



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/6367-1  
Saksbehandler Ellen Liavaag Haugen

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023 - 2027	17.06.2026
Teknisk utvalg 2023 - 2027	09.06.2026
Formannskapet 2023 - 2027	11.06.2026
Oppvekst- og utdanningsutvalget 2023 - 2027	09.06.2026
Kulturutvalget 2023 - 2027	10.06.2026
Ungdomsrådet 2026-2027	08.06.2026

## Holvikahallen – vurdering av salg til eksterne, revidert

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Kommunestyret tar vurderingene og kartleggingen av Holvikahallens tilstand og oppgraderingsbehov til orientering.
2. Kommunestyret beslutter at Holvikahallen forblir i kommunalt eierskap. De påbegynte vurderingene i konseptfasen videreføres og konseptfasen kompletteres i henhold til prosjektveiviserens føringer.

### Vedlegg

Vedlegg fra Grimstad Volleyballklubb - Oppdatert notat

### Kommuneplanen

Vi skal tilrettelegge for at unge skal ha en aktiv og medvirkende hverdag. Gode idrettsanlegg bygger opp under dette.

### Sammendrag

Kommunedirektøren har i tråd med tidligere kommunestyrevedtak vært i dialog med aktuelle aktører for å avklare interesse for overtakelse eller videre utvikling av Holvikahallen. Med unntak av Grimstad Volleyballklubb (GVK) har det ikke vært andre interessenter.

GVK har utarbeidet et vedlagt notat som beskriver hvordan klubben ser for seg overtakelse, oppgradering og drift av hallen. I det oppdaterte notatet foreslår GVK to alternative modeller:

1. Kommunen finansierer oppgraderingen, og GVK overtar eierskapet og står for gjennomføring og drift. Kommunen inngår samtidig en langsiktig avtale om tilbakeleie til

skoleformål.

2. GVK overtar hallen for en symbolsk sum og finansierer selv oppgraderingen. Kommunen leier hallen til skoleformål, hvor leien også dekker kapitalkostnader knyttet til investeringene.

Både kommunen og GVK har gjennomført overordnede kartlegginger av hallens tilstand. Disse viser et oppgraderingsbehov i størrelsesorden 10–15 millioner kroner inkludert merverdiavgift. Investeringsbehovet vurderes som relativt sammenlignbart mellom modellene.

Kommunedirektøren har i tillegg vurdert sentrale økonomiske og juridiske forhold ved en eventuell overdragelse. De potensielle gevinstene i GVK sine modeller vurderes å begrenses av de juridiske og økonomiske rammebetingelsene, særlig knyttet til finansiering, merverdiavgift, anskaffelsesregelverk og risikofordeling.

I GVK sine modeller vil oppgaver knyttet til investering og drift i større grad overføres til en ekstern aktør, mens en vesentlig del av den økonomiske risikoen fortsatt vil ligge hos kommunen. Ansvar, styring og risiko vil dermed ikke fullt ut følge hverandre. Modellene kan også skape forventninger om tilsvarende løsninger for andre anlegg.

Kommunalt eierskap gir størst grad av økonomisk og juridisk forutsigbarhet, tydeligere ansvars plassering og en mer helhetlig styring av kommunens eiendomsportefølje. Kommunedirektøren vurderer på denne bakgrunn at fortsatt kommunalt eierskap fremstår som den mest økonomisk og juridisk robuste modellen for videre utvikling av Holvikahallen.

## Fakta

### Tidligere politiske saker og vedtak

Sak nr.	Dato	Vedtak
40/2025	10.04.2025	<u>Punkt 4 i vedtaket:</u> Kommunedirektøren bes også om å gå i dialog med foreninger, lag og andre interessenter som f.eks. leier Holvikahallen i dag for å vurdere om de ønsker å kjøpe hallen og eventuelt oppdatere den etter egne behov. Behov for tilfluktsrom må ivaretas.
137/2025	25.09.2025	<u>Investeringsprogrammet 2026-2033:</u> Prosjekt 57 – Holvikahallen (6902418) Holvikahallen ble oppført i 1976 og har siden vært gjenstand for generelt vedlikehold. Hallen bærer tydelig preg av alder og slitasje. Det foreligger en enkel tilstandsrapport som gir grunnlag for videre vurderinger.  I forbindelse med planleggingen av ny skole ble det vedtatt å utrede muligheten for overdragelse av Holvikahallen til private aktører, samt vurdere bygging av en ny, privat hall som supplement. Denne utredningen er planlagt gjennomført i samarbeid med Grimstad Idrettsråd i løpet av høsten 2025. Samtidig er det registrert omfattende lekkasjer ved regnvær, og det vurderes som kritisk at

