

A photograph of an indoor swimming pool. The pool is filled with clear blue water. In the background, there is a large mural on the wall depicting a tropical beach with palm trees and a blue sky. To the left of the pool, there is gym equipment, including a red exercise machine. To the right, there is more gym equipment, including a red exercise machine and a blue exercise machine. The floor around the pool is made of light-colored tiles. The ceiling is white with recessed lighting.

Trimhusets tilstand - og fremtiden for SHT AS

Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av
SHB etter årsmøte 2019

Avgitt mai 2020

Sammendrag

Trimhuset er stort sett funksjonsdyktig selv om hele svømmehallen - inkl. treningsapparatene - framstår som ganske slitt. Garderober med dusjer og badstuer samt vekt-/treningsrom er også funksjonsdyktig, men hele bygget er preget av alderen og vil ha behov for gjennomgående oppgradering i løpet av overskuelig framtid

Nåværende leietaker - Montebello Bad og Trim AS - har i leieavtalen påtatt seg et omfattende vedlikeholdsansvar. I løpet av perioden fra 2014 har de investert i overkant av kr. 200.000 pr. år i vedlikehold. De har i første rekke hatt fokus på å sikre de tekniske installasjonene knyttet til svømmebassenget. Dagens anlegg er snart 20 år og nærmer seg sin økonomiske levealder, så hele anlegget vil trolig måtte erstattes i løpet av noen år

Bygningsmessige utfordringer knyttet til tak og fuktinntrenging gjennom grunnmur ligger utenfor leietakers vedlikeholdsansvar. Søndre Huseby Trimhus AS (SHT AS) står derfor overfor en investering på noe over en halv million kroner i løpet av en ikke altfor fjern framtid.

Opp gjennom Trimhusets historie har det vært et tilbakevendende behov for at eieren Søndre Huseby Boligstiftelse (SHB) skal tilføre kapital til SHT AS. For å løse dette problemet en gang for alle anbefaler arbeidsgruppa at SHB avvikler sitt eierskap i SHT AS slik at selskapet få inn eiere som er genuint interessert i selskapet. Dette kan skje ved at aksjene i SHT overdras til de av seksjonseierne som ser en verdi i Trimhuset og ønsker å videreutvikle det både på kort og lang sikt.

Det eksisterer en viss uklarhet når det gjelder den eiendomsrettslige status for Trimhuset, noe som bl.a. innebærer at eiendommen ikke er et eget rettsobjekt. Dette innebærer i sin tur at bygningen ikke kan belånes - og heller ikke selges. For å få til en varig løsning på disse utfordringene anbefaler arbeidsgruppa at Trimhuset innseksjoneres som en næringsseksjon i Sameiet Torjusbakken 19 - alternativt at den delen av tomta som Trimhuset står på, fradeles og får et eget bruksnummer.

Dersom det skulle vise seg at det ikke vil være mulig å oppnå lønnsom drift av Trimhuset som svømme-/trimsenter, kan det være aktuelt å søke bruksendring til bolig- eller næringsformål.

Innhold

Sammendrag	i
1 Innledning	1
1.1 Mandat	1
1.2 Arbeidsgruppas sammensetning	1
1.3 Arbeidsform	2
1.4 Rapportens oppbygging	2
2 Anleggets tilstand	4
2.1 Generelt	4
2.2 Grunnmur, vegger og vinduer	4
2.3 Tak	6
2.4 Basseng og svømmehall	7
2.5 Vannrensing, oppvarming, ventilasjon	8
2.6 Treningsapparater i svømmehallen	10
2.7 Garderober, dusj, badstue,	10
2.8 Vektrom i underetasje	11
2.9 Trim-/møterom 1. etasje	12
2.10 Vedlikeholds- og oppgraderingsbehov	12
3 Trimhusets historie - en kort gjennomgang	14
3.1 Drift, vedlikehold og utleie	14
3.2 Diskusjonstemaer og konfliktlinjer	16
3.3 Dagens situasjon	21
4 Fortsatt bruk som svømmeanlegg/treningssenter	22
4.1 Forlenging/reforhandling av eksisterende leieavtale	22
4.2 Oppgradering av Trimhuset	24
4.3 Salg av Trimhuset til driver	25
5 Bruksendring til nærings- eller boligformål	26
5.1 Gjeldende reguleringsplaner	26
5.2 Mer om kraftledningene	27
5.3 Mulige alternative anvendelser av bygningen	28
5.4 Forutsetninger for omregulering	29
6 Eiendomsrettslige forhold	31

6.1 Bakgrunn	31
6.2 Fradeling/eget bruksnummer	32
6.3 Innseksjonering i sameiet Torjusbakken 19	32
6.4 Sammenlikning av alternativene	32
7 Eierskap til aksjene i SHT AS	34
8 Konklusjon	36
8.1 Trimhusets tekniske tilstand - tiltak på kort sikt	36
8.2 Tiltak for å sikre framtidig utvikling av SHT	36
Kilder	37

1 Innledning

1.1 Mandat

På årsmøtet i Søndre Huseby Boligstiftelse (SHB) 19.06.2019 ble Stiftelsens styre anmodet om å oppnevne et utvalg som skulle ha i mandat å

“... klargjøre Trimhusets tekniske tilstand samt utrede de økonomiske implikasjonene av riving kontra ikke riving (dvs. fortsatt drift eller alternative anvendelser)”

Forslaget til Stiftelsens årsmøte, som danner grunnlaget for arbeidsgruppas mandat, var framsatt før det var klart hva som ville bli utfallet mht. det forslaget som forelå, om at Trimhuset skulle rives så snart den eksisterende kontrakten med leietaker utløp. Rivingsforslaget fikk som kjent ikke det nødvendige flertallet i avstemningen blant de 219 seksjonseierne. Riving er dermed ikke lenger aktuelt, og behovet for å estimere kostnadene ved et slikt tiltak er ikke lenger til stede. Arbeidsgruppa har derfor valgt å se bort fra dette punktet i mandatet.

Det ble under gruppas arbeid klart at framtidig bruk av anlegget vil påvirkes av forhold som det ikke var tatt høyde for i mandatet - bl.a. formaliteter rundt eierskapet til Trimhuset og reguleringsplanene for tomte som bygningen står på. Arbeidsgruppa har derfor ikke vært i stand til å presentere noen tall knyttet til alternative anvendelser av bygningen, men har i stedet valgt å analysere disse problemstillingene i forhold til hva som kan gjøres når den nåværende leieavtalen utløper i slutten av januar 2022.

I årsmøtets diskusjon ble det understreket at det i henhold til tidligere vedtak (og juridiske utredninger) ikke er mulig å pålegge de 219 seksjonseierne noen kostnader i forbindelse med Søndre Huseby Trimhus AS (SHT AS) og Trimhuset, så arbeid med denne saken har derfor - i likhet med lignende saker tidligere - måttet gjennomføres uten konsulentbistand eller annen innkjøpt fagkompetanse.

Terje Hauger som på årsmøtet hadde påtatt seg ansvaret for å lede arbeidsgruppa, møtte på styremøte i SHB 03.09.2019, der arbeidsgruppa ble formelt oppnevnt.

1.2 Arbeidsgruppas sammensetning

Årsmøtorepresentantene ble bedt om å nominere kandidater med erfaring fra eller innsikt i eiendomsbransjen, f.eks. bygg-/entreprenørvirksomhet eller eiendomsutvikling - alternativt personer som hadde gode kontakter/nettverk innenfor disse eller tilgrensende områder.

Arbeidsgruppa har bestått av følgende personer:

Terje Hauger, Sondrevege 2A-F
Stein Olaf Onarheim, Sondrevege 2A-F
Arne Schram Simonsen, Sondrevege 2G-N
Per Andersen, Sondrevege 4H-L
Bjørn Bergesen, Torjusbakken 19
Harald Lone, Torjusbakken 20

Harald Lone var med i den første fasen av arbeidet, men har på grunn av høyt arbeidspress i egen jobb måttet trekke seg fra videre deltakelse.

1.3 Arbeidsform

Gruppen har hatt 8 arbeidsmøter (fysiske og digitale) og i tillegg kommunikasjon pr. e-post og telefon - særlig i forbindelse med ferdigstillingen av denne rapporten..

I forbindelse med et av møtene ble det gjennomført befaring ved Trimhuset, der Kai Becher fra Montebello Bad og Trim viste rundt.

I tillegg til den dokumentasjon som arbeidsgruppen selv har innhentet - fra leverandører, spesielle kompetansemiljøer, offentlige myndigheter etc. - har vi fått tilgang til dokumentasjon fra arkivene til Søndre Huseby Boligstiftelse (SHB) og Søndre Huseby Trimhus AS (SHT AS).

I forbindelse med utarbeidelsen av rapporten har arbeidsgruppen hatt meget stor glede av Grethe Værnø's notat "Et trimhus til besvær - Historikk - problemer og løsninger 1972-2015" - og i tillegg nyttige innspill i dialog med Værnø selv.

For at arbeidsgruppen skulle kunne få en mer inngående innsikt i Trimhusets styring og drift de siste årene, ønsket vi et møte med styreleder i SHT AS. Da han ikke lenger er bosatt på Søndre Huseby, men har flyttet til Vestlandet, har et slikt møte ikke latt seg gjennomføre. I stedet har SHBs styreleder Thomas Bang og tidligere styreleder i SHT Haakon Eriksen Haraldsrud deltatt på et av gruppas arbeidsmøter og bidratt med nyttig informasjon. Arne Ramstad - SHBs mangeårige forretningsfører - var også invitert til møtet, men ønsket dessverre ikke å delta. Sistnevnte har imidlertid – i likhet med de to andre - bidratt med nyttige innspill i skriveprosessen.

Den endelige rapporten og de konklusjoner som trekkes, står imidlertid ene og alene for arbeidsgruppas regning.

1.4 Rapportens oppbygging

Rapporten starter med en vurdering av bygningens tekniske tilstand (kap. 2), der de enkelte bygningselementene blir gjennomgått. Denne gjennomgangen oppsummeres i en vurdering av vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Som et bakteppe for analysen av framtidige muligheter - og utfordringer - gir vi i kap. 3 en kortfattet oversikt over Trimhusets historie.

Når det gjelder framtidig bruk av eiendommen, har arbeidsgruppa valgt å begrense analysen til to hovedscenarier:

- Fortsatt bruk som svømme-/trimanlegg (kap. 4)
- Bruksendring til nærings-/boligformål (kap. 5)

Dessuten tar vi opp to viktige forhold som vil påvirke i hvilken grad de ulike scenariene lar seg gjennomføre:

- Eiendomsrettslige forhold (kap. 6)
- Eierskap til aksjene i SHT AS (kap. 7)

I kap. 8 presenterer arbeidsgruppa sine anbefalinger med sikte på å sikre Trimhusets framtid.

Rapporten er skrevet med det for øye at den skal kunne distribueres til de 219 seksjonseierne på Søndre Huseby.

2 Anleggets tilstand

2.1 Generelt

1. etasje (inngangsplanet) utgjør i overkant av 100 kvm. I tillegg til en liten entre med trapp ned til underetasjen, finnes det her garderobe m/dusj, badstue og toalett samt et trim-/møterom.

I underetasjen - som er på ca. 450 kvm - finnes svømmebasseng med treningsapparater langs kanten, garderobe m/dusj, badstue og toalett samt et vektrom med ulike treningsapparater.

Fra utsiden av bygget er det tilgang til en kjelleretasje med teknisk rom for vannrensnings- og ventilasjonsanlegg.

Bygget er oppført i betong. 1. etasje (og ytterveggen av garderobe i underetasjen) er forblendet med spekket tegl. Bygningskonstruksjonen er den samme som øvrig bebyggelse på Søndre Huseby (med samme arkitekt og entreprenør). I utgangspunktet skulle dette tilsi at bygningen har samme kvalitet og tilstand som resten av bebyggelsen.

Arbeidsgruppas vurdering av eiendommens tilstand er hovedsakelig basert på egen inspeksjon og eget skjønn. Når det gjelder de tekniske installasjoner knyttet til svømmebasseng og ventilasjon har vi for en stor del basert oss på informasjon og vurdering fra leietaker.

Sett fra brukernes synsvinkel ser det ut til at det som oppleves som unikt med Trimhuset, er kombinasjonen av og nærheten mellom svømmebasseng og trimanlegg samt fantastisk beliggenhet med flott utsikt samt gode parkeringsmuligheter.

2.2 Grunnmur, vegger og vinduer

Bygget hviler i sin helhet på et betongfundament direkte på utsprengt/rensket berg. Grunnmuren er utført i betong med innvendig isolasjon.

