



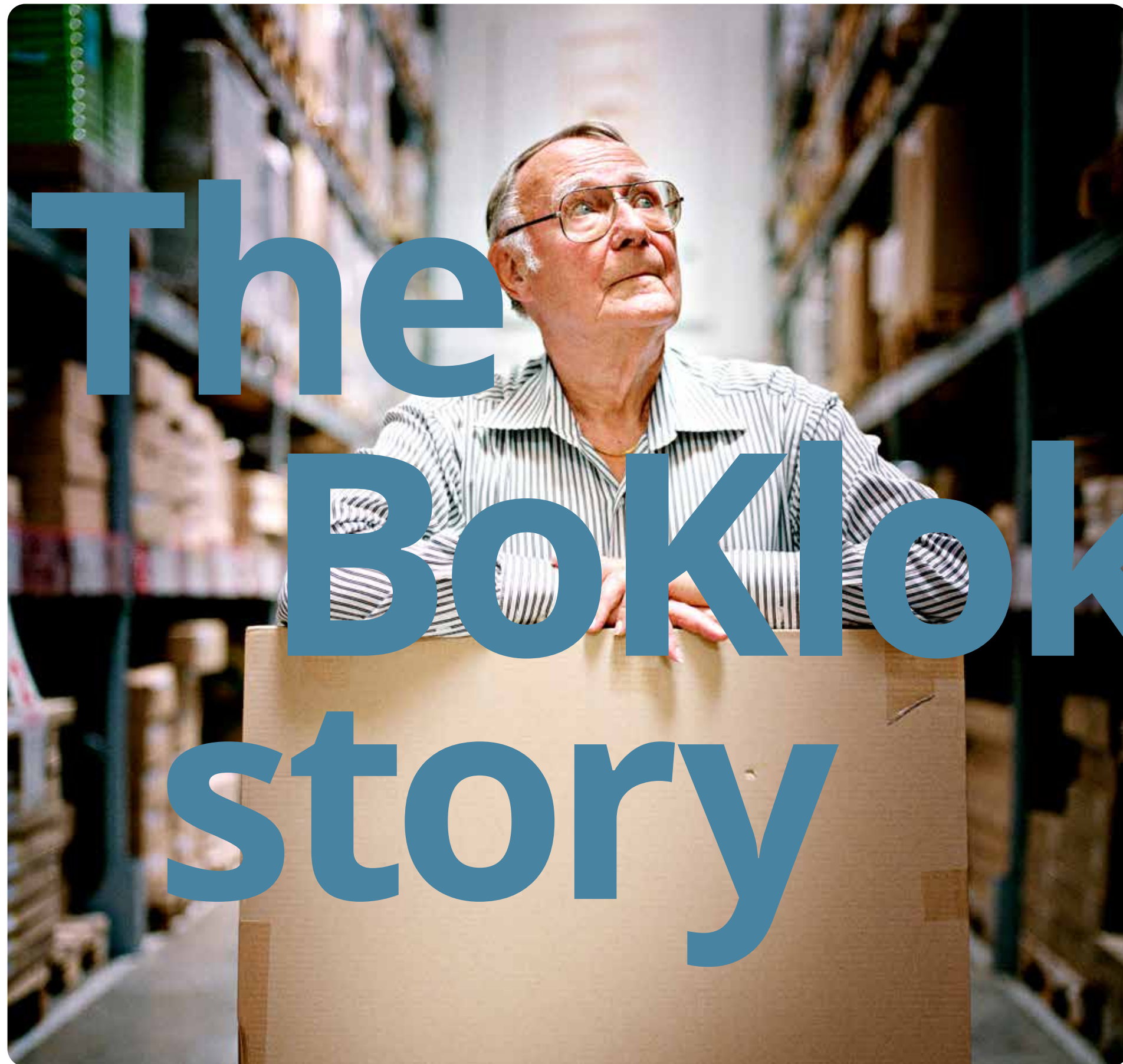
**BO
KLOK**

SKANSKA & IKEA

BoKlok Golfklubban

Hållbara hem i Källfors, Järna.

INFLYTTNING SOMMAREN 2024



Allt tog sin början i mitten på 1990-talet när Skanska och IKEA träffades på en bomässa i Karlskrona och började prata om varför det byggdes så få bostäder för människor med vanliga inkomster. Skanskas dåvarande VD och grundaren till IKEA, Ingvar Kamprad, beslutade sig för att tillsammans utveckla ett koncept med bra bostäder för de många människorna.