		taket tettes før vinteren for å unngå ytterligere skade og driftsproblemer. Dersom salg eller overtakelse ikke blir aktuelt, vil det være behov for ytterligere oppgradering av den eksisterende hallen.
170/2025	04.12.2025	<p>Her ble det redegjort for at Grimstad kommune har i henhold til vedtaket i sak 40/2025 vært i kontakt med aktuelle aktører for å avklare ønske og vilje til å tilby nye hallmuligheter i Holviga og/eller kjøp av eksisterende hall.</p> <p>Med unntak av Grimstad Volleyballklubb har det ikke vært noen interessenter. Klubben vurderte da hallens tilstand og driftskostnader som usikre og varslet 12. november 2025 at de trengte mer tid. De forventet en avklaring i løpet av januar 2026.</p> <p>Kommunestyret tok til orientering at:  <i>«Kommunedirektøren sender en sak til kommunestyret for beslutning etter vurderingen og konklusjonen fra Grimstad Volleyballklubb er mottatt. Kommunedirekten fullfører enkle undersøkelser i hallen for å kartlegge behovet for oppgraderinger. I samme sak fremlegges også estimater av hva som må til for å sette hallen i stand. Dersom de iverksatte undersøkelsene avdekker noen prekære forhold, som bør håndteres raskt for å unngå ytterligere forringelse av hallens tilstand, benyttes avsatte midler i prosjektnummer 6902418 til å gjennomføre nødvendige tiltak. Det hensyntas at disse tiltakene gjøres så rasjonelt som mulig.»</i></p>
37/2026	19.03.2026	<p>Sak med tittel «<i>Holvikahallen – vurdering av salg til eksterne</i>» var opprinnelig på saklisten i kommunestyrets møte 19.03.2026. På grunn av stor saksmengde i møtet ble saken utsatt.</p> <p>Formålet med saken var å gi kommunestyret tilstrekkelig grunnlag for å ta et overordnet retningsvalg.</p>

I etterkant av publiseringen av sak 37/2026 fremkom det at GVK hadde behov for å påpeke det de oppfattet som feil og mangler i kommunens saksframlegg. Med bakgrunn i dette har kommunedirektøren valgt å gå i dialog med GVK igjen. Som resultat av denne dialogen har GVK utarbeidet et notat som beskriver «*hvordan klubben ser for seg overtakelse, oppgradering og drift av Holvikahallen*».

Kommunedirektøren har samtidig foretatt en overordnet gjennomgang av økonomiske og juridiske forhold knyttet til en eventuell transaksjon der kommunen overfører eierskapet til hallen, finansierer oppgradering og deretter leier anlegget tilbake.

Som følge av dette er det utarbeidet et nytt saksframlegg (dette dokumentet). Formålet med denne saken er, på lik linje med sak 37/2026, å gi kommunestyret tilstrekkelig grunnlag for å ta et overordnet retningsvalg.

## Forslag til modell for overtakelse og drift av Grimstad Volleyballklubb

Grimstad Volleyballklubb (GVK) har utarbeidet et oppdatert notat som er vedlagt saken. I sak 37/2026 ble det lagt til grunn én modell for overtakelse (alternativ 1). I det oppdaterte notatet har GVK foreslått to alternative modeller for overtakelse:

### Alternativ 1:

Klubben overtar eierskapet til hallen. Kommunen finansierer nødvendige oppgraderinger av hallen og inngår en avtale om tilbakeleie til skoleformål. Leien reflekterer løpende FDV-kostnader. Gjennomføringen av oppgraderingene organiseres av GVK.

### Alternativ 2:

Klubben overtar hallen for en symbolsk sum og finansierer nødvendige oppgraderinger. Kommunen leier hallen til skoleformål. Leien vil reflektere både løpende FDV-kostnader og kapitalkostnader knyttet til investeringene.

