BÅLY BRYGGE

Sommerliv på hytta

WWW.BALY.NO

konsmo hus
Konsmo Fabrikker a.s

Lindesnes 10 km
Båly Marina
BÅLY BRYGGE
Sommerliv på hytta
Hotell med alle fasiliteter
Restauranten "Under" 100 m
Kråkevika 300 m
Njervesanden 800 m
Mandal 29 km
Dyreparken 82 km
Spangereid sentrum 500 m
Sørlandsbadet, Lyngdal 16 km
Gamle Båly Havn
© Odd Arne Nomedal, Fotofabrikken

BÅLY BRYGGE

Sommerliv på hytta

Langs vannkanten ved Spangereidkanalen, på et lite nes mot havet, ligger hytteområdet Båly Brygge i Lindesnes kommune. Området er anlagt som en hyggelig uthavn i et intimt og maritimt miljø, hvor hyttene omkranser en bryggelagt bukt.

- Moderne og elegante hytter i strandsonen
- Fantastisk utsikt mot havet eller brygga
- Egne hager og solrik beliggenhet
- Fjellkrans på sørsiden av neset gir ly for vind og vær

EN MULIGHET AV DE SJELDNE

Båly Brygge ligger i strandsonen, godt innenfor hundremetersbeltet, og består av moderne og attraktive selveierhytter med gode planløsninger.

- Parkeringsplass og gjesteparkering på lukket område
- Mulighet for kjøp/leie av båtplass
- Gangveier og gangbro som binder anlegget sammen
- Bilfritt område
- Marina, butikk, fiskemottak og restauranter et steinkast unna
- Sentralt plassert i forhold til familie- og kulturattraksjoner

Njervesanden

ET HAV AV OPPLEVELSER

Båly Brygge ligger i et gammelt kulturlandskap ved innseilingen til Spangereid-kanalen. Båly Marina, som er nærmeste nabo, er et livlig senter for både yrkesfiskere og fritidsbåtfolk.

BADELIV
I gangavstand fra Båly Brygge ligger viker og strender som perler på en snor, med Njervesanden som den mest kjente. Skulle ikke været friste til bading i havet, ligger Sørlandsbadet i Lyngdal en liten kjøretur unna.

MAT OG DRIKKE
Restauranten på Lindesnes Havhotell, et steinkast unna, har en rikholdig meny basert på ferske råvarer fra havet. Den unike undervannsrestauranten "under" blir nå bygget bare 200 meter unna Båle brygge. Og på Båly Marina ligger spisestedet og puben Bådhuset, kjent for sin gode fiskesuppe og fristende pastraretter. I tillegg byr både Mandal og Lyngdal på spennende kulinariske opplevelser.

DYREBESØK
En tur til Dyreparken i Kristiansand vil nok stå på programmet for de fleste barnefamilier; i tillegg kan de aller minste finne lykken blant geitekillinger og kyllinger i Barnas Dyrepark i Svennevik, bare noen få kilometer fra Båly Brygge.

NATURLANDSKAP
For de voksne frister sannsynligvis kombinasjonen av late dager og storslåtte naturopplevelser. Vakre Lindesnes fyr, Norges sydligste punkt, ligger kun en liten kjøretur unna. Og på Listalandet, vest for Båly Brygge, møtes Vestlandet og Sørlandet, og her er både landskapet og kulturen praktfull og særegen. Mens strendene på Lista regnes som et paradis for tøffe surfere, blir både naturen og klimaet mildere når man drar østover langs den klassiske Sørlandskysten.

GOLF
Hva med et slag golf? På Utsikten Golfpark i Kvinesdal eller Mandal Golfbane kan du ta grønt kort eller forbedre handicapet i spektakulære omgivelser. Lindesnes Golfklubb har også en flott treningsbane bare 500 meter unna Båly Brygge.

FISKING
For virkelig å oppleve sørlandskysten bør du ha tilgang til båt, og ved Båly Brygge kan du kjøpe eller leie båtplass. Solskinnsdager på sjøen er ren terapi, og en harpe full av makrell pur ekstase. For ikke å glemme krabbefiske fra brygga, eller fra båten en stille fullmånenatt.

Spangereidkanalen

Kråkevika

OVERSIKTSKART

Prosjektet Båly Brygge vil totalt bestå av 59 selveide hytter som bygges fortløpende etter hvert som de selges. Infrastrukturen og store deler av prosjektet er allerede realisert. På baly.no kan du holde deg oppdatert på hvilke hytter som til en hver tid er for salg.
PS: Fargene på oversiktskartet indikerer kun hyttenes faktiske farge, ikke salgsstatus.

