



BOCKASJÖ FJÄLLHUS

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 mot storstugan. 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.

Från storstugan 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. Timmervägg, 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, tvättstuga 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.



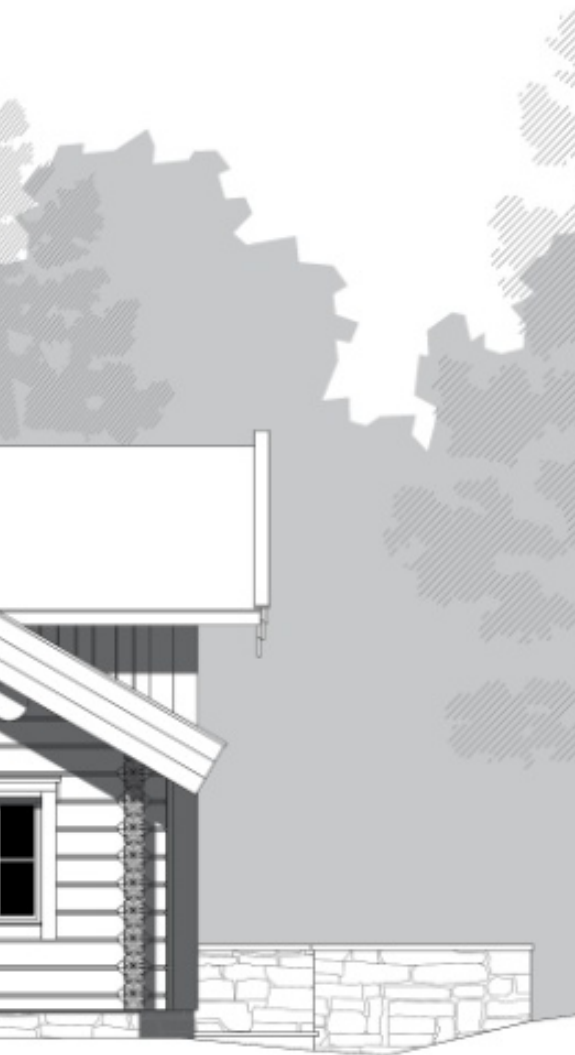






Här möts hantverk och design i ett
väl genomtänkt flöde









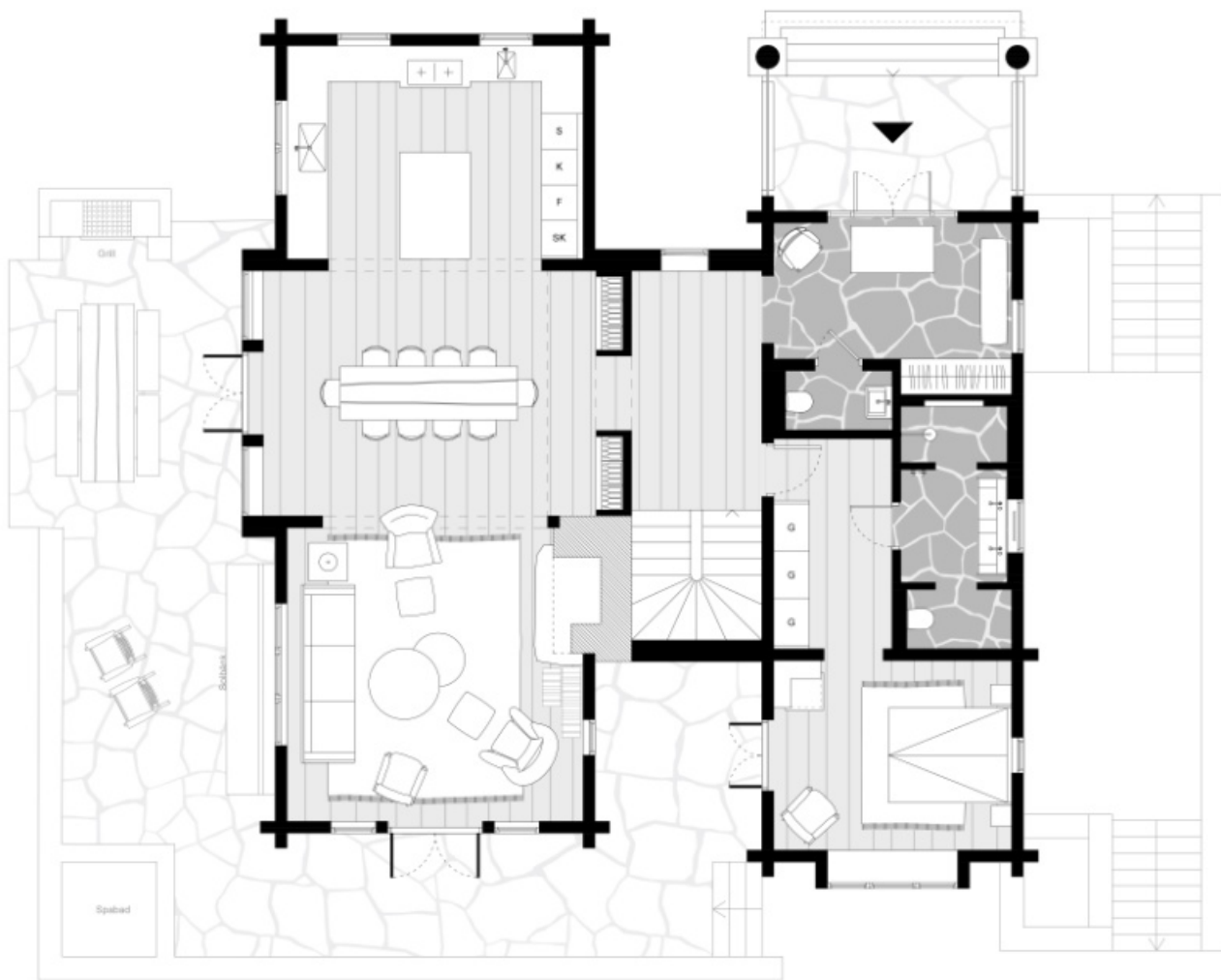
Planskiss

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.

