

LEIEAVTALE

Mellom:

Kåfjord Hyttegrend - Lindesnes

("hytteeier")

og

Norgesferie AS

("Driftsselskapet")

Denne avtale gjelder frem til

1. BAKGRUNN OG LEIEOBJEKT

Denne avtale inngås mellom Kåfjord Hyttegrend - Lindesnes og Norgesferie as for å sikre enhetlig utleie av hyttene på Kåfjord Hyttegrend - Lindesnes . Videre er partene av den oppfatning at styrt utleie gjennom en aktør, som kan bygge opp et tilfredsstillende serviceapparat m.v. vil øke området attraktivitet på leiemarkedet.

Avtalen er knyttet til gnr. bnr. ... i Lindesnes, og gjelder " Kåfjord Hyttegrend - Lindesnes .". Under Kåfjord Hyttegrend - Lindesnes er eiendommer (30 hytter) som er regulert til næringsvirksomhet (byggeområde for næring og turistanlegg) nummerert som hytte 01 - 30.

Som ledd i å oppfylle reguleringsbestemmelsene skal Norgesferie AS på vegne av hytteeiere, formidle utleie av hyttene. Norgesferie AS plikter til enhver tid å arbeide for en rettferdig fordeling av utleien mellom hyttene, og så langt som mulig etterkomme hytteeiernes ønsker.

Som ledd i å oppfylle reguleringsbestemmelsene skal Norgesferie AS, på vegne av hyttene, forestå fremutleie av hyttene. All utleie av disse skal/må skje i regi av driftsselskapet (NF) eller hytteeier selv.

Norgesferie AS står også for all utleie av båt fra seksjoner på Kåfjord Hyttegrend - Lindesnes i den periode denne avtale gjelder. Dog kan Norgesferie inngå særskilte avtaler med hytteeiere om utleie av hytteeiernes egen båt.

2 . UTLEIEPERIODE

- Det avtales nærmere mellom driftsselskapet(NF) og den enkelte hytteeier når den enkelte hytte skal være tilgjengelig som utleieenhet. NF må, for tiden, innen september hvert år ha en tilbakemelding fra eiere om hvilke perioder de ønsker å leie ut det påfølgende året. Hvis eier senere endrer dette til mer eller mindre utleie skal NF søke å løse dette så langt det lar seg gjøre ved re-booking internt i anlegget for de som vil leie ut mindre og ved nettbasert booking for de som ønsker mer utleie. Inngåtte avtaler må respekteres hvis annet ikke fører frem. Se forøvrig punkt 3 c vedrørende fristen "innen september".
- NF plikter å foreta en så lik fordeling av utleie som mulig i forhold til de enkelte kategorier, dog slik at de som har meldt ifra om utleie innen oppsatt frist først prioriteres. På nettet kan man nå booke spesifisert objekt, og driftsselskapet (NF) er ikke ansvarlig for den eventuelle skjevfordeling dette kan føre til.
- Hyttestyret ved Kåfjord Hyttegrend og NF skal sammen bli enige om priskategorier blant objektene på Kåfjord Hyttegrend - Lindesnes, samt om kriteriene for prisdifferensiering.

3 . VEDERLAG

Leien, som tilfaller til hytteeier (den enkelte hytteeier), er som følger;

- a) Ved ukebasert utleie 60 % av den leien leier har betalt, og uavhengig av om leier booker direkte fra Norgesferie eller via agent Norgesferie måtte bruke. (MVA for formidlingen er inkludert i de 40%.)
- b) Ved åremålsutleie avtales prisen med eier. (MVA for formidlingen er inkludert i provisjonen til NF.)
- c) Hvis hytteeier selv booker skal hytteeier beholde 100%. Dette gjelder kun hvis hytteeier har meldt fra innen september året før, eller at det er mindre enn 6 uker frem til perioden og at den da ennå ikke er utleid.

Som del av Norgesferies ytelse skal selskapet forestå mottak og nøkkelutlevering for gjester i leieperioden samt kontroll av hytten før og etter endt opphold. I de tilfeller hytteeier selv leier ut, kan nøkkelutlevering og kontroll ved avreise avtales for 650,- NOK pr uke.

Leien avregnes fire ganger i året, for følgende perioder:

Første kvartal, med utbetaling senest 01 juni s.å.
Andre kvartal, med utbetaling senest innen 1. september s.å.
Tredje kvartal, med utbetaling senest innen 1. desember s.å.
Fjerde kvartal, med utbetaling senest innen 01 mars neste år.

