

## **BETINGET TOTALENTREPRISEAFTALE**

### **BOLIGER - SKÆLSKØR**

Vedrørende opførelse af blandet byggeri på ejendommen på del af matrikel Hesselby By, Eggeslevmagle, 3c, beliggende Trestensvej 20A, 4230 Skælskør.

Mellem undertegnede

Bo-Vita, afdeling "Trestensvej" afd. nr. 9647601  
CVR-nr. 26768993  
c/o Stationsparken 37  
2600 Glostrup  
("Boligorganisationen")

og

SSD 02 ApS  
CVR-nr. 43643185  
C/O SVANEN Development  
Rådhusvej 1  
8700 Horsens  
("Udvikleren")

er indgået kontrakt om Udviklerens opførelse af almene boliger på ejendommen beliggende Trestensvej 20A, 4230 Skælskør, Slagelse kommune.

Totalentrepriseforførelsen indgås på følgende vilkår.

## 1. DEFINITIONER

- 1.1 Ved *Aftalegrundlaget* forstås Købsaftalen, Samarbejdsaftalen og Totalentrepriseforførelsen tilsammen.
- 1.2 Ved *Aftalesummen* forstås den samlede betaling for tilvejebringelse af Boligorganisationens Byggeri, som Boligorganisationen i medfør af Totalentrepriseforførelsen skal betale til Udvikleren. Aftalesummen er i henhold til Støttebekendtgørelsens § 24 sammensat af a) Grundkøbesummen, b) de faktiske udgifter til tjenesteydelser og byggearbejder, samt c) Udviklerens honorar.
- 1.3 Ved *Anskaffelsessummen* forstås den samlede, støtteberettigede anskaffelsessum for Boligorganisationens Byggeri, jf. Støttebekendtgørelsens § 8.
- 1.4 Ved Boligorganisationen forstås den almene boligorganisation Bo-Vita, afdeling 9647601 Trestensvej.
- 1.5 Ved Boligorganisationens Byggeri forstås byggeriet på ejendommen, som også beskrevet i tilbudsmaterialet af juli 2023 og efterfølgende udarbejdet byggeprogram og tilpasset arkitektprojekt.
- 1.6 Ved Byggeprojektet forstås Boligorganisationens Byggeri og Udviklerens Byggeri tilsammen.
- 1.7 Ved Ejendommen forstås tilsammen den almene ejerlejlighed i fælleshuset og de almene grunde hvorpå boligorganisationens byggeri opføres samt tilhørende andel i fælles udeområder og samlet set med de forudsatte byggeretter jf. idegrundlaget/konkurrence projektet.
- 1.8 Ved Entrepriseforførelsen forstås summen af udgifter til tjenesteydelser og byggearbejder vedrørende Boligorganisationens Byggeri og Udviklerens honorar.
- 1.9 Ved Grundkøbesummen forstås købesummen for ejendommen i henhold til Købsaftalen.

- 1.10 Ved *Hovedejendommen* forstås den samlede ejendommen som sælger har erhvervet af Slagelse kommune. Del af matrikel Hesselby By, Eggeslevmagle, 3c, beliggende Trestensvej 20A, 4230 Skælskør, Slagelse kommune.
- 1.11 Ved *Idégrundlaget* forstås de af Parterne udarbejdede fælles tegninger og dokumenter ifbm. grundkøbskonkurrencen med intentioner og krav til Byggeriet, hvori blandt andet budgetmæssige rammer, design og kvalitet for Boligorganisationens Byggeri er defineret.
- 1.12 Ved Købsaftalen forstås Parternes aftale om Boligorganisationens køb af grund med byggeret til den almene del af projektet benævnt ejendommen under opdeling fra Hovedejendommen samt de dertilhørende byggeretter.
- 1.13 Ved Maksimumbeløbet forstås det maksimale beløb pr. kvadratmeter boligareal som fastsat af Trafik-Bygge- og Boligstyrelsen i medfør af Støttebekendtgørelsen.
- 1.14 Ved Parterne forstås Boligorganisationen og Udvikleren tilsammen.
- 1.15 Ved Samarbejdsaftalen forstås Parternes aftale om samarbejde vedrørende opførelse af blandet boligbyggeri på Hovedejendommen.
- 1.16 Ved Støttebekendtgørelsen forstås BEK nr. 14 af 9. januar 2020 om støtte til almene boliger m.v., eller hvad der måtte træde i stedet herfor.
- 1.17 Ved Særomkostninger forstås de omkostninger, der i henhold til Støttebekendtgørelsen, almenboligloven og efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan indgå i Anskaffelsessummen, og som betales direkte af Boligorganisationen. Særomkostninger omfatter bl.a. bestyrelsesshonorar, byggesagshonorar, støttesagsgebyr, bidrag/gebyr til Byggeskadefonden samt egne rådgiveromkostninger, herunder advokat-omkostninger og omkostninger til eventuel egen bygherrerådgiver.
- 1.18 Ved Tilsynskommunen forstås Slagelse Kommune, der i medfør af lov om almene boliger m.v. fører tilsyn med Boligorganisationen.
- 1.19 Ved Totalentrepriseaftalen forstås nærværende kontrakt om Udviklerens opførelse af Boligorganisationens Byggeri som styrende totalentreprenør.
- 1.20 Ved Udbuddet forstås Udviklerens udbud eller konkurrenceudsættelse, herunder licitation, af de entreprenør-, rådgiver- og leverandørydelser, som skal udføres af tredjemand, og som Boligorganisationen har pligt til at udbyde eller konkurrenceudsætte i medfør af gældende regler.
- 1.21 Ved Udvikleren forstås virksomheden SSD 02 ApS, der ejer Hovedejendommen.
- 1.22 Ved Udviklerens Byggeri forstås det private boligprojekt jf. tilbudsmaterialet af juli 2023, som også beskrevet i Idégrundlaget.

