hansen
thomsen_

J.nr. 50771

PROJEKTAFTALE

Vedrørende ejendommen

Piegaro, Frazione Oro, Vocabolo Casavecchia 45, Italia

(catastalmente, Vocabolo Castello e Vocabolo Castello 46)

Mellem projektmager

Authentic Residence-3 ApS
CVR nr. 39939975
Kystvej 15
5300 Kerteminde
(i det følgende kaldet "Projektmager")

og projektkøber

Andelsforeningen Antico Frantoio d'Oro
CVR nr. 40927786
Kystvej 15
5300 Kerteminde
(i det følgende kaldet "Andelsforeningen")

er der indgået følgende aftale.

1 Præambel

1.1 Denne aftale ("Projektaftalen") er indgået vedrørende Projektmagers levering af de for Andelsforeningen nødvendige ydelser, så Andelsforeningen kan:

a) Stiftes og opnå retskraft.

b) Markedsføre, sælge og administrere andelene i Andelsforeningen, således Projektaftalen kan gennemføres.

c) Erhverve ejendommen Piegaro, Frazione Oro, Vocabolo Casavecchia 45 (catastalmente, Vocabolo Castello e Vocabolo Castello 46), med et eksisterende boligareal på ca. 438 m² og et grundareal på 16.260 m² (i det følgende kaldet "Ejendommen").

d) Foretage de for Ejendommen nødvendige og ønskede ombygninger og renoveringer, således Ejendommen kan anvendes af Andelsforeningen som ferielejligheder for sine andelshavere, fordelt på mellem 46 og 104 andele med tilknyttede delte brugsretter til mellem 7 og 16 lejligheder i Ejendommen.

e) Etablere de for Ejendommen nødvendige driftsaftaler, således denne kan drives som ferielejligheder for andelshaverne i Andelsforeningen, herunder aftale med administrations- og bookingadministrator, vicevært, gartner, rengøring, vask mv.

1.2 Aftalen har således til formål, at danne rammen for Andelsforeningens køb og Projektmagers ombygning og renovering af Ejendommen, der hidtil har været benyttet som familieejet mindre landbrug og vingård, til ferielejligheder og fællesejendom for Andelsforeningen.

2 Andelsforeningen

2.1 Projektmager forestår etablerer og stifter Andelsforeningen på baggrund af stiftelsesdokument og vedtægt vedlagt til Tegningsaftalen.

2.2 Projektmager sørger for registrering af Andelsforeningen hos Erhvervsstyrelsen, herunder registrering af bestyrelse, tegningsregel mv.

2.3 Projektmager forestår på vegne af Andelsforeningen salg af andelene i Andelsforeningen til de andelshavere, der efterfølgende skal benytte Ejendommen til delt feriebolig. Projektmager forestår annoncering, salgshjemmeside, tilstedeværelse på sociale medier, afholdelse af informationsmøder, håndtering af besigtigelser og lignende nødvendige tiltag og aktiviteter.

2.4 Andelsforeningen er bygherre i forbindelse med ombygningen og renoveringen af Ejendommen, hvortil Projektmager er antaget til den totalydelse, der fremgår af denne Projektaftale.

3 Ejendommen

3.1 Projektmager sikrer en overdragelse af Ejendommen fra sælger af denne til Andelsforeningen, herunder forhandling og indgåelse af endelig købsaftale, sikring af købesummen og købsskattens betaling, behørig etablering af skøde og sikring af endelig adkomst, samt kontrol af refusionsopgørelse mv. Købet gennemføres på vilkår angivet i købsaftalen, vedlagt Tegningsaftalen.

3.2 Købesummen udgør 450.000 EUR. Den til overdragelsen knyttede købsskat (Imposta Registro) med tilhørende notarudgifter og mæglerassistance udgør 82.000 EUR. Købesummen og købsskatten inkl. omkostninger afholdes af Andelsforeningen, som er finansieret via indskuddene.

3.3 Andelsforeningen er forpligtet til at medvirke til, herunder indgå og underskrive, nødvendige aftaler, fuldmagter, bemyndigelser mv., at Ejendommen erhverves senest den 29. februar 2020, forudsat at betingelserne i Tegningsaftalen herfor er opfyldt.

