

## ADMINISTRATIONSÅFTALE

### BYGGESAG

#### 1 .PARTERNE

##### 1.1 Undertegnede

**AB Lyksborg**  
v/ Formand Kirsten Skov  
Falkevej 11, 3. th.  
2450 København NV  
(i det følgende kaldet kunden)

og medundertegnede

**Wind Administration ApS**  
Christians Brygge 28, 2.  
1559 København V  
(i det følgende kaldet rådgiveren)

har indgået nedenstående aftale.

#### 2. AFTALEOMFANG

2.1 Aftalen omfatter byggesagsadministration i forbindelse med renoveringsprojekt vedtaget på andelsboligforeningens ekstraordinære generalforsamling afholdt den 26. juni 2012, herunder rammebudget benævnt bilag I. Referat inkl. bilag er vedhæftet nærværende aftale.

Rådgiver varetager opgaver i forbindelse med gennemførelsen af det af generalforsamlingens godkendte projekt.

#### 3. AFTALEGRUNDLAG

3.1 Der henvises til vedhæftede kopi fra Peter Andreasens bog – ejerlejligheder i praksis, kap. 9, punkt 3.2 – Juridisk rådgiver.

#### 4. RÅDGIVERENS YDELSER

4.1 Deltagelse i orienteringsmøder med foreningens bestyrelse og tekniker, deltagelse i orientering i forbindelse med eventuel generalforsamlingsafholdelse samt fornøden orientering til andelshavere og evt. lejere. Bemærk at fornøden orientering ikke omfatter løbende skrivelser omkring projektets udførelse, men alene en bred orientering omkring projektet som helhed.

4.2 Gennemgang af teknikerkontrakt.

4.3 Medvirken ved evt. fornøden prioritering og udførelsesbehov samt foreløbig beregning af økonomiske konsekvenser baseret på teknikers overslag. Definition af krav til dispositionsforslag, licitationsprojekt og byggeregnskab m.v.

4.4 Evt. nødvendig revurdering af omfang i samarbejde med tekniker og bestyrelse/-administrator.

- 4.5 Juridisk og økonomisk gennemgang af fællesbetingelser og særlige betingelser for byggeriet.
- 4.5 Godkendelse af entreprenørvalg, og bistand ved teknikers afholdelse af licitation i indbudt hoved-/fagentreprise.
- 4.6 Forhandling om vilkår for og optagelse af evt. projekterings- og byggelån i den af kunden valgte bank/realkreditinstitut, herunder medvirken ved indhentning af nødvendige garantier m.v.
- 4.7 Gennemgang af entreprisekontrakt udarbejdet af den tekniske rådgiver.
- 4.8 Tegning af fornødne forsikringer til byggeriets gennemførelse. Udgiften hertil refunderes over byggesagen.
- 4.9 Kontrol og anvisning af acontobegæringer efter teknikers attestation. Der er herved forudsat, at der ikke kan ske træk på byggelånskonto/driftskonto uden anvisning fra rådgiveren.
- 4.10 Beregning af grundlag for forbedringsforhøjelser til brug for evt. varsling overfor lejere.
- 4.11 Udarbejdelse af endelige byggeregnskaber på baggrund af teknikers byggeregnskaber.
- 4.12 I samarbejde med teknisk rådgiver tilvejebringelse af oplysninger, materiale samt evt. dokumentation i forbindelse med evt. myndighedsbehandling.
- 4.13 Ansøgning og optagelse af realkreditlån til erstatning for eventuelt byggelån samt hjemtagelse og tinglysning af samme.
- 4.13 Eventuelle ydelser fra rådgiverens side ud over de nævnte som fx specielle tekniske, administrative og juridiske problemer, der opstår i forbindelse med byggesagen, honoreres særskilt efter ydelsens art.
- 4.14 Honorar til landinspektør for eventuelle matrikulære ændringer betales særskilt efter regning.

