

1. Parterne

Mellem AAB Afd. 68 – Smedens Have
v/Arbejdernes Andelsboligforening
CVR nr. 41 95 48 17
Langelandsgade 50
8000 Aarhus C

(herefter "Bygherren")

og

PN Tømrer & Byggefirma
CVR nr. 21 47 94 38
Eriksvej 11
8960 Randers SØ

(herefter "Hovedentreprenøren")

herefter samlet "Parterne"

2. Opgaven

2.1 Der er i dag indgået denne entreprisekontrakt om entreprenørens arbejde i forbindelse med opførelse af 35 almene boliger i Hørning

Projektet gennemføres som et støttet byggeri iht. Lov om almene boliger m.v., hvorfor reglerne for denne type byggeri skal iagttages af entreprenøren.

Nærværende kontrakt omfatter:
Hovedentreprisen

3. Øvrige parter i projektets organisation

3.1 Som tekniske rådgivere har bygherren antaget:

Totalrådgiver: Norconsult A/S

4. Aftalegrundlag

4.1 Denne entreprisekontrakt er indgået på grundlag af følgende dokumenter, som entreprenøren anerkender at have modtaget og gennemgået:

1. Denne entreprisekontrakt
2. Entreringsnotat (bilag A) af 16.01.2026 omfattende ændringer til udbudsmaterialet affødt af brevvekslinger, møder, mv. som er senere end tilbuddet.
3. Entreprenørens tilbud inkl. udfyldte tilbudsliste af 10.06.2025, bilag fra 21.10.2025 (bilag C) fradragsliste 16.01.2026 (bilag B)
4. AAB Fravigelser til AB18 dat. 19.05.2025, udsendt med rettelsesblad nr. 03 den 21.05.2025
5. Udbudsbetingelser af 03.03.2025

6. Rettelsesblade 01, 02, 03, 04, 05 og 06 udsendt frem til licitationen den 10.06.2025
7. Fællesbetingelser udsendt med udbudsmaterialet den 11.04.2025.
8. Fagbeskrivelser udsendt med udbudsmaterialet 11.04.2025
9. Tegninger udsendt med udbudsmaterialet den 11.04.2025
10. Hovedtidsplan af 03.03.2025 / revideret hovedtidsplan dat. 27.01.2026 (bilag D)

I tilfælde af uoverensstemmelser mellem ovenstående dokumenter, gælder dokumenterne forud for hinanden i den nævnte prioritet. I tilfælde af uoverensstemmelser i det samme bilag mellem på den ene side tegning og på den anden side beskrivelser og/eller beregninger, gælder beskrivelser og/eller beregninger forud for tegninger.

- 4.2 Alle ændringer og tilføjelser til denne entreprisekontrakt skal aftales skriftligt og underskrives af begge parter.

5. Entreprisensummen

5.1	Entreprisensummen udgør ekskl. moms	kr 45.194.654,00
	Med tillæg af 25 % moms	kr 11.298.664,00
	I alt inkl. moms	kr 56.493.318,00
	Sikkerhedsstillelsen udgør 15 % svarende til	kr 6.779.198,00

- 5.1.1 Entreprisensum ekskl. moms fremkommer således:

1. Udfyldte tilbudsliste – dateret 10.06.2025	kr 58.546.030,00
2. Fradrag jf. bilag B dateret 16.01.2026	kr -13.351.376,00
I alt.	kr 45.194.654,00

- 5.2 Entreprisensummen er fast frem til 21.10.2026 Herefter indeksregulere priserne efter byggeomkostningsindeks for etageboliger. Indeksreguleringen sker iht. AB18 §34 stk. 2. Entreprenøren afholder samtlige omkostninger og udgifter forbundet med entreprisens udførelse, aflevering og mangelfhjælpning, herunder udgifter til byggepladsetablering, materialer, godkendelse af arbejderne.
- 5.3 Omkostninger til al myndighedsbehandling, gebyrer, skatter, tilslutningsafgifter og enhver anden offentlig udgift i forbindelse med udførelsen, afleveringen og mangelfhjælpningen afholdes af bygherre.

