

Vennesla kommune
Mai 2026

Evalueringsrapport

ØVREBØHALLEN, RÅTE I TAKKONSTRUKSJON

Prosjektnavn Øvrebøhallen	Journalnummer	
Behandlet dato: 20.05.2026	Behandlet av / Prosjekteier: Alexander Etsy Jensen	Utarbeidet av Anne Ulstein/Inger C Neset

Innhold

1. Bakgrunn for prosjekt	3
2. Beskrivelse av skadeomfang og teknisk løsning	3
3. Beskrivelse av Øvrebøhallens historikk	4
4. Juridiske tjenester	4
5. Prosjektering	5
6. Årsak- og omfangsbeskrivelse/ takstrapporter	5
7. Prosessen ovenfor utførende	6
8. prosjektets styring og interne ressurser	6
8.1. Prosjektstyring og arbeidsmåte	6
8.2. Brukere og interessenter	7
8.3. Arkiv og dokumenter	8
9. Politisk nivå.....	8
9. Økonomi	9
10. Oppsummering, læringspunkter og konklusjon	10
10.1. Oppsummering av evalueringen.....	10
10.2. Viktige læringspunkter	10
10.3. Konklusjon	11

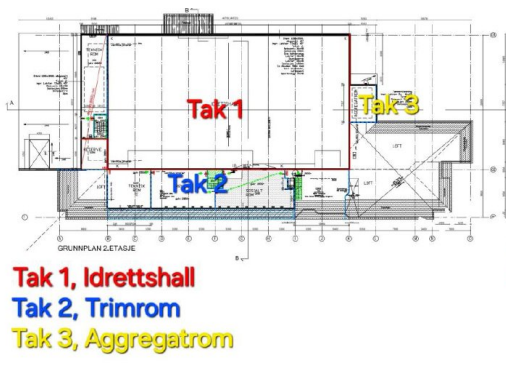
1. BAKGRUNN FOR PROSJEKT

I juni 2024 ble det avdekket store fukt- og råteskader i takene over idrettshallen i Øvrebøhallen. Senere ble det også påvist tilsvarende skader over treningsrom og sosialt rom. Skaden var omfattende og kunne ha medført alvorlige hendelser. Den ble oppdaget i «grevens tid».

2. BESKRIVELSE AV SKADEOMFANG OG TEKNISK LØSNING

17.juni 2024 i forbindelse med en rutinekontroll, reagerte FDV-operatør på unormale ujevnheter og vannansamlinger på taket og varslet internt. Dagen etter befarte enhet for byggforvaltning taket. Bygget ble stengt i samråd med kommunedirektøren, for å ivareta brukernes sikkerhet.

19. Juni ble det gjennomført ny befarings med takstmann, rådgiver bygg, tak-tekker og ansatte fra byggforvaltning.



Det ble påvist alvorlige råteskader som stedvis hadde svekket bæreevnen i taket over idrettshallen (tak 1) og i taket over 2. etasje som dekker trimrommet og det sosiale rommet (tak 2). Disse takene består av lukkede elementer, og skadene kunne derfor ikke oppdages før synlige svekkelser viste seg. Det har ikke vært rapportert lekkasjer i disse delene av taket.

I taket over ventilasjonsrommet for skoledelen (tak 3) ble det funnet skader i påføringssjiktet, bæreevnen var ikke påvirket. Taket over skoledelen og skytebanen var heller ikke berørt av råteskadene. Det hadde imidlertid vært lekkasjer i taket over skytebanen, men siden dette taket består av hulldekke i betong, var bæringen intakt. Takpappen på skytebanetaket er skiftet.

3. BESKRIVELSE AV ØVREBØHALLENS HISTORIKK

Hallen var ferdig i 1991 med stor dugnadsinnsats fra Øvrebø idrettslag (ØIL). I august 2010 brant hele idrettsdelen ned. Høsten 2010 overtok kommunen gjenværende bygningsdeler (gulv og vegg). Ved oppføring av ny hall ble enkelte betongkonstruksjoner fra gammel hall gjenbrukt. Det hastet med å få bygget under tak, blant annet for å unngå frostskafer og for å igangsette tørking av konstruksjonen. Pga. tidsaspektet ble det vedtatt å tette hallen i prosjekteringsperioden fram til byggestart. Løsning ble valgt ut ifra disse forutsetningene og gjennomført som delentreprise.

