

RINGVÅL – PROSJEKTERT RIDESENTER

Idyllisk beliggende – sjelden mulighet – over 260 mål tomt



Salgsobjektet innbefatter to fantastisk beliggende eiendommer på Ringvål

Eiendom 1 er en landbrukseiendom med regulert ridesenter, ridehall, administrasjonsbygg, utvendig ridebane og enebolig.

Størrelse: 256 935 m².

Matrikkel: gnr/bnr 156/8 i Trondheim kommune.

Eiendom 2 er Ringvålvegen 350 og er regulert til allmennyttige formål, barnehage.

Størrelse: 5 246 m²

Matrikkel: gnr/bnr 156/9 i Trondheim kommune.

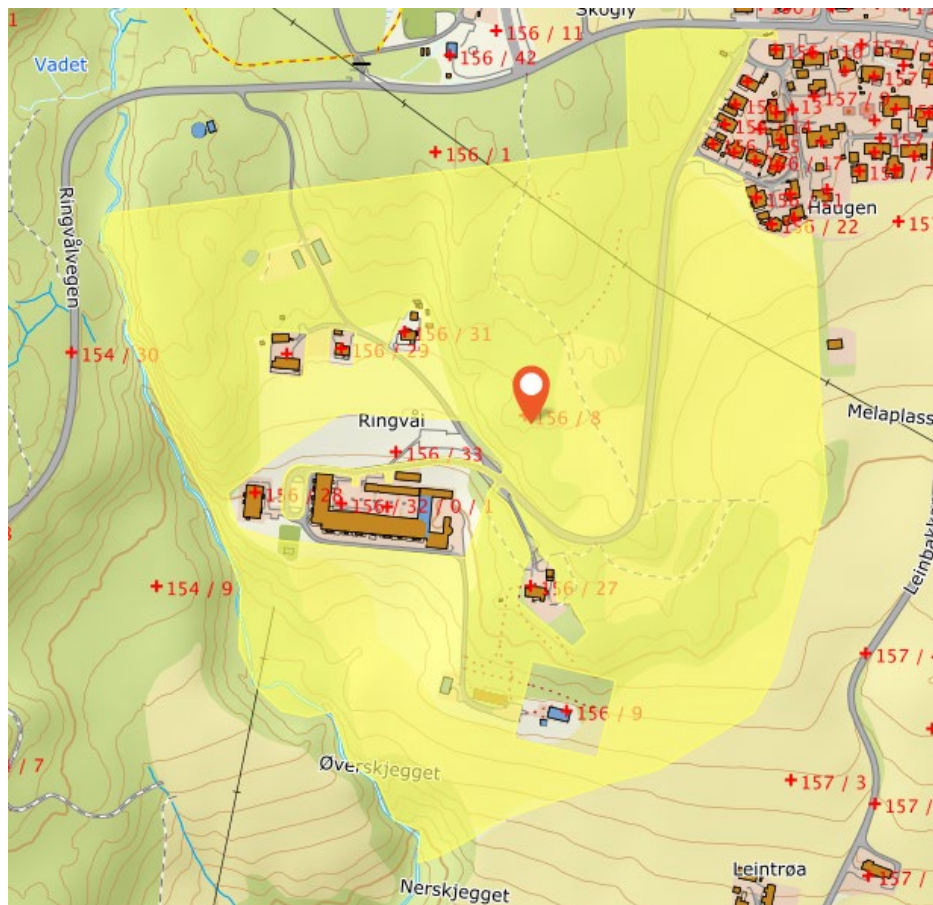
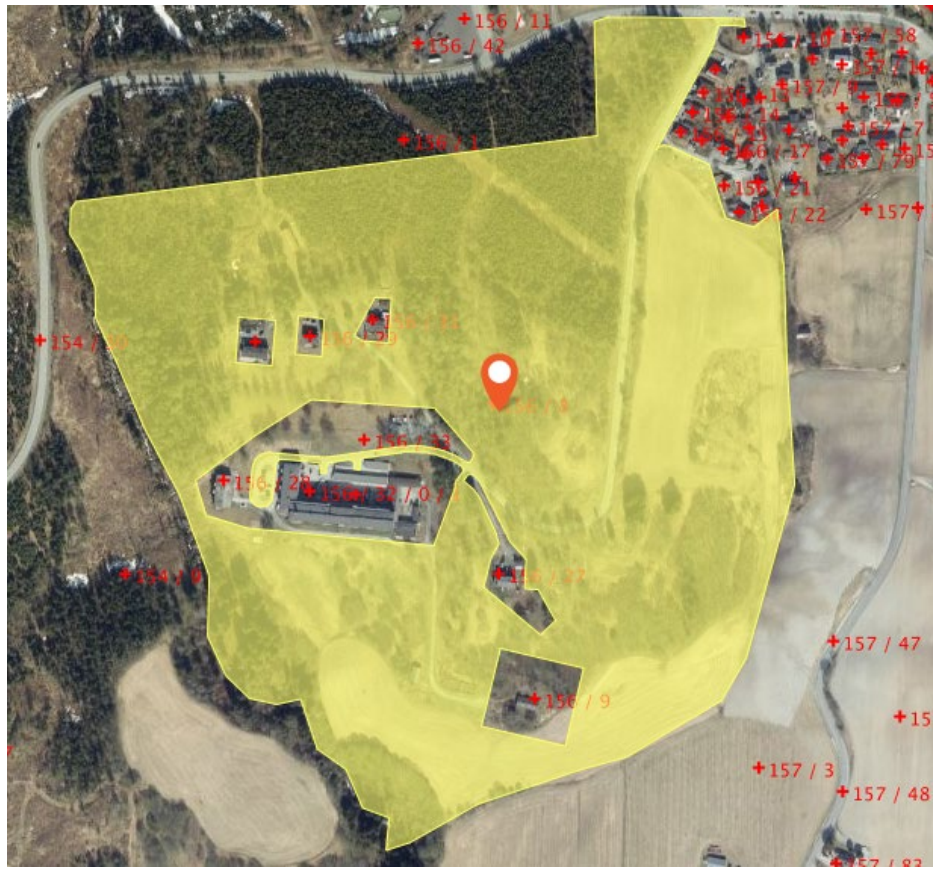
Prisantydning: kr. 8 500 000



