

BjurforsBeyond

Stjärnpasset - Timmerby Village 2C - Villa Dalvy

Svenska fjällens storslagenhet - inom armlängds avstånd

Välkommen till Timmerby Village, ett av Lindvallens mest eftertraktade områden.

Här väntar tre byggklara tomter med godkända bygglov och arkitektstöd nära till hands - en komfortablare väg till exklusivt ski in/ski out boende i Sälen

Utgångspris	10 00000 kr
Tomtarea	636 kvm
Typkod	210, Småhusenhet, tomtmark
Fast.beteckning	Västra sälen 7:329





Timmerby Village

—

Inte bara tomter

Vi presenterar tre vackra fjällhem som är särskilt utformade för dessa tomter, i material som är karaktäristiska för miljön. Här lever du nära såväl händelsernas centrum som avskilt lugn, på så vis är det möjligt att fånga det bästa ur varje årstid; från pudrigt vintervita backar till sommarens frodiga grönska.

Timmerby Village är beläget i Lindvallen, södra delen av Sälen, på höjden ovanför Söderåstorget (som är föremål för mycket spännande framtidsplaner). Området har naturlig höjdskillnad, vilket ger tomterna ski in/ski out-access till fantastisk alpin åkning och ett unikt skyddat läge från övrig bebyggelse i området - dessutom i ett uppskattat solläge.

De föreslagna fjällhemmen är väl disponerade och designade enligt skandinavisk byggnadskultur med handbilat timmer, skiffer och torv. Med bygglov godkänt och arkitekten Björn Lindell som stöd återstår bara de sista pusselbitarna innan spaden kan sättas i marken - och din fjälldröm tar form.

Varmt välkommen till Timmerby Village - och Villa Dalvy





En vy som suddar ut gränsen
mellan ute och inne





Tradition i kombination med
skandinavisk arkitektur





En atmosfär av lugn lyx



Villa Dalvy - Timmerby Village 2C

Villa Dalvy, ett fjällhem i handbilat timmer om cirka 240 kvm, är planerat högst upp av de tre tomterna med maximal utsikt och naturlig avskildhet. Svarttjärad timmerfasad, torvtak och stenlagd sockel förankrar huset i fjällmiljön, medan uppbrutna huskroppar skapar ett levande och stilsäkert arkitektoniskt uttryck.

Entréplan

Den skyddade entrén leder in i en varm hall där rymden märks direkt och blicken dras vidare motorstugan. Takhöjden når fem meter, och ljuset flödar genom fönsterpartierna i matsalen där fjället och området blir en levande fond. Tunga timmerväggar, skiffer och trä skapar en atmosfär av stilla lyx, med eldstaden som naturligt centrum.

Köket i U-form förenar funktion och social närvaro med stenbänkar, generösa arbetsytor och integrerad vinförvaring. I matsalen suddas gränsen ut mellan ute och inne.

Frånorstugan nås terrassen i soligt sydvästläge, formad för avskildhet och njutning med utekök, sittgrupper och spabad. En plats där dagens rörelse övergår i kvällens lugn.

Master bedroom på entréplanet är en privat reträtt med egen utgång till terrassen, generös förvaring och badrum.



Ovanvåning

På övervåningen finns tre sovrum, två med dubbelsäng och ett med kärlekssängar. Timmerväggar, takvinklar och en sober färgskala ger en ombonad och exklusiv känsla. Ett större badrum och separat gäst-WC fulländar planet.

Suterrängplan

Suterrängplanet är utformat för aktivitet och återhämtning. Skidentrén erbjuder gott om plats för utrustning, medan teknikrum, tvättadel och gäst-WC ligger strategiskt nära. Här finns även en spaavdelning med bastu, dusch och relaxdel mot fjällskogen, skapad för att ge ett mjukt avslut på dagens äventyr.

Snabbfakta - Villa Dalvy

- Tre våningar
- Ca 240 kvm boarea
- Fyra sovrum, varav ett master bedroom
- Storstuga med fem meters takhöjd
- Uteplats i sydvästläge
- Högst upp av tomterna - maximal utsikt och avskildhet
- Godkänt bygglov
- Möjligt att genomföra fullt ut med lokala byggare och arkitektstöd från Fjällform
- Pris per tomt 10 000 000 kr är exklusive hus

Villa Dalvy är ett fjällhem skapat för ett generöst liv i alla årstider, där material, ljus och rymd samspelar i en tidlös helhet.









