

J.nr. 386145/ THH

**INTERLEX**  
ADVOKATER

Thomas Heintzelmann  
Advokat (H), partner  
Mariane Thomsens Gade 1C, 8.  
8000 Aarhus C  
Tlf. + 45 87 34 34 34

Ejerlav: Sørup, Svendborg Jorder  
Matr.nr. [REDACTED]  
Adresse: Sofielund Skovvej [REDACTED], 5700 Svendborg

**VEDTÆGTER**  
  
**FOR**  
  
**EJERFORENINGEN**  
  
**Sofielund Plejecenter**

**INTERLEX**

## **1. NAVN**

1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen Sofielund Plejecenter".

## **2. HJEMSTED OG VÆRNETING**

2.1 Foreningens hjemsted er Svendborg kommune.

2.2 Foreningens værneting er Retten i Svendborg for alle tvister i ejerlighedsanliggende, såvel mellem ejerne af ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningens formand er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

## **3. INDLEDNING OG FORMÅL**

3.1 Foreningen består af 2 ejerlejligheder og bygningsdele: dels en beboelsesdel (ejerlejlighed nr. 1) og dels et serviceareal (ejerlejlighed nr. 2), som samlet udgør ét sammenhængende plejecenter.

3.2 Udover etablering af de 2 bygningsdele indebærer planlægningen og projekteringen af plejecentret samt driften af plejecentret, at der for brugeren af og personalet i plejecentret ikke vil være klare grænser for ejerlejlighedsopdelingen, herunder som konsekvens af, at der i beboelsesdelen vil være servicearealer, som indgår som en del af ejeren af ejerlejlighed 2's ejerlejlighed. Der består derfor et nødvendigt og sammenhængende driftsfællesskab mellem ejerne af de 2 ejerlejligheder.

3.3 Som en konsekvens af dette nødvendige og sammenhængende driftsfællesskab har ejerne af de 2 ejerlejligheder ønsket, at driften af de 2 ejerlejligheder i størst muligt omfang indgår som et fællesanliggende i Ejerforeningen, med mindre der nedenfor er gjort undtagelser hertil.

3.4 Nærværende vedtægts bestemmelser skal forstås og fortolkes i overensstemmelse med dette nødvendige og sammenhængende driftsfællesskab, såfremt vedtægten ikke indeholder eksakte bestemmelser til afklaring af de til enhver tid værende ejeres rettigheder og pligter.

3.5 Grundlæggende forventes det, at ejendommen vil bestå af

3.5.1 – servicearealer

3.5.2 – plejeboliger

3.5.3 – fællesarealer for plejeboliger (fællesområde for 10-12 plejeboliger) og

3.5.4 – fællesarealer

3.6 Foreningens formål er på forsvarlig vis at administrere alle fællesanliggender i og tilhørende ejendommen matr.nr. [REDACTED], beliggende Sofielund Skovvej [REDACTED], 5700 Svendborg ("Ejendommen"), og i øvrigt at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

- 3.7 Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fælles udgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for drift af installationer i fælles forsyningsrum, herunder renholdelse, renovation, vedligeholdelse og fornyelse.

#### 4. MEDLEMMER

- 4.1 Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejerne af de 2 ejerlejligheder i Ejendommen.
- 4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, er anmeldt til tinglysning, dog tidligst den dag pågældende ejer overtager ejerlejligheden.
- 4.3 Den nye ejer kan først udøve stemmeret, når ejerforeningen skriftligt har modtaget underretning om ejerskiftet.
- 4.4 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidigt med den nye ejers indtræden. For forpligtelser over for Ejerforeningen frigøres den tidligere ejer dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt og uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og eventuelle restancer pt. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 4.5 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed i foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

#### 5. EJERLEJLIGHEDERNE, HÆFTELSESFORHOLD OG FORDELINGSTAL

- 5.1 Ejerforeningen består af 2 ejerlejligheder, der – foreløbigt, og indtil endelig opmåling kan gennemføres efter afleveret byggeri - kan specificeres således:

Nr.	Beliggenhed	Areal	Fordelingstal
1	[ ]	3.600 m2 boliger	[ 78 ]/100
2	[ ]	994 m2 service-areal	[ 22 ]/100

- 5.2 Det skal tilstræbes, at der etableres bimålere til afregning af forbrug af vand, varme og el, således at der kan gennemføres selvstændig afregning overfor lejere af boliger samt fællesarealer tilhørende boliger, selvstændig afregning for servicearealer, hvorimod Ejerforeningens øvrige fællesudgifter, herunder til forsikring, forbrug af fælles vand og varme, fordeles efter tinglyst fordelingstal. Rengøring af alle arealer varetages ved ejerforeningens stiftelse af ejeren af ejerlejlighed 2 og på de vilkår, der er fastsat i en mellem ejerforeningens medlemmer vedtaget driftsaftale, jf. pkt. 9.

- 5.3 Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for Ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til det tinglyste fordelingstal.
- 5.4 I relation til vedtagelse af beslutninger i Ejerforeningen m.v. gælder der et administrativt fordelingstal på 50/100 til hver lejlighed, jf. herved ligeledes punkt 15 og 16.

## **6. OPFØRELSE AF YDERLIGERE BEBYGGELSE**

- 6.1 Opførelse af yderligere bebyggelse end anført i pkt. 5.1 kan alene ske efter enstemmig vedtagelse i bestyrelsen. Værdien af uudnyttede byggeretter på Ejendommen tilkommer ejeren af ejerlejlighed nr. 2. og der sker således betaling for udnyttelse af yderligere byggeretter.
- 6.2 Ved udnyttelse af yderligere byggeretter på Ejendommen korrigeres fordelingstal i jf. pkt. 5.1.
- 6.3 Der henvises i øvrigt til pkt. 8.3 for så vidt angår adgang til – uden betaling for anvendelse af yderligere byggeretter – at etablere accessoriske bygning på Ejendommen.

## **7. VEDLIGEHOOLDELSE OG FORNYELSE**

- 7.1 Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af fællesinstallationer i fælles forsyningsrum samt af fælles forsyningsledninger og øvrige fællesinstallationer.
- 7.2 Ejerforeningen foretager ligeledes forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af klimaskærm på Ejendommen.
- 7.3 Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af beboelseslejligheder og fællesarealer til beboelseslejligheder indenfor ejerlejlighed nr. 1 påhviler ejeren af ejerlejlighed nr. 1. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af servicearealer indenfor ejerlejlighed nr. 2, påhviler ejeren af ejerlejlighed nr. 2. Al øvrig vedligeholdelse og fornyelse håndteres af Ejerforeningen, der herunder sørger for vedligeholdelse og fornyelse af fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses individuelle synlige forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder. Den nærmere fordeling af udgifter og den faktiske udførelse af driftsopgaver er reguleret i en Driftsaftale, jfr. pkt. 9.
- 7.4 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af Ejerforeningens forsømte vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når Ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang for Ejerforeningens regning.
- 7.5 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af Ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne og altandøre eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke og alene efter bestyrelsens nærmere anvisninger.
- 7.6 Ejere og brugere er forpligtet til at respektere etablering og tilstedeværelse af ledninger, anlæg og installationer, der er nødvendige med henblik på forsyning af Ejendommen.
- 7.7 Ejerforeningen skal til enhver tid have fri og uhindret adgang til alle ledninger, anlæg og installationer med henblik på inspektion, reparation eller fornyelse. Ejerforeningen er

forpligtet til at foretage og bekoste efterfølgende reetableringsarbejder på den pågældende ejerlejlighed.

## **8. EKSKLUSIVE RETTIGHEDER**

- 8.1 Projektet forventes at indebære, er der fra ejerlejlighed nr. 1 vil være direkte adgang til terrasser på terræn. Der tilkommer den til enhver tid værende ejer af denne ejerlejlighed en eksklusiv brugsret til disse terrasser hvortil der vil være direkte adgang fra beboelseslejlighederne. Brugsretten kan efter forudgående generalforsamlingsbeslutning, jf. vedtægtens § 16, herom til enhver tid opsiges skriftligt af Ejerforeningens bestyrelse med et varsel på 30 år fra opsigelsestidspunktet.
- 8.2 De på ejendommen anlagte parkeringspladser anvendes af de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 1 og nr. 2 og disses brugere deraf, og der søges sikret eksklusive p-rettigheder til sundhedspersonale o.lign., herunder således – på den ene Parts begæring derom – at retten til at anvende p-pladser eksklusivt iagttages ved hjælp af en af Parterne i fællesskab udpeget p-plads operatør. Hver part har ret til at etablere ladestander på placeringer og vilkår, som Parterne skal opnå enighed om, og den pågældende har i givet fald selv vedligeholdelses-, renholdelses- og fornyelsespligten deraf.
- 8.3 Efter enstemmig vedtagelse i bestyrelsen kan der etableres en fællesbygning på fællesarealer, eksempelvis i form af et orangeri eller tilsvarende uden, at den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 2 eller Svendborg kommune kan kræve betalt en byggeretsmeter pris for det areal, en sådan fællesbygning omfatter på fællesarealet. Bestyrelsen skal stemme for retten til opstilling af sådanne fællesbygninger på fællesarealer, såfremt den, der ønsker fællesbygningen opstillet, selv forestår enhver vedligeholdelse og fornyelse deraf, samt såfremt opstilling af en sådan fællesbygning ikke afstedkommer øgede omkostninger til drift for ejerforeningen eller begrænser anvendelsen af de bygninger, der udgør ejerlejlighedsfællesskabet.

## **9. DRIFSAFTALE**

- 9.1 Den nærmere fordeling af udgifter og den faktiske udførelse af driftsopgaver, herunder løbende vedligehold, reguleres i en mellem ejerlejlighedsejerne aftalt driftsaftale ("Driftsaftale"), som således gælder i tillæg til nærværende vedtægters udgangspunkt om fordeling af omkostningerne til fornyelse, vedligehold og tilhørende udgifter.
- 9.2 Driftsaftalen indgås senest samtidig med ejerlejlighedsopdelingen.
- 9.3 Driftsaftalen skal løbende revideres, som minimum hvert 2. år, i takt med, at de vilkår og udgifter, der er forbundet med at drive Ejendommen ændres, så Driftsaftalen til stadighed er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Der optages hvert andet år et punkt på dagsordenen for generalforsamlingen, jf. pkt. 16.
- 9.4 Såfremt Driftsaftalen opsiges, gælder nærværende vedtægters udgangspunkt om fordeling af forpligtelser til og omkostningerne forbundet med fornyelse, vedligeholdelse og renholdelse .