Tre kvinnor – en utvecklare på Skanska, en heminredningsarkitekt på IKEA och en arkitekt tog sig an utmaningen att förverkliga visionen. Genom att utgå från kunden, vem man byggde för, vad de ville ha och hur mycket pengar de kunde lägga på boendet, kom man fram till en rad utgångspunkter. Det visade sig att den mest behövande målgruppen – den som hade svårast att komma in på bostadsmarknaden – var en ensamstående sjuksköterska med ett barn. När alla utgifter var betalda, man hade kunnat lägga undan lite till semestern och unna sig något i vardagen, då skulle pengarna som fanns kvar räcka att bo för.

För att klara utmaningen att bygga bra bostäder till rätt pris lades fokus på genomtänkta planlösningar och smarta produktionsmetoder. Genom att bygga bostäderna i fabrik kunde både kostnader och tid kapas, kvalitén blev jämn och hög, och samtidigt minskades spill och påverkan på miljön och klimatet. 1997 stod det första BoKlok-området klart och resten är, som man säger, historia.

Än idag kombinerar vi Skanskas stora kunskap och långa erfarenhet inom byggande, med IKEAs motsvarande position inom heminredning och möbelproduktion. Vi lyssnar på våra kunder och arbetar ständigt med att förbättra vårt erbjudande – både i de små detaljerna och genom större satsningar inom innovativt byggande och smarta hållbarhetslösningar.

Ingvar Kamprads drivkraft var visionen om att skapa en bättre vardag för de många människorna och en del av den visionen kom till liv genom BoKlok. Idag har BoKlok byggt närmare 14 000 bostäder och finns i Sverige, Norge, Finland och Storbritannien.

Allt enligt visionen – för de många människorna.

Nu bygger vi ännu fler lägenheter i Järna!
Efter förra succén med första etappen
fortsätter vi nu att bygga 54 lägenheter i
Kallfors. Här bor du pendlingsvänligt med
naturen runt hörnet. Perfekt för barnfamiljer
då det finns flera grundskolor och förskolor
med olika inriktningar i Järna.



Golfklubban – mitt i naturen

De första golfklubbarna var tillverkade helt i trä med skaft och klubbhuvud i ett stycke. Man valde en lämplig trädgren som kunde slöjdas till en spelklubba. Efter en tid spelades golf med flera klubbor, ofta tillverkade av bågtilverkare, som hade lärt sig konsten att tillverka bågar av två separata trästycken.

Att vi kallar vårt nya bostadsområde i Kallfors för BoKlok Golfklubban kommer förstås av att det ligger nära golfbanor och skogsområden. Det är en perfekt plats att bo på för både motions- och naturintresserade. Förutom Kallfors Golfklubb och padelbanor några hundra meter bort finns skogsområden med promenad- och cykelstigar in till Järna. I Järna finns ishall, fotbollsplaner, ridklubbar, båtklubb och ett kulturhus.





Ditt nya bostadsområde

Husen omges av knastrande grusgångar som kantas av både buskar och träd. Intill husen finns gott om parkeringsplatser för såväl bilen som cykeln. Taken har solpaneler som bidrar till både energi och hållbarhet, och förråden har sedumtak. Vi lägger alltid stor vikt vid

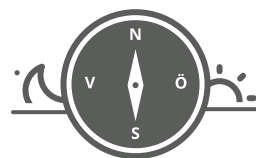
att utveckla trivsamma kvarter, BoKlok Golfklubban är inget undantag. Här finns både utrymme för umgänge, odling, sandlådelek och grillkvällar.

Kvarteret är uppdelat i två säljetapper, med 30 bostäder i etapp 1 och 24 bostäder i etapp 2.

Allt inom räckhåll

Järna är ett trevligt samhälle som ligger både nära Stockholm och Södertälje. 2 km från tomten ligger Järna centrum. Här finns förutom livsmedelsbutiker även en biblioteksfilial, vårdcentral och apotek. Busshållplats finns runt knuten som tar dig till Järna

station eller Södertälje. I Järna finns det många skolor och förskolor med olika inriktningar att välja bland. Med bil kan du ta dig till Tveta friluftsgård som ligger ca 8 minuter bort. Där finns belysta motionsspår samt skidspår och skridskobana vintertid. Sommartid kan du bada och grilla vid Kvarnsjön.



