

Dato: 14. december 2021

TILLÆG

TIL

**ENTREPRISEKONTRAKT INDGÅET MELLE
E/F GODTHÅBS HAVE OG FINN L. & DAVIDSEN A/S
VEDRØRENDE RENOVERING AF EJENDOMMENS
AFLØBS- OG VANDINSTALLATIONER**

E/F Godthåbs Have
c/o Qvortrup Administration A/S
Lyngbyvej 28, 2.
2100 København Ø
CVR.nr. 15 78 40 83
("Ejerforeningen")

Finn L. & Davidsen A/S
Finlandsgade 13
4690 Haslev
CVR.nr. 12 14 73 76
("FLD")

Ejerforeningen og FLD (i det følgende hver for sig benævnt "Part" og under et "Parterne") har indgået følgende tillæg til entreprisekontrakten vedrørende renovering af ejendommens afløbs- og vandinstallationer:

1. Baggrund og formål

- 1.1 I forbindelse med udskiftning og renovering af vand- og afløbsinstallationer antog Ejerforeningen Rambøll som rådgiver og FLD som storentreprenør.
- 1.2 Ejerforeningen indgik en bygherrerådgiveraftale med Rambøll. Den 10. november 2015 indgik Ejerforeningen en totalrådgiveraftale med Rambøll, hvorefter bygherrerådgiveraftalen ophørte.
- 1.3 Rambøll udarbejdede herefter projekt materialet, og bl.a. på baggrund heraf indgik Ejerforeningen en entreprisekontrakt med FLD den 10. marts 2016 (fejldateret den 10. februar 2016 i kontrakten, **bilag 1**).
- 1.4 Arbejdet blev udført fra april til december 2016. Under udførelsen blev Ejerforeningen opmærksom på, at flere af arbejderne, efter Ejerforeningens opfattelse, ikke var udført håndværksmæssigt korrekt. Ejerforeningen reklamerede derfor overfor både Rambøll og FLD.
- 1.5 Både Rambøll og FLD afviste, på det foreliggende grundlag, at være ansvarlige for de konstaterede mangler ved arbejderne. De konstaterede mangler

blev dog forsøgt afhjulpet, men resultatet var ikke tilfredsstillende for Ejerforeningen.

- 1.6 Som følge heraf begærede Ejerforeningen syn og skøn over manglerne ved Voldgiftsnævnet, Byggeri og Anlæg (A-9972). Den 30. november 2020 modtog parterne skønserklæring i sagen.
- 1.7 På baggrund af skønserklæringen indledte Parterne forligsforhandlinger. På et forligsmøde afholdt den 4. november 2021 blev Parterne enige om at forlige sagen. Forliget vedlægges som **bilag 2**, hvor det i pkt. 2.5 blev aftalt mellem Parterne, at FLD skulle udføre afhjælpning af de manglerne for DKK 9.500.000 ekskl. moms.
- 1.8 Formålet med dette tillæg er at fastlægge vilkårene for FLD's mangelsafhjælpningsarbejder.

2. Aftalegrundlag

- 2.1 Ejerforeningen og FLD er enige om, at de afhjælpningsarbejderne skal udføres i overensstemmelse med bestemmelserne i nedenstående aftalegrundlag.
- 2.2 Samtlige af entreprisekontraktens (bilag 1) bestemmelser gælder fortsat, medmindre de konkret er fraveget ved dette tillæg. Aftalegrundlaget består af nedenstående dokumenter gældende i prioriteret rækkefølge. Ved uoverensstemmelse mellem dokumenterne går indhold og aftalevilkår mv. i et foranstående dokument forud for et efterstående dokument.
 - a. Dette tillæg
 - b. FLD's tilbud af den 15. november 2021 (**bilag 3**)
 - c. Det samlede aftalegrundlag iht. entreprisekontrakten (bilag 1)
 - d. Forliget indgået mellem Parterne (bilag 2)
- 2.3 FLD erklærer at have haft fuld adgang til det samlede aftalegrundlag til entreprisekontrakten (bilag 1), herunder det samlede ajourførte udbuds- og projektmateriale samt alle for byggesagen relevante e-mails/korrespondance, aftalesedler, tidsplaner, tilsyns- og projektnotater, møde- og beslutningsreferater samt byggemødereferater mm., og at Entreprenøren har den fulde og fornødne indsigt i projektets indhold og omfang mv. FLD erklærer således, at FLD, inden indgåelsen af dette tillæg, har foretaget en omhyggelig granskning af det samlede ajourførte udbuds- og projektmateriale/aftalegrundlaget samt byggeriets aktuelle stade.

