



*Sadelmakaren 1*

VÄRNAMO

**nivika.**



## SNABBFAKTA

Byggstart	2021
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 och torktumlare	Ingår i alla lägenheter (alternativt kombimaskin)
Diskmaskin	Ingår i alla lägenheter
Uthyrning	Via Nivikas bostadskö, läs mer på <a href="http://nivika.se/sadelmakaren">nivika.se/sadelmakaren</a>



Hiss



Laddplatser



Miljöhus



Solceller



Cykel-parkering



## SADELMAKAREN 1, VÄRNAMO

# EN BEKVÄM OCH 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 både för yngre och äldre barn.

### Grönskande & centrumnära Gröndal

Området Gröndal ligger på promenadavstånd till Värnamo Centrum. Du bor nära allt viktigt skolor och förskolor, handel, restauranger, högskola och järnvägsstation. En cykeltur tar dig snabbt in till centrum, och mycket av det du behöver i vardagen finns runt hörnet. Centrumnära men med skog, ängar och elljusspår i närområdet.



### AVSTÅND TILL



Busshållsplats 50 m



Sjukhus 1,5 km



Gym 300 m



Motionsspår 3 km



Livsmedelsaffär 100 m



Skola/förskola 300 m / 1 km



## GENOMTÄNKTA MATERIALVAL

Lägenheterna i Sadelmakaren består av väl valda material enligt vår Nivika standard, gjorda för att hålla i många år. Valet av produkter och material i hög kvalitet är ett naturligt steg i att ta klivet mot ett hållbart samhälle. Genomgående ljusa och luftiga lägenheter med härliga sociala ytor och för att uppleva lugn och ro i hemmet har vi valt ljudisolerade treglasfönster samt rejäla ytterdörrar för säkerhet och ljuddämpning. När du kliver in i lägenheterna ligger det klinkers i granitkeramik på hallgolvet, tåligt och underhållsfritt. På övriga golv ligger 2-stavs ekparkett ett vackert, hållbart golv som ger en varm träkänsla och är skönt att gå på, samtliga golvlistor är även de i ek. Väggarna är ljusa och fönsterna är treglasfönster med fönsterbänkar i hållbar kalksten som ger ett tidlöst intryck. De flesta lägenheterna har balkonger och lägenheterna på första plan har i stället trevliga uteplatser.

# FOKUS PÅ DETALJER

Känslan av att flytta till ett alldeles nybyggt hem är obeskrivlig. Det är en känsla som vi vill att du ska behålla länge. Därför har mycket omsorg lagts på val av material och utrustning i bostaden.



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



Granit/keramik klinker i entrén med eksocklar



Fönsterbänkar i kalksten för ett stilrent intryck



Kakel och klinker i duschrum och toaletter

# KÖKET – HEMMETS SAMLINGSPLATS

Köket är en viktig plats i ett hem, det ska tålas att användas och vara trivsamt. Det är en del av de sociala ytorna i ett hem, och en plats som det spenderas mycket tid i. För att möta förväntningarna i vardagen har vi utrustat köket med rostfria vitvaror från välkända, pålitliga, tillverkare. Materialen är moderna och ger ett snyggt intryck. Ljusa stilrena materialval med vita väggar och ekparket. Bänkskivorna är av vacker och slitstark högtryckslaminat. Diskmaskin, mikrovågsugn, induktionshäll, ugn och fläkt ingår i varje lägenhet.



Rostfria vitvaror med ugn i bekväm arbetshöjd

Bänkskiva i högtryckslaminat med underlimmad diskho









# BADRUM MED BEKVÄMLIGHET I FOKUS

Vi har valt inredningen i badrummen med stor omsorg och omtanke för att tillgodose trivsamma badrum. Ytskikten är behagliga och tidlösa, valda för att hålla i många år.

Badrummet med modernt vitt kakel och golv i grått lättskött klinker är utrustat med glasad duschvägg, handdukstork samt tvättmaskin och torktumlare. 1:orna har en kombimaskin med både tvätt och tork i ett. För ytterligare ökad komfort finns det vattenburen golvvärme i badrummet.



