

Hotellveien 1C

SIRDAL / FIDJELAND

notar



Prisantydning Kr. 4 190 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - fjellet BRA-i/BRA Total 53/53 kvm
Megler Aina Trovåg Tlf 988 09 072

NOTAR.NO

notar



Hotellveien 1C

Ny og flott fritidsleilighet like ved Fidjeland skitrekk - Fin utsikt og parkering i lukket garasjeanlegg

Adresse	Hotellveien 1C 4443 TJØRHOM
Prisantydning	Kr 4 190 000,-
Omkostninger	Kr 18 590,-
Totalpris	Kr 4 208 590,-
BRA-i/BRA Total	53/53 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - fjellet
Byggeår	2025
Soverom	2
Etasje	1

Velkommen til en ny fritidsleilighet med følgende innhold:
1. etg: Gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue

Verdi å vite:

- Ski-in Ski-out. Fantastisk plassering både til alpinbakken og langrennsløyper
- Nylig ferdigstilt og lav dokumentavgift
- Fin beliggenhet på en fantastisk utsiktstomt like bak Sirdal Høyfjellshotell
- Leiligheten har en moderne hytteatmosfære og en gjennomført god standard
- To gode soverom
- Kvalitetskjøkken fra JKE Design med integrerte hvitevarer
- Lekker 1-stavs parkett
- Tilbaketrukket stue med røff betonegg, vedovn og flott utsikt
- Privat balkonger
- Fast parkering i lukket garasjeanlegg og bod for oppbevaring av skiutstyr

Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Aina Trovåg

Eiendomsmegler MNEF/Partner/Daglig leder
988 09 072 / at@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	14
Vedlegg	16
Budgivning	61

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Beliggenhet i fantastiske og populære omgivelser på Fidjeland. Området er et godt utgangspunkt for turgåere både sommer og vinter. Fidjeland Skitrekk ligger like ved med alpinbakker for store og små. Like utenfor døren finner man fine langrennsløyper innover Jogledalen og for de som trenger litt mer utfordring kan man ta toptur til Hilleknuten. Når det ikke er snø er området et godt utgangspunkt for flotte turopplevelser i fjellet, flere fiskemuligheter, bading og padling.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hotellveien 1C, 4443 TJØRHOM

OPPDRAGSNUMMER

22-0082/26

SELGER

Sirdal Høyfjellshotell AS

MATRIKSEL

Gårdsnummer 3, bruksnummer 50, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1. i Sirdal kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - fjellet

ENERGIKLASSE

B

TOMT

Eiet tomt på 506 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er bebygd ellers opparbeidet fellesareal for beboerne i sameiet.

BYGGEÅR

2025

BYGGEMÅTE

Konstruksjon: Støpt gulv og ringmur i betong. Utført med isolasjon iht. forskrifter.

Gulv på grunn: Radonduk, støpt gulv. Garasjegulv: Støpt gulv og ringmur uten isolasjon.

Fasade: Liggende og stående impregnert kledning. Kledning er levert grunnet.

Taket er tekket med stålplater. Takrenner og beslag i sort aluminium.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til næring, skiløype, pumpehus m.m. Utsnitt av

reguleringskart er vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser kan ses hos

meglerforetaket på forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til

reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sirdal kommune.

OPPVARMING

Elektrisk og vedovn.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte.

Frittstående biopreiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom

som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger 1 stk parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Felles utvendig gjesteparkeringsplass.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet som fritidsbolig.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.12.2025 iflg Sirdal kommune.

RADONMÅLING

Det er lagt radonduk over betongen ved bygging.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivå. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil det være omfattet av kravet.

INNHold

1. etg: Gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue. Balkong. Bod til skiutstyr i garasjeanlegget.

STANDARD

Leiligheten har en gjennomgående god standard hvor det kan bl.a nevnes:

- Flott 1-stavs eikeparkett på gulv.
- Gang: Flislagt gulv med gråblå fliser og varmekabler i gulvet. Panel på vegger og tak. Standard listverk hvit dør/gulv/tak.
- Bad: Helfliset bad med gråblå fliser og varmekabler i gulvet. Panel i himlingen. Standard listverk hvit dør/gulv/tak.
- Kjøkken: Innredning fra kvalitetsleverandøren JKE Design med integrerte hvitevarer.
- Furupanel som er ubehandlet på soverom. Beiset furupanel på vegger og hvit panel i taket i stue og kjøkken.

HVITEVARER

Det medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken med i handelen.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 53 m²

BRA totalt: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 53 m² Gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Arealene er oppmålt av selger etter ferdigstillelse. Det gjøres oppmerksom på at arealene er ikke kontrollmålt av megler.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 190 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er ikke fastsatt pga nylig ferdigstillelse.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det foreligger ikke formuesverdi på leiligheten da leiligheten er nylig ferdigstilt.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 190 000,- (Prisantydning)

kr. 17 500,- (Dokumentavgift - 2,5% av tomteverdi)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 18 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 208 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

12.01.2026 - Dokumentnr: 32362 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 53/325

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

- Boligen blir overflate vasket før overtagelse.
- Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

10.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspecialisten Stavanger AS

Auglendsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Aina Trovåg, Eiendomsmegler MNEF/Partner/Daglig leder

Epost: at@notar.no

Mobil: 988 09 072

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	60 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 900,-	(inkl. mva.)
Visninger pr stk	kr.	3 990,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsesakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. §

3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Plan- og fasadetegning, situasjonsplan, reguleringsplan, vedtekter for sameiet og energirapport følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

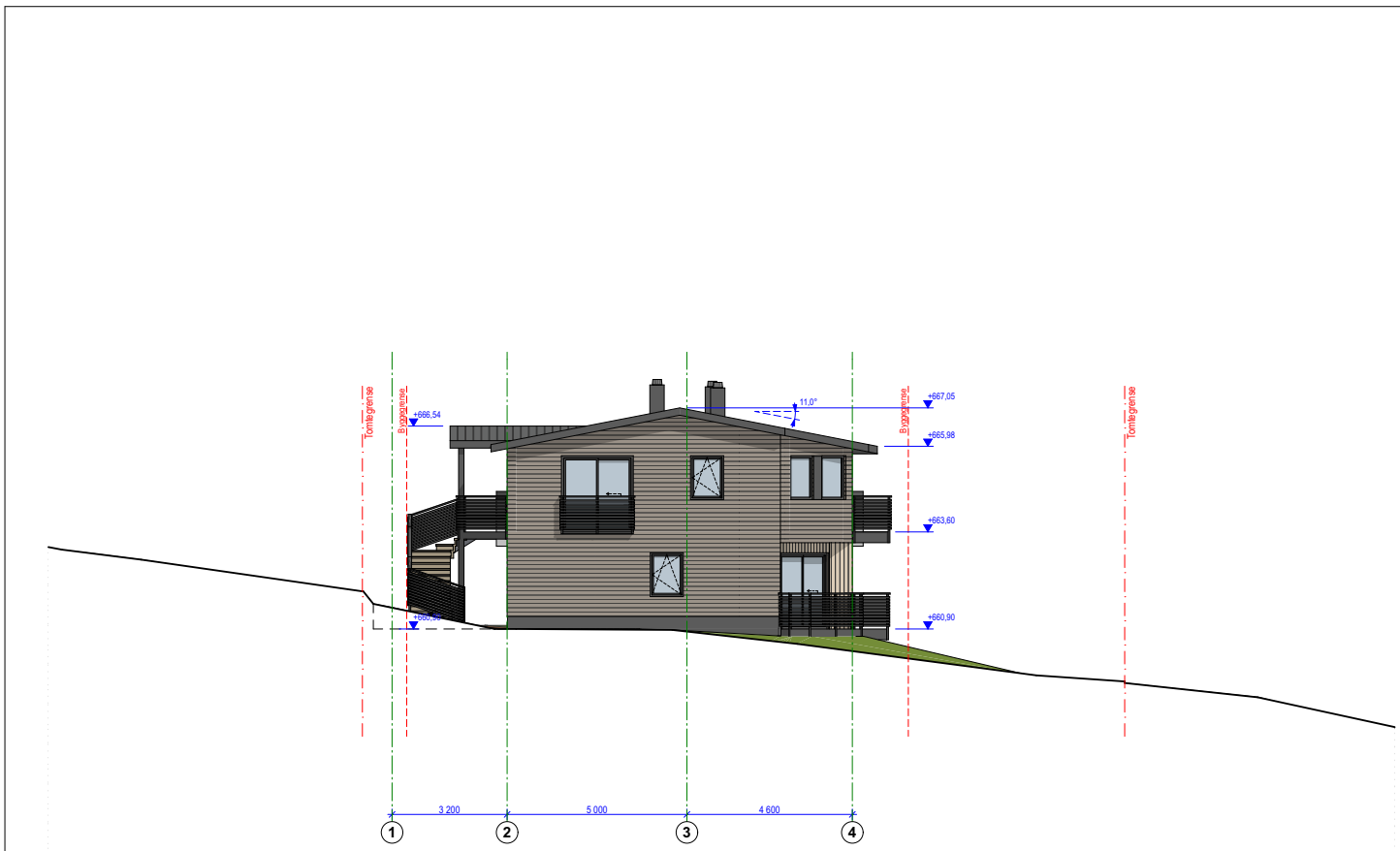
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HOTELLVEIEN 1C

Plan- og fasadetegning, situasjonsplan, reguleringsplan, vedtekter for sameiet og energirapport følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.



Sirdal høytjellshotell Hotellveien 1-3, Tjørhom

Fasade Nord

A40-1

08.01.2025

A3 M 1:100

ABACUS
 SIN ARK. MINAL. ARKITEKT. TEGNER. LØSE
 SKANSJEGATE 10 180 43 401 STRANDGATE
 TLF: 48 30 50 00 • E-mail: abacus@online.no
 www.abacus-arkitektur.no

Giske
 arkitektkontor

Gamle Forusveien 14A, 4031 Slangerup
 e-mail: petter@giske-as.no

© Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Sirdal høyfjellshotell Hotellveien 1-3, Tjørhom