Kommunestyret vedtok i november 2010 å gjenoppbygge hallen innenfor forsikringsoppgjøret, og prosjektet ble ledet av plan og byggekomiteen. Hallen stod ferdig til skolestart 2012.

Evaluerings: større byggeprosjekt gjennomføres i dag med bruk av totalentreprisekontrakter. Reparasjons- og vedlikeholdsoppgaver utføres fortsatt etter kontraktsformen NS 8406. Så langt det har vært mulig å kartlegge, finnes det ingen andre tak med denne typen konstruksjon.

4. JURIDISKE TJENESTER

Det var nødvendig for saksbehandlerne å få juridisk bistand underveis i prosessen. Det ble derfor tidlig inngått avtale med kommunens juridiske rådgiver for å sikre nødvendig støtte knyttet til de formelle forholdene i saken, herunder ansvarsvurderinger, varslings, forhandlinger, informasjon til politisk nivå og senere vurderinger av anskaffelser knyttet til reparasjonsarbeidene.

Kommunen sendte reklamasjonsvarsler til både utførende entreprenør og rådgivende ingeniør bygg. Det ble etablert en rekke møter, og det ble arbeidet tett med de involverte aktørene for å sikre en god og ryddig prosess. Vennesla kommune tok også initiativ til dialog om endringer, med særlig fokus på leveranser og saksbehandling, noe som bidro til et godt samarbeid mellom jurister og saksbehandlere.

Enkelte deler av prosessen var imidlertid tidkrevende, blant annet arbeidet med takstrapporten som skulle avklare skadeårsak og danne grunnlag for videre oppfølging og reparasjonsarbeid.

Evaluerings: De juridiske forholdene ble ivaretatt på en god og betryggende måte gjennom hele prosessen. Tilgang til juridisk kompetanse i både administrative og politiske møter var en stor fordel, og bidro til god informasjon, tydelige avklaringer og trygghet i beslutningene som ble fattet.

Erfaringene fra saken viser samtidig viktigheten av å etablere en tydelig bestilling og en klar avgrensning allerede ved oppstart av tilsvarende saker i fremtiden. Dette er avgjørende for å sikre forutsigbarhet i prosessen, god fremdrift, kontroll på kostnader og en tydelig forståelse av handlingsrom og ansvar gjennom hele saksgangen.

5. PROSJEKTERING

Det ble tidlig gjort avrop på byggeteknisk rådgivning via rammeavtalene for å være i forkant og spare tide med prosjektering, beskrivelser og evt. søknadsprosesser. På den måten var det meste klart når arbeidene kunne igangsettes på bygget.

Evaluerings: Tidlig involvering av byggeteknisk rådgiver bidro til god fremdrift, effektiv prosjektering og at nødvendige forberedelser var på plass før arbeidene startet.

6. ÅRSÅK- OG OMFANGSBESKRIVELSE/ TAKSTRAPPORTER

Da skaden ble oppdaget, var administrasjonens førsteprioritet å raskt avklare skadeomfanget og behovet for nødvendige sikringstiltak. Deretter ble fokuset rettet mot å avdekke årsaken til skadene. Bygningsteknisk rådgiver ble kontaktet for å vurdere skadeomfanget og beskrive aktuelle sikringstiltak med hensyn til videre bruk av bygget. Det ble raskt konkludert med at bygget måtte stenges.

Kommunens forsikringsmegler ble tidlig involvert for å avklare om skaden kunne omfattes av kommunens forsikringsordning. Basert på beskrivelsen i takstrapporten ble det vurdert at skaden ikke var dekningsberettiget, og det var heller ikke mulig å utvide kommunens forsikring til å omfatte denne typen skade.

Skaden viste seg å være omfattende, og reparasjonsarbeidene ville medføre betydelige kostnader. Saken innebar flere komplekse grensesnitt knyttet til både levering og montering. Det ble en langvarig og krevende prosess å avklare både årsaksforhold og ansvarsforhold for skadene på de over 13 år gamle takene. Bygningstekniske rådgivere og takstfirmaer engasjert av de ulike partene vurderte både skadeomfang og årsak, men rapportene sprikte i sine konklusjoner. Vennesla kommune hadde i denne perioden begrenset handlingsrom og måtte avvente videre avklaringer for å unngå å påta seg ansvar og kostnader før forholdene var tilstrekkelig belyst.