Rundad duschvägg i klarglas och elektrisk handdukstork



Tvätt- och torkmaskin inne i lägenheten, 1:orna har kombinationsmaskin med tvätt och tork i ett.

# ÖVERSIKT

Lägenheterna på Sadelmakaren fördelas 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 tre våningsplan. Varje byggnad har hiss så du bekvämt kan ta dig upp till lägenheten utan att behöva ta trapporna. Alla trapphus nås från garaget.

Det finns ett bilgarage med 87 parkeringsplatser, varav 10 platser är utrustade med laddmöjligheter för el/hybridbilar. Ytterligare 5 parkeringsplatser finns på gatuplan mellan hus 2 och 3.



- ① **HUS 1** - det vita huset utmed Halmstadsvägen med de vackert rundade balkongerna. 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 riktningar. Byggnaden består av 68 st lägenheter fördelade på fem våningsplan.
- ⑤ **NERFART P-HUS** - Garaget kan nås från alla trapphus.

1 rum och kök om 35 m<sup>2</sup>  
på andra våningen



2 rum och kök om 43 m<sup>2</sup>  
på andra våningen



3 rum och kök om 70m<sup>2</sup>  
på tredje våningen



## EXEMPELLÄGENHET

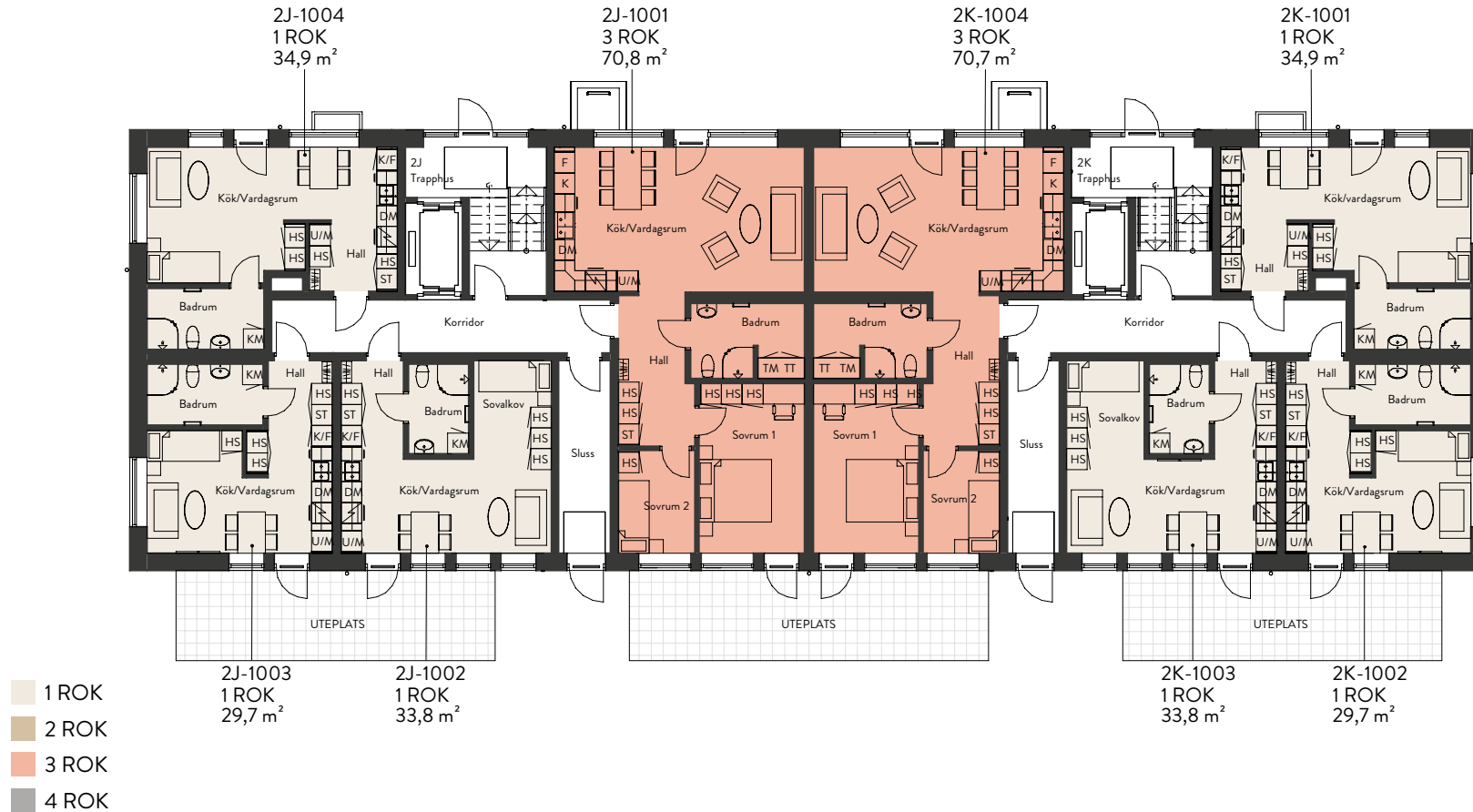
Vi har tagit fram 3D-bilder föreställande exempellägenheter för att du ska kunna inspireras och sätta i gång tankarna på hur du kan inreda din lägenhet. Observera att exempelbilderna kan skilja sig från verkligheten då vissa lägenheter skiljer sig något.