3.4 Projektmager har for Ejendommen fået gennemført en beskrivelse af Ejendommen. Arkitektens beskrivelsen vedlægges som **bilag 1**.

3.5 Ejendomsdata vedlægges som **bilag 2**.

3.6 Projektmager foranlediger indleveret ansøgning om bindende svar fra SKAT om ejendomsværdiskat, når Andelsforeningen er stiftet, Ejendommen erhvervet og tegningsaftalernes betingelser opfyldt. Ansøgning om bindende svar og SKATs svar herpå vedlægges som **bilag 3** (uploades på hjemmesiden når det foreligger).Projektmager og Andelsforeningen forventer fuld fritagelse for ejendomsværdiskat, men Projektmager og Andelsforeningen er uden ansvar for det svar, SKAT fremkommer med.

3.7 Gældende forsikringsdokument og de af Projektmageren indhentede forsikringstilbud (formidles elektronisk til Andelshaveren, når det foreligger) som **bilag 4**.

4 Projektet

4.1 Projektet omfatter ombygning og renovering af Ejendommen, som beskrevet i byggeansøgning med tilhørende projekttegninger af 18. juli 2019, vedlagt som **bilag 5.** Efterfølgende revisioner og godkendelse af 11. september 2019 fra Piegaro Kommune er vedlagt som **bilag 6.** Projektet er udarbejdet af Daniel Abazaj Architects, Via Felice Cavallotti n. 118, 50052, Certaldo, Italien.

4.2 Projektet omfatter minimum etablering af fællesområde, 2 gæsteværelser, pool og 7 lejligheder, fordelt på mindst 46 andele, hvilket fordeler sig som følger:

4.2.1 Etablering af lejligheder med fordeling af antal andele:

Lejlighed 102 (stuen i midten) til 6 andele
Lejlighed 103 (stuen mod vest) til 8 andele
Lejlighed 123 (1.sal vest tv) til 7 andele
Lejlighed 124 (1.sal vest th) til 5 andele
Lejlighed 122 (1.sal øst th) til 7 andele
Lejlighed 121 (1.sal øst mf) til 5 andele
Lejlighed 311 (Tobaksladen) til 8 andele

4.2.2 Projektmager kan herudover efter egen vurdering og beslutning lejlighed for lejlighed etablere følgende yderligere lejligheder med det nedenfor maksimal tilknyttede antal andele. Lejlighederne etableres ikke nødvendigvis alle sammen og ikke nødvendigvis i den nævnte rækkefølge:

Lejlighed 211 (vinhuset-gårdlejlighed) til 7 andele
Lejlighed 131 (2.sal øst th) til 5 andele
Lejlighed 132 (2.sal øst tv) til 7 andele
Lejlighed 133 (2.sal vest tv) til 7 andele
Lejlighed 134 (2.sal vest th) til 5 andele
Lejlighed 201 (vinhuset-hjørnelejlighed) til 7 andele
Lejlighed 212 (vinhuset-2-plans lejlighed) til 7 andele
Lejlighed 202 (vinhuset-stuelejlighed) til 7 andele
Lejlighed 213 (vinhuset-udsigtslejlighed) til 6 andele

4.2.3 Tegning over lejlighedernes placering på Ejendommen vedlægges som **bilag 7.**

4.3 Fællesarealerne vil overordnet indeholde følgende:

Fællesrum med billard, fællesbord og stole, samt køkken med service til 50 personer. Kælderetagen vil indeholde vinkælder, produktionsrum og fælles toilet.

Pool område vil indeholde saltvandspool med tilhørende teknik. Omkring pool etableres der terrasseområde. Der etableres aftale med leverandør af løbende kontrol og vedligeholdelse

af teknik i pool, pasning af pool og kontrol af vandkvalitet. Den løbende efterfølgende drift afholdes af Andelsforeningen. Terrasseområdet forsynes med borde og stole til i alt 50 personer. Pool området forsynes med 20 solvogne.

Installationerne for varmt og koldt vand gennemgås og udbedres hvor nødvendigt.

El-installationer gennemgås og udbedres hvor nødvendigt.