Facade Vest

A40-2

08.01.2025

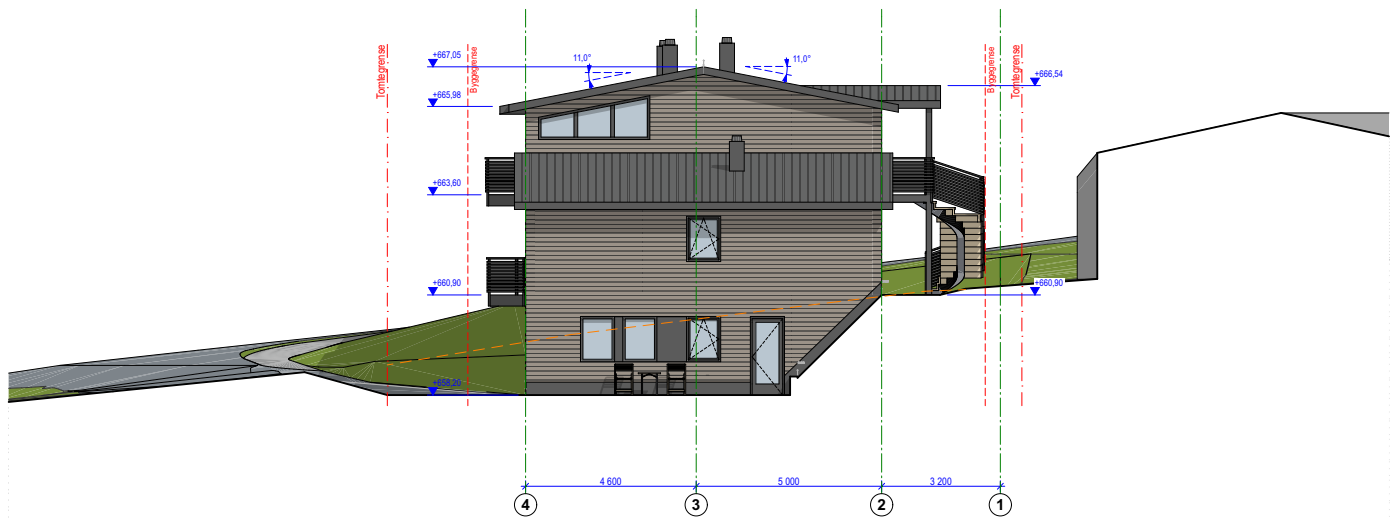
A3 M 1:100

ABACUS
 ABACUS AS
 SIN ARK. MIN. ARKITEKT TEGNER LØSE
 SKANSJEGATE 10 180 43 401 STRANDGATE
 TLF: 48 30 50 05 • E-mail: abacus@online.no
 www.abacus-arkitektur.no

Giske
 arkitektkontor

Gamle Forusveien 14A, 4031 Sløvanger
 e-mail: petter@giske-as.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Sirdal høyfjellshotell Hotellveien 1-3, Tjørhom

Fasade Sør

A40-3

08.01.2025

A3 M 1:100

ABACUS

ABACUS AS
 SIN ARK. MIN. ARKITEK TEGNER LØSE
 SKANSJEGATE 10 0401 STAVANGER
 TLF: 48 30 50 05 • E-mail: abacus@online.no
 www.abacus-arkitektur.no

Giske
 arkitektkontor

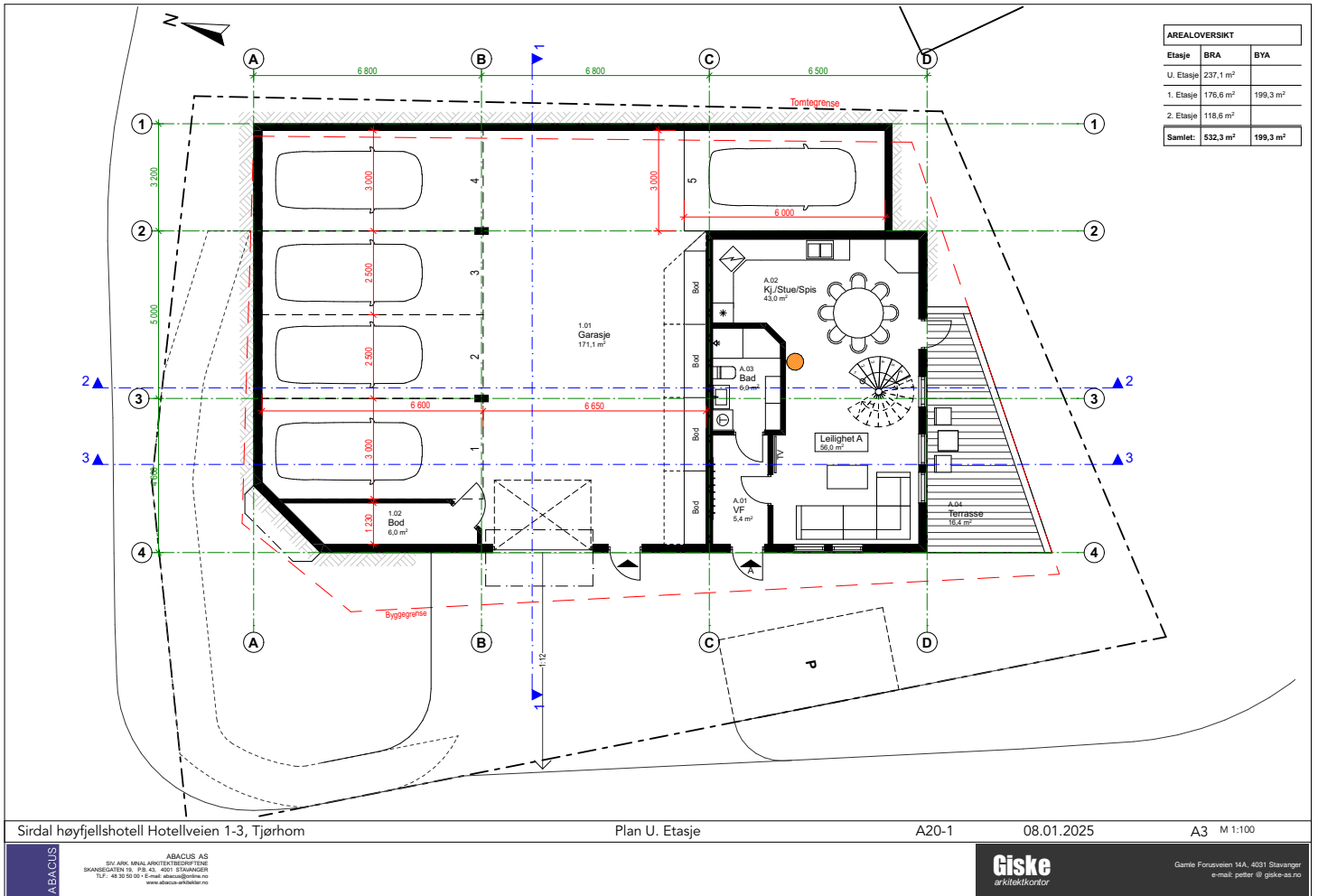
Gamle Forusveien 14A, 4031 Stavanger
 e-mail: petter @ giske-as.no

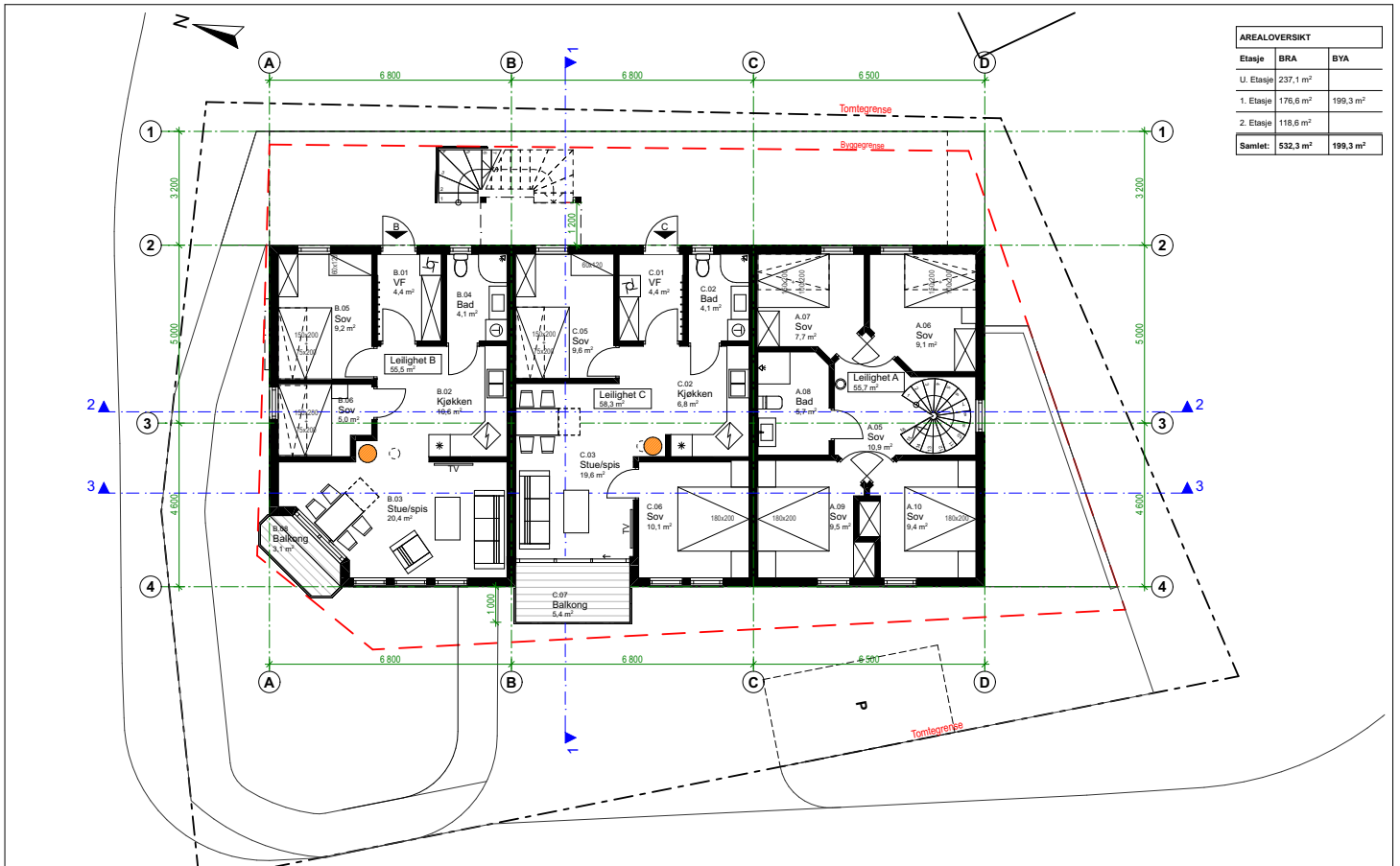
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Sirdal høytjellshotell Hotellveien 1-3, Tjørhom	Facade Øst	A40-4	08.01.2025	A3 M 1:100
ABACUS ABACUS AS SIN. ARK. MIN. ARKITEKT TEGNER LØSE SKANSJEGATE 10 180 43 401 STRANDGATE TLF: 48 30 50 05 • E-mail: abacus@online.no www.abacus-arkitektur.no	Giske arkitektkontor Gamle Forusveien 14A, 4031 Slangerør e-mail: petter@giske-as.no			

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke





AREALOVERSIKT		
Etasje	BRA	BYA
U. Etasje	237,1 m ²	199,3 m ²
1. Etasje	176,6 m ²	199,3 m ²
2. Etasje	118,6 m ²	
Samlet:	532,3 m²	199,3 m²