Här möts hantverk och design i ett
väl genomtänkt flöde









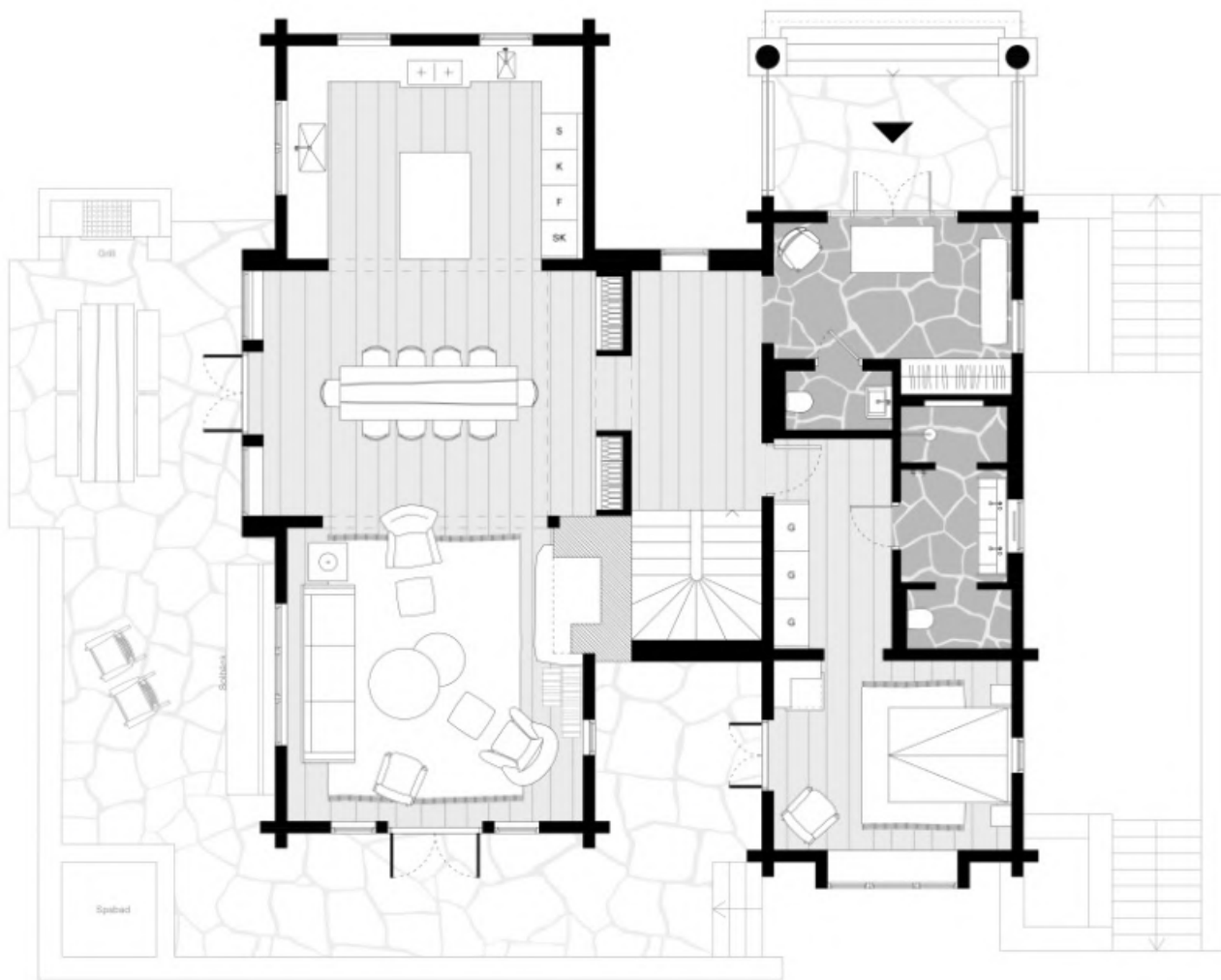
Planskiss

På Villa Dalvys entréplan välkomnas ni genom en skyddad entré till en generös hall som öppnar upp husets sociala kärna. Här möts kök, matplats och storstuga i en harmonisk helhet där takhöjden når upp till fem meter i mitten och skapar en sällsynt känsla av rymd. Eldstaden utgör rummets naturliga blickfång, medan de stora fönsterpartierna låter utsidans vy bli en levande del av interiören.