BYGGBESKRIVELSE BÅLY BRYGGE

FELLESAREALER
Adkomstveien og interne gangveier vil ha overflater av asfalt / betong frem til inngangen til tomtene. Utvendige trapper vil være i betong. Videre vil lave forstøtningsmurer mellom bebyggelse og kanal bli utført av granitt. Bryggekant utføres i treverk. Rekkverk og levegger utføres med impregnert trematrialer. Lekeplass vil bli opparbeidet og møblert for felles opphold og lek. Utvendige gangveier vil bli opplyst med hensiktsmessig belysning.

PARKERINGPLASSER
Parkeringsplasser leveres ferdig oppmerket på asfalt.

FRITIDSBOLIGENE
Bæresystem, yttervegger, takverk
Yttervegger leveres utvendig kledd med 19x148
mm liggende dobbeltfalset kledning behandlet med ett strøk grunning og ett toppstrøk fra fabrikk iht. fargeplan fra utbygger. Spikerhoder overmales ikke. Yttervegger isoleres med 150 mm mineralull. Takverket leveres som prefabrikkerte takstoler
med undertak av 18 mm Hunton diffusjonsåpne undertaksplater.
Som taktekke benyttes rød betongtakstein med gavlstein.
Alle takutstikk underkles med spaltepanel behandlet som øvrig kledning.
Takrenner og nedløp leveres i aluminiumsutførelse.

VINDUER
Vinduer leveres med 2-lag energiglass. Åpningsvinduer leveres med innadslående toveissvingende ramme (sikkerhetsvindu). Vinduene leveres ferdigmalt inn og utvendig i grå farge NCS S2502-Y.
Sprosser leveres i gjennomgående utførelse. Balkongdører leveres ferdigbehandlet som vindu med vindbrems og innvendig sylinderlås.
Takvinduer leveres i vedlikeholdsfri utførelse fra Velux.
Endringer at vinduer/dører på grunn av tekniske løsninger/brannkrav vil kunne forekomme.

INNVENDIGE VEGGER OG HIMLINGER
Innvendige vegger leveres med 13 mm gipsplater klar for sparkling.
Vegger i bad og vaskerom leveres med FiboTrespo baderomspanel type Fortissimo 2091-F08 SWhite Tile.
Alle innvendige vegger leveres isolert. Etasjeskille isoleres med 200 mm mineralull. Skråhimlinger isoleres med 200 mm mineralull. Himlinger og skråtak plates med 13 mm gipsplater klar for sparkling.

DØRER
Hoveddører leveres som NorDan Favorit CYD 801G i grå farge.
Innvendige dører leveres i hvit slett utførelse med hvitmalt karm.
Dør mellom gang (entre) og stue/kjøkken leveres med glassåpning.
Dørvridere leveres i børstet stål.

TRAPP, GULV OG LISTVERK
Trapp leveres som standard åpen i ubehandlet furu utførelse.
Ferdigbehandling av trapp kan leveres som tilleggsleveranse.
Alle tørre rom leveres med Boen Eik Andante Click parkett.
Gulv i baderom fliselegges.
Gulv i øvrige våtrom får belegg av type Tarkett Granitt med oppkant.
Fotlister leveres i lakkert eik utførelse.
Tak og karmlister leveres i slett grunnet hvit utførelse.
Foringer leveres i hvitmalt MDF.

KJØKKEN- OG BADEROMSINNREDNING
Kjøkkeninnredning leveres i type Uni Hvit Høyglans fra Strai Norform.
Benkeplate levereres 40 mm rettkant laminat type 510 Cherry Butherblock F3812VEL.
Det benyttes ventilatorer type Trio og Omega fra Røros metall.
Hvitevarer utover ventilatorer inngår ikke i pris. Garderobeskap kan leveres som tilvalg.

BAD OG WC
Det blir benyttet prosjektflis 20x20 cm til golv i bad og wc.
Baderomsinredning fra Strai Norform leveres. Speil og 60 cm servantskap

ELEKTRO
Elektrisk anlegg leveres med hovedsikring i skap, plass for energimåler ,stikkontakter, lysbrytere, osv. Varmekabler i gulv på grunn samt bad/ WC i 2 etasje/ loft. Utover dette leveres elektriske ovner.
Det leveres skap og røranlegg for installasjon av svakstrømsopplegg (TV/internett/Telefon)
Det leveres opplegg for utelamper ved inngangsdører samt en utvendig stikkontakt.
Installasjonsmateriell leveres i standard hvit farge. Lamper/belysning leveres ikke.
Denne beskrivelsen er generell og det vil forekomme variasjoner avhengig av boligtype.

RØRLEGGER
Det leveres rør i rør system med koblingskap montert i bod med innvendig stoppekran.
Det monteres vannmåler, 200 liter varmtvanns bereder, frostfri utekran samt opplegg for vaskemaskin.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det leveres vegghengt toalett og dusjhjørne med slagdører fra Porsgrund.
Dusjgarnityr og servantbatterier leveres fra
FM Mattsson.
Denne beskrivelsen er generell og det vil forekomme variasjoner avhengig av boligtype.