Sirdal høyfjellshotell Hotellveien 1-3, Tjørhom

Plan 1. Etasje

A20-2

08.01.2025

A3 M 1:100

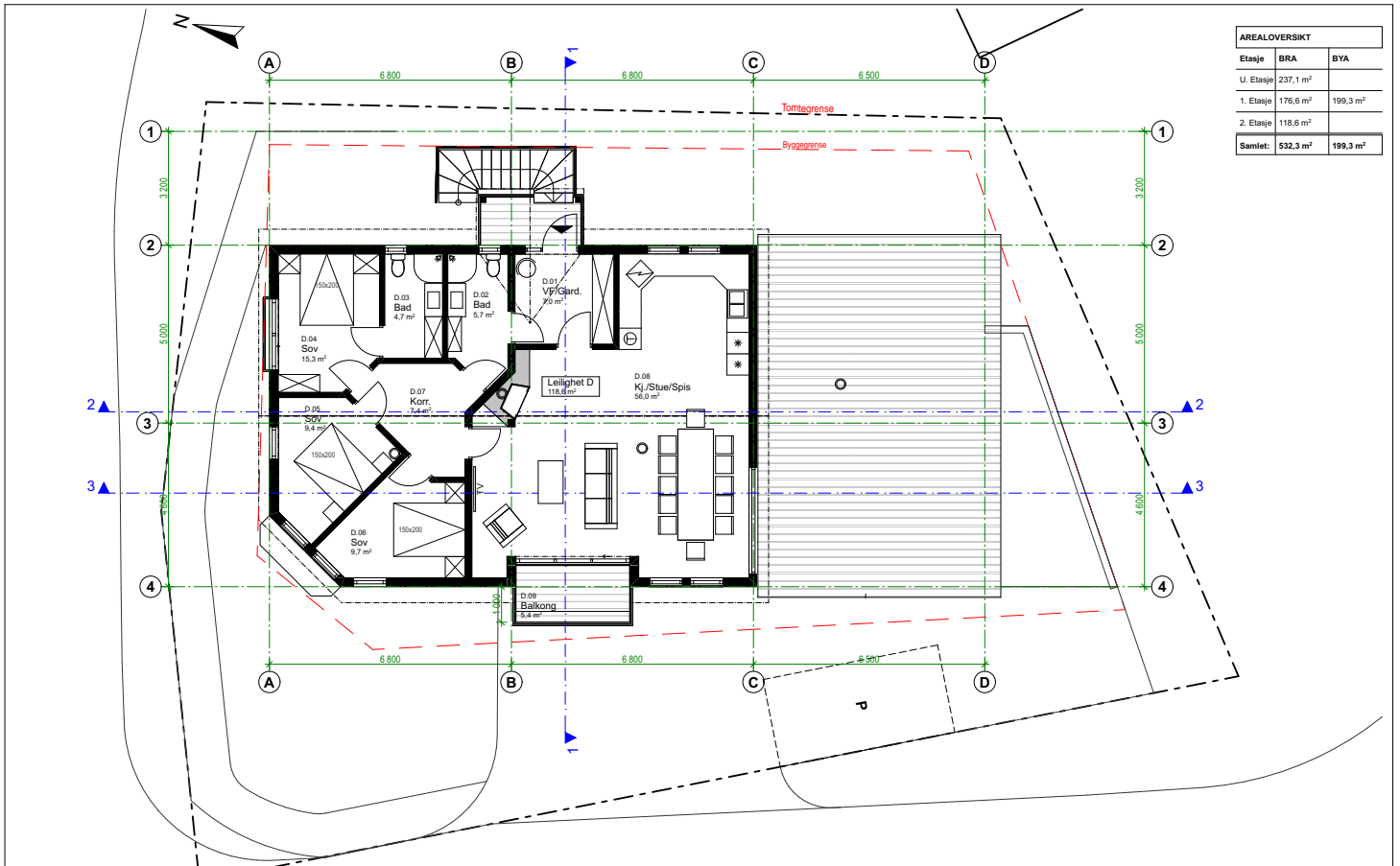
ABACUS

ABACUS AS
 SV. ARK. MIN. ARKITEKTREGNERBUREAU
 SKANGSVEIEN 10, 180 43, 401 STRANDGATE
 TLF.: 48 30 50 05 • E-mail: abacus@online.no
 www.abacus-arkitektur.no

Giske
 arkitektur

Gamle Forusveien 14A, 4031 Sløvanger
 e-mail: petter @ giske-as.no

© Alle rettigheter tilhører utvørenden for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



AREALOVERSIKT		
Etasje	BRA	BYA
U. Etasje	237,1 m ²	
1. Etasje	176,6 m ²	199,3 m ²
2. Etasje	118,6 m ²	
Samlet	532,3 m ²	199,3 m ²

Sirdal høyfjellshotell Hotellveien 1-3, Tjørhom

Plan 2. Etasje

A20-3

08.01.2025

A3 M 1:100

ABACUS

ABACUS AS
 SIN ARK. MIN. ARKITEKREGISTERISJERT
 SKANSJEGATE 10, 105 43, 401 STAVANGER
 TLF.: 48 30 50 05 • E-mail: abacus@online.no
 www.abacus-arkitektur.no

Giske
 arkitektur

Gamle Forusveien 14A, 4031 Stavanger
 e-mail: petter @ giske-as.no

© Alle rettigheter tilhører utvørende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

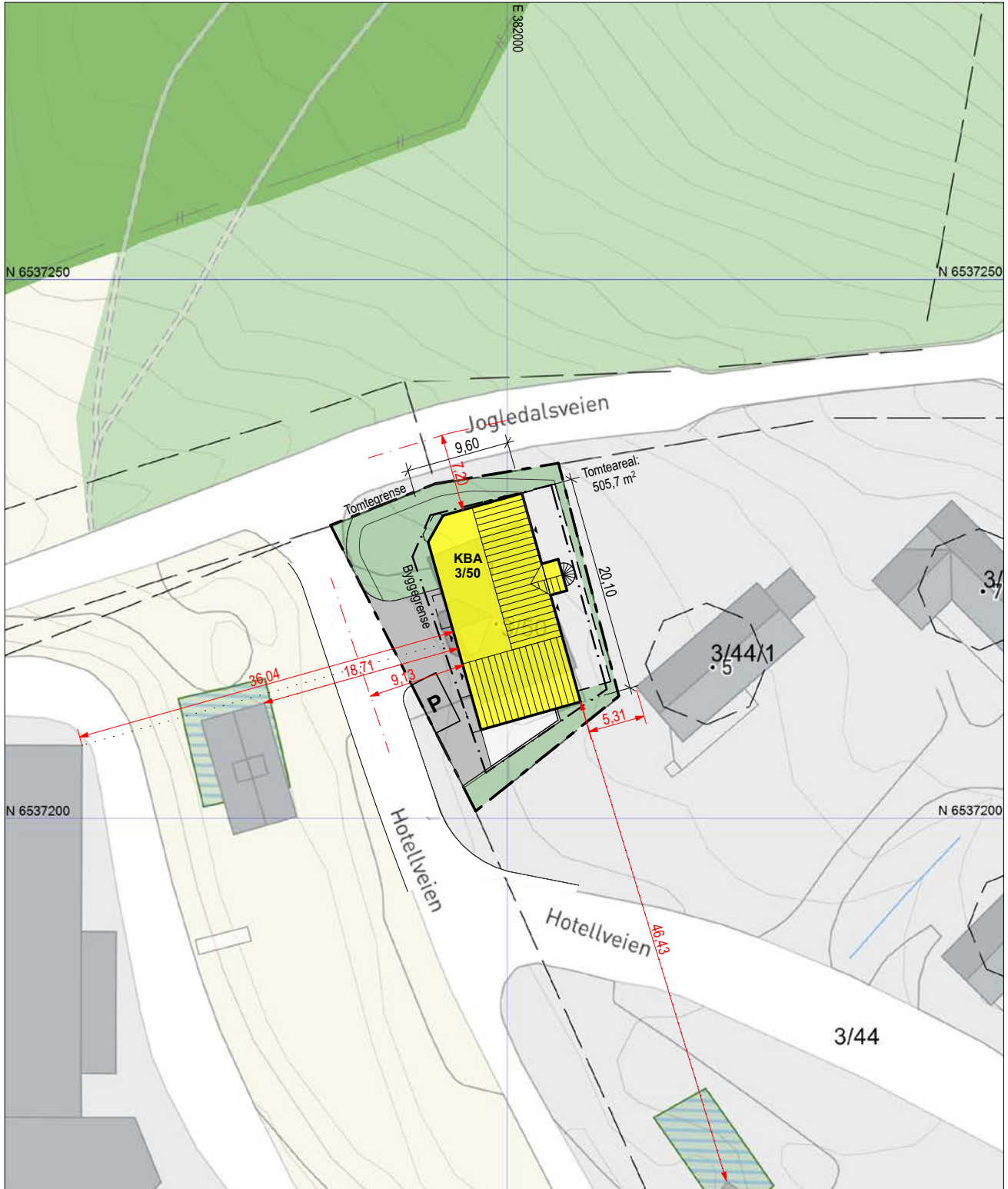


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.01.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Giske
arkitektkontor

GISKE ARKITEKTKONTOR
Gamle Forusveien 14A, 4031 Stavanger, Norge
Tlf.: 993 21 382 E-mail: petter@giske-as.no
http://www.giske-as.no

ABACUS

ABACUS AS
SIV. ARK. MNAL ARKITEKTBEDRIFTENE
Steinkargata 30, 4006 Stavanger, Norge
Tlf: 483 06 000 E-mail: dag@abacus-arkitekter.no

Tegning

Situasjonsplan

Sirdal høyfjellshotell

Hotellveien 1-3, Tjørhom

Prosjektnr..
2023-16

Fase.
Skisse

Dato
08.01.2025

Sign.
DSB

Mål:
1:500

Godkjent
PG

Tegningsnr..
A10-1

Tegning
A4
(210 x 297)

[← Tilbake til søk](#)

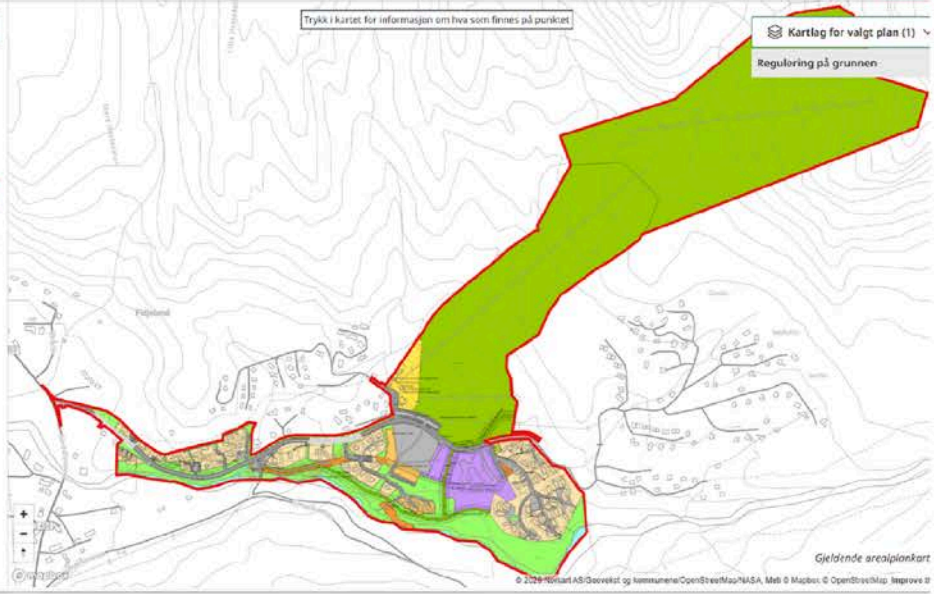
Vis naboplaner

Fidjeland - Kvednhusbakken, Jøgedalen

Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal arealplanid: 4228_2009016
Planstype: Detaljregulering
Ikrafttredelsesdato: 11.09.2014
Sist behandlet: 16.10.2024

[Gå til plandetaljer](#)



SAMEIEAVTALE

Vedtekter for boligsameiet Hotellveien 1-3 gnr/bnr 3/50

§1 – Eierandelen

Hotellveien 1-3 Tjørhom i Sirdalen er et sameie mellom eierne av seksjonene. De ideelle andelene som igjen knytter seg til bruks- og disposisjonsrett til de 4 boenhetene i eiendommen, slik det fremgår av vedlagte plantegninger.