Kloakinstallationer gennemgås og udbedres hvor nødvendigt.

Varme-installationer gennemgås og udbedres hvor nødvendigt. Ejendommen vil være varmeforsynet fra gasfyr, pillefyr, el-varmere og varmepump, der etableres hensigtsmæssigt på Ejendommen.

TV etableres i fællesrummet

Internet etableres, så der er trådløs internet adgang fra alle lejligheder og fra fællesrummet.

Terrasser ved lejlighederne 201, 202, 211, 212, 213 og 311 forsynes med havebord og 4 stole.

4.4 Øvrige arealer:

Fritidslandbruget tilknyttet Ejendommen overdrages til Andelsforeningen, ligesom viden om eksisterende beplantning samt boring, lagertank, vandingsanlæg, maskiner og pasningsplan for vin oliven, frugt og grøntsager overdrages.

4.5 Lejlighederne vil overordnet indeholde følgende:

Køkken på ca. 2,60 m med 4 induktionskogeplader, emhætte, vask, opvaskemaskine, ovn og køleskab med frys samt bestik mv. til 4 personer.

Eget badeværelse med brusebad, håndvask og toilet.

To senge og alle lejligheder (på nær 2-plans lejlighed 212 i vinhuset), vil have sofa, hvor der kan redes op til en person.

I 8 af lejlighederne vil sofaen kunne trækkes ud, så der kan redes op til to personer, hvilket udgør lejlighederne 102, 103, 122, 123, 132,133, 211 og 311.

Der vil i lejlighederne befinde sig dyner, hovedpuder, sengelinned og håndklæder til antallet af mulige opredninger.

Der vil være bord og stole til 4 personer. Herudover vil der være lænestol, sofabord, sengebord, tøjskab mv.

Lejlighederne vil være forsynet med lamper og udsmykning. Dørene er forsynet med låse.

Gardiner for vinduerne og nymalet ved aflevering.

Ovennævnte møblering og indretning er alene vejledende, idet Projektmager er berettiget til at tilrette indretningen og møbleringen mest hensigtsmæssigt i hver lejlighed og under hensyn til de enkelte lejligheders muligheder. Anviste løsninger kan i praksis blive udført på en anden måde efter Projektmagers skøn. Projektmager er under renoveringen berettiget til at foretage nødvendige og hensigtsmæssige løsninger, under hensyn til de konkrete omstændigheder på Ejendommen og i de enkelte lejligheder og på fællesareal.

Arbejdet udføres i almindelighed ud fra god lokal italiensk standard og håndværk skik.

4.6 Arbejdets tilrettelæggelse og tidsplan.

4.6.1 Projektet gennemføres med udgangspunkt i den som **bilag 8** vedlagte tidsplan. Arbejdet styres og ledes af Projektmageren. Arbejdet udføres i Italien, hvilket til tider vil indebærer lange behandlingstider ved offentlige myndigheder, ligesom Ejendommen udgør en ældre bygning. Der er derfor forhold, der i høj grad vanskeliggør en præcis tidsplan for projektet, hvilket Andelsforeningen erklærer at være bekendt med og accepterer. Tidsplanen kan derfor uden konsekvens for Projektmager ændres, tilrettes og overskrides af Projektmageren, dog således at renoveringen af det antal lejligheder Projektmageren i henhold til denne Projektaftale beslutter, skal være etableret og afleveret til Andelsforeningen senest den 31. december 2023.

4.7 Projektmageren er berettiget til at forcere og udskyde sit arbejde, uden at han derved ifalder ansvar, når blot den i pkt. 4.6. anførte endelige afleveringsdag overholdes.

4.8 Alle materialer, indkøb mv. er indeholdt i Projektmagerens ydelse.

4.9 Projektmager etablerer en for Ejendommen som ferielejlighedskompleks 3 årig booking- og økonomistyringsaftale med AndelsHotellerne ApS. Aftalen vedlægges i udkast som **bilag 9**, hvilken Andelsforeningen er forpligtet at tiltræde senest den 29. februar 2020. Der er til Tegningsaftalen som bilag vedlagt en nærmere beskrivelse af den bookingret den enkelte andelshaver opnår, hvorledes bookingsystemet fungerer og rulleplan, som det forventes etableret.

