



Medlem af Inatsisartut, Anthon Frederiksen, Partii Naleraq

Besvarelse af spørgsmål omkring administration af boliger, som tilhører Illuut A/S

Den 11. maj 2015
Sagsnr. 2015-114412
Dok. Nr. 1960340

Tak for de fremsendte spørgsmål omkring administration af boliger, som tilhører Illuut A/S. Forinden besvarelse af spørgsmål gives en generel orientering, hvorefter de konkrete spørgsmål besvares.

Postboks 909
3900 Nuuk
Tlf. (+299) 34 50 00
Fax: (+299) 32 52 86
E-mail: isan@nanoq.gl
www.naalakkersuisut.gl

Illuut A/S er et aktieselskab. Der er en bestyrelse og en direktion. En bestyrelse skal sørge for at selskabet drives på forsvarlig måde og således, at selskabets formål opfyldes. Bestyrelsen skal blandt andet udstikke retningslinjerne for direktionens arbejde og træffe beslutninger af principiel eller af stor betydning for selskabet. Illuut A/S er usædvanlig i forhold til øvrige selskaber ejet af selvstyret, idet bestyrelsen består af 3 departementschefer og direktionen er udlånt af Departementet for Bolig, Byggeri og Infrastruktur. Selskabet er også usædvanlig på den måde, at det fremgår af selskabets vedtægter, at selskabet ikke må føre sin egen administration. Bestyrelsen og direktionen er ulønnet og det forventes at arbejdet med Illuut A/S sker inden for rammerne af det daglige arbejde i Selvstyret.

A/S Boligselskabet INI (INI) har varetaget administrationen af boliger tilhørende Illuut A/S. Administrationen har ikke kørt tilfredsstillende, hverken for Illuut A/S eller for INI. Det skyldes, at administrationen af boliger tilhørende Illuut A/S er organiseret i selvstændige ejerforeninger, og at kravene til håndtering af den anderledes organisering har vist sig at være kompliceret at håndtere for INI.

Ligeledes har INIs medarbejdere ikke magtet at sikre tilfredsstillende til- og fraflytningssyn, som medfører decideret økonomiske tab for Illuut A/S ved øgede udgifter til genopretning og istandsættelse af boligerne. For at fastslå tabets størrelse og afdække INIs mangelfulde administration og drift af Illuuts boliger, overvejede Illuut A/S derfor en forvaltningsrevision af INIs håndtering. INI opsagde på den baggrund administrationsaftalen, og anmodede om administrationen blev overdraget til anden side ved udgangen af 1. kvartal 2015.

INI har tillige mundtligt tilkendegivet, at administrationen af boliger tilhørende Illuut A/S ikke har været rentabelt for INI. Det fremgår af Landstingsforordning nr. 2 af 15. april 2003 om ændring af landstingsforordning om etablering af et boligselskab (Landstingsforordning om INI), at såfremt INI påtager sig andre opgaver end at administrere Selvstyrets boliger, skal dette netto bidrage med et positivt indtjeningsbidrag. I princippet betyder det, at hvis INI taber penge på at administrere boliger som tilhører et aktieselskab, så er det Selvstyrets lejere, der betaler for det tab INI har. Det er hverken lovligt eller hensigtsmæssigt.

I løbet af 2015 skal der tages skridt til gennemførelse af en boligreform. Herunder vil der også blive taget stilling til den fremtidige organisering af boligområdet. Eksempelvis om Selvstyrets boliger på sigt skal overdrages til INI og om Illuut A/S og INI på længere sigt skal fusionere.

Disse kommende beslutninger har dog ikke haft indflydelse på den aktuelle situation, hvor INI opsagde administrationen af boliger som tilhører Illuut A/S.

Da Illuut A/S i henhold til selskabets vedtægter ikke må have sin egen administration og heller ikke ansætte personale, var der ikke andet for, end at finde en anden, som kunne stå for administrationen af boligerne.

Agerskov Consulting varetager administrationen af ejerforeningerne, og har også tidligere administreret boliger tilhørende Illuut A/S og dengang blev administrationen varetaget på tilfredsstillende vis. Da det nu har vist sig, at være vanskeligt for INI at administrere boliger organiseret i ejerforeninger, blandt andet fordi der mangler sammenhæng med ejerforeningernes drift og de enkelte lejemaal, var det naturligt for Illuut A/S at indgå servicekontrakt med Agerskov Consulting om at varetage administrationen. Dermed blev der sammenhæng mellem ejerforeningerne, drift af de enkelte boliger og viceværtydelserne.

1. Fra hvornår har andre fået ansvaret for Illuut A/S? Hvor kan man se aftalen? Hvem har gennemført forhandlingerne? Hvilken værdi har aftalen årligt?

SVAR: Ansvaret for Illuut A/S kan ikke overdrages fra bestyrelsen og direktionen for Illuut A/S. Som det fremgår ovenfor er det alene administration af lejemaal, der er overgået fra INI til Agerskov Consulting.

Den 8. december 2014 meddelte INI, at INI ønskede at ophøre administration af boliger tilhørende Illuut A/S. INI foreslog at administrationen ophørte pr. 1. april 2015. Meddelelsen blev forelagt bestyrelsen for Illuut A/S, som godkendte at administrationen overgik til Agerskov Consulting. Dermed sikres sammenhæng mellem administration af ejerforeninger og bogføringen for Illuut A/S, som varetages af Agerskov Consulting. Naalakkersuisut er ligeledes orienteret om INIs opsigelse af administrationen og at denne er overdraget til Agerskov Consulting.