§2 – Formål m.v.

Sameiets formål er å sikre eiernes interesser og å forestå administrasjonen av hele eiendommen.

Sameierne hefter innbyrdes i forhold til sameiebrøken for sameiets forpliktelser. Det samme gjelder for rettighetene.

§3 – Bruk av seksjonene, omsetning, fremleie etc,

Sameierne har den fulle disposisjon- og råderett over sine respektive andeler slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes, eller disponeres på annen måte, herunder salg og fremleie.

Eierne er forpliktet til, ved salg og fremleie, å sørge for at kjøper/leier deltar på lik linje med de øvrige eiere i felles tiltak.

Beboerne må overholde et eventuelt vedtatt husordensreglement, som bl.a. kan inneholde bestemmelser om renhold og fellesarealer med mer.

Eierne/brukerne må ikke bruke andelen på en slik måte at det er til sjenanse for de øvrige beboerne.

§4 – Vedlikehold-felles anlegg

Det indre vedlikehold av boenhetene påhviler i sin helhet den enkelte eier, herunder også vedlikehold av vinduer med glass, rammer, karmen og ytter/terrassedør.

Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller til sjenanse for den annen sameier. Ytre vedlikehold og vedlikehold av fellesrom bæres av sameiet i fellesskap i forhold til sameiebrøkenes størrelse. Dette gjelder dog ikke utbedring av skade som skyldes uaktsomhet fra sameiernes side, eller personer som disse har gitt adgang til i sin seksjon.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold herunder hage/gårdsplass, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Endringer av det utvendige arrangement på bygningen, så som markiser etc. og forandringer av bygningenes fasade, skal på forhånd godkjennes av sameierne.

§5 – Terrasse

Tomten er felles, men Seksjon nr.1 har privat terrasse på bakkenivå på felles tomt, som vist på tegning.

§6 – Fellesutgifter m.m

Fellesutgifter knyttet til eiendommen, samt et rimelig beløp til eventuelt vedlikeholdsfond skal dekkes forholdsmessig av eierne.

Sameierne bestemmer i fellesskap om der skal innbetales et månedlig beløp til dekning av ovennevnte felles utgifter, og om det skal avsettes midler til et vedlikeholdsfond.

Ingen av eierne må sette i verk tiltak som kan påføre den annen eier betydelige økonomiske forpliktelser som ikke er nødvendige for driften av eiendommen.

Oppstår uenighet i saker som gjelder felles vedlikehold og lignende avgjøres dette ved voldgift i henhold til punkt 7.

§ 7 – Mislighold-voldgift

Dersom en beboer gjør seg skyldig i grovt eller gjentatte vesentlige mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art så kan de andre sameiere kreve at boligen fraflyttes med 30 dagers varsel.

Eventuell tvist avgjøres ved voldgift av en voldgiftsnemd med 3 medlemmer, alle oppnevnt av eiendommens verneeting.

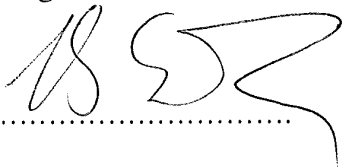
Foranstående vedtekter vedtas av undertegnede sameiere som bindende for de og deres rettsetterfølgere.

Forhold som ikke er omhandlet i denne sameieavtalen reguleres av lov om eierseksjoner.

§ 8 – Styret


Alle seksjonene skal ha en representant i styret i sameiet.

Stavanger 10.11.25


.....

Energirapport

Dato: 11.04.2025

Salgsordrenr:	50251069-01	
Prosjektnr.:	5025169. (K-pakke 5023409)	
Prosjektnavn.:	Sirdal Høyfjellshotell, leilighetsbygg.	
Bygningskategori:	Småhus	
Kunde:	XL-Bygg Hillevåg (v/ Kim Einar)	
Ref.:	TS-byggtjenester AS v/ Thor Steinar	
Rev.:	10.04.2025: -endret YV mot terreng i u-etg. -endret YV over terreng i u-etg. -endret vegg mellom leil A og garasje -endret vegger mellom boenhetene -korrigert tilluft i driftstiden -endret temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	
Utført av:	Pretre AS	Sign.:
	v/ Terje	

Innhold:

- Grunnlag for beregningen
- Oppsummering
- Sammendrag forutsetninger lagt til grunn i rapporten
- Info om utskrifter i Simien
- Vedlegg:
 - Evaluering mot TEK 17
 - Energimerkesimulering
 - Årssimulering

Grunnlag for beregningen:

Energiberegningen er utført ved hjelp av energiberegningsprogrammet Simien, versjon 6.

Evaluering mot TEK 17.

Beregningen samsvarer med:

NS-3940 Areal- og volumberegninger.

NS-3031 Beregning av bygningers energiytelse - metode og data.

U-verdier hentet fra Sintef Byggforsk / produktdatablad/annen dokumentasjon.

Oppsummering:

Bygningen består av 4 boenheter med garasjelegger i underetasjen. Garasjelegget er uoppvarmet og dermed ikke en del av energiberegningen. Gulv i leilighet B og C, samt vegg i leil A vender mot garasjelegget. Disse er dermed beregnet som skillekonstruksjoner som vender mot uoppvarmet areal.

Resultatene av energiberegningen oppfyller kravene til TEK 17, § 14-2 (1) Energiramme.

Sammendrag forutsetninger lagt til grunn i rapporten

Bestillingsskjema energiberegning av: 20.03.2025

Beregninger er gjort iht. tegninger av: 08.01.2025 (arbeidstegninger av 10.03.2025


Plassering: Iht fasadetegninger.

Annet: Korrigeringer etter å ha mottatt nye arbeidstegninger datert 07.04.2025

Tabellen angir benyttede verdier i energiberegningen for oppfyllelse av krav i TEK 17 - §14. Detaljer vedrørende beregningen fremgår av programutskriften(e).

Bygningsdel:	U-verdi W/(m²K)	Beskrivelse
Gulv mot grunnen (leil. A)	0,18 (ekvivalent verdi 0,12)	Betongplate, 200mm EPS λ38
Yttervegg mot terreng, u-etg. (leil. A)	0,177 (ekvivalent verdi 0,15)	100mm isolasjon λ38 utvendig, kjerneisolert betong m/100mm isolasjon λ40.
Yttervegg over terreng, u-etg. (leil. A)	0,351	Kjerneisolert betong m/100mm isolasjon λ40.
Yttervegger 1 og 2 etg.	0,17	Asf.vindtett, 48x198 + 48x48, 250mm Glava mineralull λ34.
Vegg mot uoppvarmet garasje (leil. A)	0,351	Kjerneisolert betong m/100mm isolasjon λ40.
Gulv mot uoppvarmet garasje (leil. B og C)	0,225	250 mm betongdekke, 150mm isolasjon λ38 innvendig (over dekke).
Etasjeskille mellom oppvarmede leiligheter	2,8	250mm betongdekke
Vegger mellom boenheter	3,34	220mm betong
Tak	0,11	48mm sperr, 350mm Glava mineralull λ34
Dør	0,84	
Vindu	0,84	
Ventilasjon (balansert) m/varmebatteri	Verdi	
Spesifikk vifteeffekt (SFP)	1,5	Konf. leverandør
Varmegjenvinning %	0,82	Konf. leverandør
Tilluft i driftstiden m ³ /hm ²	1,34	
Annet	Verdi	
Kuldebroer W/(m ² K)	0,09	Bærekonstruksjon i betong, 100mm kuldebrobryter
Lufttetthet (lekkasjetall) 1/h	1,0	
Solavskjerming på vinduer (glass/solskjerming)	0,54 (i glass)	Det anbefales solskjerming på vinduer mot sør og vest
Romtemperatur	> 26°	Romtemperaturen er beregnet å kunne overstige 26° i sommerhalvåret. Det anbefales lukkevinduer i alle oppholdsrom.

Energikilde for oppvarming	Virkningsgrad	Oppvarming		Beskrivelse
		% rom	% vann	
Elektrisitet	0,92/0,98	85	100	El.kabler og-ovner/ VVB
Biobrensel	0,64	15	-	Pipe/vedovn

Energimerke: 	<p>Det forutsettes at ovennevnte krav oppfylles. Eier er selv ansvarlig for at bygningen blir registrert i energimerkesystemet iht. «Forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg».</p>
--	---

Info om utskrifter i Simien

Det er 5 utskrifter fra beregningsprogrammet Simien som kan vedlegges. Der er mye informasjon i de enkelte utskriftene. Under er en kortfattet oppsummering hvilke data som fremgår og hva de kan brukes til. Det er bestillingsskjema som angir hvilke rapporter som vedlegges.

Evaluering mot TEK

Her vises resultatet av energiberegningen og om den tilfredsstillt krav i forskrift. Røde linjer beskriver ikke oppfylte krav, mens grønt er ok. Der er 3 mulige måter å dokumentere oppfyllelse av krav i forskrift og det er nok at en av disse er ok. Det er linjen med samlet evaluering som angir om krav i byggeforskriften er oppfylt. En vil og finne de fleste inndata som er benyttet i beregningen

Energimerkesimulering

Her vil det fremgå hvilket energimerke boligen vil få hvis den bygges som forutsatt. Bokstaven angir hvor lite energi boligen trenger, fargen angir hvor miljøvennlig energikildene som benyttes er. En grønn A som da vil være plassert øverst til høyre i grafen er best. Det vil også fremkomme beregnet totalt energiforbruk for enheten, samt hvilken type energikilde som er lagt til grunn. Ved flere boenheter i bygget vil det bli utført flere simuleringer, altså energimerke for hver enhet. Enheter i samme bygg trenger ikke få samme energimerke. Hvis vedlagt bekreftelse på utførelsen sendes oss, kan vi oversende XML-fil av beregningen. Denne kan benyttes av hjemmelshaver ved innlogging i energimerkeordningen og lastes opp her. En vil da få utstedt offisielt energimerke av Enova.

NB! Forskriftskrav om energimerke er ikke oppfylt før bygget er registrert i offisielt register hos Enova.

Evaluering passiv-hus

NS 3700 angir krav til passiv-hus og lavenergiboliger. Evalueringen kontrollerer mot disse kravene i stedet for forskrift, mens data som fremkommer er mye det samme som fremkommer i evaluering mot TEK.

Resultater sommersimulering

For å kontrollere mot overoppheting av bygning må det foretas sommersimulering. Max innetemperatur er anbefalt å ikke overskride 26-27°C Det vil fremkomme hvilke fysiske tiltak som er nødvendige for å begrense temperaturen på gitte dager. Fysiske tiltak vil normalt være; lufting, utvendig eller innvendige persiener. En vil her og finne spesifikke data for alle bygningsdelene i bygget, så som solfaktor på vinduer, himmelretning på fasaden etc.