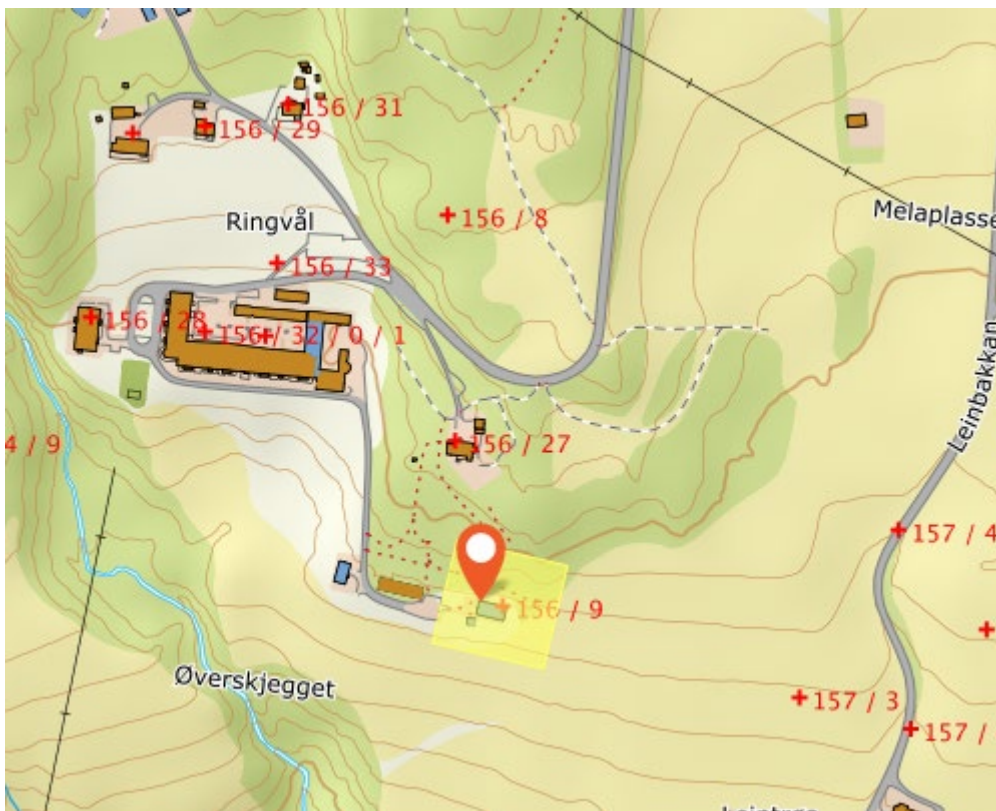




Landbrukseiendom, gnr. 156 bnr. 8 merket i gult



Eiendom regulert til barnehage, gnr. 156 bnr. 9 merket i gult





Salgsobjekt:

Gnr. 156, bnr. 8 og 9 i Trondheim kommune.

Selger:

Frisk Eiendom AS, org.nr 981 106 199.

