ALMINNELIGE VILKÅR FOR UTLEIEFORVALTNING

(Versjon 2.0)
Gjelder fra: 21.10.2026

Disse alminnelige vilkårene gjelder for utleieforvaltningstjenester levert av Holmseth AS ("Holmseth AS") under markedsføringsnavnet Trysil Rentals, med mindre annet følger av skriftlig avtale.

Ved motstrid mellom hovedavtalen og disse vilkårene går hovedavtalen foran.

1. AVTALEPART OG VIRKSOMHET

1.1 Avtalepart

Avtalepart er Holmseth AS med organisasjonsnummer 932762803.
Trysil Rentals er et markedsføringsnavn benyttet av Holmseth AS og er ikke et eget rettssubjekt.

1.2 Kunde

Kunden er den person eller juridiske enhet som har inngått hovedavtalen med Holmseth AS.

1.3 Forbrukerforhold

Dersom kunden er privat hytteeier, skal avtalen tolkes og anvendes i samsvar med ufravikelig norsk forbrukerlovgivning.

2. FORMÅL OG OMFANG

2.1 Formål

Formålet med tjenesten er å legge til rette for trygg, profesjonell og lønnsom korttidsutleie av kundens fritidsbolig.

2.2 Tjenester

Holmseth AS kan levere:

- markedsføring
- bookingadministrasjon
- prisstyring

- gjestekommunikasjon
- koordinering av renhold
- tilsyn
- skadeoppfølging
- oppgjør og rapportering
- øvrige tjenester som fremgår av hovedavtalen

2.3 Ingen resultatgaranti

Holmseth AS gir ingen garanti for:

- bestemt utleieinntekt
- bestemt antall bookinger
- bestemt beleggsgrad
- bestemt økonomisk resultat

3. FULLMAKT

3.1 Formål

Kunden gir Holmseth AS nødvendig fullmakt til å utføre avtalte tjenester på kundens vegne.

3.2 Fullmaktens omfang

Fullmakten omfatter blant annet:

a) markedsføring av eiendommen
b) publisering og administrasjon av annonser
c) håndtering av bookingforespørsler
d) kommunikasjon med gjester
e) koordinering av renhold
f) koordinering av mindre vedlikeholdstiltak
g) skadeoppfølging
h) annen nødvendig administrasjon knyttet til utleien

3.3 Begrensninger

Fullmakten innebærer ikke:

- overføring av eiendomsrett
- rett til å selge eiendommen
- rett til å pantsette eiendommen
- rett til å inngå langsiktige leieforhold uten særskilt avtale

4. TILTAK OG KOSTNADSGRENSER

4.1 Akutte tiltak

Ved fare for skade på personer eller eiendom kan Holmseth AS iverksette nødvendige skadebegrensende tiltak uten forhåndsgodkjenning.

4.2 Mindre tiltak

Holmseth AS kan bestille eller utføre mindre inngrep opptil NOK* per hendelse uten forhåndsgodkjenning.

*Beløpet avtales med kunden og registreres separat.

4.3 Større tiltak

Tiltak som overstiger beløpet avtalt i artikkel 4.2 krever forhåndsgodkjenning fra kunden, med mindre:

- tiltaket er akutt
- skade kan forverres
- booking må avlyses
- sikkerhet står i fare

4.4 Dokumentasjon

På forespørsel skal kunden motta dokumentasjon for utførte tiltak og kostnader.

5. ADGANG TIL EIENDOMMEN

5.1 Adgangsrett

Kunden skal sørge for at Holmseth AS har nødvendig adgang til eiendommen for å utføre avtalte tjenester.

5.2 Formål

Adgang kan benyttes for:

- renhold
- tilsyn
- gjesteskifte
- fotografering
- dokumentasjon
- teknisk kontroll
- skadeoppfølging

- vedlikeholdskontroll

5.3 Forholdsmessighet

Adgang skal utøves på en saklig, rimelig og forholdsmessig måte.

6. KUNDENS PLIKTER

6.1 Opplysningsplikt

Kunden skal gi korrekte og oppdaterte opplysninger om eiendommen.

6.2 Utleieklar stand

Eiendommen skal holdes:

- trygg
- ren
- funksjonell
- lovlig
- egnet for utleie

6.3 Myndighetskrav

Kunden er ansvarlig for at eiendommen oppfyller gjeldende krav til:

- brannsikkerhet
- rømningsveier
- elektriske anlegg
- vann- og avløpssystemer
- øvrige offentlige krav

6.4 Kontaktinformasjon

Kunden skal holde kontaktinformasjon oppdatert gjennom hele avtaleperioden.

7. FORSIKRING

7.1 Forsikringsplikt

Kunden skal ha gyldig forsikring for eiendommen.

7.2 Utleiedekning

Kunden skal selv kontrollere at forsikringen dekker korttidsutleie.

7.3 Dokumentasjon

Holmseth AS kan be om dokumentasjon på forsikringsdekning.

8. MARKEDSFØRING OG BOOKING

8.1 Markedsføring

Holmseth AS kan markedsføre eiendommen på relevante plattformer og salgskanaler.

8.2 Bruk av materiale

Holmseth AS kan bruke bilder, beskrivelser og opplysninger om eiendommen i markedsføringen.