Kvarteret är uppdelat i två säljetapper, där hus F, H och I ska säljas i etapp 1. Hus E och G säljs i etapp 2.

Gå in på vår hemsida boklok.se/golfklubban för att se våningsplan och lägenhetsnummer.



Kvartersskiss

- Häck
- Plantering
- Gräsyta
- Naturmark
- Grus
- Asfalt
- Cykelparkering
- Förråd
- Källsortering
- Teknikutrymme





"Den nya arkitekturen utmärks av omsorgen om funktion, möten, färg och material. Varje liten enskild detalj har fått lika mycket uppmärksamhet, t ex den återkommande lilla blomman som visar på kärlek för den lilla detaljen. Det skapar hus där delarna är lika fina var för sig, som helheten de skapar tillsammans."

Thomas Sandell
chefsarkitekt på Sandellsandberg

Trivsamt, tryggt och tilltalande



I samarbete med arkitektfirman Sandellsandberg och den välkände arkitekten Thomas Sandell har BoKlok tagit fram ett nytt, modernt utseende som andas nytänkande och tradition på samma gång.

Vårt mål är att kombinera smakfull arkitektur, hållbarhet och god kvalitet till ett pris som så många som möjligt har råd med. Vi vill på så sätt bidra till att demokratisera arkitektur och design.

För att skapa hållbara områden utgår vi alltid från den specifika platsen. Utifrån den bestämmer vi sedan hur husen ska se ut, hur kvarteret ska utformas och utemiljön planeras.

Gemensamt för alla våra bostadsområden är att de tar avstamp i livet vi lever i våra hem, i våra kvarter och i staden. På så vis skapar vi hållbara livsmiljöer och goda boendemiljöer som håller över tid.

Eftersom vi bygger i trä från svenska skogar har det varit naturligt att hämta inspiration från det svenska landskapet.

De olika materialen och färgerna är vackra i sig själva men ska också kunna kombineras för att passa in i olika miljöer. Helt enkelt okomplicerat och hållbart över tid, precis som resten av BoKlok.





Tvåorna finns med två olika fönster-sättningar, antingen köksfönster mot loftgång eller på gaveln. Titta på hemsidan för respektive lägenhet.

Rätvänd planlösning

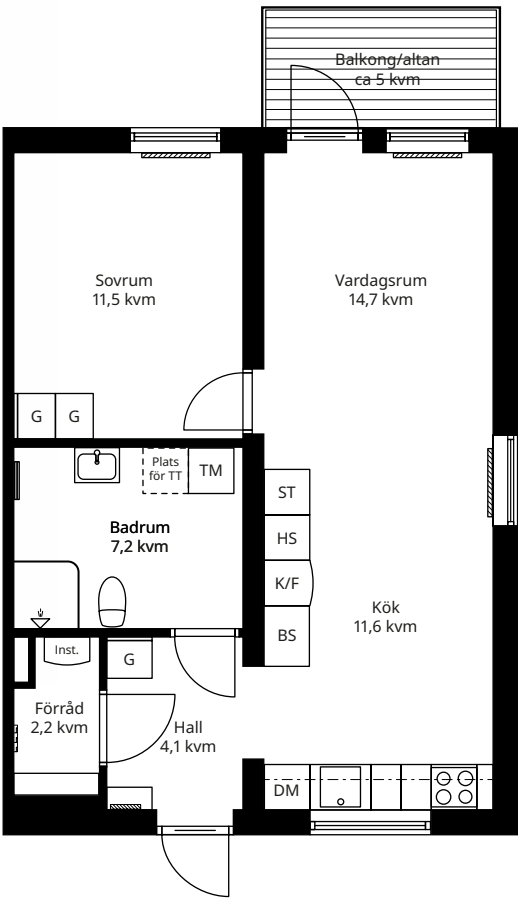
EN TVÅA SOM RYMMER MER ÄN DU TROR – 55 KVM

Denna välplanerade tvåa passar bra till mycket. Med ett förråd i direkt anslutning till hallen finns det gott om plats till förvaring. Det stora badrummet har bekvämligheter som handdukstork, och tvättmaskin samt är förberett för torktumlare. Köket har rostfria vitvaror och är utrustat med diskmaskin. Här finns det plats för middag med vänner och den öppna planlösningen mot vardagsrummet ger både rymd och ljus. Från vardagsrummet når du också balkongen eller altanen. I sovrummet finns det plats för både dubbelsäng och många garderober.