Beliggenhet:

Området ligger idyllisk til i den sørlige grensen mellom Bymarka og Trondheimsfjorden, mellom Heimdal i øst og Byneset i vest. Variert tur-terreng i naturskjønne omgivelser, som passer godt til bl.a. rideturer. Eiendommene skråner sørvendt mot Ringvål Park, som siden 2000-tallet har vært leilighetskompleks. I nordvest ligger to eneboliger og en firemannsbolig. Eiendommene omslutter disse husene. Nordøst for tomtene finnes mer tettbygd boligbebyggelse, hovedsakelig av eneboliger i Ringvålhaugen.

Eiendommene har en god og landlig beliggenhet på Ringvål, ca. 14 km sørvest for Trondheim sentrum og ca. 6 km vest for Heimdal sentrum. Her er det gode solforhold og flott utsikt utover nærområdet og Leinstrand.

Nærområdet / fasiliteter:

På tomtene og i nærområdet finnes svært gode rekreasjonsmuligheter, og skogområdet blir ofte benevnt som «Trollskogen». I umiddelbar nærhet finnes også flere lysløyper med vinterdrift på Ringvål skistadion. Det finnes også flere flotte bademuligheter i området, blant annet ved Hestsjøen med badebrygge, og ved Lauglovatnet med flytebrygge.

Av skoler i området finner vi Nypvang barneskole og Spongdal ungdomsskole. Barnehagen som ligger nærmest er Ringvålskogen barnehage, som ligger like nord for Ringvålvegen.

Bussholdeplass like i nærhet med avganger ca. hvert 30. til 90. minutt.

Bygninger:

Eiendommen på gnr/bnr 156/8 består i dag hovedsakelig av skog, et eldre uthus med antikvarisk verdi klasse C, fjøs og to mindre garasjerekker.

På gnr/bnr 156/9 er det oppført et bygg som tidligere ble driftet som barnehage, samt en bod. Innlagt vann og strøm. Adressen er Ringvålvegen 350.



Figur 1: Plantegning av eksisterende barnehagebygg

Regulering:

Eiendommen er regulert til ridesenter i felt BAI, hvor det kan innpasses stall med boks plass for minimum 10 og maksimum 15 hester, en utvendig ridebane med minimum størrelse 40x20 m, en ridehall med minimum størrelse 40x20 m og et administrasjonsbygg/driftsbygg på maksimum 200 m² BRA.

I felt BFS er det regulert bolig med en boenhet på maksimum 350 m² BRA, som legger til rette for at driver av ridesenteret kan bosette seg på arbeidsplassen sin.

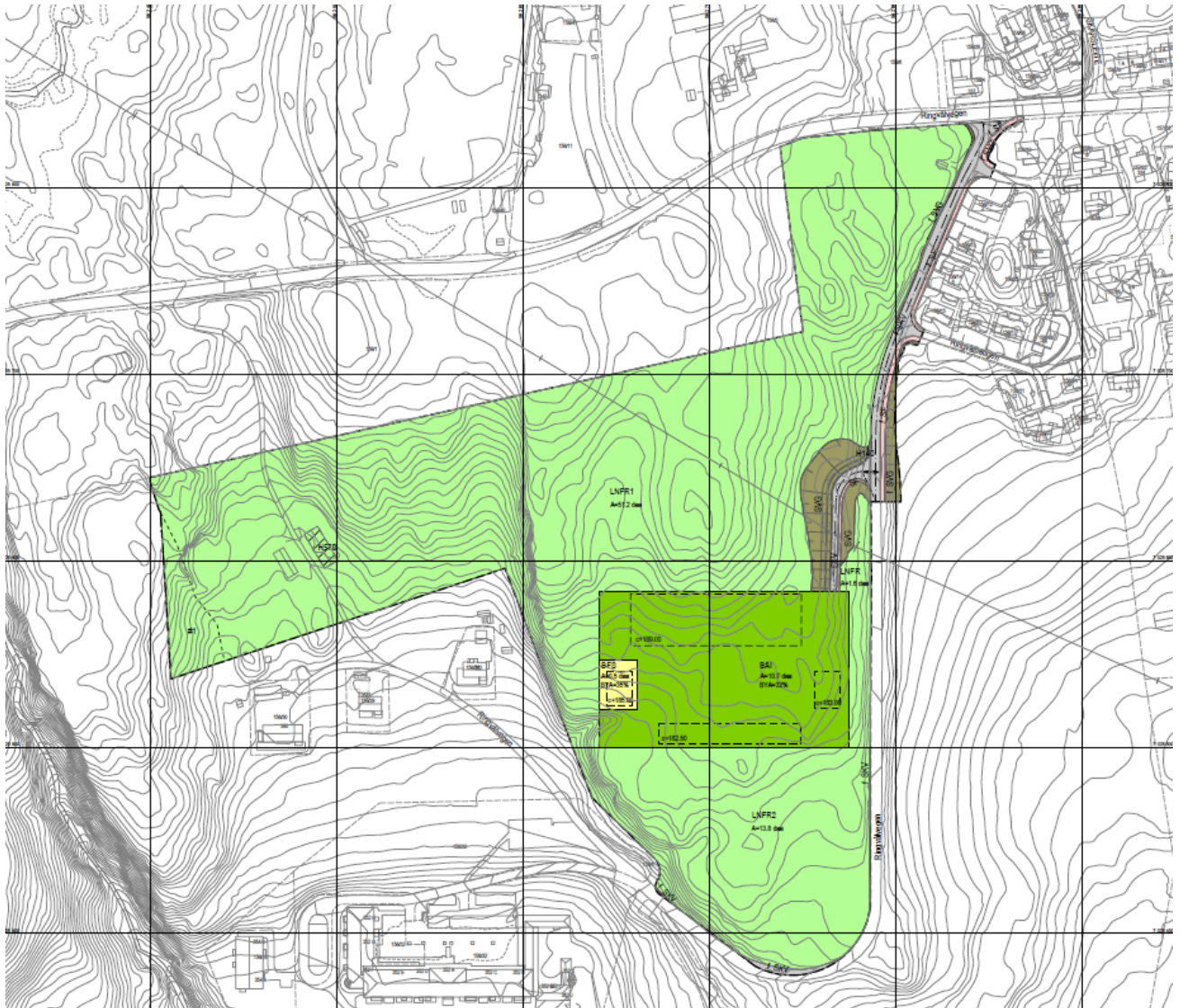
Felt LNFR2 er i dag opparbeidet som beiteplass for hester, og kan benyttes som inngjerdete paddocks-områder ved bygging av ridesenter.

