



FÖRMEDLINGS- OCH FASTIGHETSSERVICEAVTAL

LÖFTE/MÅLSÄTTNING

Vår målsättning är att samtliga lägenhetsägare i Hotellbyn ska förmedla sina lägenheter via Lofsdalens Fjällhotell. Därför vill erbjuda ett så attraktivt upplägg vi bara kan.

För oss är det självklart att vi inte ska kosta mer än någon annan förmedling eller fastighetsservice, men vi vill ge mycket mer. Vi vill att ni alltid ska vara övertygade om att det är genom oss ni får högst betalt och mest uthyrning för er lägenhet i hotellbyn. Vi vill även att ni ska uppleva att det är smidig och bra service när hotellet hanterar förmedling och all service runt er uthyrning, samtidigt som er lägenhet tas om hand på bästa möjliga sätt.

Vi vet att vi lovar högt, men ni ska veta att vi kommer göra absolut allt vi kan för att det ska infrias.

HOTELLKLUBBEN

När ni förmedlar er lägenhet med oss är ni med i Lofsdalens Fjällhotells Hotellklubb. Som medlem i Hotellklubben är ni en prioriterad gäst på hotellet. Det ger er fri tillgång till hotellets alla ytor och bekvämligheter som bastu, relax och gym, pingis- och biljardbord, filmrum för barnen, baren, loungen och soldäcket. Dessutom har ni alltid rabatt i restaurangen, i baren och i hotell-shopen. Ni kommer att få inbjudningar och förtur till hotellets arrangemang och aktiviteter, och när ni har släkt och vänner som kommer på besök så får de rabatt på boendet.

Vi förhandlar även med externa partners för samarbeten och rabatterbjudanden för våra medlemmar i Hotellklubben. I Lofsdalen fortsätter vi föra samtal med Skoterhuset om skoterhyra och Karins Sportbod för skidhyra, kläder mm.

Specifika förmåner och rabatter:

- Tillgång till skidförråd där ni kan lämna kvar era skidor, mm
- Självkostnadspris på städ vid eget boende i lägenheten
- Självkostnadspris på lakan/linne vid eget boende i lägenheten
- Alltid 10% rabatt på boende på hotellet
- 10% rabatt på allt i hotell-shopen
- 10% i restaurang och bar
- Rabatterbjudanden från externa partners (mer info i hotellreception)
- Månadsfaktura från restaurang/bar/hotell (på begäran)
- Fri tillgång till bastu, gym, sällskapsrum mm
- Tillgång till vedeldad bastu, när denna inte är bokad (ved kostar dock, men det går också bra att ta med egen)
- Inbjudningar till event, provningar och annat kul på hotellet



FÖRMEDLINGSAVTAL

Objekt:

Älgen 11
(nedan Objektet)

Uthyrningsadress:

Högbäcksvägen 2J
842 96 Lofsdalen

Ägare:

(nedan Ägare)

Telefon:

E-post:

Bankkonto (inkl clearingnummer):

Förmedlare:

Lofsdalens Fjällhotell Drift AB, org nr 559288-8019, Sofiagatan 3, 11640
Stockholm (nedan LFH Drift)

§1. FÖRMEDLING

Genom detta avtal erhåller LFH Drift ensamrätten att förmedla det ovan angivna Objektet för uthyrning under avtalsperioden. LFH Drift kommer inte lämna ut känsliga uppgifter om hyresgästen till er som Ägare. Detsamma gäller att lämna ut känsliga uppgifter om Ägaren till hyresgästen. LFH Drift står för all förmedling mellan parterna.

§2. GÄSTSERVICE

Förmedlingsavtalet inkluderar ett stort antal tjänster och serviceområden för att uthyrningen och nyttjandet av Objektet ska bli så smidig och effektiv som möjligt.

Gästservice inkluderar bl a följande:

- Reception: Allmän gästservice, nyckel-/kodutlämning, gästmottagande, in- och utcheckning, jourtelefon, information, turistinfo, mm.
- Ägarportal: Onlinetjänst där Ägaren får en överblick över bokningsläge samt möjlighet att göra egna bokningar.
- Ankomstkit: Vid varje ny ankomst lämnas ett kit med torkhandduk, diskmedeltablett, disktrasa och toalettrulle.
- Avresestäd: Varje uthyrning inkluderar avresestäd.
- Avsyrning av Objektet: Efter varje uthyrning görs i samband med den obligatoriska avresestädningen en avsyrning och kontroll av Objektet för att säkerställa att allt är i gott skick.



