



Sadelmakaren 1

VÄRNAMO

nivika.



*Med fokus på kvalitet
och hållbarhet*

SADELMAKAREN 1, VÄRNAMO

ETT BEKVÄM BOENDE I TRIVSAM OMGIVNING. HEMMA FÖR DIG?

Med fokus på kvalitet och hållbarhet bygger vi ett modernt hus som ska hålla över generationer. Perfekt för dig som vill bo med närhet till både centrum och grönskande natur. I populära området Gröndal i Värnamo bygger vi bostadskvarteret Sadelmakaren som består av 130 hyresrätter på 1-4 rok med fina materialval och bra planlösningar. På innergården av husen finns det två lekplatser anpassade för både för yngre och äldre barn.

Grönskande & centrumnära Gröndal

Området Gröndal ligger på promenadavstånd till Värnamo Centrum, och här bor du nära allt. I området finns skolor och förskolor, handel, restauranger, högskola och järnvägsstation. Mycket av det du behöver i vardagen finns precis runt hörnet. Gröndal är centrumnära men med skog, ängar och elljusspår i närområdet



SNABBFAKTA

Byggstart	2021
Inflyttning	Sommaren 2023
Arkitekt	BSV arkitekter & ingenjörer ab
Antal lägenheter	130 st hyresrätter
Antal byggnader	4 huskroppar med underliggande garage
Lägenhetstyper	1-4 rok
Lägenhetsfördelning	1 rok: 15 st (ca 30-35 kvm), 2 rok: 34 st (ca 42-55 kvm) 3 rok: 57 st (ca 71-76 kvm), 4 rok: 24 st (ca 80-85 kvm)
Tvätt & torktumlare	Ingår i alla lägenheter (alternativt kombimaskin)
Diskmaskin	Ingår i alla lägenheter
Uthyrning	Via Nivikas bostadskö, läs mer på nivika.se/sadelmakaren



Hiss



Laddplatser



Miljöhus



Solceller



Cykel-parkering

AVSTÅND TILL



Busshållsplats 50 m



Motionsspår 3 km



Sjukhus 1,5 km



Livsmedelsaffär 100 m



Gym 300 m



Skola/förskola från 300 m



*Genomgående ljusa och luftiga
lägenheter med härliga sociala ytor*

GENOMTÄNKTA MATERIALVAL

På Sadelmakaren har vi använt oss av omsorgsfullt utvalda material, material tillverkade för att hålla i många år. Vårt val av högkvalitativa produkter och material är ett naturligt steg i att ta klivet mot ett mer hållbart samhälle. Våra lägenheter är genomgående ljusa och luftiga med härliga sociala ytor, och för att uppleva lugn och ro i hemmet har vi valt ljudisolerade treglasfönster samt rejäla ytterdörrar med inbyggd säkerhet och ljuddämpning. När du kliver in i lägenheterna ligger det granitkeramik på hallgolvet, ett tåligt och underhållsfritt golv. I sovrum, kök vardagsrum ligger det en 2-stavs ekparkett, ett vackert och hållbart golv som ger en varm känsla och är skönt att gå på. Golvlisterna matchar och är även de i ek. Väggarna i lägenheterna är ljusa och fönsterbänkarna i kalksten ger ett tidlöst intryck. De flesta lägenheterna har balkonger medan lägenheterna på första plan har trevliga uteplatser.

FOKUS PÅ DETALJER

Känslan av att flytta till ett alldeles nybyggt hem är obeskrivlig, och det är en känsla vi vill att du ska behålla länge. Därför har vi lagt mycket omsorg vid val av material och utrustning i bostaden.



2-stavs ekparkettgolv med socklar i ek. Innerdörrar i mörk ekbets



Entrégolv i granitkeramik med eksocklar



Fönsterbänkar i marmor för ett stilrent intryck



Kakel och klinker i duschrum och toaletter

KÖKET – HEMMETS SAMLINGSPLATS

Köket är en viktig plats i ett hem och det ska tåla att både laga mat i och dessutom vara trivsamt. Som en av de mest använda och sociala ytorna i ett hem ställer det krav på både design och funktion. För att möta dessa förväntningar har vi utrustat köket med rostfria vitvaror från välkända och pålitliga tillverkare. Diskmaskin, mikrovågsugn, induktionshäll, ugn och fläkt ingår i varje lägenhet. Materialen i köket är moderna och ger ett välkomnande intryck. Vi har valt ljusa stilrena materialval med ljusgrå väggar och ekparkett, samt bänkskivor tillverkade av slitstark högtryckslaminat.