## 2. PARTERNES AFTALEFORHOLD

- 2.1 Parterne har samtidig med indgåelse af Totalentrepriseaftalen indgået Købsaftalen, hvorved Boligorganisationen erhverver en del af Hovedejendommen og de for opførelsen af Boligorganisationens Byggeri nødvendige byggeretter, samt Samarbejdsaftalen vedrørende Parternes samarbejde om tilvejebringelse af Boligorganisationens Byggeri.
- 2.2 Følgende rangorden skal være gældende ved indbyrdes modstrid mellem Aftalegrundlagets bestemmelser, medmindre andet følger af almindelige fortolkningsprincipper:

- 1. Samarbejdsaftalen

## 2. Købsaftalen

## 3. Totalentrepriseaftalen

- 2.3 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, Købsaftalen eller Totalentrepriseaftalen, falder Aftalegrundlaget bort i sin helhed.
- 2.4 Hvis vilkår eller forudsætninger i dele af Aftalegrundlaget må ændres som følge af krav fra Tilsynskommunen, skal de øvrige dele af Aftalegrundlaget om nødvendigt tilpasses i overensstemmelse hermed, jf. dog Totalentrepriseaftalens pkt. 2.5.
- 2.5 Parterne kan ikke afvise ændringer i Aftalegrundlaget som følge af krav fra Tilsynskommunen, medmindre disse ændringer vil stride imod Idégrundlaget. Hvis en Part med henvisning til Totalentrepriseaftalens pkt. 2.5, 1. punktum, afviser at godkende ændringer i Aftalegrundlaget, som Tilsynskommunen har opstillet som betingelse for meddelelse af skema A- eller skema B-tilsagn, finder Totalentrepriseaftalens pkt. 15.4, jf. pkt. 15.1 (i) og (ii) tilsvarende anvendelse.

## 3. BILAG OG FORHOLDET TIL ABT 18

### 3.1 Ved Totalentrepriseaftalens indgåelse foreligger følgende bilag:

- Grundkøbs Tilbudsmateriale med skitseprojekt / Idégrundlag (bilag 1)
- Byggeprogram (bilag 2)
- Hovedtidsplan (bilag 3)
- Betalingsparadigme i form af stadesopgørelse (bilag 4)
- Budget og grænsefladeskema(Bilag 5)
- Plangrundlag: Ny lokalplan LP1300 under udarbejdelse, høringsudgave okt. 2024 (bilag 6)
- Endeligt grænsefladenotat med til- og fravalgskatalog(Bilag 7)
- Almindelige betingelser for Totalentreprise ABT 18(bilag 8)

### 3.2 Inden Boligorganisationens Byggeri påbegyndes, skal Parterne desuden have opnået enighed om følgende bilag:

- Byggeprogram, er i proces sideløbende med lokalplanen indtil parterne er enige om at låse det.
- Stadesopgørelseparadigme og følgelig heraf betaling skal afspejle faktisk præsterede værdier under hele sagen - udarbejdes inden skema B.
- IKT-aftale, hvis Boligorganisationens Byggeri er omfattet af IKT-bekendtgørelsen

- 3.3 De i Totalentrepriseaftalens pkt. 3.2 oplyste bilag samt øvrige relevante bilag, herunder det endelige projektmateriale, arbejdsbeskrivelser, tegninger, støttetilsagn, myndighedsprojekt, byggetilladelse og forsikringspolicer, vedlægges Totalentrepriseaftalen med fortløbende bilagsnumre efterhånden, som bilagene foreligger.
- 3.4 Byggeprogram, arkitektprojekt og udstykningsplan udgør parternes grænseflade system ifht. leverancerne som skal præsteres af totalentreprenøren til boligorganisationen.
- 3.5 Hvis Parterne ikke kan opnå enighed om ordlyden af et endeligt grænsefladenotat, finder det oplæg til grænsefladenotat med til- og fravalgskatalog, som forelå ved Parternes indgåelse af Totalentrepriseaftalen, anvendelse.
- 3.6 De i Totalentrepriseaftalens pkt. 3.2 oplyste bilag samt de efterfølgende tilkomne bilag, jf. Totalentrepriseaftalens pkt. 3.3., må ikke stride imod tilbudsintentionen / Idégrundlaget, der således til enhver tid har forrang herfor.
- 3.7 ABT 18 finder anvendelse, medmindre andet fremgår udtrykkeligt af Totalentrepriseaftalen.

#### **4. PARTERNES SAMARBEJDE**

- 4.1 Boligorganisationen har pligt til at præstere de opgaver/ydelser, der er opregnet i Totalentrepriseaftalens afsnit 5.
- 4.2 Udvikleren er som styringsentreprenør ansvarlig for alt, hvad der er nødvendigt for at tilvejebringe Boligorganisationens Byggeri og opnå endelig ibrugtagningstilladelse, jf. Totalentrepriseaftalens afsnit 6-7.
- 4.3 Udvikleren skal sikre og dokumentere, at forpligtelserne omfattet af afsnit 6-7 medtages ved Udviklerens indgåelse af aftaler med underentreprenører, leverandører og underrådgivere.

#### **5. BOLIGORGANISATIONENS OPGAVER OG FORPLIGTELSE**

- 5.1 Boligorganisationen varetager følgende opgaver i forbindelse med tilvejebringelsen af Boligorganisationens Byggeri i henhold til Totalentrepriseaftalen:
- Indgivelse af støtteansøgning (skema A - B - C) samt indbetaling af støttesagsgebyr.
  - Betaling af Særomkostningerne.
  - Varetagelse af støttesagen i øvrigt i forhold til såvel tilsynsmyndigheden som til øvrige myndigheder, herunder Byggeskade-fonden.
  - Deltagelse i nødvendige møder.

Udgiftsfordelingen i sagen følger bilag 5 – grænsefladenotatet.