- Gästinfo vid incheckning: Allmän info, viktiga telefonnummer, inventering/avsyningslistor, mm.

§3. FASTIGHETSSERVICE

LFH Drift säkerställer att hyresgästen snabbt kan få hjälp med fel och brister i Objektets funktion. LFH Drift kontrollerar att vatten, el och uppvärmning mm fungerar och är igång till ankommande gäst. LFH Drift ansvarar för att tydligt informera gästen om att denne ska vända sig direkt till LFH Drift om problem med Objektet uppstår under uthyrningen.

Fastighetsservice inkluderar också bl a följande:

- Skottning: Inför varje uthyrning utförs skottning fram till entrédörr.
- Energi: Regelbunden övervakning av Objektets uppvärmning (för detta behöver LFH Drift tillgång till online-styrning av radiatorer från Ägaren)
- Säkerhet: Kontinuerlig översyn av Objektet och området
- Lagerhållning: Förbrukningsinventarier (gällande porslin, glas och bestick lagerhålls endast produkter i kökspaketet som erbjudits som tillval)
- Lågsäsong: Eventuella nedstängningar/sänkningar (värme/vatten/mm) av Objektet
- Vaktmästartjänst: Mot en rörlig timkostnad kan vaktmästartjänster för t ex löpande underhåll bokas. Se timpriser under §10.

§4. AVTALSPERIOD

Detta avtal gäller under 3 år från undertecknandet och fortsätter sedan tillsvidare. Avtalet kan sägas upp med en ömsesidig uppsägningstid om 2 månader från uppsägningsdatum dock tidigast 1 april varje år. Uppsägning sker skriftligen till info@lofsdalensfjallhotell.se.

§5. BESIKTNING

Inför varje ny uthyrningssäsong besiktas Objektet av LFH Drift. Detta för att säkerställa Objektets standard jämte dess utrustning och beskrivning online.

Ägaren ansvarar för att Objektet är utrustad på det sättet den är utannonserad.

Om grundutrustningen utgörs av kökspaketet som erbjudits som tillval till Ägaren ansvarar LFH Drift för att lagerhålla grundutrustningen och vid behov ersätta eventuella bortfall/skador som debiteras Ägaren enligt då gällande prislista.

Har Ägaren inte valt kökspaketet som tillval ansvarar Ägaren för att det finns en förteckning och ett mindre lager av utbytbara förbrukningsartiklar till Objektet som LFH Drift kan ha tillgång till. Saknade förbrukningsartiklar ersätts av LFH Drifts befintliga lager och faktureras Ägaren löpande. Vid mindre köp för under 1 000 kr per inköpstillefälle kontaktas inte Ägaren. Vid större inköp över 1 000 kr kontaktas Ägaren för förslag och åtgärder.



§6. FÖRSÄKRING

Ägaren åtar sig under avtalstiden ha en fullvärdesförsäkring avseende Objektet. LFH Drift rekommenderar Ägaren att teckna en försäkring som även ersätter hyresbortfall och skadegörelse. Ägarens försäkring är primär, vilket innebär att skada anmäls till Ägarens försäkringsbolag i första hand. LFH Drift kommer att meddela Ägaren snarast om skada uppstått.

Eventuella tillkommande kostnader vid en reglering av skada avseende t ex avskrivningar på grund av ålder och slitage, ersätts inte av LFH Drift.

Bortfall av husgeråd samt enklare slitage på möbler ses som normalt slitage och ersätts inte av LFH Drift utan det är Ägarens ansvar att vid behov ersätta dessa föremål. Vid större skador/slitage på Objektet svarar LFH Drift för att debitera ansvarig hyresgäst. LFH Drift kommer inte att ersätta trasiga föremål där gästen förnekar skadegörelsen eller vid situation där ord mot ord uppstår.

Om större skada uppstår på fastigheten av gäst medlar LFH Drift mellan gästen och Ägaren om skälig ersättning för skadan.

§7. AVRESESTÄD OCH STORSTÄD

All uthyrning genom LFH Drift inkluderar avresestäd. Detta för att vi som Förmedlare och ni som Ägare ska vara trygga med att Objektet alltid är välstädade och i bra skick.