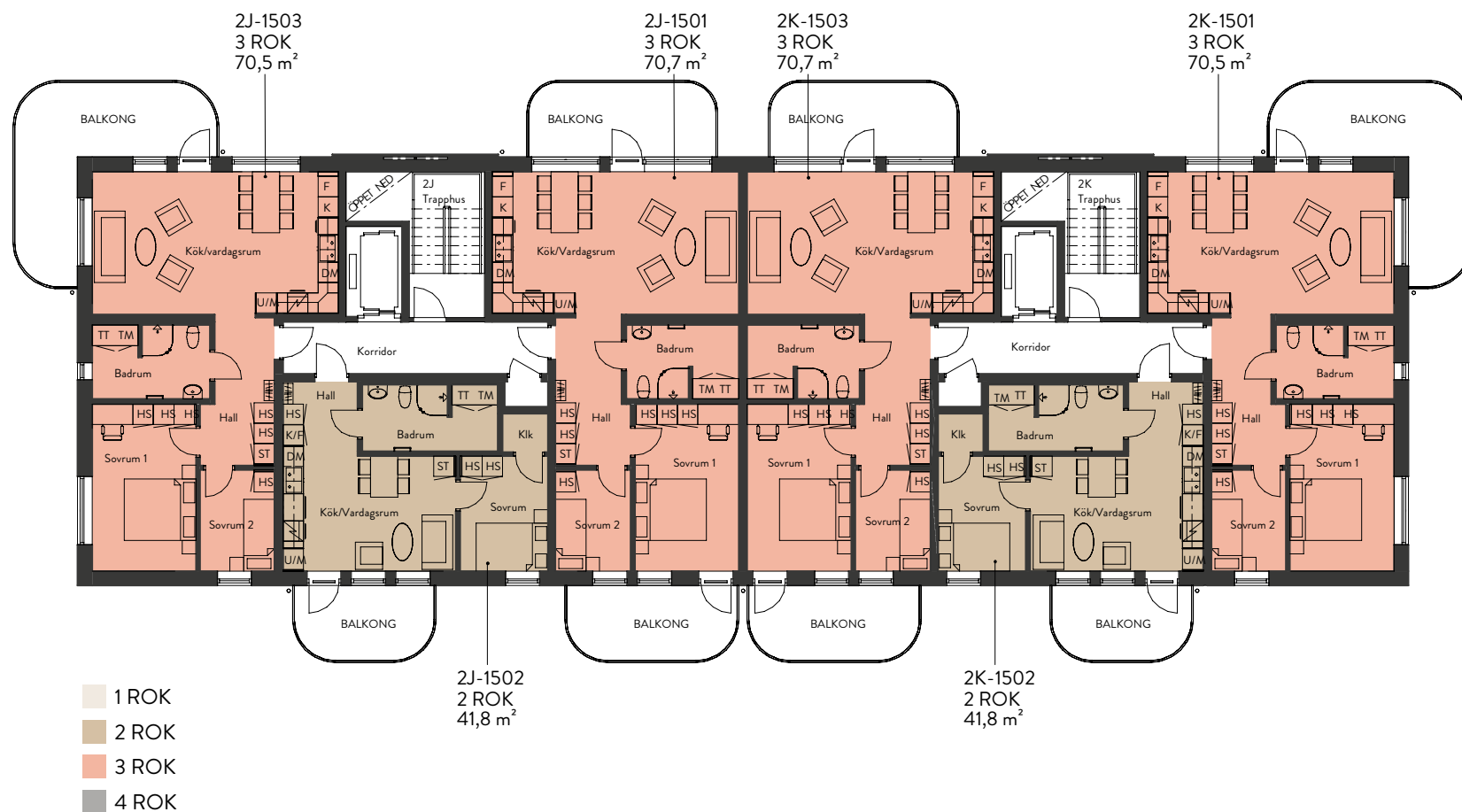
4 rum och kök om 84 m<sup>2</sup>  
på tredje våningen