Det er lokale fuktskader i overgangen mellom yttervegg og tak i trappenedgangen mellom 1. etasje og underetasjen og på yttervegg i kott innenfor vektrommet i underetasjen. I kottet står fuktvifte/avfukter som antageligvis er i kontinuerlig drift.

Langs denne ytterveggen (mot Torjusbakken) har det tidligere (i 2001/02 - jfr. kap. 3.1) vært gravd opp og lagt drencmatte av knotteplast. Trimhuset ble i sin tid bygget uten membran mot terrenget på utsiden (jfr. Værnø 2015:26), og det er ukjent om det i forbindelse med den ovennevnte utbedringen ble lagt drencledning i bunnen. Det er betydelig høydeforskjell fra veien med fall inn mot veggen, noe som tilsier stort tilsig av vann i forbindelse med nedbør. Skal fuktskadene elimineres, må hele jobben med



oppgraving og montering av drenerør og grunnmurspapp sannsynligvis gjøres på nytt. Et anslag som arbeidsgruppen har innhentet, indikerer at kostnaden for en slik jobb vil ligge i størrelsesorden kr. 100.-120.000.

Oppå bakken langs den samme veggen ligger en løs ledning som leder vann fra takrenne over inngangsdøra. Ved eventuell utbedring av fuktproblemene, kan takrenna selvsagt koples på ny drenerledning og den løse ledningen fjernes.

Yttervegger er utført i betong forblendet med tegl. Innvendig bærevegger (inkl. trapperomsvegger) er utført i betong, mens andre innvendige vegger er murt eller av gipsplater.

Vinduene i svømmehallen er doble isolerglass med metall innramming. En del av glassene er skiftet i 2003 og ett i 2012. Et av isolerglassene ved utgangsdør mot Mærradalen er antatt punktert og bør sannsynligvis skiftes ut etter hvert (av energiøkonomiske og estetiske hensyn). De øvrige vinduene er muligens ikke punktert, men ser skjoldete ut. Noen av vinduene mot Mærradalen kan skyves til side for lufting. Dårlige/manglende tetningslister gir antakeligvis trekk - og er forsøkt utbedret ved å dekke overgangen mellom skyvevindue med gaffatape.

Trevinduer i garderoben i underetasjen er i brukbar stand. Vindu i dusjrom i 1. etasje har betydelige råteskader som har vært forsøkt utbedret vha. gaffatape. Siden vinduet normalt ikke åpnes, er ikke problemet akutt, men vinduet bør nok skiftes i løpet av overskuelig framtid.

Isolervinduer i trim-/møterom i 1. etasje har vært skiftet i løpet av senere år og er i god stand.

2.3 Tak

Taket består av hovedtaket over selve svømmehallen og taket på garderobedelen på inngangplanet. Hovedtaket er i overkant av 300 kvm, mens taket på garderobedelen er ca. 100 kvm.

Ifølge byggemeldingen fra 1972 er taket utført i betong med isolasjon på oversiden og tekket med singel på papp. På toppen av veggene er det beslag av kopper. På deler av hovedtaket er det en terrasse av tre på ca. 50 kvm. I byggemeldingen står det at terrassedelen er utført med spesielle eternitheller (såkalt Hesselberg tak). Disse eternithellene er åpenbart fjernet i forbindelse med montering av tredekket.

For å få en fagmessig vurdering av tilstanden på taket har arbeidsgruppa vært i kontakt med Follo Tak og Vedlikehold AS som i løpet av de senere årene har vedlikeholdt og utbedret takene for de fleste sameiene på Søndre Huseby.

I forbindelse med befaring høsten 2019 har Follo Tak identifisert en del sprekker i pappen i forbindelse med hjørner og oppbretter, noe som bør utbedres på kort sikt. Prisen på denne reparasjonen ble anslått til ca. kr. 20.000.



Follo Tak påpekte også at det under befaringen lå mye vann på deler av taket og at det er mose og groing - noe som indikerer at det ikke er tilstrekkelig fall mot slukene. En full omlegging av begge takene med nye sluk og beslag anslås til kr. 390.000. På hovedtaket inkluderer dette ny membran og 30 mm isolasjon som erstatning for steinen iht. brannkrav. Fjerning av stein og bytting av rekkverk og treplating er imidlertid ikke tatt med.

Over inngangsdøren er det et fremspring der det er feil fall. Her påpeker Follo Tak at det må gjøres en vurdering av hva slags tiltak som er hensiktsmessig.

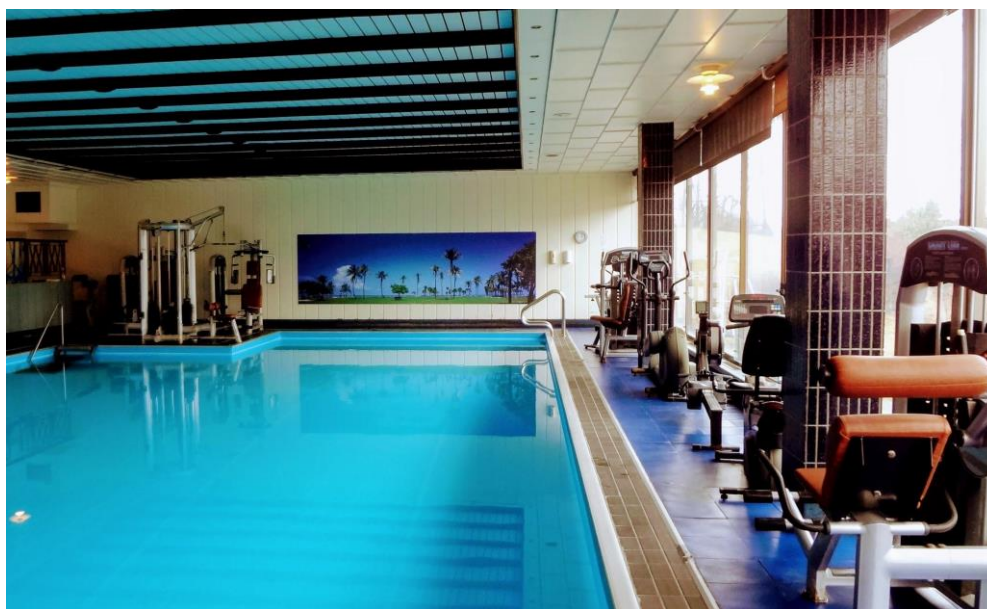
2.4 Basseng og svømmehall

Den utforming og standard som svømmehallen har i dag, skriver seg tilbake til 2003 og den utbedring og rehabilitering som ble gjennomført da Montebello Trim AS og Liv Tove Oppedal tok over ansvaret for driften av trimhuset (ref. avsnitt 3.1)

Det ble da gjennomført en omfattende oppussing og maling av vegger og tak - bl.a. med installasjon av spotlights i taket over bassengdelen. Oppholdsområdet og resepsjon/kjøkken ble også pusset opp og oppgradert.

Svømmebassenget er 16 2/3 m langt og 9 m bredt (noe kortere i en del av bassenget). Innvendig er bassenget belagt med heldekkende plastduk (antakeligvis utført en eller annen gang i perioden 2007-2009).

Kantene rundt bassenget er belagt med et ca. 30 cm bredt felt med keramiske fliser. Utenfor disse er det langs vindusveggen og de to endeveggene lagt støtdempende plastfliser i de områdene der treningsapparatene er plassert. Overgangen mellom de keramiske flisene og plastflisene er dekket av smale lister av metall som bidrar til å



holde plastflisene på plass. Slitasje har gjort at biter av disse listene på flere steder har løsnet eller blitt brukket løs - og i noen tilfeller blitt forsøkt utbedret med gaffatape.

En god del av plastflisene er revnet eller har løsnet fra underlaget. I tillegg til at det ikke ser pent ut, representerer dette en risiko for at noen kan snuble, og det vil dessuten vanskeliggjøre skikkelig renhold. Enkelte av de keramiske flisene er sprukket, men dette utgjør ikke noe funksjonelt problem, utover det estetiske.

I rekkverket mellom oppholdsområdet og bassengdelen mangler en del av de vertikale metallspilene. Igjen har gaffatape (og dessuten nylontau) vært benyttet som botemiddel - for å forhindre at noen skal falle gjennom gelenderet og ned på bassengkanten.

Maling nederst på vegger begynner å vise tegn på slitasje, og nålefiltkant mellom underkant av veggpanel og gulv i bassengdelen bidrar inntrykket av begynnende forfall. Denne kanten er en reminisens fra den tida Trimhuset ble bygget - da det var nålefilt over hele gulvet i svømmehallen.

Over vinduene mot Mærradalen har det vært utvendige markiser drevet med elektriske motorer. Markiseduken er imidlertid råtnet bort, og det er uklart om motordriften fungerer.

De samme vinduene har også innvendig solskjerming som er elektrisk drevet - og i funksjon.

2.5 Vannrensing, oppvarming, ventilasjon

Det sentrale tekniske anlegget er et integrert aggregat fra Menerga. Menerga regnes som den ledende leverandør av slike løsninger til svømmebassenganlegg. Installasjonen er fra 2003, og er systematisk vedlikeholdt - i alle fall i perioder. Leietakeren Montebello Bad og Trim er av den oppfatning at det i perioden før de tok over, ikke har vært utført regelmessig service og vedlikehold av anlegget.

Menerga-aggregatet sørger for innblåsing av varm luft til svømmehallen og samtidig avtrekk av fuktig luft, det som kalles balansert ventilasjon. Videre kan aggregatet ta hånd om avfukting av avtrekksluften; avfuktingsprosessen gir overskuddsenergi som kan benyttes til oppvarming av tilluft og/eller bassengvannet. Rensing av bassengvann er basert på pumpefiltrering og kloring. Driften av ventilasjon, oppvarming og basseng er elektrisk basert.



Montebello Bad og Trim har i løpet av den første leieperioden gjennomført flere tiltak for å forbedre vannkvaliteten - bl.a. installert UV filter og pumpe til flokkuleringsmiddel samt overhålt sandfilteret. I tillegg har man anskaffet en ny robot som bunnsuger bassenget.

Alle disse tiltakene har ført til at vannkvaliteten har blitt vesentlig bedre og mer stabil enn tidligere - og godt innenfor lovlige verdier.

Men det nærmer seg tiden for ny utskifting av sand i sandfilteret. Etter hvert som tiden går, blir sandkornene runde (avslepet) og fanger ikke opp grums like bra. Det anbefales å bytte med ca. 6-7 års intervall. Siste bytte ble gjort samme år som Montebello Bad og Trim tok over driften (2014) og kostet den gangen nesten kr. 20.000

Syrepumpen er moden for utskifting, men dagens pumper passer ikke til den gamle doseringsenheten for klor og syre. Dette er en utgått modell som gir start/stopp signaler som moderne pumper ikke kan tolke. Å bytte doseringsenheten koster ifølge leietaker anslagsvis kr. 50.000 i tillegg til pumpen som koster kr. 8.000. I mellomtiden doseres syre manuelt rett i bassenget.

I sirkulasjonssystemet er det på kort sikt behov for utskiftning av to ventiler som er plassert ved bunnen på hver sin side av bassenget (på utsiden av bassengveggen), og som må kunne stenges for å rengjøre hårfiltre som er montert der. Det finnes til sammen et titalls gamle og slitte ventiler fra den gang anlegget ble bygget. Alle disse burde vært byttet samtidig, da det er uforholdsmessig kostbart å skifte en og en etter hvert som de går i stykker.

Når det gjelder ventilasjonsanlegget, har man hatt gjentatte besøk av serviceteknikere fra Menerga for å løse akutte problemer - f.eks. med en kompressor som ble overbelastet. Det er også gjort en del forbedringer på det elektriske anlegget bl.a. ved å legge opp nye kurser til teknisk rom.

Av hensyn til både komfort og kostnader, bør lufttemperaturen i svømmehallen være høyere enn vanntemperaturen. Dette minimerer fordampningen og dermed behovet for avfukting. Generelt anbefales det at romtemperaturen holdes 2 °C høyere enn vanntemperaturen. I Trimhuset er det imidlertid treningsaktiviteter i samme rom som bassenget, og klimatiseringen har vært driftet med krav om lavest mulig lufttemperatur. Dette har gitt betydelige fuktproblemer.

Vanntemperaturen i bassenget er økt til 29 grader, noe som mange av de badende medlemmene har gitt uttrykk for at de setter pris på. Drift med korrekt romtemperatur vil fjerne fuktproblemer og redusere energikostnadene betydelig. Dette fordrer antakelig at treningsaktivitetene flyttes til andre lokaler.