Det U-formade köket och den glasade matplatsen binder samman matlagning och umgänge, och från storstugan nås den stenlagda terrassen i sydvästläge.

På planet finns även ett svitinspirerat master bedroom med badrum, förvaring och direkt utgång till terrassen.

Snabbfakta	Totalt
Tomtarea	636 kvm
Boarea	240 kvm
Antal rum	5
Toaletter	5
Varav duschar	3
Sovrum	4
varav master bedroom	1



VILLA DALVY - ENTRÉPLAN

Planskissen ej skalendig.
Med reservation för eventuella avvikelser.

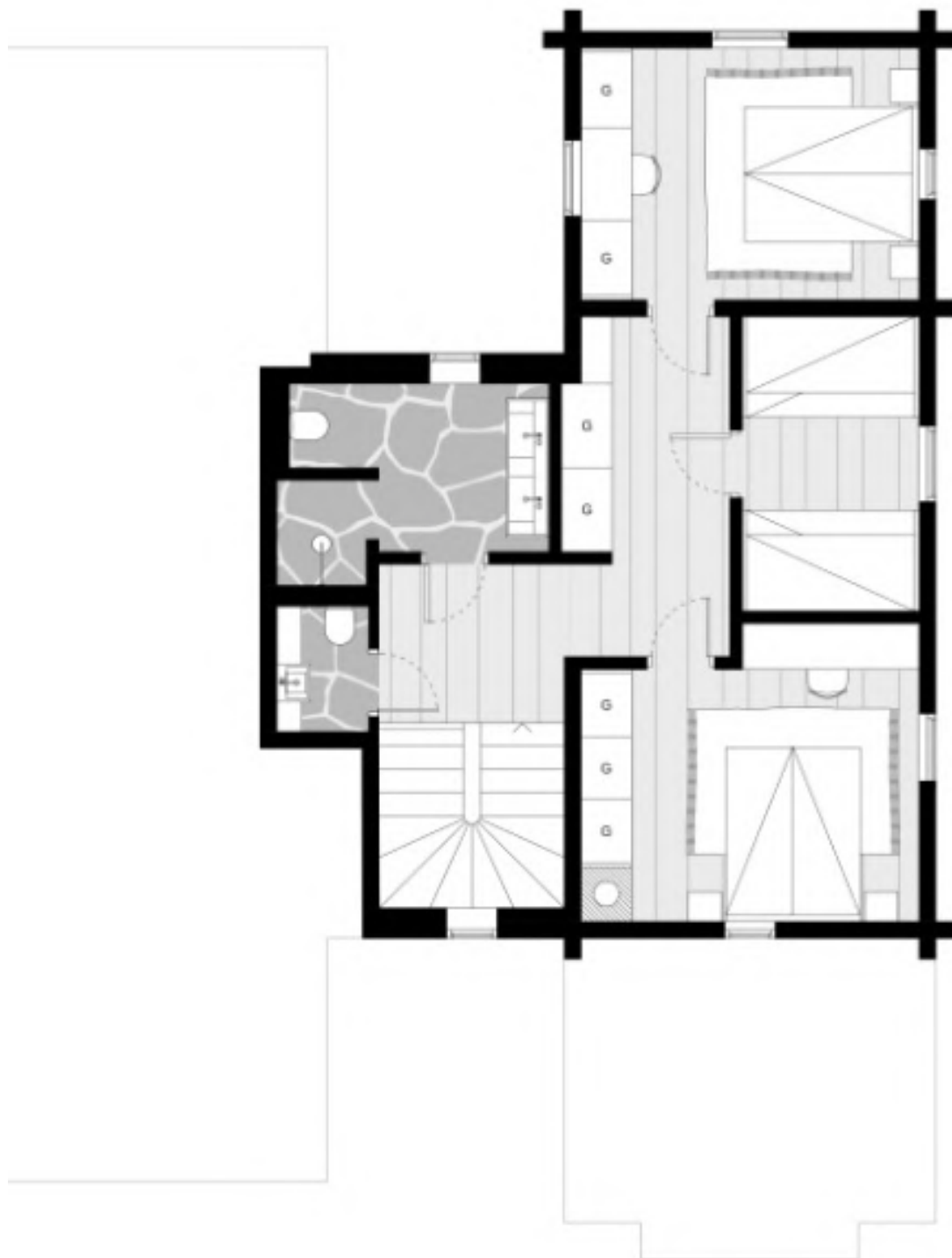
Planskiss

På övervåningen erbjuds en privat och stillsam del av huset där de tre sovrummen fördelas kring ett generöst badrum och en separat gäst-wc.

Två av sovrummen rymmer dubbelsäng och det tredje är inrett med kärlekssängar, samtliga med fin utsikt och genomtänkt förvaring.

Timmerväggar, takvinklar och generös takhöjd skapar en ombonad känsla som balanserar rymd med intimitet - en våning där både familj och gäster bor bekvämt.

Snabbfakta	Totalt
Tomtarea	636 kvm
Boarea	240 kvm
Antal rum	5
Toaletter	5
varav duschar	3
Sovrum	4
varav master bedroom	1



VILLA DALVY - ÖVRE PLAN

Planskissen ej skalenlig.
Med reservation för eventuella avvikelser.

