

Fra: Miøen Sverre[Sverre.Mioen@kud.dep.no]
Sendt: 08.01.2026 13:42:22
Til: borgar.underdal@hol.kommune.no; Hol Kommune
Postmottak[borgar.underdal@hol.kommune.no; postmottak@hol.kommune.no]
Tittel: Geilotorget - om søknad om ferdigattest

You don't often get email from sverre.mioen@kud.dep.no. [Learn why this is important](#)

Jeg viser til kommunens brev til Hallingdal Hytteservice av 17. januar 2024, der frist for å ferdigstille Geilotorget er forlenget til 31. desember 2025. Jeg registrerer at Hallingdal Hytteservice nå (2. januar 2026) søker om ferdigattest.

- Hvilke vilkår må være oppfylt for at kommunen skal godkjenne at bygget er ferdigstilt og ferdigattest kan gis?
- Hva foretar kommunen seg og hva vil kommunen foreta seg overfor utbygger i forbindelse med ferdigstillelsen for å forsikre seg om at vilkårene for utbyggingen er oppfylt?

Jeg anser at det er grunn til å følge opp denne saken særskilt. Sameiet er i diskusjoner med utbygger om kvaliteten på arbeidene/konstruksjonene i bygget. Styret i sameiet har fått utarbeidet flere eksterne faglige rapporter, oppsummert nedenfor.

Det handler om graverende forhold knyttet til byggets byggtekniske kvalitet, som ikke bare håndteres kontraktsrettslig, men som også kommune må vurdere i sin oppfølging av byggesaken etter offentlige lover og forskrifter. Det dreier seg særlig om dekket i atriumet/uteområdet i bygget, som også er tak over nærings- og boligarealer i nivået under. Utbygger må dokumentere at manglene er avhjulpet og bygget oppført i tråd med reglene før kommunen kan konkludere med å godkjenne ferdigstillelse. Enkelte av forholdene som påpekes i de første rapportene kan være fulgt opp av utbygger, men som det fremgår av den seneste rapporten er manglene fortsatt mange og omfattende.

Ut over dette har utbygger ikke gjort noe for å opparbeide utearealene som forutsatt. Jeg har tidligere påpekt dette overfor kommunen, og kommunen kontaktet utbygger spesifikt om dette. Jeg kan ikke se at utbygger har respondert på dette. Oppfølgingen av dette punktet må skje når manglene ved dekket som er beskrevet i rapportene er utbedret.

Utbygger har ikke koblet eiendommen til offentlig vann som lovet og forutsatt. Det er kommet diverse klager på vannkvaliteten på vannet fra private Geilo Vannverk AS.

Jeg kan også nevne at en takstmann fra gårdens forsikringsselskap i forbindelse med en lekkasje fra varmtvannsberederen i min leilighet, påtalte at gulvet der berederen står heller feil i forhold til sluket. Han påtalte også bruken av plastslange for varmtvannet fra berederen mens kobberrør anbefales.

Nedenfor er korte oppsummeringer av rapporter som er utarbeidet (mine uthevninger i gult) på bestilling av sameiet Geilotorget. Disse rapportene tilsier at kommunen går grundig gjennom vilkårene for ferdigattest, og ikke passivt legger til grunn at vilkårene er oppfylt.

Jeg ser frem til deres tilbakemelding.

Vennlig hilsen
Sverre Miøen

Sammendrag av rapporter om Geilotorget innhentet av sameiets styre:

Sweco, september 2024

Sweco ble engasjert for å vurdere byggets tilstand og foreslå utbedringer etter flere avvik og lekkasjer. Befaringen var visuell, med enkelte åpninger for kontroll.

Hovedfunn

1. Skader i betongdekke (H2 og H3)

1. Mange riss, sprekker og forvitret betong.
2. Feil konstruksjonsløsning: membran lagt under betong, sårbar for punktering.
3. Feil betongkvalitet (ikke frostbestandig).
4. Risiko: korrosjon, vanninntrenging, svekket bæreevne.
5. **Tiltak:** Heldekkende membran som tåler biltrafikk og frost/tine-sykluser.

6. Lekkasjer i tak og manglende parapet

1. Overgang tak/vegg uten oppkant; membran perforert med skruer.
2. Ikke i tråd med Byggforsk-standard.
3. **Tiltak:** Bygge parapet (min. 150 mm), føre membran over oppkant, sikre lufting.

