

29/12. 2004

LEIEAVTALE

mellom

EIER AV SEKSJON NR. 35 AV ILSETRA LEILIGHETSHOTELL
(heretter benevnt som Utleier)

og

ILSETRA AS, ORG.NR. 984975279
(heretter benevnt som "Hotelldrift")

I BAKGRUNN FOR AVTALEN

- A Utleier er eier av seksjon nr. 35 under gnr. 155 bnr. 1, gnr. 821 i Øyer kommune med påstående bebyggelse. Seksjonen er, sammen med det øvrige området som utgjør Ilsetra, regulert til næringsvirksomhet (område for forretning/overnatting)..

Dette innebærer at seksjonseierne, herunder også Utleier, er forpliktet til å fristille de enkelte leiligheter for utleie for en periode av 247 dager hvert år, i tidsrommet 10. august til 15. mai.

Seksjonene kan benyttes for eget bruk i tidsrommene 20. desember til 3. januar, 1 vinterferieuke (søndag til søndag), påske fra fredag før palmesøndag til 2. påskedag, samt sommerferie fra 15. mai til 10. august.

I disse perioder har seksjonseier eksklusiv bruk.

Utleieforpliktelsen er for øvrig regulert i reguleringsplan, vedtekter, kjøpekontrakt og ved heftelse på seksjonen.

- B Hotelldrift er driftsselskap for Ilsetra Hotell, og har inngått en langsiktig leie- og driftsavtale med eier av hotelleiendommen, Ilsetra Invest AS. De enkelte leiligheter som er eiet av seksjonseierne, sammen med hotelleiendommen, vil inngå som en del av et helårs hotellkonsept.
- C Partene er enige om å inngå avtale om utleie/leie av angjeldende seksjon på de vilkår som er nærmere beskrevet nedenfor.

II AVTALEN

1. Leieobjektet/utleieperioden

Hotell drift leier herved, og Utleier forplikter seg til å leie ut til Hotell drift, seksjon nr. 35 beliggende på eiendommen gnr. 155 bnr. 1 fnr. 821 (heretter "seksjonen") i perioden 10. august til 15. mai hvert år med unntak av periodene 20. desember til 3. januar, 1 vinterferieuke (søndag til søndag), påske fra fredag før palmesøndag til 2. påskedag. Leieavtalen er bindende og løper frem til utgangen av 2024 med rett til forlengelser som beskrevet nedenfor.

Leieavtalen starter å løpe fra tidspunktet for overtakelse av seksjonen.

Partene kan i de eksklusive periodene avtale slik bruk som er gjengitt i punkt 4.1 nedenfor.

Leiekontrakten for seksjonen forlenges automatisk for perioder på 10 år, for øvrig på samme vilkår. Partene er enige om at det ikke skal være noen begrensninger for Hotell drift mht det antall perioder avtalen kan forlenges for. Dersom Hotell drift ønsker å si opp avtalen, må dette gjøres skriftlig 6 måneder før leieperiodens utløp.

Utleier har i sine eksklusive perioder bruksrett til parkeringsareal på hotellets eiendom. Hver enkelt seksjonseier må innrette seg etter nærmere anvisninger gitt av Hotell drift.

2. Vederlag

Seksjonen skal inngå som en del av et helårs hotellkonsept, og skal ved denne leieavtale stilles tilgjengelig for Hotell drift sammen med de øvrige leiligheter som utgjør Ilsetra. Hotell drift skal betale til Utleier en leie som utgjør 40% av losjiinntekter fra seksjonene opp til kr 5.760.000,- (justeres for endringer i KPI hvert år, første gang 31.12.05), og at losjiinntekter over kr 5.760.000,- (justeres for endringer i KPI hvert år, første gang 31.12.05) skal det betales en årlig leie på 60%.

Losjiinntekten er den til seksjonens direkte henførbare inntekter, dvs inntekter eksklusive salg av minibar, telefon, drikkevarer og mat, samt salg av kurs/-konferansefasiliteter og velværetjenester.

