



OVERTAKELSE OG UTVIKLING AV HOLVIKAHALLEN

- FORSLAG TIL STANDARD, OPPGRADRINGER OG
SAMARBEIDSMODELL



06.02.2026

1. Overtakelse og utvikling av Holvikahallen

Agenda

Kort oversikt over hva presentasjonen dekker:

- Bakgrunn og formål
- Dagens situasjon i Holvikahallen
- Foreslått standard for hallen
- Nødvendige og ønskelige utbedringer
- Økonomisk ramme og leiemodell
- Videre prosess

Bakgrunn for saken

Formål med presentasjonen

- Grimstad Volleyballklubb vurderer overtakelse av Holvikahallen
- Målet er å sikre:
 - o En funksjonell og trygg idrettshall
 - o Forutsigbar bruk for både idrett og skole
 - o En bærekraftig driftsmodell

Hvorfor dette tas opp nå

- Behov for oppgraderinger
- Avklaring av ansvar og standard før overtakelse
- Avklaring av økonomiske rammer

Dagens situasjon – Holvikahallen

Kort beskrivelse av hallen

- Bruksområder i dag (skole og idrett)
- Inneholder hall (i størrelse ca. 45 x 25 meter), garderober, tribune, kjøkken, et par større rom og tilfluktsrom.

Overordnet vurdering

- Hallen fungerer pr i dag godt for de formål den er laget for. Den er solid bygget og kan stå i 50 år til videre med godt vedlikehold
- Hovedutfordringer slik hallen fremstår i dag, er at hallens vedlikehold har vært mangelfullt de siste årene og det er noen viktige deler av hallen som trenger utbedring eller utskiftning.

2. Målbilde: Enighet om riktig standard

Hva mener vi med “riktig standard”?

Overordnet:

- Oppfyller krav til skolebruk
- Oppfyller krav til organisert idrett
- Er sikker, funksjonell og driftseffektiv
- Er miljø- og energieffektiv

Viktig premiss

Grimstad Volleyballklubb og Grimstad kommune må være enige om:

- Hvilket nivå hallen skal ligge på
- Hvilke investeringer som er nødvendige

3. Utbedringer som MÅ gjennomføres

Forutsetninger for overtakelse

- Se vedlegg (side 5 og 6)
-

4. Utbedringer som BØR gjennomføres

Tiltak som gir bedre funksjonalitet og langsiktig verdi:

- Se vedlegg (side 5 og 6)

5. Økonomisk ramme – oppgraderinger

Forslag til fast investeringssum fra kommunen

- Samlet estimat for tiltak: 10-12 millioner NOK eks moms.

Viktig å understreke:

- Tallene er estimer
- Endelig sum avklares etter videre forhandlinger
- Det bør lages tilbakekjøpsavtale med begge parter
- Det foreligger en felles interesse mellom GK og GVK at GVK løper en liten risiko ved overtakelse.

6. Tilbakeleie – bruk i skoletid

Forutsetning:

- Tilbakeleie av hallen i x-antall år. Fra GK sin side så antydes det at et minimum antall år bør være 10 år. Det er ikke GVK uenig i. Dette blir uansett en del av en forhandling i forbindelse med evt. kontraktsinngåelse.
- Grimstad kommune leier hallen tilbake til skolebruk i tidsrommet 09.00-15.00 alle hverdager utenom ferier
- Tilfluktsrom - Det er mulig at tilfluktsrommet bør holdes utenfor og at GK beholder ansvaret for det som måtte komme av utgifter knyttet til tilfluktsrommet som tilfluktsrom. Det som pr i dag er garderober, men likevel en del av tilfluktsrommet, vil måtte vedlikeholdes av GVK dersom overtakelse blir gjennomført.

Foreslått årlig leie:

= **xxx xxx kr per år**. GK kommer tilbake med et forslag til sum. GK sammenlikner med de betaler for samme tjeneste andre plasser i kommunen.

Begrunnelse:

- Dekker drift, vedlikehold og administrasjon
- Gir forutsigbarhet for begge parter

7. Gevinst for Grimstad kommune

Kort og strategisk:

- Sikret skolekapasitet
- Aktiv og levende idrettshall
- Redusert kommunalt driftsansvar
- Forutsigbar leiekostnad
- En godt vedlikeholdt hallen å leie.
- Klubbens eierskap til hallen vil gjøre at hallen blir en bedre plass å være for alle de som bruker den.