## **10. EN EJERLEJLIGHED OG FÆLLESAREALERS OMFANG, BENYTTELSE M.M.**

- 10.1 En ejerlejlighed omfatter det areal, som dette er beskrevet i fortegnelse og anmeldelse til tinglysning og det dertil hørende ejerlejlighedskort over den pågældende ejerlejlighed, samt en andel af fællesarealer.
- 10.2 Enhver ejerlejlighedsejer har brugs-, salgs-, belånings- og testationsret over sin ejerlejlighed.
- 10.3 Ejerlejlighederne må alene anvendes til servicearealer og beboelse i tilknytning dertil
- 10.4 Normalvedtægtens § 24 er ikke gældende.

## **11. GENERALFORSAMLING**

- 11.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed.
- 11.2 Generalforsamlingen afholdes i Svendborg kommune.
- 11.3 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned, første gang inden udgangen af april måned i det år eller året efter at plejecentret er afleveret til ejerne af ejerlejlighed nr. 1 og nr. 2.

## **12. INDKALDELSE OG FORSLAG**

- 12.1 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af formanden for bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Indkaldelse kan ske via e-mail eller almindelig post.
- 12.2 Regnskab og budget samt forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen, udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 12.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 12.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 12.5 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 12.6 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

## **13. DAGSORDEN**

- 13.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte mindst følgende punkter:
  - a) Bestyrelsens beretning for senest forløbne år.
  - b) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

- c) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan og driftsbudget for Ejendommen til godkendelse.
- d) Behandling af indkomne forslag.
- e) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- f) Eventuelt valg af revisor.
- g) Revision af Driftsaftalen (hvert 2. år).
- h) Eventuelt.

#### **14. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

- 14.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når et medlem af bestyrelsen finder anledning dertil.
- 14.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 14.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 14.4 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

#### **15. DIRIGENT OG PROTOKOL**

- 15.1 Det medlem af bestyrelsen, der ikke er formand, vælges som dirigent, og leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.
- 15.2 Der føres en protokol over det på generalforsamlingen passerede. Protokollen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Kopi af beretningen udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingen.

#### **16. ADGANG TIL GENERALFORSAMLINGEN OG STEMMERET**

- 16.1 Begge medlemmer af Ejerforeningen har ret til at give møde på generalforsamlingen.
- 16.2 Medlemmerne har stemmeret i forhold til det administrative fordelingstal på 50/100 fordelt på de to ejerlejligheder, jf. herved punkt 5.4.
- 16.3 Stemmeretten udøves af en tegningsberettiget person, som medlemmet har givet fuldmagt til. Fuldmagter skal være materielt ubegrænsede.
- 16.4 Bestyrelsen kan indbyde andre end repræsentanter for medlemmerne til at overvære hele eller dele af generalforsamlingen med eller uden taleret.

## **17. BESLUTNINGER**

- 17.1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes alene ved enstemmighed. Normalvedtæg-  
tens §§ 4-7 er således ikke gældende for Ejerforeningen.

## **18. BESTYRELSEN**

- 18.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 2 medlemmer med 1 person fra  
hver ejerlejlighed. Formandsposten skifter mellem medlemmerne, således at formands-  
posten i det 1. og 2. driftsår besættes af repræsentant for Svendborg kommune.
- 18.2 Valgbare som formand, 2. medlem af bestyrelsen er kun repræsentanter for Ejerforenin-  
gens medlemmer.
- 18.3 Formanden og bestyrelsens andet medlem vælges for 2 år.
- 18.4 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen  
af sit hverv.
- 18.5 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende ved-  
tægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 18.6 Bestyrelsen sørger for forsvarlig varetagelse af Ejendommens fælles anliggender, her-  
under overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvan-  
lige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foran-  
staltninger må anses for påkrævede.
- 18.7 Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, og fører forsvarligt regnskab over de  
på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne  
afkrævede bidrag til fællesudgifter, herunder som fastlagt i Driftsaftalen. Bidragene op-  
kræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden, hvor  
det indsættes på særskilt konto oprettet i Ejerforeningens navn. Bestyrelsen sørger her-  
udover for, at der udarbejdes vedligeholdelsesplan for klimaskærm, fællesinstallatio-  
nerne, herunder i de fælles forsyningsrum til godkendelse på generalforsamlingen.
- 18.8 Bestyrelsen kan alene optage lån, i det omfang dette er vedtaget på en generalforsam-  
ling.
- 18.9 Bestyrelsens formand repræsenterer Ejerforeningen i den grundejerforening, som Ejer-  
foreningen evt. skal være medlem af.

## **19. BESTYRELSESMØDER**

- 19.1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte der findes anledning dertil, samt når  
1 medlem af bestyrelsen begærer det.
- 19.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når begge bestyrelsesmedlemmer er til stede.
- 19.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved enstemmighed.
- 19.4 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterføl-  
gende møde af bestyrelsesmedlemmerne.



## **20. TEGNINGSRET**

20.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af medlemmerne af bestyrelsen.

## **21. REGNSKAB**

21.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, idet første regnskabsår dog løber fra foreningens stiftelse til udløbet af det pågældende kalenderår.

21.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

21.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

21.4 Medmindre andet besluttet, revideres Ejerforeningens regnskab ikke af ekstern revision.

## **22. KAPITALFORHOLD - SIKKERHEDSSTILLELSE**

22.1 Ejerforeningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride Ejerforeningens udgifter.

22.2 Det kan på en generalforsamling med enstemmighed vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, ligesom det på generalforsamlingen med enstemmighed kan vedtages, at Ejerforeningen optager lån.

22.3 Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i anerkendt bank eller sparekasse.

22.4 Normalvedtægtens § 31 er ikke gældende, og ingen af medlemmerne stiller således sikkerhed for Ejerforeningens evt. tilgodehavende.

## **23. BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG**

23.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser Ejerforeningens forventede udgifter og indtægter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

23.2 Til dækning af Ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne tinglyste fordelingstal et årligt fællesbidrag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

23.3 Det årlige fællesbidrag betales kvartalsvis eller månedsvis forud til en af bestyrelsen anvist konto.

23.4 I tilfælde af uforudsete, nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag for medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke, uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling, samlet overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag, baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

- 23.5 Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

## **24. ORDENSFORSKRIFTER**

- 24.1 Personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.
- 24.2 Medmindre andet særskilt vedtages, er det tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang (hund, kat, fugle i bur og lignende), såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for beboere i eller brugere af ejerlejlighederne.

## **25. MISLIGHOLDELSE - EKSKLUSION**

- 25.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægter, eller gør vedkommende sig skyldig i forhold svarende til sådanne, som efter lejelovens bestemmelser berettiger en udlejer til at ophæve eller opsige et lejemål, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- 25.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.
- 25.3 Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget til og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.
- 25.4 Normalvedtægtens § 23 er ikke gældende for Ejerforeningen.

## **26. OPLØSNING**

- 26.1 Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingen-  
sinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at Ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

## **27. PÅTALERET**

- 27.1 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer uden Ejerforeningen.

## **28. TINGLYSNING**

- 28.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne på matrikelnr. [REDACTED], Sørup, Svendborg Jorder.
- 28.2 Med hensyn til de på Ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til Ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.



## **BETINGET SAMARBEJDSAFTALE**

**VEDRØRENDE PLANLÆGNING OG OPFØRELSE AF AL-  
MENE ÆLDREBOLIGER OG SERVICEAREALER, HERUN-  
DER DAGCENTER**

## 1. PARTERNE

### 1.1. Mellem undertegnede

#### **Svendborg kommune**

Ramsherred 5

5700 Svendborg

CVR-nr.: 29189730

(i det følgende kaldet "Kommunen")

og

#### **Fyns Almennyttige Boligselskab**

Vestre Stationsvej

5000 Odense C

CVR-nr.: 37830011

(i det følgende kaldet "FAB")

hver for sig kaldet "Part" og tilsammen "Parterne",

er dags dato indgået nærværende aftale ("Samarbejdsaftalen") om planlægning og opførelse af 48 almene ældreboliger med dertil hørende servicearealer, kaldet Sofielund Plejecenter, på ejendommen

del af matr.nr. 24bz, del af matr.nr. 24o, del af matr.nr. 24ax, del af matr.nr. 95, del af matr.nr. 24az, Sørup, Sørup, Svendborg Jorder beliggende Sofielund Skovvej, 5700 Svendborg (i det følgende kaldet "Ejendommen").