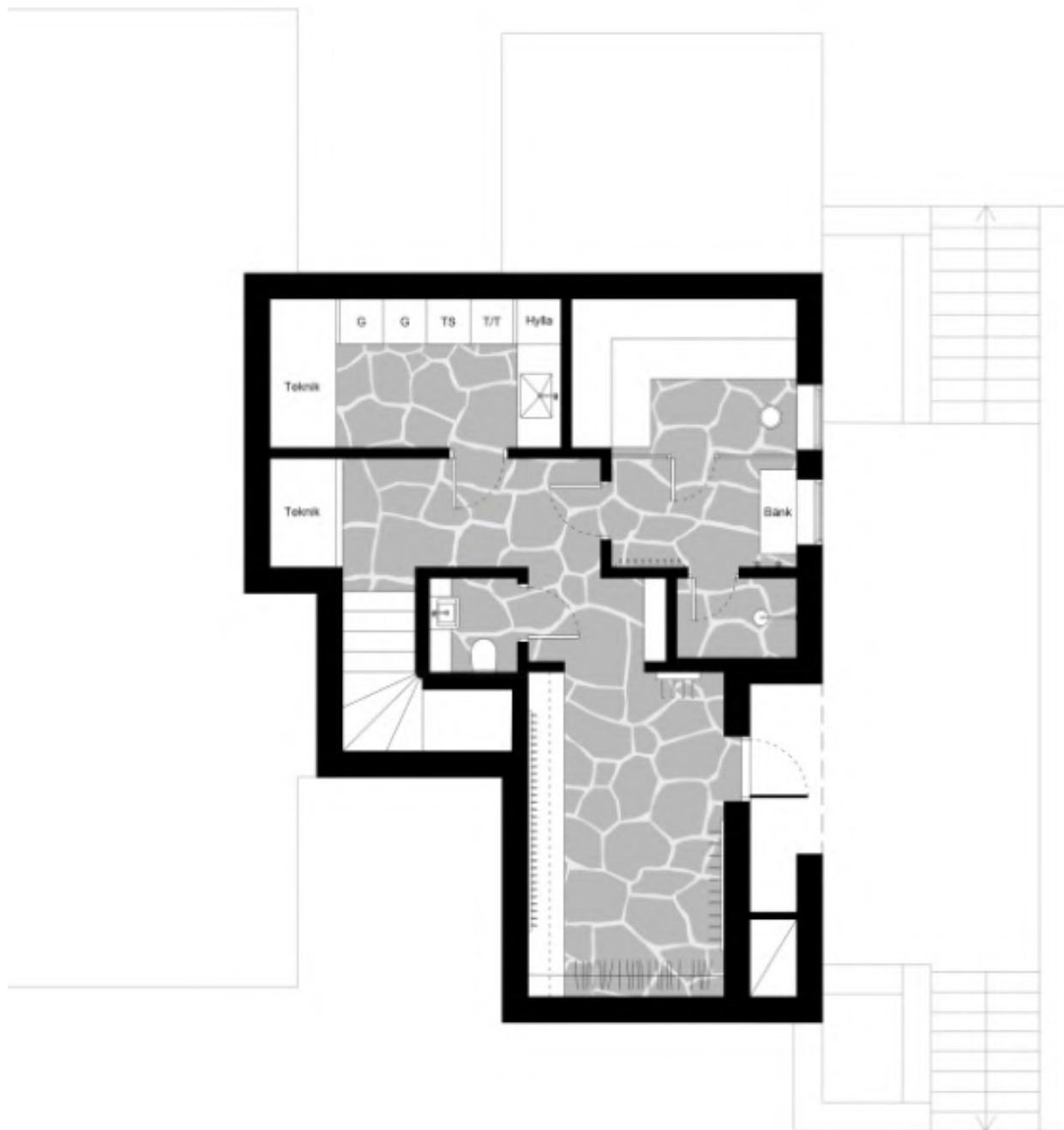
Planskiss

Sutterängplanet är utformat för ett aktivt och bekvämt fjällliv.
Här kliver ni direkt in från backen genom en generös skidentré under tak, med gott om plats för förvaring av utrustning och kläder.

I anslutning finns teknikrum, tvätt och gäst-wc, samt en inbjudande spa- och relaxavdelning med bastu, dusch och sittplatser mot fjällskogen.

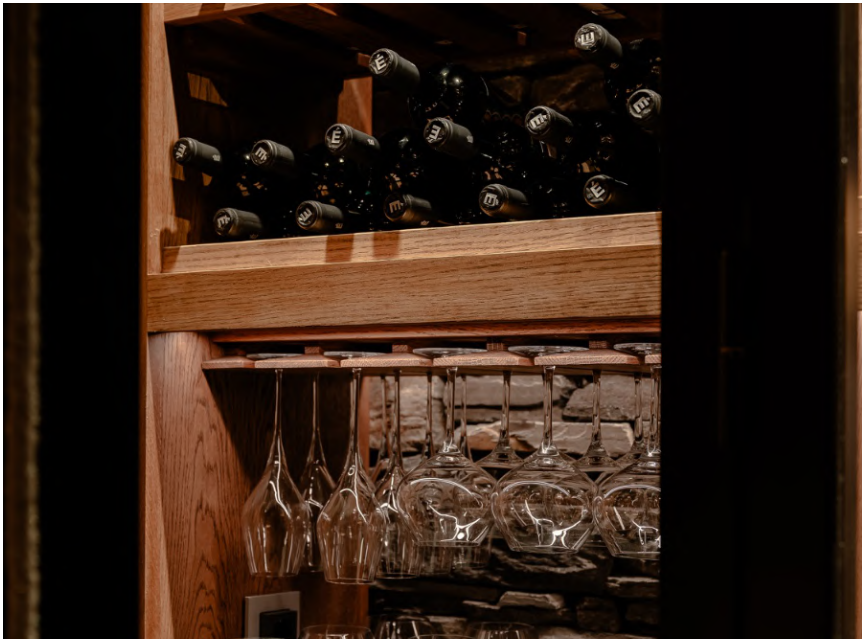
En plats där dagens rörelse får möta stillhet och där kroppen kan landa i värme efter timmar ute på fjället.

Snabbfakta	Totalt
Tomtarea	636 kvm
Boarea	240 kvm
Antal rum	5
Toaletter	5
varav duschar	3
Sovrum	4
varav master bedroom	1



VILLA DALVY - SUTERRÄNGPLAN

Planskissen ej skalenlig.
Med reservation för eventuella avvikelser.









En plats för stillhet och njutning





Fakta om tomten

Timmerby Village 2C, Sälen

FASTIGHETSBETECKNING

Västra sälen 7:329. Belägen i Dalarna Malung-Sälen kommun. Skattesats 34.84.