Rostfria vitvaror med ugn i bekväm arbetshöjd



Bänkskiva i högtryckslaminat med underlimmad diskho



*...en plats att spendera
mycket tid i*





ÖVERSIKT

Lägenheterna på Sadelmakaren är fördelade på fyra olika byggnader, där de två större husen (1 och 4) utmed Halmstadsvägen består av 5-6 våningsplan och de två mindre husen (2 och 3) utmed Fredsgatan har 3 våningsplan var. Varje byggnad har hiss så du bekvämt kan ta dig till lägenheten när du inte kan eller vill ta trapporna. Alla trapphus nås direkt från garaget.

Bilgaraget som ligger under husen och gården består av 87 parkeringsplatser, varav 10 platser är utrustade med laddmöjligheter för el- och hybridbilar. På gatuplan finns ytterligare 5 parkeringsplatser mellan hus 2 och 3.



- ① **HUS 1** - det vita huset utmed Halmstadsvägen med de vackert rundade balkongerna riktade mot alla fyra vädersträck. Byggnaden består av 38 lägenheter fördelade på sex våningsplan.
- ② **HUS 2** - det grå huset utmed Fredsgatan med balkonger i öst- och västläge. Byggnaden består av 12 st lägenheter fördelade på tre våningsplan.
- ③ **HUS 3** - det träfärgade huset utmed Fredsgatan även detta med balkonger i öst- och västläge. Byggnaden består av 12 st lägenheter fördelade på tre våningsplan.

- ④ **HUS 4** - det flerfärgade huset utmed Halmstadsvägen med balkonger i flera olika vädersträck. Byggnaden består av 68 st lägenheter fördelade på fem våningsplan.
- ⑤ **NERFART P-HUS** - Garage med 87 parkeringsplatser kan nås från alla trapphus.

1 rum och kök om 35 m²
på andra våningen



2 rum och kök om 43 m²
på andra våningen



3 rum och kök om 70m²
på tredje våningen



EXEMPELLÄGENHET

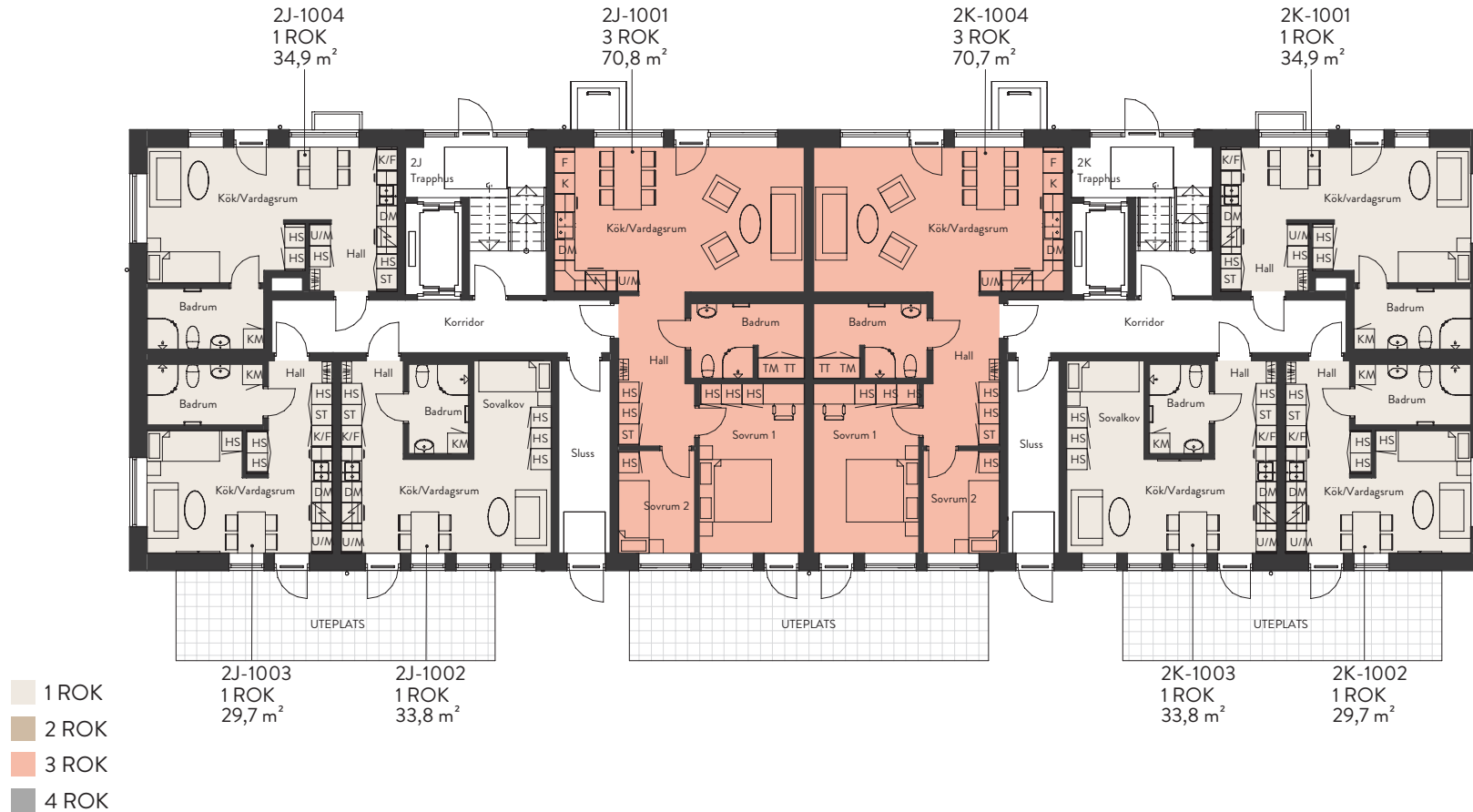
Vi har tagit fram 3D-bilder föreställande exempellägenheter för att du ska kunna inspireras och få i gång tankarna på hur du kan inreda just din lägenhet. Observera att exempelbilderna kan skilja sig något ifrån verkligheten.



