

Forretnings- og aftalevilkår

Nærværende forretnings- og aftalevilkår er gældende fra marts 2025.

1. Aftale og aftalepartnere

Aftalen indgås mellem Foreningsservice ApS, cvr-nr. 41 41 19 53 (i det følgende "Administrator"), og den kunde (i det efterfølgende "Foreningen"), der fremgår af det underskrevne aftalebrev.

Aftalen mellem parterne udgøres af det underskrevne aftalebrev med relevante tilhørende dokumenter, herunder administrators forretnings- og aftalevilkår samt serviceoverblik.

2. Ikrafttræden

Aftalen træder i kraft den dato, som er angivet i aftalebrevet.

Foreningen, eller foreningens tidligere administrator, drager omsorg for, at administrator modtager alle nødvendige oplysninger om foreningen i så god tid, at administrator kan foretage betalinger og opkrævning m.v. fra aftalens begyndelsesdato, samt at administrator modtager alt relevant materiale vedrørende foreningen.

Hvis det modtagne materiale er af en sådan beskaffenhed, at administrator må bruge uforholdsmæssig meget tid på administration, regnskabsmæssige og administrative analyser m.v. for at kunne udføre en forsvarlig administration, er administrator berettiget til at beregne sig et særskilt honorar herfor på grundlag af tidsforbrug.

Administrator er uden ansvar for tab, der måtte skyldes manglende eller for sen levering af oplysninger og materiale vedrørende ejendommen, eller uregelmæssigheder opstået før administrationsaftalens ikrafttræden.

3. Honorar og betaling

Det ordinære honorar for administrators ydelser fremgår af administrationsaftalen. Priser for øvrige serviceydelser fremgår af administrators serviceoverblik.

Betaling af det aftalte honorar forfalder årligt den første bankdag i måneden og betales forud. Betaling for øvrige serviceydelser forfalder, når de er leveret.

Det ordinære honorar reguleres én gang årligt efter almindelig pris- og lønudvikling. Prisændringer i øvrigt, herunder honoraret for øvrige serviceydelser, kan ændres med 1 måneds varsel.

Det er en forudsætning for det aftalte honorar, at administrationen omfatter det antal

3. Honorar og betaling

enheder, der fremgår af administrationsaftalen. Såfremt der senere sker ændringer i antallet af enheder, ændres honoraret forholdsmæssigt.

Alle eksterne omkostninger, herunder udgifter til bank-, PBS-, BS+-aftaler, porto, revisorbistand, forbrugsmålerfirma, tinglysning mv., afholdes af foreningen.

4. Inkluderede ydelser

De ydelser, som administrator er forpligtet til at levere som led i denne aftale, fremgår af administrators serviceoverblik. Der kan indgås aftale om levering af øvrige serviceydelser, der ligger ud over de ydelser, der er indeholdt i aftalen.

Hvis administrator påtager sig opgaver, der ikke er omfattet af de inkluderede ydelser, påhviler det administrator at gøre foreningens bestyrelse opmærksom herpå, før opgaven udføres, for at undgå misforståelser. Bestyrelsen skal samtidig hermed orienteres om den forventelige størrelse af det honorar, der vil blive krævet for opgaven. Dette gælder også for merarbejde i forbindelse med administrationens etablering.

Ydelserne udføres efter administrators faste procedurer, herunder, men ikke begrænset til, administratorens standardkontoplan, regnskabspraksis og arbejdsgange. Administrator opdaterer løbende procedurerne i forbindelse med udviklingen i gældende lovgivning, teknologiske muligheder, god administrationsskik og etiske normer for ejendomsadministration.

Administrators serviceoverblik kan ændres med 1 måneds varsel.

5. Adgang og fuldmagt

Med indgåelse af aftalen giver foreningen administrator fuldmagt til at disponere på foreningens vegne.

Det omfatter, men er ikke indskrænket til, at opkræve betaling via PBS, oprette og ændre betalingsaftaler, foretage betalinger og udbetalinger i foreningens bank, afgive adkomsterklæringer, foretage tinglysning og indgå aftaler med tredjemand, fx beboere, lejere, myndigheder, forsyningsselskaber, forsikringsselskab, realkreditinstitut, øvrige leverandører, ejendomsmæglere samt købere og sælgere af ejerlejligheder/andele hos foreningen. Det omfatter desuden adgang til foreningens e-Boks og anden post.

Fuldmagten omfatter ikke dispositioner over fast ejendom, låneoptagelse, pantsætning samt påtagelse af kaution overfor pengeinstitutter. Derudover giver fuldmagten ikke adgang til at oprette depot eller boks eller disponere over sådanne.

Administrator foretager betaling af regninger, opkrævninger og andre handlinger på foreningens vegne som led i administrators levering af de aftalte ydelser. Det sker som led i den løbende levering af ydelsen eller efter konkret instruktion fra foreningen.

5. Adgang og fuldmagt

Foreningens instruktion skal ikke følge foreningens tegningsregler, men kan fx ske alene efter instruktion fra foreningens formand eller en anden kontaktperson fra foreningen.

Foreningen giver med indgåelse af aftalen administrator adgang til og fuldmagt til at disponere over foreningens netbank, PBS-aftale, NemID, e-Boks, digitale kundekonti hos myndigheder, forsyningsselskaber, forbrugsmålerfirmaer mv. administrator kan i den forbindelse disponere gennem disse konti og gennem digitale netbank- og betalingssystemer.

Hvis foreningen ikke har MitID, bankkonto, netbank-aftale, PBS-aftale og BS+-aftale, er administrator berettiget til oprette disse på foreningens vegne og for foreningens regning.