I 2016 fikk Trimhuset påbud fra Vann og Avløpsetaten om at det måtte installeres en tilbakestrømningsventil kategori 5. Dette ble gjort i regi av SHT AS og i midten av 2017 forelå godkjenning av installasjonen som hadde kostet i størrelsesorden kr 37.000 (betalt i sin helhet av SHT AS)

2.6 Treningsapparater i svømmehallen

Dagens apparater er fra 2003 og begynner å bli preget av alderen - i første rekke som følge at de har begynt å ruste pga. vannsprut fra bassenget. Ifølge daglig leder i

Montebello Bad og Trim er dette er et problem som i første rekke har oppstått etter at bassenget har blitt tatt i bruk til svømmekurs.



Dagens leietaker har kjøpt inn en ny elipsemaskin og en ny romaskin. Den tidligere tredemølla gikk i stykker i 2018 og har blitt erstattet med en ny. Et medlem har kjøpt en nyere, brukt spinning sykkel som er gitt som gave til trimsenteret.

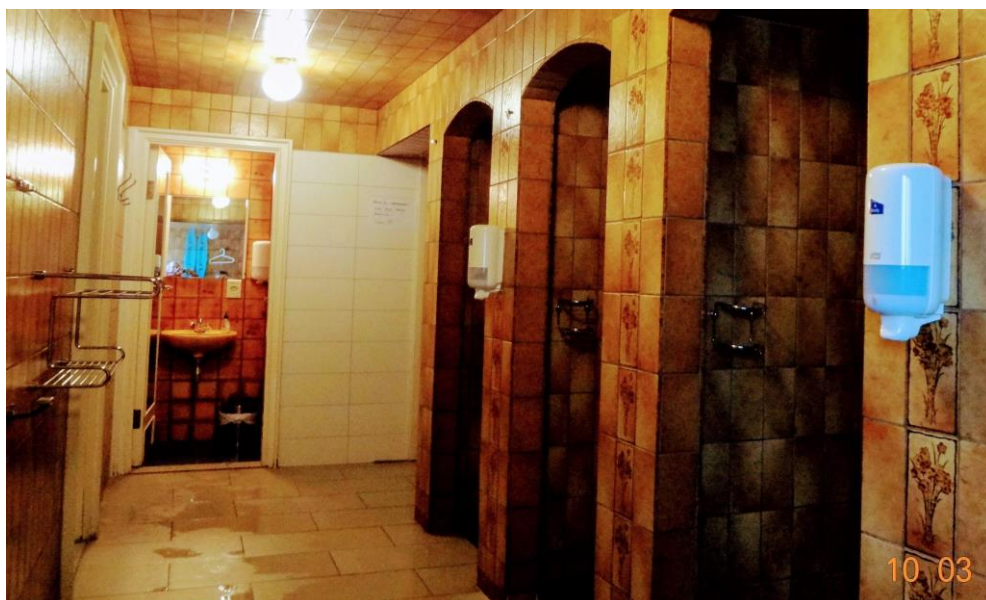
De gamle treningsapparatene har gummibånd med vaiere inni som løfter vektene når man arbeider med apparatene. På flere av apparatene har disse båndene blitt skiftet da gummiene begynte å bli morken. Men en del av apparatene er stadig noe preget av manglende vedlikehold - f.eks. når det gjelder justeringsmuligheter på seter og vekter.

2.7 Garderober, dusj, badstue,

Garderober i begge etasjer har flislagt gulv, malte/flislagte vegger - og garderobeskap som kan låses med medbrakt hengelås. Garderobekapasiteten i 1. etasje har blitt utvidet av nåværende leietaker.

Dusj og toalett i underetasjen og dusj i 1. etasje har originale fliser fra 1970 tallet - i hhv. brun og blå retro stil. Flisene er stort sett i god stand, men det finnes enkelte skader - først og fremst av estetisk karakter. Armaturer i dusjer og på servanter er av ettgreps type og har sannsynligvis vært skiftet i forbindelse med oppgraderingen i 2003. Den opprinnelige garderoben i 1. etasje har nyere fliser på gulv og vegger - antakeligvis utført på samme tid. Nåværende leietaker har skiftet fliser på en vegg i dusjrommet i underetasjen og flislagt gulvet i den tilhørende garderoben.

Det finnes en badstue i hver etasje. Begge badstuene fikk nye ovner i 2015, mens



trevegger og -benker framstår som temmelig brunsvide. Badstudør i 1. etasje er utett, noe som gjør at det er problematisk å få høy nok temperatur.

2.8 Vektrom i underetasje

Vektrommet har tregulv (byttet i 2015) og malte vegger - med heldekkende speil langs en vegg. I rommet finnes et multifunksjons treningsapparat samt et utvalg av



håndvekter, matter og annet treningsutstyr. Her har leietaker supplert med diverse treningsutstyr som slynger, hoppetau, manualer o.l.

Fuktskader i kott (ref. kap. 2.1) påvirker ikke bruken av rommet.

2.9 Trim-/møterom 1. etasje

Rommet er ombygget/pusset opp i 2015 med parkettgulv, heldekkende speil på to vegger, ny himling og lysarmaturer. I tillegg til øvelser på matre og med slynge benyttes rommet i noen grad til utleie som møte-/kurslokale.



2.10 Vedlikeholds- og oppgraderingsbehov

Oppsummeringsvis er det arbeidsgruppas vurdering at Trimhuset stort sett er funksjonsdyktig - selv om det er en del av treningsapparatene som ikke fungerer 100%. Hele svømmehallen - inkl. apparatene - framstår imidlertid som ganske slitt og ikke veldig innbydende.

For å bøte på dette vil det på kort sikt være nødvendig å erstatte plastflisene rundt bassenget som treningsapparatene står på samt å gjøre noe med overgangen mot nedkanten av veggpanelene. Dessuten må de manglende spilene i rekkverket settes tilbake på plass. De apparatene som er mest preget av rustskader bør byttes ut (gjelder antakelig de fleste av de eldre apparatene som står rundt bassenget).

Selve bassenget ser det ikke ut til at det er nødvendig å gjøre noe med bortsett fra å bytte ut de stengeventilene i på utsiden av bassengveggen som er omtalt i kap. 2.5. Dessuten må sannsynligvis syrepumpe og doseringsanlegg skiftes ut i løpet av overskuelig framtid.

Montebello Bad og Trim har i løpet av sin leieperiode hatt fokus på å sikre de tekniske installasjonene knyttet til svømmebassenget. Men dagens Menerga anlegg er snart 20 år og nærmer seg sin økonomiske levealder. Så hele anlegget vil trolig måtte erstattes i løpet av overskuelig framtid. Nødvendig investering for et moderne anlegg med varmeveksler og solcellepaneler på taket vil ifølge leietaker beløpe seg til anslagsvis 1,0-1,2 mill. kroner. Et slikt anlegg vil være mer energieffektivt, og vil gi en ikke uvesentlig

reduksjon i årlige strømutfgifter. Dessuten vil et nytt anlegg redusere de akutte problemene og dyre reparasjonene som dukker opp med ujevne mellomrom.

Når det gjelder garderobene, kan ikke arbeidsgruppa se at det er spesielle tiltak som er nødvendig, hverken på kort eller noe lengre sikt. Som nevnt har dusjene et klart retro preg og bør nok moderniseres på ett eller annet tidspunkt. Men alt fungerer, så her burde det ikke være nødvendig med akutttiltak. Når det gjelder badstuene, ville de gi et mye mer innbydende inntrykk dersom det ble lagt nytt trepanel utenpå eksisterende vegger og benker. Badstudøra i 1. etasje burde kunne gjøres tettere uten utskifting.

Når det gjelder det bygningsmessige, bør det på kort sikt gjennomføres avbøtende tiltak ved tetting av de sprekkene i pappen som Follo Tak har identifisert. En full omlegging må trolig gjøres på ett eller annet tidspunkt, men bør kunne utsettes i enda noen år (ref. kap. 2.3). Denne konklusjonen er bekreftet av Follo Tak i forbindelse med en ny befaring som ble gjennomført i april 2020.

Den dårlige dreneringen langs østveggen bør sannsynligvis utbedres, men arbeidsgruppa er av den oppfatning at de innvendige skadene pga. dette er såpass begrenset, at det ikke er behov for noen akutttiltak.

Det punkterte isolerglasset i svømmehallen bør også skiftes, men dette bør kunne vente til en eventuell mer omfattende rehabilitering av bygningen.

Som det framgår av kap. 4.1, omfatter leietakers vedlikeholdsplikt alle de forhold som er nevnt ovenfor - bortsett fra taket og fuktskadene på grunnmuren. Dette innebærer at SHT AS sitt investeringsbehov begrenser seg til ca. kr. 20.000 på kort sikt (tetting av sprekker i takpapp) og et beløp i størrelsesorden en halv million kroner på noe lengre sikt (utbedring av drenering samt fullstendig omlegging av hele taket).

Arbeidsgruppa har ikke innhentet priser eller forsøkt å gjøre kostnadsanslag for noen av de tiltakene som ligger innenfor leietakers ansvarsområde.

3 Trimhusets historie - en kort gjennomgang

For bedre å forstå de ulike problemstillingene knyttet til Trimhuset, kan det være hensiktsmessig med en kort gjennomgang av de viktigste hendelsene og diskusjonene som har ført oss dit vi er i dag.

3.1 Drift, vedlikehold og utleie

Pga. et uventet overskudd på ca. 2,3 mill. kroner i regnskapet for oppføringen av de 11 terrasseblokkene på Søndre Huseby bestemte utbyggeren - advokatfirma Torkildsen & Torkildsen - å benytte 1,8 mill. til bygging av et velferdsbygg med svømmebasseng. Dette ble ifølge Styret i SHT (2011b:1) mottatt med store protester fra en del av de opprinnelige beboere, da mange heller ønsket å få tilbakebetalt noe av kjøpesummen på boligen.

Trimhuset sto ferdig i 1973, og de beboerne som ønsket det - ca. 100 familier - hadde egen nøkkel slik at basseng og badstuer kunne benyttes når man ønsket det. For dette betalte man etter sigende kr. 900 pr. husstand pr. år for å dekke de løpende driftsutgiftene.

Trimhuset ble etter hvert preget av dårlig vedlikehold og renhold, som gjorde at det forfalt. Dette medførte en full gjennomgang av alle tekniske og hygieniske forhold, og i 1980 ble det konstatert behov for en betydelig opprustning og vedlikehold av Trimhuset.

Bjargo-klinikken

Fra 1981 ble Trimhuset leiet ut til Bjargo-klinikken, som drev Kiropraktorklinikk i to rom i første etasje. Det var mye aktivitet med pasienter som også i stor grad benyttet bassenget. Leietaker ble pålagt en del innvendig og utvendig vedlikehold. Garderobe og dusjer ble pusset opp, og trimapparater ble plassert rundt bassenget og i trimrom i underetasjen og i første etasje. Det ble kontraktsfestet at beboerne skulle få benytte anlegget vederlagsfritt i en begrenset tid morgen og kveld.

Ifølge Værnø (2015:16) betalte Bjargo-klinikken i 1983 og 1984 en årlig leie på ca. 200 000 kroner. Selv om SHB selv var ansvarlig for deler av vedlikeholdet, utgjorde denne leien et betydelig bidrag til stiftelsens drift i 4-5 år - en gevinst for boligeneierne som kompensasjon for begrenset bruksrett. Det oppsto imidlertid en større lekkasje i taket som medførte utgifter på rundt kr. 800 000 - som leietaker dekket. Disse utgiftene ble avregnet mot leien over flere år. Dette medførte at andre vedlikeholdsutgifter måtte dekkes over SHBs eget budsjett.

Leieforholdet endte med at SHB sa opp kontrakten sommeren 1991 - som følge av mislighold av husleieinnbetaling.

To kortvarige leieforhold

Leiekontrakten ble overtatt av Bente Mowinckel som en tid hadde jobbet hos Bjargo-klinikken. Hun dannet et eget aksjeselskap Montebello Trim og Svøm AS og aksepterte en del innvendig og utvendig vedlikehold i tillegg til husleien, som ser ut til å ha vært ca.

kr. 120.000 pr. år. I 1998 solgte Mowinckel storparten av aksjene i selskapet til nye eiere, og det ble tegnet en ny leieavtale med varighet fram til august 2001. De nye eierne ønsket da en reduksjon i husleien, men dette ble avslått. Leieforholdet ble avsluttet ved utløp av kontraktsperioden, og Trimhuset ble stengt for en kortere periode.