Resultater vintersimulering

Det vil her være kontroll mot installert effekt romoppvarming. Det fremkommer maksimalt beregnet effektbehov med gitt minimums innetemperatur. Simuleringen kan brukes til kontroll av dimensjonering av varmeanlegg.

En vil her og finne spesifikke data for alle bygningsdelene i bygget, så som solfaktor på vinduer, himmelretning på fasaden etc.



Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 13:33 11/4-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Pretre AS
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi
Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell
Sone: leil A; leil B; leil C; leil D;

Resultater av evalueringen	
Evaluering av	Beskrivelse
Energiltak	Bygningen tilfredsstiller ikke kravene til energiltak i §14-2 (2)
Varmetapsramme	Bygningen tilfredsstiller ikke omfordeling energiltak (varmetapstall) ihht. §14-2 (2)
Energiramme	Bygningen tilfredsstiller energirammen ihht. §14-2 (1)
Minstekrav	Bygningen tilfredsstiller minstekravene i §14-3
Luftmengder ventilasjon	Luftmengdene tilfredsstiller minstekrav gitt i NS3031:2014 (tabell A.6)
Energiforsyning	Fossilt brensel benyttes ikke i oppvarmingsanlegget (§14-4)
Samlet evaluering	Bygningen tilfredsstiller byggeforskriftenes energikrav

Energiltak (§14-2 (2))		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Samlet glass-, vindus og dørrareal delt på bruksarealet [%]	18,7	25,0
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,19	0,18
U-verdi tak [W/m ² K]	0,11	0,13
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m ² K]	0,18	0,10
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m ² K]	0,84	0,80
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]	0,09	0,05
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	1,0	0,6
Årsmidlere temperaturvirkningsgrad varmegjenvinner ventilasjon [%]	82	80
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,50	1,50

Omfordeling energiltak (§14-2 (2), varmetapstall)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Varmetapstall yttervegger	0,14	0,12
Varmetapstall tak	0,06	0,07
Varmetapstall gulv på grunn/mot det fri	0,09	0,05
Varmetapstall glass/vinduer/dører	0,16	0,20
Varmetapstall kuldebroer	0,09	0,05
Varmetapstall infiltrasjon	0,06	0,03
Varmetapstall ventilasjon	0,08	0,09
Totalt varmetapstall	0,67	0,61



Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 13:33 11/4-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Pretre AS
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi
Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell
Sone: leil A; leil B; leil C; leil D;

Energiramme (§14-2 (1), samlet netto energibehov)	
Beskrivelse	Verdi
1a Beregnet energibehov romoppvarming	36,5 kWh/m ²
1b Beregnet energibehov ventilasjonsvarme (varmebatterier)	4,0 kWh/m ²
2 Beregnet energibehov varmtvann (tappevann)	29,8 kWh/m ²
3a Beregnet energibehov vifter	4,9 kWh/m ²
3b Beregnet energibehov pumper	0,0 kWh/m ²
4 Beregnet energibehov belysning	11,4 kWh/m ²
5 Beregnet energibehov teknisk utstyr	17,5 kWh/m ²
6a Beregnet energibehov romkjøling	0,0 kWh/m ²
6b Beregnet energibehov ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0,0 kWh/m ²
Totalt beregnet energibehov	104,0 kWh/m ²
Forskriftskrav netto energibehov	104,5 kWh/m ²

Minstekrav (§14-3)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,19	0,22
U-verdi tak [W/m ² K]	0,11	0,18
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m ² K]	0,18	0,18
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m ² K]	0,8	1,2
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	1,0	1,5

Energiforsyning (§14-4 (1))	
Beskrivelse	Verdi
Bruker fossilt brensel til oppvarming	Nei

Krav til isolering av rør, utstyr og kanaler (§14-3 (2))
Rør, utstyr og kanaler som er knyttet til bygningens varmesystem skal isoleres. Isolasjonstykkelsen skal være økonomisk optimal beregnet etter norsk standard eller en likeverdig europeisk standard. Dette er ikke en del av evaluering i SIMIEN og må derfor dokumenteres på annen måte.



Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 13:33 11/4-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Pretre AS
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi
Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell
Sone: leil A; leil B; leil C; leil D;

Krav til løsninger for energiforsyning i småhus (§14-4 (4))

Boenheter i småhus skal oppføres med skorstein.
Kravet til skorstein gjelder ikke dersom boenheten har vannbårent oppvarmingsanlegg
Kravet til skorstein gjelder ikke dersom årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus i NS3700:2013
Dette kravet er ikke en del av evalueringen i SIMIEN og må dokumenteres på annen måte

Energibudsjett reelle verdier (§14-2 (5))

Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	15727 kWh	44,6 kWh/m ²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	1755 kWh	5,0 kWh/m ²
2 Varmtvann (tappevann)	10503 kWh	29,8 kWh/m ²
3a Viffer	1724 kWh	4,9 kWh/m ²
3b Pumper	0 kWh	0,0 kWh/m ²
4 Belysning	4015 kWh	11,4 kWh/m ²
5 Teknisk utstyr	6177 kWh	17,5 kWh/m ²
6a Romkjøling	0 kWh	0,0 kWh/m ²
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m ²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	39902 kWh	113,2 kWh/m ²

Levert energi til bygningen (beregnet)

Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	39073 kWh	110,8 kWh/m ²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m ²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m ²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m ²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m ²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m ²
5 Biobrensel	3686 kWh	10,5 kWh/m ²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m ²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m ²
Totalt levert energi, sum 1-7	42759 kWh	121,3 kWh/m ²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m ²
Netto levert energi	42759 kWh	121,3 kWh/m ²



Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 13:33 11/4-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Pretre AS
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi
Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell
Sone: leil A; leil B; leil C; leil D;

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	258	
Areal tak [m ²]:	179	
Areal gulv [m ²]:	177	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	66	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	353	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	870	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,19	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,11	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,18	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,84	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	18,7	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,09	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	87	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	1,00	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	82	

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	82,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m ³ /hm ²]	1,34	
Luftmengde utenfor driftstiden [m ³ /hm ²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,91	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m ²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m ²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	



Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/data simulering: 13:33 11/4-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Pretre AS
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi
Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell
Sone: leil A; leil B; leil C; leil D;

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,54	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,28	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/0,92/1,00/0,90	

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Pretre AS
Kommentar	



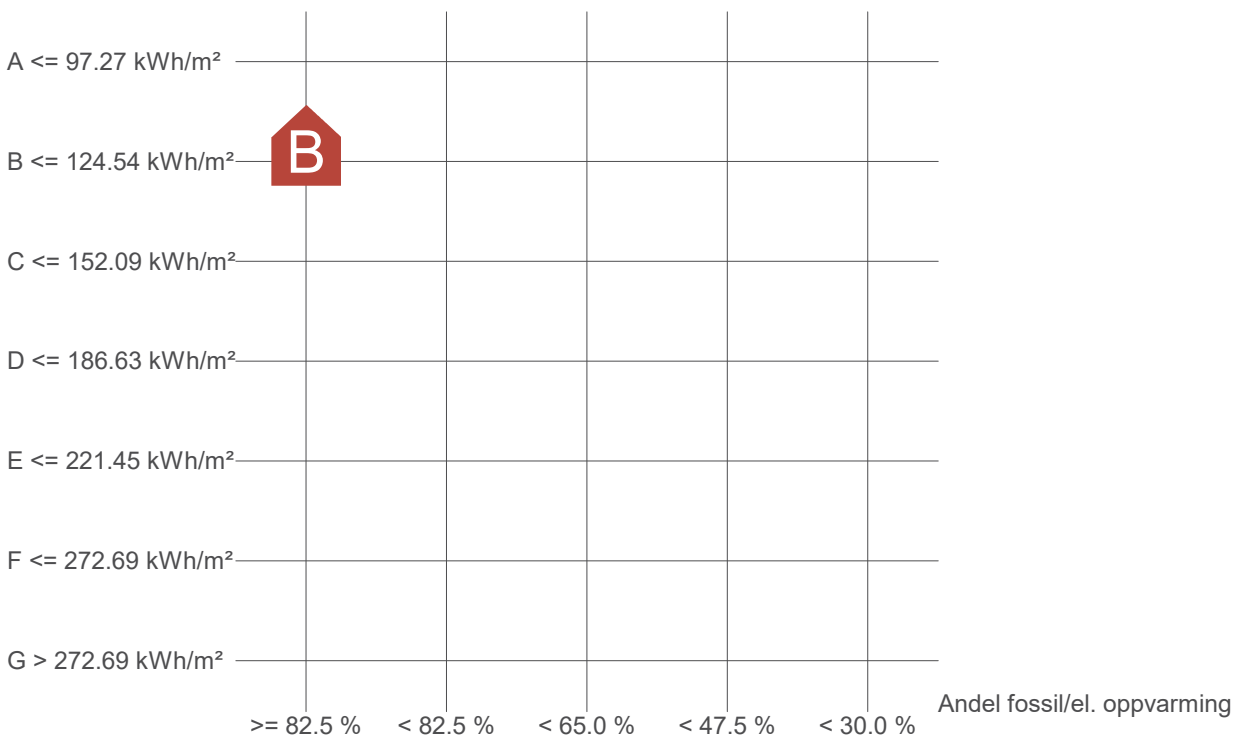
SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/data simulering: 13:34 11/4-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Pretre AS
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi
Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell
Sone: leil A; leil B; leil C; leil D;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 110.74 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 92.2 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	111 kWh/m ²
Energibruk lokalt klima	121 kWh/m ²



Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 13:34 11/4-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Pretre AS
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi
Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell
Sone: leil A; leil B; leil C; leil D;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	36035 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	3013 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	39048 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	258	
Areal tak [m ²]:	179	
Areal gulv [m ²]:	177	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	66	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	353	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	870	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,19	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,11	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,18	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,84	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	18,7	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,09	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	87	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	1,00	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	82	



Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 13:34 11/4-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Pretre AS
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi
Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell
Sone: leil A; leil B; leil C; leil D;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	82,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m ³ /hm ²]	1,34	
Luftmengde utenfor driftstiden [m ³ /hm ²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,91	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m ²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m ²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,54	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,28	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/0,92/1,00/0,90	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 13:34 11/4-2025

Programversjon: 6.019

Simuleringsansvarlig: Pretre AS

Firma: PreTre AS

Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi

Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell

Sone: leil A; leil B; leil C; leil D;

Inndata bygning		Verdi
Beskrivelse		
Bygningskategori		Småhus
Simuleringsansvarlig		Pretre AS
Kommentar		



SIMIEN

Resultater årssimulering

Simuleringsnavn: Årssimulering
Tid/dato simulering: 13:35 11/4-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Pretre AS
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi
Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell
Sone: Alle soner

Energipost	Energibudsjett	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming		15727 kWh	44,6 kWh/m ²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)		1755 kWh	5,0 kWh/m ²
2 Varmtvann (tappevann)		10503 kWh	29,8 kWh/m ²
3a Vifter		1724 kWh	4,9 kWh/m ²
3b Pumper		0 kWh	0,0 kWh/m ²
4 Belysning		4015 kWh	11,4 kWh/m ²
5 Teknisk utstyr		6177 kWh	17,5 kWh/m ²
6a Romkjøling		0 kWh	0,0 kWh/m ²
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)		0 kWh	0,0 kWh/m ²
Totalt netto energibehov, sum 1-6		39902 kWh	113,2 kWh/m ²