ADRESS

Timmerby Village 2C, 78091 Sälen

TOMT

636 m²

UTGÅNGSPRIS

10 000 000 kr

EKONOMI

Taxeringsvärde 2 707 000 kr.
fastställt avseende år 2024 varav
byggnadsvärde 0 kr.
Typkod: 210, Småhusenhet, tomtmark.
Fastighetsskatt/avgift 27 070 kr.

KONCEPTFÖRSLAG

Konceptet kan genomföras fullt ut med stöd av erfarna lokala byggare, samt arkitektstöd från välrenommerade Fjällform - specialisterna bakom några av de mest framstående fjällresidensen i Sveriges största skidorter. Allt är redan på plats för att förverkliga drömmen. Godkänt bygglov finns, ritningar är framtagna av Fjällform och kontakter med husleverantör och hantverkare är etablerade vilket ger en färdig och effektiviserad väg framåt som sparar tid och gör processen både bekväm och smidig för en ny ägare. För den som önskar finns också självklart möjligheten att enbart förvärva tomten och forma sitt eget fjällhem från grunden. Inga krav på husleverantör etc finns.

ARKITEKT BJÖRN LINDELL,

FJÄLLFORM

I de ritningsförslag som Fjällform tagit fram möts tradition och modernitet i en sällsynt harmoni. Handbilat timmer från skogarna i närområdet tjäras och möter torvtak i kombination med klassiskt brädtak - detaljer som bär på tradition men är tolkade i ett samtida, sobert uttryck. Varje linje, varje placering är genomtänkt.

Arkitekturen ramar in utsikten, skapar privata rum mitt i backen och låter naturen bli en del av upplevelsen. Det här är en plats för er som söker det genuina.

För er som vet att verklig lyx inte handlar om överflöd utan om frihet, kvalitet och tiden man får tillbaka



Timmerby Village 2C är ritad för att maximera bygggrätten på tomten och handlingarna har godkända bygglov.

Tomten säljs med följande handlingar klara:

- Beviljat bygglov
- Bygglovsritningar: Planritningar, fasad och sektionsritningar
- Enklare byggbeskrivning

Nästa steg för kommande byggherre:- Projektering inför byggnation-Tekniskt samråd med stadsbyggnadskontoret för att erhålla startbesked.

Det illustrerade materialet inklusive bilder, visualiseringar och ritningar kan avvika från verkligheten. Samtliga bilder och illustrationer är upphovsrättsskyddade och får inte användas, kopieras eller spridas utan tillstånd.

EL

Avgifter från elanslutning till Malungs Elnät: Från 54 125kr för 16-25A med anslutningspunkt inom 200m. Grävning fram till tomtgräns (den anslutningspunkt som bestäms av MSEN) och sen tar installatör över (egenbokad behörig installatör som ägaren bokar och bekostar)

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt VA. Anläggningsavgift tas ut som engångsavgift när fastigheten kopplas på till det kommunala ledningsnätet. Beräknad anläggningsavgift för villa som ansluts till vatten och avlopp: Cirka 250 000kr (2025) beroende på tomtstorlek och avstånd. Läs mer på: <https://vamas.se/kundservice/avgifter-och-taxor/va-taxa/anlaggningsavgift.html> Framtida årlig driftkostnad för kommunalt VA är sedan cirka 10 000kr/år (2025).