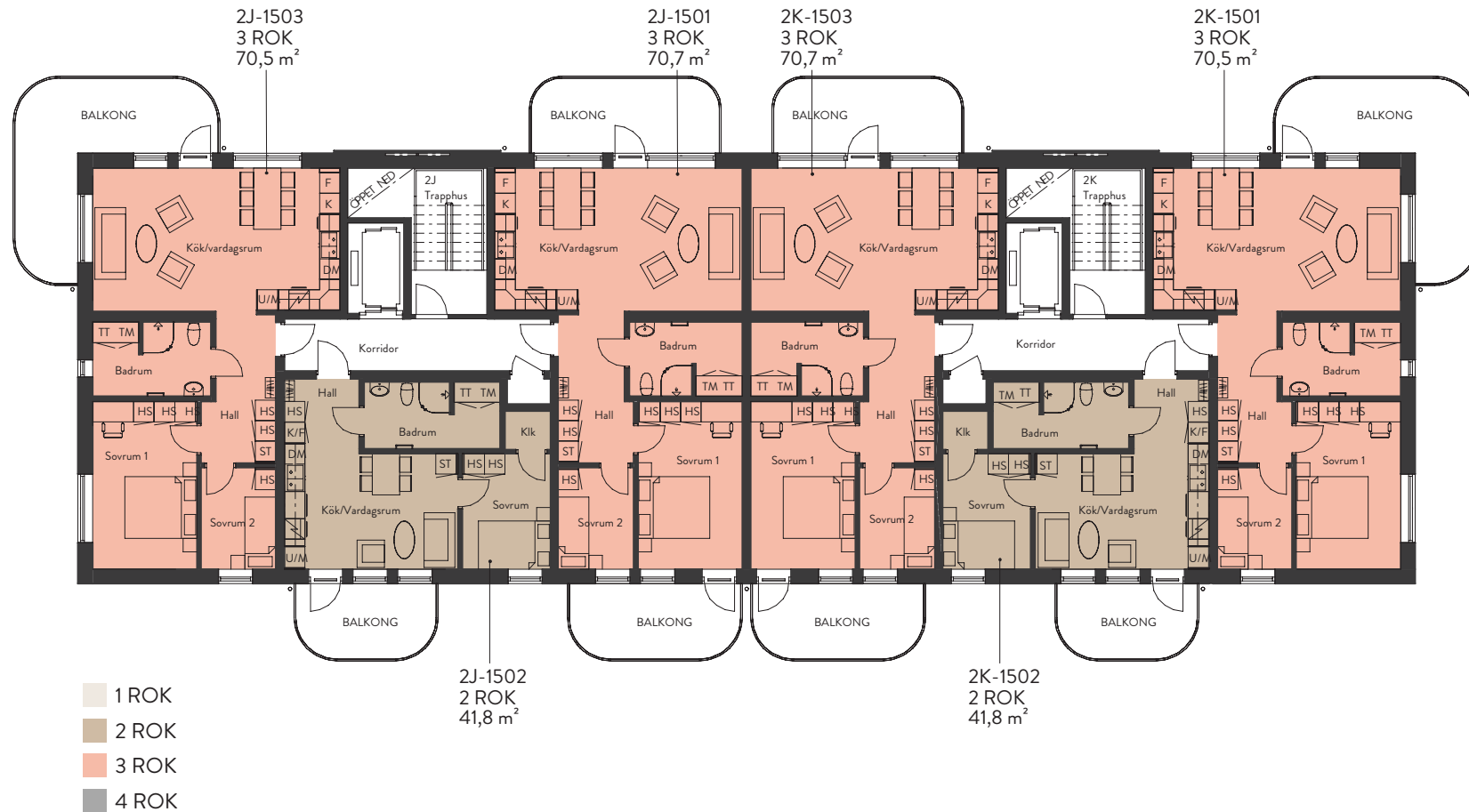
4 rum och kök om 84 m²
på tredje våningen