## 2. INDLEDNING OG PRÆAMBEL



- 2.1. Kommunen har besluttet, at der skal opføres et plejecenter på Ejendommen. FAB blev af kommunen anmodet om at deltage i en idékonkurrence på nærmere fastsatte vilkår i invitationen, der er vedlagt som **bilag 2.1.a**, og indsendte med idéoplægget "Svendborg kommune – Tankefuld, en ansøgning om opførelse og drift af et nyt demensvenligt plejecenter i Tankefuld", dateret 12. august 2022, der er vedlagt som **Bilag 2.1.b** til Samarbejdsaftalen.
- 2.2. Kommunen traf den 31. oktober 2022 beslutning om valg af FAB som samarbejdspartner ved opførelse og drift af byggeprojektet. Beslutningen blev truffet på baggrund af en helhedsvurdering af idéoplæggets visioner, tilgang til opgaven, FAB's erfaring med opførelse og drift af lignende byggerier og med bæredygtigt byggeri, samt FAB's tilgang til at arbejde med det boligsociale aspekt og beboerdemokratiet i det færdige plejecenter.
- 2.3. Parterne har samtidig med indgåelse af nærværende samarbejdsaftale indgået betinget købsaftale ("Købsaftalen") om FAB's køb af en ideel andel af Ejendommen til brug for opførelse af Byggeprojektet (som defineret nedenfor). Købsaftalen er vedlagt som **bilag 2.3** til Samarbejdsaftalen.
- 2.4. FAB's Byggeri skal driftes af FAB i henhold til almenboliglovens bestemmelser. FAB er bygherre ved opførelsen af FAB's byggeri.
- 2.5. Kommunens byggeri skal ejes og opføres af Kommunen, og Kommunen er således bygherre ved opførelsen af Kommunens Byggeri.
- 2.6. Kommunen har en væsentlig interesse i det samlede, kommende plejecenter, blandt andet idet Kommunen vil have anvisningsret til de almene ældreboliger, som udgør FAB's byggeri. Samtidig skal Kommunens byggeri forventeligt opføres som en integreret del af FAB's byggeri, idet de to byggerier således efter opførelsen – på det foreløbige antagne grundlag - vil fremstå som en arkitektonisk enhed. Parterne har derfor etableret et bygherrefællesskab ("Bygherrefællesskabet") som indebærer, at FAB som byggeforretningsfører er primær drivkraft i forhold til projektering og opførelse af byggeprojektet på vegne af Parterne, idet hver Part dog bærer egne omkostninger til sin del af byggeprojektet i henhold til den i pkt. 11 aftalte fordelingsnøgle.
- 2.7. Parterne har følgende, overordnede hensigter for og visioner med Bygherrefællesskabet:
  - 2.7.1. Projektering og opførelse af byggeriet (Kommunens Byggeri og FAB's Byggeri) skal i enhver henseende tilrettelægges med mindst mulig økonomisk og juridisk risiko for Parterne, herunder indenfor det økonomiske råderum, der er til disposition for FAB, jf. pkt. 3.16.
  - 2.7.2. Parterne arbejder eksklusivt og fortroligt sammen om realisering af byggeprojektet.
  - 2.7.3. Parterne forpligter sig til at bidrage til et konstruktivt samarbejde og til at deltage i de nedsatte grupper for udvikling og gennemførelse af byggeprojektet, jf. Samarbejdsaftalens afsnit 5.

- 2.7.4. Parterne har en løbende, åben og ærlig dialog om byggeprojektets status og fremdrift, så eventuelle udfordringer kan løses hurtigt og effektivt til gavn for byggeprojektet.
- 2.7.5. Parterne forpligter sig til hurtigst muligt at tage stilling til forhold, som er af afgørende betydning for byggeprojektets økonomi og fremdrift.
- 2.7.6. Partnerne har forståelse for hinandens politiske processer, og tilstræber i videst mulig udstrækning at tage højde herfor ved planlægning og gennemførelse af byggeprojektet.
- 2.7.7. Eventuelle uenigheder skal loyalt og efter bedste evne søges løst af Parterne i den samarbejdsånd, som Samarbejdsaftalen er indgået i, og under hensyn til den fælles ambition om opførelse af et nyt plejecenter. Der henvises desuden til Samarbejdsaftalens afsnit 17 vedrørende bl.a. håndtering af tvister.
- 2.7.8. Byggeprojektet skal have så høj kvalitet som muligt, herunder være tidssvarende og fremtidssikret.
- 2.7.9. Byggeprojektet skal DGNB-certificeres med en så god certificering som muligt under hensyntagen til maksimumsbeløbet, jf. punkt 3.16. Det skal tilstræbes, at byggeprojektet opnår DGNB Guld-certificering.
- 2.7.10. Parterne vil gennem byggeprojektets forskellige faser indgå aktivt i processen omkring involvering af borgere, pårørende og frivillige. Som **bilag 2.7.10.a** er af Parterne i enighed foretaget en beskrivelse af organisationsplanen, og som **bilag 2.7.10.b** en tilsvarende beskrivelse af de respektive organisationsenheders kommissorium.
- 2.8. Samarbejdsaftalens bestemmelser skal fortolkes i overensstemmelse med Parternes ovenstående hensigter og visioner.

### 3. DEFINITIONER

- 3.1. Ved *Aftalegrundlaget* forstås Samarbejdsaftalen og Købsaftalen, tillige med bilagene til disse, tilsammen.
- 3.2. Ved *FAB* forstås FAB, , Vestre Stationsvej 5, 5000 Odense C, CVR-nr.: 37830011.
- 3.3. Ved *Byggeadministrationsaftalen* forstås den separate byggeadministrationsaftale vedrørende FAB's administration af byggeprojektet, som er indgået særskilt mellem på den ene side FAB og på den anden side Kommunen.
- 3.4. Ved *Byggeprojektet* forstås FAB's Byggeri og Kommunens Byggeri tilsammen samt evt. fælles entreprisedydelser.



- 3.5. Ved *Bygherrefælleskabet* forstås Parternes samarbejde om Byggeprojektet.
- 3.6. Ved *Bygherrerådgiveren* forstås ERIK arkitekter a/s, som FAB og Kommunen har indgået hver sin rådgiveraftale med vedrørende Byggeprojektet.
- 3.7. Ved *Ejendommen* forstås del af matr.nr. 24bz, del af matr.nr. 24o, del af matr.nr. 24ax, del af matr.nr. 95, del af matr.nr. 24az, Sørup, Svendborg Jorder, beliggende Sofielund Skovvej, 5700 Svendborg. Det er Kommunens forventning, at Ejendommen efter udstykning vil udgøre ca. 16.500 m<sup>2</sup>.
- 3.8. Ved *Ejerlejlighed 1 og 2* forstås henholdsvis FAB's Byggeri og Kommunen's Byggeri.
- 3.9. Ved *FAB* forstås Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5000 Odense C CVR-nr.: 37830011.
- 3.10. Ved *FAB's byggeri* forstås 48 almene ældreboliger, som skal udgøre den kommende Ejerlejlighed 1.
- 3.11. Ved *Fordelingsnøgle* forstås den fordeling, som bl.a. udgifter fordeles efter, med mindre kontraktgrundlaget anfører andet.
- 3.12. Ved *Hovedejendommen* forstås de ejendomme, hvorfra Ejendommen efter frastykninger af matrikler og sammenlægning af disse skal fremkomme.
- 3.13. Ved *Kommunen* forstås Svendborg Kommune, Ramsherred 5, 5700 Svendborg CVR-nr.: 29189730.
- 3.14. Ved *Kommunens Byggeri* forstås servicearealer på ca. 694 m<sup>2</sup> etageareal (opgjort i henhold til BBR), herunder et dagcenter på ca. 300 m<sup>2</sup> etageareal (opgjort i henhold til BBR), som skal udgøre den kommende Ejerlejlighed 2.
- 3.15. Ved *Købsaftalen* forstås Parternes betingede aftale af 19. april 2023 om FAB's køb af Ejendommen til brug for FAB's opførelse af FAB's andel af Byggeprojektet (Samarbejdsaftalens bilag 3.8).
- 3.16. Ved *Maksimumbeløbet* forstås det maksimale beløb pr. kvadratmeter boligareal (opgjort i henhold til BBR) som fastsat af Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen i medfør af støttebekendtgørelsen.
- 3.17. Ved *Part/Parterne* forstås FAB, og Kommunen hver for sig/tilsammen.
- 3.18. Ved *Plejecenter* forstås ejerlejlighed 1 og 2, dvs. ældreboliger samt servicearealer tillige med fællesarealer til disse.
- 3.19. Ved *Projektlederen* forstås den projektleder, som er udpeget af FAB til at lede Byggeprojektet.



- 3.20. Ved *Samarbejdsaftalen* forstås denne betingede aftale om Parternes samarbejde vedrørende projektering og opførelse mv. af Byggeprojektet.
- 3.21. Ved *Servicearealer* forstås Kommunens Byggeris arealer til henholdsvis dagcenter og servicearealer.
- 3.22. Ved *Støttemyndigheden* forstås den enhed i Kommunen, som har kompetence til at meddele FAB støttetilsagn efter støttebekendtgørelsen (bekg. nr. 14 af 9. januar 2020 om støtte til almene boliger mv.).
- 3.23. Ved *Totalentreprisekontrakten* forstås de betingede totalentreprisekontrakter, der efter udbud skal indgås mellem på den ene side Kommunen og på den anden side én totalentreprenør samt FAB og samme totalentreprenør om totalentreprenørens projektering og opførelse af Byggeprojektet.

#### **4. FORHOLDET TIL ANDRE AFTALER**

- 4.1. Parternes aftaler i form af Aftalegrundlaget er indbyrdes afhængige af hinanden. Falder en del af Aftalegrundlaget bort, herunder som følge af en Parts berettigede ophævelse af Samarbejdsaftalen eller Købsaftalen, falder Aftalegrundlaget bort i sin helhed.

#### **5. ORGANISERING AF BYGHERREFÆLLESKABET**

- 5.1. Bygherrefællesskabet organiseres som angivet i følgende organisationsdiagrammet, bilag 2.7.10.a.
- 5.2. Til de enkelte organer/grupper indenfor organisationsdiagrammet er fastsat de i bilag 2.7.10.b fastsatte regler for organernes virke under gennemførelse af Byggeprojektet.

#### **6. UDMØNTNING AF BYGHERREFÆLLESKABET**

- 6.1. Bygherrefællesskabet udmøntes efter Samarbejdsaftalens indgåelse i følgende tre faser:

##### Fase 1 – Udviklings og udbudsfasen ("Fase 1")

- 6.1.1. I Fase 1 gennemføres en udvikling og et udbud af Byggeprojektet, og de for Byggeprojektet nødvendige tilsagn og tilladelser tilvejebringes. Opgaven med at projektere og opføre Byggeprojektet udbydes i et fællesudbud, hvor Parterne hver for sig er ordregivere og bygherrer på henholdsvis Kommunens Byggeri og FAB's Byggeri. Det afklares forinden med Bygherrerådgiveren, hvorledes





Byggeriets fællesbestanddele, eksempelvis fælles byggemodning, fordeles blandt Parterne og udmøntes i entreprisekontrakterne. Fordelingen af omkostninger forbundet med Byggeprojektet fordeles efter Fordelingsnøglen.