Energivare	Levert energi til bygningen (beregnet)	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.		39073 kWh	110,8 kWh/m ²
1b El. til varmepumpesystem		0 kWh	0,0 kWh/m ²
1c El. til solfangersystem		0 kWh	0,0 kWh/m ²
2 Olje		0 kWh	0,0 kWh/m ²
3 Gass		0 kWh	0,0 kWh/m ²
4 Fjernvarme		0 kWh	0,0 kWh/m ²
5 Biobrensel		3686 kWh	10,5 kWh/m ²
6. Annen energikilde		0 kWh	0,0 kWh/m ²
7. Solstrøm til egenbruk		-0 kWh	-0,0 kWh/m ²
Totalt levert energi, sum 1-7		42759 kWh	121,3 kWh/m ²
Solstrøm til eksport		-0 kWh	-0,0 kWh/m ²
Netto levert energi		42759 kWh	121,3 kWh/m ²



SIMIEN

Resultater årssimulering

Simuleringsnavn: Årssimulering

Tid/dato simulering: 13:35 11/4-2025

Programversjon: 6.019

Simuleringsansvarlig: Pretre AS

Firma: PreTre AS

Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi

Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell

Sone: Alle soner

Dekning av energibudsjett fordelt på energikilder						
Energikilder	Romoppv.	Varmebatterier	Varmtvann	Kjølebatterier	Romkjøling	El. spesifikt
El.	37,9 kWh/m ²	5,0 kWh/m ²	29,8 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	33,8 kWh/m ²
Olje	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²
Gass	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²
Fjernvarme	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²
Biobrensel	6,7 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²
Varmepumpe	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²
Sol	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²
Annen	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²
Sum	44,6 kWh/m ²	5,0 kWh/m ²	29,8 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²	33,8 kWh/m ²

Årlige utslipp av CO2		
Energivare	Utslipp	Spesifikt utslipp
1a Direkte el.	5079 kg	14,4 kg/m ²
1b El. til varmpumpesystem	0 kg	0,0 kg/m ²
1c El. til solfangersystem	0 kg	0,0 kg/m ²
2 Olje	0 kg	0,0 kg/m ²
3 Gass	0 kg	0,0 kg/m ²
4 Fjernvarme	0 kg	0,0 kg/m ²
5 Biobrensel	111 kg	0,3 kg/m ²
6. Annen energikilde	0 kg	0,0 kg/m ²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kg	-0,0 kg/m ²
Totalt utslipp, sum 1-7	5190 kg	14,7 kg/m ²
Solstrøm til eksport	-0 kg	-0,0 kg/m ²
Netto CO2-utslipp	5190 kg	14,7 kg/m ²



SIMIEN

Resultater årssimulering

Simuleringsnavn: Årssimulering

Tid/dato simulering: 13:35 11/4-2025

Programversjon: 6.019

Simuleringsansvarlig: Pretre AS

Firma: PreTre AS

Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi

Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell

Sone: Alle soner

Energivare	Kostnad kjøpt energi	
	Energikostnad	Spesifikk energikostnad
1a Direkte el.	31258 kr	88,7 kr/m ²
1b El. til varmepumpesystem	0 kr	0,0 kr/m ²
1c El. til solfangersystem	0 kr	0,0 kr/m ²
2 Olje	0 kr	0,0 kr/m ²
3 Gass	0 kr	0,0 kr/m ²
4 Fjernvarme	0 kr	0,0 kr/m ²
5 Biobrensel	2396 kr	6,8 kr/m ²
6. Annen energikilde	0 kr	0,0 kr/m ²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kr	-0,0 kr/m ²
Årlige energikostnader, sum 1-7	33654 kr	95,4 kr/m ²
Solstrøm til eksport	0 kr	0,0 kr/m ²
Netto energikostnad	33654 kr	95,4 kr/m ²



Simuleringsnavn: Årssimulering

Tid/datao simulering: 13:35 11/4-2025

Programversjon: 6.019

Simuleringsansvarlig: Pretre AS

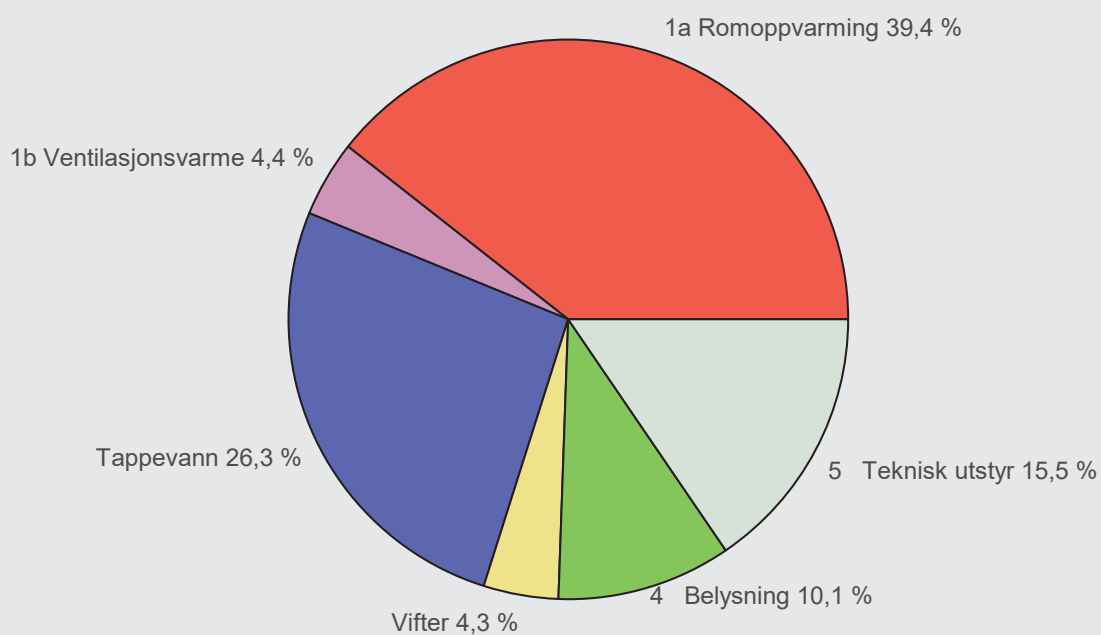
Firma: PreTre AS

Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi

Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell

Sone: Alle soner

Årlig energibudsjett

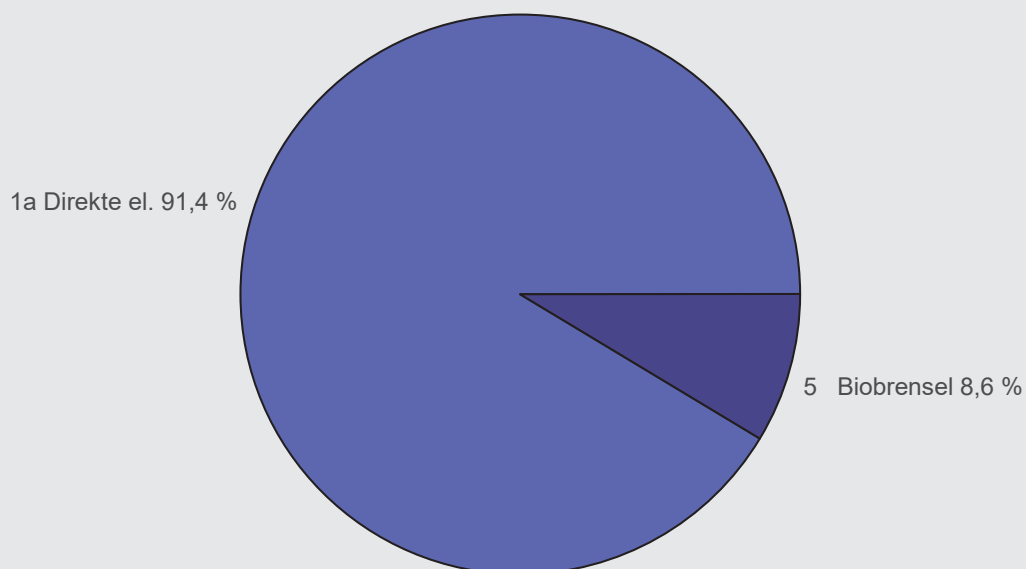


1a Romoppvarming	15727 kWh
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	1755 kWh
2 Varmtvann (tappevann)	10503 kWh
3a Vifter	1724 kWh
3b Pumper	0 kWh
4 Belysning	4015 kWh
5 Teknisk utstyr	6177 kWh
6a Romkjøling	0 kWh
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0 kWh
Totalt netto energibehov, sum 1-6	39902 kWh



Simuleringsnavn: Årssimulering
Tid/dato simulering: 13:35 11/4-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Pretre AS
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi
Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell
Sone: Alle soner

Levert energi til bygningen (beregnet)



1a Direkte el.	39073 kWh
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh
1c El. til solfangersystem	0 kWh
2 Olje	0 kWh
3 Gass	0 kWh
4 Fjernvarme	0 kWh
5 Biobrensel	3686 kWh
6. Annen energikilde	0 kWh
Totalt levert energi, sum 1-7	42759 kWh



Simuleringsnavn: Årssimulering

Tid/dato simulering: 13:35 11/4-2025

Programversjon: 6.019

Simuleringsansvarlig: Pretre AS

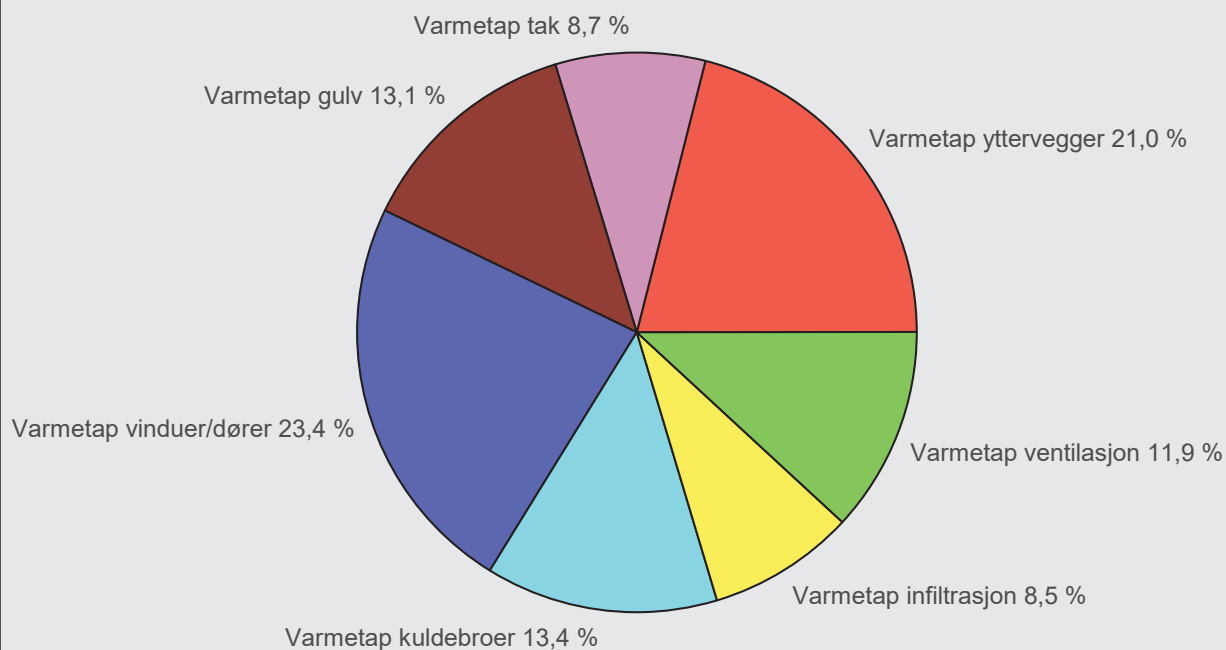
Firma: PreTre AS

Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi

Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell

Sone: Alle soner

Varmetapsbudsjett (varmetapstall)



