



HIGHLAND LODGE

Utleieavtale mellom Highland Lodge AS, org. nr. 919 543 604

og

1. PARTER

Highland Lodge Fjellandsby AS (heretter benevnt HL) er en del av Geilogruppen AS, som drifter Vestlia Resort, Bardøla Fjelltun og Highland Lodge. Geilogruppen driver i tillegg restauranter, badeland, treningscenter, SPA og velværesenter.

(heretter benevnt Eier) eier seksjon i sameiet Highland Fjellandsby (gnr. 65 bnr. 119 i Hol kommune).

2. BAKGRUNN

Eiendommen skal iht. reguleringsplan (Detaljregulering Highland Lodge – Geilo) driftes etter Hol kommunes retningslinjer og prinsipper for eiendommer med formål turistbedrift. HL skal i henhold til denne avtalen stå for kommersiell utleie av seksjonen i tråd med forutsetningene i reguleringen.

3. AVTALENS OMFANG OG GJENSTAND

- 3.1 Avtalen gjelder for utleieenheten som spesifisert i denne avtalen pkt. 1.
- 3.2 HL sørger for at gjester får adgang til de områder avtalen gjelder.
- 3.3 Utleieenheten skal holde god standard og være egnet for kommersiell utleie, jf. pkt.7. Utleieenheten skal ha inventar og en standard som følger HLs kravspesifikasjon (se eget vedlegg). Dersom utleieenheten ikke oppfyller kravene, vil den ikke bli leid ut. Alt som er markedsført som inkludert i utleieenheten skal fungere etter hensikten. Inventarliste skal rammes inn og henges lett synlig på veggen i utleieenheten.

4. AVTALENS VARIGHET/OPPSIGELSE

- 4.1 Avtalen løper fra signering, og begge parter har oppsigelsesfrist på 12 måneder.
- 4.2 Ved vesentlig mislighold, kan avtalen heves med umiddelbar virkning.

5. DET ØKONOMISKE MELLOMVÆRENDE

- 5.1 Losjiinntekter fra utleie (eks. mva.) som innvinnes av HL, fordeles likt mellom Eier og HL.
- 5.2 HLs utleie av utleieenheten baseres på veiledende priser for den enkelte utleieenhet. HL står basert på sin markedskunnskap fritt til å endre sine veiledende priser, og til å leie ut enheten til kampanjepriser eller rabatterte priser til for eksempel turoperatører. Minimum vederlag til Eier utgjør NOK 600 for toroms leilighet, NOK 800 for tre-roms leilighet og NOK 1400 for fire- og femroms leiligheter.
- 5.3 Dersom Eiers utleie anses som næringsvirksomhet vil merverdiavgift tilkomme avregningen mellom eier og HL. Eier plikter å gi HL opplysninger om eventuell registrering i merverdiavgiftsregisteret.
- 5.4 Dersom det skulle bli innført nye tillegg på leien offentlige myndigheter som medfører at det økonomiske mellomværende etter avtalen endres, skal avtalen tilpasses den nye situasjonen. Partene skal informere hverandre så raskt som mulig dersom dette skjer.
- 5.5 Oppgjør for leieinntekter avregnes månedlig mellom Eier og HL, og forfaller til betaling 21 dager etter den enkelte måneds utløp.
- 5.6 Eier vil ikke motta vederlag for perioder der utleieenheten ikke har vært utleid.

6. RETTEN TIL KOMMERSIELL UMLEIE – EGENBRUK

- 6.1 HL og Geilogruppen har enerett til kommersiell markedsføring og utleie (booking) av enheten, og utleie vil skje i Highland Lodge Fjellandsby sitt navn. Utlån direkte fra Eier håndteres som egenbruk.
- 6.2 Enheten vil være tilgjengelig for booking i det åpne markedet 12 måneder frem i tid (rullerende) og evt. for en lenger periode etter egen avtale. Eier har ansvar for å melde inn egenbruksperioder via booking. Dersom Eiers behov endres skal HL i rimelig utstrekning utvise fleksibilitet for å frigjøre utleieenheten for egenbruk. Eier skal gi beskjed om avbestilling av egenbruk i så god tid, slik at utleieenheten holdes tilgjengelig for utleie i størst mulig utstrekning.