# VÅNINGSPÅN

## HUS 1, bottenplan

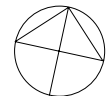
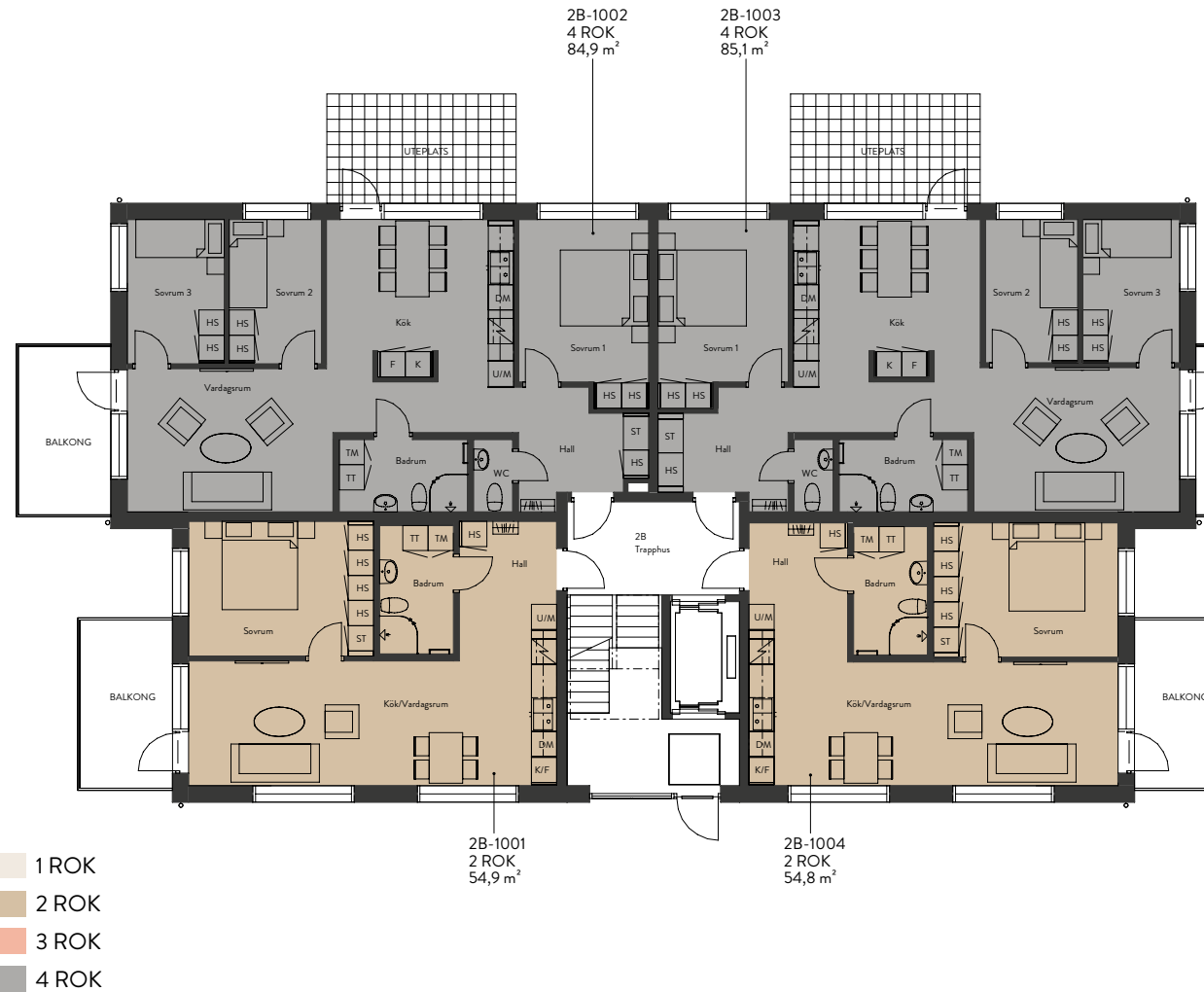