VÅNINGSPÅN

HUS 1, bottenplan

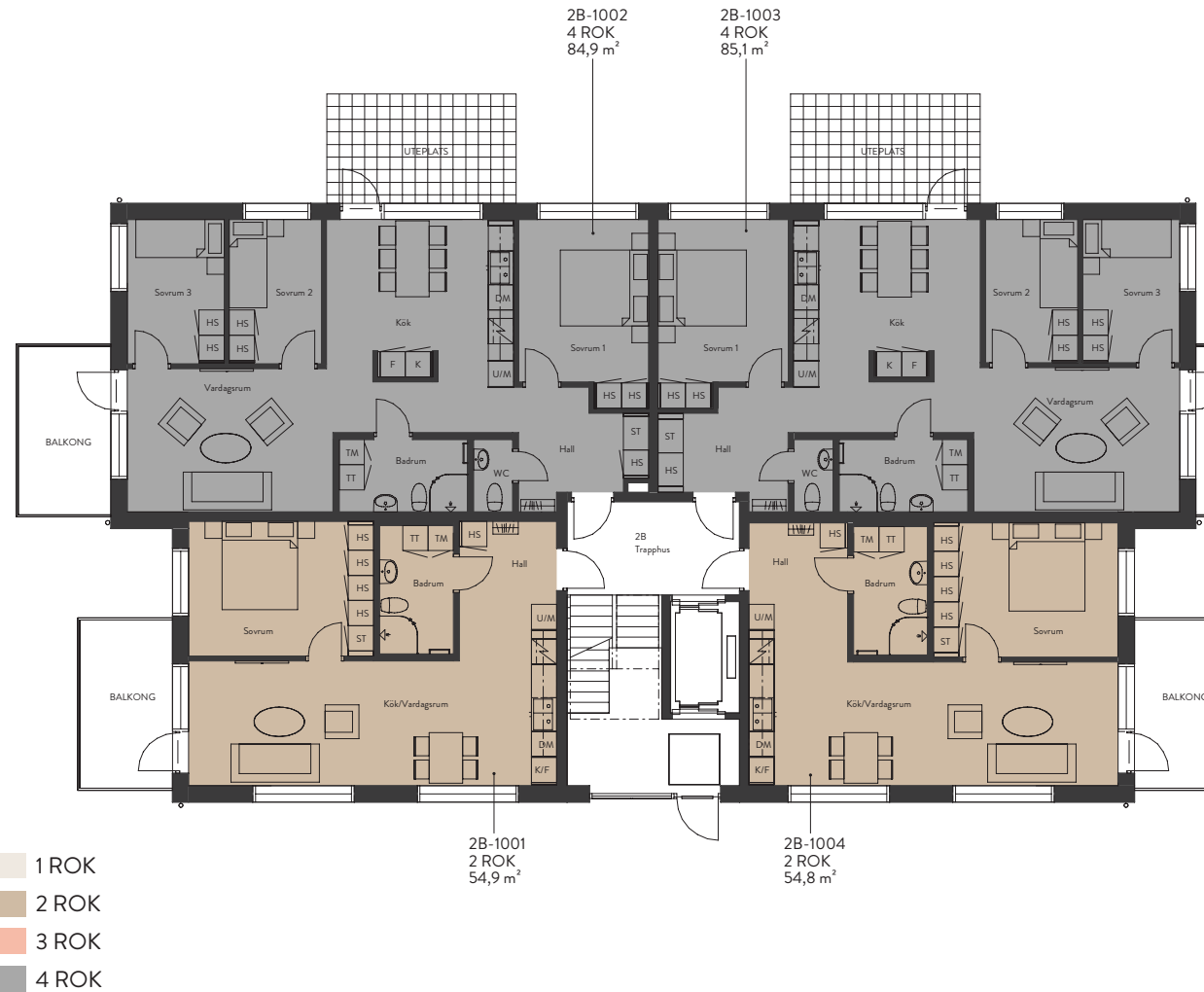


HUS 1, plan 2, 3, 4, 5 och 6



VÅNINGSPÅN

HUS 2, plan 1

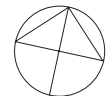


HUS 2, plan 2 och 3



VÅNINGSPÅN

HUS 3, plan 1

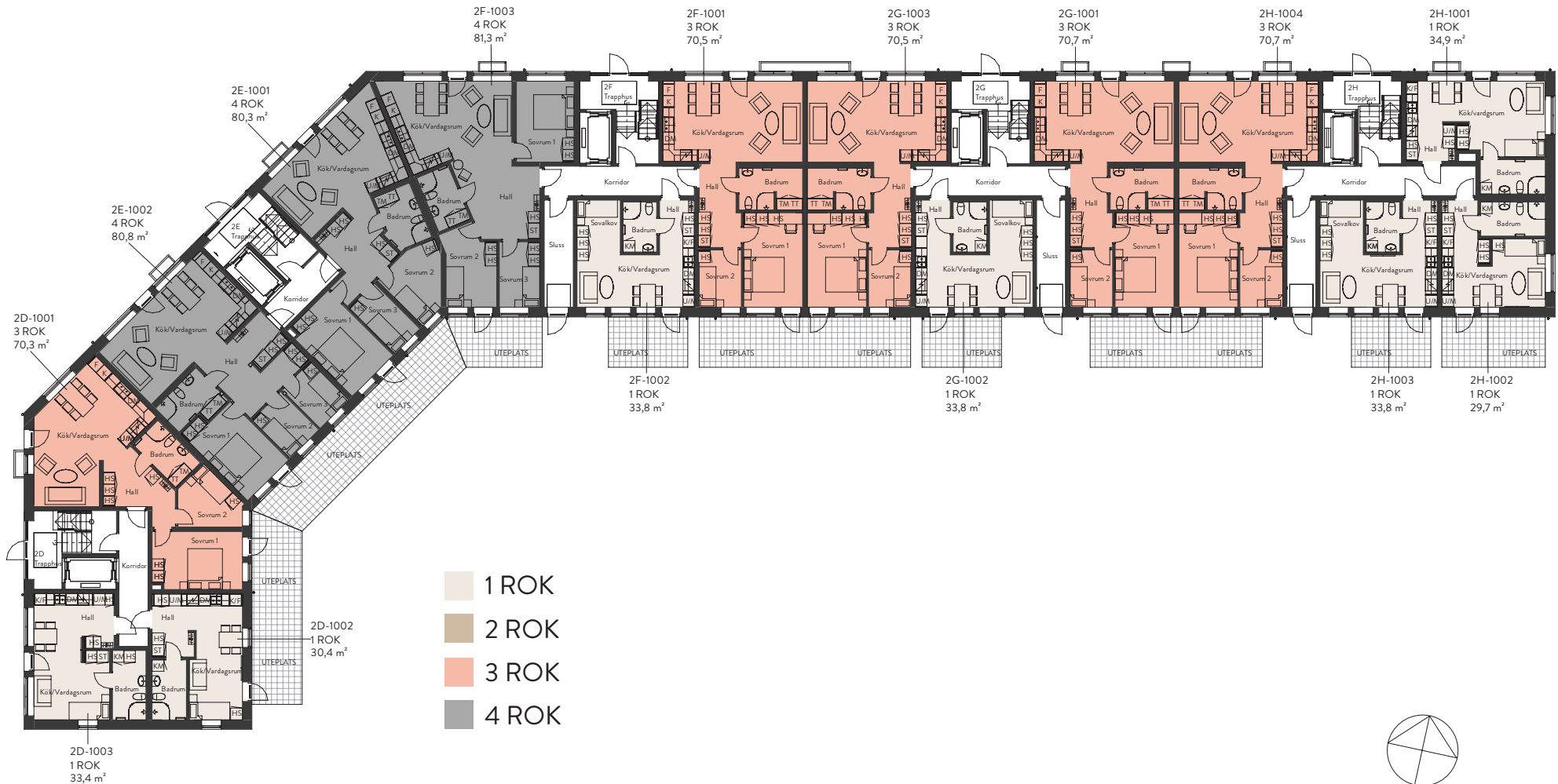


HUS 3, plan 2 och 3

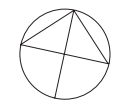
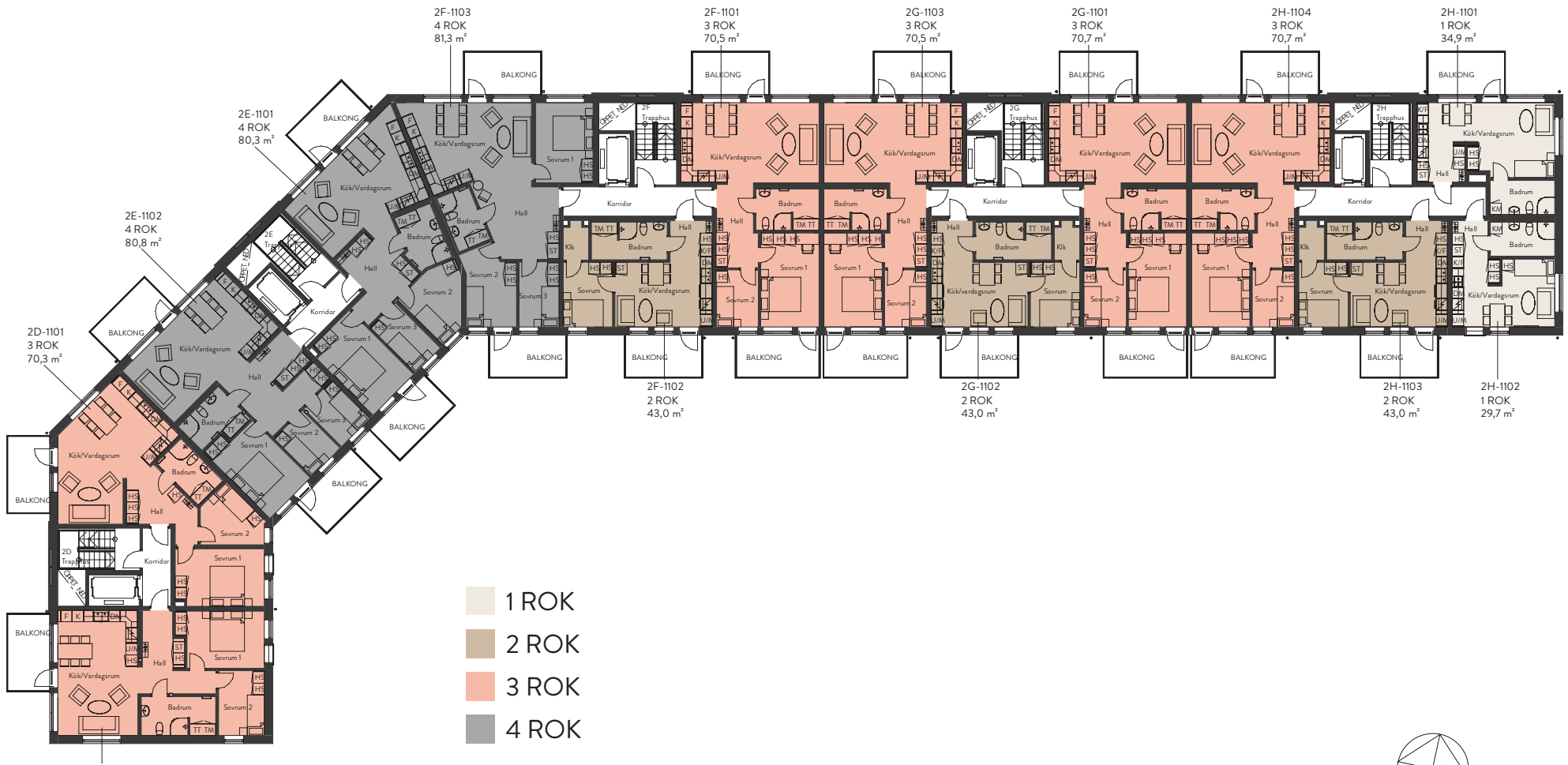


VÅNINGSPÅN

HUS 4, bottenplan



HUS 4, plan 2



VÅNINGSPÅN

HUS 4, plan 3, 4 och 5



MATERIALSPECIFIKATIONER

HALL

GOLV	Grått granitkeramik i entré, 2-stavs ekparkett*