SIKKERHET
Det leveres 1 stk. 6 kg pulver brannslukningsapparat og brannvarsler.
Hyttene er tilsluttet felles brannvarslingsanlegg.

VENTILASJON
Det leveres ventiler i toppkarm vinduer samt vifte i våtrom med avkast gjennom yttervegg.
Avlufting fra våtrom og kjøkkenventilator er forutsatt ført gjennom yttervegger.

OPPARBEIDELSE AV TOMT
Belegningsstein foran inngangsparti. Øvrige arealer vil bli tilsådd med plen. Gjerder og rekkverk iht gjeldende regelverk.
På enkelte av tomtene vil kjøper som tilvalg få mulighet til å sette opp Pergola.
Det leveres en utvendig bod i tilknytning til noen av hyttene. Bodene leveres ferdig utvendig på støpt betong plate og er uinnredet.

TILVALG
Det presiseres at alle endringsavtaler opprettes direkte mellom utførende entreprenør/leverandør og kjøper. Alle endringer/ tilvalg faktureres direkte til kjøper. Selger er uten ansvar for endringsarbeidene.
Kjøkken, garderobe og baderomsinnredninger.
Valgt leverandør Strai Norform må benyttes.Type fronter, benkeplater kan endres.
Plassering av oppvaskbenk, oppvaskmaskin, komfyr/ ventilator og kjøleskap kan ikke endres.
Hvitevarer og garderobe er tilvalg.
Flisearbeider
Kjøper kan gjøre avtale om andre typer fliser på bad samt leveranser av flis i andre rom.
VVS
Kjøper kan velge annet VVS utstyr.
Elektriker
Kjøper kan gjøre avtale om ekstra el. punkter og annet lysutstyr.
Maler pakke

FORBEHOLD
Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre mindre tekniske justeringer i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet.
Nedforinger og boksinger på grunn av tekniske føringer kan forekomme selv om ikke dette er angitt på tegningene.
Selger står fritt til å velge/avgjøre materialvalg for fellesarealer og utomhusanlegg.
Avvik fra tegninger/planer kan forekomme.

KJØPSINFORMASJON BÅLY BRYGGE

SELGER/BYGGHERRE
Båly AS

ENTREPRENØR
Konsmo Fabrikker AS

ARKITEKT
Dolva AS Sivilarkitekt MNAL NPA

EIENDOM
Gnr 151 Bnr 420 i Lindesnes kommune

PRISLISTE
Det er utarbeidet egen prisliste, som blant annet viser bruksareal (BRA) for hver fritidsbolig. Fritidsboligene selges til faste priser.

OMKOSTNINGER
Se prisliste.

PRISREGULERING
Kjøpesummen er fast for inngåtte kontrakter. Selgeren forbeholder seg retten til å endre prisen på usolgte fritidsboliger uten forutgående varsel.

FINANSIERING
Sparebanken Sør tilbyr finansiering til kjøp av hytte på Båly. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

SEKSJONERING/SAMEIE
Eiendommene er seksjonert og sameie er opprettet..
Sameiet vil også på sikt overta alle fellesområder og internveier.
Ta kontakt med megler for å få tilsendt seksjoneringsbegjæring, årsmøterefereat og vedtekter for sameiet.

FELLESUTGIFTER
Fellesutgiftene pr år er satt til kr 1000,- for hytter uten anneks og kr 1500 for hytter med anneks. Dette dekker blant annet revisjon, regnskap, fremtidig vedlikehold etc,

FERDIGSTILLELSE / OVERTAKELSE
Flere hytter og fellesområdene er ferdigstilte. For de øvrige hyttene avtales overtakelsen etter nærmere avtale med utbygger.

REGULERING
Eiendommen er regulert til fritidsformål og kopi av reguleringsplan med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.
vann/kloakk
Alle fritidsboligene vil bli tilkoblet offentlig vann og kloakk.

BREDBÅND/FIBER
Fritidsboligene er lagt til rette for tilkobling av bredbånd/fiber og Agder bredbånd er leverandør. Det er ikke tillatt å montere parabol eller andre antenner/innretninger.

PARKERING
Alle fritidsboligene får en biloppstillingsplass på felles parkeringsområde bak deler av den nordlige bebyggelsen. Dette er inkludert i kjøpesummen. Se for øvrig situasjonskart.
For øvrig vil det også være gjesteparkering på dette området.
Selger/utbygger forbeholder seg retten til å kunne fordele biloppstillingsplasser på et senere tidspunkt..

FORSIKRING
Entreprenør, Konsmo Fabrikker AS holder fritidsboligene forsikret i byggetiden. Etter overtakelse er forsikring av fritidsboligen, kjøpers ansvar.