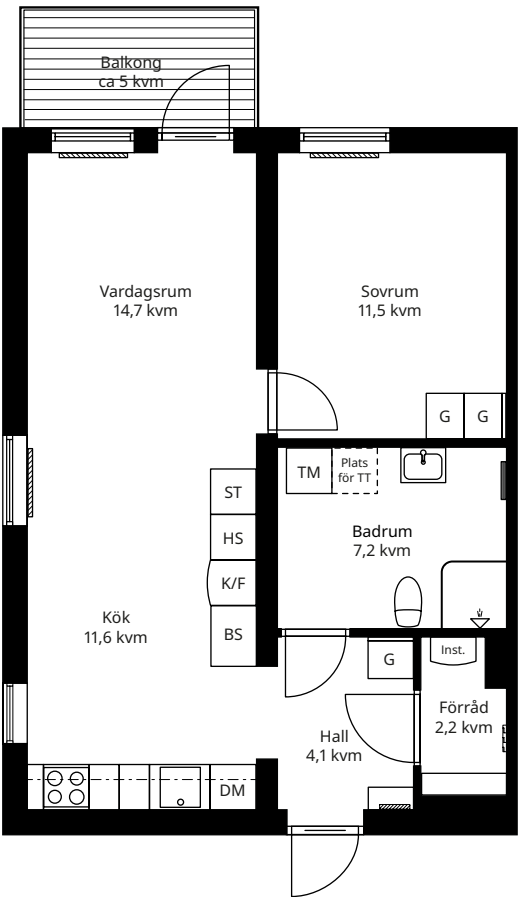
Två rum och kök

Lägenheterna på bottenvåningen har stora altaner längs med hela lägenhetens bredd, se kvartersskissen. Övriga våningar har balkong.

TECKENFÖRKLARING	
BS	Bänkskåp
DM	Diskmaskin
G	Garderob
Inst	Installationsskåp
K/F	Kyl/Frys
Klk	Klädkammare
ST	Städsåp
TM	Tvättmaskin
(TT)	Förberett för torktumlare



Rätvänd planlösning med köksfönster ovan diskbänk. skala 1:100



Spiegelvänd planlösning med köksfönster på gaveln. skala 1:100

De stora glaspartierna bjuder på ett generöst ljus
i alla våra lägenheter.



Tre rum och kök

Lägenheterna på bottenvåningen har stora altaner längs med hela lägenhetens bredd, se kvartersskissen. Övriga våningar har balkong.

- TECKENFÖRKLARING**
- BS Bänkskåp
 - DM Diskmaskin
 - G Garderob
 - Inst Installationsskåp
 - K/F Kyl/Frys
 - Klk Klädkammare
 - ST Städsåp
 - TM Tvättmaskin
 - (TT Förberett för torktumlare)



Rätvänd planlösning, skala 1:100



Det finns vissa skillnader mellan den rätvända trean och den spegelvända varianten: Arbetsrummet i den rätvända lägenheten har fönster mot loftgångssidan och i vardagsrummet finns mer plats för soffan. Arbetsrummet i den spegelvända lägenheten har fönster mot balkongsidan och köket har mer plats för matbord och stolar.



Rätvänd planlösning

TREA MED LJUS OCH RYMD – 72 KVM

I vår trea finns det plats för lite extra. Hallen har både garderob för ytterkläder och ett rymligt förråd. I det stora badrummet finns dusch, handdukstork och tvättmaskin som underlättar vardagslivet. Det är också förberett för torktumlare. Det vita IKEA köket har rostfria vitvaror, bra arbetsytor och plats för många gäster. Fönstret ovanför diskbänken ger fin utsikt och ett bra ljusinsläpp till hela rummet. Från vardagsrummet når du också den härliga balkongen eller altanen och två rymliga sovrum, ett på varje sida.

Följ **#myboklok** på instagram för att ta del av spännande inredningstips från andra i BoKlok-familjen.