Evaluerings: Ved tilsvarende omfattende saker er det viktig å ha tidlig fokus på å avklare både skadeomfang og årsaksforhold, så langt dette er mulig. I denne saken var det flere involverte parter og komplekse problemstillinger, noe som medførte at rapportarbeid, befaringer og saksbehandling tok betydelig tid. Vennesla kommune har hatt stort fokus på fremdrift gjennom raske tilbakemeldinger ved behov og jevnlig oppfølging av status hos involverte aktører. Det er samtidig vanskelig å se at kommunen kunne påvirket eller styrt de eksterne aktørenes fremdrift og saksbehandlingstid i vesentlig større grad.

7. PROSESSEN OVENFOR UTFØRENDE

Det ble sendt reklamasjonsvarsler til både rådgivere og entreprenører. Entreprenørene avviste i utgangspunktet ansvar, men stilte seg åpne for videre dialog. Vennesla kommune kunne ikke igangsette reparasjonsarbeidene før en rekke formelle forhold var avklart med samtlige parter i saken. Dersom kommunen hadde startet arbeidene tidligere, ville kommunen selv måtte bære de fulle kostnadene.

I oktober 2024 informerte Vennesla kommune på sine nettsider om at det var inngått en avtale med én av leverandørene om prosjektering og produksjon av de delene som skulle repareres eller skiftes ut på tak 1 (idrettshallen). Avtalen var godkjent av formannskapet, og kommunen uttrykte tilfredshet både med avtalen og leverandørens raske respons.

I mars 2025 opplyste Vennesla kommune at formannskapet hadde godkjent en forliksavtale knyttet til tak 2 og 3 (trimrom og aggregatrom). Alle involverte parter var tilfredse med at det var oppnådd enighet, og partene ble enige om ikke å offentliggjøre detaljer fra avtalene.

Proessen med å avklare både årsaksforhold og ansvarsforhold var langvarig og kompleks. Takene ble oppført for nærmere 13 år siden, og det var nødvendig med omfattende utredninger for å avdekke hvorfor skadene hadde oppstått og hvem som eventuelt kunne holdes ansvarlig. Flere fagkyndige miljøer deltok i vurderingene, men rapportene sprikte i sine konklusjoner. I tillegg hadde forsikringsselskapet til en av de opprinnelige aktørene en sentral rolle i prosessen, og deres behandlingstid bidro også til forsinkelsene.

De inngåtte avtalene ble vurdert å være i samsvar med regelverket for offentlige anskaffelser.

Evaluerings: Vennesla kommune er, sett i lys av de rådende omstendighetene, tilfreds med avtalene som ble inngått. Erfaringene fra saken viser viktigheten av å opprettholde en god og konstruktiv dialog med involverte parter, samtidig som de formelle og juridiske forholdene ivaretas på en grundig måte i komplekse saker. Dette vil kunne bidra til en mer effektiv forhandlingsprosess, bedre fremdrift og redusert saksbehandlingstid ved eventuelle tilsvarende saker i fremtiden.

8. PROSJEKTETS STYRING OG INTERNE RESSURSER

8.1. Prosjektstyring og arbeidsmåte

For å få en god og rask intern prosess ble det etablert en styringsgruppe med kommunedirektør, kommunalsjef og representanter fra byggforvaltning. Det ble gjennomført hyppige møter. Jurister ble også innkalt jevnlig til deler av møtene.

Kommunikasjonsstrategien ble etablert tidlig i prosessen, med mål om å sikre en åpen, tydelig og ærlig kommunikasjon både internt og eksternt. Samtidig var det viktig å ivareta kommunens forretningsmessige interesser gjennom hele saken.

Kommunalsjefen ble utpekt som talsperson og fulgte saken tett fra start til slutt, noe som bidro til kontinuitet og en helhetlig kommunikasjon.

Formannskapet ble orientert på et tidlig tidspunkt og holdt løpende oppdatert gjennom hele prosessen.