7. EIERS ANSVAR (OG SAMEIET)

- 7.1 Avtalen er begrenset til å gjelde HL sin formidling og håndtering av utleien, og begrenser ikke Eiers ansvar og forpliktelser som eier av utleieenheden. Det betyr blant annet at:
- 7.1.1 Eier har det fulle vedlikeholdsansvaret for utleieenheden, og skal sørge for at den til enhver tid egner seg for utleie, og er i samsvar med kravene som følger av denne avtalen. Eier skal blant annet dekke løpende reparasjoner og vedlikehold av bygning (sameiet) og inventar, herunder brannvarsling og slukkeutstyr samt komplettering av utstyr i leiligheten.
 - 7.1.2 Eier skal sørge for at utleieenheden oppfyller de til enhver tid gjeldende offentlig-rettslige krav og de krav som gjelder for den virksomheten som drives i samsvar med denne avtalen.
 - 7.1.3 Eier skal holde utleieenheden forsikret (fullverdig bygningsforsikring via sameiet og innboforsikring).
 - 7.1.4 Eier skal til enhver tid dekke kostnader til strøm, WiFi, renovasjon, kommunale avgifter og felleskostnader i sameiet, samt oppfylle eventuelle offentlige pålegg. Leiligheten skal tilby et bredt utvalg TV-kanaler.
- 7.2 Etter Eiers egenbruk benyttes HLs renholdstjeneste som foretar gjennomgang og evt. nødvendig ekstra renhold. Eier blir belastet pr. påbegynte kvarter for dette. Eier kan bestille sluttvask etter egenbruk (se prisliste).
- 7.3 Utleieenheden kan ha særpreg, men skal ikke pyntes med personlige eiendeler, fotografier ol. i utleieperioden. Før en utleieperiode skal Eier fjerne personlige eiendeler fra utleieenheden. Dyner og puter er en del av inventarkravet (se egen liste).
- 7.4 Eier skal ha gyldig avtale med Sameiet Highland Lodge som sikrer gjester adgang til hovedhuset med lekerom, trimrom og badeanlegg mv. (inkludert de første to år etter overtagelse).

8. HL SITT ANSVAR

- 8.1 HL skal markedsføre Highland Lodge Fjellandsby som det optimale feriestedet hele året og markedsføre leilighetene i en bredde av kanaler, samt administrere kommersiell utleie.
- 8.2 HL sin andel av leiesummen inkluderer kostnader til markedsføring, resepsjonstjeneste, rengjøring av leiligheten ved ekstern utleie, samt sengetøy, håndklær såpe, toalettpapir og annet forbruksmateriell.

- 8.3 Dersom leiligheten påføres skader av gjester, er HL erstatningsansvarlig for de skader som er påført. Alminnelig slit og elde som følge av påregnelig bruk aksepteres. HL skal ellers behandle utleieenheden slik at ikke skade eller unødig slitasje oppstår. Dersom skade oppstår skal det informeres begge veier, til eier for informasjon og til HL for utførelse av reparasjon/nyinnkjøp.
- 8.4 Leietaker skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler.

9. DIVERSE

- 9.1 Røyking er ikke tillatt i utleieenheden.
- 9.2 Husdyr er ikke tillatt ved HL sin utleie av leiligheten. HL skal gjøre leietaker oppmerksom på dette. Dette gjelder om Eier selv har husdyr eller ikke. Enheter hvor eier selv ikke har husdyr merkes som allergivennlige.
- 9.3 Dersom enheten har garasje plass vil dette bli markedsført og ha innvirkning på leieinntektene.

- Leiligheten er allergivennlig.
- Leiligheten disponerer parkeringsplass.
- Lader for el-bil er tilgjengelig.

Personnummer/organisasjonsnummer:

Kontonummer:

Geilo