

**Ejerforeningen  
Balka Ferielejligheder**

**Serviceaftale**

## 1 – Parterne

Mellem

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

og

Ejerforeningen Balka Ferielejligheder  
Vestre Strandvej 12  
3730 Nexø  
CVR 44 87 64 85  
(Herefter benævnt Ejerforeningen)

er der indgået nedenstående serviceaftale:

## 2 – Formål med serviceaftale

Formålet med nærværende serviceaftale er, at PartnerØ servicerer Ejerforeningen med viceværtsydelse, 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.

## 3 – Pasning af flisegang, terrasser og parkeringsplads

PartnerØ sørger for, at flisegang, parkeringsplads samt terrasser løbende bliver fejlet og renholdt, således at flisegangen, 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, terrassehegn bliver behandlet med algerens samt renses med højtryks-spuler. Ydelserne skal udføres på samme kvalitetsniveau og omfang, som PartnerØ har leveret i 2023.

## 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 har passet området i 2023. Det præciseres i denne forbindelse, at nedenstående ydelser er inkluderet i fastprisaftalen:

- at PartnerØ beskærer/klipper bevoksningen på den sydvendte skrænt ved ejerlejlighed 1-8s terrasser to gange årligt.
- at PartnerØ ved sæsonstart sprøjter mod ukrudt under terrasserne for at forhindre uønsket vækst op mellem terrassebrædderne.

## **5 – Indvendige småopgaver**

Ejerforeningen består af otte ferielejligheder i stueplan (ejerlejlighed 1-8) samt én ferielejlighed beliggende på første etage (ejerlejlighed 9). Ferielejlighederne benævnes herefter samlet som "Ferieboligerne". PartnerØ påtager sig at foretage udbedring af indvendige småopgaver i Ferieboligerne på samme niveau og omfang, som det har været gældende i 2023. 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

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 feriebølgejer, idet feriebølgejeren 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. Køkkeninventar genstande 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. På tidspunktet for indgåelse af nærværende aftale er det endnu ikke endeligt fastlagt, hvordan Bornholms Regionskommune vil håndtere renovationsordninger for feriesteder som Ejerforeningen Balka Ferielejligheder. Såfremt ordningen bliver en tilkaldeordning, hvor Ejerforeningen selv skal kontakte renovationsleverandøren, når der er behov for dette, så påtager PartnerØ sig denne kontaktopgave, således at det sikres, at renovationsbeholdere bliver tømt rettidigt. Ejerforeningen/den enkelte feriebølgejer afholder selv renovationsafgift til Bornholms Regionskommunes affaldsselskab BOFA.

## **8 – 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 eller 7 i nærværende aftale.

Dette kan eksempelvis være årsaflysning af målere for vand, el og varme, udskiftning af defekte el-pærer på udvendig belysning samt mindre reparationer på Ejerforeningens fællesarealer og bygninger.

Disse opgaver fakturerer PartnerØ til Ejerforeningen efter faktisk time- og materialeforbrug til kr. 440,- 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.

## **9 – Periode for opgaver i afsnit 2 til 8 samt vintertilsyn**

Alle opgaver nærværende aftales afsnit 2 til 8 omfatter den forventede udlejningsperiode for Ferieboligerne, som ved indgåelsen af nærværende aftale forventes at være fra påske (defineret som lørdagen inden Palmesøndag) frem til efterårsferien (defineret som søndag i uge 42).

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

- at rengøre og sætte havemøbler, grills samt parasoller i ejerforeningens fællesrum, således at dette inventar står beskyttet i vinterperioden. Tilsvarende sørger PartnerØ for at sætte terrassemøbler, grills og parasoller 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.
- at PartnerØ tilbyder, at alle ferieboligejere kan kontakte PartnerØ for at få tændt for varmen i sin feriebolig før ejerens ankomst i vinterperioden. Ejeren skal blot orientere PartnerØ senest 4 dage inden ankomsten.

## **10 – 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.

## **11 – Betaling**

Betalingen for PartnerØ ydelser jævnfør nærværende Serviceaftale udgør:

- Fællesarealer (punkt 3 og 4) = 20.000 + moms (Kr. 25.000 inklusive moms)
- Indvendige småopgaver (punkt 5) = 7.100 + moms (Kr. 8.875 inklusive moms)
  - Prisen er fordelt således:
    - Total for ejerlejlighed 1-8: Kr. 5.600 + moms (Kr. 7.000 inklusive moms)
    - Total for ejerlejlighed 9: Kr. 1.200 + moms (Kr. 1.500 inklusive moms)
- Køkkeninventar (punkt 6) = 5.400 + moms (Kr. 6.750 inklusive moms)
  - Prisen er fordelt således:
    - Total for ejerlejlighed 1-8: Kr. 4.400 + moms (Kr. 5.500 inklusive moms)
    - Total for ejerlejlighed 9: Kr. 1.000 + moms (Kr. 1.250 inklusive moms)
- Affaldsopsamling og renovation (punkt 7) = 2.000 + moms (Kr. 2.500 inklusive moms)
- Vinterklargøring samt opsyn (punkt 9) = 7.200 + moms (kr. 9.000 inklusive moms)

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

## **12 – 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.

## **13 – 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.

## **14 - Prisniveauer**

Alle prisoplysninger, som er nævnt i nærværende aftale, er priser gældende for 2024. Såfremt aftalen ikke bliver opsagt i henhold til afsnit 16 – og at aftalen derfor fortsætter efter 2024 – bliver alle priser reguleret +2,5% pr. år. Første regulering sker med virkning fra 1. januar 2025.

### 15 – Adgang til fællesrum

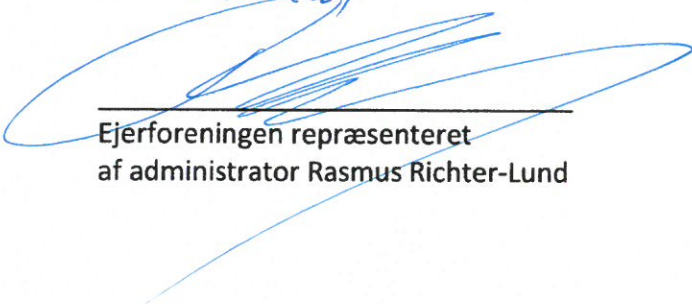
I forbindelse med at PartnerØ skal udføre ovenstående opgaver samt rengøringsopgaver for gæster, stiller Ejerforeningen depotrummet/garagen ved ejerlejlighed 8, uden særskilt betaling til PartnerØs rådighed, således at PartnerØ kan have værktøj, rengøringsvogne, køkkenservice til supplerende med videre i dette rum. PartnerØ er eneberettiget til at anvende dette 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.

### 16 - Opsigelse

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

### 17 – Underskrifter

Dato: 05-06-2024

  
Ejerforeningen repræsenteret  
af administrator Rasmus Richter-Lund

Rens, d. 4/6 - 2024

  
PartnerØ repræsenteret af Jeanet Ramgil