#### **6. UDVIKLERENS YDELSER, OPGAVER OG FORPLIGTELSE**

- 6.1 Udvikleren indestår over for Boligorganisationen for tilvejebringelsen af Boligorganisationens nøglefærdige Byggeri inklusive nødvendig infrastruktur samt komplette og færdige udearealer som beskrevet i Aftalegrundlaget.

Følgende lejbærende arealer skal tilvejebringes, og er grundlag for entreprisensummen:

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| - Familieboliger       | 2.775 kvm |
| - Ældreboliger         | 1.647 kvm |
| I alt lejbærende areal | 4.422 kvm |

Og hertil evt. nødvendige ikke lejbærende bi-arealer, så som overdækninger og sekundære bygninger

såsom skure, teknik etc.(depoter indgår i boligernes herover anførte arealer og placeres som udgangspunkt inde i boligen eller i skur.)

(Fælleshus arealer indgår som lejbærende areal i ovenstående arealer)

Arealerne opmåles på projektstadiet af landinspektør 2 gange og igen ved en fysisk berigtigelse inden ibrugtagning.

- 6.2 Udvikleren er ansvarlig for at opfylde de udbudsretlige forpligtelser, der påhviler Boligorganisationen i medfør af Støttebekendtgørelsen. Ved Udbuddet skal Samarbejdsaftalens pkt. 6.4 – 6.13 iagttages.
- 6.3 Udvikleren er ansvarlig for opnåelse af alle nødvendige tilladelser og godkendelser vedrørende Byggeprojektet, herunder eventuelle nødvendige dispensationer samt bygge- og ibrugtagningstilladelser.
- 6.4 Udvikleren skal påse, at Boligorganisationens Byggeri lever op til arealkravene i Støttebekendtgørelsen.
- 6.5 Udvikleren indgår aftale med arkitekt KHR Architects på almindelige kommercielle vilkår og markedskonforme priser.
- 6.6 Udvikleren skal udføre alle nødvendige projekteringsydelser og alle nødvendige bygningsarbejder og biydelser, herunder samtlige forsyningsledninger, terrænreguleringer, materiale- og håndværkerudgifter, fundering, herunder eventuel påkrævet ekstrarunding og pilotering, landinspektør, interimsforanstaltninger, drift af byggeplads, ibrugtagningstilladelse, byggesagsgebyrer, samt alle i øvrigt fornødne ydelser, udgifter eller tilladelser for den fuldstændige færdiggørelse af det aftalte byggeri. Alle tilslutnings-udgifter til forsynings-selskaber det være sig hovedanlæg og hovedledningsbidrag, stikledningsbidrag, herunder bidrag som skal ganges med det konkrete antal boligenheder er inkluderet i Total-entreprisekontrakten – Alle forsyningsarter så som kloak med regnvand, el, vand, varme, antenne, internet, tlf.
- 6.7 Frem til aflevering påtager Udvikleren sig alle risici vedrørende opførelsen af Boligorganisationens Byggeri, som almindeligvis påhviler en bygherre, herunder men ikke begrænset til:
  - (i) Risikoen for udgifter ved sagsanlæg og tvister med samarbejdspartnere, herunder entreprenører, rådgivere og leverandører, samt risikoen for resultatet af nævnte tvistigheder. Hvis der på afleveringstidspunktet er igangværende sagsanlæg og tvister, eller der efter afleveringen opstår sagsanlæg/tvister, som udspringer af forhold opstået frem til aflevering, afsluttes disse tillige af Udvikleren for dennes regning og risiko. Nærværende bestemmelse finder ikke anvendelse, hvis tvisten/sagsanlægget dokumenterbart udspringer af forhold, som Boligorganisationen er ansvarlig for.
  - (ii) Størrelsen af udgifter til de forsikringer og garantier, herunder selvrisko, som Udvikleren skal tegne og etablere for egen regning.
  - (iii) Alle omkostninger forbundet med jordforurening, arkæologi, fundering og overtagelse og rydning/klargøring af grunden som den henligger.  
Idet dog købsaftalens betingelser og afsnit 4 gælder indtil skema B.
  - (iv) Alle omkostninger forbundet med byggeplads og drift heraf, herunder vinter og vejrligsforanstaltninger(inkl. udvidede foranstaltninger) samt alle former for vand, varme og el forbrug.
  - (V) At sikre at alle væsentlige byggematerialer fremlægges i prøve og kan godkendes af boligorganisationen.

## 7. ARBEJDETS TILRETTELÆGGELSE

### Ansøgning om støtte

- 7.1 Udvikleren leverer nødvendigt materiale, herunder tegningsmateriale og totaløkonomiske beregninger, til brug for Boligorganisationens ansøgning om støttetilsagn.

### Arbejdsklausul

- 7.2 Hvis arbejdsforhold i den af Totalentrepriseaftalen omhandlede art ikke på den egn, hvor arbejdet udføres, er omfattet af kollektiv overenskomst, må løn- og arbejdsvilkårene ikke være mindre gunstige end de vilkår, der inden for det fag eller den industri, i hvilken Udvikleren har sin virksomhed, i almindelighed bydes under tilsvarende forhold.
- 7.3 Tilsvarende gælder også for dele af arbejdet, der udføres af underentreprenører eller andre, der har fået overdraget dele af totalentreprisen til udførelse. I så tilfælde påhviler det Udvikleren at påse, at bestemmelsen overholdes.

### Byggeledelse og tilsyn

- 7.4 Udvikleren sikrer byggeledelse og fagtilsyn i hele udførelsesperioden.
- 7.5 Inden byggeriets igangsættelse på byggepladsen, skal der til Boligorganisationen fremsendes tilsynsplaner til godkendelse. Tilsynsplanerne skal være udarbejdet i samarbejde med de tilknyttede rådgivere, der skal have godkendt disse inden fremsendelse.
- 7.6 I udførelsesfasen skal Udvikleren til enhver tid kunne dokumentere, at fagtilsynet udføres som aftalt, herunder ved fremlæggelse af tilsynsjournaler, notater, kontrolplaner, slutkontrol m.v.
- 7.7 Boligorganisationens godkendelse eller kontrol af tilsynsplaner/dokumentation og eventuelt eget tilsyn med byggeriet medfører ikke en forskydning af Parternes ansvar.