Proessen var svært tidkrevende, særlig for Byggforvaltning. Med den bemanningen enheten hadde på det tidspunktet, var det mulig å prioritere og følge opp arbeidet på en tilfredsstillende måte. Det at enheten nylig hadde ansatt en ingeniør med erfaring innen prosjektering av takkonstruksjoner, i tillegg til enhetens øvrige fagkompetanse, var avgjørende for å kunne håndtere og saksbehandle saken på en god måte. FDV operatørene var viktige i arbeidet med å rive og gjør klart til reparasjon, samt avdekke skader. De gjorde også en svært god jobb med å følge opp reparasjonsprosjektet. Dette har spart kommunen for store kostnader, gitt god fremdrift og bedre kontroll på utførelse.

Evaluerings: Sikkerheten ble ivaretatt ved at bygget raskt ble stengt, noe som i ettertid viste seg å være helt nødvendig. Administrasjonen håndterte saken raskt, samordnet og på en hensiktsmessig måte, og de nødvendige tiltakene ble iverksatt tidlig i prosessen.

Informasjon til og forankring i formannskapet fungerte godt gjennom hele saken. Samarbeidet mellom kommunikasjonsrådgiver og de interne ressursene som arbeidet med saken fungerte svært godt. At kommunalsjefen hadde rollen som offentlig talsperson, viste seg også å være en viktig suksessfaktor, både med tanke på offentlighetens behov for informasjon, ivaretagelse av formelle forhold og hensynet til kommunens forretningsmessige interesser i prosessen. Brukernes tålmodighet og forståelse bidro samtidig til å lette arbeidet i prosjektet.

Saken har også vist betydningen av å ha egne ansatte med god kjennskap til byggene. Tilgang på egne håndverkere er både kostnadsbesparende og viktig for å sikre lojalitet til kommunens interesser. Innleide aktører vil kunne ha andre bindinger og prioriteringer, særlig i alvorlige og komplekse saker som denne.

Videre bør det vurderes om kommunen kan etablere enda bedre rutiner for tidlig avdekking av skader i skjulte konstruksjoner. Det bør også gjennomføres en gjennomgang av rutinene for samarbeid mellom enhetene innen kommunalområde Samfunn og miljø ved utførelse og oppfølging av arbeid.

8.2. Brukere og interessenter

Skolen og idretten er brukere av hallen og tilhørende rom. Stenging av bygget berørte begge. Skolen mistet tilgang til idrettshall med garderober. Det ble gjennomført jevnlig møter med skolens ledelse og idrettsansvarlig, både for å gi og få informasjon. Alternative løsninger for drift ble vurdert sammen med skolen.

For lag og foreninger ble gymsal på Hunsfoss skole tatt i bruk. Brukerne var forståelsesfulle og viste tålmodighet, og tonen opplevdes som god gjennom hele prosessen. Det var litt frustrasjon i forhold til at det gikk lang tid, spesielt for treningsrommet.

Evaluering:

Hyppige møter internt i styringsgruppen og med representanter for brukere (enhetsleder skole og idrettsansvarlig), og utpeking av kommunalsjef som offentlig talsperson var en suksessfaktor.

Skolen peker på to forbedringspunkter:

- Samordning av gjennomføring av arbeider på skolen mellom Park og teknisk og Byggforvaltning var dårlig. Rutinene bør vurderes.
- Det bør følge budsjettmidler med lovnad om å bruke mer midler i en slik ekstraordinære sak.

Økonomi vurderer rutiner for budsjettendringer i slike ekstraordinære saker.

8.3. Arkiv og dokumenter

Det er knyttet store økonomiske verdier til å kunne dokumentere fakta, ansvarsforhold og valgte løsninger i saker av denne typen. Kommunen oppfatter at alle relevante dokumenter som eksisterer i saken ble fremskaffet. Samtidig viste saken at det kan være utfordrende å finne frem til all dokumentasjon i eldre saker. I denne prosessen var kommunen i stor grad avhengig av erfarne ansatte i byggforvaltning med god kjennskap til hallens historikk og tidligere arbeid på bygget.

Evaluering: Saken har vist et stort behov for arkivfaglig kompetanse og støtte i omfattende og langvarige prosesser. Rutinene for gjenfinning av dokumentasjon bør gjennomgås i samarbeid med arkivansvarlige, for å sikre gode beskrivelser og systematikk som gjør dokumenter lettere tilgjengelige over tid. Informasjon om organisering, ansvarsfordeling og arbeidsmåter på gjennomføringstidspunktet er særlig viktig å dokumentere. Gode søkeverktøy og effektive søkemotorer er også avgjørende for å sikre rask og presis tilgang til relevant dokumentasjon.

