

BjurforsBeyond

Stjärnpasset - Timmerby Village 2A - Villa Vinterro

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

	10 000 000 kr
Tomtarea	725 kvm
Typkod	210, Småhusenhet, tomtmark
Fast.beteckning	Västra sälen 7:331





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 Vinterro





Villa Vinterros storstuga är något
utöver det vanliga





Privat uteplats i solläge med
skidpisten strax nedanför



Villa Vinterro - Timmerby Village 2A

Villa Vinterro, ett arkitektritad fjällhem om 237 kvm, förenar ett karaktärsstarkt och klassiskt uttryck med svarttjärade ytor, torv- och bräddtak samt en gedigen sockel i sten. Fasaden får liv genom mötet mellan stående panel och liggande timmer, och tomtens ljus och närheten till pisten har legat till grund vid planeringen

Entréplan

Den skyddade entrén öppnar mot en hall med fri siktlinje in mot storstugan. Ljuset vandrar mellan timmerväggarna och rummet reser sig under ryggåstak med synlig saxtakstol - en konstruktion som ger imponerande volym till de sociala ytorna i Villa Vinterro. Runt den öppna eldstaden möts skiffer, timmer och två burspråk, och stora fönster ger ett generöst ljusinsläpp.

Köket är skapat för samvaro, med tilltagen köksö och synligt timmer. Integrerad vinförvaring och välplanerade arbetsytor förenar funktion och en inbjudande atmosfär. Från storstugan nås den sydvästvända terrassen, planerad för avskildhet trots läget intill skidvägen. Terrassen delas upp i naturliga rum för umgänge, matlagning och vila, med utekök, sittgrupp och föreslaget spabad - en plats där dagen fortsätter i lugnare tempo.

Entréplanet rymmer även master bedroom-sviten med öppen spis, privat badrum och direktutgång till terrassen. En varm, avskild del av huset.



Ovanvåning

Vidare till övervåningen, som erbjuder tre sovrum; två med dubbelsäng och ett med familjesängar, alla med god takhöjd och en behaglig materialpalett. Här finns även ett större badrum och en gäst-WC.

Suterrängplan

Suterrängplanet är husets funktionella och avkopplande bas. En takad skidåkarentré leder in till teknikdel, tvättadel, WC och en generös bastu med tillhörande dusch och relax. Här avslutas dagen i värme och stillhet.

Snabbfakta - Villa Vinterro

- Tre våningar
- Ca 237 kvm boarea
- Fyra sovrum, inklusive master bedroom-svit med öppen spis
- Generösorstuga och sydvästterrass
- Godkänt bygglov
- Möjligt att genomföra fullt ut med lokala byggare och arkitektstöd från Fjällform
- Pris per tomt 10 000 000 kr exklusive hus

Villa Vinterro är skapat för ett liv nära fjället, där generösa ytor och tidlösa material formar en atmosfär som består - år efter år.