Sovrummet har gott om plats till både dubbelsäng och förvaring. En harmonisk plats för en god natts sömn.



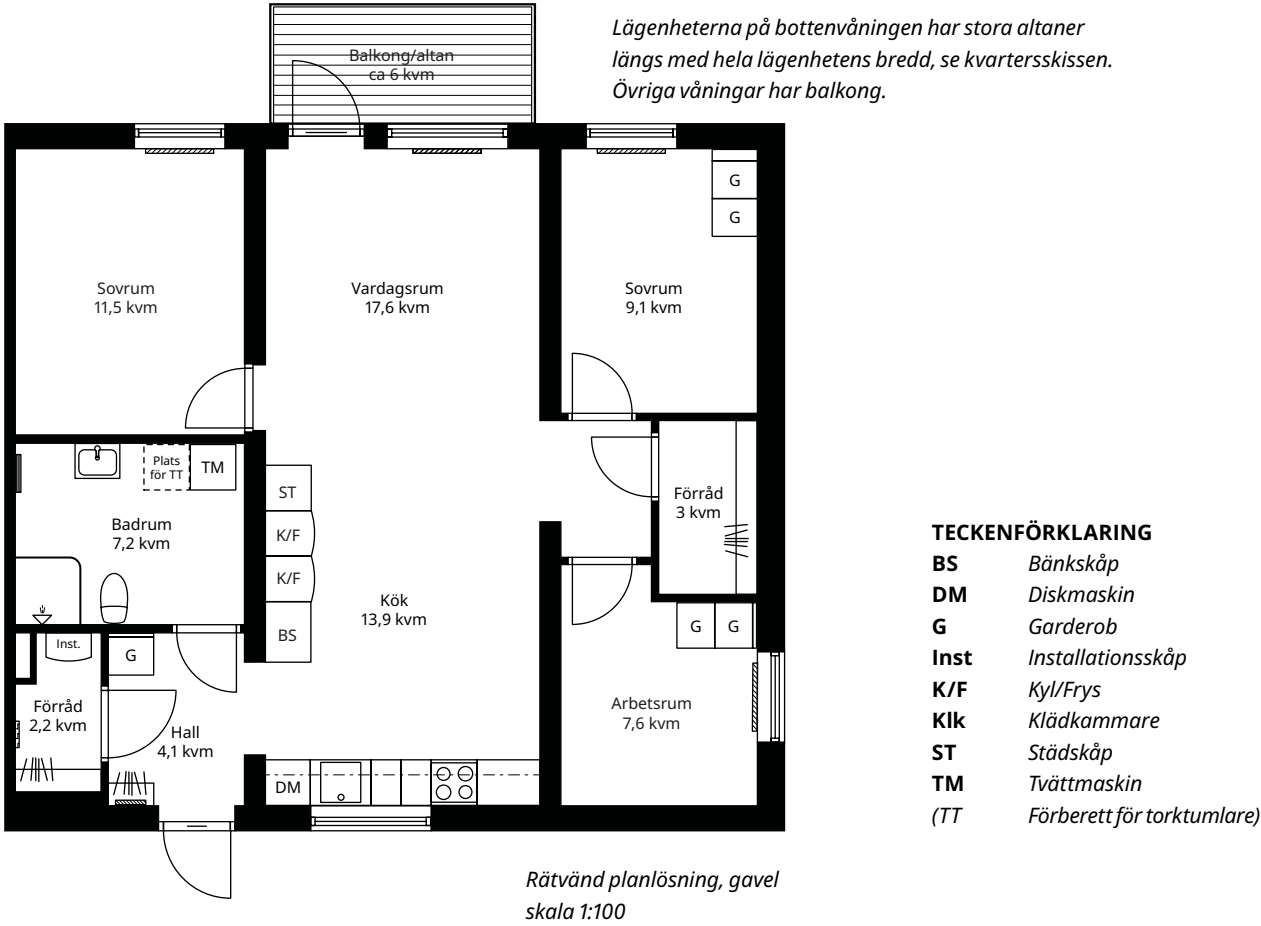
Fyra rum och kök



Rätvänd planlösning

FYRA FÖR BÅDE UMGÄNGE OCH EGENTID – 85 KVM

Fyran är ett utmärkt boende för dig som behöver fler rum. I anslutning till hallen finns ett förråd med bra plats till förvaring. I det rymliga badrummet finns dusch, handdukstork och tvättmaskin, för att underlätta vardagslivet. Det är också förberett för torktumlare. Köket har gott om arbetsytor och med fönster ovanför diskbänken får du fin utsikt och ett bra ljusinsläpp. Med öppen planlösning till vardagsrummet finns det gott om plats till familj och vänner. Härifrån når du också balkongen eller altanen. Sovrummen är praktiskt placerade med ett större på ena sidan och två mindre på den andra samt en stor klädkammare som rymmer det du vill dölja.