3. Afhjælpningsarbejdernes omfang

3.1 Opgaven omfatter udbedring/afhjælpning iht. forligsaftalen (bilag 2) af faldstammeinstallationen. Opgaven skal løses i fuldt omfang med alle fornødne og påkrævede arbejder for fuld færdig løsning således, at samtlige af ejendommens faldstammer inkl. forgreninger m.v. fremstår som nyudskiftede enten under denne eller den tidligere gennemførte opgave.

3.2 Det præciseres i den sammenhæng, at entreprenørens tilbud (bilag 3) med tilhørende tilbudsliste, i relation til tilbudslisten ikke nødvendigvis er udtømmende for opgavens løsning/afhjælpningsarbejdernes udførelse. Det bemærkes, at tilbudslistens afgrænsninger fraviges hvor en mere omfattende løsning er påkrævet jf. aftalens bemærkninger.

3.3 Udover selve udførelsen af afhjælpningsarbejderne, skal FLD også foretage al nødvendig og påkrævet projektering af afhjælpningsarbejderne. FLD har således, i enhver henseende, det fulde udførelses- og projekteringsansvar for samtlige ydelser og afhjælpningsarbejder mv. indeholdt i dette tillæg, herunder (men ikke begrænset til) udarbejdelse af:

- Nødvendige arbejdsbeskrivelser for VVS-arbejde, tømrer, murer, maler, el-arbejder samt byggeplads.*
- Beskrivelse af brandlukninger og brandsikringen af bygningen under og efter afsluttet arbejde under hensyntagen til, at der er tale om en mangelsafhjælpning på et projekt fra 2015.
- Beskrivelse af interim sforanstaltninger der stilles til rådighed for beboerne i byggefasen.**
- Nødvendige beskrivelse for opfyldelse af myndighedernes krav.
- Arbejds miljøkoordinering, herunder Plan for sundhed og sikkerhed både i projekterings- og udførelsesfasen.
- Forundersøgelser af og håndtering af evt. miljøskadelige byggematerialer.
- Beskrivelse af affaldshåndtering iht. gældende krav.
- Nødvendige tegninger som understøtter ovenstående for at sikre en god byggeproces og tydeligt angivelse af opgavens omfang.

*) Ejerforeningen har en del ejere, som har moderniseret deres badeværelser og/eller køkkener i betydeligt omfang dels forudgående for renoveringen, dels i forbindelse med den udførte renovering eller efterfølgende. Det bemærkes, at retableringsarbejder i boliger som i forbindelse med projektet eller efterfølgende har renoveret skal have en særlig opmærksomhed, da ejerne med rette vil forvente at det samlede badeværelses og/eller køkkens udtryk er identisk med forholdene før afhjælpningsprojektet opstartes.

Retablering skal beskrives og udføres i øvrigt iht. forsikringsmæssige tilgang ift. omfang og afgrænsninger (dvs. retablering i hele flader). Entreprenør er dog ikke ansvarlig for, såfremt der er overflader, hvor almindelig malerstandsættelse ikke lade sig udføre (utilstrækkelig bund/vedhæftning). Entreprenør skal besigtige de boliger, hvor hultagning i gulv/vægge udføres og fliser skal forventes retableret, med øje for at redegøre for, hvordan fliser kan genanskaffes/demonteres. Såfremt førregistreringen eller det under udførelsen viser sig, at der er fliser, hvor det ikke er muligt at fremskaffe fliser til retablering af badeværelser/køkkener, eller hvor fliser falder ned i meget stort omfang grundet dårlig vedligeholdelse/stand, træffes særskilt aftale med Ejerforeningen om løsning for dette, idet en koordinering med de enkelte ejere her skal forventes.

