



HIGHLAND LODGE

UTLEIEAVTALE

Mellom

HIGHLAND LODGE AS (HL) org.nr. 919 543 604,

Del av GEILOGRUPPEN som også inkluderer Vestlia Resort, Bardøla Høyfjellshotell
og er aktør i Visit Geilo og Geilo Booking

som kommersielle utleiere

Og

Leilighetseier (Eier): _____ av leilighet nr. _____ i Sameiet Highland Lodge Hll
(SHL2)

Gnr. **64** Bnr. **177** Snr. _____ i Hol kommune

0. Bakgrunn

Det er ønskelig for både SHL2 og HL å ha kontroll på utleie av eierseksjonene i SHL2 av hensyn til alle parter, både hva angår komfort, sikkerhet, trygghet og økonomiske og kvalitetsmessige garantier.

Samtidig stilles det krav fra Hol kommune om organisert utleie i næring, med bl.a. resepsjonstjeneste og vakthold av bygningsmasse og andre forhold som er knyttet til sikkerhet og komfort for brukerne, både seksjonseiere, leietakere og gjester. Dette krever fysisk tilstedeværelse og resepsjon for utleiepartner (HL), som allerede er på plass til enhver tid, alle årets dager.

Dertil kommer ivaretagelse av brannforskrifter, brannforebygging og rømningsveier og generell sikkerhet for brukerne. HL har godkjent brannvarslingssystem, brannrunder i alle bygninger 24 timer i døgnet og brannøvelser i hht forskriftene.

1. Avtalens omfang og gjenstand

- 1.1 Avtalen gjelder for utleieenheten som spesifisert på side 1.
- 1.2 HL sørger for at gjester får adgang til de områder avtalen gjelder.
- 1.3 Utleieenheten skal holde god standard og egne seg for utleie. Utleieenheten skal ha inventar og en standard som følger en kravspesifikasjon. Se eget vedlegg. Holder ikke leiligheten den standarden som kreves, vil den ikke bli leid ut. Alt som er markedsført som inkludert i utleieenheten skal fungere etter hensikten. Liste over inventar skal rammes inn og henges lett synlig på veggen i utleieenheten.

2. Avtalens varighet/oppsigelse

- 2.1 Avtalen løper fra signert dato, og begge parter har oppsigelsesfrist på 6 mnd.
- 2.2 Avtalen kan sies opp i avtaleperioden med umiddelbar virkning ved vesentlig mislighold som gir grunnlag for å heve avtalen.

3. Det økonomiske mellomværende

- 3.1 Netto losjinntekter fra utleie eks. mva., fordeles med 50 % til Eier og 50 % til HL.
- 3.2 Highland Lodge H2 er en attraktiv del av Geilogruppen og skal gi gode priser, og godt belegg. HLs utleie av utleieenheten baseres på veiledende priser for den enkelte utleieenheter innenfor kategorien suite/leilighet. 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 tilbakeleiesum er netto pr. døgn kr 600,- for 2 roms, kr 800,- for 3 roms og kr 1100,- for 4/5 roms.
- 3.3 Dersom Eiers utleie anses som næringsvirksomhet vil avregning mellom eier og HL gjøres med mva. Eier plikter å gi HL opplysninger om enhetene er merverdiavgifts registrert.
- 3.4 Dersom det under avtalens løpetid skulle komme nye tillegg på leien fra stat eller kommune 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.
- 3.5 Oppgjør for leieinntekter avregnes månedlig mellom Eier og HL, og forfaller til betaling 14 dager etter den enkelte måneds utløp.
- 3.6 Eier har ikke rett på noen utbetaling for perioder der utleieenheten ikke er utleid.

4. Retten til kommersiell utleie – egenbruk

- 4.1 HL og Geilogruppen har enerett til kommersiell markedsføring og utleie (booking) av enheten, og alt vil være i HL sitt navn overfor markedet overfor kunden. Utlån/leie direkte fra Eier håndteres som egenbruk med de priser og regler som da gjelder.
- 4.2 Egenbruksperioden bør meldes inn i god tid, senest 6 måneder på forhånd via egen eierbooking på www.highlandlodge.no. (her er også til enhver tid oppdaterte priser på tilleggstjenester mm). Enheten vil være tilgjengelig for booking i det åpne markedet nærmeste 6 måneder (rullerende) ev. også på lengre sikt i de tilfeller vi gjør avtale om dette. Uansett vil fleksibilitet være gjeldene og HL vil gjøre sitt beste for å sørge for at leiligheten stilles til disposisjon for Eier dersom endringer oppstår.

5. Eiers ansvar (og sameiet)

- 5.1 Avtalen er begrenset til å gjelde HLs formidling og håndtering av utleien, og begrenser ikke Eiers ansvar og forpliktelser som Eier av utleieenheten. Det betyr blant annet at:
 - 5.1.1 Eier har det fulle vedlikeholdsansvaret for utleieenheten, 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(sameie) og inventar, herunder brannvarsling og slukkeutstyr samt komplettering av utstyr i leiligheten.
 - 5.1.2 Eier skal sørge for at utleieenheten oppfyller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav og for den virksomheten som drives i samsvar med denne avtalen.
 - 5.1.3 Eier skal holde utleieenheten sin forsikret (fullverdi bygning via sameiet, innbo selv).
 - 5.1.4 Eier skal til enhver tid dekke kostnader til strøm, wifi, renovasjon, kommunale avgifter og felleskostnader i sameiet, samt oppfylle eventuelle offentlige pålegg.
- 5.2 Utleieenheten kan ha sitt særpreg, men skal ikke pyntes med personlige eiendeler, fotografier og lignende i utleieperioden. Før en utleieperiode skal Eier fjerne personlige eiendeler og eventuelt eget sengetøy fra utleieenheten.
- 5.3 Eier må ha gyldig «tilgangsavtale» med Sameiet Highland Lodge som sikrer at gjestene har adgang til hovedhuset med lekerom, trimrom og badeanlegg mm.

6. HLs ansvar

- 6.1 HL skal markedsføre Highland Lodge H2 som det optimale feriestedet hele året og markedsføre leilighetene i en bredde av kanaler, samt administrere utleieforholdet fullt ut.
- 6.2 HL kontrollerer leiligheten etter Eier sin egenbruk og foretar ev. nødvendig ekstra renhold og belaster Eier pr. påbegynte halvtim. for dette. Det er også mulig å bestille sluttvask etter Eier sitt eget opphold (se prisliste).
- 6.3 HLs andel av leiesummen inkluderer rengjøring av leiligheten ved utleie, samt sengetøy, håndklær såpe, toalettpapir, tabletter til oppvaskmaskin og annet forbruksmateriell.
- 6.4 Dersom leiligheten påføres skader av gjester, er HL ansvarlig for de skader som er påført. Alminnelig slit og elde som følge av påregnelig bruk aksepteres. HL skal ellers behandle utleieenheten 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.
- 6.5 Leietaker skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler.

7. Diverse

- 7.1 Røyking er ikke tillatt i utleieenheten.
- 7.2 Husdyr er ikke tillatt ved HLs utleie av leiligheten. HL skal gjøre leietaker oppmerksom på dette.

Denne avtalen foreligger i to likelydende, signerte eksemplarer – ett til hver av partene.

Sted; _____, dato; _____

Highland Lodge AS / Geilogruppen

Leilighetseier

Vedlegg:

- Kravspesifikasjon møbler og inventar.