

BjurforsBeyond

Stjärnpasset - Timmerby Village 2B - Villa Fjällsilvra

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	10 000 000 kr
Tomtarea	739 kvm
Typkod	210, Småhusenhet, tomtmark
Fast.beteckning	Västra sälen 7:330





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 Fjällsilvra





Privat uteplats i sydvästläge med
riktning mot fjällets topp





Storstugan - en plats där värme,
samtal och traditioner får ta plats





Köket skapat för gemenskap,
högtider och generösa måltider



Villa Fjällsilvra - Timmerby Village 2B

Villa Fjällsilvra, ett arkitektritad fjällhem om ca 240 kvm, tar form med en skyddad entré, skifferklädda golv och en genomtänkt siktlinje som öppnar upp huset - redan vid första steget in. Här möts ryggåstak, generösa fönsterpartier och en eldstad som kan eldas från två håll, medan terrassen i söderläge och avskilt master bedroom ger hemmet det där lilla extra.

Entréplan

Entréplanet rymmer en skyddad ingång som leder till en hall med vacker siktlinje. Storstugan öppnar sig med ryggåstak, stora fönsterpartier och en eldstad som kan eldas från både kök och vardagsrum.

Kökets stora köksö förenar funktion och social närvaro, med stenbänkar, generösa arbetsytor och integrerad vinförvaring.

Härifrån nås en privat terrass i söderläge, planerad för utekök, spabad och sociala ytor i sten. Ett master bedroom med avskild placering, generös förvaring, eget badrum och glasdörrar mot terrassen skapar en privat zon för vila.



Stora badrum med dusch och flertalet separata toaletter

Ovanvåning

Övervåningen är i fullhöjd och erbjuder tre rymliga sovrum, alla med 3-3,5 meter inock och gott om förvaring.

De öppna takvolymerna ger en exklusiv känsla med fjällens silhuett utanför. Planet kompletteras av ett större badrum med dusch samt en separat WC, för hög komfort även när huset är fullt.

Suterrängplan

Suterrängplanet inleds med en valvformad skidentré i sten, med generösa ytor för utrustning och smart logistik mellan ute och inne. Här finns även hemmets spaavdelning med bastu, dusch och relax - en avskild plats för dagens avslut. Planet rymmer dessutom teknikrum, tvättadel och gäst-WC.

Snabbfakta - Villa Fjällsilvra

- Tre våningar
- Ca 240 kvm boarea
- Fyra sovrum, varav en master bedroom-svit
- Generös storstuga och sydvästterrass
- Skidåkarentré med funktionell planering
- 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 Fjällsilvra är skapat för ett generöst liv utan kompromisser; där hemmet blir navet för allt ni uppskattar i fjällen.