Trimhuset åpnet igjen og ble drevet for stiftelsens regning resten av året med Marit Helgerud som daglig leder. Hun dannet aksjeselskapet Montebello Bad AS, og ny leiekontrakt ble tegnet fra januar 2002. Men selskapet gikk konkurs i løpet av et halvt år, og Trimhuset måtte på nytt stenge for en periode.

Tilstandsrapport

I forbindelse med overføring av eiendomsretten til Trimhuset fra SHB til det nyopprettede aksjeselskapet Søndre Huseby Trimsenter AS (se kap. 3.2) hadde det i 2001 blitt utarbeidet en tilstandsrapport for å få oversikt over nødvendige og ønskelige rehabiliteringsoppgaver. Konklusjonen var at Trimhuset anleggsmessig og teknisk befant seg på sammenbruddets rand. De mest akutte problemene var store lekkasjer i taket og inntrenging av fuktighet gjennom grunnmuren. Dessuten nedslitte og foreldede tekniske installasjoner i tilknytning til svømmebassenget med stadige driftsavbrudd og behov for akuttreparasjoner som følge - og i tillegg et generelt forfall av byggets øvrige infrastruktur. Ifølge Værnø (2015:23) ville regningen for dette være i millionklassen.

Fuktproblemene i grunnmuren ble utbedret i 2001-2002 ved å legge grunnmurspapp langs veggene mot øst og sør. Kostnadene ved dette arbeidet ble dekket av SHB.

Ny giv

Etter at Trimhuset hadde vært stengt siden juni 2002 ble det gjenåpnet i september samme år i regi av Montebello Trim AS. Dette selskapet var heleid av Liv Tove Oppedal, som hadde vært en ivrig bruker av svømmeanlegget. Tanken var at Trimhuset kunne leies ut til Montebello Trim AS for 20 år, med årlig leie på kr. 1 - på betingelse av at selskapet påtok seg fullt ansvar for hele Trimhuset.

Ifølge Styret i SHT (2010b:4) representerte denne avtalen en ny giv for Trimhuset. Av tiltakene som ble gjennomført i perioden fra 2003 og fram til 2010 kan spesielt nevnes:

- En fullstendig utskifting av det omfattende tekniske utstyret for oppvarming, rensing, ventilasjon og varmegjenvinning i forbindelse med svømmebassenget. ENØK hadde dekket kostnadene ved at et uavhengig konsulentselskap skulle gjøre en gjennomgang av hele basseng-infrastrukturen. Denne gjennomgangen konkluderte med at anlegget var overmodent for en total utskifting - noe som ville være sterkt ønskelig også ut fra behovet for energiøkonomisering. Det ble derfor forespeilet et ENØK-bidrag til en slik utskifting på ca. 750.000 kroner.
- Utbedring av den store terrassen på taket over bassenget med adskilt bruksdel og trevegg som skjermer mot veien.
- Fordi tidligere leietaker hadde eiendomsrett til trimutstyret, måtte Montebello Trim AS anskaffe nye trimapparater etc.

- I tillegg ble det gjennomført en indre oppgradering av kjøkken og garderober som sammen med en omfattende oppussing og maling av oppholdsområder og utbedring av fuktighetsskader langs ytterveggen ved inngangspartiet, gjorde Trimhuset til et triveligere sted.
- Senere ble varmtvannsberederne skiftet ut, samtidig som sikringsskapet ble skiftet til en moderne utgave med et langt høyere sikkerhetsnivå.
- På et senere tidspunkt ble driften igjen truet ved at det oppsto alvorlige lekkasjer i selve bassenget, noe som resulterte i at flisene sprakk og begynte å falle ut. Løsningen ble, etter mange overlegninger og tolkninger av et komplisert regelverk, at det kunne legges et nytt heldekkende plastbelegg - en løsning som senere har vist seg å være både teknisk og estetisk tilfredsstillende.

Alle tiltakene ble gjennomført av Montebello Trim AS for egen regning og risiko. De omfattende investeringene som her ble foretatt - og som etter sigende skal ha beløpt seg til ca. 3 mill. kroner - var en klar forutsetning for at driften kunne fortsette etter at nevnte leiekontrakt trådte i kraft i 2003. I tillegg bidro de sterkt til å gjenvinne noe av den verdiforringelse som hadde skjedd pga. manglende vedlikehold i tidligere perioder.

I 2010 viste det seg imidlertid at det var umulig å få en inntjening som kunne gi avkastning på de store investeringene. Oppedal klarte det ikke, og trakk seg etter store tap.

Nok et intermesso

Oppedal ba om å få overført leieforholdet til sin medhjelper, Rabah Khanem, som var villig til å tre inn i hennes sted med en 5 års kontrakt. Avtale ble undertegnet i september 2010.

Men etter tre år måtte Khanem kaste inn håndkleet - det ble for tungt. Senhøstes 2013 anmodet han om å få overføre leieforholdet til en god kontakt, Kenneth Olsen, som eier og driver Svømmeakademiet. Leieavtale for 5 år - med opsjon for leietaker til å forlenge avtalen i ytterligere 3 år - ble undertegnet i januar 2014. For en nærmere beskrivelse av innholdet i denne avtalen, se avsnitt 4.1.

3.2 Diskusjonstemaer og konfliktlinjer

Det har opp gjennom årene vært skrevet og sagt mye om Trimhuset - fra før det sto ferdig i 1974 og fram til i dag. Mange forslag og synspunkter har blitt fremmet når det gjelder både drift, vedlikehold, eierforhold, framtidsutsikter, alternative anvendelser osv. Som nedenstående eksempler illustrerer, har det ofte vært markerte fronter som har stått steilt mot hverandre.

Sakens kjerne

Ifølge Værnø (2015:2) er sakens kjerne at boligeiere på Søndre Huseby i 1974

“..... i praksis fikk det økonomiske ansvaret for et trimhus med svømmeanlegg som de aldri hadde bedt om. Erfaringen har vist at langsiktig drift av et svømmeanlegg sjelden kan bære seg, og i det lange løp er et utgiftssluk. Med jevne mellomrom har det oppstått akutte kriser med bitter strid mellom parter med ulike interesser og uten evne til

å skape det nødvendige flertall for noen varig løsning.”

Diskusjonene siden den gang har vært preget av to grupper av beboere som har stått steilt mot hverandre: De som i utgangspunktet ikke ville ha noe trimhus i det hele tatt (men heller ville ha hatt overskuddet fra byggeregnskapet tilbakebetalt) - og en gruppe som har sett på Trimhuset som et felles velferdstiltak til glede og nytte for alle beboerne på Søndre Huseby. Og mellom disse to yttergruppene har det sannsynligvis stått et stort antall seksjonseiere som ikke har engasjert seg.

Værnø (2015:3) oppsummerer hvordan hun ser forholdet mellom de to gruppene:

“Grovt sagt har vi på den ene siden den etter hvert ganske lille gruppen som fremdeles er aktive brukere av svømmeanlegget og andre som mener at anlegget er et aktivum for alle boligeierne og verd å bevare som sådan. Her har det vært et gjennomgangstema at alle de 219 boligeiere må bære utgiftene for å sikre Trimhusets fremtid som svømmeanlegg.

På den andre siden har vi det store flertall som ikke ønsker å bli påført utgifter til drift av Trimhuset. Gleden over trimhuset som en god del av boligeierne følte de første årene, forvitret i takt med gradvis innskrenkede bruksrettigheter (også for barn) og økende utgifter. De ser på Trimhuset som et tapsprosjekt uten noen fordeler for dem selv.”

Økonomi

I de første 5 årene av Trimhusets historie var driften mer eller mindre integrert i SHBs løpende virksomhet, uten særlig innsyn fra beboerne side. I denne perioden kan det ifølge Værnø (2015:15) ikke ha vært mulig å drive Trimhuset i balanse med det bidraget som kom fra brukerne. Hun indikerer at store beløp ble dekket via de årlige innbetalingene fra beboerne - uten at dette var allment kjent. På denne tida hadde seksjonseierne ingen innsikt i SHBs økonomi eller innflytelse på virksomheten. Dette endret seg fra 1980 da SHBs styre og årsmøte overtok det hele og fulle ansvar for driften av Trimhuset.

I årene mellom 1980 og 2000 ble inntektene fra leietakerne inkludert i SHBs løpende budsjetter på linje med beboernes innbetaling av andel av husleie. De ble i en begrenset periode benyttet til dekning av Stiftelsens løpende utgifter, og ikke til verken vedlikehold eller oppgradering av Trimhuset. Ved den akutte krisen som oppsto etter århundreskiftet, ble imidlertid beboerne, på den andre siden, anmodet om ekstraordinære innbetalinger til Trimhuset, dels for akutte reparasjoner og dels som tilskudd til den løpende drift i en overgangsperiode. (Styret i SHT, 2011b:3).

Samme kilde hevder videre at “Det er problematisk å anslå de økonomiske virkningene av SHBs eierskap til Trimhuset i nevnte tidsperiode, men et beste anslag er at den totalt resulterte i en netto inntekt for Boligstiftelsen på anslagsvis ca. en halv million kroner.”

Etableringen av SHT AS

I november 2000 ble det vedtatt å skille ut Trimhuset som et eget aksjeselskap. Ifølge det såkalte Vedtektsutvalget som sto bak forslaget, ville en slik ordning dels underbygge

argumenter om at stiftelsen som sådan er en skattefri institusjon som ikke kan drive økonomisk virksomhet. Dels ville man for fremtiden kunne begrense eller avskjære boligeiernes utgifter med og ansvar for den videre drift av Trimhuset, og eventuelt gjøre det lettere å avhende foretagendet hvis dette skulle bli konklusjonen i fremtiden (Værnø, 2015:17-18).

Søndre Huseby Trimhus AS (SHT) ble stiftet i desember 2000 og SHB tegnet seg for alle 219 aksjer. Antallet aksjer var valgt med sikte på at hvis man på et senere tidspunkt skulle ønske å overdra aksjene til boligeierne, ville dette være et greit antall.

Trimhuset ble solgt til SHT etter faglig takst på 2.5 millioner kroner, muligens beregnet mer på grunnlag av antatte leieinntekter enn byggets tekniske eller markedsmessige verdi. Salgssummen ble hovedsakelig oppgjort dels ved tegning av aksjekapitalen og dels ved et lån fra SHB til SHT AS "på nærmere avtalte vilkår" (Værnø, 2015:19).

I løpet av perioden 2000 – 2012 ble lånet fra SHB til SHT AS rentebelastet. Dette oppphørte fom 2013. Av forskjellige hensyn ble det gjennomført en konvertering av SHBs fordringer til aksjekapital. Dette skjedde i to omganger; først i 2007 og deretter i 2012 da de resterende delene av lånet og fordringer ble omgjort til aksjekapital i SHBs bøker. Samtidig ble fordring og gjeld satt til kr. 815.833 i hhv SHB og SHT AS.

Her har det vært hevdet at Stiftelsen, d.v.s. boligeierne, har subsidiert driften av Trimhuset gjennom rentefrafall. Motargumentet har vært at hele salgstransaksjonen var mer eller mindre fiktiv ut fra en forestilling om at Trimhuset representerte en realverdi, mens det på det tidspunkt var et tapsprosjekt, som det har fortsatt å være - en utgiftspost for Stiftelsen i reelle termer. Styret i SHT AS fikk en ny takst på Trimhuset i 2002, der verdien var angitt til 1 million for bruksalternativet, og 2 millioner i salgsverdi for ombygging til leiligheter (som ikke var aktuelt på grunn av strømledningene) (Værnø, 2015:30).

Motstand mot at SHB bidrar til driften

Som beskrevet i kap. 3.1 ble Trimhuset høsten 2001 drevet for SHBs regning. Dessuten ble utbedringen av fuktproblemene i grunnmuren i 2001-2002 dekket av SHB. Dette var trolig foranledningen til følgende enstemmige vedtak på SHBs årsmøte i april 2002 (Værnø, 2015:24):

«I henhold til SHBs vedtekter og til SHTs status som et aksjeselskap, har verken årsmøtet i SHB eller generalforsamlingen i SHT adgang til å fatte beslutninger vedrørende Trimhuset som påfører aksjeeieren (det vil indirekte si de enkelte sameiere) utgifter, økonomiske forpliktelser eller risiko ut over egenkapitalen»

I 2003 oppsto det en skade på trimhusbygget som styret i SHT AS mente SHT hadde ansvaret for. Styret pådro selskapet en utgift på ca. kr. 142.000 som det ikke var dekning for i SHT AS. Saken var blitt forelagt sameiene til avstemning i Årsmøtet i 2004, og opptellingen viste at det var flertall for at SHB skulle betale regningen. Noen av seksjonseierne nektet imidlertid å bøye seg for dette vedtaket - og nektet å betale (Værnø, 2015:26).