6. Entreprisen

- 6.1 Byggeriet skal holdes i gang i vintermånederne. Vejrligs og årstidsbestemte vinterforanstaltninger er jf. fællesbetingelserne indeholdt i entreprenørens tilbud.
- 6.2 Bygherren kan løbende kræve dokumentation for materialernes kvalitet, de anvendte arbejdsmetoder og alle kontrolresultater.

7. Ekstraarbejder m.v.

- 7.1 Såfremt der efter entreprenørens opfattelse opstår behov for udførelse af uforudsete nødvendige ekstraarbejder, eller der efter Bygherrens anmodning skal udføres ekstraarbejder, er entreprenøren forpligtet til at udarbejde en beskrivelse af ekstraarbejderne med angivelse af pris, jf. pkt 7.2, samt hvorvidt ekstraarbejdet har indflydelse på den gældende hovedtidsplan. Denne beskrivelse skal accepteres skriftligt af bygherren, inden ekstraarbejdernes påbegyndelse. Er beskrivelsen ikke skriftligt accepteret af bygherren, er entreprenøren afskåret fra at kræve betaling for ekstraarbejder, der bestrides af bygherren.
- 7.2 Vedrører ændringer af arbejdet (ekstra- og mindrearbejder), hvorom der gælder enheds- og delpriser i tilbudslisterne af 10.06.2025, reguleres den aftalte entreprisenum i pkt 5.1 i overensstemmelse hermed.
- 7.3 Ekstraarbejder opgøres minimum en gang om måneden. Opgørelser fremsendes samtidigt med a'conto faktura, men på særskilte fakturaer.

8. Entreprenørens sikkerhedsstillelse

- 8.1 Senest 8 dage efter kontraktunderskrift af denne entreprisekontrakt skal entreprenøren stille en sikkerhed på 15 % af entreprisenummen.
- 8.2 Sikkerhedsstillelsen skal opfylde vilkårene i AB18 § 9 med fravigelser og skal nedskrives i overensstemmelse med bestemmelserne herom.
- 8.3 Såfremt entreprenøren ikke rettidigt stiller sikkerhed eller såfremt denne ikke opfylder vilkårene i pkt. 8.2, anses dette for en væsentlig misligholdelse af denne entreprisekontrakt fra entreprenørens side. Bygherren er i så fald berettiget til enten at udsætte entreprisens start, indtil behørig sikkerhedsstillelse er modtaget, eller uden yderligere varsel at ophæve denne entreprisekontrakt.
- 8.4 Udsættelse af entreprisen efter pkt. 8.3 berettiger ikke entreprenøren til tidsfristforlængelse. Såfremt Bygherren vælger at udsætte entreprisens start, er entreprenøren forpligtet til at betale dagbod i overensstemmelse med pkt. 11, såfremt udsættelsen medfører at entreprisen ikke afleveres rettidigt.
- 8.5 Uanset om bygherren i første omgang vælger at udsætte entreprisen, kan Bygherren til enhver tid og uden yderligere varsel vælge at ophæve denne entreprisekontrakt og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler, indtil behørig sikkerhedsstillelse er modtaget.

9. Bygherrens sikkerhedsstillelse

- 9.1 Bygherren stiller ikke sikkerhed.

10. Tidsfrister

- 10.1 Entreprisen påbegyndes den 01.03.2026 og færdiggøres i overensstemmelse med hovedtidsplanen dat. 27.01.2026
Det samlede arbejde afleveres senest den 30.08.2027 i henhold til hovedtidsplanen.
- Hvis godkendelsen af skema B bliver forsinket, vil både opstartsdatoen og afleveringsdatoen blive tilsvarende udskudt.
Evt. konsekvenser ved forskydning af hovedtidsplanen ift. vinterforanstaltninger (som jf. pkt. 6.1 er indeholdt i entreprenørens tilbud), honoreres til entreprenøren efter dokumenteret opgørelse.

Udførelsesprojekt for jord, kloak og beton for ét plans boliger fremsendes til

entreprenøren inden d. 01.03.2026. Fremsendes førnævnte materiale ikke inden d. 01.03.2026 er entreprenøren berettiget til tidsfristforlængelse jf. AB18 §39 stk. 1. Det er en forudsætning for fremsendelse af førnævnte udførelsesprojekt at entreprenøren senest d. 06.02.2026 fremsender eventuelle kommentarer til udbudsmaterialet. Fremsendes førnævnte kommentarer fra entreprenøren efter d. 06.02.2026 er entreprenøren ikke berettiget til tidsfristforlængelse jf. AB18 §39 stk.