GVK legger til grunn at oppgraderingsbehovet er i størrelsesorden om lag 10–12 millioner kroner eks. merverdiavgift, og har redegjort for hvilke tiltak som inngår i dette estimatet. Tiltakene er delt inn i kritiske tekniske oppgraderinger, tiltak som forbedrer drift og funksjonalitet, samt tiltak som skal bidra til økt aktivitet og bedre utnyttelse av hallen. Det fremgår videre av GVK sitt notat at oppgraderingen planlegges gjennomført trinnvis. Kritiske tiltak prioriteres først, mens øvrige tiltak kan gjennomføres over tid avhengig av behov og gjenværende økonomiske midler.

Som en del av modellen foreslår GVK at kommunen inngår en langsiktig avtale om tilbakeleie av hallen til skoleformål. GVK har foreslått et leienivå på om lag 130 000 kroner per måned eksklusiv merverdiavgift, regulert i henhold til konsumprisindeksen.

GVK legger til grunn at hallen etter en eventuell overtakelse vil bli driftet gjennom et eget driftsselskap, med ansvar for daglig drift, utleie og vedlikehold. Driften er forutsatt finansiert gjennom leieinntekter fra kommunen og øvrige brukere, samt sponsorinntekter. Driftskostnadene vil blant annet omfatte energi, vedlikehold, renhold, personell, forsikring og administrasjon.

Modellen bygger på en kombinasjon av leverandører og ansatte, samt frivillig innsats og samarbeidspartnere i både investerings- og driftsfasen. GVK legger til grunn tett samarbeid med kommunen for å sikre forutsigbar drift, fortsatt tilgjengelighet for andre brukere og gode løsninger for skole og lokalsamfunn.

GVK legger videre til grunn at hallen kan få økt bruk sammenlignet med i dag, blant annet gjennom økt aktivitet i helger og ferier, flere arrangementer og tettere lokal oppfølging. Halltid skal fortsatt fordeles etter objektive kriterier og i dialog med øvrige brukere, herunder gjennom Grimstad idrettsråd, men med en definert prioritering til GVK begrunnet i driftsansvar og aktivitet. Ubrukt treningstid foreslås disponert av GVK.

Notatet inneholder også en overordnet vurdering av risiko knyttet til både prosjektgjennomføring og fremtidig drift.

## Økonomiske og juridiske forhold

Følgende økonomiske og juridiske forhold er særlig relevante ved en modell der kommunen finansierer oppgradering og overfører eierskap til en ekstern aktør:

### 1. *Finansiering av investeringen*

Investeringsstilskudd fra kommunen til et idrettslag kan ikke finansieres i investeringsregnskapet ved bruk av lån eller investeringsfond. Et slikt tilskudd må finansieres enten:

- a. over kommunens driftsbudsjett, eller
- b. ved bruk av disposisjonsfond.

Dersom kommunen selv eier hallen, vil investeringene kunne finansieres med låneopptak.

## 2. *Momskompensasjon / momsfradrag*

Som hovedregel er utleie av fast eiendom unntatt fra merverdiavgift, noe som innebærer at det normalt ikke beregnes mva på leieinntekter, men samtidig heller ikke foreligger fradragsrett for inngående mva på investeringer og drift.

Det finnes imidlertid en ordning med frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret, som kan gi rett til fradrag for inngående mva dersom lokalene benyttes i avgiftspliktig virksomhet. Dette forutsetter blant annet at leietaker driver mva-pliktig eller kompensasjonsberettiget virksomhet.

Dersom kommunen selv eier hallen, vil det være rett til momskompensasjon etter merverdiavgiftskompensasjonsloven.

## 3. *Anskaffelsesregelverket*

Et privat rettssubjekt omfattes av anskaffelsesloven og anskaffelsesforskriftens bestemmelser, når kommunen yter et direkte tilskudd med mer enn 50%. Dette vil medføre at den eksterne aktøren plikter å følge anskaffelsesregelverket ved inngåelse, gjennomføring, og oppfølging, av alle kontrakter om rehabilitering og drift av hallen. Regelverket er komplisert og ressurskrevende å etterleve. Vesentlige brudd på anskaffelsesregelverket kan sanksjoneres av klagenemnd eller domstol. Oppdragsgiver kan også komme i erstatningsposisjon overfor leverandørmarkedet ved eventuell feilaktig anvendelse av anskaffelsesregelverket.

## 4. *Statsstøtteregelverket*

Offentlige tilskudd eller økonomiske fordeler til et idrettslag kan omfattes av EØS-avtalens regler om offentlig støtte (statsstøtte).