**) Det bemærkes, at der er en række beboere som er dårligt gående eller på anden måde skal tages særlige hensyn til, i de faciliteter der stilles til rådighed. Interimsforanstaltningernes omfang og mængde afhænger af byggesagens fremdrift og evt. merkapacitet i denne sammenhæng skal tilvejebringes af FLD og er Ejerforeningen uvedkommende.

Ejerforeningen har ret og mulighed for at lade det af FLD udførte projektmateriale gennemgå, inden opgaven opstartes. Eventuel kommentering eller spørgsmål fra Ejerforeningen og/eller Ejerforeningens tekniske rådgiver i den forbindelse medfører ikke en ændring på ansvarsfordelingen, dvs. FLD har fortsat det fulde udførelses- og projekteringsansvar for afhjælpningsarbejderne.

4. Tidsfrister

4.1 Opgaven løses iht. nedenstående overordnede tidsplan. FLD skal udarbejde hovedtidsplan samt detailtidsplan. FLD skal udarbejdet hovedtidsplan og arbejdstidsplan til uge 10, 2022.

- Planlægning og projektering af sagen uge 6-17, 2022
- Gennemgang m. Ejerforeningen og bygherrerådgiver uge 18-20, 2022
- Planlægning og mobilisering ift. udførelse uge 21-31, 2022
- Opstart på byggearbejde uge 32, 2022
- Udførelsesperiode*** uge 33, 2022 - 25, 2023
- Tekniske førgennemgang og aflevering uge 26-27, 2023

***) Forud for udførelsen skal FLD sikre følgende:

- o Varsling af ejendommens ejere og lejere for adgangskrævende arbejder iht. Lejelovens §55 (6 uger)
- o Orientering af beboerne kort før opstart (ca. 3 uger) med skriftlig orientering postkasseomdelt.
- o Advisering om adgang til boliger 14 dage og 3 dage før opstart i boliger.

4.2 Tidsplanen tager højde for, at FLD ikke kan udføre arbejder eller andre aktiviteter på ejendommen ved weekender, helligdage og i juleferien (fra 22/12-2022 til 2/1-2023).

4.3 Afhjælpningsarbejderne skal afleveres til Ejerforeningen:

Senest fredag den 7. juli 2023

4.4 Hvis FLD er i ansvarspådragende forsinkelse i forhold til den aftalte afleveringsfrist, jf. afsnit 4.3, er aftalt dagbod på 1 promille svarende til kr. 11.875.

5. Entrepri sesum og betaling

5.1 Den samlede entrepri sesum for afhjælpningsarbejdernes projektering og udførelse er DKK 9.500.000 ekskl. moms (KK 11.875.000 inkl. moms).

5.2 Entrepri sesummen er fast frem til og med afleveringen og indeksreguleres ikke.

5.3 FLD har ret til betaling én gang pr. måned. Parterne har aftalt, at kontraktarbejder afregnes iht. betalingsplan. Betalingsplan udarbejdes af FLD senest til uge 10, 2022, således at Ejerforeningen kan godkende senest uge 12, 2022. Såfremt der sker væsentlige ændringer til tidsplanen og fremdriften (mere end 2 uger), ændres betalingsplanen. Første betaling finder sted i ultimo marts 2022.

5.4 Såfremt Ejerforeningen bestiller ekstraarbejde, skal FLD fakturere disse særskilt og følges af en aftaleseddel.

5.5 Betaling sker med betalingsfrist på løbende måned plus 30 dage.

5.6 Ejerforeningen anviser, til hvortil FLD skal fremsende sine fakturaer.

6. Forsikring

6.1 Ejerforeningen har almindelig bygningskadeforsikring og afholder evt. merpræmie hertil i forbindelse med afhjælpningsarbejdernes udførelse.