Udførelsesprojekt for jord, kloak og beton for 2½ plans boliger fremsendes til entreprenøren inden d. 09.03.2026. Fremsendes førnævnte materiale ikke inden d. 09.03.2026 er entreprenøren berettiget til tidsfristforlængelse jf. AB18 §39 stk. 1. Det er en forudsætning for fremsendelse af førnævnte udførelsesprojekt at entreprenøren senest d. 13.02.2026 fremsender eventuelle kommentarer til udbudsmaterialet. Fremsendes førnævnte kommentarer fra entreprenøren efter d. 13.02.2026 er entreprenøren ikke berettiget til tidsfristforlængelse jf. AB18 §39 stk.

- 10.2 Entreprenøren skal senest inden opstart af byggeplads fremlægge en detailplan for egen entreprise.

Entreprenørens detailtidsplan skal godkendes af byggeledelsen.

11. Dagbod

- 11.1 Såfremt byggeriet ikke overdrages til bygherre i henhold til gældende tidsplan, betaler entreprenøren en dagbod svarende til 1 promille af enterprisesummen for hver arbejdsdag forsinkelsen varer i perioden fra afleveringstidspunktet, jf. pkt. 10.1, dog minimum kr. 10.000,- ekskl. moms pr. arbejdsdag. Bygherren er berettiget til at trække dagboden på sikkerhedsstillelsen, jf. pkt. 8, og/eller at modregne dagboden i enterprisesummen
- 11.2 Udfyldte kontrolplaner/kontrolgenstande inkl. dokumentation skal være afleveret til byggeledelsen senest 15 arbejdsdage inden afleveringstidspunktet, jf. pkt. 10.1. Såfremt materialet afleveres for sent eller ikke kan godkendes af certificeret brandrådgiver, betaler entreprenøren dagbod jf. AAB Fravigelser til AB18 §45 stk. 2
- 11.3 B3.2 Statisk Kontrolrapport – Udførelse samt evt. statisk dokumentation fra entreprenørens leverandører/underentreprenører skal være afleveret til byggeledelsen senest 25 arbejdsdage inden afleveringstidspunktet, jf. pkt. 10.1. Såfremt materialet afleveres for sent eller ikke kan godkendes af certificeret statiker, betaler entreprenøren dagbod. Dagbod fastsættes til 1 promille af enterprisesummen, minimum kr. 10.000,- ekskl. moms pr. arbejdsdag
- 11.4 Såfremt komplet kvalitetssikring og/eller driftsinformationsmateriale ikke foreligger ved afleveringsforretningen, jf. pkt. 10.1, pålægges entreprenøren dagbod. Dagboden løber frem til modtagelsen af dokumentationen. Dagboden udgør 1.000 kr. pr. arbejdsdag.

12. Betalingsbetingelser

- 12.2 Entreprenøren skal fremsende betalingsanmodning til attestation hos totalrådgiver/byggeledelsen. Betalingsanmodninger anvises kun såfremt de er attesteret af byggeledelsen.
- 12.3 Tilbudslister udgør grundlaget for aconto-begæringer efter præsteret arbejde. Tilbudslister medsendes aconto-begæringer med angivelse af udført arbejde ved hvert punkt.

- 12.4 Som angivet i fællesbetingelserne er løbende aflevering af KS en forudsætning for udbetaling af aconto begæringer. Byggeledelsen gennemgår hver 3. måned (februar, maj, august, november) den forelagte KS fra entreprenøren. Kun såfremt denne er fyldestgørende kan der ske udbetaling af aconto begæringer. Såfremt der ikke er afleveret KS stopper acontobetaling indtil KS for den forgangne periode foreligger.
- 12.5 Det er afgørende for bygherren, at entreprenøren fremsender sin slutopgørelse rettidigt, senest 35 arbejdsdage efter aflevering.
- Hvis slutopgørelsen ikke er fremsendt rettidigt er bygherren berettiget til på entreprenørens vegne, at foretage slutopgørelsen på det foreliggende grundlag for entreprenørens regning.