Rekkefølgekrav i regulering:

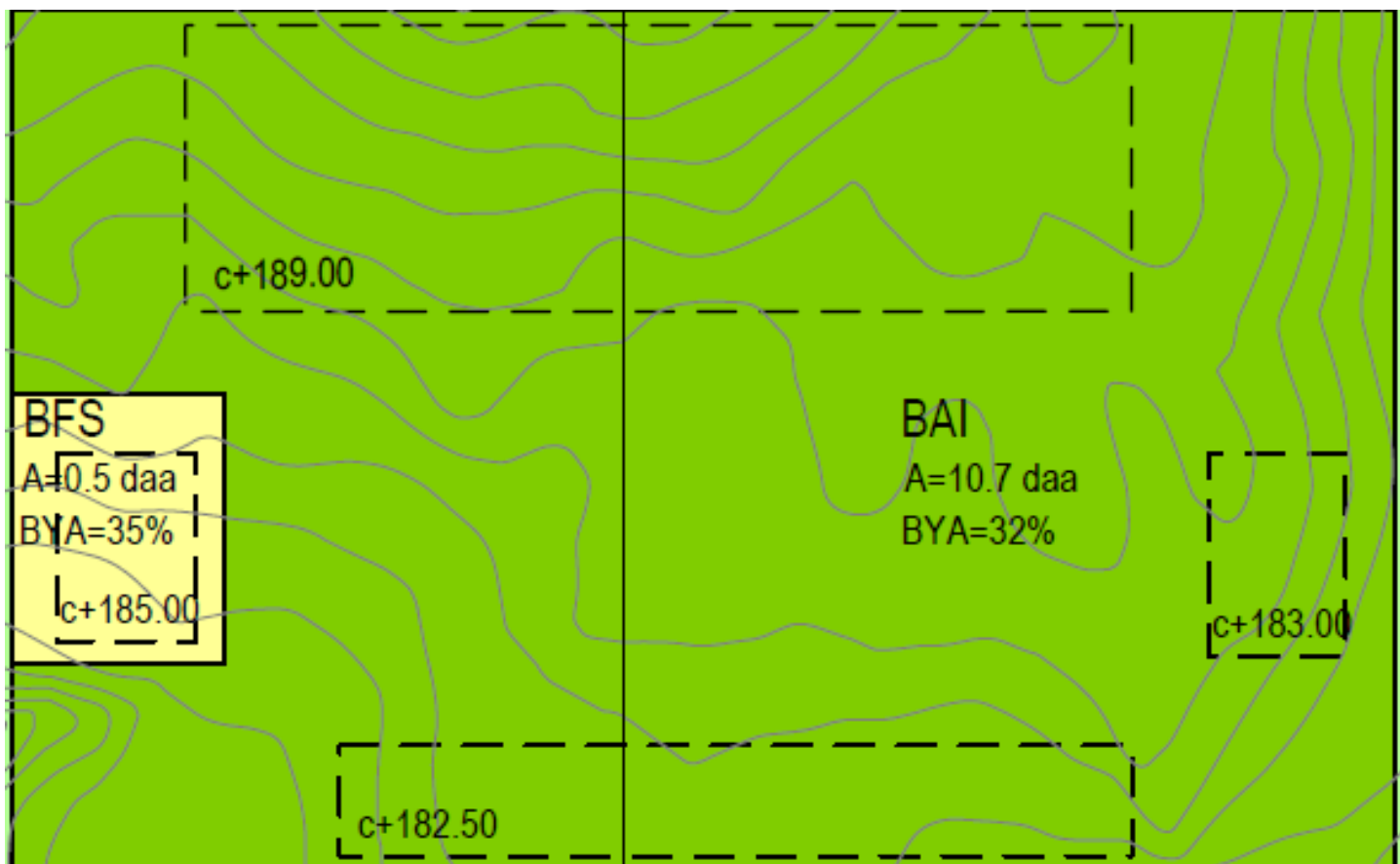
Adkomstveg og tilhørende regulert samferdselsanlegg til området for ridesenter må være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt BAI kan tas i bruk. Før boligen kan tas i bruk, må stall med bås plass for minst 10 hester, utvendig ridebane og ridehall være etablert.