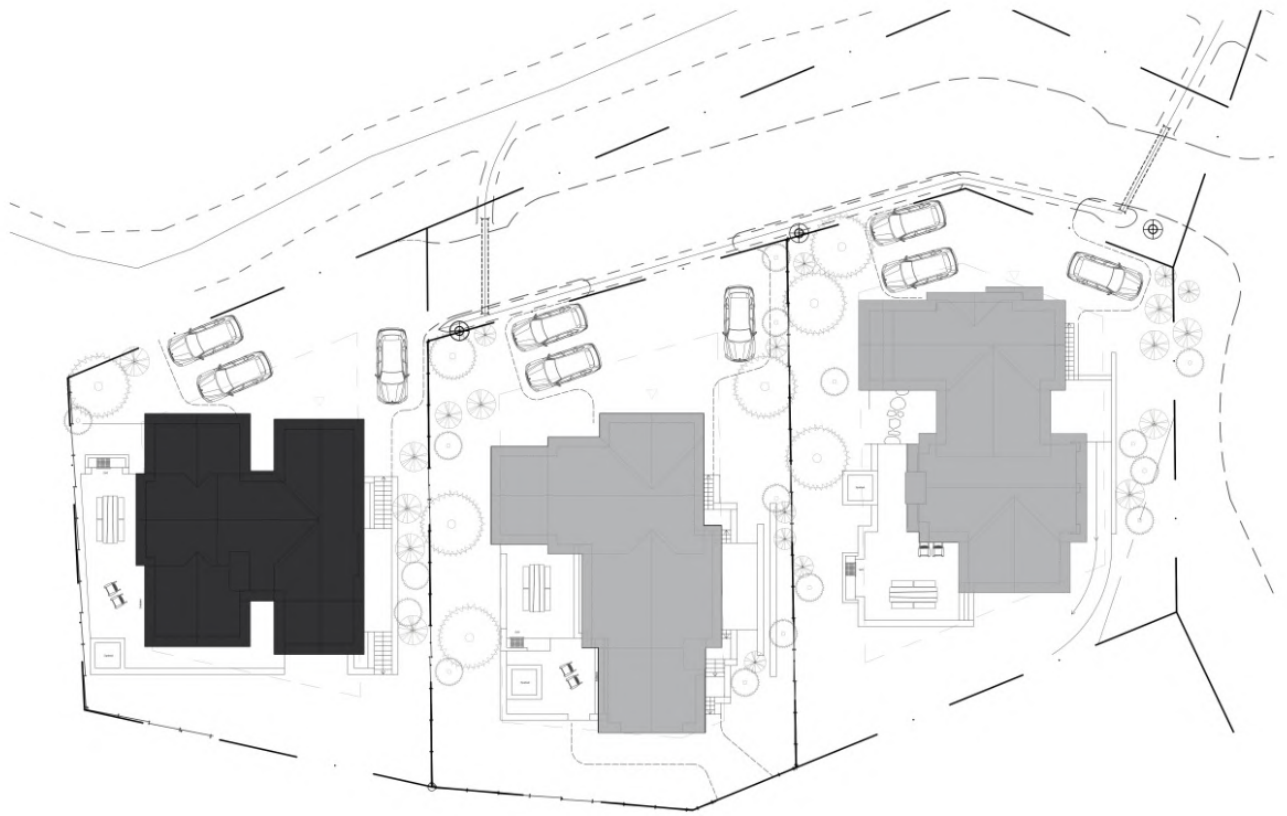
RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Detaljplan (2017-12-18). Gemensamhetsanläggning: Gemensamhetsanläggning: Malung-sälen västra sälen ga:39 ändamål: VägarGemensamhetsanläggning: Malung-sälen västra sälen ga:40 ändamål: Vägar

SAMMANFATTNING DETALJPLAN

Största bruttoarea (e1) per fastighet 250kvm.Största byggyta per fastighet är 160kvm.Härutöver får sammanlagt högst 25kvm byggnadsarea uppföras för balkonger/altaner och skärmtak (e2). Husen får uppföras i max två våningar (+ suterräng) Högsta byggnadshöjd är begränsad till 6,8m och taklutning max 30 grader. Taklutningen får överskridas för takkupor





Från boende till bostadsaffär med Bjurfors Beyond och SEB Private Banking

Bostadsaffärer utöver det vanliga, kräver personlig service utöver det vanliga. Därför förmedlar vi inte bara exceptionella hem med kvalitet och känsla, utan har också ett nära partnerskap med SEB Private Banking för att ge dig det bästa affärsläget. Som Private Bankingkund hos SEB får du ett individuellt erbjudande och en personlig kontakt som ser till helheten utifrån dina finansiella behov. Med vår samlade expertis inom fastighetsförmedling och finansiering, får du de bästa förutsättningarna för en framgångsrik bostadsaffär.