Varmetapstall yttervegger	0,14 W/m ² K
Varmetapstall tak	0,06 W/m ² K
Varmetapstall gulv på grunn/mot det fri	0,09 W/m ² K
Varmetapstall glass/vinduer/dører	0,16 W/m ² K
Varmetapstall kuldebroer	0,09 W/m ² K
Varmetapstall infiltrasjon	0,06 W/m ² K
Varmetapstall ventilasjon	0,08 W/m ² K
Totalt varmetapstall	0,67 W/m ² K



SIMIEN

Resultater årssimulering

Simuleringsnavn: Årssimulering

Tid/dato simulering: 13:35 11/4-2025

Programversjon: 6.019

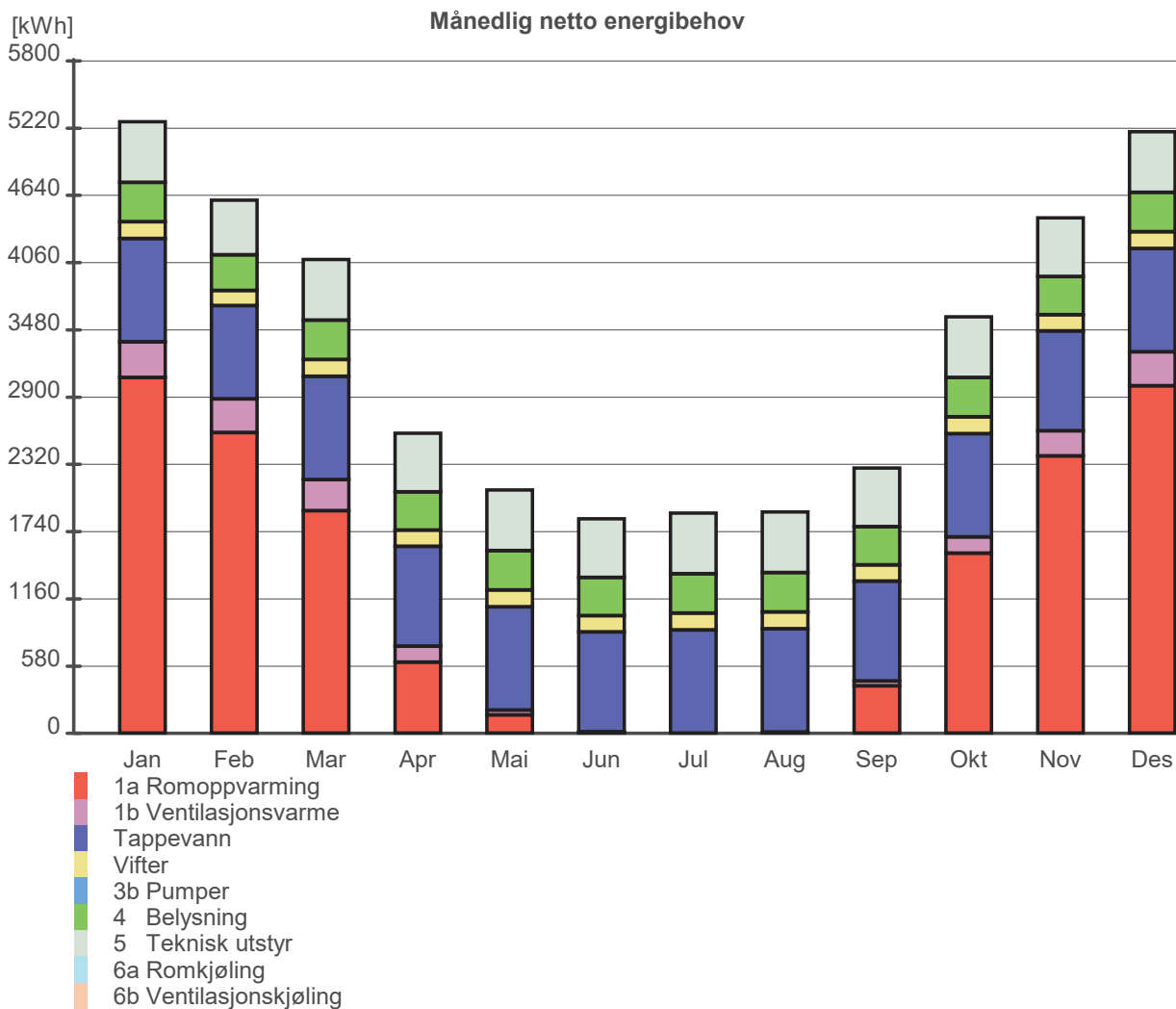
Simuleringsansvarlig: Pretre AS

Firma: PreTre AS

Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi

Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell

Sone: Alle soner





SIMIEN

Resultater årssimulering

Simuleringsnavn: Årssimulering

Tid/data simulering: 13:35 11/4-2025

Programversjon: 6.019

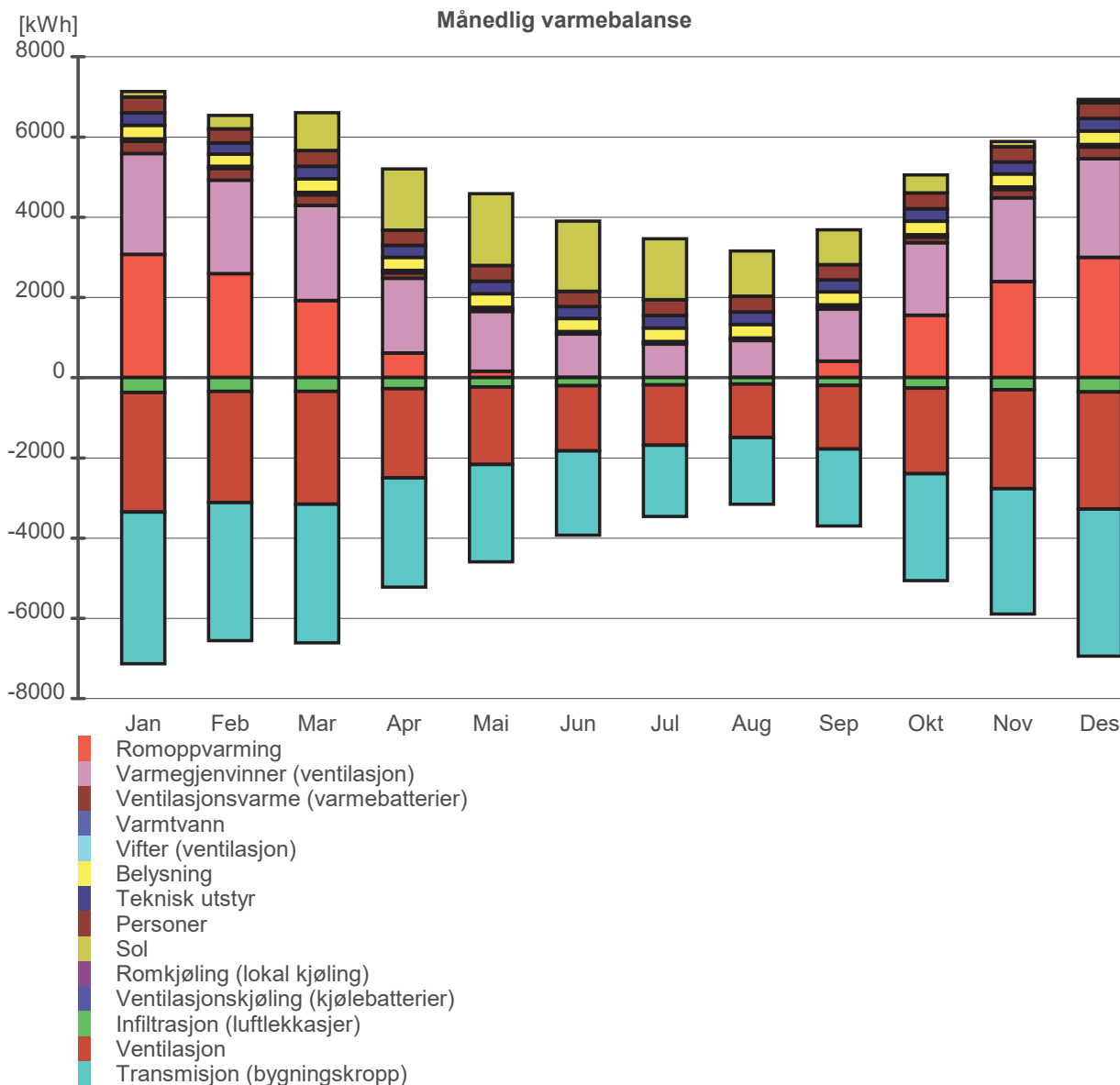
Simuleringsansvarlig: Pretre AS

Firma: PreTre AS

Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi

Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell

Sone: Alle soner





SIMIEN

Resultater årssimulering

Simuleringsnavn: Årssimulering

Tid/dato simulering: 13:35 11/4-2025

Programversjon: 6.019

Simuleringsansvarlig: Pretre AS

Firma: PreTre AS

Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi

Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell

Sone: Alle soner

Månedlige temperaturdata (lufttemperatur)						
Måned	Midlere ute	Maks. ute	Min. ute	Maks. sone	Min. sone	
Jan	-4,6 °C	3,1 °C	-15,9 °C	21,0 °C (leil D)	19,0 °C (leil A)	
Feb	-5,3 °C	3,7 °C	-16,1 °C	22,8 °C (leil D)	19,0 °C (leil A)	
Mar	-3,1 °C	5,9 °C	-13,1 °C	23,4 °C (leil D)	19,0 °C (leil A)	
Apr	1,7 °C	11,5 °C	-6,8 °C	25,6 °C (leil D)	19,0 °C (leil A)	
Mai	6,1 °C	17,2 °C	-3,2 °C	28,7 °C (leil D)	19,0 °C (leil A)	
Jun	9,6 °C	18,7 °C	0,3 °C	30,5 °C (leil D)	19,6 °C (leil A)	
Jul	12,0 °C	21,0 °C	3,3 °C	31,2 °C (leil D)	20,8 °C (leil A)	
Aug	11,3 °C	20,7 °C	3,0 °C	28,3 °C (leil D)	19,7 °C (leil A)	
Sep	7,4 °C	16,6 °C	-1,2 °C	27,0 °C (leil D)	19,0 °C (leil A)	
Okt	2,7 °C	10,6 °C	-5,1 °C	23,9 °C (leil D)	19,0 °C (leil A)	
Nov	-0,9 °C	7,0 °C	-10,7 °C	22,2 °C (leil D)	19,0 °C (leil A)	
Des	-4,1 °C	4,2 °C	-14,6 °C	21,0 °C (leil D)	19,0 °C (leil A)	