6.1.2. Delmålene for Fase 1 er navnlig følgende:

- Tilvejebringelse af teknisk og juridisk udbudsgrundlag, herunder oplæg til Totalentreprisekontrakterne i overensstemmelse med Parternes tilvejebragte fælles udbudsstrategi baseret på bilag 2.1.b .
- Gennemførelse af udbudsproces i overensstemmelse med Parternes tilvejebragte fælles udbudsstrategi.
- Indgåelse af Totalentreprisekontrakterne.

6.1.3. FAB har som byggeforretningsfører ansvaret for at tilvejebringe udkast til et fuldstændigt udbudsgrundlag vedrørende Byggeprojektet, herunder ved brug af relevant teknisk og juridisk bistand. FAB bærer i forhold til Kommunen ansvaret for, at udbudsretlige regler er iagttaget og overholdt i forbindelse med udbud.

6.1.4. Kommunen skal i regi af projektteamet, inden udbuddets offentliggørelse, godkende de dele af udbudsgrundlaget, som har eller kan have betydning for Kommunens Byggeri og/eller for Byggeprojektets fælles bestanddele.

6.1.5. Frister for Kommunens godkendelse af nærmere aftalte dele af udbudsgrundlaget samt deltagelse i relevante møder, herunder eventuelle forhandlingsmøder med tilbudsgivere mv., fremgår af den tilvejebragte fælles tids- og beslutningsplan.

6.1.6. Beslutninger om væsentlige ændringer i udbudsstrategien eller udbudsgrundlaget kan ikke træffes af FAB uden forudgående drøftelse i det tværgående projektteam, jf. dog Samarbejdsaftalens pkt. 6.1.12 om nødvendige projektændringer med henblik på overholdelse af Maksimumbeløbet.

#### Fase 2 – Samarbejdsfasen ("Fase 2")

6.1.7. I samarbejdsfasen projekteres Byggeprojektet i et tæt samarbejde mellem Parternes projektmedarbejdere, Projektlederen, Bygherrerådgiveren og Totalentreprenøren.

6.1.8. FAB varetager Parternes bygherrerolle i samarbejde med Bygherrerådgiveren og Totalentreprenøren, i det omfang dette fremgår af den af Kommunen indgåede separat byggeadministrationsaftale med FAB, jf. Samarbejdsaftalens afsnit 9. FAB har fra Kommunens side opnået accept af, at kunne indhente supplerende geotekniske- og miljømæssige prøver fra Ejendommen, når Byggeprojektets placering på Ejendommen er fastlagt, alt med henblik på at kunne opnå større sikkerhed for, at entreprenørens prissætning af dennes ydelser holder.



- 6.1.9. Delmålene for samarbejdsfasen er navnlig:
- Projektering af Byggeprojektet.
  - Opnåelse af byggetilladelse for Byggeprojektet.
  - FAB's opnåelse af skema B-tilsagn til FAB's Byggeri.
- 6.1.10. Parterne skal frem til skema B-tidspunktet acceptere ændringer i Byggeprojektet for at imødekomme forhold af politisk karakter, jf. dog Samarbejdsaftalens pkt. 6.1.12 om nødvendige projektændringer med henblik på overholdelse af Maksimumbeløbet.
- 6.1.11. Parterne skal acceptere ændringer i Byggeprojektet, der måtte forekomme som følge af trafikale forhold, miljøkrav, kloakering m.v., jf. dog Samarbejdsaftalens pkt. 6.1.12 om nødvendige projektændringer med henblik på overholdelse af Maksimumbeløbet.
- 6.1.12. Hvis det efter gennemførelse af Fase 1 viser sig, at ikke er muligt at opføre FAB's Byggeri inden for Maksimumbeløbet, skal Parterne loyalt forhandle om ændringer i FAB's Byggeri, som muliggør opførelsen inden for Maksimumbeløbet. Alle ændringer af FAB's Byggeri skal ske med respekt af bilag 2.1.b.

### Fase 3 – Opførelsesfasen ("Fase 3")

- 6.1.13. I opførelsesfasen opfører den vindende totalentreprenør Byggeprojektet.
- 6.1.14. FAB varetager Parternes bygherrerolle i samarbejde med Bygherrerådgiveren og totalentreprenøren, idet Kommunen har indgået separat byggeadministrationsaftale med FAB herom, jf. Samarbejdsaftalens afsnit 9.
- 6.1.15. Delmålene for opførelsesfasen er navnlig følgende:
- Opførelse af Byggeprojektet.
  - Opdeling af Ejendommen i Ejerlejlighed 1 og 2.
  - Tinglysning af den vedtagne særvedtægt.
  - Gennemførelse af afleveringsforretning og evt. mangelfhjælpning.
  - Opnåelse af ibrugtagningstilladelse for hele Byggeprojektet.
  - FAB's opnåelse af skema C-tilsagn for FAB's Byggeri.

## **7. KOMMUNENS SÆRLIGE FORPLIGTELSE**

- 7.1. Kommunen er ansvarlig for alt, hvad der er nødvendigt for at opføre Kommunens Byggeri.



- 7.2. Kommunen er ansvarlig for udstykninger og sammatrikuleringer til etablering af Ejendommen og Parterne afholder hver halvdelen af udgifterne dertil.
- 7.3. Kommunen indgår en særlig anvisningsretsaftale med FAB, således at Kommunen har anvisningsretten og – pligten til alle 48 boliger, herunder med den konsekvens, at Kommunen hæfter for betalingen af leje for alle 48 boliger, hvilket tillige omfatter en evt. periode med tomgang.

## **8. FAB'S SÆRLIGE FORPLIGTELSER**

- 8.1. FAB er ansvarlig for alt, hvad der er nødvendigt for at opføre FAB's Byggeri.
- 8.2. FAB er ansvarlig for indgivelse af støtteansøgning mv. (skema A - B – C), samt varetagelse af støttesagen i øvrigt i forhold til såvel tilsynsmyndigheden som til øvrige myndigheder, herunder Byggeskadefonden.
- 8.3. FAB er ansvarlig for opdeling af Ejendommen i ejerlejligheder, men Parterne afholder udgifterne dertil med halvdelen hver, jf. Samarbejdsaftalens afsnit 10 og 111.

## **9. BYGGEADMINISTRATION VED FAB.**

- 9.1. FAB har omfattende erfaring med opførelse af almene ældreboliger og tager således fagligt og aktivt ejerskab til opførelse Byggeprojektet på vegne af begge Parter.
- 9.2. FAB administrerer projekteringen og opførelsen af Byggeprojektet i henhold til Byggeadministrationsaftalen.
- 9.3. FAB's ydelser fremgår af Byggeadministrationsaftalen, der er vedlagt Samarbejdsaftalen som **bilag 9.3**, og omfatter blandt andet (men er ikke begrænset til):
- Facilitering af beslutningsprocesser.
  - Håndtering af myndighedsansøgninger, herunder ansøgning om byggetilladelse, ibrugtagningstilladelser, miljøgodkendelser mv.
  - Styring af projekteringen.
  - Budgettering.
  - Løbende opdatering af fælles byggeweb med referater fra styregruppemøder, byggemøder og andre relevante møder, aftaler, bilag samt teknisk dokumentation i form af blandt andet tegningsmateriale og digitale bygningsmodeller mm. i BIPS mappestruktur.
  - Byggeledelse- og tilsyn.
  - Sikkerhed og arbejdsmiljø.
  - Afleveringsforretning.



- 9.4. For FAB's varetagelse af opgaverne i henhold til Byggeadministrationsaftalen indgået mellem FAB og Kommunen, betaler Kommunen til FAB et byggestyringshonorar. Der beregnes et samlet honorar ud fra de samlede omkostninger ved opførelse af Plejecentret, hvorefter Kommunen betaler sin andel af det samlede beregnede honorar efter den beskrevne Fordelingsnøgle i pkt. 11 på forventet kr. \_\_\_\_\_ 414.709,- DKK eksklusive moms. Honoraret fastsættes endeligt ud fra anskaffelsessummen beregnet ved Skema B, og ud fra det på det tidspunkt gældende byggeomkostningsindeks, jf. Byggeadministrationsaftalens § 6.7.
- 9.5. FAB skal sikre, at Kommunens ønsker til funktion og kvalitet for Kommunens Byggeri imødekommes ved entreprenørens projektering og opførelse af Byggeprojektet, jf. dog Samarbejdsaftalens pkt. 6.1.12 om nødvendige projektændringer med henblik på overholdelse af Maksimumbeløbet.
- 9.6. FAB er ansvarlig for, at Byggeprojektet er tidssvarende og fremtidssikret.
- 9.7. FAB opdaterer løbende den af Parterne udarbejdede tids- og beslutningsplan, så det er tydeligt for Kommunen, hvornår Kommunen skal deltage i møder og/eller træffe beslutninger, f.eks. i forhold til Byggeprojektets indhold, udbud mv. Ændringer i tids- og beslutningsplanen, som forskyber tidspunktet for ibrugtagning af Kommunens Byggeri væsentligt, skal forelægges styregruppen til orientering
- 9.8. Parterne er bekendt med og accepterer, at det er afgørende for alle Parterne, at Byggeprojektet kan tages i brug på det tidspunkt, som vedtages i tids- og beslutningsplanen, pt. forventet 1. april 2026
- 9.9. Hvis ibrugtagningen af Kommunens Byggeri forsinkes som følge af forhold, som FAB er ansvarlig for, og dette skyldes, at FAB har misligholdt Samarbejdsaftalen eller handlet ansvarspådragende, er FAB over for Kommunen erstatningsansvarlig i medfør af dansk rets almindelige erstatningsregler for det tab, Kommunen måtte lide og kan dokumentere som en direkte følge af forsinkelsen. Kommunen har pligt til loyalt at søge sit tab begrænset i videst mulig udstrækning.
- 9.10. Hvis ibrugtagningen af FAB's Byggeri forsinkes som følge af Kommunens forhold, og dette skyldes, at Kommunen har misligholdt Samarbejdsaftalen eller handlet ansvarspådragende, er Kommunen over for FAB erstatningsansvarlig i medfør af dansk rets almindelige erstatningsregler for det tab, FAB måtte lide og kan dokumentere som en direkte følge af forsinkelsen. FAB har pligt til loyalt at søge sit tab begrænset i videst mulig udstrækning.
- 9.11. Kommunen er berettiget til at føre løbende kontrol med FAB's ydelser samt med alle arbejder og leverancer, der indgår eller skal indgå i ydelserne, herunder også ydelser og leverancer leveret af FAB's underleverandør eller rådgiver. Kommunens ret til at føre kontrol ændrer ikke FAB's forpligtelser i henhold til hverken Samarbejdsaftalen eller Byggeadministrationsaftalerne, uanset om Kommunen udfører kontrollen eller ej.