BODY OF ART
Concrete Architecture
my five year story

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





Köket skapat för gemenskap,
högtider och generösa måltider





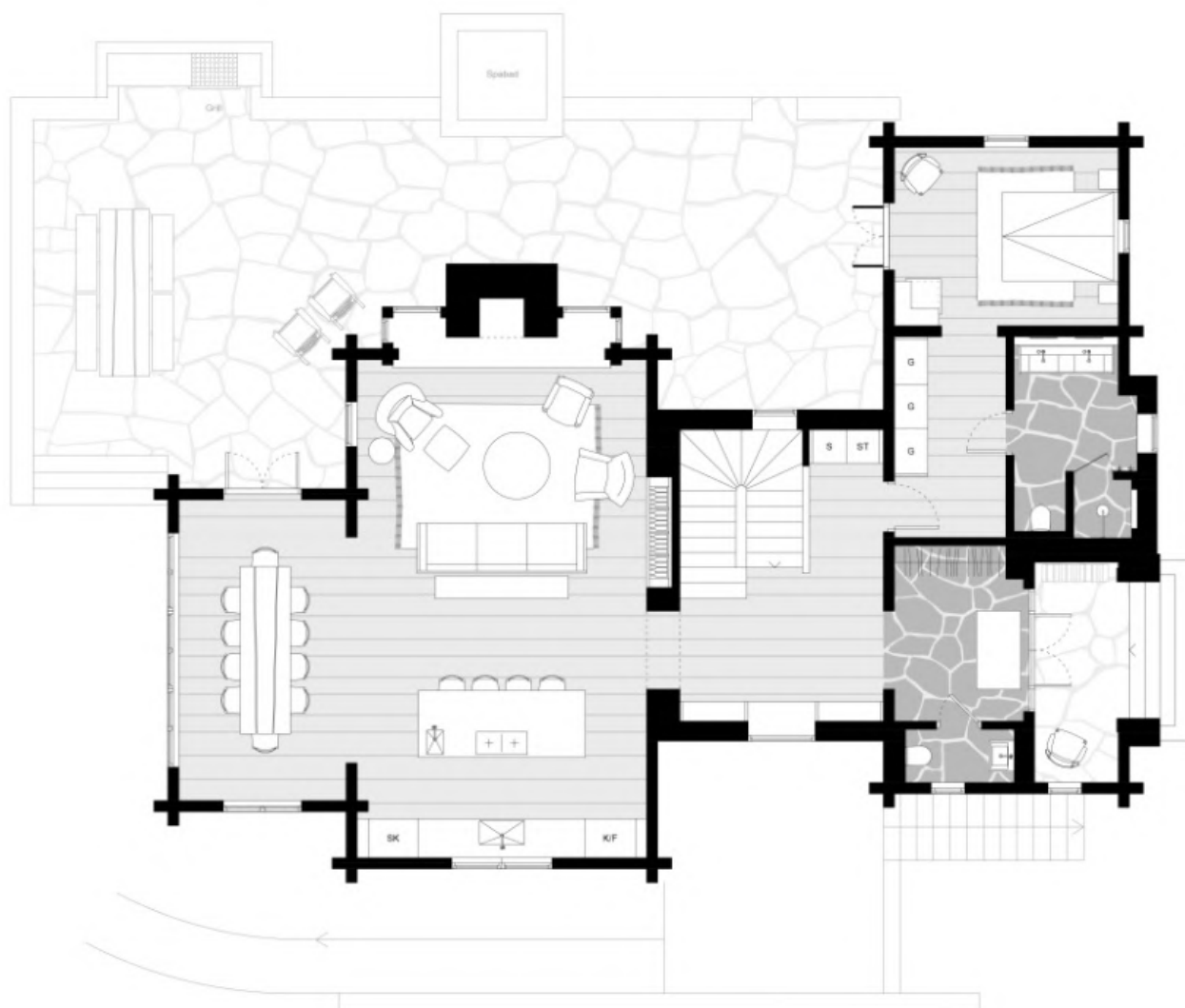
Planskiss

På Villa Vinterros entréplan föreslås en hall där siktlinjen leder vidare genom husets sociala mittpunkt. Här öppnar köket upp med en generös köksö som nav mellan matlagning och umgänge, i direkt anslutning tillorstugan där den öppna spisen och djupet i rummet skapar husets arkitektoniska centrum.

Frånorstugan nås den sydvästvända terrassen och på planet ligger även en avskild master bedroom-svit med egen öppen spis, privat badrum och direkt utgång till terrassen.

Genomtänkt förvaring samt trappförbindelse till både övervåning och suterrängplan binder samman entréplanet med resten av huset på ett självklart sätt.

Snabbfakta	Totalt
Tomtarea	725 kvm
Boarea	237 kvm
Antal rum	5
Toaletter	5
Duschar	3
Sovrum	4
varav sviter	1



VILLA VINTERRO - ENTRÉPLAN

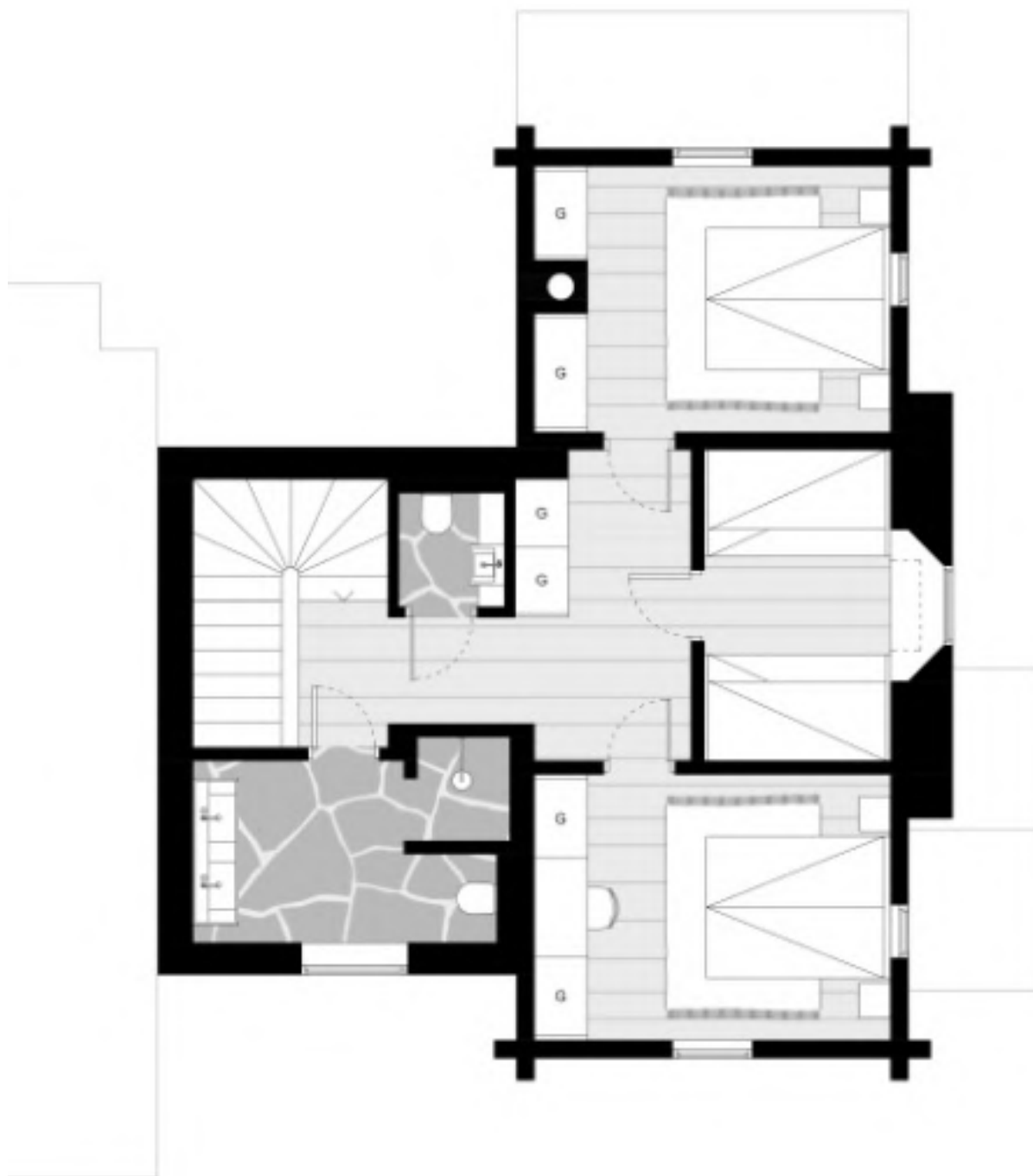
Planskissen ej skalendig.
Med reservation för eventuella avvikelser.

Planskiss

På övervåningen föreslås två sovrum med plats för dubbelsäng samt ett tredje med två familjesängar, alla med 3-3,5 meter i nock och generellt mycket goda takhöjder.

Planet kompletteras av ett större badrum samt en separat gäst-WC, båda utformade för att ge samma genomtänkta komfort som resten av huset även när många är på plats samtidigt.

Snabbfakta	Totalt
Tomtarea	725 kvm
Boarea	237 kvm
Antal rum	5
Toaletter	5
Duschar	3
Sovrum	4
varav sviter	1



VILLA VINTERRO - OVANVÅNING

Planskissen ej skalenlig.
Med reservation för eventuella avvikelser.

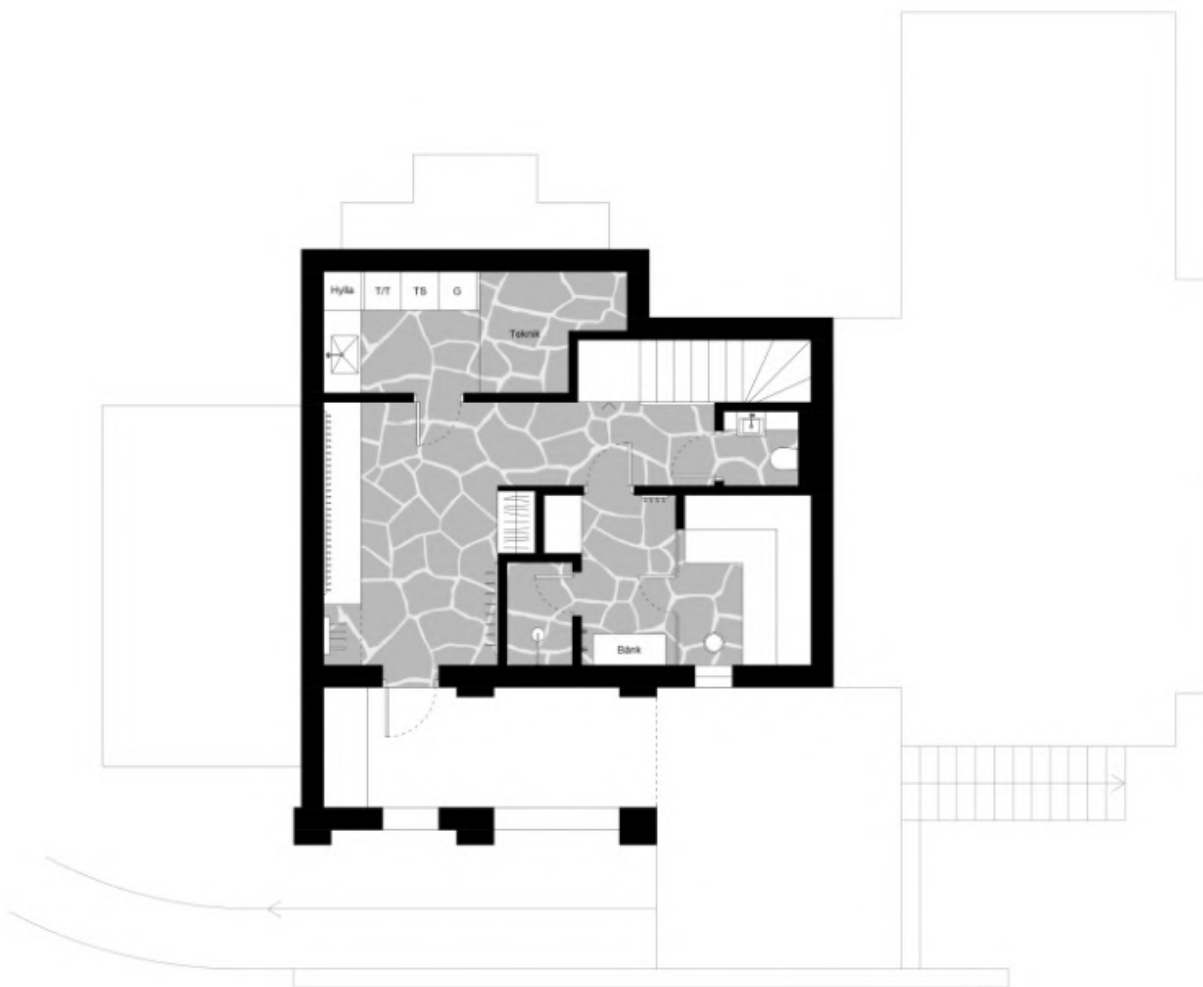
Planskiss

Suterrängplanet föreslås inledas med en takad skidåkarentré, perfekt till sitt äkta ski-in/ski-out läge, där utrustning kan tas av och ställas undan direkt vid ankomst.

Härifrån nås planet som samlar hemmets centrala funktioner: teknikdel, tvättavdelning och en WC placerad för ett smidigt flöde.

En generös bastu med tillhörande dusch utgör våningens avkopplande del, planerad med enkel tillgång från skidåkarentrén.

Snabbfakta	Totalt
Tomtarea	725 kvm
Boarea	237 kvm
Antal rum	5
Toaletter	5
Duschar	3
Sovrum	4
varav sviter	1



VILLA VINTERRO - SUTERRÄNGPLAN

Planskissen ej skalenlig.
Med reservation för eventuella avvikelser.



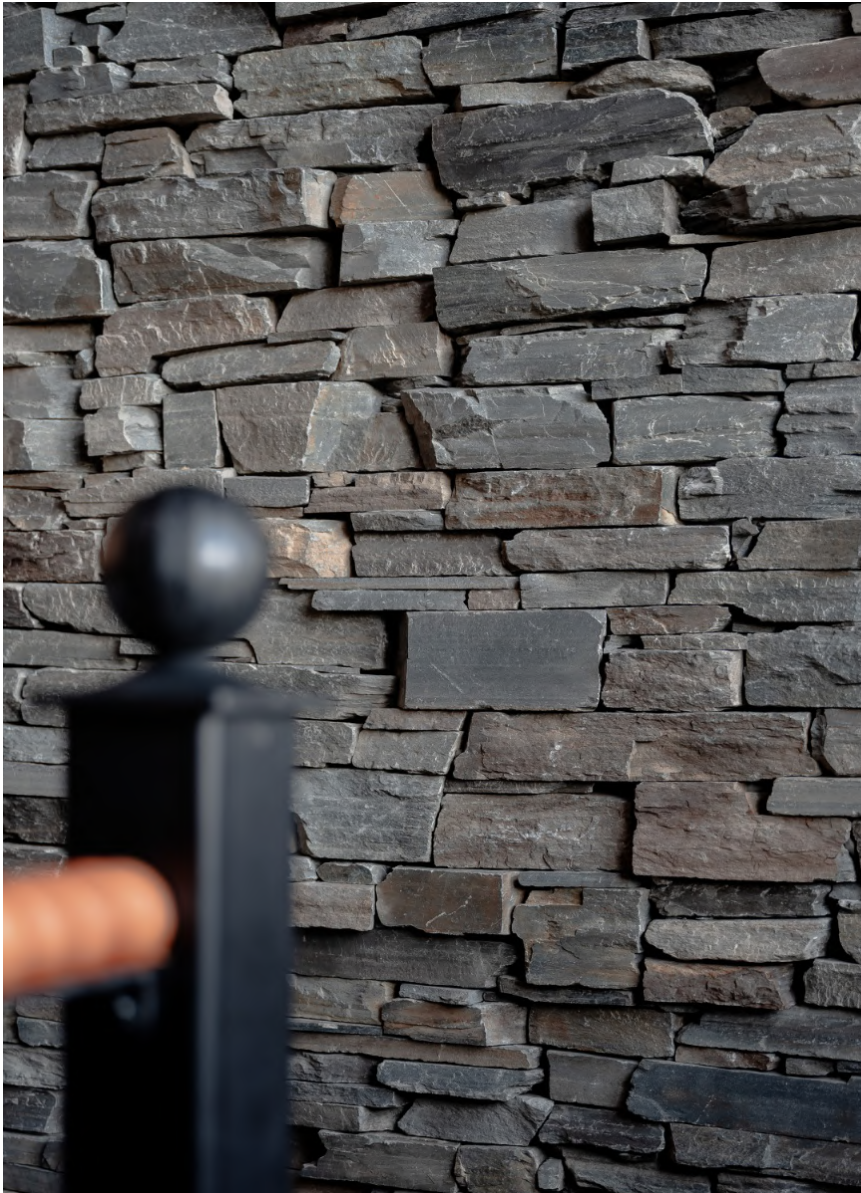


Stora badrum med dusch och
flertalet separata toaletter





Fasaden får liv genom
kombinationen av panel & timmer













Fakta om tomten

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

FASTIGHETSBETECKNING

Västra sälen 7:331. Belägen i Dalarna
Malung-Sälen kommun. Skattesats
34.84.

ADRESS

Timmerby Village 2A, 78091 Sälen.

TOMT

725 m².

UTGÅNGSPRIS

10 000 000 kr.

EKONOMI

Taxeringsvärde 2 744 000 kr.
fastställt avseende år 2024 varav
byggnadsvärde 0 kr.
Typkod: 210, Småhusenhet, tomtmark.
Fastighetsskatt/avgift 27 440 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
självlärt 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 2A 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.

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).

SAMMAFATTNING 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.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Detaljplan (2017-12-

18). Gemensamhetsanläggning:

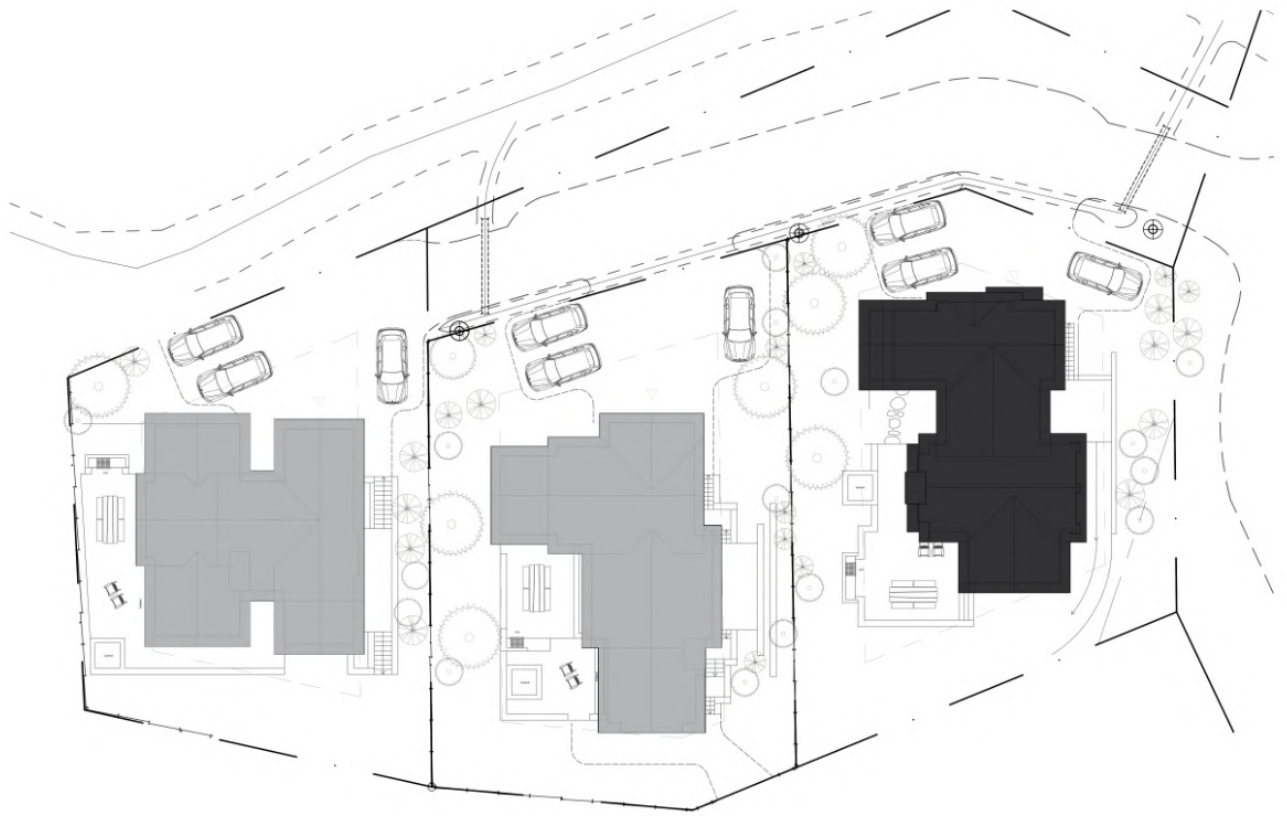
Gemensamhetsanläggning: Malung-sälen västra sälen ga:39 ändamål:

Vägar

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

Vägar





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 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 / 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!