GOLVLIST	Lackerad ek
VÄGG	Målat, ljusgrått
TAK	Målat vitt
TAMBURDÖRR	Eksfolierad ståldörr
GARDEROBER	Hylla och klädstång
STÄDSKÅP	Hylla, slanghållare och medicinskåp
ÖVRIGT	Hatthylla

KÖK

GOLV	2-stavs ekparkett*
GOLVLIST	Lackerad ek
VÄGG	Målat, ljusgrått
TAK	Målat, vitt
FÖNSTERBÄNK	Marmor
DISK & KÖKSÄNK	Rostfri diskho infälld i bänkskiva av grå högtryckslaminat
STÄNSKYDD	Högtryckslaminat, grå
KÖKSINREDNING/SKÅP	Ljusgrå luckor.
HANDTAG	Borstad aluminium
VITVAROR	Rostfritt, keramikhäll och inbyggd ugn, mikrovågsugn, kyl och frys, (kyl/frys-kombination i 1 rok), diskmaskin och spisfläkt.

VARDAGSRUM

GOLV	2-stavs ekparkett*
GOLVLIST	Lackerad ek
VÄGG	Målat, ljusgrått
TAK	Målat, vitt
FÖNSTERBÄNK	Marmor
ÖVRIGT	Fönsterdörr

BAD/TVÄTT

GOLV	Grått klinker med golvvärme
VÄGG	Vitt kakel
TAK	Akustikplattor vit
INNERDÖRR	Mörkt ekbetsade
DUSCH	Duschväggar klarglas
TVÄTT & TORK	Tvättmaskin och torktumlare i vitt, skåp samt bänk och överskåp
MÖBELPAKET	Spegel 600 mm med belysning. Handfat med underskåp. Elektrisk kromad handdukstork.