Vid eget nyttjande av Objektet tillkommer avresestäd automatiskt för Ägaren till då gällande självkostnadspris. Avresestäd faktureras i samband med Gäst- och Fastighetsservice. Ägaren kan dock själv utföra avresestäd vid eget nyttjande, men måste före ankomst anmäla detta till LFH Drift på mail info@lofsdalensfjallhotell.se. Ägaren får då instruktioner gällande städrutiner som efter egen städning bekräftas till info@lofsdalensfjallhotell.se.

Ägaren ansvarar för att en storstäd (motsvarande flyttstäd) genomförs 2 ggr/år inför ny säsong, vinter och vår/sommar/höst. Ägaren ansvarar då även för att samtliga täcken, kuddar, madrasskydd och madrasser är i bra skick, rena och tvättade inför första uthyrning. Väljer Ägaren själv att genomföra storstäd ska detta anmälas till LFH Drift på mail info@lofsdalensfjallhotell.se. Efter storstäd är utförd ska bekräftelse skickas till info@lofsdalensfjallhotell.se att storstäd är utförd enligt instruktion.

LFH Drift erbjuder storstäd. Se mer information om pris och möjlighet till RUT-avdrag under §10.

§8. ERSÄTTNING/KOMPENSATION

Kompensation utgår eventuellt till hyresgäst om större fel eller brister uppstår i Objektet under deras vistelse. Även till kommande hyresgäster kan det utgå eventuell kompensation, om fel eller brister inte har åtgärdats från tidigare uthyrningsperiod. All kompensation sker i samspråk med Ägaren och hyresgästen. All kompensation ska vara rimlig i förhållande mot skadans omfattning.



Har LFH Drift påpekat ett problem måste detta åtgärdas snarast efter bästa möjliga förmåga. Kvarstår problem som kan åtgärdas men ignoreras av Ägaren, har LFH Drift rätt att avbryta avtalet med omedelbar verkan och flytta framtida inbokade gäster till ett annat Objekt. Inga hyresintäkter kommer då att utbetalas för flyttade gäster.

Om ett fel blir så stort att det inte går att vistas i Objektet för hyresgästen, förbehåller sig LFH Drift rätten att flytta gästen till ett annat Objekt och hyresintäkten för Ägaren blir då endast för de dagar gästen har nyttjat Objektet, minus eventuell kompensation. Resten av hyresintäkten tillfaller det nya Objektet. Alla kompensationer dras direkt från hyresintäkterna innan dessa betalas ut av LFH Drift.

§9. AVGIFT OCH PROVISION

LFH Drift tar en avgift om 700 kr per månad för Gäst- och Fastighetsservice.

LFH Drift förmedlar Objektet i eget namn, vilket betyder att hyresgäster av Objektet kommer uppfatta LFH Drift som hyresvärd.

Förmedling i eget namn innebär således i praktiken att Ägaren anses hyra ut sitt Objekt till LFH Drift som i sitt eget namn sedan vidareförmedlar Objektet till gästerna.

När LFH Drift gör en förmedling/bokning av gäst uppstår alltså dels en affär mellan Ägaren och LFH Drift, dels en affär mellan LFH Drift och gästen.

LFH Drifts bruttointäkt blir den hyra gästen betalar för Objektet och Ägarens bruttointäkt blir den hyra LFH Drift betalar till Ägaren. LFH Drifts nettointäkt (förmedlingsprovision) blir alltså mellanskillnaden mellan gästhyran exkl. moms och den hyra LFH Drift betalar till Ägaren. LFH Drift redovisar utgående moms på bruttohyran till Skatteverket.

Om Ägaren ska redovisa utgående moms vid uthyrning till LFH Drift eller ej beror på om Ägaren anses bedriva momspliktig "rumsuthyrning i hotellrörelse eller liknande verksamhet" eller ej.

Bedömningen av om en enskild person/företag bedriver momspliktig verksamhet måste göras utifrån förutsättningarna i varje enskilt fall. LFH Drift kan tyvärr inte hjälpa till med denna bedömning utan hänvisar till Skatteverket eller till privata skattekonsulter.

LFH Drifts provision på Förmedling är 25% på nettohyran efter avdrag för obligatoriskt städ. Med nettohyra menas av hyresgäst faktisk betald hyra minus 12% moms.