Ved betalingsmislighold påløper forsinkelsesrente i henhold til lov om forsinkelsesrente.

4 . DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hytteeier har det fulle og hele ansvar for drift og helårs vedlikehold av hytten. Dette omfatter så vel utvendig som innvendig vedlikehold, heri inkludert nødvendig oppgradering av innredning og utrustning slik at utleieenheten tilfredsstiller de fastsatte minstekrav til standard.

Hytteeier, sammen med de øvrige hytteeiere, ved hyttestyret har det fulle og hele ansvar for drift og helårs vedlikehold av fellesarealene. Dette omfatter blant annet plenklipping, snøbrøyting, mm. Sameiets styre kan inngå en særskilt avtale med driftsselskapet, hvor driftsselskapet skal stå for det praktiske arbeidet i denne forbindelse mot et avtalt vederlag. Slik avtale skal i så fall inngås til markedsmessige betingelser.

Skader påført hytten eller innredning/utrustning i perioden for egen disponering må utbedres av hytteeier. Dersom hytteeier ikke utbedrer forholdet innen 14 dager fra forholdet ble oppdaget, skal driftsselskapet ha rett til å forestå utbedring på seksjonseiers vegne samt å motregne kostnadene ved dette i leien til seksjonseier. Hytteeier skal i så fall ha varsel om dette. Det samme gjelder driftsselskapet dersom hytten eller innredning/utrustning påføres skader i perioden som denne fremutleies av driftsselskapet. Dette innebærer at leietaker er ansvarlig for å bekoste utbedring av skader som påføres utleieenheten når denne leies ut, og Norgesferie AS krever inn dette. Dog gjelder dette ikke det som må regnes som normal slitasje m.v. hensyntatt at enheten er en utleieenhet.

Driftsselskapets bookingprogram vil sikre en jevn og rettferdig benyttelse av hyttene i driftsperioden og driftsselskapet er ansvarlig for å arbeide aktivt for å overhode fordelingsprisen mellom disse. Dog vil evt. spesifikke krav/ønsker fra kunder så langt som mulig innfris. Det vil kunne bli aktuelt med prisdifferensiering mellom de ulike enheter. Før dette innføres skal prinsippene drøftes med hyttestyret.

Driftsselskapet vil som ledd i sin fremutleievirksomhet forestå/opprette nødvendige service og booking tjenester. Dette inkluderer tilbud om vask og utleie av sengetøy, håndklær mv.

5. LEVERING OG TILBAKELEVERING

Hytteeier forplikter seg til å overlevere hytten til driftsselskapet i ryddig og rengjort stand og for øvrig med den innredning og utrustning som følger hytten kl. 12.00 på avreisedagen. Tilsvarende forplikter driftsselskapet seg til å tilbakelevere hytten i samme stand kl. 16.00 den dagen hytteeier starter egenbruk.

Eventuell klage over at hytten ikke er i tilfredsstillende stand eller med den avtalte innredning/utrustning ved levering/tilbakelevering, må fremsettes av driftsselskapet/ hytteeier umiddelbart etter at forholdet ble oppdaget. I motsatt fall regnes forholdet som akseptert.

6. TRANSPORT AV RETTIGHETER M.V.

Rettigheter og forpliktelser i henhold til denne avtale kan ikke transporteres, dog skal driftsselskapet ha rett til å nytte underleverandører for å ivareta avtalens forpliktelser.

Avtalen følger hytten ved salg og kan ikke skilles fra denne. Dette som konsekvens av at hytteeier via hyttestyret/sameievedtekten er bundet til å tiltre avtalen.

7. TVISTER

Dersom det skulle oppstå tvist om forståelsen av og/eller gjennomføringen av denne avtale skal partene søkes tvisten løst ved forhandlinger. Om forhandlinger ikke fører frem skal det søkes forhandlinger ved advokatmegler evt. dommer. Kostnadene til megler dekkes med 50 % på hver av partene. Først når det er forsøkt forhandlinger med megler, og disse ikke fører frem kan saken bringes inn for de ordinære domstoler. Rett verneting er eiendommens verneting.

....., den __.__.13

for Norgesferie as

for Kåfjord Hyttegrend - Lindesnes