Regelverket kommer til anvendelse dersom støtten gir en økonomisk fordel, retter seg mot en aktør som driver økonomisk aktivitet, og kan påvirke konkurranseforhold.

Støtte til lokale idrettsanlegg vil ofte falle utenfor regelverket dersom aktiviteten er av begrenset, ikke-kommersiell og lokal karakter.

Dersom idrettslaget driver økonomisk virksomhet, kan regelverket likevel bli aktuelt.

## 5. *Tilskuddsordninger (spillemidler)*

Både kommunen og idrettslag har adgang til å søke spillemidler til rehabilitering av idrettsanlegg. Holvikahallen inngår imidlertid ikke i gjeldende plan for idrett og fysisk aktivitet 2025–2028, og planen må rulleres for at søknad skal være mulig.

Spillemidler dekker ikke etterslep knyttet til vedlikehold, men kan gis til tiltak som forbedrer anlegget, som oppgradering av gulv, ventilasjon, belysning og universell utforming.

### Kommunens kartlegging av oppgraderingsbehov

Holvikahallens tilstand er vurdert som dårlig, og det foreligger et betydelig vedlikeholdsetterslep som nå materialiserer seg i et oppgraderingsbehov. I forbindelse med innmeldingen av behov til investeringsprogrammet er det gjennomført en grov tidligfasevurdering av omfang og kostnadsramme for oppgradering av hallen.

I etterkant har kommunen utført enkle undersøkelser for å få et overordnet bilde av byggets tilstand og behov for tiltak. Kommunen har kartlagt et omfang som tilsier behov for oppgradering tilsvarende 10-12 mill. kroner inkludert mva. Dette er tidligfasevurderinger, og kunnskapsgrunnlaget er begrenset.

### Driftskostnader

Dagens driftskostnader for hallen er anslått til om lag 125 000 kroner per måned inkludert merverdiavgift. Dette nivået har over tid ikke vært tilstrekkelig til å opprettholde et tilfredsstillende vedlikehold av anlegget.

### Kommunens arbeid med strategisk eiendomsstyring

Kommunen arbeider med å styrke den strategiske eiendomsforvaltningen i tråd med «Eiendomsstrategi for Grimstad kommune» vedtatt i kommunestyret i sak 161/2022. I samme kommunestyremøte som denne saken behandles (juni 2026), legges det også frem en egen sak om videreføring av eiendomsstrategien.

Programvaren «MultiMap» er tatt i bruk for å gi bedre oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov, og styrke grunnlaget for langsiktig planlegging og prioritering.

Holvikahallen inngår i denne sammenhengen og ses i lys av kommunens samlede eiendomsportefølje.

### Utleie av kommunal bygningsmasse

Kommunen arbeider med å implementere BookUp som system for utleie av kommunal bygningsmasse. BookUp er et digitalt bookingsystem som samler tilgjengelige lokaler og anlegg på én plattform og gjør det enklere for brukere å finne, reservere og benytte kapasitet i kommunale bygg.

Holvikahallen vil være en del av denne satsningen.

### Avgrensning av forhold som ikke er inkludert

Det er ikke gjennomført fullstendige vurderinger av blant annet forhold knyttet til tomt, adkomst, parkering, drenering etc. Tilsvarende er oppgraderingsbehov knyttet til tilfluktsrommet ikke vurdert. Det knytter seg videre usikkerhet til byggets tekniske tilstand, herunder eventuelle skjulte forhold.

Samlet innebærer dette at det er usikkerhet knyttet til det totale oppgraderingsbehovet og tilhørende kostnadsnivå. Disse avgrensningene gjelder for både GVK og Grimstad kommune.