Det oppfordres til å gjøre seg godt kjent med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

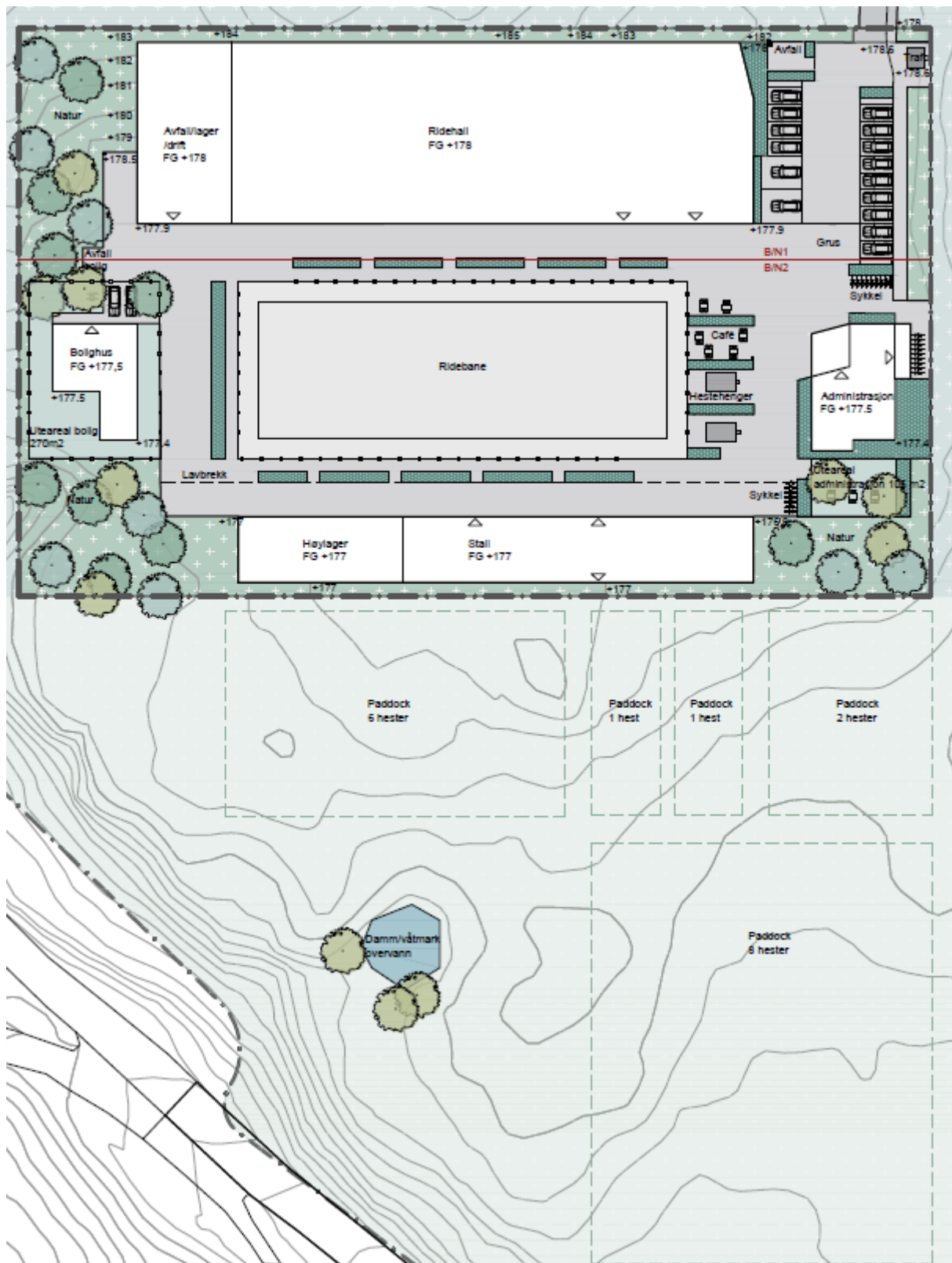
Se reguleringskart på påfølgende sider.



