

Trimhusets tilstand – og fremtiden for SHT AS

SHB styremøte

24.06.2020

Anleggets tilstand:
Stort sett funksjons-
dyktig
– men slitt

- Bygningsteknisk -
tak, grunnmur, vegger
og vinduer
- Svømmehall med
treningsapparater
- Tekniske installasjoner –
vannrensing etc.
- Garderober, dusjer og badstuer
- Vektrom og trim-/møterom

Vedlikeholdsbehov - driver

- Teknisk rom
 - Ventiler – kr. 50.000
 - Sandfilter – kr. 25.000
 - Doseringsenhet klor/syre - kr. 50.000
 - Syrepumpe – kr. 8.000
- Svømmehall
 - Treningsapparater – kr. 250.000
 - Fliser under treningsapparater + fuktskader vegg – kr. 160.000
- Badstuer
 - Ovner – kr. 28.000
 - Panel og benker – kr. 30.000

Vedlikeholdsbehov – SHT AS

- Tak
 - Tetting av sprekker – kr. 20.000
 - Full omlegging – kr. 400.000
- Grunnmur
 - Ny drenering – kr. 100-120.000

To scenarier for fremtiden

1. Fortsatt bruk som svømmeanlegg/trimsenter
2. Bruksendring til nærings- eller boligformål

Scenario 1: Fortsatt bruk som svømmeanlegg/ trimssenter

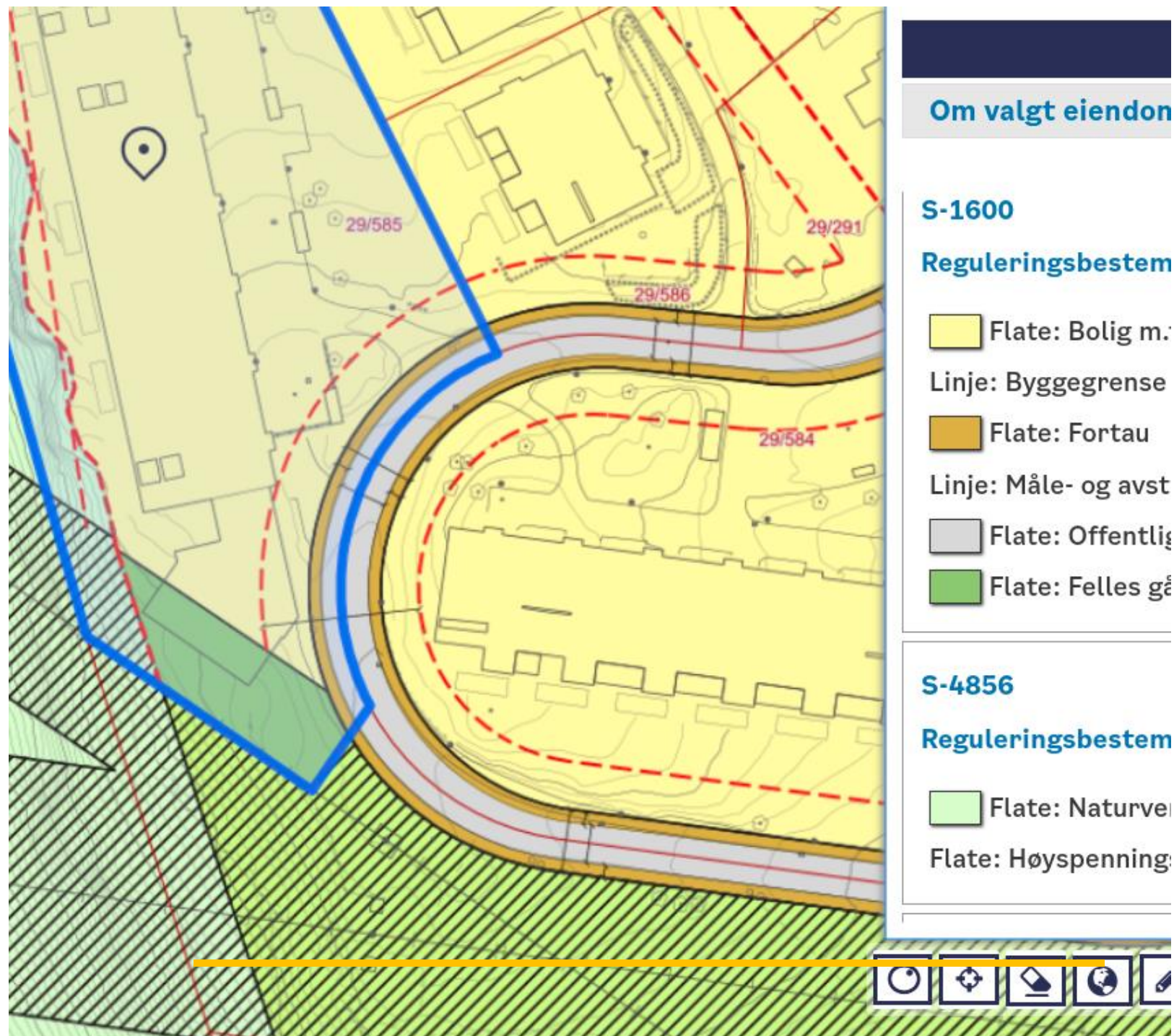
- Reforhandle leieavtale med Montebello Bad og Trim
 - Alt innvendig og utvendig vedlikehold (unntatt skader på tak eller ytre bygningskropp)
 - Symbolsk leie
 - Reduksjon i antall medlemmer
 - Utleie av basseng 20 t/uke - redusert brukstid for medlemmer
- Oppgradering av Trimhuset
 - SHT AS tar opp lån med sikkerhet i eiendommen
 - Kapitalinnskudd fra nye aksjonærer i SHT AS
- Salg av Trimhuset til driver

Scenario 2: Bruksendring til nærings- eller boligformål

- Reguleringsplaner
 - Byggeforbud pga. kraftledning gjennom Mærradalen
 - Statnett søkt konsesjon for riving i 2022
 - Byggeforbud på fellesareal
- Forutsetninger for omregulering
 - Dispensasjon
 - Endring



Reguleringsplan



Eiendomsrettslige forhold

- Trimhuset ikke eget juridisk objekt
 - Hjemmel iht. Tinglysningsloven vs. økonomisk eierskap
 - To løsninger
 - Fradeling/eget bruksnummer
 - Innseksjonering som næringsseksjon i sameiet
- Torjusbakken 19

Eierskap til aksjene i SHT AS

- SHBs eierskap til aksjene i SHT AS: Gordisk knute som umuliggjør offensiv utvikling av Trimhuset
- SHB bør avikle sitt eierskap
- De 219 seksjonseierne inviteres til kapitalinnskudd ved nytegning av aksjer

Konklusjon/
anbefalinger:

På kort sikt

- Tetting av spreker i takpapp -
kr. 20.000

Konklusjon/ anbefalinger:

For å sikre
fremtidig
utvikling av
SHT

- SHB fatter prinsippbeslutning om avvikling av sitt eierskap i SHT AS
- Styret i SHT AS avklarer juridiske og praktiske forhold knyttet til en aksjeemisjon rettet mot de 219 seksjonseierne
- Styret i SHT AS starter en prosess for innseksjonering av Trimhuset i sameiet Torjusbakken 19 - alternativt en fradeling av trimhustomta
- Styret i SHT AS gjennomfører forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten for å få en indikasjon på sannsynligheten for å få godkjent en søknad om omregulering