

Ejerforeningen Årsdale Søpark

Serviceaftale

1 – Parterne

Mellem

Partner Ø ApS
Vestermarievej 27
3700 Rønne
CVR 43 77 49 80
(Herefter benævnt PartnerØ)

og

Ejerforeningen Årsdale Ferielejligheder
c/o Administrator Familie Ferie Bornholm ApS
Nordre Kystvej 34
3700 Rønne
(Herefter benævnt Ejerforeningen)

er der indgået nedenstående serviceaftale:

2 – Formål med serviceaftale

Formålet med nærværende serviceaftale er, at PartnerØ servicerer Ejerforeningen med viceværtsydelser, således at Ejerforeningens bygninger og fællesarealer til stadighed fremstår pæne, og at selve driften af Ejerforeningen bliver så nem og effektiv som muligt til et fair prisniveau. Startdatoen for aftalen er Ejerforeningens etableringsdato den 1. juli 2025.

3 – Pasning af flisegang, terrasser og parkeringsplads

PartnerØ sørger for, at flisegange, parkeringsplads samt terrasser løbende bliver fejlet og renholdt, således at flisegangene, terrasser og parkeringspladsen fremstår i pæn og renholdt stand, og at terrassemøbler på terrasser bliver sat pænt ved gæsteskitte. Ved sæsonstart sørger PartnerØ for at flisegange, terrasser, terrassegelændere bliver behandlet med algerens samt renses med højtryksspuler. Ydelserne skal udføres på samme kvalitetsniveau og omfang, som PartnerØ hidtil har udført ydelserne på Årsdale Søpark.

4 – Græsklipning, beskæring af hække, buske og øvrig bevoksning

PartnerØ sørger for at slå græs samt beskære hække, buske og øvrig bevoksning efter behov på Ejerforeningens arealer på tilsvarende vis, som PartnerØ hidtil har passet områderne. Det præciseres i denne forbindelse, at nedenstående ydelser er inkluderet i fastprisaftalen:

- at PartnerØ beskærer/klipper bevoksningen foran lejlighederne 1-5s terrasser to gange årligt således at havudsigten bibeholdes.
- at PartnerØ ved sæsonstart samt i vækstperioden cirka hver 3. uge sprøjter mod ukrudt på alle terrasserne, alle gangarealer, ved p-pladsen og foran på fortovet mod havet.

5 – Indvendige småopgaver

Ejerforeningen består af 20 ferielejligheder. PartnerØ påtager sig at foretage udbedring af indvendige småopgaver i ferielejlighederne på samme niveau og omfang, som det hidtil har været gældende. I denne forbindelse præciseres det, at indvendige småopgaver omfatter reparationsopgaver af under 30 minutters varighed pr. opgave. Indvendige reparationsopgaver kan være eksempelvis – men ikke udtømmende – være:

- Udbedring af dryppende vandhaner
- Fastspænding af løse skruer i møbler
- Udskiftning af el-pærer i lamper
- Fastspænding af løse stikkontakter
- Indstilling af tv-kanaler
- Materialer til udbedring er ikke inkluderet i prisen.

Det præciseres, at malerarbejder ikke betragtes som reparationsopgaver, og følgelig ikke indgår i serviceopgaven.

Indvendige opgaver, som ikke indgår i serviceaftalen – eksempelvis fordi deres omfang udgør mere end 30 minutters arbejde – varetages af den enkelte ejer af ferielejlighederne, idet ejeren dog kan vælge at lade PartnerØ udføre opgaven mod særskilt betaling herfor.

6 – Køkkeninventar

PartnerØ sørger for supplering og udskiftning af defekte køkkeninventardele i henhold til standardinventarliste. Supplering og udskiftning af defekt køkkeninventar omfatter enkeltdele til maksimalt kr. 400 pr. enkelt-del inklusive moms. Køkkeninventargenstande til en enkeltpris over kr. 400 inklusive moms, er ikke omfattet, hvorfor PartnerØ fakturerer Ejerforeningen særskilt for sådanne køkkeninventardele.

7 – Affaldsopsamling og Renovation

PartnerØ sørger for løbende at holde området rent og pænt. PartnerØ sørger endvidere for at kontakte renovationsleverandøren, når der er behov for tømninger, således at det sikres, at renovationsbeholderne bliver tømt rettidigt. Ejerforeningen afholder selv renovationsafgiften til renovationsleverandøren.