4.10 Projektmager har for Ejendommen som feriekompleks udarbejdet det til Tegningsaftalen som bilag vedlagte estimerede drifts- og forbrugsbudget for Ejendommens løbende driftsudgifter, hvortil der henvises.

4.11 Andelsforeningen vil i perioden fra første lejlighed(er) tages i brug og frem til, at de første 46 andelshavere har fået anvist en brugsret – og dermed betaler driftsudgifter -, løbende akkumulere et underskud, da der i perioden frem til 46 betalende andelshavere ikke vil være tilstrækkeligt betalende til at dække de løbende driftsomkostninger i Andelsforeningen. Projektmager stiller derfor løbende den likviditet til rådighed, der skal til for at dække underskuddet, frem til at der er 46 andelshavere, der betaler driftsomkostninger. Projektmagers betalinger udgør et lån, der tilbagebetales og afvikles, jf. budgettet i bilag E. Lånet til Projektmager

forrentes med fast rente på 4 % p.a. Renten er ligeledes medtaget i budgettet i bilag E. Projektmager er berettiget til på et af Projektmager valgt tidspunkt at forlange, at Andelsforeningen tiltræder et gældsbrev på skylden, med en afviklingsprofil svarende til den i budgettet i bilag E og med en rente på 4 % p.a. Gældsbrevet skal tillige indeholde klausul om, at dette er eksigibelt uden forudgående domserhvervelse og således direkte i fogedretten.

4.12 Projektmager understreger, at budgetterne er estimater på baggrund af erfaringstal. Der kan derfor efter ibrugtagning af Ejendommen vise sig væsentlige ændringer i de budgetterede poster, for hvilket Projektmager ikke kan lastes.

5 Honorar og aflevering.

5.1 Projektmager er berettiget til et honorar svarende til de indskud med tillæg af omkostninger, der foretages til Andelsforeningen, bortset fra et beløb svarende til købesummen og købsskatten for Ejendommen, som lægges ud af Projektmageren og refunderes af Andelsforeningen efter påkrav fra Projektmageren, dog tidligst når betingelserne i Projektaftalen og Tegningsaftalerne er opfyldt. Købesummen og købsskatten er således også indeholdt og finansieret af de indskud, der foretages i Andelsforeningen. Hvis Projektmageren benytter sin ret til at tegne andele i Andelsforeningen, jf. pkt. 6.3, kan Projektmageren modregne sine udlæg til købesum og købsskat i de indskud, der ellers af Projektmageren skulle foretages i Andelsforeningen.

5.2 Projektmageren er berettiget til på vegne af Andelsforeningen at frafalde krav på omkostninger og i øvrigt reducere i indskuddet over for tegnende andelshavere, f.eks. som rabat ved "hurtig tegning" eller lignende. Dog er Projektmageren samtidig forpligtet til krone for krone at reducere sit honorar med den givne rabat eller frafald af omkostninger, således Andelsforeningen ikke belastes herved, uden at Projektmageren derved er berettiget til at reducere i sin ydelse.

5.3 Som eksempel ved tegning af 46 andele til 240.000 kr. med tillæg af 18.750 kr. i omkostninger, kan Projektmagerens honorar opgøres som følger:

46 andele á 258.750 kr.:	11.902.500 kr.
Ejendommen, udlæg for købesum, ca. (handlet i EUR):	-3.375.500 kr.
Købsskat, udlæg, ca. (handlet i EUR):	-615.000 kr.
Honorar inkl. moms:	7.912.000 kr.

5.3.1 Videre som eksempel ved tegning af 104 andele til 240.000 kr. med tillæg af 18.750 kr. i omkostninger, kan Projektmagerens honorar opgøres som følger:

104 andele á 258.750 kr.:	26.910.000 kr.
Ejendommen, udlæg for købesum, ca. (handlet i EUR):	-3.375.500 kr.
Købsskat, udlæg, ca. (handlet i EUR):	-615.000 kr.
Honorar inkl. moms:	22.919.500 kr.

