

KOMMISSJONSAVTALE FOR UMLEIE

Denne avtalen («**Avtalen**») er inngått mellom

Trysilfjell AS («TAS»)
som kommersiell utleier

og

_____ («**Eier**»)
som eier

Avtalen gjelder følgende utleieenhet(er) «**Enheten(e)**»:

Bygning	Antall	Leilighetsnummer
Trysil Alpine Lodge		

Eieropplysninger:

Navn:	
Adresse:	
Postnummer:	
Poststed:	
Tlf privat:	
Tlf arbeid:	
Mobil:	
E-post:	
Kontonummer:	
Personnr./Org.nr.:	

1. Bakgrunn og formål

- 1.1. Bakgrunnen for Avtalen er at Eier er eier av leiligheter i sameiet Trysil Alpine Lodge. Eier ønsker å leie ut sin(e) leilighet(er) i Trysil Alpine Lodge, og ønsker at slik utleie skal gjennomføres i regi av TAS, men for Eiers egen regning.
- 1.2. Formålet med Avtalen er å regulere partenes rettigheter og forpliktelser ved TAS utleie av Eiers leilighet(er) i Trysil Alpine Lodge.

2. Avtalens omfang

- 2.1. Avtalen gjelder utleieenhet(ene) som spesifisert på side 1 («**Enheten(e)**»).
- 2.2. TAS skal forestå utleie av **Enheten(e)** i eget navn til leietaker, men for Eiers regning, i avtalte perioder.
- 2.3. TAS forplikter seg til å utføre oppgavene gjengitt i denne avtale på en tidsmessig og faglig god måte.

3. Avtalens varighet/oppsigelse

- 3.1. Avtalen gjelder fra signering til den blir oppsagt skriftlig av en av partene. Fristen for oppsigelse av Avtalen for neste avtaleperiode er før den 1. november. En avtaleperiode går fra 1. mai til 30. april påfølgende år. Det betyr at hvis man ønsker å tre ut av Avtalen fra 1. mai 2024, må Avtalen sies opp før 1. november 2023. Dersom oppsigelse ikke er gitt innen nevnte frist løper Avtalen videre for kommende avtaleperiode.
- 3.2. Avtalen følger Enheten(e) uansett om det skjer eierskifte i avtaleperioden. Eier plikter å opplyse om Avtalen i forbindelse med salg av Enheten(e), og sørge for at ny eier overtar forpliktelsene ihht. Avtalen.
- 3.3. Ved Avtalens opphør skal Eier overta Enheten(e) i den stand den er ved utløpet av avtaleperioden.

4. Utleie

- 4.1. Utleie av Enheten(e) skal fortrinnsvis skje på i) ukesbasis, ii) fra torsdag til søndag, eller iii) fra søndag til torsdag. Eier er innforstått med at løpende etterspørsel og avtaleperiodevariasjoner kan gi TAS behov for å fravike ovennevnte utleieperioder.
- 4.2. Eventuelle klager på Enheten(e) fra leietaker skal håndteres av TAS. Dersom leietaker krever refusjon av leien som følge av forhold ved Enheten(e) som ikke skyldes TAS, skal slik refusjon belastes Eiers andel av leieinntektene.
Utleieenheten omfattes av Trysils til enhver tid gjeldende snøgaranti. Dersom refusjon til gjest skjer som følge av snøgaranti vil eier ikke være berettiget utbetaling for aktuell utleieperiode. Forøvrig henvises til www.skistar.com/trysil for den til enhver tid gjeldende snøgaranti.

5. Det økonomiske mellomværende mellom partene

- 5.1. Utleieforholdet skjer etter prinsippene for kommisjon. TAS leier ut i eget navn, men for Eiers regning. I den grad Eiers utleie anses som næringsvirksomhet vil avregning mellom eier og TAS gjøres med merverdiavgift. For å kunne vurdere hvorvidt Eier leier ut i næring eller ikke, plikter Eier å gi TAS opplysninger om Enheten(e) er merverdiavgiftregistrert. Skjema til utfylling av opplysninger følger som vedlegg 2 til denne Avtalen.
- 5.2. TAS skal motta en kommisjon på 25 % av leieinntekten (eks. mva.). Med leieinntekt menes beløp som leietaker betaler for tilgang til Enheten(e), fratrukket kostnad for obligatorisk sluttrensjøring, sengetøy, håndklær etc. Kommisjonen skal dekke kostnader som TAS har i forbindelse med utleie til leietaker.
- 5.3. TAS har rett til, uten å forespørre Eier, å gi inntil 30 % rabatt på annonsert leiepris dersom dette gir økt omsetning. Ved utleie mindre enn to uker før leietakers ankomst, har TAS rett til, uten å forespørre Eier, å gi inntil 50 % rabatt.
- 5.4. Dersom det under Avtalens løpetid eller i den enkelte avtaleperiode 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 for å gjenspeile balansen mellom partene.
- 5.5. Eventuelle utlegg som TAS har i forbindelse med utleie av Enheten(e), gjøres opp ved motregning av Eiers andel av leieinntektene. Dersom summen av utlegg overstiger Eiers andel av leieinntektene, vil Eier bli fakturert for differansen.
- 5.6. Eiers andel av leieinntektene avregnes og utbetales av TAS etterskuddsvis og normalt innen den 15. hver måned.