Kontroversen resulterte i en meget utførlig, enstemmig protokolltilførsel på Stiftelsens årsmøte i mars 2005 der det - ifølge Værnø (2015:27) - bl.a. ble slått fast at

“SHB (ikke har) noen plikt til å til å foreta eller bidra til reparasjon eller oppgradering av Trimhuset, eller noen plikt til å yte tilskudd til SHT for at SHT skal kunne dekke sine forpliktelser”

og videre at

“SHBs årsmøte eller styre er ikke bemyndiget til å pålegge de 11 boligsameier, eller de enkelte boligeiere, å bidra med tilskudd til SHT eller Trimhuset, eller til å vedta bruk av Stiftelsens midler til dette”

Dette vedtaket ser ut til å ha satt punktum for uenigheten i denne saken mellom den juridiske ekspertisen blant seksjonseierne - i første rekke representert ved høyesterettsadvokatene Bjørn Haug og Einar Joys.

Rapport fra styret i SHT AS om Trimhusets fremtid

I januar 2011 la det daværende styret for SHT fram en rapport om Trimhusets framtid (Styret SHT, 2011a). I rapporten ble det konkludert med at situasjonen ikke framsto som kritisk på kort sikt, men at når det gjaldt den fremtidige virksomheten på lengre sikt, anså styret i SHT at SHB i realiteten sto overfor valg mellom to alternativer:

Det ene alternativet forutsatte månedlige tilskudd til oppgradering av Trimhuset fra den enkelte boligeier over en lengre tidsperiode, mens det andre alternativet innebar at dagens virksomhet skulle bli avviklet på sikt og at Trimhuset skulle avhendes til utenforstående kjøper.

Rapporten ble oversendt Styret i SHB med kopi til styrelederne i boligsameiene - med presisering av de ovennevnte alternativene som man ønsket skulle bli tatt opp til behandling i Stiftelsens organer. Men saken ble ikke tatt opp på Stiftelsens årsmøte slik SHT-styret åpenbart ønsket. Etter et møte mellom Stiftelsens styre og styreformannen i SHT i begynnelsen av mai sendte sistnevnte et brev til Stiftelsen som utdypet SHT-styrets synspunkter - og hva de mente var nødvendig for at de skulle kunne arbeide videre med alternativer og mulige endringer som var nødvendig for å sikre en fremtid for Trimhuset på lengre sikt. Dette brevet medførte umiddelbart en betenkning fra SHBs juridiske rådgiver h.r.advokat Bjørn Haug der han i kraftige ordelag gikk i rette med SHTs håndtering av saken - bl.a. ved at de hadde sendt sitt opprinnelige notat direkte til styrelederne i de 11 sameiene.

Det anstrengte forholdet til SHBs styre - dvs. deres eier - har nok vært en viktig årsak til at det sittende SHT styret i 2015 frasa seg gjenvalg. Værnø (2015:33) indikerer imidlertid at det kan ha vært andre forhold som har vært medvirkende til denne beslutningen, nemlig en risiko for at styret i SHT kunne pådra selskapet en utgift som det ikke var dekning for, eller bli konfrontert med en uforutsett hendelse, f.eks. kommunale avgifter. For mer detaljer om SHBs behandling av SHT-styrets rapport, se Værnø (2015:34-35).

Eiendomsrettslige forhold

Trimhuset ligger på den tomten som er framfestet til de 36 seksjonseierne i Torjusbakken 19 (gnr 29/bnr 585). Man har dermed en situasjon der Trimhuset økonomisk og faktisk er

eiet av SHT AS, men der de 36 framfestere har hjemmelsrett - med et uklart grensesnitt mellom SHT AS' og de 36 sin beslutningsmyndighet over bygget. Med en egen festetomt ville bygget kunne ha en betydelig verdi, særlig hvis en kjøper kunne gjøre hva man ville med bygget.

Høsten 2014 la SHBs styreleder fram et notat som behandlet denne problematikken, den såkalte "Mulighetsstudien". Notatet, der det ble skissert flere alternative løsninger, ble sendt til SHT AS og sameiet Torjusbakken 19 før jul i 2014 med sikte på en diskusjon av de ulike alternativene.

SHBs forsøk på å avklare de eiendomsrettslige forholdene rundt Trimhuset strandet imidlertid da styret i Torjusbakken 19 - etter juridisk bistand fra adv. Terje Sjøvold i OBOS - våren 2015 krevde gjennomslag for det syn at de 219 boligeierne er de egentlige eiere av Trimhuset, implisitt visstnok også uten å være nevnt, at overføringen til SHT AS i 2000 var ugyldig. (Værnø, 2015:38).

Forslag om riving av Trimhuset

I februar 2019 sendte styret i SHB ut et forslag til skriftlig avstemming blant de 219 seksjonseierne. Avstemningsresultatet skulle deretter behandles endelig på Stiftelsens årsmøte senere på våren.

Forslaget gikk ut på at dersom gjeldende avtale med leietaker ikke ble fornyet, skulle bygget rives og tomtearealet tilbakeføres til sin opprinnelige form (inkl. oppussing av sørveggen på Torjusbakken 19). Kostnaden ved arbeidet skulle belastes de 219 seksjonseierne med 1/219 på hver seksjon.

Det var også nevnt - som en del av vedtaksteksten - at dersom det i tiden hvor det fremdeles var drift, meldte seg en interessegruppe blant de 219 seksjonseierne med ønske om å overta aksjene i SHT AS, kunne dette fremmes som forslag til styret i SHB. Det samme skulle gjelde dersom Sameiet T 19 skulle ønske å overta aksjene.

Opptellingen etter avstemningen viste at det var det 45 seksjonseiere som stemte for og 113 seksjonseiere som stemte mot rivingsforslaget, mens 25 stemte blankt. (Torjusbakken 19 med 36 seksjoner hadde diskutert saken i sitt sameiermøte, men ikke gjennomført noen avstemning siden de mente at saken var for dårlig forberedt). Forslaget krevde $\frac{2}{3}$ flertall for å bli vedtatt og hadde dermed blitt avvist.

3.3 Dagens situasjon

Uavhengig av forhistorien mener arbeidsgruppa at dagens situasjon kan beskrives med følgende punkter - som legger føringer for hvilke muligheter som foreligger når det gjelder Trimhusets framtid:

- Trimhuset har en teknisk tilstand som på sikt innebærer et betydelig vedlikeholds-/oppgraderingsbehov.

- Trimhuset eies av SHT AS som ikke har økonomi til å dekke den delen av vedlikeholdet som eventuelt måtte falle på selskapet.
- SHB er eneaksjonær i SHT AS og har enstemmige vedtak i årsmøtene i 2002 og 2005 om at ingen kostnader knyttet til drift og vedlikehold av Trimhuset skal belastes SHB eller den enkelte seksjonseier
- Det er manglende overensstemmelse mellom det faktiske eierskapet til Trimhuset og den hjemmel til dette som følger av at bygningen ligger på Torjusbakken 19 sin framfestetomt.
- Trimhuset er ikke et eget juridisk objekt og kan dermed verken selges eller tjene som sikkerhet for lån.
- Det eksisterer en leieavtale med Montebello Bad og Trim AS som løper ut januar 2022, der leietaker aksepterer ansvaret for et betydelig vedlikeholdsetterslep - som kompenseres med et meget lavt nominelt leibeløp. Ved fornyelse av avtalen i januar 2019 ønsket Montebello Bad og Trim en opsjon på å forlenge avtalen i ytterligere tre år - dvs. fra januar 2022 til januar 2025. Dette ble avvist av styret i SHB.
- Til stiftelsens årsmøte våren 2019 ble det framsatt et forslag om å rive Trimhuset så snart den eksisterende leieavtalen med Montebello Bad og Trim utløp. Forslaget fikk ikke det nødvendige 2/3 dels flertall blant seksjonseierne.
- Framtidig alternativ anvendelse av bygningen begrenses av gjeldende reguleringsplaner og det faktum at deler av Trimhuset ligger innenfor byggeforbudssonen for høyspentledningen som kommer ned gjennom Mærradalen og passerer over friområdet mellom Torjusbakken 20 og Sondrevegen 2 A-F.

4 Fortsatt bruk som svømmeanlegg/treningssenter

4.1 Forlenging/reforhandling av eksisterende leieavtale

Dagens leietaker Montebello Bad og Trim AS - som er et deleiet datterselskap av Svømmeakademiet AS - har drevet trimhuset siden 1. februar 2014. Leiekontrakten med selskapet består av to elementer:

- Overtakelse av leiekontrakt med tidligere leietaker Rabah Khanem (opprinnelig inngått 1. september 2010)
- Addendum til ovennevnte kontakt (gyldig fra 1. februar 2014)

I sistnevnte dokument er det spesifisert at leieforholdet gjelder for en periode på 5 år (dvs. til 1. februar 2019) - og med en rett for leieren til å fornye avtalen for ytterligere 3 år. Montebello Bad og Trim har benyttet seg av denne retten til fornyelse og har dermed en gyldig leieavtale fram til 1. februar 2022.

I forbindelse med de forhandlingene om forlengelse av avtalen som pågikk rundt årsskiftet 2018/19, ønsket leietaker en ny opsjon på å fornye avtalen i ytterligere tre år - dvs. fram til 1. februar 2025. Begrunnelsen for dette ønsket fra Montebello Bad og Trim sin side var å få en lengre tidshorisont på investeringer i nødvendig vedlikehold. Et slikt ønske oppnådde imidlertid ikke det nødvendige flertall i SHBs styre og ble derfor ikke imøtekommet.

I den opprinnelige avtalen fra 2010 - som stadig er gyldig - påtar leietaker seg ansvar for "alt innvendig og utvendig vedlikehold av Trimhuset, herunder vedlikehold av alle tekniske innretninger som ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg etc. Unntatt fra dette er skader som påføres tak eller den ytre bygningskropp, og som skyldes konstruksjonsmessige feil og mangler." I tillegg forplikter leietaker seg til jevnlig å vedlikeholde og eventuelt reparere de apparater og treningsutstyr som befinner seg i lokalene.

I ovennevnte addendum aksepterer leietaker det pålagte vedlikeholdsansvaret slik det framkommer i den opprinnelige leiekontrakten. I dokumentet understrekes det at Trimhuset har et betydelig etterslep på vedlikehold, og leietaker sier seg innforstått med at bygget krever noe mer vedlikehold enn i et normalt leieforhold grunnet byggets alder og tilstand.

I det samme dokumentet aksepterer leietaker at dersom han "fraflytter leieobjektet etter leieforholdets opphør, skal han tilbakelevere lokalene i rengjort og ryddig stand, med hele vindusruter og uten skade utover normal bruk og slitasje som følge av den drift som har vært i lokalene. Fast bygningsinventar, samt sanitærutstyr, ventilasjonsanlegg o.l. som leietaker har anbrakt eller latt anbringe i lokalene, kan utleier kreve å beholde"

Som en konsekvens av det vedlikeholdsansvaret som leietaker påtok seg, skulle det kun betales en symbolsk leie. I 2014 var beløpet kr. 12.000 pr år. SHT har forbeholdt seg retten til å øke leien med inntil 5% hvert år, slik at i 2019 har leiebeløpet økt til i overkant av kr. 15.000. I tillegg betaler leietaker forsikringspremie, kommunale avgifter og (fra

2016) en årlig festeavgift på ca. kr. 12.500 for Trimhusets del av tomte til Torjusbakken 19. Ifølge leietaker var de samlede faste kostnadene i 2019 i overkant av kr. 100.000.

I forhold til de utbedringsbehov som er identifisert i kapittel 2, ser det ut til at fuktproblemene i underetasjen i veggen mot Torjusbakken og reparasjon/eventuelt fullstendig omlegging av taket (inkl. taket over inngangsdøra) faller utenfor leietakers ansvar. Det øvrige ligger klart innenfor det som Montebello Bad og Trim iht. leiekontrakten har påtatt seg ansvaret for.

Sett under ett må man derfor kunne si at selv om SHTs inntekter er marginale, er leieavtalen utformet på en måte som gjør at SHT som utleier pådrar seg minimal risiko i forbindelse med eierskapet til Trimhuset.