- 9.12. Kommunen er berettiget til at lade kontrollen, jf. pkt. 9.11, udføre af en ekstern rådgiver. Kommunen afholder alle udgifter til intern og ekstern kontrol.
- 9.13. Kontrollen, jf. pkt. 9.11, skal tilrettelægges så den ikke er til gene for FAB, herunder påfører FAB et øget tidsforbrug eller udgifter, og FAB skal yde Kommunen eller Kommunes rådgiver praktisk bistand og være imødekommende ved Kommunens kontroltiltag.
- 9.14. FAB skal holde Kommunen orienteret om navn, stilling og ansvarsområde for de personer, som allokteres til Byggeprojektet, og kan ikke skifte ud i nøglepersoner uden forudgående skriftlig orientering af Kommunen. Orienteringen skal fremsendes senest en måned før der sker udskiftning af en nøgleperson, og ved orienteringen skal Kommunen oplyses om, hvem der træder i stedet for den fratrådte nøgleperson. Nøglepersonerne er de personer, som der angivet som en del af FAB's projektteam i bilag 2.7.10.a.
- 9.15. FAB er ansvarlig for, at Byggeprojektet opføres i overensstemmelse med gældende lovgivning, herunder særligt almenboliglovgivningen og udbudsloven.
- 9.16. FAB er ansvarlig for at iværksætte og gennemføre DGNB certificeringsproces, herunder ved at agere proaktivt for at sikre den bedst mulige certificering under hensyntagen til Maksimumbeløbet. Det skal tilstræbes, at Byggeprojektet opnår DGNB Guld-certificering. Hvis det på et tidspunkt måtte blive klart, at Byggeprojektet ikke vil kunne opnå DGNB Guld-certificering, skal styregruppen uden unødigt ophold orienteres om dette.

## 10. ØKONOMI

- 10.1. Uanset sammenhængen mellem Kommunens Byggeri og FAB's Byggeri, skal Parternes rettigheder og forpligtelser i alle henseender kontraktuelt være fuldstændigt adskilte. Parterne er enige om, at alle omkostningerne forbundet med entreprisarbejdernes udførelse som beskrevet i Byggeprojektet og som omfattet af de af Parterne indgåede entreprisekontrakter, fordeles i overensstemmelse med Fordelingsnøglen og faktureres særskilt overfor hver af Parterne fra den valgte totalentreprenørs side.
- 10.2. Som **bilag 10.2** vedlægges budgetgrundlaget for Skema A ansøgningen, som viser de forventede samlede udgifter til Byggeprojektet, der dog afhænger endeligt af bl.a. licitationsresultatet og eventuelle vedtagne besparelser.
- 10.3. Budgetgrundlaget opdateres løbende (opdateret bilag 10.2) af Projektlederen efter bl.a. gennemførelse af udbud og efter hver skema godkendelse, og drøftes i det tværgående projektteam før fremsendelse til styregruppen.



### Særomkostninger

- 10.4. Medmindre andet følger udtrykkeligt af Parternes samlede aftaleforhold, afholder Kommunen alle egne omkostninger knyttet til opførelsen af Kommunens Byggeri.
- 10.5. Medmindre andet følger udtrykkeligt af Parternes samlede aftaleforhold, afholder FAB alle egne omkostninger knyttet til opførelsen af FAB's Byggeri.

### Fælles omkostninger

- 10.6. I Fase 1 afholder hver Part som udgangspunkt de omkostninger, der relaterer sig til den pågældende Parts projekt, herunder omkostninger til juridisk og teknisk rådgivning. Hvis en eller flere omkostninger ikke kan relateres til alene én af Parternes projekt, fordeles omkostningerne efter aftale mellem Parterne i henhold til Fordelingsnøgle, jf. pkt. 11.2, dog således at omkostningerne faktureres direkte til hver af Parterne efter Fordelingsnøglen.
- 10.7. I Fase 2 og Fase 3 afholder hver Part efter Fordelingsnøglen de omkostninger, der relaterer sig til den pågældende Parts projekt, herunder entreprisesum, udgifter til tilsyn og teknisk rådgivning, tilslutningsafgifter mv., opgjort i henhold til Fordelingsnøglen.
- 10.8. Udgifter til fælles dokumenter, fx udgifter til Samarbejdsaftalen, udgifter til udarbejdelse af evt. grænsefladenotat, juridiske udbudsdokumenter samt særvedtægt for ejerforeningen fordeles mellem Parterne i henhold til Fordelingsnøgle, jf. Samarbejdsaftalens pkt. 11.2. Kommunens udgifter til eventuel intern og ekstern rådgivning, herunder Kuben, afholdes af Kommunen, jf. pkt. 9.12.
- 10.9. Udgifter til fælles bestanddele fordeles indbydes mellem Parterne i henhold til den aftalte Fordelingsnøgle, jf. Samarbejdsaftalens pkt. 11.2 dog således at omkostningerne faktureres direkte til hver af Parterne efter Fordelingsnøglen.

## **11. FORDELINGSNØGLE**

- 11.1. Parternes fælles udgifter vedrørende Byggeprojektet fordeles efter en Fordelingsnøgle, som fastlægges med udgangspunkt i hver Parts antal opførte etagemeter byggeri ud af Byggeprojektets samlede etagemeter byggeri.
- 11.2. På tidspunktet for Samarbejdsaftalens indgåelse er det Parternes forventning og således foreløbigt aftalt, at Fordelingsnøglen vil være som følger:
- |           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| FAB:      | 78 % (baseret på 3.600 m2 byggeri) |
| Kommunen: | 22 % (baseret på 994 m2 byggeri)   |



- 11.3. Den endelige fordelingsnøgle ("Den endelige Fordelingsnøgle") fastsættes efter opdeling af Ejendommen i Ejerlejligheder, sådan at Den endelige Fordelingsnøgle modsvarer det faktisk opførte antal etagemeter.
- 11.4. Hvis det ved fastsættelsen af Den endelige Fordelingsnøgle måtte vise sig, at en Part har bidraget for meget eller for lidt til betaling af Parternes fælles udgifter, reguleres Parternes efterfølgende betalinger i overensstemmelse hermed (refusionsopgørelse), således at ingen Part ender med at betale mere til de fælles udgifter, der fordeles på baggrund af Fordelingsnøgle, end Partens forholdsmæssige andel i henhold til Den endelige Fordelingsnøgle. Det er dog en grundlæggende forudsætning for FAB, at en evt. forpligtelse til betaling af yderligere omkostninger i henhold til Den endelige Fordelingsnøgle, dels kan gennemføres inden for Maksimumbeløbet, dels gennemføres således, at FAB tillige bliver kompenseret for den del af beløbet, der udgøres af moms, idet FAB ikke har momsfradragsret.

## **12. VARIGHED**

- 12.1. Samarbejdsaftalen træder i kraft på underskrifttidspunktet og er gældende, indtil Byggeprojektet er gennemført, konstaterede mangler er udbedret og efter gennemført 1 og 5-års gennemgangen, og samtlige betingelser i Aftalegrundlaget er opfyldt.
- 12.2. Efter afslutningen af Fase 3 (opførelsesfasen) vil Kommunens og FAB's fremtidige samarbejde primært være forankret i ejerforeningen og på baggrund af den mellem Parterne indgåede driftsaftale og ejerforeningsvedtægt.

## **13. MISLIGHOLDELSE**

- 13.1. Parterne forpligter sig til i medfør af dansk rets almindelige erstatningsregler at erstatte og holde hinanden skadesløse for tab, der måtte opstå som følge af misligholdelse af bestemmelser eller forpligtelser, som Parterne har påtaget sig i henhold til Aftalen. Parterne har pligt til loyalt at søge tab begrænset i videst muligt omfang.

## **14. BETINGELSER**

- 14.1. Samarbejdsaftalen er betinget af de i Købsaftalen fastsatte betingelser samt:
- 14.1.1. at Støttemyndigheden godkender Samarbejdsaftalen.
- 14.1.2. at Købsaftalen bliver endelig.



- 14.1.3. at Maksimumbeløbet for opførelsen af almene boliger kan overholdes efter gennemførelsen af udbud og vedtagelse af eventuelle besparelser.
- 14.1.4. at Støttemyndigheden efter d. 31.12.2023 meddeler skema B-tilsagn til FAB's Byggeri.
- 14.2. Hvis det måtte vise sig, at én eller flere af ovennævnte betingelser ikke kan opfyldes, bortfalder Samarbejdsaftalen i sin helhed, og på samme vilkår som anført i Købsaftalens pkt. 25.4.
- 14.3. Kommunen betaler desuden FAB byggestyringshonorar, jf. pkt. 9.4 for så vidt angår ydelser og til-lægsydelser, som er bestilt og leveret af FAB før Samarbejdsaftalens ophør.

## **15. AFTALER MED TREDJEMAND**

- 15.1. I det omfang Parterne indgår aftaler med tredjemand, skal Parterne sikre, at sådanne aftaler tager højde for bestemmelserne i Samarbejdsaftalen.