8.3 Prisstyring

Dersom dette inngår i valgt tjenestepakke, kan Holmseth AS justere priser basert på markedssituasjon, sesong, etterspørsel og tilgjengelighet.

9. KALENDER OG TILGJENGELIGHET

9.1 Kalender

Kunden skal sørge for at kalenderen er korrekt dersom kunden selv disponerer kalenderen.

9.2 Egen bruk

Kunden kan reservere perioder til eget bruk.
Reservasjoner skal registreres så tidlig som mulig.

9.3 Dobbeltbooking

Kunden er ansvarlig for tap som skyldes uriktige opplysninger om tilgjengelighet som kunden selv har kontroll over.

10. GJESTER OG ORDEN

10.1 Gjesteoppfølging

Holmseth AS kan kommunisere med gjester og håndtere praktiske forhold knyttet til oppholdet.

10.2 Husregler

Gjester skal følge gjeldende husregler.

10.3 Alvorlige brudd

Ved vesentlige brudd på husregler eller lovgivning kan Holmseth AS kreve at gjesten avslutter oppholdet.

Dersom fysisk bortvisning er nødvendig, skal politiet kontaktes.

11. RENHOLD

11.1 Renholdsordning

Dersom renhold inngår i tjenesten, skal renhold utføres av Holmseth AS eller godkjent samarbeidspartner.

11.2 Annet renhold

Dersom kunden benytter annet renhold uten avtale, kan Holmseth AS kreve dekket dokumenterte merkostnader som direkte følge av dette.

12. OPPGJØR OG ØKONOMI

12.1 Oppgjør

Oppgjør skjer etter modellen som er avtalt i hovedavtalen.

12.2 Oppgjørsrapport

Kunden skal motta oppgjørsrapport som viser:

- leieinntekter
- provisjon
- gebyrer
- refusjoner
- skader
- netto utbetaling

12.3 Motregning

Holmseth AS kan motregne forfalte krav i oppgjør dersom grunnlaget er dokumentert.

13. SKATT OG OFFENTLIG RAPPORTERING

13.1 Opplysningsplikt

Kunden skal gi nødvendige opplysninger som kreves etter lov.

13.2 Rapportering

Holmseth AS kan registrere og rapportere opplysninger til offentlige myndigheter når dette følger av lov eller offentlig pålegg.

14. PERSONVERN

14.1 Behandling av personopplysninger

Holmseth AS behandler personopplysninger i samsvar med personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR).

14.2 Formål

Opplysninger behandles for:

- gjennomføring av avtalen
- bookingadministrasjon
- kundeservice
- lovpålagt rapportering
- sikkerhet og dokumentasjon

14.3 Deling

Opplysninger kan deles med:

- bookingplattformer
- betalingsleverandører
- IT-leverandører
- offentlige myndigheter når loven krever det

14.4 Rettigheter

Registrerte personer har rett til innsyn, retting, sletting og øvrige rettigheter etter gjeldende personvernlovgivning.

15. ANSVAR

15.1 Holmseth AS sitt ansvar

Holmseth AS svarer for tap som skyldes uaktsomhet begått av:

- Holmseth AS
- ansatte
- innleide
- underleverandører

15.2 Kundens ansvar

Kunden svarer for:

- eiendommens tilstand
- riktigheten av opplysninger
- manglende forsikring
- manglende vedlikehold
- skjulte feil og mangler ved eiendommen

16. ANSVARSBEGRENSNING

16.1 Indirekte tap

Holmseth AS er ikke ansvarlig for indirekte tap eller tapt fortjeneste.

16.2 Unntak

Ansvarsbegrensningen gjelder ikke ved:

- forsett
- grov uaktsomhet
- personskade
- lovpålagt ansvar

17. FORCE MAJEURE

Ingen av partene er ansvarlig for manglende oppfyllelse som skyldes forhold utenfor partenes kontroll.

Dette omfatter blant annet:

- naturkatastrofer
- ekstremvær
- pandemi

- streik
- krig
- offentlige pålegg
- langvarige strømbrudd
- svikt hos tredjepartsplattformer

18. MISLIGHOLD

18.1 Vesentlig mislighold

Ved vesentlig mislighold kan den annen part kreve retting, prisavslag, erstatning eller heving etter alminnelige kontraktsrettslige regler.

18.2 Varsling

Partene skal varsle hverandre uten ugrunnet opphold dersom mislighold oppdages.

19. OPPSIGELSE

19.1 Oppsigelse

Etter eventuell avtalt bindingstid kan avtalen sies opp skriftlig med tre måneders varsel.

19.2 Pågående bookinger

Bekreftede bookinger skal normalt gjennomføres selv om avtalen er sagt opp.

20. LOVVALG OG TVISTER

20.1 Lovvalg

Avtalen reguleres av norsk rett.

20.2 Tvisteløsning

Partene skal først forsøke å løse tvister gjennom forhandlinger.

20.3 Verneting

Tvister som ikke løses i minnelighet kan bringes inn for ordinære domstoler.

Dersom kunden er forbruker, gjelder de vernetingsregler som følger av ufravikelig norsk lov.