## Økonomiske og administrative konsekvenser

Valg av modell gir forskjellige økonomiske og administrative konsekvenser:

Tema	Kommunalt eierskap	Overføring til GVK
<b>Finansiering av investering</b>	Investeringen lånefinansieres.	I alternativ 1 må investeringen gis som tilskudd og finansieres over drift eller disposisjonsfond. I alternativ 2 finansierer GVK selv investeringen gjennom låneopptak.
<b>Merverdiavgift</b>	Rett til full momskompensasjon.	Utleie av fast eiendom er som hovedregel unntatt fra merverdiavgift og gir normalt ikke rett til fradrag eller kompensasjon.
<b>Gjennomføring av oppgradering</b>	Underlagt anskaffelsesregelverket	Dersom prosjektet i hovedsak er offentlig finansiert, vil det omfattes av anskaffelsesregelverket.
<b>Driftskostnader</b>	FDV-kostnader og kapitalkostnader bæres av kommunen.	I alternativ 1 betaler kommunen leie som dekker løpende FDV-kostnader. I alternativ 2 må leien i tillegg dekke kapitalkostnader knyttet til investeringene.
<b>Økonomisk risiko</b>	All risiko bæres av kommunen.	Fordeles mellom partene, avhengig av avtale.
<b>Administrativ oppfølging</b>	Ivaretas i eksisterende organisasjon	Samhandling og oppfølging av avtalen med GVK.
<b>Styring av bruk</b>	Ivaretas av kommunen.	Reguleres gjennom avtale.

### Vurderinger:

Det vurderes som nødvendig å gjennomføre en vesentlig oppgradering av Holvikahallen. Hallens tekniske tilstand er dårlig, og det foreligger et betydelig vedlikeholdsetterslep.

I denne saken vurderes to hovedalternativer for videre utvikling og drift av hallen:

1. Videreføring i kommunalt eierskap
2. Overdragelse til Grimstad Volleyballklubb (GVK)  
GVK har i sitt oppdaterte notat skissert to modeller for overtakelse, med ulik finansiering og organisering av oppgradering og drift.

Samlet og overordnet vurderes begge modeller som gjennomførbare, men de innebærer ulike avveininger mellom økonomi, styring og risiko.

### Investerings- og oppgraderingsbehov

Både kommunens egne undersøkelser og GVK sine vurderinger peker i hovedsak i samme retning når det gjelder kostnadsnivå og behov for oppgraderinger.

Det knytter seg samtidig usikkerhet til det totale kostnadsnivået, blant annet som følge av begrenset kunnskapsgrunnlag og mulige skjulte forhold i bygget.

### Finansiering

I GVK sin modell varierer finansieringen mellom alternativene. I alternativ 1 må kommunens bidrag finansieres over driftsbudsjettet eller gjennom bruk av disposisjonsfond, og investeringen kan dermed ikke lånefinansieres. Kommunedirektøren anbefaler ikke å redusere det økonomiske handlingsrommet gjennom å bruke av disposisjonsfondet. I alternativ 2 kan de økonomiske konsekvensene i større grad være sammenlignbare med kommunalt eierskap, ved at investeringskostnadene i praksis bæres av kommunen gjennom leiebetaling som inkluderer renter og avdrag.

En sentral forskjell er at kommunen i GVK sin modell i mindre grad vil ha direkte påvirkning på finansieringsstruktur, nedbetaling og tilpasninger over tid. Dette reduserer kommunens fleksibilitet og innebærer en lavere grad av økonomisk styring og handlingsrom sammenlignet med kommunalt eierskap.

### Merverdiavgift

Kommunalt eierskap gir rett til momskompensasjon både for investerings- og driftskostnader, mens det i modeller der GVK eier anlegget er usikkerhet knyttet til behandlingen av merverdiavgiften.

Dette innebærer risiko for at hele eller deler av merverdiavgiften kan bli en endelig tilleggskostnad, og dermed gi en høyere netto investeringskostnad. Nettokostnader knyttet til både investering og drift kan i praksis bli opptil om lag 20 % høyere dersom det ikke er mulig å organisere GVK på en måte som gir rett til fradrag for merverdiavgift.

### Anskaffelsesregelverket

GVK legger til grunn at fleksibilitet i gjennomføring av anskaffelser, frivillig innsats, sponsorbidrag og bruk av lokale, ikke-kommersielle ressurser kan bidra til et større samlet oppgraderingsomfang innenfor samme økonomiske ramme.

Samtidig må det legges til grunn at prosjektet vil være omfattet av anskaffelsesregelverket dersom det i hovedsak finansieres av kommunen. Den reelle verdien av det offentlige bidraget vil være avgjørende for vurderingen. Ved alternativ 1 vurderes dette som sannsynlig, mens det i alternativ 2 må foretas en nærmere konkret vurdering. En overdragelse til symbolsk pris er ikke avgjørende, da faktisk markedsverdi legges til grunn.