Ett ljust och öppet kök med bra arbetsytor och plats till middagsgäster.



Följ **#myboklok** på instagram för att ta del av inredningsinspiration, tips och tricks för ditt kloka boende!

Våra hus växer i skogen

På BoKlok har vi byggt hus av trä i över 25 år.

Trä är ett av få förnybara byggnadsmaterial. När träden växer i skogen binds koldioxid genom fotosyntesen i träden. Det gör att ett hus som är byggt av trä har hälften så stor påverkan på klimatet, än genomsnittet för ett nybyggt hus.

Nästan 70 % av Sveriges yta består av skog. På mindre än hundra år har Sveriges skogstillgångar fördubblats och det tar motsvarande en minut att odla ett BoKlok-hus. För varje träd som avverkas i Sverige planteras tre nya och eftersom avverkningen är mindre än tillväxten fortsätter skogsvolymen att öka.

Trä är dessutom ett starkt och samtidigt lätt, flexibelt material som lämpar sig väldigt bra för industriellt byggande. I vår egen husfabrik i Gullringen kan vi dessutom optimera användningen av byggnadsmaterial och minska onödigt spill.

Genom att bygga hus av trä är BoKlok redan ett hållbart val, men senast 2030 ska hela vår värdekedja vara klimatneutral – från träden i skogen till kundernas liv i sina kloka hem.

Vi bygger våra bostäder i fabrik i Småland. Det ger en trygg arbetsmiljö för de som bygger och det minskar mängden avfall. Genom att bygga inomhus skyddar vi dessutom husen från väder och vind, vilket också är bra för dig som ska bo där.



De hållbara lösningarna

EL FRÅN SOLEN

Tillsammans med vår partner IKEA Group är vi övertygade om att solenergi är framtiden och vi tror på idén att göra grön energi tillgänglig för fler. Därför installerar vi solceller i alla nya BoKlok områden.

När solens strålar träffar solcellerna skapas en elektrisk spänning i form av likström, som med en växelriktare omvandlas till växelström så den kan användas i vanliga eluttag. Strömmen används sedan i huvudsak till fastighets- och hushållsel. Eventuellt överskott kan säljas till elnätsbolaget så att fler kan ta del av en grönare el.

Solcellerna kräver minimalt underhåll och har en prestandagaranti på 25 år.

VÄLISOLERAT OCH TYST

Husen är välisolerade och har en god lufttätthet som tillsammans med energieffektiva fönster och ett effektivt ventilationssystem minskar energianvändningen.

Tack vare dubbla avskiljande byggnadsdelar och ljuddämpande produkter kan vi bland annat minimera ljudöverföringen mellan lägenheterna. Varje lägenhet är en separat enhet, med två isolerade lägenhetsskiljande väggar och luftspalt emellan.

BERGVÄRME & FTX

Bergvärme lagras naturligt när solen värmer berget. Värmepump transporterar kallt vatten till berget för uppvärmning. Det varma vattnet som pumpas tillbaka används till att värma upp bostäder och tappvatten.

FTX-aggregat med mekanisk till- och frånluftsventilation återvinner värmen i den uppvärmda rumsluften. Tilluften filtreras och mängden som kommer in och ut ur bostaden kan regleras.

FTX-aggregatet placeras i förrådet vid hallen och elförbrukning betalas av lägenhetsinnehavaren.



Rumsbeskrivning

GENERELLT	
Rumshöjd	2,5 meter (i badrum 2,2 m)
Golv	Ek
Sockel	Vit
Väggar	Vitmålade
Tak	Skivor, vita
Innerdörrar	Släta, vita
Handtag	Rak modell, rostfria matta
Fönsterbänkar	Mörk sten
Listverk	Lister, foder och fönstersmygar är vita
Lampputtag	DCL-kontakt enligt EU standard.

HALL	
Inredning	Hatthylla
Övrigt	Garderob enligt ritning.

KÖK	
Inredning	Släta, vita luckor och lådfronter Rostfria handtag (inga handtag på överskåp) Laminatbänkskiva, aluminiummönstrad Diskho, rostfri Köksblandare, krom (snålspolande) Kakel, vitt matt
Vitvaror	Induktionshäll, glas Varmluftsugn, rostfri Kyl/frys, rostfri Spiskåpa, vit Diskmaskin, integrerad

SOVRUM	
Övrigt	Garderober enligt ritning

BADRUM	
Golv	Våtrumsmatta, grå
Väggar	Kakel, vitt blankt
Tak	Aluminiumprofiler, vita med spotlights
Tvättställ	Keramik, 60 cm. Kommod med vita lådfronter.

Spegelskåp	Med belysning
Dusch	Vinklad duschdraperistån (löslevereras)
Vitvaror	Tvättmaskin, förberett för torktumlare.
Övrigt	WC-stol, keramik Tvättställsblandare, krom (snålspolande) Duschblandare med termostat, krom Toalettpappershållare Krokar för handdukar (löslevereras) Handdukstork, krom Badrummen har utrymme för ett badkar i standardstorlek (ca 160x70cm, 180 liter).

Byggnadsbeskrivning

GRUNDLÄGGNING: Isolerad balkgrund av betong

TAK: Betongpannor, sadeltak

FASAD: Träpanel

YTTERDÖRRAR: Av trä

FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRRAR: I trä/aluminium.
Alla fönster har isolerglas.

INNERVÄGGAR: Med träregelstomme och gipsskivor

YTTERVÄGGAR: Av isolerad träregelstomme

BALKONG: Balkongräcke av galvaniserad gallerdurk
4,8 kvm – 5,5 kvm

ALTAN: I trä, ca 14 kvm – 22 kvm, beroende på lägenhetsstorlek.

FÖRRÅD: Det ingår ett kallförråd per bostad på ca 1,5 kvm per lägenhet.

PARKERING: Varje lägenhet får hyra en parkeringsplats.
Beräknad kostnad 250 kr/månad. Det kommer att finnas möjlighet att ladda elbilar i föreningen.

VATTEN OCH AVLOPP: Kommunalt. Rörsystem för kall- och varmvatten ligger främst dolt i bjälklag.

ENERGIPRESTANDA: 39,2–58,8 kWh/kvm/år

ENERGIKLASS: B-C



En klok och trygg bostadsaffär

När du köper bostad av BoKlok ingår alltid vårt trygghetspaket KlokAffär med följande trygghetslösningar:

- Du kan aldrig förlora mer än ditt inbetalda förskott, om du väljer att bryta ditt förhandsavtal innan upplåtelse sker.
- Om du har en befintlig bostad som du inte lyckas sälja innan inflyttning kan du ansöka om tillträdesuppskov och vänta med att betala insats och avgifter i upp till tre månader.
- BoKlok tar ekonomiskt ansvar för eventuellt osålda bostäder i föreningen.
- BoKlok tecknar en 7-årig garanti med föreningen, som säkerställer bostadsrättsföreningens intäkter från samtliga bostäder.

Vid säljstarten har vi en turordningsdragning som avgör i vilken ordning du och alla andra får välja bostad. Du skickar bara in en turordningsanmälan och sen är det slumpen som avgör. Hos oss behöver du alltså inga vassa armbågar eller någon köplats sedan flera år tillbaka.

För att göra dina köpresa mer flexibel är den till stora delar onlinebaserad. Läs mer om hur hela processen går till, från intresseanmälan fram till inflyttning, på boklok.se/kopguide.



Bilderna kan innehålla detaljer som inte erbjuds i detta projekt. Vi reserverar oss för eventuella tryckfel och ändringar.



MÄKLARE

Magnus Jansson

Jag hjälper dig i din köpresa och svarar på alla frågor som handlar om bostadsköp, visningar och avtal.

073-155 55 36
magnus.jansson@croisette.se



BoKlok har Sveriges nöjdaste bostadskunder i år igen!



SKANSKA & IKEA

boklok.se/golfklubban

