

Saksbehandlar: Geir Afdal, Bygge- og eigedomstenesta  
Sak nr.: 18/5751-1

## Bruksrett til hytte på Løkkebø i Eikefjord

### Fylkesrådmannen rår fylkesutvalet til å gjere slikt vedtak:

1. Fylkesutvalet godkjenner at bruksrett for fylkeskommunalt tilsette til å nytte personalhytte kalla «Solhytta» ved Løkkebø i Flora kommune vert sletta.
2. Fylkesrådmannen får fullmakt til å gjennomføre sletting av bruksretten.

### Vedlegg:

Kartutsnitt «Solhytta» Løkkebø, takst «Solhytta», grunnboksopplysingar gbnr 58/17, biletdokumentasjon, informasjonsbrosjyre «Solhytta» Helse Førde

### Andre relevante dokument i saka:

## SAKSFRAMSTILLING

### 1. Bakgrunn for saka

Helse Førde HF har teke kontakt med fylkeskommunen for å få sletta tinglyst bruksrett fylkeskommunalt tilsette har til «Solhytta» som ligg på Løkkebø like ved Lykkjebøvatnet i Flora kommune. Hytta ligg ca. 8 km køyring frå Storebru krysset på riksveg 5, mot Hyen. Bakgrunn for slettinga av bruksretten er at Helse Førde ynskjer å selje hytta.

Før helseføretaka vart overførde til staten i 2002 høyrde «Solhytta» til sjukehuset i Florø. I protokoll etter tingingane med Helsedepartementet datert 18.04.02 er «Solhytta» registrert som personalhytte der heimelshavar er SSSF – avd. Florø. I protokollen er det vedtatt at fylkeskommunalt tilsette også for framtida skal ha bruksrett til hytta.

Ein kjenner ikkje til at fylkeskommunen har nytta denne bruksretten etter 2002. Tilstanden på hytta og informasjonen om denne har også truleg vore med å avgrense interessa.

### 2. Status og vurderingar

Hytta er frå 1940-talet og er ikkje særleg oppgradert sidan den vart bygt. Det seiast at sjukesystrene ved Florø sjukehus arva hytta frå Inanda Pedersen, utan at ein kjenner detaljane kring dette.

På 80-talet vart det bygt to tilbygg, eit vindfang med ny hovudinngang og eit verandatilbygg på 8 m<sup>2</sup> med takoverbygg og betongtrapp frå veranda til terreng. Elles er slike moderniseringstiltak gjennomførte (side 4 i takstrappport):

*Modernisering (i 1998) I perioden 1998/1999 ble bjelkelaget for 1.etasje etterisolert, installert toalett i kjelleren i tillegg til etablering av toalett og dusj i bad i 1.etasje, noe ombygging med tanke på dør til det ene soverommet fra stuen og montering av nytt kjøkken.*

*Modernisering (i 1999) Nytt elektrisk anlegg og nytt sikringssskap.*

*Modernisering (i 2010) Nye hvitevarer.*

*Modernisering (i 2010) Installering av parabol.*

Modernisering (i 2010) I perioden 2010/2013 nye senger.  
 Modernisering (i 2011) Planering av parkeringsplass, ny gruslagt gangveg og ny grind.  
 Modernisering (i 2011) Nytt tilbakeslagsfilter for vanntilførsel.  
 Modernisering (i 2013) Fjernet takvindu.  
 Modernisering (i 2013) Nytt pipeløp og feieluke. Ny vedovn.  
 Modernisering (i 2013) Installasering av luft til luft varmepumpe.  
 Modernisering (i 2013) Installasering av seriekoblet brannvarslingsanlegg.  
 Modernisering (i 2016) Nye brannslukningsapparater.  
 Modernisering (i 2017) Ny brønnpumpe.

Vedlikeholdsmessig er bygget og i utdatert stand. Takstrapp og synfaring stadfestar at det vil koste vesentlege summar å setje hytta i stand i høve dagens byggtekniske forskrift (TEK17). Takstrappen listar opp fylgjande vedlikeholdsbehov på hytta:

*I kjelleren ble det registrert fukttransport i overgang grunnmur og kjellergulv der det renner vann inn i kjelleren. Saltutslag på grunnmuren, noe som tyder på fukttransport i konstruksjonen. Det er ikke lagt utvendig fuktsikring mot grunnmuren. Malingslitt grunnmur med behov for overflatebehandling. Sprekker i grunnmuren som følge av setningsskader i grunnen. Merkbar sprekk og retningsavvik i betongdekke for tilbygd inngangsparti som følge av setninger i grunnen. Sprekker i søylene for betongdekke. I følge eier er det gjort tiltak for å stoppe setninger i grunnen. Betongdekke er ikke isolert, noe som vil medføre kuldebro i konstruksjonen.*

*Flekkvis med råteskade i bordkledningen, vannbrett og hjørnebord. Bordkledningen har ikke tilfredsstillende ventilering i overgang grunnmur og vannbrett, og vil derfor lettere bli utsett for sopp-/råteskade. Råteskade i vannbrett som ligg mot overbygd verandadekke langs fasaden som vender mot sør. Sprekker i trappekonstruksjon og noe retningsavvik i betongverandaen langs sørfasaden. Flekkvis med råteskade i vindsibord og i undertak ved sperreforen.*