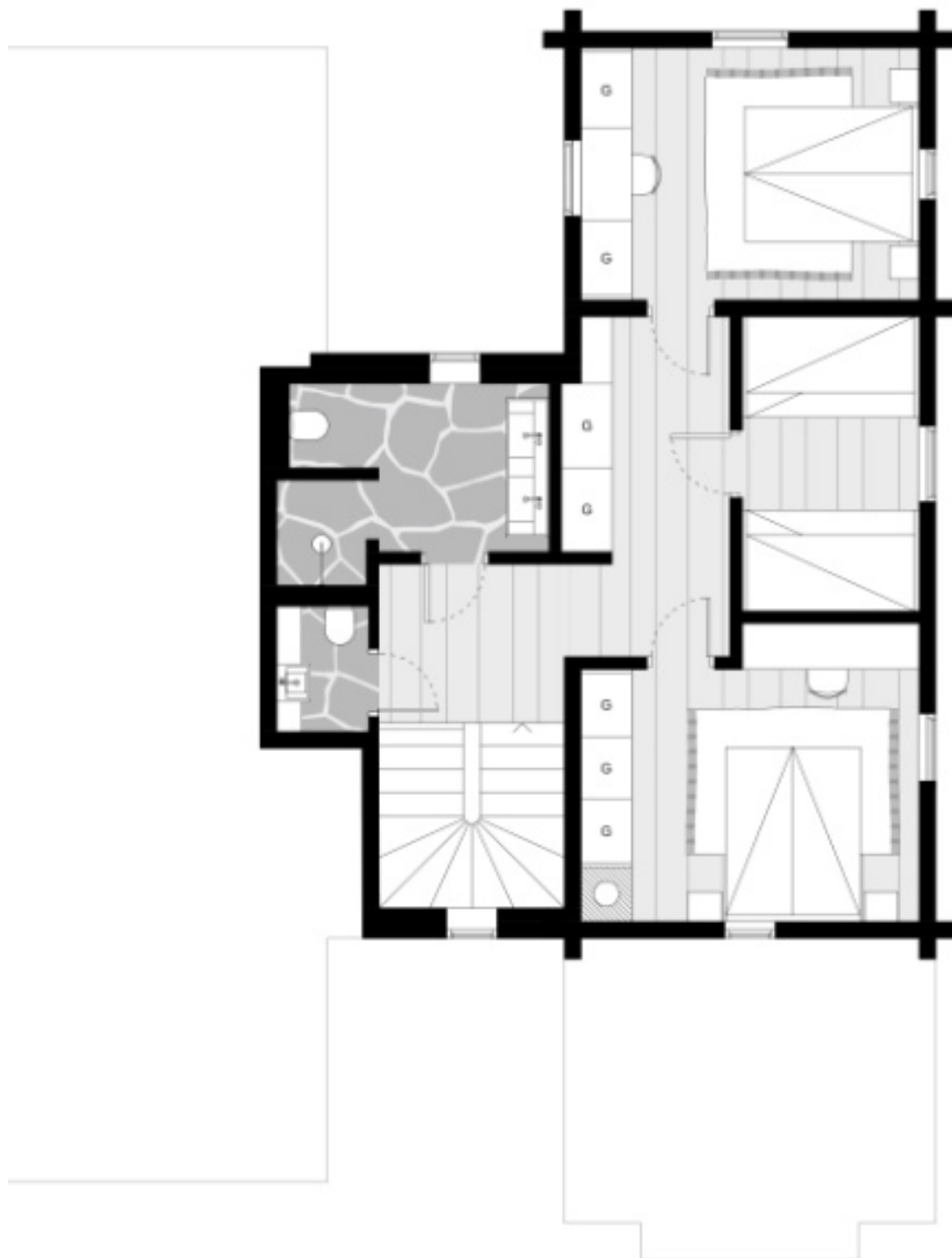
Planskiss

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.