## **5. KUNDENS YDELSER**

- 5.1 Kunden træffer efter indstilling fra rådgiver de nødvendige beslutninger til byggesagens gennemførelse.
- 5.2 Kunden udsteder de fornødne fuldmagter til rådgiver til byggesagens gennemførelse.
- 5.3 Valg af byggelånsgivende pengeinstitut og realkreditinstitut.
- 5.4 Underskrift af de nødvendige kontrakter og dokumenter til byggesagens gennemførelse.
- 5.5 Evt. varsling af foreløbig og endelig forbedringsforhøjelse på grundlag af rådgivers beregning jf. pkt. 4.11.
- 5.6 Attestation af rådgivers honorarregninger.

## **6. TIDSRISTER**

- 6.1 I samråd med den projekterende rådgiver og klienten udarbejdes en tidsplan for opgavens løsning.

## **7. HONORAR**

- 7.1 Honorar for opgavens løsning er fastsat til 4,0 % af entreprisesum ekskl. moms, med tillæg af uforudsete udgifter, således at honoraret jf. vedlagte generalforsamlingsgodkendte budget – benævnt bilag I – andrager kr. 109.250,00. Honorar til teknisk rådgiver medgår således ikke i honorargrundlag.
- 7.2 Eventuelle ydelser fra rådgiverens side ud over de nævnte forudsætter skriftlig aftale herom – og betales særskilt efter ydelsens art.
- 7.3 Rådgivers honorar tillægges moms, og i givet fald ejendomsadministration i henhold til den til enhver tid gældende lov pålægges andre skatter og afgifter, er rådgiver berettiget til at videredebitere disse overfor kunden.

## 8. UDLÆG

- 8.1 I ovennævnte honorar er ikke inkluderet evt. revisorbistand i forbindelse med regnskabsaflæggelse – samt udlæg til attester og eventuelle gebyrer til trediemand.

## 9. UDBETALING AF HONORAR OG UDLÆG

- 9.1 Honorar betales i følgende terminer:

1. Ved generalforsamlingens endelige godkendelse af projektet	35%
2. Når byggeriet er igangsat	25%
3. Når byggeriet er afsluttet	20%
4. Når byggeregnskab er udfærdiget.	10%
5. Når byggeregnskab er godkendt af kunden	10%

Inden for de enkelte rater kan der faktureres aconto månedsvis bagud.

Fakturaer afregnes senest 8 dage efter fakturadato. Ved betaling efter forfaldsdato beregnes diskonto +5% i rente pr. påbegyndt måned.

## 10. Forsikring

- 10.1 Rådgiver har tegnet professionel ansvarsforsikring hos HDI-Gerling Forsikring under police nr. VBA 0600029.

Rådgiver afholder forsikringspræmie.

## 11. Opsigelse

- 11.1 Nærværende aftale kan gensidigt opsiges i henhold til lov om visse forbrugerftaler – dog maksimalt 3 måneder - til udløb ultimo en måned.

København, den

Dato

AB Lyksborg

København, den

Dato

Wind Administration ApS

Peter Andreasen

# Ejerlejligheder

**- i praksis**

Nyt Juridisk Forlag

## Kap. 9. Byggearbejder

- udarbejdelse af projektforslag og/eller hovedprojekt med indarbejdelse af ønsker fra bestyrelsen eller beboerne eller krav fra evt. tilskudsbevilgende myndigheder
- ansøgning om byggetilladelse eller andre tilladelser
- afholdelse af licitation, herunder vurdering af indkomne tilbud og indstilling om valg af entreprenør
- udarbejdelse af materiale til brug for evt. ansøgning om offentlig støtte
- udarbejdelse af detailtidsplan og evt. varsling over for beboerne om adgang til de enkelte ejerlejligheder
- byggeledelse og fagtilsyn, herunder løbende kontrol af og anvisning af acontobegæringer og regninger vedrørende ekstraarbejder
- afholdelse af afleveringsforretning samt bistand i forbindelse med mangelsafhjælpning
- udarbejdelse af byggeregnskab
- gennemførelse af 1-års og 5-års eftersyn.