### Drifts- og vedligeholdelsesmateriale

- 7.8 Udvikleren sikrer, at der senest ved før-gennemgangen, jf. Totalentrepriseaftalens pkt. 14.1, foreligger driftsplaner i form af vejledninger og anvisninger på drift, eftersyn og vedligehold af bygningsdele og installationer vedrørende Boligorganisationens Byggeri.
- 7.9 Udvikleren eller Udviklerens underentreprenører og leverandører skal i forbindelse med ibrugtagning af Boligorganisationens Byggeri være til rådighed for gennemgang og instruktion vedrørende driften af de tekniske anlæg og installationer.

### Elektronisk byggesagsførelse og IKT

- 7.10 Byggesagen skal føres elektronisk. Boligorganisationen skal have adgang til den elektroniske byggesag (projektweb). På projektweb indlægges løbende projektmateriale, referater og tidsplaner. Ved byggeriets før-aflevering indlæses fyldestgørende as built materiale.
- 7.11 Hvis IKT-bekendtgørelsen finder anvendelse på Boligorganisationens Byggeri, har Parterne indgået en særskilt IKT-aftale med tilhørende IKT-specifikationer, hvilket bl.a. indebærer, at der til Boligorganisationen skal leveres en digital as built bygningsmodel, ligesom der fra Udviklerens organisation er udpeget en IKT-leder, jf. bestemmelserne i YBL 2018 (Ydelsesbeskrivelse Byggeri og Landskab 2018). Det er Udviklerens ansvar at sikre, at Boligorganisationens forpligtelser efter IKT-bekendtgørelsen overholdes.

- 7.12 Udvikleren sørger for, at forpligtelserne i IKT-aftalen og/eller forpligtelserne til at bidrage til elektronisk byggesagsførelse i forhold til bl.a. uploads i korrekte digitale formater og tidspunkterne herfor, er overført til underentreprenører, underrådgivere og leverandører.

#### Grænseflader

- 7.13 Udvikleren skal i forbindelse med realiseringen af Boligorganisationens Byggeri sikre, at Boligorganisationen på ingen måde hæfter for eller betaler for arbejder, der alene relaterer sig til Udviklerens Byggeri. Udvikleren skal således sikre, at der er en klar adskillelse af økonomien for henholdsvis Boligorganisationens Byggeri og Udviklerens Byggeri.
- 7.14 Fordelingen af udgiften til arbejder, som vedrører både Boligorganisationens Byggeri og Udviklerens Byggeri, fremgår af grænsefladedokumenterne.

#### Kvalitetssikring og kvalitetskontrol

- 7.15 Kvalitetssikring skal udføres for samtlige arbejder, herunder projektering. Kvalitetssikringen skal overholde kvalitetssikringsbekendtgørelsen.
- 7.16 Udvikleren er i forhold til Boligorganisationens Byggeri forpligtet til at overholde kvalitetssikringsbekendtgørelsen med tilhørende vejledning, samt til at udarbejde den deri krævede dokumentation, herunder risikoerklæringer.
- 7.17 Udvikleren er forpligtet til at sikre, at den af Boligorganisationen i Idégrundlaget satte kvalitet overholdes og kan eftervises.
- 7.18 Boligorganisationen og dennes rådgiver skal i hele projekterings- og byggeforløbet have mulighed for at følge og kommentere byggeriet. Boligorganisationen og dennes rådgiver har adgang til byggepladsen og til eventuelle leverandører af større byggekomponenter. Boligorganisationens tilsyn/kommentering fritager ikke Udvikleren for dennes ansvar for at foretage tilstrækkelig kvalitetssikring og kvalitetskontrol.
- 7.19 Udvikleren skal sikre, at Boligorganisationen senest ved før-gennemgangen, jf. Totalentrepriseaftalens pkt. 14.1, er i besiddelse af alt kvalitetssikringsmateriale vedrørende Boligorganisationens Byggeri.

#### Møder og organisation

- 7.20 Bygherremøder afholdes efter nærmere aftale, dog minimum hver [14] dag i hele byggeperioden.
- 7.21 Udvikleren afholder selv byggemøder, projektgennemgangsmøder m.v. med egne underentreprenører, rådgivere og leverandører. Boligorganisationen er berettiget til at deltage i disse møder. Udvikleren har pligt til at lægge dagsordener for kommende byggemøder, projektgennemgangsmøder m.v. på den elektroniske byggesag senest [7] dage før det pågældende mødes afholdelse, så Boligorganisationen kan tage stilling til Boligorganisationens mulige deltagelse. Boligorganisationens eller Boligorganisationens rådgiveres eventuelle deltagelse i sådanne møder indebærer ikke ansvar af nogen art for Boligorganisationen i relation til projektbeslutninger, tid og økonomi.
- 7.22 Udvikleren er ansvarlig for at indkalde til bygherremøder og byggemøder samt tage referater af førnævnte, der løbende fremsendes til Boligorganisationen og dennes rådgiver.

### Naboer

- 7.23 Registrering af nabobygninger, varsling af naboer m.v. efter byggeloven påhviler Udvikleren.

### Overholdelse af generelle regler og vilkår

- 7.24 Boligorganisationens Byggeri skal udføres i nøje overensstemmelse med de regler, der gælder for opførelse af støttet byggeri, herunder almenboligloven med tilhørende cirkulærer, bekendtgørelser og vejledninger.
- 7.25 Boligorganisationens Byggeri skal gennemføres i fuld overensstemmelse med gældende lokalplan, eventuelle bygningsvedtægter, myndighedskrav, servitutter af såvel offentlig som privat art, den til enhver tid værende miljølovgivning og under indhentelse af nødvendige godkendelser fra bygningsmyndigheden.
- 7.26 Udvikleren skal sikre, at samtlige vilkår for meddelte støttetilsagn overholdes.