SOVRUM

GOLV	2-stavs ekparkett*
GOLVLIST	Lackerad ek
VÄGG	Målat ljusgrått
TAK	Målat vitt
INNERDÖRR	Mörkt ekbetsade
FÖNSTERBÄNK	Marmor
GARDEROBER	Hylla och klädstång
LINNESKÅP	Fem hyllplan
ÖVRIGT	Högsåp enligt ritning

*) vissa lägenheter har golv i ett ljusare träslag, se lista på sidan 23

ÖVRIG BESKRIVNING

Invändig takhöjd

Generellt 2,50 m med undantag för våtutrymmen där det är nedsänkt innetak till ca 2,30 m. Inklädda ventilationskanaler i tak kan förekomma.

Innerdörrar

Mörkt ekbetsade innerdörrar med vita foder och karmar.

Invändig målning

Ljusgrå väggar, kulör NCS S1000-N.

Övrig inredning

Hatthylla, gardinbeslag.

Uppvärmning /installationer

Fastigheten ansluts till det kommunala fjärrvärmenätet via undercentral samt bergvärme. Värme via radiatorer.

Ventilation

Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning placerad i WC/ Dusch- och Tvätttrum.

El- och vattenförbrukning

Varje lägenhet har mätare för förbrukning av hushållsel samt kall- och varmvatten.

Tv-, tele-, och datainstallationer

Fastigheten är vid inflyttning ansluten till ett öppet fibernät som levereras av Net at Once. Hyresgästen tecknar eget abonnemang för bredband, tv och telefoni direkt med operatören.

Uteplatser

Lägenheterna på markplan har en plattbelagd uteplats med betongplattor.

Belysning

Invändiga belysningsarmaturer i badrum samt under överskåp i kök och tvätt.

Förråd

Kallförråd finns till varje lägenhet i källarplan.

Parkering

Separat avtal för parkeringsplats.

Cykelplatser

Cykelplatser finns på området.

Sophantering

Hushållsavfall sorteras i gemensamma djupkärlsbehållare på gården. Övrigt avfall lämnas på kommunens återvinningsstationer.

VISSA LÄGENHETER HAR LJUSARE GOLV

För att möta kraven på ljus i lägenheterna enligt Miljöbyggnad Silver har vi valt ett annat, lite ljusare golvmaterial i vissa av lägenheterna.

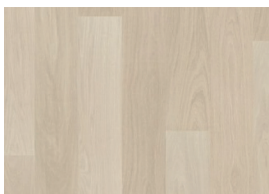
Detta berör följande lägenheter:

HUS 1

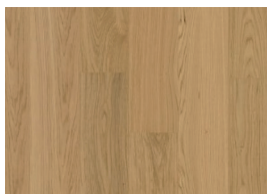
2J-1001, 2J-1202, 2K-1003, 2K-1004, 2K-1203

HUS 4

2D-1001, 2D-1101, 2D-1201, 2D-1301, 2D-1401, 2E-1001, 2E-1002, 2G-1001, 2G-1101, 2G-1201, 2H-1003, 2H-1004, 2H-1103, 2H-1104, 2H-1203



Ljust golv



Standard golv

Nivika Fastigheter AB förbehåller sig rätten till ändringar och reserverar sig för eventuella feltryck och avvikelser i utförandet som beskrivs i denna broschyr.

MILJÖCERTIFIERING – EN VÄG TILL HÅLLBARA BYGGNADER

Byggnaderna på Sadelmakaren byggs i enlighet med Miljöbyggnad Silver 3.1 vilket omfattar de viktigaste miljöpåverkande byggnadsaspekterna och kvalitetssäkrar samtidigt inomhusklimatet. Byggnaderna bedöms inom områdena energi, inomhusmiljö och material. Även ljudmiljön, ventilation och solskydd är några aspekter som har betydligt bättre standard på nivå Silver än byggnader som håller nivå Brons..

Taken på Sadelmakarens byggnader är försedda med 288 solcellspaneler, vilket ger en installerad effekt på 113,8 kWp. El som till största del används till fastighetens gemensamma elförbrukning som till exempel utomhusbelysning, elbilsladdning och ventilationsaggregat.

HITTA HEM – HOS OSS.

Om du är intresserad av att hyra en av lägenheterna på Sadelmakaren kan du läsa här nedan om hur du ska gå till väga. Har du några övriga frågor är du alltid välkommen att kontakta oss.