Eld representerar längtan efter
livet, viljan att vara och bli

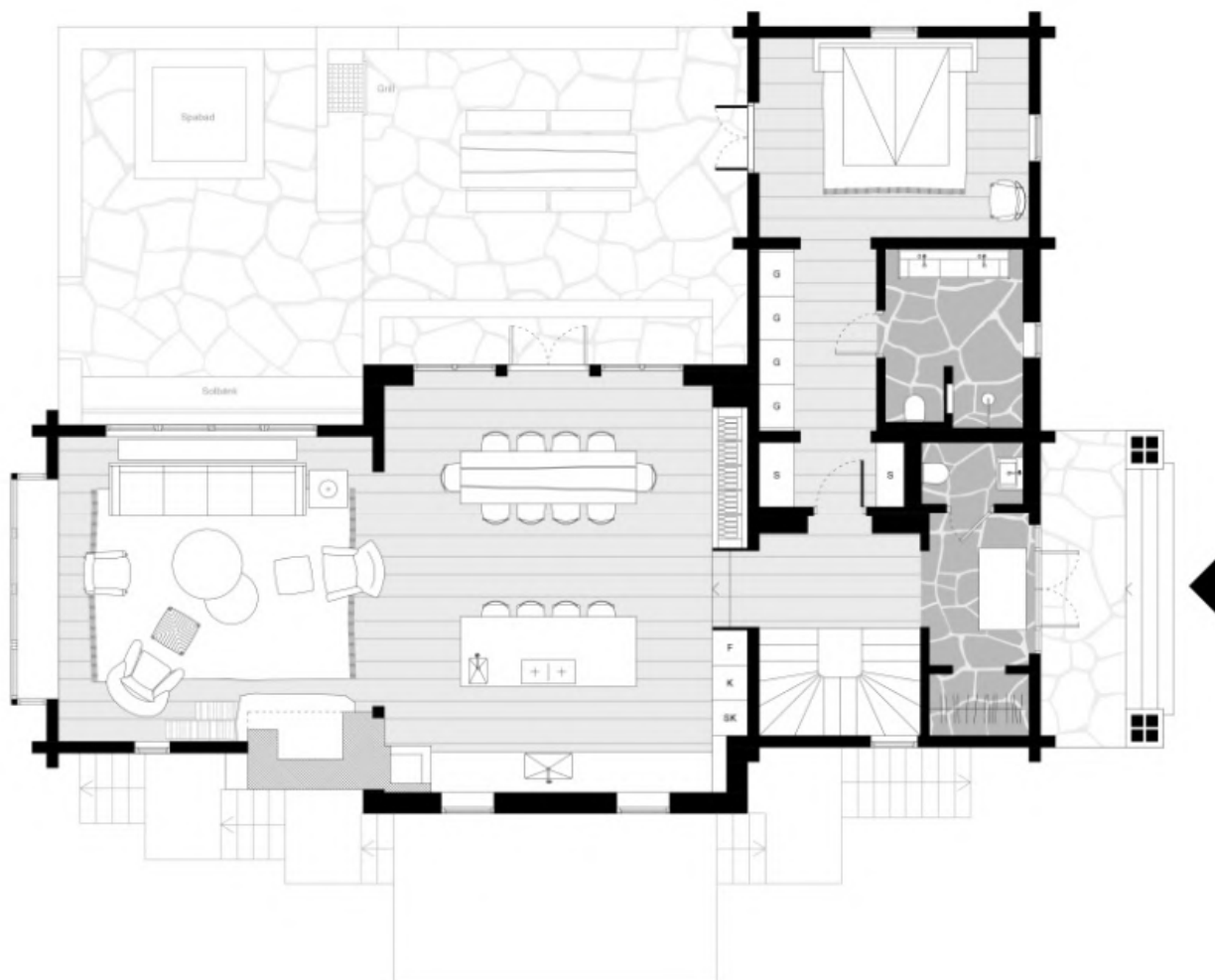
Planskiss

På Villa Fjällsilvräs entréplan finns en skyddad ingång under tak som leder upp till en gästhall med vacker siktlinje genom huset. Här återfinns en spektakulär storstuga med ryggåstak, stora fönsterpartier och en monumentalt utformad eldstad som även kan eldas från köket.

Från storstugan nås en privat terrass i söderläge med plats för utekök, spabad och sociala ytor i sten - som husets förlängda vardagsrum i solen.

På entréplanet föreslås ett svitinspirerat master bedroom med avskild placering, generös förvaring och eget badrum. Glasdörrar öppnar mot terrassen och skapar en privat retreat för återhämtning.

Tomtstorlek	739 kvm
Boarea	240 kvm
Antal rum	5
Toaletter	5
Duschar	3
Sovrum	4
varav sviter	1



VILLA FJÄLLSILVRA - ENTRÉPLAN

Planskissen ej skalendig.
Med reservation för eventuella avvikelser.

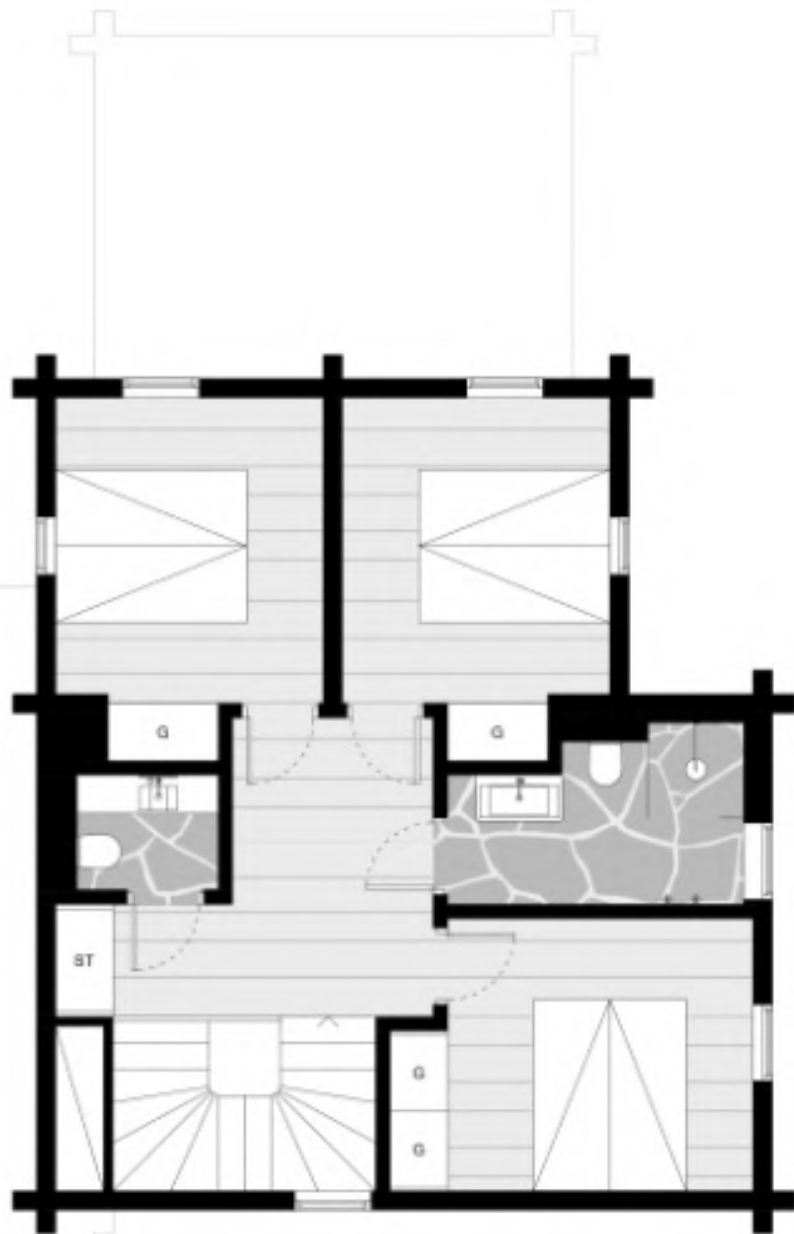
Planskiss

Precis som de två övriga är även denna våning i fullhöjd vilket ger en luftig känsla och flexibla möbleringsmöjligheter.

På övervåningen föreslås tre fullvärdiga sovrum, alla med 3-3,5 meter inock och samtliga rum har plats för dubbelsäng och generös förvaring. De öppna takvolymerna skapar en exklusiv atmosfär där fjällens silhuett anas utanför fönstren.

Planet kompletteras av ett badrum samt en separat WC, vilket säkerställer hög komfort även när huset är fullt med liv och människor.

Snabbfakta	Totalt
Tomtstorlek	739 kvm
Boarea	240 kvm
Antal rum	5
Toaletter	5
Duschar	3
Sovrum	4
varav sviter	1



VILLA FJÄLLSILVRA - OVANVÅNING

Planskissen ej skalendig.
Med reservation för eventuella avvikelser.

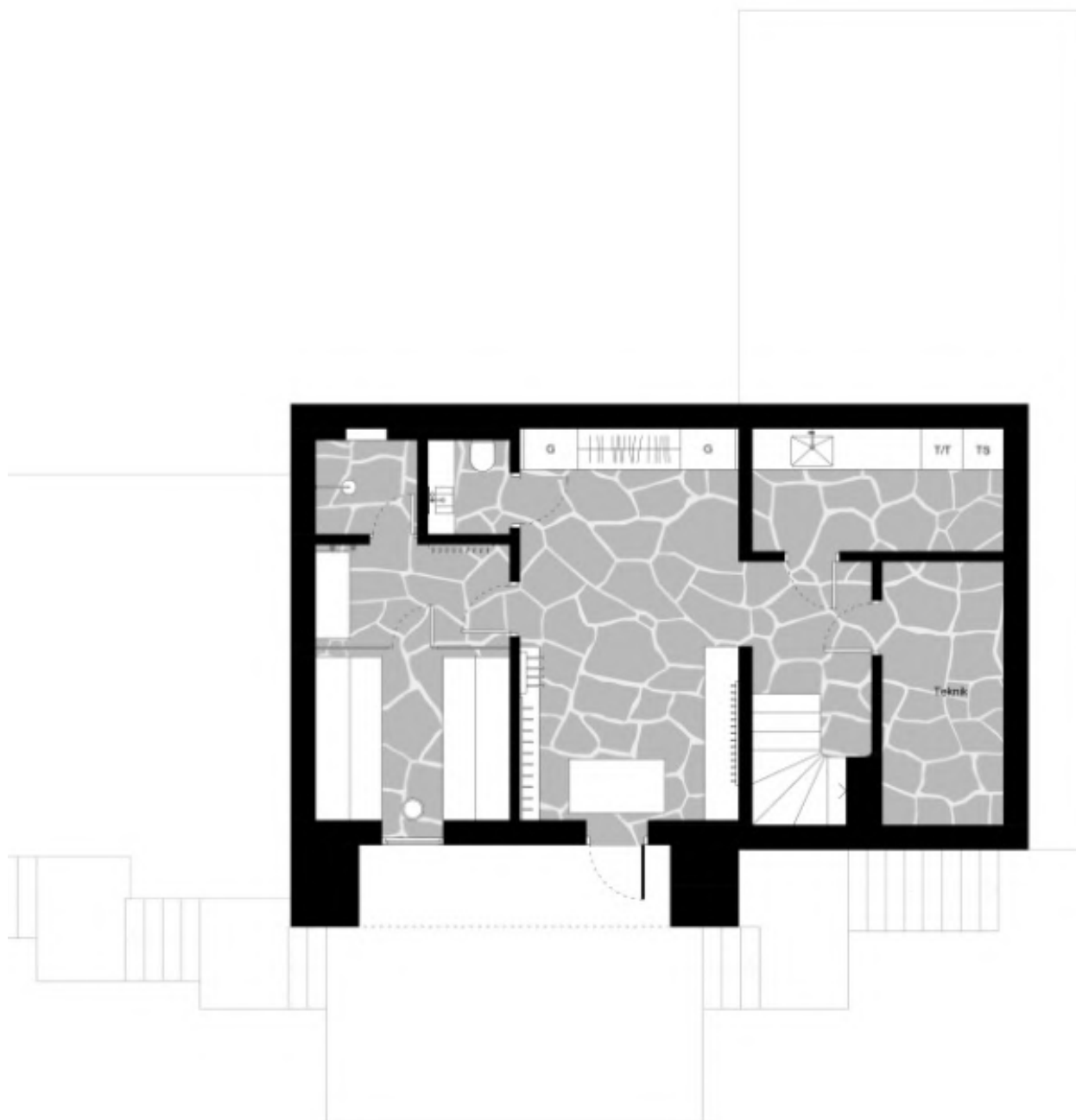
Planskiss

På Villa Fjällsilvräs nedre plan (suterrängplan) föreslås en generös, valvformad skidentré i sten med goda ytor för utrustning och smart logistik mellan dagens äventyr och kvällens avkoppling - här har hela familjen plats för avhängning och skidorna placeras utanför i byggda skidställ.

I denna del återfinns hemmets privata spaavdelning med bastu, duschdel och relaxyta — en avskild plats där värme och stillhet får avrunda efter en dag med hopp och lek.

Här planeras även teknikrum, tvättstugedel och en gäst-WC.

Snabbfakta	Totalt
Tomtarea	739 kvm
Boarea	240 kvm
Antal rum	5
Toaletter	5
Duschar	3
Sovrum	4
varav sviter	1



VILLA FJÄLLSILVRA - SUTERRÄNGPLAN

Planskissen ej skalenlig.
Med reservation för eventuella avvikelser.



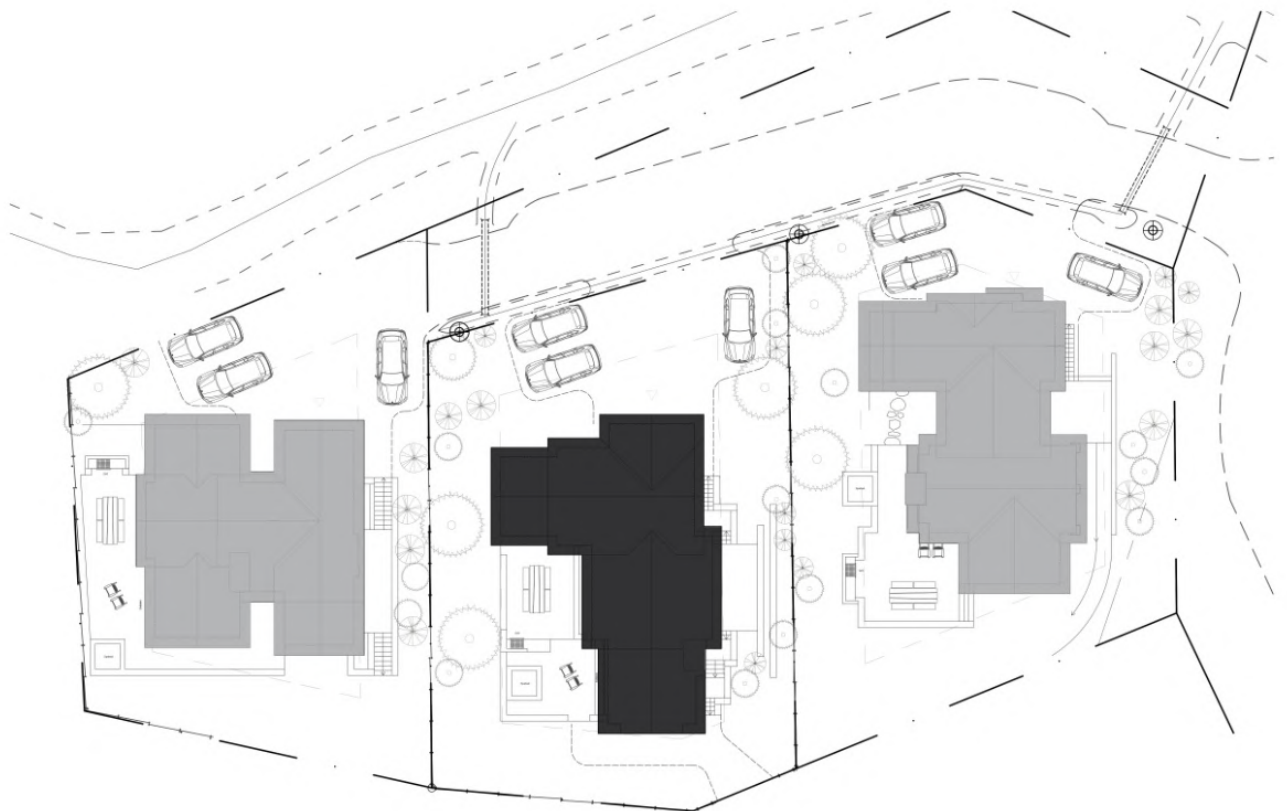






Svitinspirerat master bedroom
utformat för vila och avskildhet









Visionen föreslaget för Villa
Fjällsilvra är häpnadsväckande

Fakta om tomten

Timmerby Village 2B, Sälen
Utgångspris: 10 000 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Västra sälen 7:330.
Belägen i Dalarna Malung-Sälen kommun. Skattesats 34.84.

ADRESS

Timmerby Village 2B, 78091 Sälen.

TOMT

739 m².

UTGÅNGSPRIS

10 000 000 kr

EKONOMI

Taxeringsvärde 2 750 000 kr.
fastställt avseende år 2024 varav byggnadsvärde 0 kr.
Typkod: 210, Småhusenhet, tomtmark.
Fastighetsskatt/avgift 27 500 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.



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 som 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:

Vägar

Gemensamhetsanläggning: Malung-sälen västra sälen ga:40 ändamål:

Vägar

SAMMAFATTNING DETALJPLAN

Största bruttoarea (e1) per fastighet 250 kvm.

Största byggyta per fastighet är 160 kvm.

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 6,8 m och taklutning max 30 grader.

Taklutningen får överskridas för takkupor.

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

Tomten säljs med följande handlingar klara:

- Beviljat bygglov
- Bygglövsritningar: 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.





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 säljaransvarsförsäkring. 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 upplysningskyldighet 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 I 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!