### Sikkerhed og arbejdsmiljø

- 7.27 Udvikleren varetager under opførelsen af Boligorganisationens Byggeri alle Boligorganisationens pligter i relation til sikkerhed og miljø, herunder samordning af sikkerhedsarbejdet på byggepladsen og udarbejdelse og ajourføring af planer for sikkerhed.
- 7.28 Rammerne for Udviklerens varetagelse af opgaver vedrørende sikkerhed og arbejdsmiljø er nærmere beskrevet i Parternes aftale om sikkerhed og sundhed.

### Social klausul

- 7.29 Udvikleren skal efterleve aftalte sociale klausuler om uddannelse og praktikaftaler.

### Underentreprenører, rådgivere og leverandører

- 7.30 På baggrund af Udbuddet indgår Udvikleren aftale med én eller flere underentreprenører, underrådgivere og leverandører om tilvejebringelsen af Boligorganisationens Byggeri.
- 7.31 Udvikleren skal i sine aftaler om teknisk rådgivning og i sine entrepriseaftaler lægge ABR 18 og AB 18 (i totalentreprise ABT 18) til grund uden fravigelser, medmindre Boligorganisationen skriftligt har godkendt disse. Fravigelser skal desuden godkendes af Tilsynskommunen, idet kravet om Boligorganisationens forudgående godkendelse gælder, uanset om Tilsynskommunen forlods har godkendt fravigelserne. I aftaler med tekniske rådgivere tages endvidere udgangspunkt i YBL 18 med tilhørende afkrydsningsskema.
- 7.32 Udvikleren skal efter Udbuddet sikre, at den vindende tilbudsgiver og dennes underentreprenører, underrådgivere og/eller leverandører gøres bekendt med indholdet af Totalentrepriseaftalen, idet den vindende tilbudsgiver og dennes underentreprenører/underrådgivere skal overholde Totalentrepriseaftalens bestemmelser om opgavevaretagelsen.
- 7.33 Udvikleren skal give Boligorganisationen indsigt i alle aftaler med underentreprenører, underrådgivere og/eller leverandører, jf. ABT 18 § 8, stk. 3.
- 7.34 Udvikleren skal sikre, at der ikke med underentreprenører, underrådgivere eller leverandører er aftalt andre ansvarsbegrænsninger end de ansvarsbegrænsninger, der i forvejen følger af Totalentrepriseaftalen og ABT 18.
- 7.35 Udvikleren skal i forhold til alle aftaler med underentreprenører, leverandører og underrådgivere sikre, at mangelsansvaret for underentreprenører tidligst ophører på det tidspunkt, hvor Udviklerens ansvarsperiode for mangler over for Boligorganisationen ophører, dvs. 5 år efter godkendt aflevering.

#### Vinterforanstaltninger

- 7.36 Byggeriet skal holdes i gang i vinterperioden 1. november - 31. marts.
- 7.37 Udvikleren har i henhold til § 3 i vinterbekendtgørelsen pligt til at planlægge de vejrligsbestemte vinterforanstaltninger. Årstidsbestemte og vejrligsbestemte vinterforanstaltninger, jf. vinterbekendtgørelsen skal afholdes inden for rammerne af Entrepriessummen. ABT 18 § 5, stk. 2, er således fraveget.

### **8. ÆNDRINGER OG HINDRINGER**

- 8.1 Hvis det efter Udbuddet viser sig, at det på baggrund af de indkomne tilbud ikke er muligt at opføre Boligorganisationens Byggeri inden for Maksimumbeløbet, skal Parterne loyalt forhandle om ændringer i Boligorganisationens Byggeri, som muliggør opførelsen inden for Maksimumbeløbet. Boligorganisationen er herunder forpligtet til inden for rammerne af til- og fravalgskataloget (bilag 7) at foretage fravalg i nødvendigt omfang.
- 8.2 Hvis resultatet af Udbuddet giver anledning til en regulering af Entrepriessummen i nedadgående retning, således at Anskaffelsessummen samlet set bliver mindre end Maksimumbeløbet, har Boligorganisationen ret til, efter kommunal godkendelse, at foretage tilvalg inden for rammerne af til- og fravalgskataloget (bilag 7).
- 8.3 Alle ændringer af Boligorganisationens Byggeri skal ske med respekt for Idégrundlaget, herunder den af Boligorganisationen deri satte kvalitet. Udvikleren er bekendt med, at ændringer i Boligorganisationens Byggeri efter tidspunktet for skema A-tilsagnet efter omstændighederne kræver Tilsynskommunens godkendelse. For så vidt angår ændringer efter tidspunktet for skema B-tilsagnet henvises til Totalentrepriseraftalens pkt. 9.3.
- 8.4 Hvis Boligorganisationen efter meddelt skema B-tilsagn af egen drift eller i henhold til krav stillet af Tilsynskommunen eller bygningsmyndigheden kræver ændringer i arbejdets art eller omfang, uanset årsag eller bevæggrund, kan Udvikleren afvise sådanne krav om ændringer, hvis ændringerne dokumenterbart har eller vil få væsentlige tidsmæssige eller økonomiske konsekvenser for Udvikleren i forbindelse med opførelsen af Udviklerens Byggeri. ABT 18 § 23, stk. 1, om bygherres ret til at forlange ændringsarbejder er således fraveget i disse tilfælde.
- 8.5 Eftersom Udvikleren i medfør af Købsaftalen har status af grundsælger, afholder Udvikleren alle udgifter vedrørende foranstaltninger henimod og ulemperne ved hindringer, der skyldes grundvands- og jordbundsforhold, forurening, ledninger, kabler, farlige stoffer og materialer samt andre hindringer, herunder tilstedeværelsen af fortidsminder. ABT 18 § 26, stk. 3, er således fraveget.