6.2 Ejerforeningen tegner entrepri seforsikring (all-risk-forsikring) og afholder præmien hertil. FLD og eventuelle underentreprenører medtages som sikrede på forsikringspolice n. Såfremt der sker skadesanmeldelse herpå, påhviler udgiften til selvrisiko FLD, hvis FLD eller dennes underentreprenører mv. er helt eller delvist er ansvarlig for skaden.

6.3 FLD og dennes underentreprenører skal have sædvanlig erhvervs- og produktansvarsforsikring og skal på Ejerforeningens anmodning dokumentere, at forsikringen er i kraft.

7. Sikkerhedsstillelsen

- 7.1 Den entreprenørgaranti, som FLD i henhold til entreprisekontrakten (bilag 1) har stillet over for Ejerforeningen, jf. AB 92 § 6 (**bilag 4**), står også til sikkerhed for afhjælpningsarbejderne indeholdt i dette tillæg.
- 7.2 Arbejderne i henhold til den oprindelige entreprisekontrakt (bilag 1) er endnu ikke blevet formelt afleveret til Ejerforeningen af FLD. Ejerforeningen og FLD er enige om, at der først afholdes formel afleveringsforretning af disse arbejder i forbindelse med, at afhjælpningsarbejderne bliver afleveret til Ejerforeningen, således at der gennemføres en samlet aflevering af både de oprindelige kontraksarbejder og de efterfølgende udførte afhjælpningsarbejder, jf. AB 92 kapitel F. I den forbindelse nedskrives entreprenørgarantien nævnt i afsnit 7.1 til 10 % af den oprindelige enterprisesum i henhold til entreprisekontrakten (bilag 1), jf. AB 92 § 6, stk. 2, dvs. til DKK 2.394.122.
- 7.3 Atradius, som har stillet garanti i sagen på vegne af FLD, tiltræder det i afsnit 7.1 og 7.2 anførte ved underskriften af dette tillæg eller ved fremsendelse af en skriftlig bekræftelse herpå.

8. Særlige forhold

- 8.1 Synlige afløbsrør, der tidligere har været indstøbt i dæk, føres synligt under loft, idet installationen dog hvidmales. Det er præciseret til at være omfattet af adresserne Godthåbsvej 37, 39 og 41 og eventuelt flere. FLD foretager registrering i starten af forløbet (før uge 18, 2022) for at fastlægge præcist hvilke boliger som bliver omfattet heraf.
- 8.2 Ejerforeningen kan bestille etablering af nedhængte lofter efter nærmere prisaftale, eks. for at dække installationer som nævnt under punkt 8.1.
- 8.3 Rørdimensionerne bevares i de oprindelige dimensioner, idet nugældende normkrav dog skal opfyldes. Såfremt det umiddelbart er muligt at opgradere installationen, ønsker Ejerforeningen at blive dette forelagt. Såfremt det er muligt at neddimensionere installation, kan FLD forelægge forslag herom til Ejerforeningen.
- 8.4 Inden fysisk igangsætning foretager FLD en førregistrering af boliger og fællesarealer, som skal dokumenteres med video/foto eller på anden måde og deles med Ejerforeningen inden afhjælpningsarbejdernes opstart. Registrering i boliger bør omfatte rum, som der arbejdes i, eller hvor der sker færdsel og transport.
- 8.5 For de boliger, som ved afhjælpningsarbejdernes udførelse ikke har adgang til vand/afløb, skal FLD stille interimfaciliteter til rådighed i bolig eller umiddelbart uden for boligen.