8 – Rengøring af gangarealer samt af kælderrum og vaskeri

PartnerØ sørger for - inden den første udlejning i året - at rengøre gangarealerne, støvsuge og afvaske vægge og lamper, samt vaske gulv og pudse ruder ved indgangspartierne. I perioden 1. marts – 1. november sørger PartnerØ efterfølgende for at støvsuge og vaske gangarealerne hver 2. uge, samt at renholde vaskeri og gangarealer i kelder. Såfremt Ejerforeningen ønsker yderligere rengøringsopgaver udført, aftaler Ejerforeningen og PartnerØ dette særskilt.

9 – Ad hoc opgaver på fællesarealer og bygninger

Efter behov foretager PartnerØ løbende mindre ad hoc opgaver på Ejerforeningens fællesarealer og bygninger, såfremt disse opgaver ikke er omfattet af punkt 3, 4, 5, 6, 7 eller 8 i nærværende aftale.

Dette kan eksempelvis være årsaflysning af malere for el, udskiftning af defekte el-pærer på udvendig belysning, indvendig gangbelysning samt kældbelysning samt mindre reparationer på Ejerforeningens fællesarealer og bygninger.

Disse opgaver fakturerer PartnerØ til Ejerforeningen efter faktisk time- og materialeforbrug til kr. 450,- pr. time + moms. For at sikre et minimum af administrationsomkostninger for begge parter, er PartnerØ berettiget til at udføre sådanne mindre ad hoc opgaver uden forudgående orientering til Ejerforeningen – dog kan PartnerØ maksimalt udføre ad hoc opgaver uden forudgående orientering op til disse beløbsgrænser:

- Ad hoc opgaver på fællesarealer: Maksimalt kr. 4.000 + moms svarende til kr. 5.000 årligt
- Ad hoc opgaver på bygninger: Maksimalt kr. 6.000 + moms svarende til kr. 7.500 årligt

Såfremt beløbsgrænsen er nået, skal PartnerØ kontakte Ejerforeningen for at få accept på en eventuel udvidelse af beløbsrammen. Såfremt Ejerforeningen ikke giver en sådan accept, kan PartnerØ herefter alene udføre ad hoc opgaver for Ejerforeningen efter forudgående aftale for hver enkelt opgave.

10 – Periode for opgaver i afsnit 2 til 9 samt vintertilsyn

Efter den sidste udlejning i oktober sørger PartnerØ for vinterklargøring, hvilket omfatter:

- at sætte havemøbler samlet og sikkert på terrasserne samt at grills/grillspande sættes i Ejerforeningens kælderrum, således at grills/grillspande står beskyttet i vinterperioden. Tilsvarende sørger PartnerØ for at rengøre terrassemøbler, og sætte grills/grillspande frem på terrasserne ved sæsonstart.
- at ferieboligernes varmeinstallationer stilles på frostsikring, således at ferieboligerne holdes frostfrie i vinterperioden.
- at PartnerØ i perioden 1. november til 1. marts foretager vintertilsyn af ferieboligerne cirka én gang ugentligt for at tjekke for eventuelle uregelmæssigheder og skader samt for at tjekke, at radiatorerne skaber den ønskede frostsikring. Det præciseres i denne forbindelse, at PartnerØ ikke kan drages til ansvar for eventuelle skader, som måtte ske i perioden for vintertilsynet – eksempelvis fordi en termostat bliver defekt i en radiator mellem to kontrolbesøg, og at dette resulterer i en skade.

11 – Kontaktperson hos Ejerforeningen

Ejerforeningens bestyrelse udpeger en person blandt bestyrelsens medlemmer til kontaktperson for PartnerØ. Denne kontaktperson er således den, som på vegne af Ejerforeningens bestyrelse indgår aftaler med PartnerØ i relation til nærværende aftale. Ejerforeningens bestyrelsesformand eller et flertal af Ejerforeningens bestyrelse er dog også altid berettiget til at indgå aftaler med PartnerØ på vegne af Ejerforeningen.

Det præciseres i denne forbindelse, at PartnerØ ikke må udføre opgaver for Ejerforeningen, med mindre at opgaverne er aftalt i nærværende aftale, med bestyrelsens kontaktperson, bestyrelsens formand eller et flertal af bestyrelsen. Det enkelte menige medlem af Ejerforeningen er således ikke berettiget til at indgå aftaler på vegne af Ejerforeningen.