### **9. ENTREPRISESUM OG REGULERING HERAF**

- 9.1 Entrepriessummen udgør kr. 93.241.893,- inklusive moms. og ekskl. Moms: 74.593.515,-
- 9.2 Entrepriessummen reguleres som anført i ABT 18 § 32.  
Indeksreguleringsbeløbet forhøjer sagens samlede anskaffelsessum udover maksimumbeløbet jf. Bekendtgørelse om støtte til Almene boliger m.v. kapitel 4 § 13 stk. 3.
- 9.3 Hvis det efter tidspunktet for skema B-tilsagnet viser sig, at ekstraarbejder og/eller uforudsete omkostninger vedrørende Boligorganisationens Byggeri eller fælles bygningsbestanddele bringer Anskaffelsessummen over Maksimumbeløbet, afholdes alle beløb ud over Maksimumbeløbet af Udvikleren. Boligorganisationen er dog pligtig til at medvirke til at foretage fravalg i nødvendigt omfang, hvis fravalgene tidsmæssigt kan nås, taget byggeriets stade i betragtning og er acceptabelt for boligernes drift.
- 9.4 Udvikleren aflægger endeligt byggregnskab senest 5 måneder efter aflevering af Boligorganisationens Byggeri, således at Boligorganisationen kan nå at indberette skema C inden 6 måneder efter ibrugtagningen.

## **10. BETALING**

- 10.1 Entrepri­sesummen beta­les løben­de i henhold til aktivite­ts- og beta­lingsplanen med forde­ling af Entrepri­sesummen på de for­skellige aktivite­ter. ABT 18 § 34, stk. 3, finder såle­des anvæn­delse, idet ingen beta­ling dog kan finde sted, før Parterne har opnået enighed om de i Total­entrepri­seaf­ta­lens pkt. 3.2 op­lister­de bilag samt før der fore­ligger tinglyst adkomst for Boligor­gani­sa­tionen i et an­mærkningsfrit skøde.
- 10.2 Stadeopgørelse med angivelse af pro­centsats for de enkelte aktivite­ter og fak­tu­reringer efter opgørelse sker månedligt. Der må på intet tidspunkt ske forudbeta­ling i forhold til det aktuelle stade af bygge­riet.
- 10.3 Fak­tu­rer­ing til Boligor­gani­sa­tionen skal foregå elek­tronisk. Beta­lingsfristen er 20 kalenderdage efter fak­tu­ra­modtagelse.
- 10.4 Efter skema A kan der efter nærmere aftale evt. udbetales Boligor­gani­sa­tionens andel af pro­jekteringsomkostninger. Efter Skema B fak­tu­rer­es efter stadeopgørelse.

## **11. SIKKERHEDSSTILLELSE**

- 11.1 Udvikleren stiller sikkerhed af Entrepri­sesummen i overensstemmelse med ABT 18 § 9.
- 11.2 Udvikleren skal sikre Boligor­gani­sa­tionen indtrædelsesret i de garantier, Udviklerens underentreprenører, under­rådgivere og leverandører stiller over for Udvikleren.
- 11.3 Boligor­gani­sa­tionen stiller ikke sikkerhed, jf. ABT 18 § 10.

## **12. FORSIKRING**

### Entrepri­seforsikring

- 12.1 Udvikleren tegner på Boligor­gani­sa­tionens vegne med dækning fra arbejds­ets påbegyndelse sædvanlig all risk-forsikring, inklusive sædvanlig brand og stormskadedækning, der dækker samtlige arbejder under denne Totalentrepri­seaf­ta­le med tilhørende bilag, skader på entre­prisen samt skade på eventuelle eksisterende bygningsdele og naboskader. Boligor­gani­sa­tionen tegner såle­des ikke sædvanlig brand- og stormskadeforsikring i henhold til ABT 18 § 11, stk. 1, idet forpligtelsen hertil er overført til Udvikleren. Omkostninger til all risk-forsikringen dækkes af Udvikleren.
- 12.2 Sikret for skade på entre­prisen er Boligor­gani­sa­tionen, Udvikleren og dennes underentreprenører. Ved byg­herreleverancer er leverandøren og underleverandør ligeledes medsikret.
- 12.3 Forsikringen omfatter samtlige entreprenørers arbejde på den bygning, eller det anlæg, entre­pri­seaf­ta­len vedrører.
- 12.4 Udvikleren hæfter for selvrisko, også ved skader, hvor der ikke er en skadevoldende entreprenør.

- 12.5 Entrepriseforsikringen dækker alle de af Totalentrepriseraftalen omfattede arbejder, både permanente og midlertidige, samt materialer som er indføjjet eller er beregnet til indføjelse i entreprisen, som er sikredes ejendom, eller som sikrede bærer risikoen for.
- 12.6 Udvikleren og dennes underentreprenører skal gøre sig bekendt med og overholde betingelserne for dækning i forsikringsaftalen, herunder at overholde forsikringsbetingelser eksempelvis vedrørende udførelse af "varmt arbejde".

#### Projektansvarsforsikring

- 12.7 Udvikleren tegner og betaler på Boligorganisationens vegne projektansvarsforsikring med en dækningssum på kr. [indsæt] for formueskade og kr. [indsæt] for personskaade. Som sikret på policen medtages både Udvikleren og Udviklerens tilknyttede rådgiver samt underentreprenører i det omfang disse foretager projektering.

- 12.8 Det er Udviklerens ansvar at oplyse Boligorganisationen om alle tilknyttede rådgivere.

- 12.9 Hæftelse for forsikringens selvrisko påhviler Udvikleren, som selv må søge regres hos eventuel skadevoldende rådgiver.

