

Forslag til orientering i forbindelse med avstemmingen.

Før forslaget fra SHBs styre kan behandles på SHBs Årsmøte skal det presenteres for, og stemmes over av de 219 seksjonseierne. NB. Avstemmingen skal være skriftlig og alle må svare. Det er den valgte en representant fra hvert boligsameie som er ansvarlig for å presentere forslaget for seksjonseierne i sitt sameie, foreta avstemming, og deretter presentere resultatet på årsmøtet.

Gjennom årene har det vært skrevet side opp og side ned om temaet Trimhuset og til slutt i dette underlaget ligger det henvisninger til to rapporter som kan benyttes dersom det skulle være ønskelig med mer informasjon. Alle styrelederne i sameiene har tilgang til disse 2 rapportene.

Følgende er ment som et forslag til underlag som kan benyttes når ovennevnte forslag presenteres for seksjonseierne.

Hvorfor bør det fattes noen beslutning nå?

Det foreligger i prinsippet bare tre alternativer vedrørende Trimhusets fremtid, som alle forutsetter at de 219 sameiere på Søndre Huseby, eller noen av de, vil tilføre de nødvendige midler til at de kan realiseres:

- Alternativ 1 – fortsatt drift med den langsiktige usikkerhet og risiko hva gjelder fremtidig vedlikeholdsbehov for bygget, dette innebærer.
- Alternativ 2 – «internt» salg av SHT AS med tilhørende bygning
- Alternativ 3 – avvikling av SHT AS og rivning av bygget.

Alternativet med å stenge huset og la det stå ubrukt (med derpå følgende vedlikeholds- og driftskostnader som må fordeles på de 219) i påvente av mulige fremtidige ennå ikke klare bruksalternativer, har vært diskutert.

Det har veldig lenge vært klart at trimhuset ikke er et økonomisk bærekraftig prosjekt. Driften kan ikke dekke langsiktig vedlikehold (kalkulert nedskrivning over 30 år for svømmehall). Dagens avtale løper til 2022, men bl.a. på grunn av anleggets alder kan det oppstå problemer som tilsier at driften opphører og det må handles raskt for å unngå unødvendige kostnader. Ved kontrakts- opphør må bygget uansett umiddelbart stenges.

Hvorfor har vi, de 219 seksjonseierne, noe med Trimhuset å gjøre?

Fordi:

- enten er det vi 219 boligeiere, som det blir hevdet, som eier av Trimhuset;
- eller det er Søndre Huseby Boligstiftelse som eier (inntil det ble "solgt" til et av SHBs heleiet aksjeselskap SHT AS i 2000)..
- Trimhuset ble oppført som et velferdstilbud til stiftelsens seksjonseiere i 1973. Det ble, av det opprinnelige utenforstående styre i SHB, oppført på TB 19s fremfestede grunn (uten samtykke av seksjonseierne) for overskudd av salg av boligene
- I 2000 ble Trimhuset overført til det nyopprettede selskapet Søndre Huseby Trimsenter AS (SHT AS) med SHB som eneaksjonær. Grunnen var at SHB som ikke-næringsdrivende stiftelse ikke kunne drive kommersiell virksomhet, og fordi seksjonseierne ønsket å bli skjermet mot utgifter i forbindelse med drift og vedlikehold av svømmeanlegget
- TB 19/36 har hjemmel, delt med SHT AS, som materielle eier.

Dagens situasjon:

Driften har vært holdt gående fordi det lyktes å få en avtale med driver der vedkommende påtar seg alt indre og ytre vedlikehold av anlegget mot en minimal leie.

Dagens drift dekker, ifølge nåværende driver, så vidt et daglig vedlikehold. Driften er basert på tilbud til andre enn de som bor i området. Det gis for øvrig bare en symbolsk reduksjon i prisen for de rundt 20-30 beboere som i dag benytter svømmeanlegget.

Det finnes ikke midler til reparasjoner av eventuelle bygningsmessige skader.

Dette er dokumentert i bl.a. vedtak på stiftelsens Årsmøter i 2002 og 2005. I tillegg kommer:

- SHT AS har ingen inntekter og ingen midler
- SHT kan ikke låne penger fordi er allerede belånt (til SHB) og fordi trimhuset ikke har noen verdi som låneobjekt.
- SHB som eneaksjonær har ingen forpliktelser til å skyte inn penger i aksjeselskapet og har heller ingen penger
- SHB kan ikke pålegge seksjonseierne å dekke noen utgifter til aksjeselskapet
- Hvis SHB tar tilbake Trimhuset (oppløser SHT AS), vil seksjonseierne kunne pålegges utgifter (til SHBs eiendom), men SHB som ikke-næringsdrivende kunne ikke drive kommersiell virksomhet. Catch 22.
- SHT AS vil ikke kunne dekke noen utgifter som ikke faller inn under drivers kontrakt, eller påføres ved/etter utløpet av kontrakten.
- Hvis det påløper udekkede utgifter som kommunale avgifter, kan kommunen begjære konkurs.

Hvilke valg har vi?

Alternativ bruk av bygget har vært vurdert, men det er ikke funnet noen anvendelse som ikke ville medføre større omkostninger for seksjonseierne,) eller som ville gi dem eller SHB noen merverdi.

Alternativ bruk som har vært vurdert:

- Utleie til kontorer, lager, helseinstitusjoner, barnehage.
- Ombygging til garasje.
- Ombygging til leiligheter er ikke mulig fordi det er ikke lov å bygge leiligheter så nær høyspentledninger. Ingen vet noe om eller når Ringeriksledningen blir fjernet.
- Bygget kan ikke selges fordi det ikke har eget bruksnummer. Det står på "annen manns grunn".

Styreleder i TB 19 har varslet at det arbeides med spørsmålet om å innseksjonere trimhusbygget som næringsseksjon i sameiet med SHT AS/219 som seksjonseier. I 2018 ba styret i TB 19 om at dette forslaget ble presentert på Sameienes Årsmøter. Så vidt bekjent ble denne oppfordringen kun delvis fulgt opp og at svaret fra de 3-4 sameiene som hadde tatt det opp var negativt til eierskap i noen form. Det er ikke kjent hva de 36 seksjonseierne i TB 19 mener i saken.

Mulige scenarier (det finnes sikkert mange flere)

- Trimhuset blir stående til forfalls eller i «møllpose»
- En eller flere interessenter overtar aksjene i SHT AS og dermed Trimhuset
- TB 19/36 overtar bygget slik de har hjemmel til.
- SHT AS og Trimhuset inn-seksjoneres i TB 19

Eller, slik det foreslås i det fremlagte forslag hvor SHT AS oppløses og Trimhuset tilbakeføres til SHB. Fremfestekontraktenes forpliktelser vil da kunne påberopes og de 219 seksjonseierne må hver dekke kostnadene (totalt anslått til mellom 1 og 1,5 mill. kroner) med hver sin 1/219.

Det siste er med stor sannsynlighet en rimeligere løsning enn å ta kostnadene (som også må belastes de 219) ved å la bygget stå ubenyttet (i kortere eller lengre tid) i påvente av en alternativ løsning som kanskje aldri kommer og hvor bygget til slutt allikevel må rives.

Om TB 19/36 motsetter seg riving under henvisning til sin hjemmel til bygget, vil de selv bli ansvarlige for at bygget står til forfalls.