

**Hol Kommune**  
**Ålmannvegen 8**  
**3576 Hol**  
Sendes kun til  
postmottak@hol.kommune.no



Torpo den 20.01.2026

## **64/509 – Geilotorget, Utfyllende kommentarer til søknad om ferdigattest**

Det vises til brev datert 14.01.2026 fra Hol kommune (deres ref 2021/2535-124).

Hallingdal Hytteservice søkte den 02.01.2026 om ferdigattest for prosjekt Geilotorget. I etterkant har sameiet Geilotorget v/Styreleder Per Arne Dale og seksjonseierne Miøen og Kaupang sendt brev til kommunen der de har opplyst at det er visse bygningstekniske mangler ved de utførte arbeidene og at ferdigattest derfor ikke skal gis. Vi har følgende kommentarer:

### **Generelt:**

Prosjektet Geilotorget ble påbegynt i 201 , og fellesarealer som betongdekker og tak/parapet var ferdigstilt i 2015/2016.

I 2020 ble fellesarealene i prosjektet overtatt av sameiet. I den forbindelse ble det gjennomført en overtakelsesbefaring med sameiet og utbygger, der forhold påpekt av sameiet ble notert ned i en protokoll. Samtlige forhold påpekt i protokollen, med unntak for parapet og svinnsprekker i to betongdekker, er utbedret av utbygger, og sameiet opprettholder overfor utbygger kun at det er mangler ved to betongdekker og parapet. Når det gjelder øvrige påståtte mangler påpekt av Mioen og Kaupang, er det enighet mellom sameiet og utbygger om at disse i dag er utbedret, og det er gjennomgående vist til rapporter fra bygningskyndige før utbedring ble foretatt. Vi kommenterer derfor i utgangspunktet kun brevet fra Dale, men knytter også noen bemerkninger til Kaupangs anførsel om parkering, ettersom denne anførselen knytter seg til et kommunalt dispensasjonsvedtak fattet i nyere tid.

Når kommunen nå skal behandle vår søknad om ferdigattest, vises til Plan- og bygningsloven, lovkommentar av Carl Wilhelm Tyrén til § 21-10:

*«Er arbeidet utført i samsvar med den gitte tillatelse og gjeldende bestemmelser, skal ferdigattest gis. Ferdigattest markerer kommunens avslutning av saksbehandlingen i forbindelse med tiltaket, bekreftelse på at nødvendig dokumentasjon er innkommet, avslutning av ansvar osv. Ansvar for feil i arbeidet fortsetter riktignok, men ferdigattesten er den normale avslutning på arbeidet.»*

### **E-post fra Per Arne Dale 13.01.2026:**

Per Arne Dale er styreleder i Eierseksjonssameiet Geilotorget, og er dem vi forholder oss til når det gjelder fellesanliggende som fasader, innvendige og utvendige fellesareal og fellesanlegg (fellesarealene). Den enkelte sameier (leilighetseiere og eiere av næringsseksjoner) overtar sin del av fellesarealene når det overtar sin seksjon.

Siden 2017 har det vært styret i sameiet Geilotorget som har hatt ansvar for forvaltning av fellesarealene på Geilotorget. Sameiet har inngitt forliksklage slik som Per Arne Dale skriver i sin e-post og Hallingdal Hytteservice har sendt inn motsvar på denne.

Forliksklagen går på to punkter:

1. Utførelse av parapet
2. Sprekker i betongdekker på H2 og H3

#### **Utførelse av parapet:**

Av ulike årsaker, bl.a. begrensninger i tillatt total byggehøyde er parapeten lavere enn hva som er anbefalt i Byggforskserien. Dette var et tema også i 2020, men ble da akseptert, men nå har sameiet påklaget dette. Hallingdal Hytteservice mener parapeten fungerer som den skal og tilfredsstiller funksjonskravene i TEK. Parapeten er opparbeidet og ferdigstilt i h.h.t. byggesak.

#### **Sprekker i betongdekker:**

Bæresystemet på Geilotorget består av søyler og dragere i stål og betong, etasjeskiller er hulldekker. Det er ikke dette tvisten gjelder, men for flere av utearealene er oppbyggingen over de bærende hulldekkene som følger; isolasjon, takmembran, glidesjikt og betong. Denne løsningen ble valgt fordi utearealene måtte kunne brøytes vinterstid. I forbindelse med utstøping av betongen ble det noen plastiske svinnsriss pga for rask uttorking. Sameiet aksepterer ikke dette.

Saken er diskutert i flere omganger med leverandøren av betongen, Hallingdal Betong, som igjen har innhentet uttalelser fra flere spesialister i deres kontaktnett. Konklusjonen fra dem er at de anbefaler å tette disse små svinnsprekkene med et spesialprodukt utviklet til formålet. Dette ble utført av Hallingdal Hytteservice sommeren 2024. Det er imidlertid fremdeles synlig hvor disse sprekkene har vært. Det aksepterer ikke sameiet, da det visuelt ikke er vakkert. Dekkene er opparbeidet og ferdigstilt i h.h.t. byggesak.

#### **Kommentar til anførsel om bruk av parkeringsplasser:**

Kaupang har et sterkt engasjement i forhold til parkeringsplasser og reguleringsbestemmelsene punkt 1.7.1. Kommunen gav i vedtak datert 11. januar 2024 dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene knyttet til parkering.

Alle parkeringsplassene er opparbeidet i h.h.t. beskrivelsene i byggesak og dispensasjonsvedtaket. På denne bakgrunn er grunnlaget for utstedelse av ferdigattest oppfylt.

Hvem som eier disse plassene, tar ikke hverken byggesak eller reguleringsplanen stilling til. Den fremtidige bruken av plassene må håndteres at eierseksjonssameiet i fellesskap, og vi forutsetter at sameierne legger opp til en lovlig bruk i tråd med tillatelsene. Et eventuelt fremtidig avvik fra lovlig bruk, må kommunen vurdere å følge opp i en ulovlighetssak.

Med vennlig hilsen

Hallingdal Hytteservice AS

  
Lars Ivar Brattegard