Dersom anskaffelsesregelverket kommer til anvendelse, innebærer dette krav til konkurranse, dokumentasjon og kontraktsoppfølging. Dette kan redusere deler av fleksibiliteten modellen bygger på og medføre økt administrativ kompleksitet.

Særlig gjøres oppmerksom på at GVK, som «tilskuddsmottaker» ved en eventuell overføring av eiendommen, blir å anse som oppdragsgiver og plikter derved å måtte følge anskaffelsesloven og anskaffelsesforskriften for alle fremtidige anskaffelser- og innkjøp som gjøres i anledning hallen. Oppdragsgiver skal opptre i samsvar med lovens grunnleggende prinsipper om konkurranse, likebehandling, forutberegnelighet, etterprøvnbarhet og forholdsmessighet. Samme lov stiller også krav til oppdragsgiver om å ivareta miljø, menneskerettigheter og samtidig ivareta flere andre

samfunnshensyn ved kontrakter som inngås. Særlig nevnes formelle minimumskrav til lønns- og arbeidsvilkår ved kontrakter som oppdragsgiver inngår. Det stilles også krav om bruk av lærlinger i bestemte kontrakter. Oppdragsgiver plikter samtidig å følge opp de samme forholdene i avtaleperioden. GVK vil følgelig måtte forholde seg til det samme anskaffelsesregelverket som i dag gjelder for kommunens avtaleinngåelser. Avtaleinngåelse i medhold av anskaffelsesregelverket er komplisert og må gjennomføres i lovbestemt elektronisk konkurranseverktøy. GVK vil under normale omstendigheter måtte påregne å kjøpe nødvendige konsulenttenester for etterlevelse av regelverket. GVKs mulighet for å kunne inngå «gunstigere» kontrakter enn kommunen innenfor det samme anskaffelsesregelverket, vurderes som lav. Manglende etterlevelse kan medføre risiko for klager, ugyldighet eller økonomiske konsekvenser for prosjektet.

### Statsstøtteregelverket

Det er ikke gjort en nærmere vurdering knyttet til statsstøtteregelverket, dette må foretas dersom det besluttes å videreføre en avtale med GVK.

### Forvaltning, drift, vedlikehold (FDV) og aktivitet

GVK sin modell forutsetter at løpende drift finansieres gjennom leieinntekter, sponsorinntekter og økt aktivitet. Økonomisk balanse er dermed avhengig av at aktivitetsnivå og inntektsgrunnlag utvikles som forutsatt. Dersom det ikke oppnås økonomisk balanse, vurderes det at kommunen i praksis vil måtte bidra for å sikre videre drift.

GVK har en målsetting om økt aktivitet og høyere utnyttelse av hallen. Kommunen arbeider også med tiltak for økt utleie av egen bygningsmasse, blant annet gjennom systematisering og implementering av digitalt utleieverktøy. Kommunedirektøren vurderer likevel at GVK, gjennom lokal tilstedeværelse og tettere oppfølging, kan bidra til en mer aktiv utnyttelse av hallkapasiteten enn det kommunen normalt vil prioritere.

Erfaringene fra dagens drift viser at avsatte midler over tid ikke har vært tilstrekkelige til å opprettholde ønsket teknisk standard. En oppgradering kan redusere enkelte driftskostnader på kort sikt, men det vil fortsatt være behov for tilstrekkelige og forutsigbare rammer for vedlikehold for å unngå nytt vedlikeholdsetterlep. Kommunen arbeider samtidig med å styrke den strategiske eiendomsforvaltningen gjennom bedre kartlegging, prioritering og langsiktig planlegging av bygningsmassen. Holvikahallen må i denne sammenhengen vurderes i lys av kommunens samlede eiendomsportefølje og øvrige investerings- og vedlikeholdsbehov.

### Risiko og styring

Begge modellene fra GVK innebærer at ansvar for investering og drift i større grad overføres til en ekstern aktør, mens en vesentlig del av den økonomiske risikoen fortsatt vil ligge hos kommunen. Ansvar, styring og risiko vil dermed ikke fullt ut følge hverandre. Dersom prosjektet eller driften ikke oppnår tilstrekkelig økonomisk bærekraft, må kommunen regne med å håndtere konsekvensene. Modellen har likhetstrekk med intern organisering, for eksempel gjennom kommunalt foretak (KF), hvor oppgaver delegeres samtidig som den økonomiske risikoen i hovedsak forblir hos kommunen.