## **16. FORTROLIGHED**

- 16.1. Samarbejdsaftalen er fortrolig og må ikke uden gensidig aftale offentliggøres eller meddeles tredjemand. Undtaget herfra er Parternes advokater, revisorer og bankforbindelser. Kommunen kan dog være forpligtet til at meddele aktindsigt i kraft af lov om offentlig forvaltning.

## **17. TVISTER, LOVVALG OG VOLDGIFT**

### **17.1. Lovvalg**

- 17.1.1. Enhver tvist eller uoverensstemmelse, som måtte opstå i forbindelse med Samarbejdsaftalen, afgøres efter Købsaftalens pkt. 27.

### **17.2. Dialog**

- 17.2.1. Enhver tvist eller uoverensstemmelse, som måtte opstå i forbindelse med Samarbejdsaftalen, skal søges løst gennem dialog og på lavest mulige niveau.
- 17.2.2. Hvis ikke tvisten kan løses efter ovenstående retningslinjer, skal den løftes op til beslutning i Styregruppen.

### **17.3. Mediation**





- 17.3.1. Hvis tvisten ikke løses ved dialog, skal tvisten eller uoverensstemmelsen på en af Parternes anmodning søges løst ved mediation gennem Mediationsinstituttet ([www.mediationsinstituttet.dk](http://www.mediationsinstituttet.dk)) og skal finde sted i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for behandling af sager ved Mediationsinstituttet.
- 17.3.2. Når en tvist efter en eller flere parters opfattelse er opstået mellem Parterne, er hver af Parterne berettiget til at indgive begæring til Mediationsinstituttet om påbegyndelse af mediation.
- 17.3.3. Mediationen indebærer ikke afkald på at bruge retsmidler som arrest og fagedforbud og er ikke til hinder for, at en Part anlægger en retssag ved domstolene i overensstemmelse med det anførte nedenfor, eller indleder andre retslige skridt i anledning af den opståede tvist for at undgå retsfor tabende passivitet eller forældelse.

## 18.      **UNDERSKRIFTER**

- 18.1.      Aftalen underskrives med NemID af hver Part, og hver Part modtager automatisk et eksemplar af Aftalen.

For Svendborg Kommune

For FAB

Navn:

Navn:

---

Titel: Borgmester

---

Titel: Adm. direktør

Navn:

Navn:

---

Titel: Kommunaldirektør

---

Titel: Byggechef

## 19.      **BILAG**



Bilag 2.1.a	"Svendborg kommune – Tankefuld, ansøgning om opførelse og drift af et nyt demensvenligt plejecenter i Tankefuld", dateret d. 12. august 2022
Bilag 2.1.b	"Svendborg kommune – Tankefuld, en ansøgning om opførelse og drift af et nyt demensvenligt plejecenter i Tankefuld", dateret 12. august 2022
Bilag 2.3	Betinget købsaftale af _____ 2023 indgået mellem Parterne
Bilag 2.7.10.a	Organisationsdiagram
Bilag 2.7.10.b	Kommissorium
Bilag 9.3	Byggeadministrationsaftale
Bilag 10.2	Budgetgrundlag for skema A



# BYGGEADMINISTRATIONSÅFTALE MELLEM SVENDBORG KOMMUNE OG FAB

Version 01 – APRIL 2023



## INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	DEFINITIONER .....	5
2.	BAGGRUND.....	6
3.	PLEJECENTERET.....	6
4.	GRUNDEN .....	7
5.	PROJEKTET .....	7
6.	ANSKAFELSESSUM .....	8
7.	BYGGEADMINISTRATIONS OPGAVEN.....	10
8.	PROJEKTORGANISATION .....	12
9.	ÆNDRINGER.....	13
10.	BEFØJELSER.....	13
11.	ARBEJDSKLAUSUL OG SOCIALE KLAUSUL .....	13
12.	PROCES .....	13
13.	AFLEVERINGSDAG MV. ....	13
14.	EJENDOMSUDGIFTER MV. ....	14
15.	FORSIKRING .....	14
16.	IKRAFTTRÆDEN.....	14
17.	UNDERSKRIFTER .....	15

## **BILAG**

- 3.2 Idéoplægget: "Svendborg kommune – Tankefuld, en ansøgning om opførelse og drift af et nyt demensvenligt plejecenter i Tankefuld", dateret 12. august 2022
- 6.1 Økonomiske forudsætninger af 30.05.2022
- 10.1 Organisationsdiagram af 08.03.2023
- 14.1 Udbudstidsplan af 31.03.2023

## **BYGGEADMINISTRATIONSÅFÅALE**

MELLEM **FAB -Fyns Almennyttige Boligselskab**  
Vestre Stationsvej 5  
5000 Odense C  
CVR-nr.: 37830011  
  
("FAB")

OG **Svendborg kommune**  
Ramsherred 5  
5700 Svendborg  
CVR-nr.: 29189730  
  
("Kommunen")

hver for sig kaldet "Part" og tilsammen "Parter",

er d.d. indgået nærværende byggeadministrationsaftale ("Aftalen").

## 1. DEFINITIONER

1.1 Bortset fra hvor andet konkret er anført eller åbenbart fremgår af sammenhængen, skal nedenstående udtryk i denne Aftale have den her anførte betydning:

<b>"Aftalen"</b>	Denne aftale med tilhørende bilag
<b>"Andel"</b>	Den andel af de Fælles Omkostninger, som hver enkelt Part skal bidrage med til opførelsen af Sofielund Plejecenter i Tankefuld og som samtidig udtrykker Parternes respektive andele i arealerne i Plejecenteret.
<b>"Anskaffessummen"</b>	Samtlige udgifter til etablering af Plejecenteret som kan etableres i henhold til Almenboligloven.
<b>"Budgettet"</b>	Det forventede maksimale anlægsbudget inkl. moms, som vil udgøre den samlede anskaffessum for Plejecenteret
<b>"FAB"</b>	Fyns Almennyttige Boligselskab, Vester Stationsvej 5, 5000 Odense C
<b>"Den almene del"</b>	Den kommende ejerlejlighed nr. 1 indeholdende de almene plejeboliger
<b>"Den kommunale del"</b>	Den kommende ejerlejlighed nr. 2 indeholdende de kommunale servicearealer
<b>"Grunden"</b>	Den grund, hvorpå Plejecenteret opføres, som udstykkes fra Kommunens ejendom, del af matr.nr. 24bz, del af matr.nr. 24o, del af matr.nr. 24ax, del af matr.nr. 95, del af matr.nr. 24az, Sørup, Sørup, Svendborg Jorder beliggende Sofielund Skovvej, 5700 Svendborg
<b>"Kommunen"</b>	Svendborg Kommune
<b>"Plejecenteret"</b>	Betegnelsen for projektet omfattende Den almene del og Den kommunale del

"Projektet"	Parternes samarbejde om i fællesskab at etablere Den almene del og Den kommunale del.
"Bygherrerådgiver(en)"	Den valgte fælles bygherrerådgiver på Projektet, ERIK arkitekter A/S.
"Styregruppen"	Styregruppen, bestående af repræsentanter for Den almene del og Den kommunale del for gennemførelse af Projektet

## 2. BAGGRUND

- 2.1 Som led i realiseringen af Kommunens plejeboligstrategi har Kommunen indgået samarbejde med FAB om etablering af 48 almene plejeboliger med tilhørende kommunalt serviceareal.
- 2.2 Plejecenteret skal bestå af Den almene del og Den kommunale del og forudsættes opført på Grunden.
- 2.3 Aftalen er indgået med det formål, at FAB for FAB og Kommunen administrerer opførelsen af Plejecenteret, idet FAB som led heri har ansvaret for planlægning, styring og gennemførelse af byggeriet af Plejecentret og gennemførelse af ejerlejlighedsopdelingen af Plejecentret med henblik på tilskødning af Den kommunale del til Kommunen og tilskødning af Den almene del til FAB, jf. pkt. 5.
- 2.4 Aftalen udgør en del af Parternes samlede aftalegrundlag om opførelse af Plejecenteret. Grundkøbs- og samarbejdsaftale, driftsaftale samt vedtægter for ejerforeningen indgås på samme tidspunkt som tidspunktet for Aftalens indgåelse.

## 3. PLEJECENTERET

- 3.1 Plejecenterets samlede etageareal er foreløbig estimeret til 4.594 m<sup>2</sup> og skal indeholde følgende faciliteter efter Parternes fælles ønske:
  1. 48 almene plejeboliger, som udgør Den almene del, svarende til 75m<sup>2</sup> pr. bolig inklusive fællesbolig- og adgangsarealer, i alt 3600 m<sup>2</sup>.
  2. Den kommunale del på 994 m<sup>2</sup> (dagcenter, omklædning, administrationslokaler, modtagelseskøkken, medicinrum mv.) inklusive andel af fælles adgangsarealer,
- 3.2 Den nærmere udformning af Plejecenteret, herunder de enkelte bygningsdeles størrelse, indretning og placering på grunden samt indretningen af de rekreative områder og området i øvrigt, besluttet af Parterne i fællesskab, jf. pkt. 5.7. Projektet er foreløbigt beskrevet i FABs ansøgning af



12.08.2022, jf. bilag 3.2, og krav til Projektet skal fastlægges i et byggeprogram, som udarbejdes i forbindelse med udbuddet i en totalentreprise.

- 3.3 Parterne har truffet principbeslutning om at gennemføre Projektet i en ejerforeningskonstruktion, hvor Kommunen udstykker et grundareal til dannelsen af Grunden til brug for opførelse af Plejecenteret med henblik på ejerlejlighedsopdeling i to ejerlejligheder for hhv. Den almene del og Den kommunale del, jf. pkt. 5. FAB erhverver fra Kommunen byggeretter svarende til, hvad der er nødvendigt for etablering af de 48 almene plejeboliger (3600 m<sup>2</sup>).
- 3.4 Plejecentret planlægges og projekteres med samme bygherrerådgiver, og opføres af samme totalentreprenør som ét fælles byggeprojekt, uanset at der er tale om to ejere, to entrepriseaftaleforhold og to rådgivningsaftaler.