Når det gjelder det betydelige vedlikeholdsetterslepet som ble påpekt i forbindelse med inngåelse av leieavtalen i 2014, kan arbeidsgruppas gjennomgang av bygningen (ref. kap. 2) peke i retning av at leietaker bare delvis har maktet å ivareta sitt vedlikeholdsansvar i tråd med intensjonene i leieavtalen. Leietaker opplyser at de i løpet av perioden 2014 til 2018 har investert i overkant av 1 mill. kroner - dvs. i gjennomsnitt rundt kr. 200.000 pr. år. Som beskrevet i kapittel 2, har Montebello Bad og Trim i første rekke fokusert på nødvendige vedlikeholds- og oppgraderingstiltak knyttet til vannrennings- og ventilasjonsanlegg samt elektrisk anlegg. Dette har bl.a. vært nødvendig for å bringe vannkvaliteten innenfor lovlige verdier. Av øvrige investeringer kan nevnes fullstendig oppussing av trimrommet i 1. etasje samt vedlikehold og noe supplering av treningsapparater og annet treningsutstyr til vektrommet.

Trimhuset har våren 2020 i underkant av 90 betalende medlemmer - hvorav omkring 15 er beboere på Søndre Huseby. Dette er en nedgang fra 120 medlemmer i 2015. Den gangen var det ca. 25 som var beboere. Ifølge Montebello Bad og Trim skyldes denne nedgangen i medlemstall i alle fall delvis det faktum at man i løpet av denne perioden har måttet redusere åpningstiden for medlemmene. Om det også kan ha sammenheng med fallende standard på anlegget, er usikkert.

Begrunnelsen for den reduserte åpningstiden er at bassenget i litt over 20 timer pr. uke leies ut til andre brukere (vannaerobic, svømmetrening og svømmekurs). Ifølge driver er dette en helt nødvendig inntektskilde, da medlemsavgiftene på langt nær er tilstrekkelig til å dekke løpende driftskostnader. I utleieperiodene er det imidlertid bare bassenget som er stengt for medlemmer; treningsapparater, vektrom og garderober/dusj/badstue kan stadig benyttes.

Årsaken til det fallende medlemstallet er sannsynligvis også at Trimhuset møter konkurranse fra andre trimsentre i nærheten. Arbeidsgruppa har brakt i erfaring at det er beboere på Søndre Huseby som er medlem på SATS/Røa Bad, SATS Njårdhallen eller Ullern Trening i Selvaagbygget ved inngangen til Granfosstunnelen. En oppgradering av Trimhuset vil forhåpentligvis kunne bidra til å demme opp for denne konkurransen.

Ved en eventuell fornyelse av leieavtalen utover den inneværende leieperioden, bør man forsøke å oppnå en høyere leie som gir SHT inntekter som på sikt setter selskapet i stand til å gjennomføre nødvendige vedlikeholdstiltak som eventuelt faller på huseier. Det kan

også vurderes å tilby en langsiktig leiekontrakt med fullt rehabiliteringsansvar. Dette ble forsøkt i 2003 - men fungerte ikke i lengden, slik det er beskrevet i kap. 3.1.

I forkant av en eventuell reforhandling av leiekontrakten i 2022 bør det dessuten undersøkes om det finnes andre operatører innenfor treningsbransjen som kunne være interessert i å konkurrere om driften av Trimhuset.

4.2 Oppgradering av Trimhuset

Selv om dagens leietaker gjennom hele sin periode har gjort investeringer i vedlikehold/reparasjon samt i fornyelse av inventar og utstyr, eksisterer det et betydelig oppgraderings-/moderniseringsbehov for å bringe Trimhuset opp til et nivå som kan konkurrere med andre aktører innenfor treningsbransjen. Nåværende leietaker har rettet sin aktivitet mot et par spesielle markedssegmenter, nemlig helsetrening for seniorer og svømmeopplæring for barn.

En eventuell plan for oppgradering må utarbeides i samarbeid med leietaker - ut fra en prioritering av hvilke tiltak som er viktigst, og i hvilken rekkefølge. Det har også vært reist spørsmål om det ville være mulig å bygge ut 1. etasje for å flytte trimapparatene opp dit.

Det sentrale spørsmålet er hvordan en slik oppgradering skal finansieres - av leietaker eller av SHT AS som eier.

I hvor stor grad leietaker vil være villig til å påta seg et større økonomisk ansvar for oppgradering av Trimhuset, vil åpenbart avhenge av hvilket tidsperspektiv han vil kunne anlegge når det gjelder avskrivning av investeringene - ref. det som er sagt i kap. 4.1 når det gjelder forhandlingene med Montebello Bad og Trim rundt årsskiftet 2018/19.

SHT AS har pr. i dag overhodet ikke økonomi til å gjennomføre investeringer i den størrelsesorden som det er snakk om. I prinsippet finnes det tre måter som finansieringen kan skje på:

1. Ved at SHT tilføres kapital fra sin eier SHB
2. Ved at SHT tar opp lån med sikkerhet i eiendommen
3. Ved kapitalinnskudd fra nye eiere i SHT AS

Alt. 1: Tilførsel av kapital fra SHB

SHB har ikke midler til et slikt formål. Så i praksis vil det bety at de 219 seksjonseierne må gjøre ekstraordinære innbetalinger - enten som et tillegg i månedlig husleie eller som en engangsinnbetaling. Men som det framgår av kap. 3.2 (avsnittet "Motstand mot at SHB bidrar ..."), vil et slikt vedtak om pliktig innbetaling kunne bestrides av de enkelte seksjonseiere og bli kjent rettslig ugyldig.

Det har tidligere vært gjort forsøk med frivillig innbetalinger fra seksjonseierne, men med blandede resultater.

Arbeidsgruppa anser derfor muligheten for kapitaltilførsel fra SHB som utelukket.

Alt. 2: SHT AS tar opp lån med sikkerhet i eiendommen

Siden det pr. i dag ikke er overensstemmelse mellom det reelle eierskapet og hjemmel iht. Tinglysingsloven, har SHT AS ingen muligheter til å ta opp lån med sikkerhet i eiendommen. Dette forholdet må derfor bringes i orden, før dette alternativet kan la seg realisere.

Se ellers kap. 6 nedenfor.

Alt. 3: Kapitalinnskudd fra nye aksjonærer i SHT AS

Dersom det kommer kapitalinnskudd fra nye aksjonærer i SHT AS, kan dette åpenbart være en mulighet til å finansiere en rehabilitering/oppgradering av Trimhuset (se kap. 7).

På den annen side vil nye eiere kunne bestemme at de vil bruke sin eiermakt til å gjennomføre en eiendomsutviklingsprosess snarere enn å rehabilitere Trimhuset.

4.3 Salg av Trimhuset til driver

En teoretisk mulighet for å sikre fortsatt drift av Trimhuset som svømme- og treningssenter ville være å selge eiendommen til driver - det være seg eksisterende leietaker eller andre potensielle drivere.

Men den manglende overensstemmelsen mellom det reelle eierskapet og tinglyst hjemmel setter foreløpig en effektiv stopper også for et slikt scenario. Som tidligere nevnt, vil denne problemstillingen bli behandlet i kap. 6.

5 Bruksendring til nærings- eller boligformål

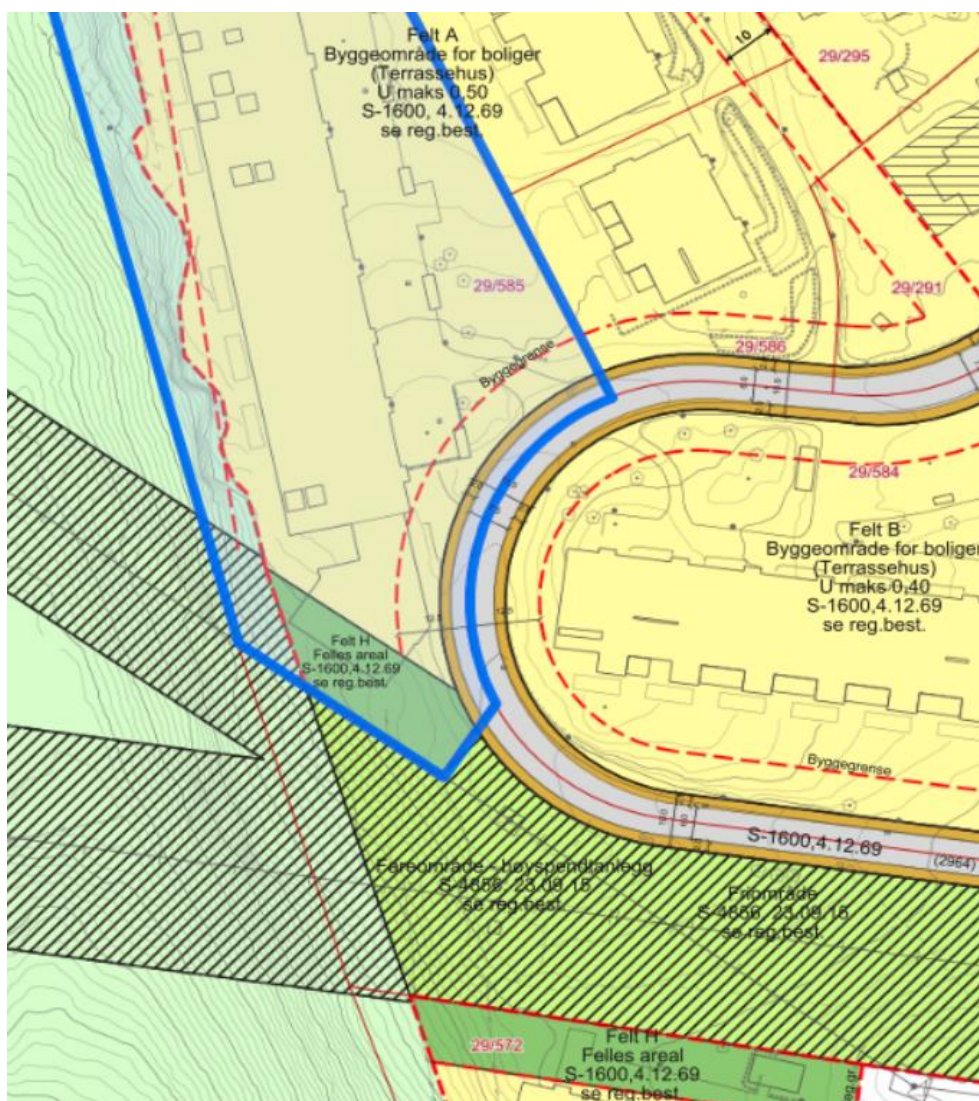
5.1 Gjeldende reguleringsplaner

I forkant av utbyggingen på Søndre Huseby ble det vedtatt en reguleringsplan (S-1600 av 04.12.1969) som omfattet alle de 14 tomtene som SHB fester fra grunneier. Som kjent er 11 av disse bebygget med hvert sitt terrassehus, mens tre er ubebygde. Trimhuset ligger i sin helhet på Torjusbakken 19 sin framfestede tomt som har gnr 25/bnr 585 (markert med blått i kartutsnittet nedenfor). Tomta ligger innenfor reguleringsbestemmelsenes "Felt A Bygeområde for bolig".

En av de ubebygde tomtene er gressplenen mellom Torjusbakken 20 og Søndrevegen 2 A-F (gnr/bnr 29/582), som var regulert til fellesareal. (Kartutsnittet angir ikke gnr/bnr for denne tomten, men det dreier seg om det skraverte, lys grønne området nederst.) Fellesarealet strakte seg også inn på den sørlige delen av tomten til Torjusbakken 19 og inn på den nordlige delen av tomten til Søndrevegen 2 A-F (gnr/bnr 29/572) - ref. de to arealene merket "Felt H" i kartutsnittet.

Hele fellesarealet - dvs. hele 29/582 inklusive de to delene av hhv. 29/585 og 29/572 - skulle iht. reguleringsbestemmelsene ikke bebygges. Deler av Trimhuset ligger på den delen av fellesarealet som strekker seg inn på T 19 sin tomt. Byggeforbudet som ifølge reguleringsbestemmelsene skulle gjelde for denne delen av tomten, ser ikke ut til å ha vært noe tema i byggesaksbehandlingen.

I reguleringsbestemmelsene slås det fast at "for arbeider, anlegg og "organisert bruk" av arealene under kraftledningene må særskilt tillatelse innhentes fra ledningenes eiere og brukere". I forbindelse med byggingen av Trimhuset inngikk SHB og Statskraftverkene en avtale om at kraftlinja fra Ringerike til Smestad skulle flyttes noen meter sørover. Dermed ville Trimhuset bli liggende slik at det strakte seg bare 6 meter inn i byggeforbudssonen.