Kontrakten med den tekniske rådgiver vil normalt blive udarbejdet med henvisning til »Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand«, kaldet *ABR 89* og på eller i overensstemmelse med systematikken i den i tilknytning hertil udarbejdede *aftaleformular*.

### 3.2. Juridisk rådgiver

Den juridiske rådgiver vil normalt være *ejerforeningens advokat*, der bør inddrages i bygge- og beslutningsprocessen på et så tidligt tidspunkt som muligt med henblik på at sikre, at alt koordineres på den mest optimale og hensigtsmæssige måde, og at alt forløber på korrekt vis i juridisk og økonomisk henseende.

Ejerforeningens advokat vil normalt varetage *byggeriets retlige og økonomiske organisation* og dermed være med til bl.a. at sikre, at bestyrelsens bemyndigelse er i orden, at finansieringen er på plads, og at kontrakterne med de tekniske rådgivere og med de valgte entreprenører er juridisk tilfredsstillende.

Advokatens bistand og ydelser kan eksempelvis bestå i følgende:

- kontrol af ejerforeningens vedtægter i relation til beslutningskompetencen og lign. eller evt. ændring af vedtægterne for at skabe den nødvendige hjemmel
- udarbejde af det konkrete beslutningsforslag, der forelægges generalforsamlingen, samt indkaldelse til og deltagelse i generalforsamlingen
- udarbejdelse af og løbende justering af det samlede budget over anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget, herunder beregning af de økonomiske konsekvenser for den enkelte ejerlejlighedsejer
- udarbejdelse af kontrakt med de tekniske rådgivere
- ansøgning om og etablering af byggelån, herunder bistand i forbindelse med opfyldelse af byggelångivers evt. betingelser, samt ansøgning om evt. endelig finansiering i form af fælleslån el. lign.
- evt. ansøgning om offentlig støtte

#### 4. Entreprise- og udbudsform

- beregning af den enkelte ejerlejlighedsejers eventuelle engangsbetaling/indskud og kontrol af at betaling eller sikkerhedsstillelse finder sted i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutningen
- udarbejdelse af eller kontrol af udbudsmaterialets juridiske forhold
- bistand ved afholdelse af licitation og ved forhandlinger med entreprenørerne og kontrol af, at det generalforsamlingsgodkendte budget kan holde
- kontakt til ejerforeningens forsikringsselskab og anmeldelse af byggearbejdernes påbegyndelse med henblik på, at de nødvendige forsikringer er etableret
- udarbejdelse af entreprisekontrakter og etablering af evt. nødvendig sikkerhedsstillelse fra ejerforeningen og kontrol af entreprenørens sikkerhedsstillelse
- rådgivning over for ejerforeningen eller over for den tekniske rådgiver for så vidt angår juridiske eller økonomiske spørgsmål, der opstår under byggeriet eller i forbindelse med dettes afslutning
- rettidig betaling af anviste regninger fra entreprenør eller andre
- kontakt til ejerforeningens medlemmer og evt. varsling af adgang til ejerlejligheden
- bistand ved afholdelse af afleveringsforretning.
- løbende budgetkontrol og udarbejdelse af det endelige og samlede byggeregnskab evt. til brug for etablering af den endelige finansiering samt den endelige beregning af evt. stigninger i fællesbidragene
- bistand ved afholdelse af 1-års og 5-års eftersyn.

Der er ingen faste regler for advokatens *honorar*, hverken i relation til honorarformen eller i relation til honorarets størrelse. Normalt vil advokatens honorar blive fastsat som en procentdel af byggesummen inklusiv moms og inklusiv finansieringsomkostninger og normalt i størrelsesordenen 2%-5%, og evt. med særskilt honorar for bistand i forbindelse med nødvendige vedtægtsændringer.