Som grunnlag for avregning og utbetaling av Eiers andel av leieinntektene skal TAS månedlig presentere en oversikt over samlede inntekter for Enheten(e). Oversikten skal i tillegg inneholde eventuelle krav fra leietaker som skal gå til avkortning av Eiers andel av leieinntektene, jf. punkt 4.2. Oversikten skal sendes til Eier etterskuddsvis normalt innen den 15. hver måned.

Eier skal årlig innen 31.01. motta en samlet oppstilling over inntekter på Enheten(e) foregående år, og oppsummering av Eiers andel av leieinntektene som er utbetalt til Eier foregående år.

- 5.7. Ved avbestilling som kommer TAS i hende senest 14 dager før ankomst – ankomstdagen iberegnet – har eier ikke krav på noen utbetaling. Ved avbestilling som kommer i hende senere enn dette, har eier rett til utbetaling, dog ikke hvis bestillingen skjer senere enn 15 dager før ankomst.

6. Eiers plikter og rettigheter

6.1. Ansvar ift. Enheten(e)

Eier er ansvarlig for;

6.1.1. at Enheten(e) er utstyrt og møblert i henhold til kravspesifikasjon inntatt som vedlegg 3 – 4.

6.1.2. at det blir gjennomført storrengjøring av Enheten(e) i henhold til kravspesifikasjon inntatt som vedlegg 5.

6.1.3. at det blir utført nødvendig vedlikehold av Enheten(e) innen den 31. oktober hvert år, og ellers ved behov. Eventuelle skader eller ødeleggelser av Enheten(e) skal utbedres av Eier uten ugrunnet opphold.

6.1.4. alt som er markedsført som inkludert i leien skal være på plass i Enheten(e) og at dette er i god stand.

6.1.5. at Enheten(e) til enhver tid oppfyller offentlige krav, herunder brann- og sikkerhetskrav.

6.1.6. at Enheten(e) til enhver tid er fullforsikret for skade, brann i Enheten(e), innbrudd, skade på eiendom og eventuelt innbo.

6.2. Økonomisk ansvar

Eier er ansvarlig for;

6.2.1. kostnader relatert til punkt 6.1 ovenfor.

6.2.2. kostnader relatert til løpende reparasjoner og vedlikehold av Enheten(e) iht. eierseksjonsloven § 32 andre ledd, herunder innvendig bygningsmasse, inventar, brannvarsling og slukkeutstyr, rør, ledninger, vinduer etc.

6.2.3. betaling av felleskostnader til sameiet Trysil Alpine Lodge.

6.2.4. kostnader for å tilfredsstille eventuelt nye offentlige krav relatert til Enheten(e).

6.2.5. offentlig og kommunale gebyrer.

6.2.6. kostnader for strøm, fjernvarme, renovasjon, TV, bredbånd, etc.

7. TAS plikter og rettigheter

7.1. TAS er ansvarlig for alt arbeidet forbundet med utleie av Enheten(e), herunder markedsføring, innkreving av leie, og utlevering av nøkler/kode/kort.

7.2. TAS skal etter beste evne optimalisere bruttoinntektene for utleie av Enheten(e) gjennom avtaleperioden. Fastsettelse og justeringer av leiepris besluttet enstemmig av TAS. TAS vil

markedsføre utleie av Enheten(e) via direkte salg, online salg, salg via turoperatører (allotment/request), og salg via egen hjemmeside og eget bookingsystem.

- 7.3. TAS kan pålegge Eier å foreta utbedringer og vedlikehold som er nødvendig for at Enheten(e) skal framstå i henhold til TAS krav til standard jf. kravspesifikasjonene inntatt som vedlegg 3 – 5.

7.3.1. Dersom Eier ikke overholder sine plikter til vedlikehold, reparasjon og/eller storrengjøring, kan TAS utføre slikt arbeid for Eiers regning. Eier skal i så fall varsles skriftlig med minst to ukers varsel før TAS iverksetter slikt arbeid. Varslingsplikten gjelder ikke dersom arbeidet er kritisk for utleie av Enheten(e).