Byplansjef Erik Rolfsen kunne derfor i august 1972 “i henhold til instruks dispensere fra den stadfestede reguleringsplan hva angår byggets plassering i forhold til kraftledning og anbefale byggemeldingen godkjent”.

Den ubebygde tomta 29/582 ble i 2015 innlemmet i reguleringsplan for Mærradalen som natur- og friområde (S-4856 av 23.09.2015). Her fikk tomta reguleringsstatus “friområde” og “fareområde - høyspentanlegg”. Den sørlige delen av T 19 sin tomt 29/585 (Felt H Felles areal) er - som det fremgår av kartutsnittet - ikke inkludert i fareområdet, sannsynligvis som en følge av dispensasjonen fra 1972.

Trimhuset er byggemeldt som velferdsbygg i to etasjer med svømmehall - og er i Grunnboka kategorisert som “svømmehall” innenfor næringsgruppe “kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter”. Ferdigattest ble utstedt i november 1974.

5.2 Mer om kraftledningene

I tillegg til Ringerike-Smestad ledningen som ble omtalt i kap. 5.1, har vi forbindelsen Hamang–Smestad (300 kV) som kommer over Ullerntoppen, krysser tvers over Mærradalen og passerer på langs av friområdet mellom Torjusbakken 20 og Sondrevegen 2 A-F. Sistnevnte er planlagt ombygget til 420 kV (ref. diskusjon i media om “Monstermaster i tettbygde strøk”). Statnett har søkt konsesjon for to alternativer: I vårt område betyr det enten i luftspenn i eksisterende trasé, eller som kabel i tunnel . Ingen av disse løsningene vil berøre Trimhuset i form av byggeforbudssoner e.l.

Ringerike-Smestad ledningen (132 kV) som kommer nedover gjennom Mærradalen og passerer rett forbi Trimhuset, er for tiden kun reservelinje, ute av bruk og i dårlig forfatning. Så lenge den er oppe, gjelder en byggeforbudssone på 30 meter. Som nevnt ovenfor (kap. 5.1), ligger deler av Trimhuset innenfor denne hensynssonen, men ble innvilget dispensasjon i 1972.

Systemanalysene for Nettplass Stor-Oslo (Statnett, 2015:37) viser at det i fremtiden vil være behov for kun én ny 420 kV-ledning mellom Oslo og Ringerike kommune, til erstatning for dagens tre ledninger gjennom Nordmarka. Systemanalysene konkluderer med at det er best for kraftsystemet at en ny ledning kommer inn til Sogn i Oslo - dvs. at Mærradalen ikke er aktuell som trasé for den nye ledningen. I den samme rapporten (Statnett, 2015:31) sies det videre: “De forbindelsene vi klarer oss uten, kan først saneres når ombyggingsfasen er ferdig. Vi er avhengige av alle de eksisterende ledningene i byggeperioden for at forsyningssikkerheten skal være god nok inntil det nye sentralnettet er på plass. Flere av tiltakene vi skisserer, vil kunne være ferdigstilt rundt 2030, og fjerning av ledninger vil kunne skje etter det”.

I Statnetts nyeste nettutviklingsplan (2019:80) er Ringerike-Smestad forbindelsen ikke med i skissen av det fremtidige nettet i Stor-Oslo.

Når det gjelder en eventuell omregulering av Trimhuset til næring eller bolig, forutsetter derfor arbeidsgruppen at dagens begrensninger pga. kraftledningene, vil forsvinne i løpet av en 10 års periode.

5.3 Mulige alternative anvendelser av bygningen

Det har opp gjennom årene vært lansert mange ulike forslag til alternativ bruk av bygningen/eiendommen dersom det skulle vise seg at det ikke lengre er mulig eller ønskelig å drive Trimhuset som treningssenter

Allerede i forkant av SHTs generalforsamling i april 2002 - i en situasjon der utfordringene sto i kø - påpekte styreformannen at man måtte vurdere alternativer for bygget, og listet opp (Værnø, 2015:31):

- Salg av anlegget til utenforstående tredjemann, om en interessent kunne finnes
- Utleie til ny leietaker, om en interessent kunne finnes
- Nedleggelse av trimanlegget og svømmehallen, med stengning av bygningen eller utleie til lager eller andre formål
- Ombygging av Trimhuset til en eller flere boligenheter og salg av disse.

Under generalforsamlingen ble det bedt om at alternativ bruk av trimhuset, inkludert salg ble nærmere utredet. Styret skulle arbeide videre med saken, men det skjedde ikke, til tross for at leietakeren gikk konkurs allerede i juli og på tross av de opprivende diskusjoner man hadde helt frem til senhøsten da 20-årskontrakten med Liv Tove Oppedal var i boks.

Værnø (2015:36) refererer også til tiden rundt diskusjonen om Mulighetsstudien (jfr. kap. 3.2) da det hadde versert diverse skisser og diskusjoner om mulige alternativer i tilfelle videre drift som svømmeanlegg skulle vise seg ikke å være bærekraftig:

- Bygget stenges til det er oppnådd enighet om hva man vil gjøre. Nedstengning vil medføre noen kostnader som må finne dekning. Blir man ikke enige, vil bygget stå tomt og forfalle, noe som vil være lite trivelig for naboene.
- SHT AS finner annen anvendelse i egen regi. SHT AS har imidlertid ingen egne midler til noen form for ombygging av bygget til andre formål eller egen drift. Rapporten fra 2011 mener at denne løsning vil bringe med seg de samme problemene og risikomomenter som dagens drift.
- Bygget rives og tomten planeres. Det er en kostbar løsning, enten man forestiller seg tap av antatte verdier i bygget (inkl. aksjekapital og fordringer) eller kalkulerer direkte kostnader, med en antydning pris i overkant av 1 - 1½ mill. kroner
- Aksjeselskapet selges. Salg av SHT AS til en eiendomsutvikler er det eneste alternativet som muligens kan representere en realisering av byggets verdi, hva den nå måtte være. Om noen kan være interessert i å kjøpe aksjeselskapet og drive videre som svømmeanlegg/trimanlegg er et åpent spørsmål.
- SHB kan selge aksjene rimelig til de boligeiere som er interessert i å støtte opp om driften av svømmeanlegget.

Som bruksområder har vært nevnt:

- Leiligheter. Dette har stadig vært redningsplanken for optimistene, selv om det hele tiden har vært klart at nærheten til høyspentledningene har utelukket dette alternativet.
- En garasje er sterkt ønskelig, men foreløpige overslag tyder på at arealet er for lite og dårlig tilrettelagt til at dette er et bærekraftig prosjekt.
- Kontorer/helsebedrifter, lager, barnehage har vært nevnt. SHB er imidlertid bundet av

en del begrensninger i sin "Overenskomst" med grunneier.

Det er neppe realistisk at SHT AS (eller SHB) skal gjennomføre en omregulerings- og ombyggingsprosess. Dersom det viser seg at det ikke vil være mulig eller ønskelig å fortsette driften av Trimhuset som treningssenter, vil den beste løsningen trolig være å selge eiendommen til en eiendomsutvikler.

En begrensende faktor er som nevnt at bygget ikke har eget bruksnummer, og at det dermed ikke kan utstedes noe skjøte på eiendommen. Boliger kan heller ikke selges når en eier ikke kan få skjøte på sin eiendom.

De fleste alternativer er derfor avhengig av enten innseksjonering eller fradeling (se kap. 6).

5.4 Forutsetninger for omregulering

En bruksendring er søknadspliktig og kan skje enten ved dispensasjon fra eller endring av gjeldende reguleringsplan.

Dispensasjon

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018:156).

Endring

Når det gjelder endring av reguleringsplan, gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, dvs. vedtak skal bygge på en grundig faglig utredning, offentlig medvirkning og politisk prosess og skal ikke kunne avvikes i hovedtrekkene uten etter en ny og tilsvarende prosess.

Kommunestyret kan likevel delegere sin myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplanen til et underordnet organ. I praksis vil det si et politisk utvalg eller administrasjonssjefen. Delegasjonsadgangen er begrenset, og kan bare skje så langt endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018:158).

Som nevnt i kap. 5.1 ligger Trimhuset delvis på et areal som iht. reguleringsbestemmelsene ikke skal bebygges. Det faktum at dette ikke ser ut til å ha blitt hensyntatt på begynnelsen av 1970-tallet, betyr ikke at det ikke vil bli tillagt vekt ved en

fremtidig søknad. Et slikt synspunkt forsterkes trolig ved at tilgrensende areal er inkludert i reguleringsplanen for Mærradalen - der et av hovedformålene er naturvern.

Valg av framgangsmåte

Hvorvidt en søknad om bruksendring for Trimhuset kan håndteres som en dispensasjons- eller endringssak vil kunne belyses gjennom en såkalt forhåndskonferanse med Plan og bygningsetaten.

6 Eiendomsrettslige forhold

6.1 Bakgrunn

Det har i alle år vært diskusjon og uenighet om eierskapet til Trimhuset. Arbeidsgruppa har ikke dukket til bunns i hele historien, men har i diskusjonen om de eiendomsrettslige forholdene tatt utgangspunkt i Værnø (2014) der hun har gjort “ et forsøk på å kartlegge den uavklarte og meget kompliserte eiendomsrettslige status for bygningen”

Med henvisning til Omorganiseringsutvalget fra 1986 og Vedtektsutvalget fra år 2000 slår hun fast at det ikke er noen tvil om at SHB/SHT AS er den faktiske, økonomiske eier av bygningen. Etter opprettelsen av Søndre Huseby Trimsenter SHT AS i desember 2000 er det dette selskapet som er den reelle, privatrettslige eieren av eiendommen (Værnø, 2014:1)

Men bygningen ligger i sin helhet på tomten til Torjusbakken 19 (T 19) som de 36 seksjonseierne i dette sameiet har framfestet fra SHB siden 1971. Iht. Tinglysingsloven § 15 er Trimhuset derfor felleseie for de 36 seksjonseierne. Værnø (2014:7) påpeker imidlertid at det kan være juridisk tvil om det er festeren (SHB) eller framfesterne (de 36 seksjonseierne) som har juridisk hjemmel til bygningen, likeså hva “hjemmel” innebærer i praksis - eller om det er formuleringer i framfeste kontraktene som kan innebære at framfesterne har fraskrevet seg rettigheter til full disposisjonsrett over tomten. Ifølge informasjon Grethe Værnø har formidlet til arbeidsgruppa, opplyser Kartverket at det kan være to eiere; den som har "hjemmel" og den som er økonomisk eier.

I sitt “utkast til mulighetsstudie” peker Værnø (2014) på flere mulige løsninger som eventuelt kan utforskes nærmere. Arbeidsgruppa har valgt å forfølge to av dem, nemlig:

- Fradeling/eget bruksnummer
- Innseksjonering av trimhusbygget i sameiet T 19

Arbeidsgruppa mener at begge disse alternativene vil kunne gi en varig løsning på de utfordringer som er påpekt ovenfor. Samtidig vil de fjerne dagens hindringer for å kunne realisere noen av de beskrevne scenariene når det gjelder Trimhusets framtid (ref. kap. 4.2, 4.3 og 5.2).

Arbeidsgruppa har vært i kontakt med Plan- og bygningsetaten (PBE) med sikte på å få en bedre forståelse for fordeler og ulemper ved de to alternativene. Med enkelte små unntak var det lite nytt i forhold til det Værnø skriver i ovennevnte dokument. Vi har derfor valgt å basere vår vurdering på hennes framstilling som gjengis i kap. 6.2 og 6.3 nedenfor.

6.2 Fradeling/eget bruksnummer

Ifølge Værnø (2014:4-5) ville dette innebære at Trimhuset med tilstrekkelig tomt ble fradelt br.nr. 585 som eget bruksnummer, der SHB ville stå som fester og SHT AS som

framfester. En sondering i Plan- og bygningsetaten, PBE, etterlot det inntrykk at dette var en omstendelig og usikker prosess. For det første er det grunneieren som må søke om dette, alternativt hvis grunneieren viser seg urimelig, ved rettslig kjennelse. Samtidig må de 36 framfestere være enige i å endre sine festekontrakter.