12 – Betaling

Betalingen for PartnerØ ydelser jævnfør nærværende Serviceaftale udgør:

- Udvendige fællesarealer (punkt 3 og 4) = 55.000 + moms (Kr. 68.750 inklusive moms)
 - Som tillæg til ovenstående betaler Ejerforeningen for sprøjtemidler og forbrugsvarer i henhold til det konkrete forbrug.
- Indvendige småopgaver (punkt 5) = 18.000 + moms (Kr. 22.500 inklusive moms)
- Køkkeninventar (punkt 6) = 14.100 + moms (Kr. 17.625 inklusive moms)
- Affaldsopsamling og renovation (punkt 7) = 4.500 + moms (Kr. 5.625 inklusive moms)
- Rengøring af indvendige gangarealer, samt kælderrum og vaskeri (punkt 8) = 17.100,00 + moms (Kr. 21.375 inklusive moms)
- Vinterklargøring samt opsyn (punkt 9) = 23.300 + moms (kr. 29.125 inklusive moms)

PartnerØ fremsender løbende fakturaer til Ejerforeningen for udførte opgaver i henhold til nærværende aftale. Betalingsfristen er 8 dage efter fremsendelse af fakturaen.

13 – Dialogmøde

Ejerforeningen og PartnerØ bestræber sig på mindst en gang årligt at holde dialogmøde for at drøfte, hvordan samarbejdet er forløbet i det forgangne år – og hvilke forbedringsforslag, som parterne har til samarbejdet.

14 – Ejerforeningen kan også vælge andre leverandører af serviceydelser

Ejerforeningen er fritstillet til også at indgå aftaler med andre leverandører af serviceydelser end PartnerØ, såfremt Ejerforeningen har behov for andre viceværtsydelser udover de i nærværende aftale nævnte ydelser.

15 - Prisniveauer

Alle prisoplysninger, som er nævnt i nærværende aftale, er priser gældende for 2025. Såfremt aftalen ikke bliver opsagt i henhold til afsnit 17 – og at aftalen derfor fortsætter efter 2025 – bliver alle priser reguleret +2,5% pr. år. Første regulering sker med virkning fra 1. juli 2026.

16 – Adgang til fællesrum

I forbindelse med at PartnerØ skal udføre ovenstående opgaver, stiller Ejerforeningen rummet med varmeinstallationen i kælderen, samt rummet i kælderen bag vaskeriet samt linnedrummet i gangarealet ved lejlighederne uden særskilt betaling til PartnerØs rådighed, således at PartnerØ kan have værktøj, rengøringsvogne, køkkenservice til supplerende med videre i disse rum. PartnerØ

er eneberettiget til at anvende disse rum, og PartnerØ bærer selv ansvaret for det inventar og udstyr, som PartnerØ vælger at have stående i rummet. Ejerforeningen kan således ikke gøres ansvarlig for eventuelle skader eller andre forhold i relation til de genstande, som PartnerØ har placeret i rummet.

17 – Perioden 1. november til 1. marts

I perioden 1. november til 1. marts, hvor der forventes at være færre gæster i ferielejlighederne, end i den øvrige del af året, vil PartnerØ fortsat sørge for at udføre de opgaver, som er beskrevet ovenfor i nærværende aftale, men PartnerØ gør Ejerforeningen opmærksom på, at PartnerØ kan have længere svartider på mails og telefonopkald end normalt i perioden 1. november til 1. marts grundet afholdelse af ferie med videre.

18 - Opsigelse

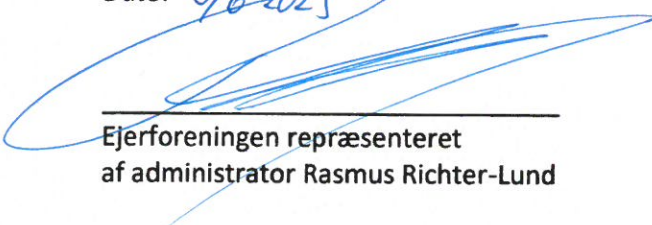
Nærværende aftale fortsætter, indtil at den opsiges af Ejerforeningen eller PartnerØ. Såfremt ingen af parterne opsiger aftalen, fortsætter aftalen de følgende år. En eventuel opsigelse skal ske med mindst 2 måneders varsel til en førstkomende 1. januar.

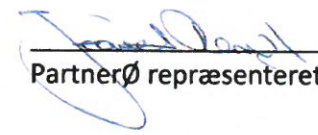
19 – Underskrifter

Dato:

6/6-2025

Ronne, d. 6/6 - 2025


Ejerforeningen repræsenteret
af administrator Rasmus Richter-Lund


PartnerØ repræsenteret af Jeanet Ramgil