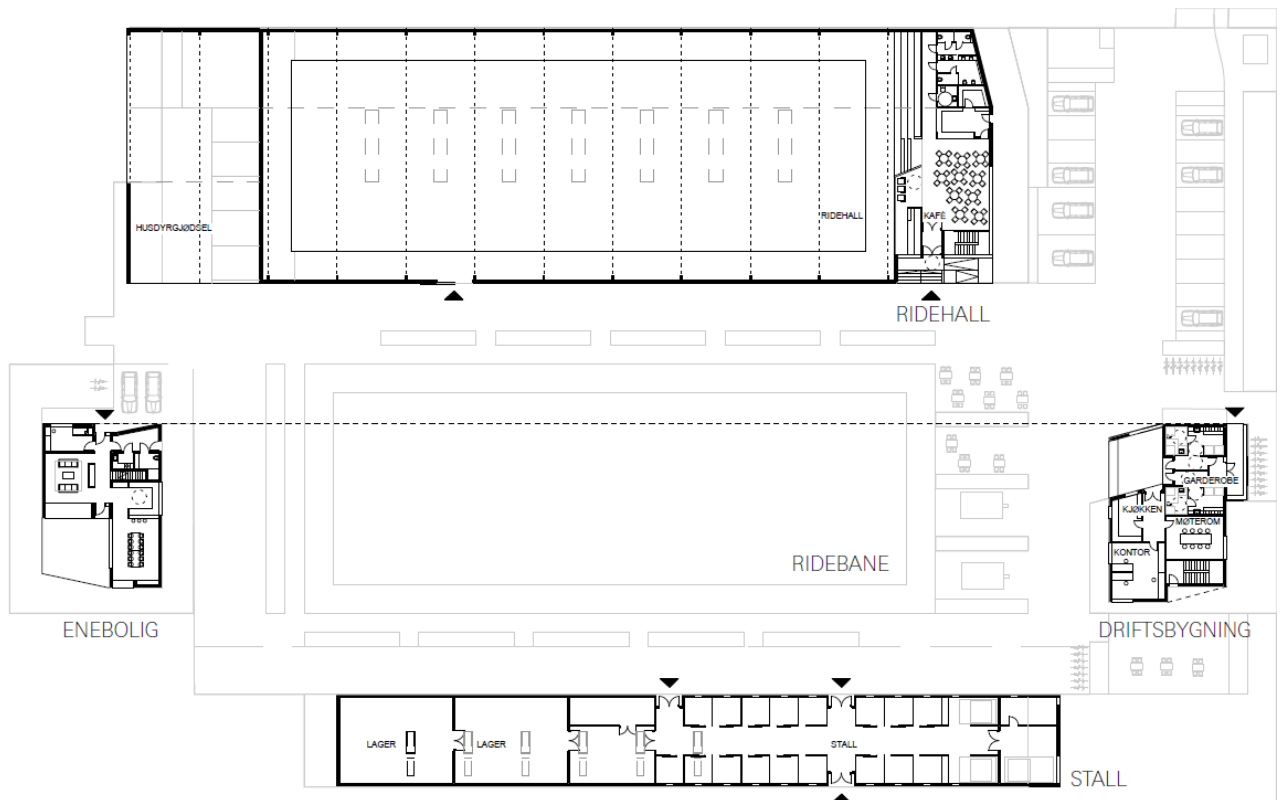
Figur 2: Reguleringskart r20180004, for del av eiendom 156/8.



