

De putsade betonggolven med sin råa yta förstärker lägenheternas industribetonade design.



Lokalerna blev nya moderna lägenheter

För snart tre år sedan beslutade bostadsrättsföreningen Västertorps i Stockholm att bygga om sina lokaler i fastighetens gatuplan. Det resulterade i två nya lägenheter.

– Lägenheterna blev jättefina säger ordförande Christophe Le Calvez. Det blev verkligen ett lyft för vår förening.

FOTO BJÖRN MALMBERG



En dörr mot gatan blev kvar i båda lägenheterna. Men lägenheternas verkliga entrédörr finns i trapphuset.



● Det fanns flera anledningar till att föreningen valde att konvertera befintliga lokaler trots att de var uthyrda. En anledning var att lokalerna var mycket slitna och behövde renoveras. Föreningen hade också fått klagomål från boende över verksamheten i en av lokalerna.

Vi var också i en fas då vi behövde intäkter eftersom vi har en del planerat underhåll i fastigheten som måste göras, säger ordförande Christophe Le Calvez. Vår ekonomi är stabil och vi har inte så stora lån. Men eftersom den tidigare styrelsen under flera år inte gjorde några renoveringar finns det ett underhållsbehov.

Eftersom det finns en bred kompetens bland ledamöterna i styrelsen kunde de själva göra en del av det inledande projekteringsarbetet som krävs innan en ombyggnad startar.

– Styrelsen är stabil och vi har bra kom-

petenser inom olika områden exempelvis juridik, vilket är en stor fördel, säger Christophe Le Calvez. Det finns även en arkitekt och själv är jag ekonom och van att arbeta med riskbedömningar.

När arbetet med projektet startat kallade styrelsen medlemmarna till en extra stämma.

– Vi föreslog att stämman skulle ge oss i styrelsen mandat att driva projektet och bestämma i vilken form det skulle genomföras, säger Christophe Le Calvez. Vi fick ett okej och kunde jobba vidare i lugn och ro.

Oväntat blev bygglovet en av de svåraste och mest tidskrävande delarna i arbetet. Det visade sig att gården låg på prickad mark. Det gjorde att det inte var tillåtet att göra ändringar av bland annat lokalens fasad. Något som ofta är nödvändigt när man bygger bostäder i gamla affärslokaler. Efter två års enträget arbete lyckades föreningen slutligen hitta en lösning så de kunde få bygglov och arbetet gick in i nästa fas.

– Vi övervägde om vi skulle sälja eller själva ta hand om projektet. Men vi insåg att det var ett projekt som krävde mycket kunskap och var tidskrävande.

Föreningen beslutade att sälja ytan till företaget Make Space som är specialiserade



Allt måste skräddarsys utifrån fastighetens tekniska egenskaper.



Sovalkoverna har placerats längst in för insynsskydd.



Nya fönster med fönsterbänkar på insidan togs fram.

"Styrelsen är stabil och vi har bra kompetenser inom olika områden exempelvis juridik, vilket är en stor fördel."



De italienska bänkskivorna Terazzo fior de pesco ramar fint in av kökets mattsvarta inredning.

på lokalkonverteringar.

– Vi hade kontakt med 3–4 olika bolag som alla hade lite olika upplägg, säger Cristophe Le Calvez. För oss var det viktigt att sälja till ett stabilt företag, som hade ett bra upplägg när det gäller ansvar och bra referenser.

– I avtalet med det företaget fick vi trygga villkor. Bland annat fanns det en särskild klausul i avtalet som innebar att de skulle stå för månadsavgiften efter tio månader om projektet drog ut på tiden eller lägenheterna inte såldes. Vi fick också en stor del av köpeskillingen tidigt.

Byggarbetet startade förra året i slutet av våren och i oktober var lägenheterna klara. Det som är särskilt med den här typen av ombyggnadsprojekt är att det inte är det enklaste att hitta bra lösningar i befintliga lokaler. Allt måste skraddarsys då det utgår från de tekniska egenskaper som finns i fastigheten.

– Ursprungligen var det en ganska enkel planlösning på ritningarna som låg till grund för bygglovet. Så vi gjorde en del förändringar, som vi blev väldigt nöjda med säger Åke Pettersson på Make Space.

Ett exempel är förändringen som gjordes i den lite större lägenheten där det först planerats wc och dusch i ett utrymme där det tidigare funnits ett litet arkiv. För att lägenheten skulle få in mer ljus avväxlades en bärande vägg, rummet öppnades upp med en glasvägg och i stället placerades där ett sovrum. Toalett och dusch flyttades till en plats som fungerade bättre i relation till flödet i bostaden.

När vi börjar att arbeta med ett projekt ser vi ofta andra möjliga lösningar som kan göra att planlösningen blir mer optimal. Det var en utmaning att öppna upp och avväxla väggen, men det blev väldigt bra, så det var det värt.

Eftersom det skulle bli mindre lägenheter valde vi att göra studiolägenheter designade i rå New York-inspirerad industristil, vilket tilltalar yngre köpare, säger Åke Pettersson.

– Lägenheterna blev jättefina och de höll tidsplanen hela tiden, säger Cristophe Le Calvez. Det vi har kvar nu är att se över soprummen som är lite underdimensionerade eftersom vi fått två nya lägenheter. Vi kunde även ordna förråd till de nya lägenheterna eftersom det ger lägenheterna ett viktigt mervärde. ■

make space

Sitter er BRF också på en outnyttjad lokal och vill göra om den till en lägenhet?



Så här säger några av våra referenser:



"Första gången jag såg resultatet blev jag stum. Alla medlemmar är väldigt nöjda."

BRF Diktsamlingen i Bromma



"Har kompetensen, erfarenheten, bygger med kvalitet och var dessutom trevliga att samarbeta med!"

BRF Skrattnåsen i Aspudden

I samarbete med

MZBYGG
STOCKHOLM 2003

Läs mer på vår hemsida

www.makespace.se