*Mangler nedløp på den ene takrennen. Takrenner og nedløp har oppnådd forventet brukstid med påregnelig behov for utskiftning.*

*I kjelleren og i vf er det knust glass. I vf er det festet en trefiberplate på vindu uten glass. I kjelleren er det vindusrammer av stål med rust i overflatene. Ytterdøren i kjelleren og i stuen har oppnådd forventet brukstid med påregnelig behov for utskiftning. Ytterdøren ved inngangspartiet har noe slitasje i overflatene med behov for vedlikehold.*

*I kjelleren renner inn vann i overgang sokkel og kjellerdøren. Det er sopp og råteskade i utlektet veggpanel i wc i kjelleren. Det er registrert noe fukt i nedre del av utlektet veggpanel i teknisk rom.*

*Kaldtloftet ble ikke inspisert på grunn av manglende stige i loftsluken. Det ble tatt noen bilder fra loftsluken der det ser ut til at undertaket er noe fuktig på lokale områder. Det anbefales utvidet kontroll av takkonstruksjonen. Mangler noe isolasjon i himlingen mot kaldtloftet. Trevirke som ligg mot pipen er en uheldig løsning med tanke på fukttransport og påfølgende råteskader.*

*Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med naturlig elde og bruksslitasje. Løs endeplate på innredningen.*

*Mangler rekkverk og håndlist på trappen for tilkomst til kjelleren. Vangene på trappen står på betonggulv uten kapillær brytende sjikt, noe som vil kunne medføre råteskade i vangene. I kjelleren er det noe avløpsrør og sluker av støpejern. Utskiftning av avløpsrørene og sluk må kunne påberegnes på sikt.*

*Det er ikke sluk i bad i 1.etasje, men avløpsrøret går direkte gjennom gulvet med forgreininger til kjelleren. Gulvbelegg er limt utenpå veggflisene, noe som er en dårlig løsning. Gulvbelegget er ikke lagt med oppbrett mot dørtersklene. Badegulvet har ikke en vanntett konstruksjon. Rommet har naturlig elde og bruksslitasje med påregnelig behov for oppgradering. Wc i underetasjen har eldre standard med behov for modernisering.*

*I etasjeskille er det registrert noe svikt og retningsavvik. Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje med tanke på alder. Fuktig trevirke i kjelleren må fjernes for ikke å få spredning av sopp.*

*Bygningen har konstruksjonsmessig eldre standard og del av overflater, innredninger og installasjoner som ikke er modernisert og oppgradert i senere tid er naturlig slitt. Behov for oppgradering ut over kommenterte avvik må derfor kunne påregnes som følge av naturlig elde og slitasje.*

*Rom under terreng har i hovedsak vegger som er utforet og kledd. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at utforede og gjenkledd konstruksjoner under terreng erfaringsmessig er å regne som risikokonstruksjoner med tanke på fare for magasinerings av fukt, ved evt. kondensering eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. Dette gjelder også oppforet tregulv i kjellerrom.*

Mykje av vedlikeholdet på hytta har vore utført av dei tilsette ved Helse Førde, og dette saman med tilstanden på hytta (jf. takst) tyder på at Helse Førde som eigar ikkje har prioritert dette.

Dersom fylkeskommunen ynskjer å behalde bruksretten og heretter byrjar å nytte seg av retten, så vil dette neppe endre seg.

Det er og usikkert om hytta vil vere av stor interesse for fylkeskommunalt tilsette. At Helse Førde heller ikkje prioriterer midlar til å vedlikehalde hytta og let tilsette utføre det mest naudsynte vedlikehaldet på dugnad, tilseier og at hytta på sikt truleg vil verte i endå dårlegare stand og mindre attraktiv å låne. Det er ikkje gjort undersøkingar blant dei fylkeskommunalt tilsette i høve interesse for bruk hytta.

Prisar for å bruke hytta i dag er fylgjande:

Familie 2 voksne + 2 barn: 200 kr pr natt.  
Barn utover dette 50 kr pr natt.  
Enkelt personer 100 kr pr natt.

Det vil vere vanskeleg for Helse Førde å selje hytta dersom fylkeskommunen vel å behalda bruksretten. Truleg vil ein i slikt tilfellet fortsetje med at tilsette må bidra med å vedlikehalde hytta slik som i dag. Ein ser for seg at også fylkeskommunen sine tilsette vil kunne bli utfordra til å vere med på dugnad, utan at bruksretten gir noko plikt til å vere med på dette.

Kjøpe hytta kan vere ei mogleg løysing dersom fylkeskommunen ynskjer å behalde moglegheita til å bruke hytta. Vi må i eit slikt høve pårekne vesentlege kostnader for å setje hytta i god stand att. Ein vil truleg få kjøpe hytta til takst på kr 850 000,-. Alternativt kan ein i eit slikt tilfelle vurdere å rive hytta og setje opp ei ny med meir moderne utforming og tilpassa for større grupper av tilsette.

Kostnadmessig ser fylkesrådmannen ikkje dette som ei god løysing, og det er heller ikkje tradisjon for personalhytter i fylkeskommunal samanheng.

### **3. Konklusjon**

Fylkesrådmannen ser det som ei god løysing for «Solhytta» at fylkeskommunen slettar bruksretten for dei fylkeskommunalt tilsette slik at Helse Førde kan selje hytta, og tilrår at fylkesutvalet gjer vedtak i samsvar med dette.