§10. TIMPRISER, STORSTÄD OCH RUT-AVDRAG

Det rörliga timpriset för vaktmästartjänster eller andra arbeten är:

- Vardagar kl. 08.00-17.00: 1% av prisbasbeloppet (år 2024: 57 300 kr = 573 kr inkl moms)
- Vardagar kl. 17.00-08.00 samt hela dygnet på helgdagar: 1,5% av prisbasbeloppet (år 2024: 57 300 kr = 860 kr inkl moms)

Storstäd inkl. tvätt av täcken, kuddar och madrasskydd inför varje säsong: 5% av prisbasbeloppet (år 2024: 57 300 kr = 2 865 kr/tillfälle inkl moms)

RUT-avdrag kan nyttjas för privata Ägare folkbokförda i Sverige. Avdraget gäller endast för de arbetstimmar som LFH Drift lägger ner. RUT-avdrag går inte att utnyttja på materialkostnader och resekostnader i samband med arbetet. Mer regler och info på vad som gäller finns på Skatteverkets hemsida. Avdraget kommer att göras direkt på fakturan och LFH Drift som utförare kommer att ansöka så fort Ägaren har betalat fakturan.

Önskar Ägaren utnyttja RUT-avdrag för avresestäd vid bokning av egna veckor eller förorstäd meddelar Ägaren info@lofsdalensfjallhotell.se, som sedan fakturerar den hos LFH Drift registrerade Ägaren samtliga avresestäd för egna veckor ochorstäd med RUT-avdrag tills Ägaren meddelar om ändring. Om Skatteverket avslår ansökan om RUT, kommer LFH Drift att fakturera avslaget belopp.

§11. EGNA VECKOR

Ägaren ska inför varje säsong (senast den 1 augusti för vinter- och 1 maj för sommarsäsong, men gärna tidigare) meddela LFH Drift via ägarportalen vilka veckor/perioder som ska nyttjas för eget bruk. Ju tidigare Ägaren meddelar sina veckor desto större chans är det att Ägarens Objekt får fler uthyrda veckor/perioder.

Om Ägaren i efterhand önskar lämna fler veckor/perioder än vad han/hon lämnat ursprungligen eller återkalla en lämnad vecka/period till uthyrning för eget bruk (förutsatt att den inte redan är uthyrd) görs även detta i ägarportalen.

När Ägaren själv eller dennes egna privata gäster nyttjar Objektet under uthyrningsperioden gäller samma in- och utcheckningstider som för övriga gäster, se aktuell information i Hotellreceptionen.



§12. PRISSÄTTNING

Ägaren ger LFH Drift frihet att bestämma vilken ersättning som ska utgå för det förmedlade Objektet. LFH Drift ska eftersträva att ersättningsnivån är så hög som möjligt, vilket gynnar båda parter. Prissättningen anpassas efter efterfrågan.

LFH Drift har rätt att rabattera Objektet och skapa kampanjer för att optimera beläggning och intäkt för Ägaren.

LFH Drift skall bedriva förmedling huvudsakligen i egen regi, men kommer i viss omfattning även använda externa säljkanaler för att åstadkomma bästa möjliga kapacitetsutnyttjande.

För de bokningar som genereras via externa säljkanaler delar parterna på den tillkommande kostnaden för bokningar.

Exempel: Booking.com tar 10% provision för de bokningar de förmedlar och LFH Drift delar (5% - 5%) på ersättningen till Booking.com med Ägaren.

Notera: LFH Drift använder externa kanaler för att sälja eventuella "luckor" eller lediga perioder under vintersäsong. Dessa kanaler utgör däremot en mer viktig säljkanal under sommar- och höstsäsong när resandet till Lofsdalen kommer i fler segment (affärsresande, genomresa) och marknader (exempelvis Norge eller övriga Europa).

§13. UTBETALNING OCH FAKTURERING

Ägaren får sin del av beloppet som hyresgästen betalat för Objektet med avdrag enligt §9. Avräkning och utbetalning avser hel kalendermånad och betalas ut i efterskott månaden efter. Under vår/sommar/höst-säsong, när uthyrningen oftast är betydligt lägre, görs avräkning och utbetalning istället med två till tre månaders mellanrum.

LFH Drift ansvarar INTE för eventuell momshantering hos Ägaren.

LFH Drift förbehåller sig rätten att avvakta med utbetalningen till Ägaren om det fortfarande är något som är under utredning med aktuell bokning (se §8).