- 8.6 Brug af elevatorer må forekomme under forudsætninger som anført i det tidligere projekt fra Rambøll, således at der bl.a. udføres 100% afdækning af elevatorer.
- 8.7 Årstidsbestemte vinterforanstaltninger og vejrligsbestemte vinterforanstaltninger er indeholdt i entreprisesummen.
- 8.8 Udgifter og koordinering til elevatorfirma, som kan eller må forventes ved faldstammeudskiftninger i Godthåbsvej nr. 37-41, hvor faldstamme står i væg til elevatorskakt, afholdes af FLD og er Ejerforeningen uvedkommende. Ejerforeningen må dog tåle, i byggeperioden, at elevatoren er helt eller delvist ude af drift.
- 8.9 Ejerforeningen sikrer, at der på ejendommens gårdareal disponeres et rimeligt område til brug for FLD's etablering af byggeplads og for FLD's etablering af toilet/badvogne for beboerne.
- 8.10 FLD har ansvar for og opgaven med, at foretage beboerkoordinering og håndtering. Dette indbefatter ud over håndtering af adgang, samt generel information, varslinger m.v. at håndtere spørgsmål og henvendelser fra ejere samt lejere.
- 8.11 Afdækning i boliger skal foretages i nødvendigt omfang for at undgå støvge-ner og skader ved arbejde og færdsel i boliger. Dertil skal afdækning foreta-ges iht. krav som måtte være gældende for sagen med afsæt i den eventu-elle miljøsanering som måtte være påkrævet for opgavens løsning.
- 8.12 Ansvar ift. at aflukke samt afproppe vand under afhjælpningsarbejdernes udførelse samt efterfølgende, at åbne for vand efter afhjælpningsarbejder påhviler FLD. Dette af hensyn til at undgå risiko for vandskader i ejendom-men under afhjælpningsarbejdernes udførelse. Efter genåbning af vand, skal FLD, såfremt det er nødvendigt, rense perlatorer, filtre m.v. for at sikre fuld funktionsduelighed af installationen efter afhjælpning.
- 8.13 Rengøring af toilet/badvogne skal ske efter behov dog mindst 2 gange ugentligt og med respekt for og iht. anvisninger fra myndigheder m.v. ift. at mindske for Covid-19 smitterisiko.
- 8.14 FLD's byggeledelse skal afsætte tid og deltage i evt. bygherremøder med Ejerforeningen og dennes repræsentanter. Møder afholdes inden for normal arbejdstid og mødefrekvens efter Ejerforeningens behov (typisk 2-4 gange pr. md.)
- 8.15 FLD skal give adgang til Ejerforeningens inspektion af arbejder og tilgang til FLD's dokumentation af udført arbejde. Herunder skal FLD give Ejerforenin-gen "kiggeadgang" til dokumenter og evt. platforme, der håndterer sagsdo-kumenter og fejl/mangelshåndtering i boliger.
- 8.16 Ejerne skal have mulighed for, forud for afslutning af arbejder i de enkelte boliger, at kommentere det udførte arbejde, herunder skader/mangler.

- 8.17 Ejerforeningen afholder samtlige omkostninger til el- og vand som forbruges til byggepladsen og til toilet/badvogne. Opsætning af bimålere skal udføres af FLD på Ejerforeningens forlangende. Udgifter til bimålere afholdes af Ejerforeningen. Aflæsninger foretages af FLD og oplyses og dokumenteres med foto til Ejerforeningen ved opsætning og nedtagning af bimålere.

9. Værneting

- 9.1 Værneting for tvister, der måtte udspringe af dette tillæg, er som foreskrevet i entreprisekontrakten, jf. bilag 1.

10. Underskrift

Sted:
Dato:
For Ejerforeningen:

Navn:

Navn:

Sted:
Dato:
For FLD:

Navn:

Navn:

Bilag

Bilag 1 Entreprenørkontrakt indgået den 10. marts 2016

Bilag 2: Forlig indgået mellem Parterne

Bilag 3: FLD's tilbud af den 15. november 2021

Bilag 4: Entreprenørgaranti udstedt af Atradius