13. Sikkerheds- og sundhedsforanstaltninger/arbejdsmiljø

- 13.1 Entreprenøren forpligter sig til uforbeholden medvirken til udarbejdelse af plan for sikkerhed og sundhed iht. arbejdsmiljølovgivningen, og gældende lovgivning i øvrigt vedrørende sikkerhed og sundhed, samt under hele projektførelsen herunder i udførelsesfasen indtil endelig aflevering at deltage i ajourføringen heraf. Dette arbejde er indeholdt i entreprisen jf. pkt 5.1
- Inden byggestart skal entreprenøren fremsende de nødvendige relevante oplysninger til sikkerheds- og sundhedsplanen til totalrådgiveren/byggeledelsen. Under entreprisens udførelse bærer entreprenøren det fulde ansvar for, at påbud i lovgivningen om almindelig arbejdsbeskyttelse overholdes samt at Arbejdstilsynets anvisninger følges.
- 13.2 Entreprenøren bærer ligeledes ansvaret for, at midlertidige sikkerhedsforanstaltninger fjernes snares muligt på fuldt betryggende vis og senest, når entreprenørens folk forlader pladsen.

14. Materiale vedrørende entreprisen

Entreprenøren påtager sig at udføre/medvirke til følgende:

- 14.1 Udarbejdelse af plan for logistik på byggepladsen.
- 14.2 Rettidig fremsendelse af kvalitetssikring materiale iht. bekendtgørelse nr. 1179 af 04.10.2013 om kvalitetssikring af byggearbejder med tilhørende vejledning.
- 14.3 Udarbejdelse af beboervejlednings- og driftsinformationsmateriale.
- 14.4 Efterfølgende overdragelse af dokumentation for mangeludbedring i forbindelse med henholdsvis aflevering og 1-års gennemgang.
- 14.5 Læringsplan der redegør for opfyldelse af udbudsmaterialets uddannelsesklausul vedr. beskæftigelsen af lærlinge på byggesagen.

15. Forsikring

- 15.1 Bygherren tegner all-risk forsikring (inkl. sædvanlig brand- og stormskadeforsikring, jf. AB18 § 11, stk. 1) for byggeriet fra arbejdets påbegyndelse indtil aflevering. I tilfælde, hvor entreprenøren dækkes af forsikringen, betaler entreprenøren selv de pågældende selvriskobeløb dog maksimalt 25.000 kr. pr. skade
- 15.2 Skader skal af entreprenøren anmeldes til bygherren straks uden unødigt ophold.

- 15.3 Entreprenøren er forpligtet til senest inden underskrivelsen af denne entreprisekontrakt at tegne forsikring i overensstemmelse med bestemmelserne i AB18 § 11, stk. 3. I den forbindelse skal entreprenøren umiddelbart inden påbegyndelse af entreprisen fremsende dokumentation for at forsikring er tegnet. Entreprenøren dokumenterer dette ved forsikringscertifikat fra entreprenørens forsikringsselskab som vedlægges kontrakten.

16. Forbehold

- 16.1 Alle forbehold ifølge tilbud eller tidligere aftaler m.v. betragtes som endeligt bortfaldet, med mindre det udtrykkeligt er anført nedenfor:

Ingen forbehold.

17. Tvister

- 17.1 Tvister mellem parterne afgøres iht. konfliktløsningstrappen jf. AB18 §64.
17.2 En tvist må ikke på nogen måde sænke byggeriets fremdrift.

18. Kontraktoplysninger og entreprenørens samarbejdspartnere

- 18.1 Kontaktpersoner, der er aftaleberettiget:

For Bygherren:
Kontaktperson(er): Erhardt Christensen
Stilling: Projektleder
Tlf.: 89 31 31 29
Mobil: 40 44 12 62
E-mail: ech@aabnet.dk

For entreprenøren:
Kontaktperson(er): Peter Bach
Stilling: Projekt-/byggeleder
Tlf.: 20 66 75 77
Mobil: 20 66 75 77
E-mail: peter@tpn.dk

Og den af entreprenøren udpegede byggeleder, jf. pkt. 18.2 nedenfor.