Hur du anmäler intresse

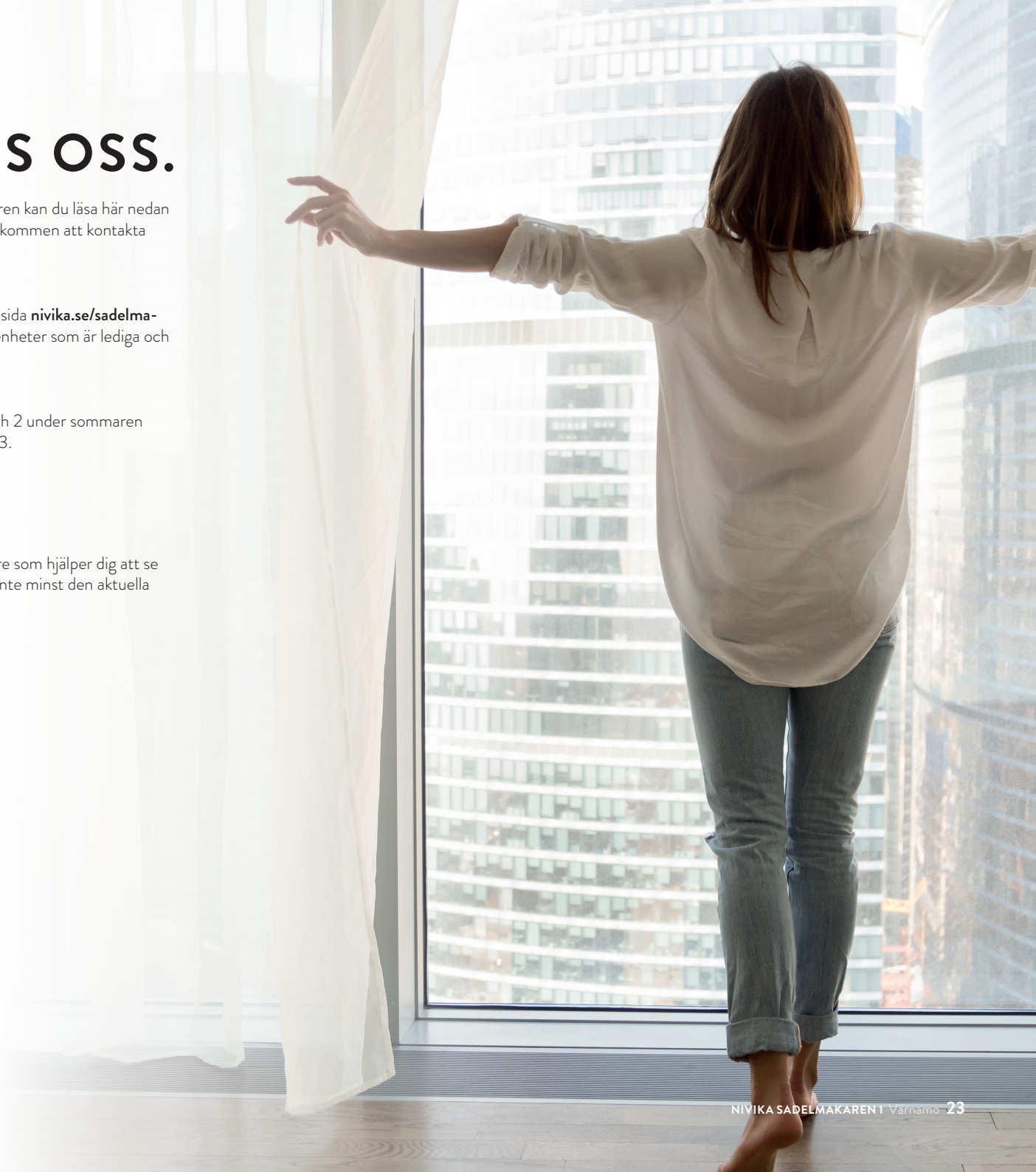
För att anmäla ditt intresse för en lägenhet gå in på vår projekthemsida nivika.se/sadelmakaren. Där kommer du hitta en lägenhetsväljare som visar vilka lägenheter som är lediga och det är även där du gör din intresseanmälan.

Inflyttning

Inflyttning planeras i två etapper med första inflyttningen i hus 1 och 2 under sommaren 2023 och den andra inflyttningen i hus 3 och 4 under hösten 2023.

LÄGENHETSVÄLJARE

På vår hemsida nivika.se/sadelmakaren finner du en lägenhetsväljare som hjälper dig att se vilka lägenheter som finns lediga, deras placering i byggnaden och inte minst den aktuella hyran.



The background of the entire image is a dark grey wood grain pattern with light grey lines. The grain runs vertically and has a wavy, organic appearance with several prominent knots or swirls.

nivika.

Tfn. 010-263 61 00
www.nivika.se