5.4 Projektmager optjener sit honorar løbende, hvilket forfalder til betaling som anført i den som **bilag 10** vedlagte ratebetalingsplan, som ligeledes anfører på hvilke stader for projektet Projektmager er berettiget til betaling. Rateplanen angiver ligeledes, hvilke delarbejder Projektet forventes udført i. Rateplanen er ikke nødvendigvis et udtryk for, at arbejdet udføres i den rækkefølge, planen angiver, ligesom delarbejdets indhold kan ændres.

5.5 Når Projektmager har gennemført et arbejde, der berettiger til en ratebetaling, indkalder Projektmager Andelsforeningen ved dennes bestyrelse til aflevering af det udførte arbejde. Indkaldelsen skal ske med minimum 7 og maksimal 30 dages varsel. Afleveringen sker til Andelsforeningens bestyrelse eller en af Andelsforeningen udpeget repræsentant. Projektmageren udarbejde i forbindelse med afleveringsforretningen en afleveringsprotokol, vedlagt i skabelon som **bilag 11**, hvori eventuelle fejl- og mangler noteres og efterfølgende uden ugrundet ophold udbedres af Projektmager. Andelsforeningen er ikke berettiget til at foretage tilbagehold i ratebetalingen, medmindre afleveringen af delarbejdet viser så væsentlige fejl og mangler, at dette ikke kan ibrugtages. Hvis Andelsforeningen ikke møder til den varslede afleveringsforretning, anses arbejdet for afleveret og mangelfrit.

5.6 Når aflevering af delopgave er gennemført, udsteder Projektmager til Andelsforeningen faktura for arbejdets udførelse i henhold til ratebetalingsplanen med minimum 10 dages betalingsfrist. Herefter skal bestyrelsen anvise betaling af den udstedte faktura fra de hos advokat Anders Birkenfeldt deponerede beløb fra andelshavernes tegning i Andelsforeningen.

5.7 Hvis Projektmageren har benyttet sig af sin ret til at forcere, udskyde eller ændre på delopgavens sammensætning, er Projektmageren alene berettiget til betaling for det udførte og afleverede arbejde.

5.8 Der forudsiges på tidspunktet for denne Projektaftales indgåelse ikke ekstraarbejder. Eventuelle ekstraarbejder aftales og afregnes efter særskilt skriftlig aftale herom mellem Projektmager og Andelsforeningen.

6 Betingelser

6.1 Projektaftalen er fra Projektmagers side betinget af

- **at** der senest den 29. februar 2020 er tegnet minimum 20 andele á 240.000 kr. i Andelsforeningen, som skal være tegnet af andre end Projektmager.
- **at** Sælger senest den 29. februar 2020 har opnået endelig aftale om køb af Ejendommen.

6.2 Tegningsaftalen er fra Andelsforeningens side betinget af

- **at** der senest den 29. februar 2020 er tegnet minimum 46 andele á 240.000 kr. i Andelsforeningen, hvoraf minimum 20 andele er erhvervet af slutbrugere og ikke Projektmager.
- **at** Sælger senest den 29. februar 2020 har opnået endelig aftale om køb af Ejendommen.

6.3 Projektmager er berettiget men ikke forpligtet til, forudsat der til andre andelshavere er tegnet minimum 20 andele, at tegne og betale for de resterende 26 andele, således Andelsforeningens betingelse om, at der forinden den 29. februar 2020 skal være tegnet minimum 46 andele, dermed er opfyldt. Hvis Projektmager ønsker at gøre brug af denne mulighed, skal dette meddeles Andelsforeningen skriftligt senest den 15. marts 2020, ligesom Projektmager forinden samme tidspunkt skal have deponeret indskuddet på 240.000 kr. pr. andel for det antal andele, der mangler for at opnå tegning af 46 andele.

6.4 Hvis betingelserne ikke er opfyldt rettidigt, eller Projektmager ikke udnytter sin ret til at tegne resterende andele, bortfalder Projektaftalen uden videre og uden nogen af parterne har krav mod hinanden, bortset fra, at Andelshaveren modtager fuld tilbagebetaling af sit indskud og eventuelle omkostninger.