Läs mer på seb.se/privatebanking

Att köpa med Bjurfors Beyond

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Vi på Bjurfors Beyond lägger stor vikt vid att såväl köpare som säljare känner sig trygga genom hela bostadsaffären. I fråga om budgivning använder vi därför oss av så kallad öppen budgivning, där mäklaren fortlöpande redovisar det högsta budet till budgivarna. Budgivning sköter vi smidigt via sms och på vår hemsida, så att du effektivt kan sköta budgivningen via din mobil. När slutpriset är fastställt guidar vi genom processen av kontraktsskrivningen och tillträde, för att säkerställa ett lyckat avslut på bostadsaffären för båda parter. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

TÄNK PÅ

Det är viktigt att hålla i minnet att till dess ett avtal är under-tecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte garantera en enskild spekulant att få köpa, då det alltid är säljaren som har fri provningsrätt och avgör till vem han eller hon vill sälja, till vilket pris och vid vilken tidpunkt. Säljaren kan ändra sig, även under pågående budgivning och exempelvis ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om budgivning. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjlighet måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Skulle köparen vid sin undersökning upptäcka fel eller symptom på fel i fastigheten – eller om fastigheten över huvud taget är i sådant skick att fel kan misstänkas – så skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar

undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådan delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och tidens påverkan.

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna



åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsplikt samt säljarens upplysningsskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt.

BERÄKNING AV ERA BOENDEKOSTNADER

Önskar du få en skriftlig boendekostnadskalkyl hjälper ansvarig mäklare dig givetvis med detta.

KÖPRÅDGIVNING

För att förmedla unika hem krävs unika kunskaper. Oavsett behov ger vi råden som vägleder dig mot en lyckad bostadsaffär. Vi fortsätter även gärna hjälpa dig framåt, som rådgivare kring boendelivet och dess investeringar. Vi förmedlar inte bara exceptionella hem med kvalitet och känsla, utan har också skattejuridiska- och finansiella partnerskap som ger dig förutsättningar för en framgångsrik bostadsaffär.

UNIKT REGISTER

Med vår tjänst Bjurfors Boagent får du överblick över bostads- och marknadens mest exceptionella bostäder. Vårt register av aktiva intressenter består av ett stort antal presumtiva köpare i Sverige och utomlands. Utöver privatpersoner innefattar registret stora internationella företag och rådgivare så som till exempel private bankers, advokater och revisorer, vilka söker bostäder utöver det vanliga för sina uppdragsgivares räkning.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggs- tjänster. Här visas de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför.

Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB, och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

Besiktning

Eminent: Ersättning 500 kr.

Energideklaration

Eminent: Ersättning 175 kr

ÖVRIGA TILLÄGGSTJÄNSTER

Hemnet

Administrationsersättning 150-1.450 kr

Hantering av personuppgifter

Läs om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy.

Det här är Bjurfors Beyond

Bjurfors Beyond är en marknadsledande aktör inom de högre prissegmenten, i storstäder och på attraktiva semesterorder i Sverige och utomlands. Vi har lång erfarenhet av att förmedla drömvillor, paradvåningar och vindsvåningar av internationell klass - såväl sekelskifte som nyproduktion. Tack vare vår långa tid i branschen har vi byggt upp ett exklusivt nätverk av både köpare och säljare från hela världen. Det ger oss en unik möjlighet att skapa seriösa och lyhörda bostadsaffärer, ofta utan att ens behöva annonsera på marknaden. Gå med i vårt register, och låt oss hjälpa dig att göra dit livs affär - oavsett om du säljer eller köper.

Läs mer på bjurforsbeyond.se



RONJA RENHEIM
FASTIGHETSMÄKLARE / FRANCHISETAGARE
SÄLEN

RONJA.RENHEIM@BJURFORS.SE
0766-22 66 64

Mäklare Ronja Renheim i Sälen känns igen för sin kunskap, sitt engagemang och sin noggrannhet både gentemot köpare och säljare. Hon har ett stort nätverk och är för många den sista pusselbiten för att Sälen-drömmen ska kunna uppnås. Ronja ger sig inte i första taget och är inte nöjd förrän kunden är nöjd - din bästa vän i fjällen helt enkelt!