#### Udviklerens øvrige forsikringer

- 12.10 Udvikleren og dennes underentreprenører skal endvidere have sædvanlig erhvervs- og produktansvarsforsikring omfattende skader, for hvilke der er ansvar efter dansk rets almindelige regler. Dækningssummer for produktansvar skal være mindst 25 mio. for formueskade og mindst 10 mio. for personskaade.

#### Generel forpligtelse vedr. alle forsikringer

- 12.11 Udvikleren skal på anmodning dokumentere, at forsikringerne er i kraft. Dette skal ske ved fremsendelse af en bekræftelse fra forsikringsselskab forinden entreprisens start, således at forsikringspolice(r) kan indgå som bilag til denne Totalentrepriseraftale.
- 12.12 Udvikleren har pligt til at meddele Boligorganisationen, hvis der sker ændringer i forsikringsforholdene.

### **13. TID OG DAGBOD**

- 13.1 Parterne har aftalt sanktionsgivende terminer for aflevering af Boligorganisationens Byggeri. De aftalte tidspunkter for indflytning er at betragte som sanktionsgivende og dagbodsudløsende. Der er enighed mellem parterne om, at de delterminer (mellemterminer), der måtte være aftalt mellem parterne, er fastsat pga. væsentlige forhold, jf. ABT 18 § 38, stk. 5.

13.2

- 13.3 Hvis boligerne i Boligorganisationens Byggeri ikke er indflytningsklare på det aftalte eller udskudte afleveringstidspunkt, og/eller overholder Udvikleren ikke den aftalte afleveringstermin, og dette skyldes forhold, som Udvikleren er ansvarlig for, skal Udvikleren betale en dagbod på kr. 1.000 inkl. moms pr. bolig pr. kalenderdag som boligen ikke lejes ud, frem til aflevering kan ske.  
Udvikleren kan dog kræve, at der sker aflevering af de indflytningsklare boliger, således at der alene skal betales en dagbod vedrørende de boliger, der ikke er indflytningsklare.

- 13.4 Boligorganisationen kan ikke udover dagbod kræve erstatning for forsinkelse i forhold til afleveringsterminen af Udvikleren.

#### 14. FØR-GENNEMGANG, AFLEVERING, MANGELSAFHJÆLPNING, 1- OG 5-ÅRS GENNEMGANG

- 14.1 Projektering og udførelse af byggeriet udføres med opstart af forslagsfase ved skema A's godkendelse og opstart af udførelse efter skema B's godkendelse. Skema A's godkendelse sker umiddelbart efter lokalplanens godkendelse. Det er aftalt at Totalentreprenøren afleverer med delafleveringer, således at Boligorganisationen kan ibrugtage boligerne i 2-3 indflytningsetaper. Boligorganisationen og Total-entreprenøren er forpligtet til at samarbejde om at tilrettelægge disse delafleveringer, således at byggeriet kan gennemføres rationelt af Totalentreprenøren uden ophold, men også således at Boligorganisationen får ibrugtagningsdatoer der passer til en rationel udlejnings- og indflytningsproces, og for at undgå konflikt med ferier, helligdage mv.

Totalentreprenøren kan skubbe de aftalte afleveringstidspunkter, der fremgår af den endelige tidsplan, plus/minus 6 mdr. Denne 6. mdr. "tidsbuffer" kan bringes i anvendelse indtil 6 mdr. før første planlagte ibrugtagningsdato – herefter er tidsterminerne for ibrugtagning gældende idet Boligorganisationen herefter har bindende lejeaftaler med de kommende beboere.

Overordnet skønnet tidsplan er:

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Godkendt lokalplan – forventeligt: | april 2025   |
| Skema A:                           | efterår 2025 |
| Skema B:                           | januar 2026  |
| Byggestart:                        | Q1 2026      |
| Aflevering                         | Q3 2027      |

Parterne er enige om, at den endelige tidsplan først kan aftales færdig mellem skema A og B. Den endelige tidsplan tager udgangspunkt i bilaget til Total-entreprisaftalen, jf. Totalentreprisaftalens pkt. 3.2 og 3.3 og opdateres jf. nærværende punkt inden byggestart.

- 14.2 Boligorganisationen har fastsat nedenstående afleveringsproces for Boligorganisationens Byggeri, som Udvikleren er forpligtet til at følge.

Forud for Udviklerens indkaldelse til før-gennemgang, skal Udvikleren i samarbejde med entreprenøren afholde egen mestergennemgang af Byggeprojektet.

Senest 6 uger før aftalt aflevering indkalder Udvikleren til en før-gennemgang, som skal afholdes senest 1 måned før aftalt aflevering. Udvikleren skal til brug for før-gennemgangen udarbejde følgende materiale:

- Konklusioner fra Udviklerens egen mester-gennemgang.
- Staderapport, der belyser færdiggørelsesgraden samt angivelse af kritiske elementer i den resterende del af arbejdsperioden.
- Færdiggørelsesplan opdelt på aktiviteter og bemanding.
- Endeligt D&V-materiale, herunder plan for overdragelse af driftsdata, instruktion af driftspersonale m.v., jf. pkt. 7.8.
- Endeligt KS-materiale, jf. pkt. 7.17.

- As built materiale i det aftalte format, jf. pkt. 7.9 og 7.10.

Det nævnte materiale skal afleveres til Boligorganisationen senest 1 uge inden tidspunktet for før-gennemgangen. Udvikleren skal deltage i før-gennemgangen.

Før-gennemgangen anses for gennemført, såfremt:

- Staderapport er modtaget og fyldestgørende.
- Færdiggørelsesplanen kan godkendes som realistisk til gennemførelse af restarbejder, så afleveringen kan ske som aftalt.
- D&V, herunder plan for overdragelse af driftsdata og instruktion af driftspersonale, KS og as built materiale er modtaget og kan godkendes.

Hvis før-gennemgangen ikke kan anses for gennemført, indkalder Udvikleren snarest til en ny før-gennemgang efter ovenstående fremgangsmåde.