#### **4. GRUNDEN**

- 4.1 Kommunen udstykker Grunden, beliggende Sofielund Skovvej, 5700 Svendborg.
- 4.2 Placeringen af Plejecenteret på Grunden vil først fremgå af den antagne totalentreprenørs projektforslag og vil derfor først være endelig kendt efter udbuddet. Udstykningen af Grunden kan derfor også først udføres efter kontraktindgåelse med totalentreprenøren.

#### **5. PROJEKTET**

##### **De kommende ejerlejligheder**

- 5.1 Plejecenteret forventes at udgøre i alt ca. 4594 m<sup>2</sup> inklusive fælles boligarealer og adgangsarealer i henhold til opmålingsregler i BBR og almenboligloven.
- 5.2 Den kommunale del forventes at udgøre ca. 994 m<sup>2</sup> inklusive andel af fællesarealer og adgangsarealer. Den almene del forventes at udgøre ca. 3600 m<sup>2</sup> inklusive andel af fællesarealer og adgangsarealer.
- 5.3 Når Plejecenteret er opført, opgøres Den kommunale del og Den almene del endeligt. Ejerlejlighedernes fordelingstal, med udgangspunkt i opmålingsregler i almenboligloven og BBR, udgør på projektstadiet forventeligt 994/4594 m<sup>2</sup> (Den kommunale del), og 3600/4594 m<sup>2</sup> (Den almene del) svarende til 22/78.
- 5.4 Den kommunale del tilskødes Kommunen, og Den almene del tilskødes FAB

##### **Udbud og projekt**

- 5.5 Opførelsen af Plejecenteret sker med udgangspunkt i det af Parterne kommende godkendte byggeprogram og er underlagt krav om offentligt udbud.

- 5.6 Der foreligger på tidspunktet for Aftalens indgåelse en ansøgning til Kommunen med tilhørende idéoplæg fra FAB, dateret d. 12.08.2022 jf. bilag 3.2, hvor både FABs og Kommunens visioner for Projektet er beskrevet.
- 5.7 FAB forestår på Parternes vegne – i tæt samarbejde med Kommunen - og i samarbejde med Bygherrerådgiver udarbejdelse af udbudsstrategi, udbudsmateriale til totalentrepriseudbud, gennemførelse af prækvalifikationsrunde, vurdering af ansøgninger, udvælgelse, indstilling, gennemførelse af tilbudsrunde, vurdering af afgivne tilbud, forhandlingsfase, anmodning om endeligt tilbud og – i samarbejde med Kommunen - tildeling af kontrakt i forhold til Den kommunale del og Den almene Del.
- 5.8 Gennemførelse af udbuddet skal ske i tæt samarbejde med Kommunen. Udbudsmateriale, udvælgelse af projektindstilling og tildeling af accept skal således forelægges til godkendelse i Styregruppen.
- 5.9 Bedømmelsesudvalget, der er godkendt af Styregruppen, bestående af medlemmer udpeget af hhv. Kommunen og FAB, skal indstille det endelige projekt til Styregruppens godkendelse.

## 6. ANSKAFFELSESSUM

### Fordelingsnøgle

- 6.1 Parternes respektive økonomiske bevillinger (Skema A) til Projektet fremgår af foreløbig bevillingsoversigt, jf. [bilag 6.1](#).
- 6.2 I forbindelse med udbuddet skønnes den forventede budgetramme for skema B, således targetprisen kan fastlægges i forbindelse med udbuddet. Den forventede budgetramme skal forinden godkendes af Styregruppen.
- 6.3 På baggrund af det endelige licitationsresultat udarbejder FAB udkast til et specificeret prisestimat (Budgettet) for Plejecenteret, herunder Den kommunale del og Den almene del. Det reviderede budget må samlet set ikke overstige budget i henhold til det godkendte skema A, med tillæg for de i Almenloven nævnte reguleringer. Budgettet skal indeholde samtlige udgifter forbundet med Projektet, herunder, men ikke begrænset til, projekterings- og opførelsesomkostninger, byggemodning indenfor matriklen, bygherrerådgivere, advokat m.v. Herudover reguleres det godkendte Skema A-budget for boligdelen med stigning af det på tidspunkt for skema B gældende maksimumbeløb, og med evt. indeksregulering af entreprisensummen, ligesom evt. totaløkonomiske merinvesteringer i reguleringen. Budgettet forelægges Kommunen til godkendelse og indarbejdes i skema B, der skal godkendes af Kommunen.
- 6.4 Parterne har aftalt foreløbig fordelingsnøgle 78/22 ("Fordelingsnøglen") og sidenhen en endelig fordelingsnøgle. Jf. pkt. 5.3

- 6.5 Overstiger Anskaffelsessummen maksimumbeløbet for almene plejeboliger skal besparelser foretages. Der skal forud for modtagelse af tilbud udarbejdes et sparekatalog med prioriterede besparelser.
- 6.6 Efter enighed mellem Parterne om fastsættelse af Anskaffelsessummen for Den kommunale del og Den almene del er opnået, kan der ikke af nogen af Parterne laves fordyrende ændringer i Projektet med virkning for fordelingsnøglen – foreløbig eller endelig – og dermed Parterne.

### **Honorar**

- 6.7 FABs honorar for ydelser i henhold til Aftalen, jf. pkt. 7, fastlægges efter følgende beregningssatser, som reguleres i henhold til Danmarks Statistiks indeks for "Boligbyggeri i alt":

Der beregnes 2,5 % af anskaffelsessummen op til 4.889.304 kr. Der beregnes herefter 2,0 % af anskaffelsessummen op til 24.416.616 kr.

Der beregnes et samlet honorar ud fra de samlede omkostninger ved opførelse af Plejecentret, hvorefter Kommunen betaler sin andel af det samlede beregnede honorar efter den i Samarbejdsaftalen beskrevne Fordelingsnøgle i pkt. 11. Med en forventet Andel af Anskaffelsessum for Kommunens andel på 26.549.740 kr. udgør det forventede honorar, som FAB fakturerer Kommunen, kr. 414.709,- eksklusive moms.

Honoraret fastlægges endeligt ved skema B, og er herefter fast.

Betalingerne forudsætter, at de aftalte ydelser og leverancer er leveret af FAB.

- 6.8 Såfremt Projektet ikke realiseres uanset hvilken årsag, som ikke kan tillægges FABs forhold, honoreres FABs arbejde pr. datoen for standsning af Projektet og i så fald med en anslået værdi, der modsvarer stedet for FAB's ydelser.

### **Udlæg**

- 6.9 Alle udgifter m.m. til dækning af omkostninger til, kørsel, diæter, overtidsbetaling m.m. skal være indeholdt i FABs honorar. Kommunikation, herunder distribuering af projektmateriale, foretages elektronisk. Kopiering og tryk til Parternes eget brug, afholdes af de enkelte Parter. Eventuelle andre nødvendige omkostninger, kan først bestilles efter aftale.

### **Betaling**

6.10 FABs honorar forfalder i følgende rater:

- 6.10.1 Ved opnåelse af skema A: 25 %
- 6.10.2 Ved opnåelse af skema B 40%
- 6.10.3 Ved aflevering 23 %
- 6.10.4 Ved opnåelse af skema C 10 %
- 6.10.5 Ved 1 års gennemgangen 1 %
- 6.10.6 Ved 5 års gennemgangen 1 %.

6.11 Honorar for 1 års gennemgang er indeholdt i FABs honorar.

6.12 Honorar for administration af 5-års gennemgangen er indeholdt i Plejecenterets særskilte driftsaftale med FAB

6.13 Betalingsfrist er 30 dage fra fakturadatoen

## **7. BYGGEADMINISTRATIONS OPGAVER**

7.1 FABs opgave består i at planlægge, styre, koordinere og gennemføre opførelsen af Plejecenteret i forhold til Den almene del og Den kommunale del som anført i Aftalen.

7.2 Opgaven er afsluttet, når byggeriet er afleveret, når afregning er sket med entreprenøren(erne), leverandører og rådgivere m.v., samt når endeligt byggeregnskab jf. skema C er godkendt og når 1 års gennemgang er afsluttet.

7.3 Ydelser indeholdt i Aftalen:

7.3.1 FAB har overfor Kommunen byggeadministrationsansvar. Det betyder, at FAB, herunder i et samarbejde med Bygherrerådgiveren for en betydelig del af opgavernes vedkommende, har ansvar for varetagelsen af nedenstående opgaver på Parternes vegne fra opstartsmøde og frem til og med godkendelse af skema C.

7.3.2 FAB varetager således bl.a. opgaverne i alle 3 faser som omtalt i Samarbejdsaftalen, herunder Udviklings- og udbudsfasen, samarbejdsfasen og opførelsesfasen. De nedenfor angivne ydelser er ikke kronologisk og ikke en udtømmende opstilling af elementer af opgaver, som FAB skal varetage:

- Medvirke i udarbejdelse af aftale vedrørende Projektets planlægning og etablering med Bygherrerådgiveren på Kommunens vegne.
- Ansvar for udarbejdelse af diverse juridiske dokumenter i f m aftalegrundlag med Totalentreprenøren
- Ansvar for og granskning af planlægning, herunder udarbejdelse af tidsplan og risikoanalyse, projekt herunder sikring af fremdrift, udbudsmateriale, budget, m.m.