Utleier skal avsette til et vedlikeholdsfond 3% av leieinntekter. Fondet bestyres av Hotell drift og styret i sameiet i fellesskap. Fondet skal dekke oppgradering av rom, oppussing/vedlikehold av rom innvendig og utvendig og/eller utbedring/utskiftning av inventar. Partene kan bli enige om å benytte deler av fondet til vedlikehold/oppgradering av hotellet og dens fasiliteter, dette gjelder likevel ikke mer enn 30% av det til enhver tid inntående beløp i fondet. Hotell drift og styret i sameiet har full råderett over fondets midler og disse skal benyttes for å

opprettholde god hotellstandard på leilighetene, jfr. for øvrig nedenfor om drift og vedlikehold av seksjonene.

Hotelldrift vil utarbeide årlige revisorbekreftede oversikter over inntekter og utgifter tilknyttet seksjonene. Leien avregnes og utbetales sameiets forretningsfører 6 ganger i året, for følgende perioder

- i) Losji-inntekter for perioden 1. januar – 28. februar utbetales etterskuddsvis innen 30. mars hvert år.
- ii) Losji-inntekter for perioden 1. mars – 30. april betales etterskuddsvis innen 31. mai hvert år.
- iii) Losji-inntekter for perioden 1. mai – 30. juni betales etterskuddsvis innen 31. juli hvert år.
- iv) Losji-inntekter for perioden 1. juli – 31. august betales etterskuddsvis innen 30. september hvert år.
- v) Losji-inntekter for perioden 1. september – 31. oktober betales etterskuddsvis innen 30. november hvert år.
- vi) Losji-inntekter for perioden 1. november – 31. desember betales etterskuddsvis innen 31. januar påfølgende år.

Ved betalingsmislighold påløper lovens forsinkelsesrente.

3. Drift og vedlikehold

Utleier har det hele og fulle ansvaret for vedlikehold av seksjonen. Dette omfatter så vel utvendig som innvendig vedlikehold, heri inkludert nødvendig oppgradering av innredning og utrustning. Utgiftene til vedlikehold og oppgradering innvendig dekkes i sin helhet av vedlikeholdsfondet, dette gjelder også utvendig vedlikehold så langt fondet rekker.

Skader påført seksjonen eller innredning/utrustning i perioden for egen disponering må erstattes av Utleier/seksjonseier. Hotelldrift skal ha rett til å forestå utbedring samt å motregne kostnadene ved dette i leie til Utleier. Utleier skal i så fall ha varsel om dette.

3.1. Overføring av dekning av kostnader fra Sameiet til Ilsetra AS

Utleier er ansvarlig for alle faste og variable kostnader knyttet til leilighetene, så som elektrisitet, oppvarming, offentlige avgifter til vann/avløp og renovasjon, festeavgift, telefon, kabel-TV, snørydding på parkeringsplass med mer.

Ilsetra AS overtar fra 1/1-2008 ansvar for dekning av Strømbonnement, Kommunale avgifter og Kabel-TV avgift som knytter seg til Sameiets eiendomsmasse.

Kostnadene, som på årsbasis utgjør ca kr. 500.000,- inkl. mva, tilordnes driftsselskapet.

1.48 = 104/6 = 8.68/mnd

Basert på sameiernes samlede faktiske bruk fastsettes det, av Hotelldrifts revisor, en prosentandel for fordeling av inngående mva. på ovennevnte kostnader.

Som en konsekvens av dette skal den fastsatte prosentandel av inngående mva. ikke fratrekkes på fakturaene for ovennevnte kostnader.

Kostnader betales fortløpende gjennom kalenderåret fra Ilsetra AS. Nettokostnad (bokført verdi) avregnes mot forfalte leieinntekter til sameiet termin for termin gjennom året.

Hotelldrift har konsepter og systemprodukter innen drift, salg, markedsføring, distribusjon, profil og innkjøp. Selskapet har også tilgang til statistikk- og nøkkeltallsystemer, driftsmanualer og bistand innenfor hotellfaglige områder.

Hotelllets bookingprogrammer sikrer en jevn og rettferdig benyttelse av seksjonene i driftsperiodene. Hotelldrift er ansvarlig for at fordelingsprinsippet blir overholdt.

4. Seksjonseiers egen bruk

4.1 Omlegging av bruk – reservasjon for bruk av leiligheter i de eksklusive periodene - vederlag for egen utleie til Ilsetra AS

4.1.1 Eksklusiv sommerperiode fra 15. mai – 10. august

Dagens ordning med at sameier har fri adgang til sin leilighet fra 15. mai til 10. august endres slik at sameier må si i fra til Ilsetra AS i forkant av sommersesongen hvilke tidsperioder leiligheten for det vesentligste skal benyttes i denne perioden.

