process med Stadsbyggnadsnämnden för att få bygglov. Totalt tog det cirka två år.

Kontorslokalen hyrdes tidigare av en terapimottagning, men var i ganska dåligt skick och i behov av dyra renoveringar även om den skulle fortsätta vara kontor.





Fönsterpartierna behövde bytas ut helt och hållet då varken fönsterglas eller fönsterbågar uppfyllde kvalitetskraven. Vad gäller insynsskydd får köparen själv välja mellan upp och nedfällbara persienner, textilier, eller frostade lösningar.

Entrédörren leder ut i fastighetens trapphus. - Det var bra att det fanns förutsättningar för detta. Det är mycket bättre än att ha ingången ut i gatan, säger Åke Pettersson.

Endast en av dörrarna mot gatan har bibehållits som en riktig dörr. Den går dessutom endast att öppna från insidan. Men fasadens utseende bevaras.

35

kvadratmeter  
är den nya ettan.

**P**Å UTSIDAN ÄR bottenplanslokalen på Inedalsgatan 23 i Stockholm sig rätt så lik, men skenet bedrar. Insidan är nämligen numera en nyrenoverad etta. Christophe Le Calvez är styrelseordförande i bostadsrättsföreningen Västerson, och säger att det fanns flera anledningar till beslutet att omvandla denna lokal samt en annan i samma fastighet till lägenheter.

- Dels ville vi frigöra kapital för framtida investeringar och därmed slippa ta mer banklån, och dels tyckte vi att det blivit för mycket jobb med att hantera kontorsuthyrningen.

Då båda lokalerna ändå var i behov av omfattande renoveringar sågs chansen att i samma veva bygga om dem till bostäder och sälja dem.

- Det blev en lång och krånglig process att få bygglov i och med att fastigheten låg på prickad mark, men i december i fjol fick vi det äntligen och kunde sätta igång, säger Christophe Le Calvez.

FÖRENINGEN SÅLDE LOKALERNA till konverteringsbyrå Make Space, som bygger om kontor till lägenheter, och som därefter ansvarade för hela bygg- och försäljningsprojektet. Detta då



FOTO: BJÖRN MALMBERG

Kontorets badrum var alldeles för liten och har nu blivit en klädkammare. En ny planlösning togs fram där badrummet byggdes i en annan del av lägenheten.

Sovalkoven ligger långt in i lägenheten för att öka insynsskyddet och tryggheten. Köparen erbjuds även att få den byggd i ett loft för att utnyttja takhöjden på tre meter och frigöra fler kvadratmeter golvyta.



föreningen ansåg att det behövdes utomstående expertis.

– Det finns många olika upplägg ute på marknaden men vi valde ett där vi fick en relativt stor del av pengarna för lokalerna i ett tidigt skede. Sådant är jätteviktigt att tänka på, då bolaget som bygger ju kan gå i konkurs eller liknande, säger Christophe Le Calvez.

Åke Pettersson är grundare av Make Space, och säger att ett bra insynsskydd alltid är en utmaning vid omvandlingen av bottenplanskontor till bostäder. Då det finns flera möjliga fönsterlösningar för detta lämnas valet öppet för köparen.

– Överlag gäller det att göra det bästa av varje lokals egna förutsättningar för att få till en god atmosfär, men vi har lagt sovalkoven längre in i lägenheten för att öka tryggheten, säger Åke Pettersson.

Den tilltänkta målgruppen är yngre singlar eller par, och bostaden designades som en studiolägenhet med öppen planlösning.

– Vi ville få till en cool innerstadskänsla med lite ”industri/New York”-inspirerad stil, säger Åke Pettersson.

80 000

Månadsavgifterna för denna och den andra lokalen som omvandlas blir totalt cirka 80 000 kronor lägre per år än när de hyrdes ut som kontor. Men föreningen får genom försäljningen in flera miljoner kronor som kan användas för framtida investeringar, och även två nya medlemmar att fördela den gemensamma länebördan på.

Linus Olin