# HUS 1, plan 2, 3, 4, 5 och 6

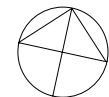
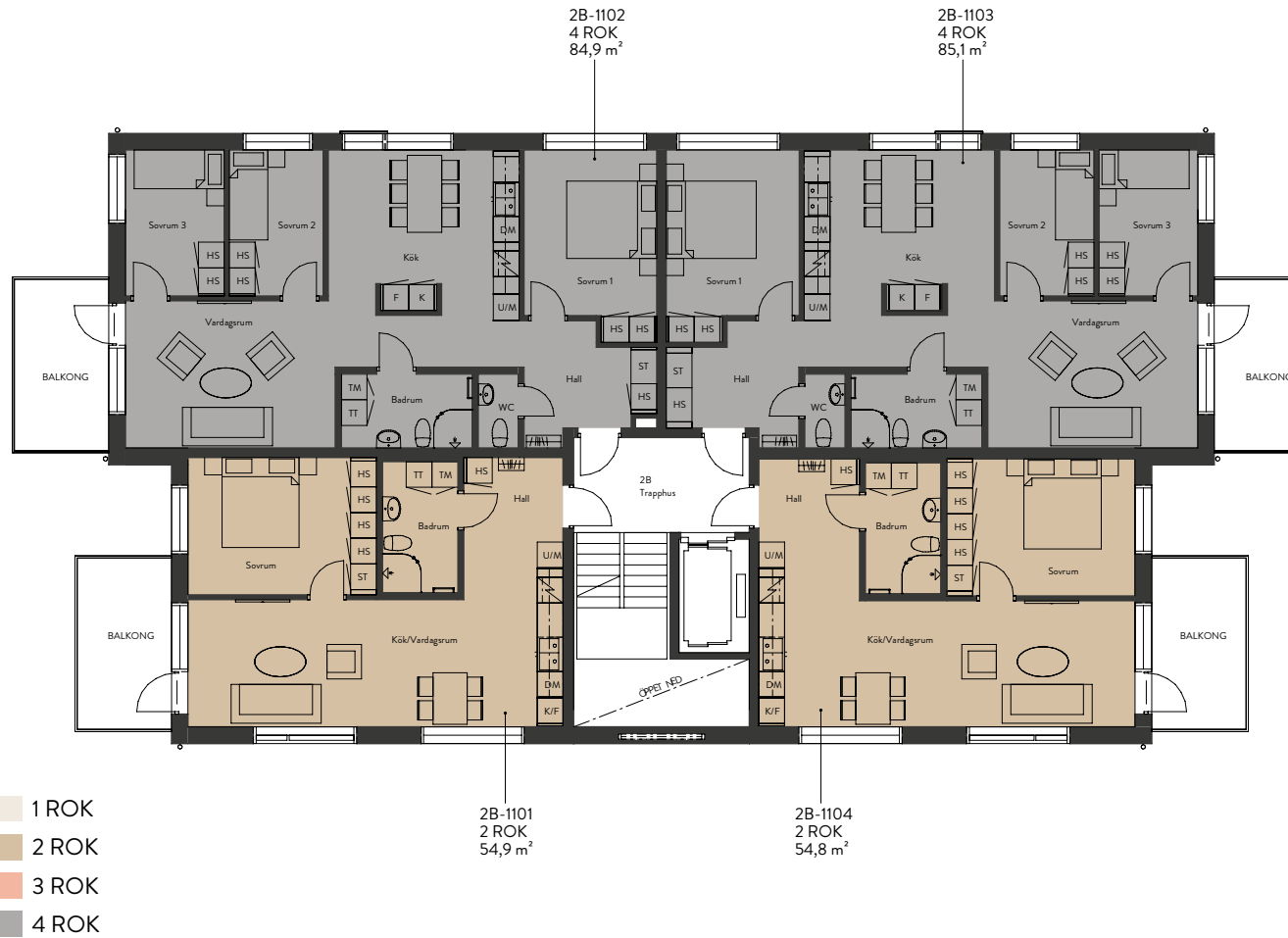