Frist for angivelse av hvilke(n) periode leiligheten skal benyttes av sameier i sommerperioden er 1. mai.

Bruk uten forhåndsvarsel kan ikke garanteres, men så sant det finnes ledige leiligheter og ankomst varsels i forkant har sameier krav på å få benytte sin leilighet. Dog gjelder fortsatt ordning med at Ilsetra AS med en varslingsfrist på 45 dager kan leie ut hele eller deler av leilighetsbyggene i sommerperioden.

4.1.1.1 Vederlag til sameier i sommerperiode

Sameierne som ikke ønsker å benytte leiligheten sin selv hele sommerperioden etablerer en pool hvor alle sameiere inngår med de innrapporterte antall døgn de stiller sin leilighet til disposisjon for Ilsetra AS. Losjionsetningen fordeles 50% på hver - henholdsvis Ilsetra AS og sameiepoolen.

All inntekt fra denne utleien legges i en pott hvor alle sameiere som inngår i poolen, mer eller mindre, får ut sin forholdsmessige andel av den totale leieinntekten i perioden de har stilt sin leilighet til disposisjon.

Leietaker skal utbetale leiebeløpene til den enkelte sameier innen 30. sept. hvert år.

Ved betalingsmislighold skal utleier kunne kreve lovens forsinkelsesrente.

4.1.2. Eksklusiv periode fra 20. desember– 3. januar hvert år

Sameier har eksklusiv rett til bruk av sin leilighet i denne perioden.

Den enkelte sameier oppfordres imidlertid til å si i fra i god tid om leiligheten skal benyttes eller ikke.

Ilsetra AS vil disponere alle leiligheter til utleie hvor eier har varslet om ikke-bruk i denne perioden.

I denne perioden vil den / de sameiere som først gir Ilsetra AS beskjed om fristillelse av leilighet, få leid ut sin leilighet først.

4.1.2.1 Vederlag til sameier i jule - og nyttår

Losjionsetningen fra utleie i denne perioden fordeles 50/50 mellom den enkelte Sameier og Ilsetra AS. Utbetaling for denne perioden skjer til den enkelte sameier innen 31. januar.

4.1.3. Eksklusiv periode i vinterferie og påsken

Sameier må varsle dersom vinterferie bruk avviker fra uke 8 hvert år. Slikt varsel må gis før 1. oktober året i forveien.

Dersom sameier ikke ønsker å benytte sin leilighet i de eksklusive periodene vinterferie og påskeferie, varsles Ilsetra AS så tidlig som mulig om at leiligheten kan leies ut, slik at leiligheten kan leies ut via hotellet.

Utleie fra hotellets side skjer etter prinsippet om at den som først gir beskjed om fristillelse av leilighet vil få leid ut sin leilighet først.

4.1.3.1 Vederlag til sameier i periodene vinterferien og påsken

For utleieperioden vinterferie og påskeferie mottar den enkelte sameier som stiller leilighet til hotellets disposisjon 70 % av oppnådd losjioversettning pr. døgn i aktuell periode. Utbetaling av leieinntekter disse perioder skjer overfor den enkelte sameier henholdsvis innen 31.mars og 31.mai.

4.1.4 Seksjonseiers bruk utenom eksklusive perioder

Som beskrevet ovenfor er seksjonen tilgjengelig for seksjonseiers eksklusive bruk i visse perioder av året.

Dersom seksjonseier skulle ønske å disponere over seksjonen utover denne periode, skal seksjonseier ha anledning til slik bruk i weekender dersom seksjonen er ledig. Hotelldrift fristiller i så fall seksjonen etter kl 1300 fredag forutfor den kommende weekend.

Hotelldrift tar forbehold om endringer i forbindelse med fristilling av seksjonen for weekendbenyttelse hensyntatt endringer i bookede arrangementer.

4.2. Nøkkellutlevering

Når leiligheten skal benyttes av andelshaver i de eksklusive periodene, skal Hotelldrift ha beskjed om dette innen rimelig tid.

Nøkkel hentes ut av resepsjonen på vanlig måte etter kl 1500 på ankomstdag, og innleveres innen kl 1200 på avreisedag.

For bruk i sommerferie hentes nøkkel til leiligheten ut etter avtale med Hotelldrift og kan beholdes av andelshaver, nøkkel skal dog senest innleveres 10. august kl 1200.