9. POLITISK NIVÅ

Formannskapet fikk jevnlig og grundig informasjon om saken gjennom orienteringer i lukkede møter 27.08.2024, 17.09.2024, 22.10.2024 og 28.01.2025. Nødvendige rådgivere og ansatte deltok i møtene, og kommunens juridiske rådgiver var til stede i flere av dem. Administrasjonen opplevde at det var god dialog og tillit mellom administrasjonen og det politiske nivået gjennom hele prosessen.

Formannskapet har også behandlet og godkjent de framforhandlede avtalene i saken.

Blant annet som følge av spørsmål fra kontrollutvalget ble det fremmet en egen sak om informasjon vedrørende skadene på taket over Øvrebøhallen og delegasjonsvedtak. Saken ble behandlet i både formannskapet og kommunestyret, og delegasjonsvedtak ble fattet av kommunestyret i desember 2024.

Kommunestyret fattet følgende vedtak 12.12.2024 med hjemmel i kommuneloven § 5-3 tredje ledd:

1. **Delegasjon av myndighet:** Kommunestyret delegerer til formannskapet myndighet til å ta avgjørelser og fatte vedtak i saken om mangler ved Øvrebøhallen.
2. **Økonomisk ramme:** Formannskapet gis fullmakt til å disponere midler innenfor en økonomisk ramme på 10 millioner kroner knyttet til oppfølgingen av mangler ved Øvrebøhallen. Eventuelle overskridelser av denne rammen må godkjennes av kommunestyret.
3. **Rapportering:** Formannskapet skal rapportere tilbake til kommunestyret om status i saken minimum i forbindelse med tertialrapportene eller ved behov.
4. **Videre delegasjon:** Formannskapet gis myndighet til å delegere videre til kommunedirektøren å ta avgjørelser og fatte vedtak i saken, jf. kommuneloven § 13-1 sjette ledd.

Vedtaket trer i kraft umiddelbart.

Kontrollutvalget behandlet saken i møter 30.10.2024 og 29.04.2025, hvor sakene ble tatt til orientering. I møtet 30.10.2024 deltok også kommunens juridiske rådgiver. Kontrollutvalget stilte spørsmål som ble besvart av administrasjonen, blant annet knyttet til om det forelå nødvendig delegasjon fra kommunestyret til formannskapet. Etter møtet ble det ettersendt etterspurt dokumentasjon.

I møtet 29.04.2025 ba kontrollutvalget om å få oversendt administrasjonens evalueringssak når denne behandles i kommunestyret.

Evaluerings: Saken har vist behov for å gjennomgå delegeringsreglementet med tanke på håndtering av særskilte og komplekse saker av denne typen. Tydelige avklaringer av myndighet, ansvar og beslutningsnivå tidlig i prosessen vil kunne bidra til mer effektiv saksbehandling, raskere beslutninger og en tydeligere rollefordeling mellom administrativt og politisk nivå.

9. ØKONOMI

Det ble utarbeidet budsjetter og kostnadsberegninger for flere ulike alternativer. I den innledende fasen vurderte rådgiverne at hele takkonstruksjonen måtte skiftes ut, og kostnadene ble derfor i august 2024 anslått til om lag 20 millioner kroner. Etter nærmere avklaringer og videre utredninger ble det i november 2024 vurdert at kun deler av tak 1 måtte skiftes ut, og ikke hele takflaten. På bakgrunn av dette ble estimatet redusert til 15,4 millioner kroner. Tak 2 ble skiftet ut i sin helhet, mens tak 3 ble reparert.

De totale reparasjonskostnadene utgjør 7,4 millioner kroner ekskl. mva., inkludert kostnader til rådgivning og juridisk bistand. I tillegg ble enkelte rom malt opp, gulv behandlet og tekniske anlegg oppgradert. Lysarmaturene i hallen ble samtidig oppgradert til LED ved bruk av ENØK-midler, og det er søkt om spillemidler til tiltakene. Timer utført av kommunens egne ansatte er ikke inkludert i kostnadsoversikten.

Kommunestyret vedtok i desember 2024 en økonomisk ramme på 10 millioner kroner for oppfølging av saken.