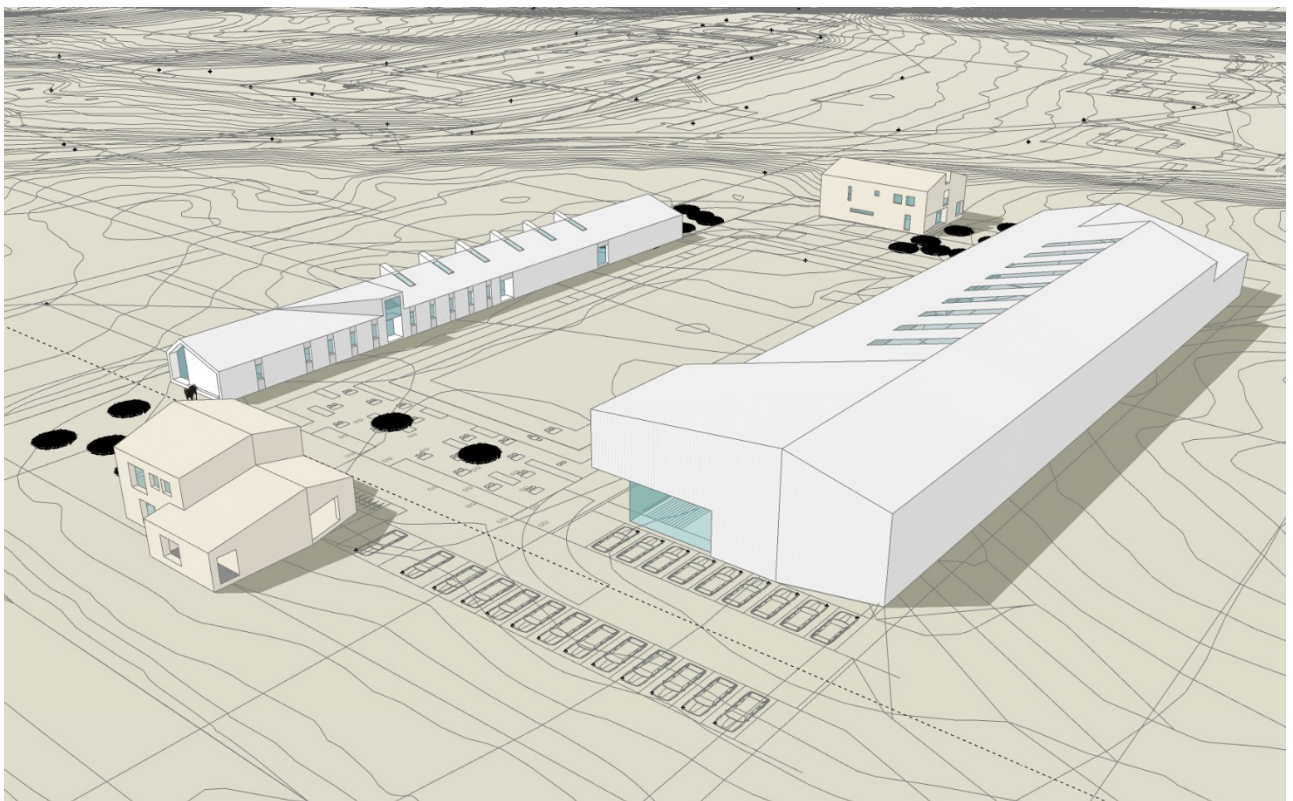
Figur 3: Utsnitt fra reguleringskart, ridesenter med boligbebyggelse



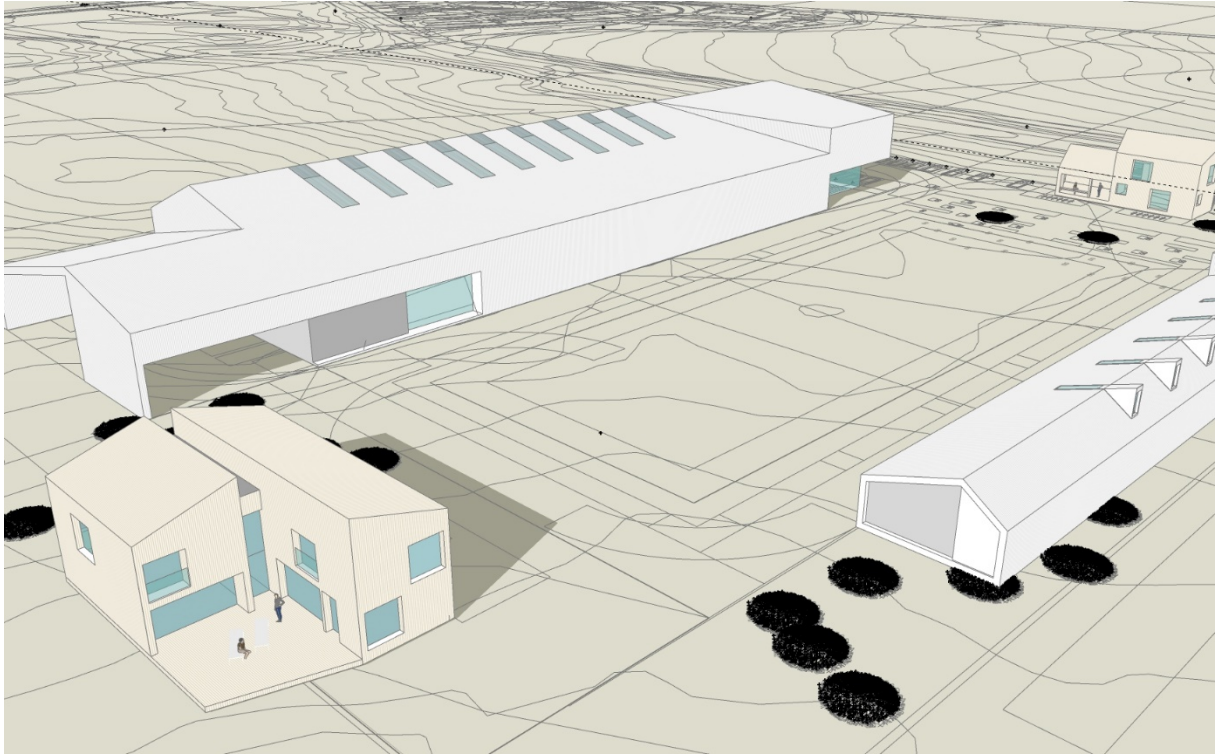
Figur 4: Illustrasjon av regulert ridesenter med paddock-områder.