- 18.2 Entreprenøren er forpligtet til at anvende de nøglepersoner som er angivet i Entreprenørens tilbud.
- 18.3 Byggelederen skal til enhver tid være tilgængelig for Bygherren i følgende tidsrum: Mandag til fredag kl. 07.00 til 16.30
- 18.4 Udskiftning af nøglemedarbejdere, kan kun finde sted, hvor den pågældende medarbejder har lovligt forfald i en periode eller ophører sin ansættelse hos Entreprenøren eller dennes underrådgiver. I tilfælde af udskiftning af en nøglemedarbejder, skal Bygherren orienteres herom samt om årsagen til udskiftningen.
- 18.5 Nye nøglemedarbejdere skal skriftligt godkendes af Bygherren efter forevisning af CV'er. Nye nøglemedarbejdere - til erstatning for udskiftede og således af Bygherren tidligere godkendte nøglemedarbejdere - skal som minimum have samme kvalifikationer, som de nøglemedarbejdere, de erstatter.

- 18.6 Udsiftning af de tilbudte medarbejdere uden lovligt forfald og uden Bygherrens forudgående accept vil blive betragtet som misligholdelse af Aftalen, hvorefter Bygherren er berettiget, men ikke forpligtet, til at opkræve en bod på kr. 50.000 ekskl. moms pr. medarbejder.
- 18.7 Med henblik på at sikre projektets succes, kan Bygherren kræve, at nøglemedarbejdere udskiftes med medarbejdere med tilsvarende faglige kvalifikationer.

19. Fortrolighed

- 19.1 Parterne er enige om at al kontakt til pressen skal koordineres og godkendes af bygherre.
- 19.2 Forpligtelsen er gældende såvel under som efter ophøret af denne entreprisekontrakt.
- 19.3 Såfremt entreprenøren udtræder af denne entreprisekontrakt - uanset af hvilken årsag - skal alle aktiver, alt materiale og lignende, der tilhører Bygherren, og som er i entreprenørens besiddelse, afleveres til Bygherren. Der kan ikke udøves tilbageholdsret i aktiver, materiale eller lignende, der tilhører Bygherren.
- 19.4 Parterne skal straks orientere hinanden, såfremt der sker væsentlige ændringer i Parternes selskabsmæssige og/eller økonomiske forhold.

20. Særlige betingelser

- 20.1 Nærværende kontrakt er betinget af, at bygherren opnår endeligt støttetilsagn på baggrund af godkendt Skema B-ansøgning, da kontrakten omfatter støttet byggeri.
- 20.2 Såfremt kontrakten ikke bliver endelig, ophører entreprisekontrakten, uden at nogle af parterne kan rejse krav overfor hinanden.
- 20.3 Eventuel transport i entreprisensummen kan alene ske én gang for hele entreprisensummen/restentreprisensummen og er kun gyldig såfremt den forinden er anmeldt og skriftligt noteret hos Bygherrens rådgiver.

Denne kontrakt er udfærdiget i 2 eksemplarer, hvoraf et eksemplar beror hos hver af parterne. Således aftalt og tiltrådt:

Bygherre:

Sted og dato

Sted og dato

Entreprenør:

Sted og dato

Sted og dato

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Homann

ARBEJDERNES ANDELS BOLIGFORENING CVR: 41954817

Bygherre

Serienummer: accb95d7-0a80-4ff6-808f-d2216e2fd831

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-02-05 10:10:27 UTC



Mette Hvid Johannesen

Bygherre

Serienummer: 6debbbc4-4441-4fdd-a3e0-b011ef135254

IP: 80.162.xxx.xxx

2026-02-05 10:54:10 UTC



Randi Rædkjær

Bygherre

Serienummer: 46b59005-58d9-469d-af7e-3636a0e34ad9

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-02-05 12:11:49 UTC



Claus Mulvad Madsen

Entreprenør

Serienummer: ff913c79-5973-44c4-abb4-b512d41492ee

IP: 212.10.xxx.xxx

2026-02-06 08:42:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: N13NN-PAEEW-0V9ZV-D24XF-35UJ6-U30D4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.