7 Ansvar

7.1 Andelsforeningen skal understøtte Projektmagers arbejde kontinuerligt og loyalt, herunder straks og uden ugrundet ophold afgive relevante oplysninger og foretage relevante administrative tiltag for at Projektmager kan opfylde sin del af denne Projektaftale. Videre skal Andelsforeningen betale rettidigt.

7.2 Projektmager handler i eget navn og for egen regning, medmindre der er tale om aftaleforhold, der vedrører Ejendommens fremadrettede drift. I så fald handler Projektmager i Andelsforeningens navn og regning. Andelsforeningen er forpligtet til at udstede nødvendig og relevant fuldmagt, således at Projektmager kan engagere og indgå aftaler om den for Ejendommen nødvendige fremadrettede drift, herunder vicevært, drift af pool og øvrige fællesareal, service, rengøring mv.

7.3 Parterne hæfter i øvrigt over for hinanden efter dansk rets almindelige regler herom. Dog hæfter Projektmager ikke for underleverandørers fejl, mangler, skader eller forsømmelser, ligesom Projektmagers ansvar i enhver sammenhæng er begrænset til det på skadetidspunktet modtagne honorar ekskl. moms.

7.4 Projektmager tegner de for projektet og entrepriserne nødvendige forsikringer, hvilket er indeholdt i Projektmagerens honorar.

7.5 Projektmager tegner de for Ejendommen relevante forsikringer i Andelsforeningens navn og med samme som begunstigede og betaler af forsikringerne. Projektmager har ved tegning af følgende forsikringer opfyldt sin forpligtelse ifølge dette punkt:

7.5.1 Ejendomsforsikring (brand, storm, mv) med udgangspunkt i valuarvurdering af Ejendommen, vedlagt som **bilag 12**.
7.5.2 Løsøreforsikring.
7.5.3 Arbejdsskadeforsikring i det omfang der er ansatte.
7.5.4 Der tilbydes forsikring, så andelshaverne kan have specifikke personlige ejendele (cykler, golfsæt mv.) forsikret.

7.6 Projektaftalen med bilag og Tegningsaftalerne med bilag skal anses som integrerede aftaler.

7.7 Alle ydelser beskrevet i Projektaftalen er indeholdt i Projektmagerens honorar, medmindre andet eksplicit er anført, f.eks. købesummen, købsskat med omkostninger og Projektmagers løbende lån/udlæg til dækning af Andelsforeningens underskud frem til 46 betalende andelshavere, som tilbagebetales af Andelsforeningen til Projektmager i overensstemmelse med det for Andelsforeningen udarbejdede budget.

8 Meddelelser

7.1 Meddelelser til hver af Parterne kan alene med frigørende virkning sendes til følgende:

7.1.1 Hos Projektmageren:

Stig Jørgensen
E-mail: stig@andelshotellet.dk

Hos Andelsforeningen:
Finn Bang
E-mail: administration@Antico-frantoio.dk

8 Uopsigelighed

8.1 Denne Aftale er fra begge Parter uopsigelig, bortset fra tilfælde af grov og væsentlig misligholdelse.

9 Tvist

9.1 Uoverensstemmelse mellem parterne skal søges afklaret i mindelighed. Hvis dette ikke er muligt, skal tvister, der udspringer af denne aftale, herunder gyldigheden heraf, afgøres ved Retten i Odense som 1. instans og efter dansk ret.

UNDERSKRIFTER:

For Projektmager:

15.11.2019

Stig Jørgensen

For Andelsforeningen d.15.11.2019

Finn Bang

BILAG:

Bilag 1: Arkitektens beskrivelse af ejendommen
Bilag 2: Ejendomsdata
Bilag 3: Anmodning og afgørelse for bindende svar fra SKAT
Bilag 4: Forsikringsdokument og indhentede forsikringstilbud

Bilag 5: Byggeansøgning og tegninger til byggeansøgning
Bilag 6: Byggetilladelse fra Piegaro Kommune
Bilag 7: Tegning over lejlighedernes placering på ejendommen
Bilag 8: Tidsplan for ombygningen
Bilag 9: Leveranceaftale for bookingsystem og økonomi
Bilag 10: Ratebetalingsplan
Bilag 11: Afleveringsprotokol
Bilag 12: Ejendomsforsikringstilbud