Utbetalning sker genom överföring till av Ägaren anvisat bankkonto eller bankgiro. Vid flera ägare till samma objekt kan utbetalning endast göras till en av ägarna. Eventuella ändringar meddelas LFH Drift via e-mail: info@lofsdalensfjallhotell.se.

Fakturering för Gäst- och Fastighetsservice samt avresestäd för egna veckor, mm sker i anslutning till varje avräkning och utbetalning för uthyrning, dvs en gång per månad under vintersäsong samt varannan till var tredje månad under resterande säsong.



§14. AVBOKNINGSVILLKOR

LFH Drift har rätt att avboka en specifik bokning på Objektet fram till 30 dagar innan ankomst. Därefter får ni som Ägare full ersättning, om inte hyresgästen tecknat avbokningsförsäkring och denna kan styrkas med giltigt läkarintyg. Bokningar som placeras ut på objektet, t ex gruppbokningar, kan dock bokas om/av fram till ankomstdagen utan ersättning.

Varje gäst har ångerrätt på 24 timmar utan kostnad från bokningstillfället oavsett när de bokar och hur nära inpå ankomstdag det är.

Följande omständigheter så kallade "force majeure" utgör befrielsegrunder från fullgörande av förpliktelser enligt detta avtal om det medför att avtalets fullgörande förhindras, försenas eller blir oskäligt betungande på grund av arbetskonflikt, strejk, lockout, bojkott, blockad och varje annan omständighet som LFH Drift inte kan råda över såsom ex eldsvåda, krigshändelser, mobilisering eller militärinkallelse av motsvarande omfattning, rekvisition, beslag, förändringar i lagar, myndighetsåtgärder, valutarestriktioner, naturkatastrofer, uppror och upplopp samt fel i eller försening av leveranser från underleverantörer som orsakas av sådan befrielsegrund.

§15. NY ÄGARE AV OBJEKTET

Om Ägaren överlåter Objektet förbinder sig Ägaren att meddela den nya Ägaren om att redan inbokade veckor följer med i köpet av Objektet och inte får flyttas eller avbokas på grund av ägarbyte.

Om ny Ägare vägrar medverka till att detta uppfylls, åligger det kontraktsbunden Ägare att till LFH Drift ersätta de eventuella merkostnader som uppkommer i arbetet med att erbjuda drabbad hyresgäst kompensation eller flytt till nytt likvärdigt eller bättre Objekt.

Ägarbytet sker skriftligen ifrån säljaren och den nya Ägaren tar skriftligen kontakt med LFH Drift och meddelar när ägarbytet sker samt ger sina kontouppgifter för eventuella utbetalningar för uthyrda veckor.

§16. ÖVERVAKNINGSKAMEROR

Övervakningskameror som ger möjlighet att filma eller på annat sätt övervaka hyresgäster i det uthyrda Objektet är strikt förbjudet.



§17. PERSONUPPGIFTSHANTERING

Vem behandlar Era personuppgifter: Personuppgifterna behandlas av personal på LFH Drift AB, samt av personal på Visit Technology Group AB.

Vilka personuppgifter behandlar vi: Namn, hemadress, telefonnummer, e-postadress, adress till Objektet, ägarandel och bankkontonummer. Vid tjänster om gäst- och fastighetsservice behåller vi även personnummer för att kunna göra RUT/ROT-avdrag.

Var finns uppgifterna: I bolagets bokningssystem samt i pärmar på kontoret.

Hur behandlas uppgifterna: I Pärmar och datorer som bolaget ansvarar för. Uppgifterna används endast för internt bruk och bolaget säkerställer att uppgifterna ej sprids till obehöriga. Känsliga personuppgifter behandlas ej genom e-post utan endast i pappersform eller genom krypterad länk. Uppgifterna kan även användas till direktmarknadsföring enligt den sk. intresseavvägningen.

Personuppgiftslämnarens rättigheter: Ni har rätt att få dina personuppgifter borttagna ut systemet så länge detta inte påverkar möjligheterna att genomföra bokning eller strider mot andra lagar och förordningar. Ni har rätt klaga på personuppgiftshanteringen till tillsynsmyndighet. Ni har även rätt att få ett utdrag över alla uppgifter som bolaget besitter om dig och vart de finns.

Detta avtal har upprättats digitalt varav parterna fått varsitt digitalt undertecknat avtal.

Datum enligt signatur

Älgen 11

Datum enligt signatur

Lofsdalens Fjällhotell Drift AB