4. Brannsikkerhet

1. Mangler ubrennbar isolasjon rundt sluk og tilstøtende konstruksjoner.
2. Dokumentasjon etterspurt fra utbygger.

3. Manglende lufting i fasader

1. Ingen luftespalte bak kledning og under vinduer; liten avstand til terreng.
2. Risiko for fuktskader og råte.
3. **Tiltak:** Etablere luftespalter, tilpasse løsninger for pussede fasader.

4. Lekkasjer i parkeringsanlegg

1. Vanninntrenging gjennom dekke og renne i kjørerampe.
2. Misfarging (svartsopp) observert.
3. **Tiltak:** Vurdere støpeasfalt eller ny tetningsløsning for renne.

Konklusjon

- Flere avvik fra preaksepterte løsninger og byggeskikk.
- Påvirker holdbarhet, estetikk og sikkerhet.
- Utbedringsansvar: Hallingdal Hytteservice AS.

2021: Smidt & Ingebrigtsen AS, 21. juni 2021

Bakgrunn

- Eierseksjonssameiet Geilotorget oppdaget lekkasjer gjennom utvendig dekke og bekymringsfull sprekkdannelse i betongpåstøpen.
- Tidligere reparasjoner ble utført av utbygger etter lekkasjer i 2020, men det er fortsatt omfattende sprekker.

Hovedfunn

1. Lekkasjer

- **Membranen** under påstøpen ble **skadet** av armering under bygging.
- Utbedring er gjort (hugget opp, reparert membran, ny påstøp), men må bekreftes om lekkasjene er helt borte.
- Hvis ikke, kreves videre opphugging for å finne flere hull.

4. Sprekkdannelse

- **Betydelige sprekker** observert i juni 2021.
- Årsak trolig plastisk svinn (uttørking før betongen herdet skikkelig).
- Membranherder ble brukt, men har ikke virket som forventet.

4. Utførelse

- Betong: Fasthetsklasse B35, Bestandighetsklasse M45, armert med K257.
- Ingen bevegesfuger.
- **Eksponeringsklasse ikke tilpasset fryse-/tinepåvirkning** (burde vært MF45).

Risiko og konsekvenser

- Sprekkene gjør dekket sårbart for frost, snømåking, salting og is → **økt skadeutvikling**.
- Risiko for **korrosjon i armering** over tid.

Anbefaling

- Omfanget av sprekkdannelse og feil valg av betongklasse vurderes som **mangel**.
- Forholdet bør fremmes som **reklamasjon mot utbygger**.

Arne Brandsdal, aut. takstmann, Kommentar til overtakelsesprotokoll, Geilotorget

Hovedpunkter i rapporten

1. Generelle forutsetninger

- Rapporten er basert på Norsk takst sine instruksjoner og regelverk.
- Oppdragsgiver skal kontrollere dokumentet og melde feil/mangler.

3. Eiendomsopplysninger

- Matrikkel: Gnr 64, Bnr 509, Hol kommune.
- Areal: 3 676,8 m².
- Eiendommen består av bolig- og næringsseksjoner.

4. Viktige saker og funn

- **SAK 7: Risiko for vanninntrengning** ved overgang mellom betongdekke og vegg. Beslag er eneste sikring.
- **SAK 15 (pkt. 9, 10, 24):**
 - Reparasjoner er utført, men uten dokumentasjon.
 - **Veggkonstruksjon** vurderes som risikokonstruksjon med **høy sannsynlighet for skader**.
 - Bruk av GU-gipsplater med fliser limt direkte på platene **strider mot tekniske godkjenninger**.
 - Løsningen er ikke preakseptert og **mangler dokumentasjon for fuktsikring**.
 - **Konklusjon:** Veggene må utbedres.
- **SAK 15 (pkt. 18):** Kontroll av betong foreslått, men bør ikke utføres av leverandør med bindinger til entreprenør.
- **SAK 16 (pkt. 2):**
 - **Lav parapet** på tak (anslått 50–100 mm) gir risiko for snøskavl og skader.

- SINTEF anbefaler minimum 150 mm.
- Ingen enkel løsning – krever kompenserende tiltak og oppfølging.

3. Overordnet vurdering

- Flere konstruksjoner **oppfyller ikke krav i plan- og bygningsloven § 29-5** (sikkerhet, helse, miljø, levetid).
- **Dokumentasjon** på alternative løsninger **mangler**.
- Entreprenør bør bidra til å finne løsninger, men det kan kreve testing og tilpasning.