Månedlige temperaturdata (operativ temperatur)						
Måned	Midlere ute	Maks. ute	Min. ute	Maks. sone	Min. sone	
Jan	-4,6 °C	3,1 °C	-15,9 °C	21,0 °C (leil A)	19,0 °C (leil A)	
Feb	-5,3 °C	3,7 °C	-16,1 °C	22,3 °C (leil D)	19,0 °C (leil A)	
Mar	-3,1 °C	5,9 °C	-13,1 °C	22,8 °C (leil D)	19,1 °C (leil A)	
Apr	1,7 °C	11,5 °C	-6,8 °C	24,8 °C (leil D)	19,2 °C (leil A)	
Mai	6,1 °C	17,2 °C	-3,2 °C	28,2 °C (leil D)	19,4 °C (leil A)	
Jun	9,6 °C	18,7 °C	0,3 °C	29,8 °C (leil D)	20,8 °C (leil A)	
Jul	12,0 °C	21,0 °C	3,3 °C	30,5 °C (leil D)	21,0 °C (leil A)	
Aug	11,3 °C	20,7 °C	3,0 °C	27,6 °C (leil D)	20,1 °C (leil A)	
Sep	7,4 °C	16,6 °C	-1,2 °C	26,2 °C (leil D)	19,5 °C (leil D)	
Okt	2,7 °C	10,6 °C	-5,1 °C	23,2 °C (leil D)	19,1 °C (leil A)	
Nov	-0,9 °C	7,0 °C	-10,7 °C	21,8 °C (leil D)	19,0 °C (leil A)	
Des	-4,1 °C	4,2 °C	-14,6 °C	20,9 °C (leil D)	19,0 °C (leil A)	



Simuleringsnavn: Årssimulering

Tid/dato simulering: 13:35 11/4-2025

Programversjon: 6.019

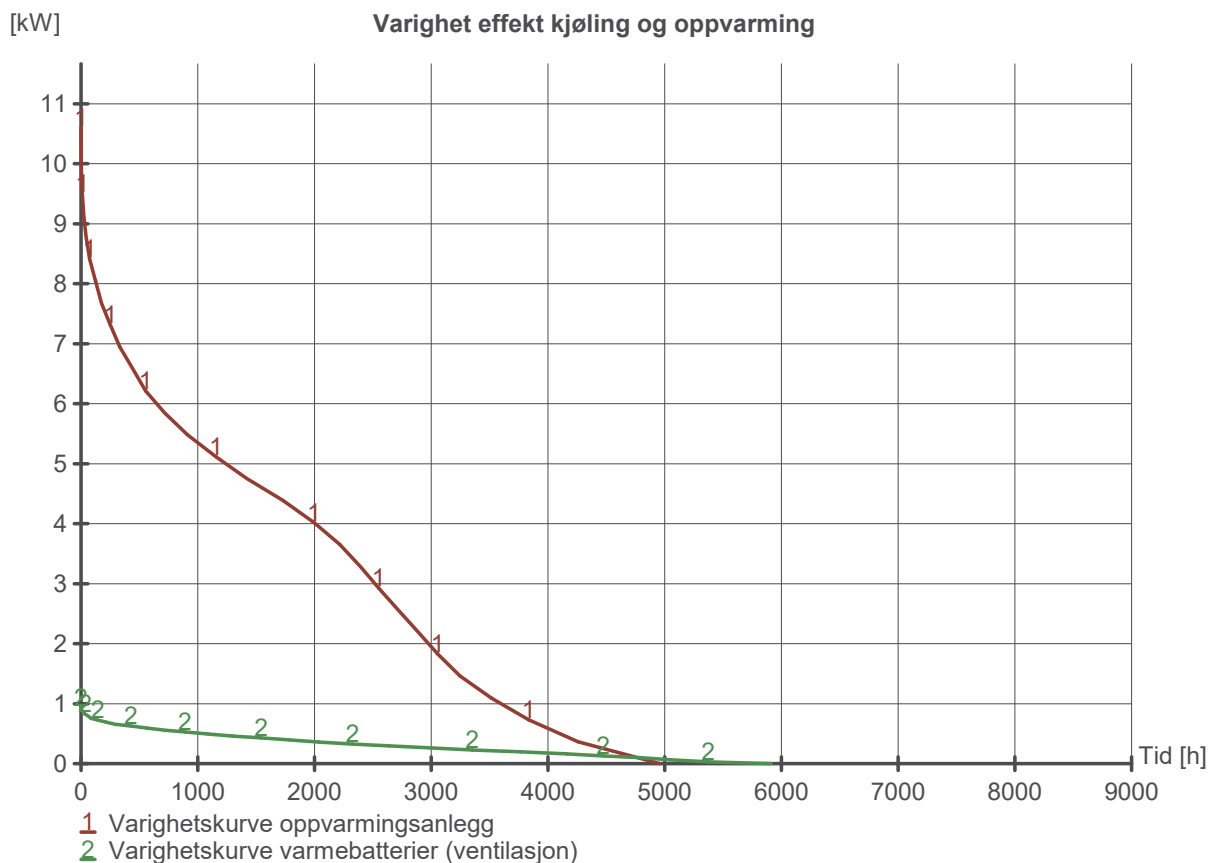
Simuleringsansvarlig: Pretre AS

Firma: PreTre AS

Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi

Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell

Sone: Alle soner



Dekningsgrad effekt/energi oppvarming	
Effekt (dekning)	Dekningsgrad energibruk
9,9 kW (90 %)	100 %
8,8 kW (80 %)	100 %
7,7 kW (70 %)	99 %
6,6 kW (60 %)	96 %
5,5 kW (50 %)	91 %
4,4 kW (40 %)	82 %
3,3 kW (30 %)	68 %
2,2 kW (20 %)	50 %
1,1 kW (10 %)	29 %
Nødvendig effekt til oppvarming av tappevann er ikke inkludert	-



Simuleringsnavn: Årssimulering
Tid/dato simulering: 13:35 11/4-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Pretre AS
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi
Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell
Sone: Alle soner

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	258	
Areal tak [m ²]:	179	
Areal gulv [m ²]:	177	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	66	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	353	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	870	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,19	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,11	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,18	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,84	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	18,7	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,09	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	87	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	1,00	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	82	

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	82,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m ³ /hm ²]	1,34	
Luftmengde utenfor driftstiden [m ³ /hm ²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,91	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m ²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	0,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m ²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	



SIMIEN

Resultater årssimulering

Simuleringsnavn: Årssimulering
Tid/data simulering: 13:35 11/4-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Pretre AS
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi
Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell
Sone: Alle soner

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	0,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,54	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,28	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/0,92/1,00/0,91	

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Pretre AS
Kommentar	

Inndata klima	
Beskrivelse	Verdi
Klimasted	Kjerag
Breddegrad	59° 1'
Lengdegrad	6° 56'
Tidssone	GMT + 1
Årsmiddeltemperatur	2,8 °C
Midlere solstråling horisontal flate	93 W/m ²
Midlere vindhastighet	4,1 m/s



SIMIEN

Resultater årssimulering

Simuleringsnavn: Årssimulering
Tid/dato simulering: 13:35 11/4-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Pretre AS
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\Sirdal Høyfjellshotell, Hotellveien 1-3, Tjørhom – uten garasje 09.04.2025.smi
Prosjekt: Sirdal Høyfjellshotell
Sone: Alle soner

Inndata energiforsyning	
Beskrivelse	Verdi
1a Direkte el.	Systemvirkningsgrad romoppv.: 0,92 Systemvirkningsgrad varmtvann: 0,98 Systemvirkningsgrad varmebatterier: 0,92 Kjølefaktor romkjøling: 2,50 Kjølefaktor kjølebatterier: 2,50 Energipris: 0,80 kr/kWh CO2-utslipp: 130 g/kWh Andel romoppvarming: 85,0% Andel oppv, tappevann: 100,0% Andel varmebatteri: 100,0 % Andel kjølebatteri: 100,0 % Andel romkjøling: 100,0 % Andel el, spesifikt: 100,0 %
5 Biobrensel	Systemvirkningsgrad romoppv.: 0,64 Systemvirkningsgrad varmtvann: 0,64 Systemvirkningsgrad varmebatterier: 0,61 Kjølefaktor romkjøling: 2,50 Kjølefaktor kjølebatterier: 2,50 Energipris: 0,65 kr/kWh CO2-utslipp: 30 g/kWh Andel romoppvarming: 15,0% Andel oppv, tappevann: 0,0% Andel varmebatteri: 0,0 % Andel kjølebatteri: 0,0 % Andel romkjøling: 0,0 % Andel el, spesifikt: 0,0 %

Inndata ekspertverdier	
Beskrivelse	Verdi
Konvektiv andel varmetilskudd belysning	0,30
Konvektiv andel varmetilsk. teknisk utstyr	0,50
Konvektiv andel varmetilskudd personer	0,50
Konvektiv andel varmetilskudd sol	0,50
Konvektiv varmoverføringskoeff. vegger	2,50
Konvektiv varmoverføringskoeff. himling	2,00
Konvektiv varmoverføringskoeff. gulv	3,00
Bypassfaktor kjølebatteri	0,25
Innv. varmemotstand på vinduruter	0,13
Midlere lufthastighet romluft	0,15
Turbulensintensitet romluft	25,00
Avstand fra vindu	0,60
Termisk konduktivitet akk. sjikt [W/m ² K]:	20,00

Nabolagsprofil

Hotellveien 1C

Høyde over havet

664 m

Offentlig transport

✈ Stavanger Sola 1 t 34 min 🚗

🚗 Fidjeland 16 min 🚶
Linje 883 1.5 km

Avstand til byer

Sandnes 1 t 23 min 🚗

Stavanger 1 t 39 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Sirdal, Norway 8 min 🚗

🚗 Joker Sinnes 12 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 9 m
- 113 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Fidjeland skitrekke
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrekke i anlegget: 3

Aktiviteter

Sirdal Fjellgolf 5 min 🚗

Mountain Cart 14 min 🚗

Sirdal skiskole 14 min 🚗

Høyt & Lavt Sirdal 14 min 🚗

Sport

🏠 Sinnes skule 8 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, svømmehall 8 km

🏠 Tjørhom grendehus 16 min 🚗
Ballspill, fotball 13.8 km

Dagligvare

Joker Fjellbutikken 7 min 🚗

Joker Sinnes 12 min 🚗
PostNord 10.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

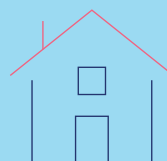
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0082/26

Adresse: Hotellveien 1C, 4443 TJØRHOM, gnr. 3, bnr. 50,
snr. 3 i Sirdal kommune.

Kontaktperson: Aina Trovåg

Tlf: 988 09 072

Epost: at@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/