- **Kostnader**

GVK sin modell legger opp til at kostnadsusikkerhet i stor grad håndteres gjennom muligheten til å tilpasse omfang og kvalitetsnivå dersom kostnadene øker. Ved kommunal gjennomføring håndteres usikkerhet i større grad gjennom avsatte reserver og fastsatte økonomiske rammer, der omfang og kvalitet i hovedsak fastsettes i forkant gjennom beslutningspunktene BP2 og BP3.

- Omfang og kvalitet

En sentral forskjell mellom modellene er hvordan omfang og kvalitet håndteres i lys av kostnadsrammen. Kommunen har i praksis et sterkere fokus på å sikre nødvendige leveranser («må-ha»-nivå).

GVK sin modell innebærer en bredere tilnærming, der tiltakene deles inn i tre nivåer – «må ha», «bør ha» og «fint å ha». Dette gir større fleksibilitet til å justere omfang etter kostnadsutviklingen, men innebærer samtidig at endelig omfang og kvalitetsnivå i større grad avklares underveis i gjennomføringen.

- Styring og handlingsrom

GVK uttrykker vilje til samarbeid og fleksibilitet, blant annet gjennom å avtalefeste sentrale forhold som er viktige for kommunen. Kommunen er avhengig av hallkapasitet til skoleformål, og ved overføring til ekstern aktør vil det være nødvendig å sikre langsiktige og robuste avtaler.

Selv om forhold kan reguleres gjennom avtale, vil kommunen få redusert fleksibilitet til å prioritere bruk og utvikling av anlegget over tid sammenlignet med fortsatt kommunalt eierskap.

Det må også legges til grunn at endringer i ledelse, organisering eller økonomisk situasjon over tid kan påvirke prioriteringer og driftssikkerhet. Dette representerer en langsiktig usikkerhet som kommunen må ta hensyn til.

### Prinsipp om likebehandling

Det må også tas hensyn til at en overføring til GVK kan skape forventninger om tilsvarende løsninger for andre lag, foreninger eller anlegg. Dette kan reise spørsmål knyttet til likebehandling og presedens i kommunens fremtidige håndtering av eierskap, investering og drift av kommunale anlegg. Saken må derfor ses i et bredere og langsiktig styringsperspektiv utover den konkrete vurderingen av Holvikahallen.

### Samlet vurdering

Samlet vurderes begge modeller som gjennomførbare, men de innebærer ulike avveininger mellom økonomi, styring og risiko.

GVK sin modell kan gi økt aktivitet og lokal forankring, men de potensielle gevinstene vurderes å være begrenset av de juridiske og økonomiske rammebetingelsene. Modellen innebærer samtidig usikkerhet knyttet til blant annet finansiering, merverdiavgift, anskaffelsesregelverk og risikofordeling. Særlig innebærer modellen at kommunen fortsatt vil være eksponert for økonomisk risiko, samtidig som styringsmuligheten reduseres.

Kommunalt eierskap gir størst grad av økonomisk og juridisk forutsigbarhet, tydeligere ansvars plassering og helhetlig styring av kommunens eiendomsportefølje, både i investerings- og driftsfasen.

Kommunedirektøren vurderer på denne bakgrunn at fortsatt kommunalt eierskap fremstår som den

mest økonomisk og juridisk robuste modellen for videre utvikling av Holvikahallen.

### **Alternative løsninger**

Som alternativ til kommunedirektørens konklusjon og innstilling kan kommunedirektøren videreføre dialogen med Grimstad Volleyballklubb (GVK) med sikte på å avklare om det kan inngås en avtale om overtakelse, oppgradering og drift av Holvikahallen.

I det videre arbeidet må det foretas nærmere avklaringer av økonomiske, juridiske og praktiske forhold, herunder finansiering, merverdiavgift, forholdet til anskaffelsesregelverket, driftsmodell samt sikring av kommunens behov for hallkapasitet.

Kommunedirektøren vil så fremlegge ny sak for kommunestyret med et konkret forslag til avtale og en samlet vurdering før det eventuelt inngås bindende avtaler.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at Holvikahallen forblir i kommunalt eierskap. De påbegynte vurderingene i konseptfasen videreføres, og konseptfasen kompletteres i henhold til prosjektveiviserens føringer.