For det andre ville avgjørelsen ligge i PBE på basis av en rekke faktorer som berører reguleringsregler om henholdsvis tomteutnyttelse på eksisterende bebyggelse og fradelt tomt (her måtte SHB selv beregne); byggegrenser, der det viser seg at en vesentlig del av tomten (og deler av selve Trimhuset), iht. gjeldende reguleringskart, ligger innen det etablerte friområdet og en del av bygningen utenfor byggegrensen; pluss spørsmål om bruksendring (ref. kap. 5). Løsningen vil eventuelt kreve fornyet oppmåling og godkjenning fra de kommunale organer. Festekontraktene mellom grunneier og SHB må endres for å fange opp endringer i tomteareal, og ny festekontrakt inngås for det nye bruksnummeret.

6.3 Innseksjonering i sameiet Torjusbakken 19

Hvis de 36 framfestere/seksjonseiere i T 19 er enige om det, kan T 19 begjære at trimhuset innseksjoneres i T 19 som næringsbygg. Dette virker som en relativt enkel og rimelig prosedyre. I og med at det ikke berører den framfestede tomten som sådan, annet enn en minimal endring i hver enkeltes andel av festetomten, er det imidlertid noe usikkert om alle måtte være enige, men i og med at dette nå er et sameie, vil sameiets vedtekter i hvert fall være gjeldende. Framfestekontraktene vil måtte endres for å registrere endringen i andelsfestet.

I en slik løsning vil SHT AS være seksjonseier på linje med de 36 andre seksjonseiere, få en egen framfestekontrakt med SHB som bortfester og evt. et skjøte som klargjør/regulerer forholdet mellom næringsseksjonen og resten av sameiet økonomisk og praktisk.

6.4 Sammenlikning av alternativene

For det første vil begge alternativene innebære at det vil bli skapt overensstemmelse mellom det privatrettslige eierskapet og hjemmel iht. matrikkelen. Dette betyr at det ikke lenger vil være grunnlag for noen tvil om at SHT AS er den rettmessige eier av Trimhuset - med mindre noen vil forfølge tanken om å bestride lovligheten i å overføre eierskapet til SHT AS da dette selskapet ble opprettet i år 2000 (ref. avsnittet om "Eiendomsrettslige forhold" i kap. 3.2).

For det andre vil Trimhuset i begge tilfellene bli et eget rettsobjekt. Dette betyr at eiendommen kan benyttes som sikkerhet i forbindelse med låneopptak, noe som kan åpne veien for en rehabilitering av Trimhuset i SHT AS' regi. Dessuten betyr det at eiendommen kan selges. Dette vil på sikt også gi en betydelig utvidelse av handlingsrommet når det gjelder alternative anvendelser av eiendommen - gitt at man vil få godkjent nødvendig bruksendring (ref. kap. 5.2 og 5.4).

Når det gjelder avveining mellom de to alternativene, har Arbeidsgruppa lagt vekt på følgende forhold:

- Både ved en fradeling og ved en innseksjonering vil det måtte etableres en avtale mellom SHT AS og sameiet Torjusbakken 19 som regulerer forholdet mellom de to partene. Det er mulig at en innseksjonering vil legge klarere rammer for samhandlingen mellom de to partene enn en fradeling.
- Med eget gårds- og bruksnummer vil eier av Trimhuset stå friere i forhold til en søknad om omregulering av tomten til boligformål. På den annen side vil mulige begrensninger/forutsetninger for endring av bygningens eksteriør kunne reguleres i den ovennevnte avtalen mellom SHT og T 19. Avtalen vil også kunne inneholde krav om at slike begrensninger/forutsetninger vil måtte gjelde også overfor en eventuell ny eier.
- En fradeling representerer en mye mer kompleks - og kostbar - prosess enn en innseksjonering. En fradeling vil involvere flere parter (inkl. grunneier), innebære en mer omfattende saksbehandling i PBE (vil trolig kreve dispensasjon både mht. utnyttelsesgrad og reguleringsformål) og vil derfor ta mye lengre tid enn en innseksjonering som bare involverer SHT AS og seksjonseierne i T 19. En begjæring om innseksjonering er en ren rutinemessig håndtering i PBE som ikke involverer spesiell saksbehandling/godkjenning i forhold til reguleringsplaner osv.

På denne bakgrunn vil Arbeidsgruppa framholde innseksjonering som det foretrukne alternativet når det gjelder å bringe orden i de eiendomsrettslige forholdene rundt Trimhuset.

7 Eierskap til aksjene i SHT AS

I henhold til SHBs vedtekter § 2.3, skal SHB “på sameiernes vegne og til deres beste (...) forvalte alle fellesanlegg på området og andre aktiva som ikke tilligger noe bestemt boligsameie eller noen seksjonseier”. Trimhuset faller dermed inn under dette forvalteransvaret som er organisert via SHBs aksjeeie i SHT AS.

SHT er altså et eget aksjeselskap. Aksjeselskaper reguleres av en egen Aksjelov (<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-44>). Organiseringen i et aksjeselskap sikrer at eierens ansvar begrenses (Aksjelovens § 1-2):

- Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for selskapets forpliktelser.
- Aksjeeierne plikter ikke å gjøre innskudd i selskapet i større utstrekning enn det som følger av grunnlaget for aksjetegningen.

Denne ansvarsbegrensningen har som motstykke at eiernes innflytelse begrenses. Eierinnflytelsen må skje via beslutninger i eiermøter kalt generalforsamlinger. Generalforsamlingen velger aksjeselskapets styre. Styret skal bestå av én eller flere fysiske personer. Medlemmene i styret er personlig ansvarlige for utøvelsen av styrevervet. Styret skal ivareta selskapets interesser i samsvar med Aksjeloven. Dette innebærer at styret bl.a. har følgende eksklusive ansvarsområder:

- A. Ansvar for å forvalte selskapet (§ 6-12)
- B. Ansvar for å representere selskapet, utad ved signatur, etc. (§ 6-30)
- C. Myndighet til å innkalle til generalforsamling i selskapet (§ 5-9)
- D. Rett til å delta og uttale seg på selskapets generalforsamlinger (§ 5-4)
- E. Godkjenningsrett om utbytte fra selskapet (§ 8-2)
- F. Ansvar for å utarbeide eventuelle forslag om kapitalforhøyelse i selskapet (§ 10-3)
- G. Handleplikt dersom selskapets egenkapital er lavere enn forsvarlig (§ 3-5)
- H. Rett til å godkjenne avtaler mellom selskapet og aksjeeier (§ 3-8)
- I. Må gi samtykke dersom aksjer i selskapet skal overdras (§ 4-16)

SHT har de siste årene hatt et styre som i praksis ikke har utøvd sitt styreansvar. Dette er gjort med henvisning til en instruks fra SHB som aksjeeier. Det er nå valgt et nytt styre i SHT. Det nye styret er bevisst det ansvaret Aksjeloven pålegger. Så langt gjelder forvaltningen av SHT, ligger det dermed til rette for en ny giv. Å sikre formalitetene rundt Trimhusets eiendomsrettslige forhold (se kapittel 6), vil naturlig nok stå høyt på tiltakslisten.

Men med det eksisterende eierskapet til aksjene i SHT AS, har det gjennom årene vist seg umulig å nå frem til beslutninger om spørsmål tilknyttet Trimhusets fremtid (ref. kap. 3.2). Med SHB som eier har SHT ikke hatt noen mulighet til å iverksette tiltak som kan sikre Trimhuset som et velferdsgode for sameierne. SHB som eier har sannsynligvis snarere vært til hinder for å arbeide frem et tilstrekkelig flertall av sameierne til å investere i Trimhusets fremtid. Eiersituasjonen framstår som en gordisk knute som umuliggjør enhver offensiv utvikling.

For å komme videre i den fastlåste situasjonen vil Arbeidsgruppa anbefale at SHB avvikler sitt eierskap i SHT AS, og at selskapet refinansieres ved at de 219 seksjonseierne inviteres til kapitalinnskudd ved nytegning av aksjer.

På denne måten kan de som er interessert i å bidra til Trimhusets utvikling, gå inn med kapital, mens de som ikke er interessert i å sikre Trimhusets framtid - eller som mener at Trimhuset ikke har noen verdi - kan holde seg utenfor. Dermed vil SHT AS sitte igjen med eiere som ønsker/tror på mulighetene for Trimhuset. I denne sammenhengen er det også verdt å merke seg at det i rivingsforslaget våren 2019 var gitt en åpning for at en interessegruppe blant de 219 seksjonseierne kunne overta aksjene i SHT AS (ref. kap. 3.2).

Ved riktig organisering og prising av kapitalutvidelsens elementer, kan alle interessentene ivaretas (dvs. både SHB, SHT, seksjonseiere som ønsker å investere, og seksjonseiere som ikke ønsker å investere). Som nevnt i pkt. F ovenfor, vil det være SHTs styre som må utarbeide detaljene i dette.

I forbindelse med kapitalutvidelsen foreslår vi at styret i SHT vurderer å etablere et «garantikonsortium» bestående av aktive brukere av Trimhuset og andre som mener at det har en verdi. Dette vil sikre at kapitalutvidelsen lar seg gjennomføre, uavhengig av hvor mange som vil tegne aksjer.

En endring i eierstrukturen vil også kreve en nærmere vurdering av SHTs gjeld til SHB (ref. kap. 3.2; avsnittet "Eablering av SHT AS").

8 Konklusjon

8.1 Trimhusets tekniske tilstand - tiltak på kort sikt

Trimhusets tekniske tilstand er beskrevet i kap. 2 - med en oppsummering av vedlikeholds- og oppgraderingsbehov i kap. 2.10. SHT AS' eventuelle vedlikeholdsansvar er begrenset til utbedring/omlegging av taket og utbedring av dreneringen langs grunnmuren mot Torjusbakken (ref. kap. 4.1).

For å hindre at det oppstår ytterligere skader på takkonstruksjonen forutsetter arbeidsgruppa at det så snart som mulig gjennomføres nødvendige lapping av takpappen (ref. kap. 2.3) - og at Trimhuset har likviditet til å dekke de nødvendige kr. 20.000.

Fullstendig omlegging av taket og utbedring av drenering (ref. kap. 2.2) vil sannsynligvis koste i størrelsesorden kr. 500.000 og kan derfor ikke utføres før SHT AS får tilført ny kapital.

8.2 Tiltak for å sikre framtidig utvikling av SHT

Den største utfordringen som SHT AS står overfor når det gjelder å sikre Trimhusets framtid, er mangelen på kapital (ref. kap. 4.2). Ytterligere kapitalinnskudd fra SHB er utelukket, og arbeidsgruppa anbefaler derfor at SHB avvikler sitt eierskap i SHT AS på en slik måte at selskapet kan få inn eiere som er genuint interessert i selskapets utvikling. Første skritt i en slik prosess er at styret i SHB fatter en prinsippbeslutning om slik avvikling og - dersom man anser det som hensiktsmessig - forankrer beslutningen i SHBs årsmøte.

Arbeidsgruppa anbefaler videre at styret i SHT AS parallelt med dette avklarer juridiske og praktiske forhold for å sikre en refinansiering av selskapet gjennom en eventuell aksjeemisjon rettet mot de 219 seksjonseierne (ref. kap. 7). Et forslag om framgangsmåte legges fram for styret i SHB sammen med en plan for hvordan man skal sikre lønnsom drift av Trimhuset i framtida.

Arbeidsgruppa anbefaler også at styret i SHT AS starter en prosess for innseksjonering av Trimhuset i Sameiet Torjusbakken 19 alternativt en fradeling av trimhustomta fra gnr/bnr 29/585 (ref. kap. 6).

Dersom det skulle vise seg at det vil være umulig å oppnå lønnsom drift av Trimhuset som svømme-/trimsenter, kan det være aktuelt å søke bruksendring til bolig- eller næringsformål. Arbeidsgruppa anbefaler derfor at styret i SHT AS gjennomfører en forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten for å få en indikasjon på sannsynligheten for å få godkjent en søknad om omregulering (ref. kap. 5.4).

Kilder

Kommunal- og moderniserings- departementet (2018):	Reguleringsplanveileder
Nærings- og fiskeridepartementet (1999):	Lov om aksjeselskaper
Statnett (2015):	Fremtidens nett i Stor-Oslo
Statnett (2019):	Nettutviklingsplan 2019
Styret i SHT AS (2011a):	Et beslutningsgrunnlag for mulige tiltak for å sikre Trimhusets fremtid
Styret i SHT AS (2011b):	Vedlegg 1 (til ovenstående)
Værnø, Grethe (2014):	Utkast til mulighetsstudie
Værnø, Grethe (2015):	Et trimhus til besvær; Historikk - problemer og løsninger 1972-2015