- Udarbejdelse af samlet budget (omkostninger, UFO, prisindeks mv.)
- Udarbejdelse af driftsbudget for Projektets tekniske drift og vedligehold
- Udarbejdelse af bilag og indstilling til Kommunen vedrørende valg af projekt
- Udarbejdelse og indberetning af skema A med tilhørende følgeskrivelse.
- Ansvar for udbuds- og kontraktuelle dokumenter til udbudsmateriale (IKT, ABT18, tro og love, tidsplaner mv.)
- Ansvar for iværksættelse af nødvendige forundersøgelser af geoteknisk og miljømæssig karakter på grunden.
- Granskning af det af Bygherrerådgiveren udarbejdede byggeprogram og dets forudsætninger.
- Ansvar for udvælgelse og tildelingsprocedurer ved valg af entreprenør.
- Udarbejdelse af bilag og indstilling til Kommunen vedrørende valg af entreprenør.
- Afklaring af behov for og håndtering af evt. sparerunde.
- Udarbejdelse og indberetning af skema B med tilhørende følgeskrivelse.
- På Parternes vegne forestå udarbejdelse af entreprisekontrakter med den af Parterne valgte totalentreprenør, forelæggelse af dette udkast til Kommunens godkendelse samt opfølgning af Parternes tiltrædelse af endeligt udkast og at den krævede entreprenørgaranti stilles.
- Tegning af entrepriseforsikring inkl. brandforsikring for anlægsfasen.
- Granskning af projektforslag og udførelsesprojektet i henhold til aftaler med Totalentreprenøren.
- Økonomistyring og budgetopfølgning, herunder anvisning af à conto begæringer, ekstraarbejder samt slutafregning.
- Udarbejdelse af bilag og indstilling til løbende afrapportering til projektledelsen og Styregruppen
- Mangelgennemgang
- Afleveringsforretning og ibrugtagning af byggeriet
- Ansvar for BBR-indberetning
- Mangeludbedring og opfølgning
- Gennemføre 1 og 5-års gennemgangen med totalentreprenøren.
- Orientering af Kommunen
- Forhandling med Totalentreprenøren og interessenter
- Deltagelse i alle for byggeriet relevante møder incl. workshop mm
- Planlægning af processer, styring og koordinering
- Overvågning af projekteringsfasen
- Overvågning af udførelsesfasen incl. overordnet bygherretilsyn og mødedeltagelse i bygherremøder med totalentreprenør.
- IKT implementering
- Overvåge udarbejdelse og gennemførelse af PSS (Plan for Sikkerhed og Sundhed)
- Overvåge implementering og overholdelse af krav om arbejdsklausuler
- Kvalitetsstyring (K/S-materiale)
- Tidsmæssig kontrol i udførelsesfasen

- Påse at As-built-materiale og drift- og vedligeholdelsesmateriale (DV-materiale) foreligger i overensstemmelse med indgåede rådgiver- og totalentrepriseaftaler, tillige med kvalitetssikring af dette materiale
- Styring og koordinering af proces for opnåelse af DGNB certificering.

## 8. FAB`S HÆFTELSE VED FORSINKELSE

- 8.1 Forsinkelse, som ikke giver FAB ret til tidsfristforlængelse, er ansvarspådragende.
- 8.2 FAB er ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler for forsinkelse ved opgavens løsning.
- 8.3 FAB`s ansvar overfor Kommunen er subsidiært i forhold til Bygherrerådgiverens ansvar og kan ikke overstige et beløb svarende til FAB`s honorar, jf. pkt. 6.7

## 9. MANGLER

- 9.1 Er opgaven ikke udført i overensstemmelse med pkt. 7, foreligger der en mangel.
- 9.2 FAB er ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler for fejl og forsømmelser ved opgavens løsning.
- 9.3 FAB`s ansvar overfor Kommunen er subsidiært i forhold til Bygherrerådgiverens ansvar og kan ikke overstige et beløb svarende til FAB`s honorar, jf. pkt. 6.7

## 10. PROJEKTORGANISATION

- 10.1 Parternes projektorganisation er beskrevet i bilag 10.1.
- 10.2 I udførelsesfasen skal Kommunen og Styregruppen holdes løbende orienteret om det samlede byggeris stade.
- 10.3 Orienteringen af Kommunen (Kommunens projektledere) består i, at FAB sikrer, at Kommunen tildeles log in til webportal for Projektet, hvorigennem Kommunen får fuld adgang til dokumentation for Projektets gennemførelse, herunder referater af byggemøder, sikkerhedsmøder, projektgennemgangsmøder mv. samt dokumentation for, at der gennemføres hensigtsmæssige kontrolforanstaltninger, som følger op på fejl og mangler, der konstateres i byggefasen. Derudover orienteres Kommunen løbende ved møder i projektledelsen og styregruppen.
- 10.4 FAB deltager i bygherremøder (projektledelsesmøder), hvor byggeriets stade og økonomi gennemgås.

## **11. ÆNDRINGER**

- 11.1 Hvis Kommunen ønsker ændringer til Den kommunale del i udførelsesfasen, er FAB forpligtet til snarest og i rimelig tid inden det besluttende møde i styregruppen at beskrive, hvilke konsekvenser Kommunens ønskede ændringer måtte få for det samlede byggeri både økonomisk og tidsmæssigt.
- 11.2 Evt. fordyrende ændringer skal som udgangspunkt finansieres ved tilsvarende besparelser i byggeprojektet. Ved udtrykte ønsker fra Kommunen i udførelsesfasen om ændringer i byggeriet skal FAB så vidt muligt undgå, at der ved besparelser sker kvalitetsændringer af betydning for det samlede byggeris funktionalitet som Plejecenter. Forslag til besparelser skal forelægges for Projektets styregruppe for godkendelse. Den Part, der ønsker en ændring, som ikke kan rummes inden for det godkendte anlægsbeløb, skal bære alle omkostninger forbundet hermed tillige med de eventuelle meromkostninger, som den anden Part måtte kunne dokumentere. Nærværende bestemmelse afskærer dog ikke FAB fra i forbindelse med godkendelse af skema C eller tidligere at få godkendt støtteberettigede merudgifter for Den almene del.

## **12. BEFØJELSER**

- 12.1 FAB er bemyndiget til at underskrive for og disponere på vegne af Kommunen for Den kommunale del inden for det godkendte budget og til at meddele kvitteringer for indbetalinger.

## **13. ARBEJDSKLAUSUL OG SOCIALE KLAUSUL**

- 13.1 FAB skal i forbindelse med opfyldelse af Aftalen i forhold til byggeri og bygningsdrift stille krav til overholdelse af de arbejds- og sociale klausuler, der følger af indgåede entreprisekontrakter.

## **14. PROCES**

- 14.1 Parterne er enige om at arbejde i henhold til en projekttidsplan, jf. [bilag 14.1](#), hvorefter Plejecenteret vil være opført og klar til ibrugtagning april 2026 under forudsætning af overholdelse af angivne tidspunkter for godkendelser og meddelelse af Skema B tilsagn og byggetilladelse. Projekttidsplan indgår som en integreret del af Aftalen.
- 14.2 FAB skal hurtigst muligt efter indgåelsen af Aftalen indgå rådgiverkontrakter, foranledige endeligt byggeprogram udarbejdet, udarbejdelse af udbudsmaterialet og efterfølgende gennemførelse af udbuds- og tilbudsproces.

## **15. AFLEVERINGSDAG MV.**

- 15.1 Forinden afleveringsforretning med totalentreprenøren kan finde sted skal FAB gennemføre udvidet før-gennemgang med deltagelse af driftspersonale fra Kommunen - 1 måned før aflevering - for at sikre fejlfri aflevering.

- 15.2 På Afleveringsdagen modtager Kommunen på Projektweb et af totalentreprenøren udarbejdet komplet sæt af opdaterede tegninger over Plejecenteret, herunder Den kommunale del, kvalitetssikringsmateriale samt eventuelle vejledninger/manualer om drift og vedligeholdelse.
- 15.3 FAB indkalder Kommunen sammen med totalentreprenøren til gennemgang af Den kommunale del inkl. fællesarealer inden 1 år efter totalentreprenørens aflevering af byggeriet (1-års gennemgang).

## **16. Ejendomsudgifter mv.**

- 16.1 Det vil af den mellem Kommunen og totalentreprenøren indgåede entrepriseaftale fremgå, at aftalen er omfattet af ABT18, som regulerer totalentreprenørens ansvar i forbindelse med byggeriet og kontrakten i øvrigt. Der vil blive stillet sædvanlig entreprenørgaranti til sikkerhed for entreprenørens forpligtelser med en løbetid på 5 år fra byggeriets aflevering.
- 16.2 Fra afleveringsdagen betaler Kommunen desuden via Ejerforeningen, eller såfremt en sådan på daværende tidspunkt endnu ikke er stiftet, via FAB, en forholdsmæssige andel af udgifter i henhold til godkendt driftsbudget for Ejerforeningen, til blandt andet renholdelse, vedligeholdelse m.v. af fællesarealer, gård-, vej-, fortovs-, opholds- og adgangsarealer m.v. og belysning heraf, overordnet snerydning og saltning, eventuelle udgifter til fælles private kloakker samt enhver anden udgift, der sædvanligvis henhører under en ejerforening. Dette gælder uanset om fællesarealer m.v. er afleveret til Ejerforeningen. Ejerforeningens driftsbudget skal være godkendt senest på tidspunktet for byggeriets aflevering.
- 16.3 FAB foretager på vegne af Parterne tilmelding til de respektive forsyningselskaber.

## **17. FORSIKRING**

**17.1** FAB har ansvarsforsikring i henhold til police nr. 594247-6.4 PROTECTOR Forsikring

17.2 Tvister

- 17.3 Såfremt der måtte opstå tvister, der udspringer af Aftalen, skal disse behandles efter dansk rets almindelige regler og ved de almindelige domstole, medmindre tvisten udspringer af en tvist, der er reguleret af AB18/ABT18/ABR18, og som involverer andre af byggeriets parter. I så fald behandles tvisten i overensstemmelse med kapitel J i AB 18-reglerne.

## **18. IKRAFTTRÆDEN**

- 18.1 Aftalen træder i kraft ved Parternes underskrift.



**19.       UNDERSKRIFTER**

19.1       Denne Aftale er underskrevet i to kopier, hvoraf hver Part har fået et eksemplar, der hver for sig er at opfatte som den originale Aftale.

Den:  
Sted:

Den:  
Sted:

For FAB:

For Kommunen:

---

Navn: Jacob Michaelsen  
Titel: Direktør

---

Navn:  
Titel:

---

Navn: Henrik Max Rasmussen  
Titel: Byggechef

---

Navn:  
Titel: