

Konceptet BoKlok



BAKGRUNDSFAKTA, OKTOBER 2009

Ewa Magnusson, BoKlok AB
2009-10-05



1 BoKlok konceptet

Idéen om ett bättre boende till en lägre kostnad startade 1996. Lägenhetsproduktionen stod mer eller mindre stilla - efterfrågan på nyproducerade lägenheter var mycket stor men ingen tog initiativet till att bygga med fokus på de många människorna som efterfrågade lägenheter till en rimlig kostnad.

I en dialog mellan Ikea och Skanska vaknade från bägge sidor ett intresse för att agera på den tomma marknaden. Ikeas grundare Ingvar Kamprad hade länge velat få till stånd ett samarbete med ett byggföretag för att tillsammans skapa ett nytt folkhem. Skanska ville gärna tillsammans med Ikea försöka att som första byggföretag i Sverige skapa en bred produkt utifrån ett helt nytt angreppssätt.

Redan från starten av BoKlok bestämdes att angreppssättet skulle för branschen vara otraditionellt. Istället för att anlita en arkitekt, "anlitades" statistiska centralbyrån, frågan ställdes; hur ser hushållssammansättningen ut i dag i Sverige? 1996 var 75 % av hushållen i våra storstäder bestående av 1, 2 eller 3 personer och i övriga landet var siffrorna över 65 %. Dessa siffror har sedan dess stadigt ökat, idag är över 85 % av hushållen i Stockholm småhushåll och i övriga landet är siffran över 75 %. Bakom dessa siffror döljer sig den ständigt växande andelen ensamstående mammor och pappor, studerande, ungdomar som vill flytta hemifrån, pensionärer och alla andra som väljer att leva ensamma. Tyvärr har inte bostadsbyggarna haft dessa breda målgrupper i fokus när man nyskapat bostäder. Dessa hushåll har ofta bara en inkomst. Småhushållen har också andra behov av funktioner i hemmet än det som finns på andrahandsmarknaden.

Att bygga för den traditionella kärnfamiljen fanns det fler som gjorde men att bygga med fokus på småhushållen var det inte så många som gjorde och därför beslutade man sig för att göra det i BoKlok. Nästa undersökning som gjordes var att fråga hur betalningsförmågan i småhushållen ser ut. Frågan ställdes till familjeekonomen Pia Nilsson. Hur mycket har man råd att betala för sitt boende om man t ex är ensamstående undersköterska med ett barn utan att ge avkall på det man i övrigt måste betala för såsom mat, dagis, buss, kläder, försäkringar osv. Svaret som man fick den gången var 3 400 kronor och det var det som fick bli hyran!! Sedan dess har mycket hänt som har gjort att betalningsförmågan ser bättre ut idag än 1996. En ensamstående mamma har idag råd att betala kring 6000 kr för boendet.

Den tredje undersökningen som gjordes var på Ikeas varuhus runt om i Sverige där man bad Ikeas kunder presentera vad man önskade i sitt boende. Svaren var mycket entydiga både från män och kvinnor, unga som gamla, från söder till norr. Att bo småskaligt och tryggt låg högst på listan. Andra önskemål var att bo marknära, nära naturen, med goda relationer med sina grannar, gärna med en egen liten täppa och en grind att stänga efter sig. Det var också viktigt att bostaden var ljus, välplanerad, funktionell och att inredningen är av naturmaterial.

Idag har BoKlok byggts i över 120 projekt. Nästan 4000 lägenheter har sålts till nöjda kunder.

2 Försäljningen

Försäljningen av BoKlok lägenheter sker på IKEA varuhusen. Intresset för våra lägenheter har varit så stort att vi inte kan ha något kö-system utan fördelningen av lägenheterna sker via lottdragning. Vid en speciell dag erbjuds kunderna att komma till IKEA varuhuset och anmäla sitt intresse. Därefter drar IKEAs varuhuschef turordningen för att välja den lägenhet som man sedan köper.

3 Våra hus

3.1 BoKlok flerfamiljshus

Våra flerfamiljshus ser nästan ut som villor och omges av gräsmattor, fruktträd och bärbuskar. Lägenheterna har öppna planlösningar, högt i tak och stora fönster som ger ljus och rymd. Husen kombinerar svensk tradition med modern design, vilket bland annat märks i materialval och de effektivt utnyttjade ytorna.



ÄLMHULT har en traditionell exteriör med lockpanel i trä. Fasaderna är målade med naturliga färger i falurött, herrgårdsgult, vaniljvit och grafitgrått. Färger som skapar en känsla av värme.



GÖTEBORG är ett hus med egen karaktär som passar i stadsmiljö, men också i mer grönskande miljöer. Pulpettaket med låg lutning framhäver den kubistiska formen och ger huset ett minimalistiskt uttryck. Göteborg har slät träfasad med stående panel och mörkgrå takpapp. Göteborg finns i vitt, svart och grönt.

Där det är möjligt, är husen placerade så att uteplatser vänder sig mot de varma och soliga sidorna söder och väster. Husen har också störst fönsterareal mot dessa väderstreck vilket bidrar till mycket ljus inne och tillvaratar solenergin på bästa sätt.



Varje hus har en gård med grind och fruktträd. Gården omgärdas av den gemensamma förrådsbyggnaden, där alla i huset har sin förvaring. Parksoffan finner alltid sin givna plats, på sommaren i solen och på vintern i förrådet.

Områdena har gemensamma parkeringsplatser och på de gruslagda gångarna inne i området är det helt bilfritt.

3.1.1 Lägenheterna

Lägenheterna på 2 RoK har en yta av 52 m², 3 RoK på 69 m² och 4 RoK på 81 m². Lägenheterna är småskaliga men mycket yteffektivt planerade utan att göra



avkall på funktion och med stor omtanke om möblerbarhet. Detta innebär bland annat att en del av innerdörrarna är skjutdörrar och att IKEA har tagit fram flera färdiga möbleringsförslag för varje lägenhet.

Lägenheterna har en genomgående hög standard och samtliga har uteplats eller balkong. Takhöjden är väl tilltagen och de extra stora och höga fönstren skapar rymd och ljus. Fönstren är placerade så att varje lägenhet har ljus från tre väderstreck.

Ekgolv finns i alla rum och badrummet är kaklat med dusch och har egen tvättmaskin samt förberedelse för torktumlare.

Kök och vardagsrum, de ytor där man umgås, har fått en förhållandevis stor del av ytan. Köket är modernt och med rena linjer för att passa lägenhetens arkitektur men också för att vara lättskött och funktionellt. Kökets inredning och lägenhetens garderober kommer från IKEA.



3.1.2 Inflyttningspresent

Alla kunder som flyttar in i en BoKlok lägenhet får en värdecheck på 3.000 kr att fritt utnyttja på IKEA. De får också tillgång till en heminredningskonsulent i två timmar för att få hjälp att skapa ett personligt hem. Dessutom får kunden hjälp med att t ex montera möbler eller hänga lampor i två timmar av Skanska.

3.2 *BoKlok Radhus*

BoKlok Radhus ger de många människorna chansen att bo i ett eget hus. Ett modern, yteffektivt hus med alla funktioner som en modern familj behöver och till ett pris de har råd med. Kundundersökningar vi gjorde när vi utvecklade radhuset visade att goda lösningar för funktioner som tvätt, förvaring, ljus, rymd och ett kök där hela familjen kan samlas är ofta svåra att hitta i de radhus som finns på marknaden. I BoKlok radhuset har vi lagt speciellt fokus på att lösa dessa funktioner.



BoKlok Radhuset har vi döpt till Möckeln. Det har en träfasad med panel i två bredder för att skapa liv i fasaden. De rena linjerna och pulpettakets ger huset och ett rent och modernt uttryck. Radhusets fasad målas i någon av följande färger; vit, grå,

svart, röd eller en kombination av svart och vit.

Husen har en entréfasad med ett utvändigt förråd och baksidan utgörs av en privat trädgård.

På första våningen har husen en funktionell entré, ett kombinerat badrum/tvättstuga and ett rymligt kök och ett vardagsrum. På andra våningen ligger de tre sovrummen samlade tillsammans med ytterligare ett funktionellt familje-badrum. För att säkerställa ljuset i mitten av radhuset finns det ett takfönster ovanför trappan.



3.3 Villa BoKlok

Villa BoKlok står för ett modernt och ekonomiskt boende som passar många familjers plånbok. Husen byggs och säljs endast i färdiga grupphusområden och idén är att kunden gör en del av jobbet själv. Villan levereras i ett grundutförande och kunden färdigställer den sedan själv. Kunden bestämmer vilka material de vill ha och hur villan ska se ut. Kunden får måla, lägga golv och sätta in vitvaror. Vill man inte göra detta själv erbjuder vi tillvalspaket till konkurrenskraftiga priser.

Villa BoKlok finns i två modeller:



VILLA SKÅNE med fasader av stående, slät funkispanel av trä och sadeltaket har släta grå takpannor.



VILLA VÄRMLAND har fasader med mer traditionell liggande träpanel och sadeltaken har kupade grå takpannor.

Fasaderna finns i färgerna rött, svart, grått, vitt och gult.

Många kunder har fått tycka till om Villa BoKloks planlösning. Även om vi har stor erfarenhet och expertis inom både husbyggande och möblering, så är det de som ska bo i husen som vet bäst vad som fungerar. Vi har ritat, frågat och ritat igen. Och frågat igen.



Bottenvåningen på 92 kvm har blivit öppen och ljus tack vare extra takhöjd och många och stora fönster. Placeringen av fönstren har styrts av principen att var man än går i huset ska man möta ljus.

Den moderna familjen består av individer som alla har mycket egna aktiviteter. Tack vare den öppna planlösningen kan man vara tillsammans under den tid man är hemma. Sover gör man i en avskild del med tre sovrum.



Köket är rymligt och det finns möjlighet att bygga en köksö. Badrum och tvättstuga i kombination har plats för dubbla vaskar och badkar. Vardagsrummets golv är så starkt att du kan installera en braskamin. Vinden är din att inreda själv. Här finns el och vvs framdraget; väggar och tak är konstruerade så att det är enkelt att sätta in fönster. Kunden får ytterligare 52 kvm med över 3,5 meter upp tillnock att inreda när familjen växer. Tillsammans med IKEA har vi tagit fram en samling idéskisser att utgå från.

4 Finansiering

Att bo i ett BoKlok hus kostar inte mer än att de flesta har råd med det. Vi har ett samarbete med Nordea som ger förmånliga villkor för kunden och en trygghet i att den månatliga kostnad vi uppger vid försäljningen blir verklighet.

5 Kunderna är nöjda

Vi mäter hur nöjda våra kunder är i varje BoKlok projekt. 3 månader efter kunderna har flyttat in får alla deltaga i en undersökning som utförs av ett oberoende företag. Vi har ständigt höga nivåer på dessa mätningar, ofta över 90% och med ett snitt på 84%.



6 Produktion

Husen byggs i moduler på fabrik. Att bygga inomhus i en torr och varm miljö ger naturligtvis stora fördelar. Vi kan bygga annorlunda t ex byggs taket färdigt innan det lyfts på plats vilket ger stora tidsvinster och ergonomiska fördelar. Man undviker fukt och dåligt väder. Våra medarbetare gör samma sak om och om igen och blir experter på det de gör och kan därför effektivisera och minimera fel.

Modulerna transporteras sedan på lastbil till byggplatsen. Där monterar man ett helt hus med 6 lägenheter på mindre än en dag. På kvällen är taket på och byggnaden är helt vattentät. Allt detta medför en mycket rationell byggproduktion som ger oss hög kvalitet till ett lågt pris.

7 BoKlok allmänt

BoKlok är ett samarbete mellan IKEA och Skanska som bygger på att skapa ett bra boende till en lägre kostnad. BoKlok är också anpassat till dagens krav på ett modernt boende. Numera består många hushåll av en eller två personer som vill få lite över till andra värden och för dem erbjuder vi BoKlok flerfamiljshus.

När det lite mindre hushållet sedan blir större, men fortfarande vill ha pengar över till annat har vi nyligen lanserat Villa BoKlok i Sverige och BoKlok radhus i Danmark och Norge.

I Sverige har det hittills byggts ca 3000 BoKlok lägenheter, fördelat över stora delar av vårt land. Dessutom har vi byggt och bygger i både Danmark, Norge, Finland och Storbritannien så totalt har det byggts nästan 4.000 lägenheter och villor.

Vi ser ett ökande intresse för BoKlok, vår nuvarande årstakt ligger på knappt 600 lägenheter och de kommande åren ser vi en betydande ökning.

Det finns en rad fördelar med att BoKlok husen har byggts tidigare. Bland annat undviks eventuella barnsjukdomarna samtidigt som kostnaden optimeras. Man behöver inte rita, det som redan finns färdigt...