# VÅNINGSPÅN

HUS 2, plan 1

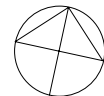


## HUS 2, plan 2 och 3



# VÅNINGSPÅN

HUS 3, plan 1



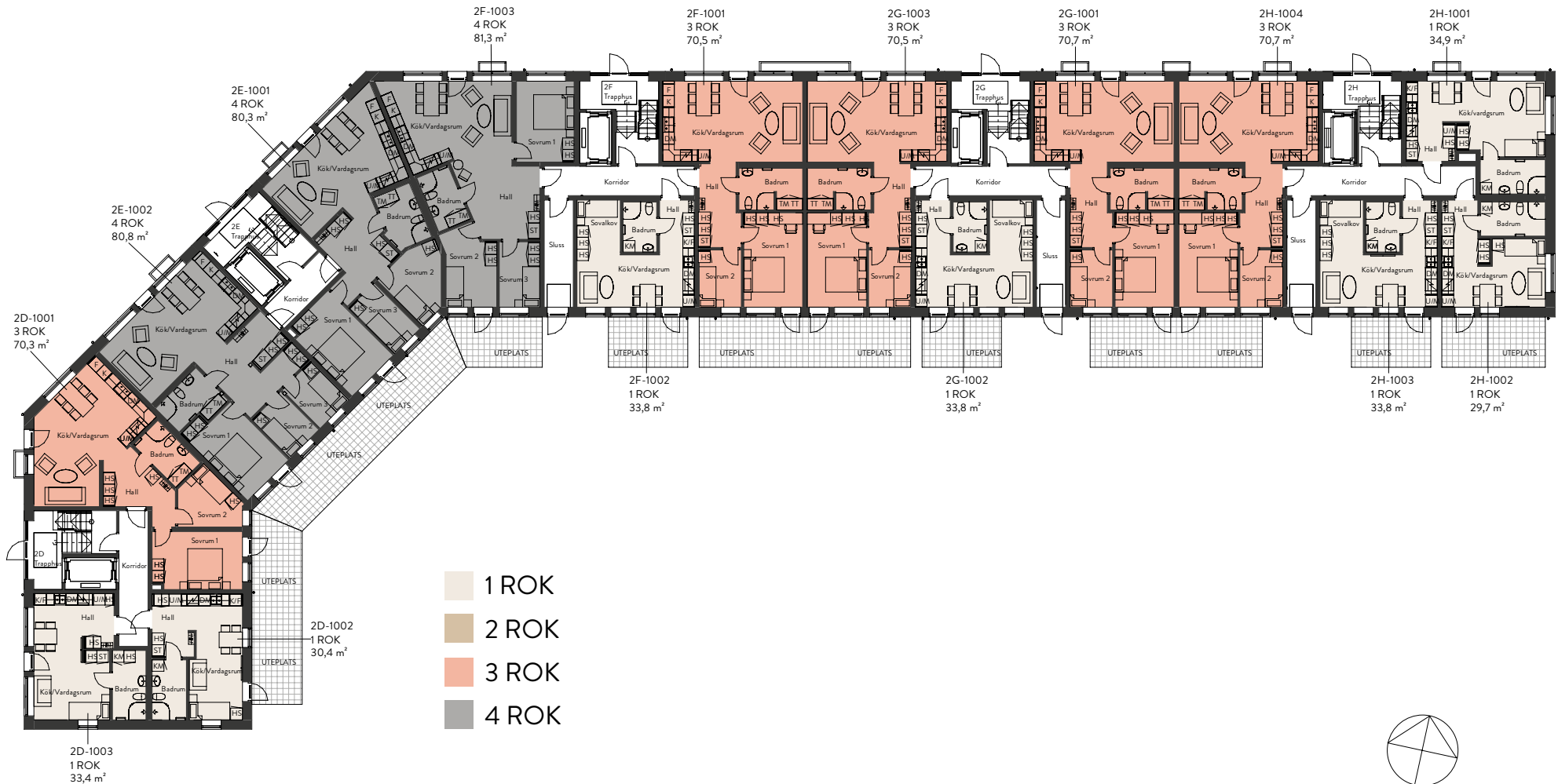


## HUS 3, plan 2 och 3

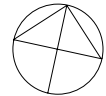
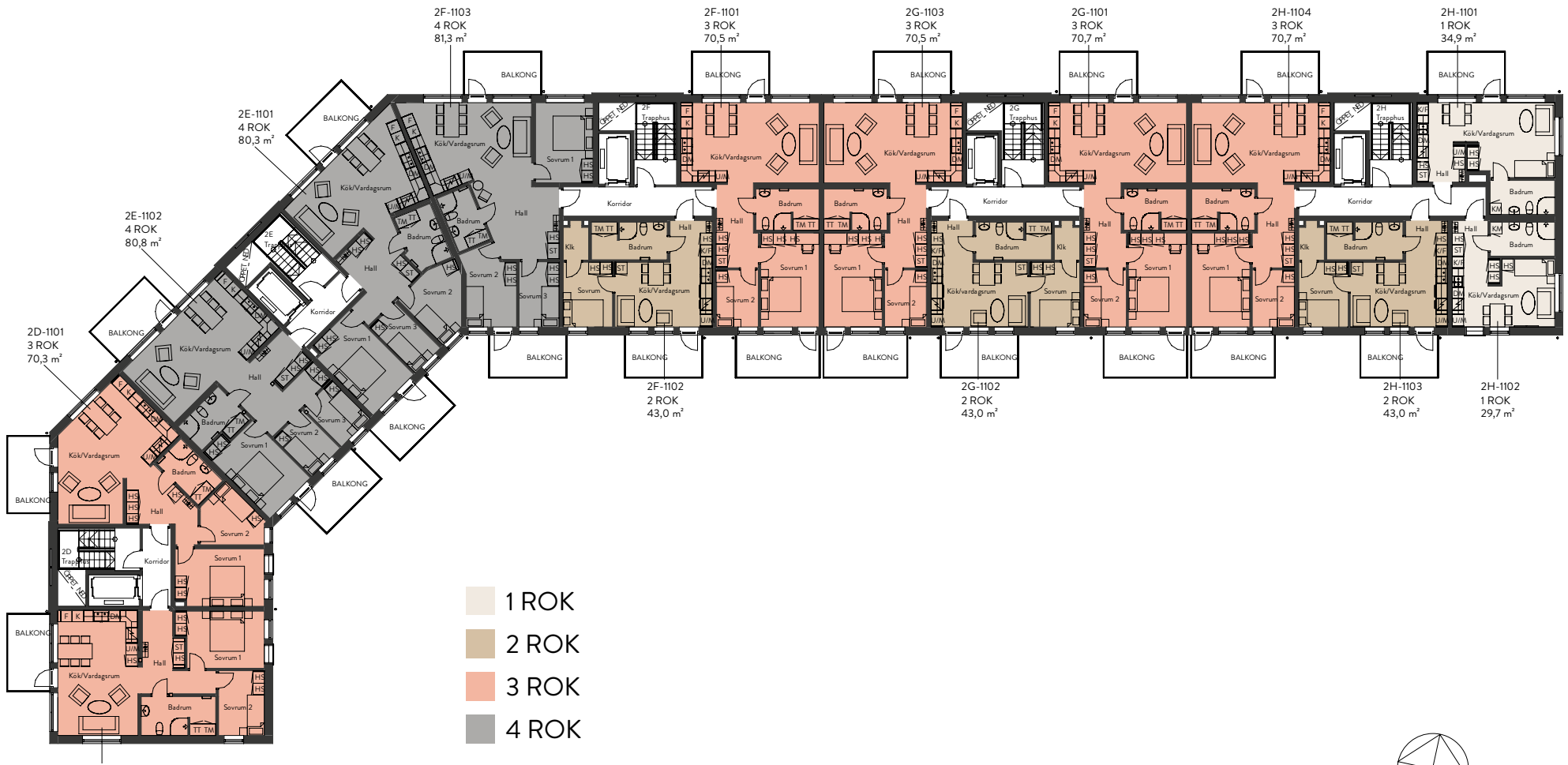