4.3 Benyttelse av felles fasiliteter

Bruk av fasiliteter ved hotellet som svømmebasseng, trimrom og badstuanlegg kan kun skje i hotellets åpningstider og til de tider hotellet bestemmer.

4.4 Rengjøring

Seksjonseier skal betale til Hotelldrift en kostnadsdekning for renhold etter slik eget bruk. Denne kostnaden fastsettes av Hotelldrift fra år til år. Rengjøring av rom i sommerferie skal kun påregnes i juli måned etter avtale.

4.5 Provisjon til sameiere.

Dersom seksjonseier selv eller til ham tilknyttet virksomhet/bedrift kjøper hotell- og/eller konferansepakker som svarer til minimum 15 romdøgn, skal seksjonseier tilkjennes matservering av Hotelldrift oppad til kr 1.000,-. Dette gjelder dog ikke i

sommerferieperioden. Beløpet skal tas ut, under ett og samme måltid, senest 6 måneder etter opparbeidelsen av rettigheten.

4.7 Privat bod

Partene er enige om at seksjonseier disponerer egen bod (i de seksjonene som har dette). Denne bod skal kunne avstenges i utleieperioden.

4.8 Markedsføring i privat regi

Ved framleie i sine eksklusive perioder har ikke seksjonseier mulighet til å benytte ILSETRA som benevnelse i egen markedsføring.

Det er ikke forbud mot privat utleie, men markedsføring av utleie med fokusering på eller bruk av Ilsetra og lignende assosierende navn i henhold til Hafjelltoppen mv, bes ikke anvendt i privat utleiesammenheng.

5. Levering og tilbakelevering

Utleier har overtatt seksjonen fullt utrustet og møblert i h.h.t kjøpekontrakten med Ilsetra Invest AS. Det er ikke anledning for seksjonseier til å foreta individuell innredning og/eller utrustning av seksjonen. Av hensyn til helheten for området, er det heller ikke anledning til å foreta utvendige arbeider og/eller endringer av noen karakter på seksjonene.

Utleier forplikter seg til å overlevere seksjonen til Hotelldrift i ryddig stand, og for øvrig med den innredning og utrustning som følger seksjonene, kl 1200 den dag eget bruk opphører. Tilsvarende forplikter Hotelldrift seg til å tilbakelevere seksjonene i samme stand kl 1500 den dag eget bruk skal starte.

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

Bestemmelsene ovenfor om tilbakelevering kommer tilsvarende til anvendelse ved leieforholdets opphør.

6. Mislighold og dagmulkt

Dersom seksjonene ikke blir fristilt eller levert i h.h.t. bestemmelsene ovenfor, eller Utleier på annen måte misligholder sine forpliktelser i h.h.t. denne avtale, er Utleier innforstått med og aksepterer herved at det skal påløpe en dagmulkt stor kr 1.000,- (justeres i h.h.t. KPI hvert år) for hvert romdøgn Utleier misligholder plikten til fristilling/levering, samme gjelder andre forhold under avtalen som vanskeliggjør disponering av seksjonene for Hotelldrift. Utleier fraskriver seg uttrykkelig enhver

innsigelse eller adgang til å foreta motregning mot påløpte dagmulkter. Det samme gjelder for Hotelldrift dersom Hotelldrift overleverer seksjonen for sent til Utleier.

7. Tinglysing/transport/konsesjon

Denne avtale skal tinglyses som en heftelse på seksjon nr. _____ av gnr. 155 bnr. 1 fnr. 821.

Avtalen skal ha prioritet etter felleslån til sameiet, men foran alle andre pengeheftelser.

Rettigheter og forpliktelser i h.h.t. denne avtale kan ikke transporteres, dog skal Hotelldrift ha rett til å transportere avtalen i forbindelse med en evt. Overdragelse av leie- og driftsavtalen med Ilsetra Invest AS. Avtalen følger seksjonen ved salg, og kan ikke skilles fra denne.

8. Tvister

Dersom det skulle oppstå tvist om forståelsen av og/eller gjennomføringen av denne avtale skal tvisten avgjøres ved voldgift i Sør-Gudbrandsdal, bestemmelsene i h.h.t. prinsippene i Tvistemålslovens kap. 32 kommer til anvendelse.

Sted/dato: _____

Ilsetra AS

Seksjonseier