Figur 5: Illustrasjon av mulig bebyggelse



Figur 6: 3D-illustrasjon av ridesenter



Figur 7:3D-illustrasjon av ridesenter

Vei / Vann / Avløp:

Privat vei og vann/avløp. Området Ringvål kostnadsfordeler utgifter til drift og vedlikehold av privat adkomstveg, vann og avløpsledninger samt felles parkmessige opparbeidete områder.

Servitutter / Rettigheter:

Det er pliktig medlemskap i velforening m.v.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann / kloakkledning

Se grunnbok for utfyllende servitutter / Rettigheter. Grunnboksutskrifter er vedlagt prospektet.

Avtale fra 2008, om *kostnadsfordeling til drift og vedlikehold av privat adkomstvei, privat vann/avløpsledning og felles hageanlegg* oversendes interessent dersom ønskelig.

Kommunale avgifter:

Kr. 8.241,- + 6.974,- for 2. termin 2020. Det er fire terminer pr. år.

Overtagelse:

Etter nærmere avtale.

Transaksjonsstruktur – budgivning:

Interessenter inviteres til å inngi bud på eiendommene.

Bud inngis på basis av den informasjon som følger av dette prospekt med vedlegg, samt befaring av Eiendommene.

- Det forutsettes at interessenter har lest og satt seg inn i all informasjon tilgjengelig før det eventuelt legges inn bud.
- Eiendommene selges som de er. Det foreligger kun mangel hvis Selger før signeringen av avtale gir uriktig eller mangelfulle opplysninger.
- Bud skal sendes skriftlig og inneholde opplysninger om Eiendommenes adresse, matrikkelnummer, budsum, budgivers navn, telefonnr., akseptfrist og overtakelsesdato.
- Bud skal lyde på et bestemt kronebeløp.
- Selger vil ikke akseptere bud med forbehold knyttet til Eiendommene. Eventuell risiko knyttet til Eiendommenes tilstand eller øvrige forhold, regulering m.v. må være hensyntatt i eventuelle bud.

• Selger står fritt til å anta eller forkaste ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Selger trenger ikke å grunngi eventuelle avslag.

Kontraktsføringer:

Kjøpekontrakten som utarbeides vil begrense selgers mangel- og garantiansvar i forhold til avhendingslovens bestemmelser, bl.a.:

- Kjøper er oppfordret til å undersøke Eiendommene for inngåelse av denne avtalen, herunder å gjennomføre teknisk gjennomgåelse.
- Eiendommene overtas som de er, jf. Avhendingsloven § 3-9. Det foreligger kun mangel hvis Selger før signeringen av denne avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i Avhendingsloven § 3-8 eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i Avhendingsloven § 3-7. Selger kjenner ikke til at det foreligger grunnforurensning på Eiendommene slik at eventuell grunnforurensning som avdekkes etter Overtakelse er Kjøpers ansvar og risiko.

Kjøper fraskriver seg så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger i medhold av Avhendingsloven § 3-9 annet punktum og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven.

a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK 100.000, og det skal ses bort fra slike brudd ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.

b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK 500.000 hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning eller prisavslag fra første krone.

c) Selgers samlede ansvar under avtalen inklusive brudd på garantiene, er oppad begrenset til 10% av Eiendomsverdien.

Reklamasjonsfrist settes til ett år etter overtakelse.

Selger fraskriver seg ansvar for eventuell arealsvikt etter Avhendingslovens § 3-3.

Påstående bygningsmasse har behov for totalrehabilitering, og det stilles ingen garanti for bygningenes beskaffenhet.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 Plankart
- Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3 Planbeskrivelse
- Vedlegg 4 Planbeskrivelse
- Vedlegg 5.1 Grunnboksutskrift gnr. 156, bnr. 8
- Vedlegg 5.2 Grunnboksutskrift gnr. 156, bnr. 9

Kontaktperson:



Terje Steen

Daglig leder, Trym Bolig AS

+47 93 22 55 99

terje.steen@trym.no