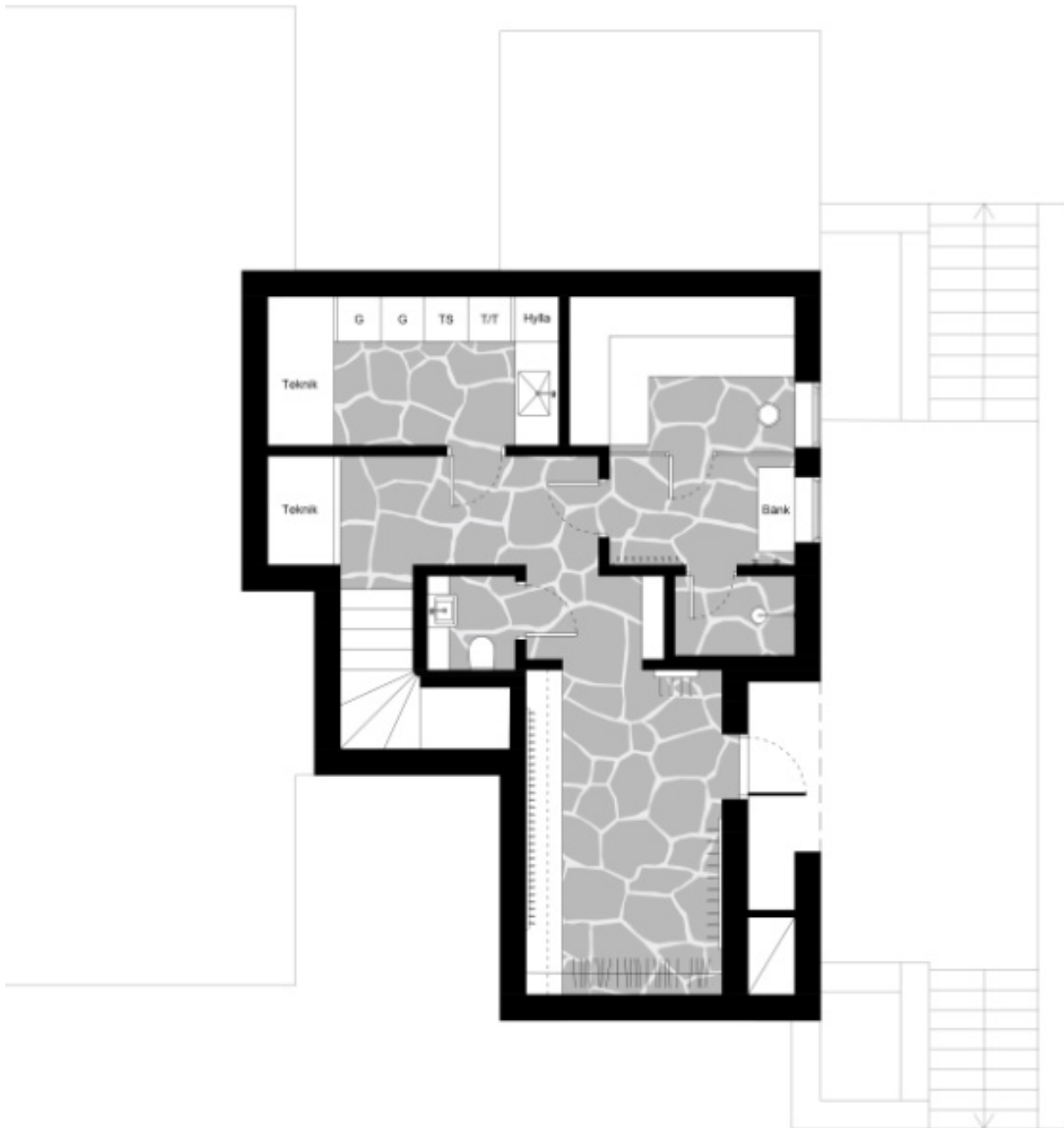
Planskiss

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.

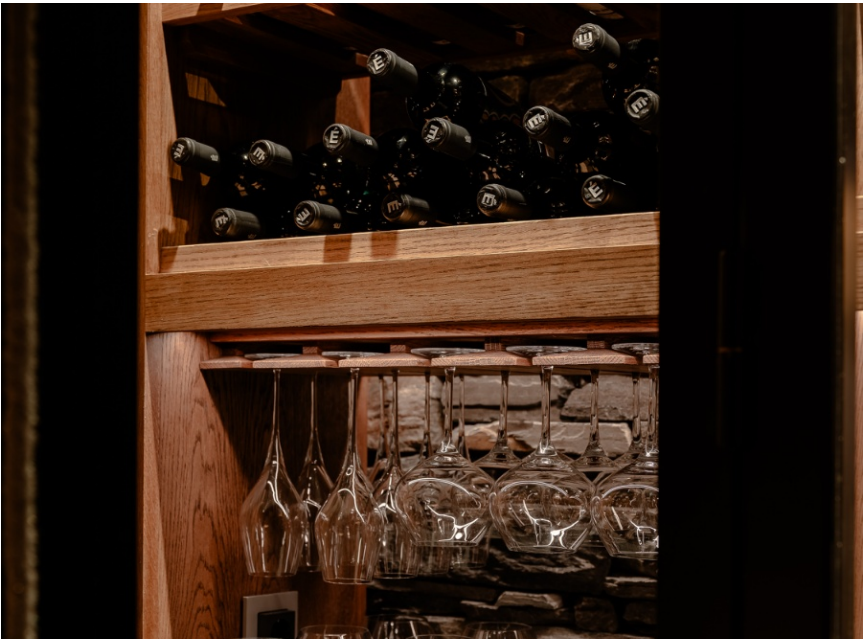
En plats där dagens rörelse får möta stillhet och där kroppen kan landa i värme efter timmar ute på fjället.