- 7.4. Ved avslutning av det enkelte utleieforholdet av Enheten(e) skal TAS befare Enheten(e) med sikte på å avdekke eventuelle skader og/eller tyveri av inventar/utstyr, og informere Eier dersom dette blir avdekket.

- 7.5. TAS kan ikke stilles til ansvar for eventuelle skader som leietaker påfører utleieenheten. TAS skal likevel søke og kreve inn erstatning for de skader som er påført av leietaker, såfremt skaden ikke er en følge av slitasje eller manglende vedlikehold. Ettersyn skal avdekke eventuelle skader som har oppstått under utleieforholdet.

- 7.6. TAS kan rettmessig for eiers regning foreta utbedringer og vedlikehold som er nødvendig for at enheten skal framstå i henhold til TAS krav til standard jf. Kravspesifikasjonene. Dersom det påløper vesentlige kostnader skal TAS varsle eier. TAS stiller seg til disposisjon for å innhente tilbud for å utbedre omfattende skader i henhold til innkrevd erstatning fra leietaker dersom dette oppstår.

8. Generelt

- 8.1. I avtaleperioden har TAS full disposisjonsrett over Enheten(e) og Eier har ikke rett til å disponere Enheten(e) i denne perioden med mindre annet er avtalt.

Eier kan selv markedsføre Enheten(e) på internett eller sosiale medier. Det skal i så fall informeres om at Enheten(e) kan leies via TAS på; www.trysilfjell.no

9. Eiers bruk av Enheten(e)

- 9.1. Eier har rett til å bruke Enheten(e) i henhold til dette punkt 9. Eiers rettigheter omfatter Eier og privatpersoner som Eier gir rett til å bruke Enheten(e).
- 9.2. Eier har rett til å bruke Enheten(e) med inntil 38 uker i hver avtaleperiode, fordelt med 26 uker i perioden 1. mai – 31. oktober («**Sommer**»), og 12 uker i perioden 1. november – 30. april («**Vinter**»). Eier velger selv hvilke uker som skal brukes, og informerer TAE skriftlig om dette innen fristene i punkt 9.3. Dersom TAS ikke mottar skriftlig informasjon fra Eier innen fristene i punkt 9.3, har ikke Eier rett til bruk av Enheten(e) kommende Vinter/Sommer, med mindre Enheten(e) ikke er utleid.
- 9.3. Eiers rett til bruk av Enheten(e) skal fastsettes for hver avtaleperiode. Eiers bruk av enheten(e) avklares før 1. november før påfølgende avtaleperiode. Som eksempel skal egen disponering av enheten(e) i perioden 1. mai 2024 til 30. april 2025, meldes innen 1. november 2023.
- 9.4. Eiers egen bruk av Enheten(e) utløser obligatorisk rengjøring som faktureres Eier særskilt.

10. Lovvalg og tvisteløsning

- 10.1. Avtalen reguleres av norsk rett.
- 10.2. Ved uenighet mellom Partene om tolkingen av Avtalen vesentlig skal uenigheten søkes løst gjennom forhandlinger mellom partene. Dersom enighet ikke oppnås innen en uke, og minst en av Partene krever det, skal uenigheten søkes løst ved mekling. Meklingen skal gjennomføres i henhold til Advokatforeningens regler om advokatmekling. Dersom partene ikke innen 1 uke etter anmodning fra en av Partene om mekling har blitt enige om en mekler, skal oppnevning skje av sorenskriveren i Østre Innlandet tingrett fra domstolens utvalg av eksterne meklere. Meklingen skal være avsluttet senest to uker etter at mekler ble oppnevnt.
- 10.3. Dersom partene kommer til enighet, eller saken blir løst gjennom mekling, skal resultatet være konfidensielt.
- 10.4. Dersom partene ikke kommer til enighet iht. punkt 10.4 ovenfor kan saken bringes inn for retten. Østre Innlandet tingrett vedtas som rett verneeting.

11. Signering

- 11.1. Ved signering av Avtalen garanterer Eier å være rettmessig eier og hjemmelshaver Enheten(e).
- 11.2. Avtalen er utstedt i 2 – to eksemplarer, hvorav et til hver av partene.

_____ den _____

Som eier

For Trysifjell AS

Vedlegg 1: Informasjon om utleieenheten. Utfylles og returneres sammen med avtalen.

Vedlegg 2: Informasjonsskjema om merverdiavgift. Utfylles og returnere sammen med avtalen.

Vedlegg 3: Kravspesifikasjon til utleieenheten

Vedlegg 4: Kravspesifikasjon for dekketøy og kjøkkenutstyr

Vedlegg 5: Kravspesifikasjon ved storvask av utleieenheten