Administrator er berettiget til at ændre foreningens postadresse (c/o-adresse) i virk.dk og andre offentlige registre samt over for myndigheder, banker, forsyningsselskaber, forsikringsselskaber, leverandører mv. til administrators adresse, samt repræsentere foreningen overfor disse.

6. Foreningens forpligtelser

Foreningen stiller til enhver tid de nødvendige midler til rådighed for foreningens drift og holder administrator underrettet om forhold af betydning for dennes arbejde.

7. Administrators forpligtelser

Administrationen skal til enhver tid udføres i overensstemmelse med lovgivningen, foreningens instrukser og god administratorskik. Administrator skal ikke følge foreningens instrukser, hvis administrator derved overtræder lovgivningen eller EjendomDanmarks etiske normer for ejendomsadministration.

Den løbende administration og hertil hørende sagsbehandling skal udføres med fornøden hurtighed, og administrator skal i rimeligt omfang holde foreningen underrettet om status for den løbende administration.

Administrator har ikke pligt til at foretage betalinger, medmindre der er dækning på foreningens konto.

8. Ansvar og forsikring

Administrator har ansvaret for de ydelser der leveres i henhold til administrationsaftalen og har forsikret dette ansvar i et forsikringsselskab.

Administrator er ikke ansvarlig for indirekte tab eller følgeskader, herunder bl.a. driftstab, tab af data, mistet fortjeneste, avancetab, goodwill mv. Administrator hæfter ikke for eventuelle fejl begået af rådgivere, som administrator har henvist foreningen til,

8. Ansvar og forsikring

ligesom administrator ikke hæfter for eventuelle fejl begået af underleverandører, som administrator efter aftale med foreningen har bedt om at udføre ydelser.

Administrator er ikke ansvarlig for foreningens manglende efterlevelse af reglerne om persondata, i det omfang den manglende efterlevelse ikke vedrører de ydelser, som administrator har påtaget sig at forestå.

Administrators ansvar er maksimeret til 1 års ordinært administrationshonorar. Begrænsningen i det ansvar, som påhviler administrator, gælder dog ikke i tilfælde af, at administrator har handlet groft uagtsomt eller forsætligt. Foreningen er ved aftalens indgåelse gjort udtrykkeligt opmærksom på administratorens forsikringsdækning og begrænsede ansvar. Foreningen har ansvaret for at tegne passende forsikringer for foreningens drift i øvrigt.

9. Persondata

Foreningen er dataansvarlig for behandling af persondata både i tilknytning til de opgaver foreningen selv forestår, og i tilknytning til de opgaver, som administrator udfører.

For så vidt angår de sidstnævnte ydelser, er det aftalt, at administrator forestår behandling af persondata på vegne af foreningen, som databehandler.

Administrator sørger desuden for, at foreningens forpligtelser som dataansvarlig, herunder blandt andet oplysningspligt, indsigtsret, ret til berigtigelse, ret til sletning, ret til begrænsning af behandling, ret til dataportabilitet, ret til indsigelse, overholdes i forhold til ydelser udført af administrator.

10. Ophør af aftalen

Aftalen kan af hver af parterne opsiges med 1 måneds varsel. Foreningen kan dog tidligst opsigte aftalen med 1 måneds varsel til udgangen af en måned, når der er gået 5 måneder efter aftalens indgåelse.

Hvis foreningen opsiger aftalen, har administrator ret til at få dækket sine omkostninger ved afvikling af administrationen, dog højst med et beløb svarende til 25% af det årlige honorar. Ved opsigelse til et regnskabsårs udløb beregnes ikke særskilt honorar for opgaver, der udføres af administrator som led i en sædvanlig årsafslutning.

Hvis foreningens opsigelse skyldes væsentlig og berettiget kritik af administrators arbejde, er administrator ikke berettiget til at få dækket omkostningerne ved afvikling af administrationen.

Når aftalen er opsagt, påhviler det administrator loyalt at forsyne foreningen, eller den foreningen udpeger i sit sted, med alle oplysninger og alt materiale, der er nødvendigt for at der med virkning fra aftalens ophør kan foretages opkrævninger, betalinger m.v.

10. Ophør af aftalen

af den nye administrator.

Hvis administrator groft eller gentagne gange misligholder sine forpligtelser, er foreningen berettiget til at ophæve aftalen. Administrator er i så fald forpligtet til at afgive oplysninger, materiale m.v. på samme måde som ved aftalens ophør på grund af opsigelse.

Hvis foreningen groft eller gentagne gange misligholder sine forpligtelser, herunder hvis foreningen forlanger, at administrator skal handle i strid med lovgivning eller god administratorskik, kan administrator ophæve aftalen. Administrator er i så fald berettiget til det aftalte honorar indtil det tidspunkt, da aftalen kunne være ophørt ved opsigelse.

Ved ophævelse på grund af foreningens misligholdelse kan administrator udøve tilbageholdsret i materiale vedrørende foreningen og ejendommen, indtil administrator har modtaget ethvert beløb, der tilkommer ham, herunder abonnement for den sædvanlige opsigelsesperiode.

11. Lovvalg

Enhver uenighed eller tvist mellem parterne afgøres under anvendelse af dansk ret ved de danske domstole og med administrators hjemsted som værneting.

12. Gyldighed

For aftalen gælder administrators til enhver tid gældende forretnings- og aftalevilkår. Forretnings- og aftalevilkårene kan ændres med 1 måneds varsel.