BÅTPLASS/BRO
Det er muligheter for kjøpere av fritidsboligene å kjøpe båtplass i kilen eller kjøp/leie i gamle Båly havn. Båtplassene selges/leies ut etter "første mann til mølla" prinsippet. Se for øvrig prisliste. Selger/utbygger forbeholder seg retten til å kunne fordele båtplassene på et senere tidspunkt. Broen som strekker seg over kilen i innseilingen til feltet har en høyde på ca 2,5 meter. Dette betyr at eiere av båter som er høyere enn dette, kan leie/kjøpe båtplass i gamle Båly havn.

DIVERSE
Arealet på alle fritidsboligene er oppgitt i sum bruksareal (BRA), dvs. innenfor omsluttende yttervegger i hyttene, inkl. innvendige vegger. Arealene er oppgitt av arkitekt og ikke kontrollmålt av megler. Det gjøres oppmerksom på at alle arealene er avrundet til nærmeste hele tall.

LIGNINGSVERDI
Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. For nye fritidsboliger settes normalt ligningsverdien til 30 % av førstegangs kjøpesum.

KJØPSBEKREFTELSE
Fritidsboligene selges til faste priser og etter "første mann til mølla" prinsippet. Innlevert kjøpsbekreftelse i henhold til prislisten er bindende for kjøper.

KJØPEKONTRAKT
Kjøper undertegner standard kjøpekontrakt og plikter å gjøre seg kjent med denne og dens vedlegg:

1) salgsprospekt med vedlegg som bla. inneholder følgende:
- Plantegningavhyttetypene
- Byggebeskrivelse
- Kjøpsinformasjon
- Prislistemednummereringavhyttene
- Kjøpsbekreftelse

2) Øvrige vedlegg til kjøpekontrakt:
- Plan, snitt og fasadetegninger
- Perspektiv + plantegning og beskrivelse av kjøkkeninnredning fra Strai Kjøkken & Bad.
- Beskrivelse av baderoms innredningen fra Strai Kjøkken & Bad.
- Reguleringskart/bebyggelsesplan med bestemmelser for området.
- Grunnboksutskrift, seksjonering og vedtekter for sameiet Båly Brygge
- Kopi av Bustadoppføringslova
- Kopi av eierseksjonsloven

Kopi av kjøpekontrakten, samt alle kontraktens ovennevnte vedlegg, kan fås ved henvendelse til megler.

RESALG/VIDERESALG
Konsmo Fabrikker AS skal orienteres dersom hyttene videreselges før ferdigstillelse/overtakelse.
Valg av eiendomsmegler skal godkjennes av selger Båly AS.
Alt opprinnelig salgsmateriell, bilder, tekst. etc er utbyggers/selgers eiendom. Dette kan ikke benyttes av andre. Opprinnelig kjøper blir økonomisk ansvarlig for at ny kjøper har fått all informasjon om prosjektet.

FORBEHOLD
Det tas forbehold om kommunal godkjenning av mindre endringer som er utført på planen.
Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard og det endelige produkt. Mindre endringer som måtte bli funnet hensiktsmessige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet samt gjennomføring av byggesaken må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektonisk detaljer m.v. som ikke nødvendigvis inngår i leveransen.
Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking / kopiering.
Hyttene leveres etter TEK 10.
Det tas forbehold om mulige feil i salgsdokumentene.
Det tas videre forbehold om innføring av eiendomsskatt, endring av offentlige gebyrer og endring av skatteregler

VEIBESKRIVELSE

FRA VEST:
Fra E39 følg skilting til Lyngdal sentrum. I Lyngdal sentrum, ta til venstre og følg Alléen vestover. Ta til høyre til Agnefestveien og følg denne sørover. Der Agnefestveien deler seg i to og møter rute 43, ta til venstre og følg skiltingen til Spangereid / RV 460. Fra Lyngdal sentrum til Båly er det ca 18 km.

FRA ØST:
Følg E39 til Vigeland, ca 12 km vest for Mandal. I rundkjøringen ved Vigeland, ta av mot nord og følg RV 460 til Spangereid, ca 17 km. Fra Spangereid følg skilting til Båly.

INNE PÅ OMRÅDET:
Når du kommer til Båly, ta til høyre ved Lindesnes Havhotell og følg veien bak hotellet.
Gode parkeringsmuligheter ved Båly Bygge.

KONTAKT:

KONSMO FABRIKKER AS, AVD. MANDAL
Torjusheigata 9, 4514 Mandal

SELGER
Thorbjørn Tobiassen
382 71 561 | tt@konsmohus.no

konsmohus.no

KOMMUNIKASJON
Foto: Peder Austrud
Design/tekst: Aptum Kommunikasjon