Det ble også vurdert og kostnadsberegnet ulike løsninger for å kunne opprettholde drift av skole og idrettsaktivitet i perioden. Oppfølging og rapportering av regnskap har blitt gjennomført i tråd med ordinære rutiner for denne typen prosjekter og vurderes derfor ikke nærmere i denne evalueringen.

10. OPPSUMMERING, LÆRINGSPUNKTER OG KONKLUSJON

10.1. Oppsummering av evalueringen

Saken om råteskader i takkonstruksjonene ved Øvrebøhallen har vært omfattende, kompleks og ressurskrevende både administrativt, juridisk og teknisk. Skadene som ble avdekket sommeren 2024 hadde et alvorlig omfang, og det var avgjørende at bygget raskt ble stengt for å ivareta sikkerheten til brukerne. Evalueringen viser at administrasjonen handlet raskt og hensiktsmessig i en situasjon med betydelig usikkerhet og potensielt stor risiko.

Proessen har vært preget av kompliserte ansvarsforhold, omfattende tekniske vurderinger og langvarige avklaringer mellom involverte parter. Samtidig viser evalueringen at kommunen har håndtert saken på en strukturert og forsvarlig måte, med god involvering av juridisk kompetanse, fagressurser og politisk nivå gjennom hele prosessen.

Tidlig etablering av styringsgruppe, tett oppfølging fra administrasjonen og jevnlig informasjon til formannskapet bidro til god forankring og nødvendig fremdrift i saken. Kommunens egne fagressurser og FDV-personell hadde også stor betydning både for kartlegging av skadene, praktisk oppfølging av arbeidene og kontroll med utførelsen.

Samarbeidet med brukerne av hallen oppleves i hovedsak som godt. Skole, idrettslag og øvrige brukere viste forståelse for situasjonen, til tross for at stengingen medførte store ulemper over lang tid.

Saken har samtidig avdekket enkelte forbedringsområder knyttet til samordning, dokumentasjon, delegasjon og rutiner for oppfølging av skjulte konstruksjoner.

10.2. Viktige læringspunkter

Evalueringsrapporten peker på flere forhold som bidro til en god håndtering av saken:

- rask avklaring og oppfølging av sikkerhetsmessige forhold,
- god intern samordning og tydelig prosjektledelse,
- tett dialog med juridiske rådgivere,
- god informasjon til formannskapet og andre interessenter,
- god dialog med brukere, lag og foreninger,
- betydelig innsats fra egne ansatte innen byggforvaltning og drift.

Rapporten peker samtidig på enkelte forbedringsområder som administrasjonen vil følge opp i videre arbeid. Dette gjelder blant annet:

- rutiner for samordning mellom enheter ved gjennomføring av bygge- og vedlikeholdsarbeider,
- dokumentasjon, arkivering og gjenfinning av historiske prosjektdokumenter,
- vurdering av rutiner for tidlig avdekking av skader i skjulte konstruksjoner,
- gjennomgang av delegasjonsreglementet for håndtering av ekstraordinære og komplekse saker,
- rutiner knyttet til budsjettjusteringer ved større uforutsette hendelser.

Administrasjonen vurderer at rapporten gir et godt grunnlag for læring og videre forbedringsarbeid i organisasjonen.

10.3. Konklusjon

Evalueringen viser samlet sett at Vennesla kommune håndterte saken om Øvrebøhallen på en ansvarlig og tilfredsstillende måte under krevende forhold. Sikkerheten ble ivarettatt gjennom rask stenging av bygget, og kommunen etablerte tidlig en struktur for styring, juridisk oppfølging og kommunikasjon.

Saken har vært langvarig og komplisert, blant annet som følge av tekniske forhold, uklare ansvarsforhold og omfattende prosesser mellom involverte parter. Til tross for dette lyktes kommunen med å fremforhandle løsninger og gjennomføre nødvendige reparasjoner innenfor den økonomiske rammen som ble vedtatt av kommunestyret.

Evalueringen viser samtidig at saken har gitt viktige erfaringer som bør benyttes til videre utvikling av kommunens rutiner og organisering ved håndtering av større byggesaker og ekstraordinære hendelser. Særlig gjelder dette områdene dokumentasjon, intern samordning, delegasjon og forebyggende oppfølging av bygg og konstruksjoner.

Erfaringene fra Øvrebøhallen vil være nyttige læringspunkter som vil kunne bidra til å styrke kommunens håndtering av tilsvarende saker i framtiden.