14.3 Udvikleren indkalder med minimum 14 dages varsel til afleveringsforretning på eller umiddelbart forud for afleveringstidspunktet. På afleveringsforretningen gennemgår Parterne i fællesskab byggeriet og udfærdiger en afleveringsrapport med angivelse af de forhold og mangler, som Boligorganisationen påberåber sig. Afleveringsrapporten underskrives af begge Parter.

14.4 Det påhviler Udvikleren inden rimelig tid at afhjælpe eventuelle mangler konstateret ved gennemgang af Boligorganisationens Byggeri, eller som Boligorganisationen konstaterer efterfølgende og rettidigt reklamerer over, og for hvilke mangler Udvikleren er ansvarlig. Afhjælpning af mindre mangler konstateret efter afleveringen er Udvikleren dog berettiget til at udskyde indtil afhjælpning i forbindelse med 1-års gennemgangen. Tilsvarende gælder afhjælpning af mindre mangler konstateret efter afholdelse af 1-års gennemgang, der kan udskydes til 5-års gennemgangen.

14.5 Hvis der ikke ved afleveringen kan udstedes ibrugtagningstilladelse, og dette skyldes Udvikleren, er dette at anse som en væsentlig mangel, jf. ABT 18 § 43, stk. 2. (midlertidig ibrugtagning kan accepteres)

14.6 Senest 1 år efter afleveringen afholdes 1-års gennemgang i henhold til ABT 18 § 54. Boligorganisationen indkalder hertil.

14.7 Senest 5 år efter afleveringen afholdes 5-års gennemgang i henhold til ABT 18 § 55. Boligorganisationen indkalder hertil.

## 15. BETINGELSER

15.1 Totalentrepriseaftalen er fra Parternes side betinget af, at:

- (i) Tilsynskommunen meddeler skema A-tilsagn og skema B-tilsagn.
- (ii) Tilsynskommunen godkender Aftalegrundlaget i sin helhed, herunder opførelsen af Boligorganisationens Byggeri efter almenboliglovens § 116.

15.2 Totalentrepriseaftalen er fra Boligorganisationens side betinget af, at:

- (i) Boligorganisationens organisationsbestyrelse og repræsentantskab godkender Aftalegrundlaget i sin helhed. (med underskrift af nærværende aftale er denne passus indfriet)

15.3 Købsaftalen er fra Udviklerens side betinget af, at:

- (i) At projektet realiseres med de i grundkøbs konkurrencen forudsatte boligarealer både på de private boliger såvel som på de almene samt at der opnås en byggeretgivende lokalplan som

kan accepteres af SSD 02 ApS.

- (ii) At skema B økonomien efter udbud af byggeopgaven hænger sammen budgetmæssigt for SSD 02 ApS. Efter at parterne i enighed har indsendt skema B til godkendelse i kommunen er aftalen fast og kan ikke hæves fra Udviklerens side.

15.4 Hvis én eller flere af ovennævnte betingelser ikke opfyldes, bortfalder Aftalegrundlaget i sin helhed, medmindre den betingende part frafalder, uden at Parterne i den forbindelse kan rette nogen form for krav mod hinanden udover krav på tilbagelevering af eventuelle ydelser, der allerede måtte være leveret eller erlagte.

## **16. RETTIGHEDER TIL MATERIALE**

- 16.1 I tilfælde af Totalentrepriseaftalens ophør før aflevering, uanset årsag hertil, er Boligorganisationen berettiget til at anvende det til sagen udarbejdede projektmateriale.
- 16.2 Dette omfatter en uidskrænket ret til alle immaterielle rettigheder til materialet, herunder uidskrænket ret til brug, kopiering og ændring af materialet. Boligorganisationen kan frit overdrage disse rettigheder til tredjemand med henblik på materialets bearbejdning og/eller færdiggørelse.

## **17. KONTAKTPERSONER**

Følgende kontaktpersoner er af henholdsvis Boligorganisationen og Udvikleren, indtil anden meddelelse måtte blive meddelt den anden Part, udnævnt som aftaleberettigede kontaktpersoner for byggeriet:

For boligorganisationen: Georg Schmidt

Mobil: 60352664

For Udvikleren: Morten Brixhuus og Søren Sandberg

Ledelsesrepræsentant: Morten Brixhuus

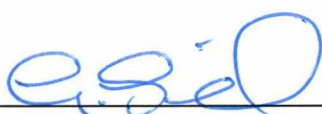
Mobil: 21290846 og 31779040

## **18. VOLDGIFT/TVISTELØSNING**

- 18.1 Tvister i henhold til denne Totalentrepriseaftale afgøres i overensstemmelse med ABT 18.
- 18.2 En eventuel rets-, voldgifts- eller mediationssag må ikke påvirke byggeriets fremdrift.

**19.      UNDERSKRIFTER**Glostrup den 10/9 2025

For Boligorganisationen



Navn: Georg Schmidt, Direktør



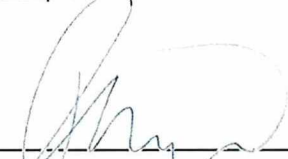
Navn: Jan Hyttel, Bestyrelsesformand



Navn: Marianne Jørgensen, Næstformand

Horsens den 04.09.2025 2025

For totalentreprenøren



Navn: Morten Brixhuus, Direktør



Navn: Søren Sandberg, Direktør

**BILAG**

- 1 Tilbudsmateriale og skitseforslag af 24. juli 2023
- 2 Byggeprogram af 25.08.2025
- 3 Hovedtidsplan af 25.08.2025
- 4 Betalingsplan/stadesopgørelsesskema af 25.08.202
- 5 Grænsefladeskema af 25.08.20256
- 6 Plangrundlag – LP1300 af april 2025
- 7 Grænsefladenotat med til- og fravalgskatalog af 25.08.2025
- 8 ABT18(tilgængelig online)