# VÅNINGSPÅN

## HUS 4, bottenplan



# HUS 4, plan 2



# VÅNINGSPÅN

HUS 4, plan 3, 4 och 5



# HITTA HEM – HOS OSS.

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

## **Hur du anmäler intresse**

Anmäl ditt intresse för en lägenhet på vår projekthemsida [nivika.se/sadelmakaren](https://nivika.se/sadelmakaren). Här kommer du hitta en lägenhetsväljare som visar vilka lägenheter som är lediga och även göra en 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.

## **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. Byggnaden bedöms inom områdena energi, inomhusmiljö och material. Ljudmiljön, ventilationen och solskyddet är några aspekter som synnerligen har bättre standard på nivå Silver än byggnader på nivå Brons.

Taken på Sadelmakarens byggnader är försedda med 288 solcellspaneler vilken ger en installerad effekt på 113,8 kWp som bl a används för fastighetens gemensamma elförbrukning i till exempel utomhusbelysning, elbilsladdning och ventilationsaggregat.



# MATERIALSPECIFIKATIONER

## HALL

GOLV	Grått klinker i entré, ekparkett*
GOLVLIST	Lackerad ek
VÄGG	Målat, ljusgrått
TAK	Målat vitt
TAMBURDÖRR	Ekfolierad ståldörr
DÖRRFODER	Massiv ek
ÖVRIGT	Hatthylla och högsåp enligt ritning.

## KÖK

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

## VARDAGSRUM

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

## BAD/TVÄTT

GOLV	Grått klinker med golvvärme
VÄGG	Vitt kakel
TAK	Akustikplattor vit
INNERDÖRR	Tät Ebony Oak med lås
DUSCH	Duschväggar klarglas
TVÄTT & TORK	Tvätt- och torkmaskin i vitt, skåp samt bänk och överskåp
MÖBELPAKET	Spiegel 600 mm med belysning. Handfat med underskåp. Elektrisk kromad handdukstork.

## SOVRUM

GOLV	2-stavs ekparkett*
GOLVLIST	Lackerad massiv ek
VÄGG	Målat ljusgrått
TAK	Målat vitt
INNERDÖRR	Tät Ebony Oak med lås
FÖNSTERBÄNK	Sten
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 innertak 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/D Tvätt.

### El- och vattenförbrukning

Varje lägenhet har mätare för förbrukning av hushållsel och vatten.

### Tv-, tele-, och datainstallationer

Fastigheten är ansluten till Net at Once som är operatör av bredbands-tjänster. Hyresgäster löser eget abonnemang för Internet, Tv och telefoni med dem.

### Uteplats/balkong

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. 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-1002, 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, 2H-1003, 2H-1004, 2H-1103, 2H-1104, 2H-1203, 2G-1201



Ljust golv

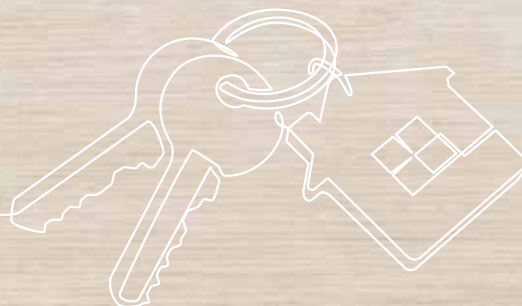


Standard golv

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

## LÄGENHETSVÄLJARE

På vår hemsida [nivika.se/sadelmakaren](https://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.



**nivika.**

Tfn. +46 (0)770-22 01 50  
[www.nivika.se](http://www.nivika.se) [info@nivika.se](mailto:info@nivika.se)

**nivika.**