8. Forslag til videre prosess

- Enighet om ønsket standard
- Avklaring av økonomisk ramme
- Utkast til avtale (overtakelse + leie)
- Tidsplan

9. Avslutning

Oppsummering

- Felles mål: en god og bærekraftig Holvikahall
- Behov for tydelige rammer før overtakelse
- Grimstad Volleyballklubb ønsker et langsiktig samarbeid med Grimstad kommune

- Både GK og GVK er interessert i å bevare Holvikahallen i best mulig stand. Dette er et godt utgangspunkt for videre forhandlinger.

Det er ikke medtatt parametere som eierskap av tomt, tilkomst eller parkering. Heller ikke brøyting og strøing. Dette avklares i kontraktsforhandlingene.

Vedlegg:

Tiltak - kort sikt:

Det er gjennomført flere befaringer i hallen sammen med diverse konsulenter og entreprenører for å vurdere tilstand og hva som bør/må utbedres samt kostnader knyttet til dette.

Ventilasjon:

Ventilasjonsaggregat hall og aggregat for garderober er 50 år gamle, men fortsatt i drift. Dette kan trolig driftes videre noen få år, men kan også få kritisk stopp når som helst. Vi planlegger å bytte disse, til to nye moderne anlegg med høy varmegjenvinning. For å forbedre driftsøkonomien vil anlegget i hallen bli koblet sammen med en moderne varmepumpe for optimalisering av energieffektiviteten i anlegget.

Taktekking:

Her er det mottatt en del informasjon mht når taket sist ble tekket og tilleggsisolert samt info når dette sist ble reparert og omfang nå ganske nylig. Taktekkingen må i all hovedsak oppgraderes / skiftes slik at man unngår kritiske vannskader. For den lave del vil det bli lagt inn større fall og parapet vil bli tilpasset dette. Gamle parapetbeslag og andre viktige beslag i overganger vil bli byttet hvis disse har svakheter.

Betongelement fasader:

Alle fasader av betongelementer må fuges på nytt. Fugene er ødelagt etter 50 år og må oppgraderes for å holde tett mot fuktinntrengning.

Elektro-installasjoner:

Gjenstående sikringsskap med gamle skrusikringer oppgraderes til jordfeilautomater. Lys i hallen er byttet til ledd, men ellers alle steder er det fortsatt lysstoffrør som har gått ut av produksjon og skal i hht lovverket fases ut. Dette er en betydelig mengde armaturer som må byttes i løpet av noen få år. Diverse gamle komponenter inkl nødstrøm oppgraderes.

Gulvflaten i hallen:

Hallen har i utgangspunktet et godt kvalitetsgulv som det er ønskelig å beholde, men dette må fikses / utbedres. Vi har ikke klart å få full oversikt over skadene på gulvet. Vi vet det er kommet fukt inn under gulvet fra garderobesiden da det er målt fukt i denne delen. Videre er det på motsatt side kommet fukt inn under gulvet ved vannlekkasjer gjennom taket det siste året. Gulvet buler langs veggen og må repareres. Det er medtatt kostnader i vårt oppsett, men dette er pr nå usikkert.

Andre mindre tiltak:

- Tilgangsstyring inngang (dører/låser, etc)
- Brannokumentasjon oppgraderes og avvik utbedres.
- Full spyling og rengjøring av ytre drenering og nedløpsrør fra tak.
- Inngangsparti og gang inkl hall og trapp oppgraderes.
- Rekkverk i trapp og tribune oppgraderes.
- Ødelagt gulvbelegg i dusj byttes med nytt belegg.
- All utført hærverk og skader på inventar benker, dører, knagger og vegger fikses / byttes.

GK har påpekt at det ikke er tatt med fukt som er registrert fra yttervegg. GVK har holdt dette utenfor da det er gjort en vurdering på at den nye skolen mest sannsynlig vil ta unna mye av det vannet som ellers vil renne ned mot yttervegg i Holvikahallen og forhåpentligvis gjøre at fukt ikke blir noe problem.

Tiltak – på lengre sikt:

Etablere driftskontor og engasjere person for daglig drift.

Oppgradering av overflater mht fargebruk og kledning.

Ny kjøkkeninnredning og ny møblering.

Lydteknisk anlegg i hall oppgraderes.

Uteområdet med beplantning oppgraderes.