#### 4. Entreprise- og udbudsform

Når generalforsamlingens bemyndigelse foreligger, udarbejder den tekniske rådgiver evt. i samarbejde med bestyrelsen og ejerforeningens advokat det færdige projekt, der skal anvendes i forbindelse med udbud.

Det færdige projekt vil typisk bestå af *fællesbetingelser*, hvor de generelle tekniske og juridiske forhold gældende for byggeopgaven og alle entreprenører beskrives, af særbeskrivelser, hvor de enkelte entrepriser og leverancer beskrives, tegningsmateriale og tilbudslister, samt af et udbudsbrev.

Fællesbetingelsernes juridiske del, der bør udarbejdes eller kontrolleres af ejerforeningens advokat, udfærdiges bl.a. på grundlag af »Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i Bygge- og Anlægsvirksomhed«, kaldet AB 92, med diverse tilføjelser og ændringer.

## AB Lyksborg

Projekt: tagrenovering

		Lånetype I	Lånetype II
		3,5% / F10 K	3,5% 30 år
Stillads, gade- og gårdfacade samt gavle	kr.	200.000	200.000
Overdækning kun ved nyt tag	kr.	120.000	120.000
Tag på gårdsiden	kr.	70.000	70.000
Tagrender	kr.	20.000	20.000
3 zinktage på bitrapper	kr.	45.000	45.000
Oinddækninger m.v.	kr.	20.000	20.000
Skifer på mansarden	kr.	80.000	80.000
Diverse udskiftninger / følgearbejder (råd / murværk)	kr.	80.000	80.000
Omfugning af hele gadefacaden	kr.	500.000	500.000
Omfugning af hele gårdfacaden	kr.	450.000	450.000
Øvrige udbedringer	kr.	300.000	300.000
Gadefacaden, 8 skotrender af udbedre 5 frontespiser	kr.	400.000	400.000
Afblanding af skorstene	kr.	80.000	80.000
Pudsning af sokkel i den ene gavl	kr.	10.000	10.000
Uforudsete udgifter (15,0%)	kr.	356.250	356.250
	kr.	2.731.250	2.731.250
Teknikerhonorar (12,5%)	kr.	341.406	341.406
Div. kopier m.m.	kr.	0	0
Administrationshonorar (4,0%)	kr.	109.250	109.250
	kr.	3.181.906	3.181.906
Håndværkerudgifter inkl. tekn. og adm. ekskl. moms	kr.	795.477	795.477
Moms	kr.	63.638	63.638
Låneoptagelse m.v.	kr.	0	0
Renter, byggelån	kr.	0	0
	kr.	4.041.021	4.041.021
Omkostninger i alt - anslået	kr.	0	0
- Indskud kr. 0,00 pr. andel	kr.	-350.000	-350.000
- Egenfinansiering	kr.	0	0
- Evt. tilskud	kr.	0	0
	kr.	3.691.021	3.691.021
<b>Total ombygningsudgift</b>	<b>kr.</b>	<b>3.691.021</b>	<b>3.691.021</b>
<b>Finansieringsbehov foreslås finansieret således:</b>			
Ydelse, lån	kr.	183.000	256.220
Ydelsesbesparelse, eksisterende lån	kr.	0	0
Overført fra budget	kr.	-140.000	-140.000
	kr.	43.000	116.220
<b>Ydelse netto</b>	<b>kr.</b>	<b>43.000</b>	<b>116.220</b>
<b>Ydelse p.a. pr. kvm.</b>	<b>1.759 kvm.</b>	<b>kr. 24</b>	<b>66</b>
<b>Ydelse pr. måned pr. lejlighed:</b>			
39 kvm.	kr.	79	215
42 kvm.	kr.	86	231
50 kvm.	kr.	102	275
65 kvm.	kr.	132	358
70 kvm.	kr.	143	385
74 kvm.	kr.	151	407
76 kvm.	kr.	155	418
82 kvm.	kr.	167	451
83 kvm.	kr.	169	457
90 kvm.	kr.	183	496