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).

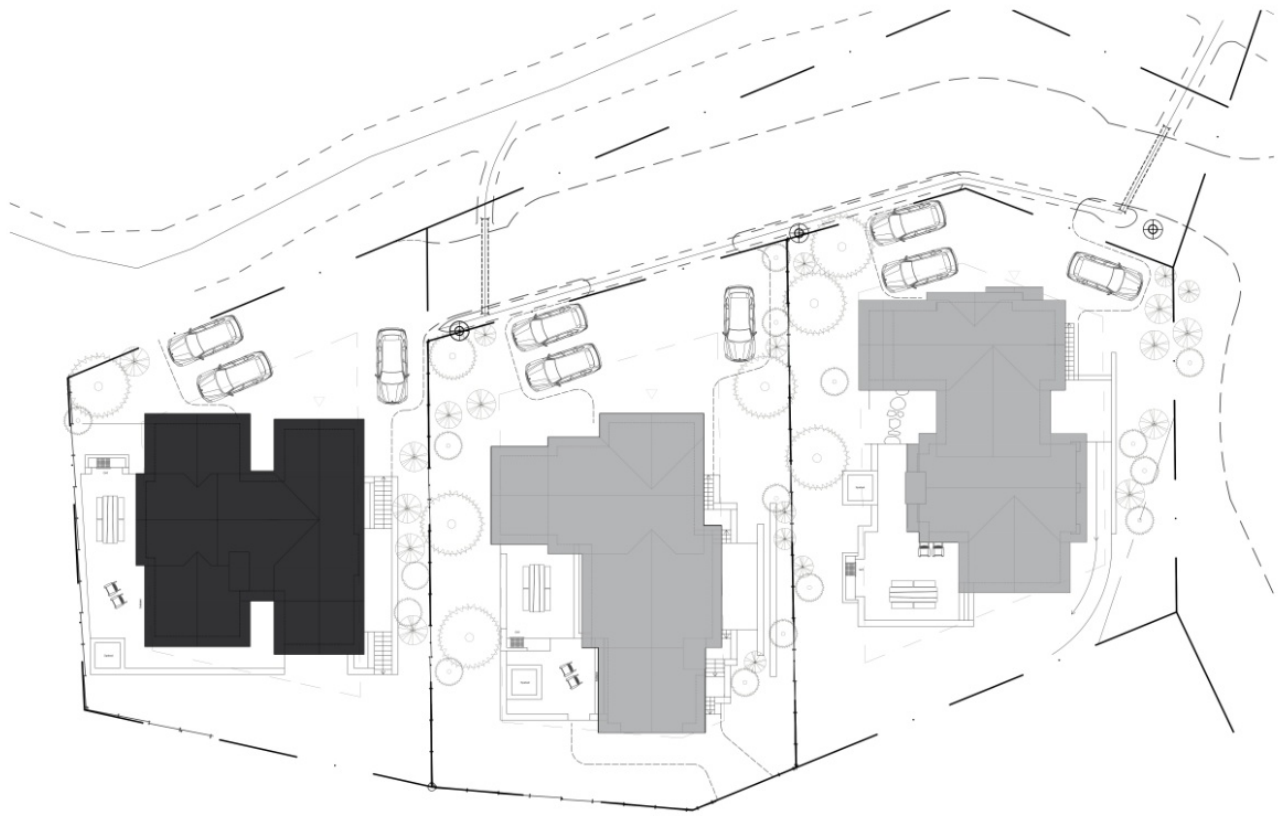
RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

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







BOCKASJÖ
FJÄLLHUS