I henhold til vedtægterne for Illuut A/S, tegnes selskabet af bestyrelsesformanden og direktøren, henholdsvis Departementschef Olafur P. Nielsen, som er Bestyrelsesformand og Afdelingschef i Departement for Bolig, Byggeri og Infrastruktur Ruth Lindhardt, der er direktør.

Aftalen mellem Illuut A/S og Agerskov Consulting vedlægges.

Fuld administration er prissat til 4.400 kr. pr. bolig. INI varetog en delvis administration til 3.999 kr. Til sammenligning tager INI 4.800 kr. for fuld administration af selvstyrets boliger.

2. Da man besluttede at andre skulle stå for styringen af Illuut A/S har der så været gennemført en offentlig licitation i sagen?

SVAR: Der har ikke været gennemført offentlig licitation af administration af boliger tilhørende Illuut A/S. Som det er forklaret i indledningen, har det været vanskeligt at dele administrationen mellem ejerforeningerne og lejeboligerne. Organiseringen af Illuut A/S med en udlånt bestyrelse og direktionen fra Selvstyret, betyder at der ikke er de nødvendige ressourcer til at følge op og koordinere mellem flere administratorer. Derfor har bestyrelsen og direktionen indgået en aftale med Agerskov Consulting, så administrationen og bogføringen bliver samlet ét sted for selskabet, ejerforeningerne og lejemålene.

3. Har der været gennemført en licitation for at finde den billigste til driften af Illuut A/S?

SVAR: I forbindelse med stiftelse af Illuut A/S i 2009 blev 2 virksomheder forespurgt om varetagelse af de bogholderimæssige opgaver for Illuut A/S. Deloitte tilkendegav, at de ikke ønskede at føre bogholderimæssige opgaver. Derfor blev Agerskov Consulting valgt til opgaven.

4. Hvad er grunden / begrundelserne for at A/S INI ikke længere står for driften af denne driftsopgave?

SVAR: Illuut A/S har ikke været tilfreds med INIs administration, hvilket løbende er tilkendegivet over for INI. INI har erkendt, at administrationen i relation til ejerforeninger og den øvrige organisering har medført, at INI ikke kunne løfte opgaven tilfredsstillende og INI ønskede på denne baggrund at opsige aftalen med Illuut A/S.

Jeg skal afslutningsvis bemærke, at Illuut A/S efterhånden er et selskab med mange boliger. Derfor pågår der nu overvejelser om at omlægge selskabet, sådan at selskabet fuldt ud drives professionelt som et hvert andet aktieselskab, i stedet for som nu, hvor selskabet drives af en direktør, som i realiteten ikke har den daglige ledelse af selskabet. Dette er ikke hensigtsmæssigt, hverken i forhold til selskabet, som for de berørte medarbejdere i Selvstyret, som er udlånt til opgaven.

Inussiarnersumik inuulluaqqusillunga

Med venlig hilsen

Knud Kristiansen

Bilag: Aftale mellem Illuut A/S og Agerskov Consulting

**ATTARTORTITSINEQ
AQUTSINISSAMUT ISUMAQTIGIISSUT
/
UDLEJNING
ADMINISTRATIONSÅFTALE**

Aqutsisup ataatigut atsiortup / Mellem undertegnede administrator

AGERSKOV Consulting ApS
H. J. Rinksvej 29
Postboks 28
3900 Nuuk

Aamma piginnittup ataatigut atsiortup / og medundertegnede ejer

Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S
Postboks
3900 Nuuk

akormanni ullumikkut ulloq illuummik uannga aqutsinissaq pillugu isumaqatigiittoqarpoq / er dags dato indgået aftale om administration af ejendommen:

B-normu/ B-nr.:	Inissisimaffik/ Beliggende:	Attartukkat amerlassusaat / Antal lejemål
1597 il.il.	Rækkehus 41-45	38
3768	Tuapannuguit 7	30
3769	Tuapannuguit 5	30
3770	Tuapannuguit 3	26
3771	Tuapannuguit 1	30
3862	Suloraq 1	1
3863	Suloraq 3	30
3864	Suloraq 5	30
3865	Suloraq 7	30
3866	Suloraq 9	30
3867	Suloraq 11 (Issittumi Sakkutooqarfik)	1
3868	Suloraq 13	30

3869	Suloraq 15	30
3870	Suloraq 17	30
3871	Suloraq 19	30
3878	Imaneq 1 (Nuuk Center)	1
3885	Unaaq 10	14
3949	Natsiaq 2	10
3950	Natsiaq 4	1
3915 il.il.	Igimaq 2 il.il.	96
4020	Norsaq 1B	27
Ny (01.06.2015)	Norsaq	27
Ny (01.10.2015)	Norsaq	27

Inissiat nammincerluni pigisat tunineqarpata, aqutsinermut akiliutit piginnittup nutaap ullormi tigusiiffigisaata tungaanut naatsorsorneqassapput.

Ukioq naatsorsuusiorfiusoq 01.01-imiit 31.12-imut sivisussuseqarpoq.

Såfremt ejerlejligheder sælges beregnes der administrationshonorar indtil nye ejers overtagelsesdag.

Regnskabsåret løber fra 01.01 til 31.12.

§ 1 – Aqutsinerup aallartiffia / Administrationens begyndelse:

Isumaqatigiissut 1. marts 2015-imi atuutilerpoq

Aqutsisuusimasumut, INI-mut, tunniussinissap ingerlanissaa isumaqatigiissutigineqarpoq, tassalu aqutsisup illu pillugu paasissutissat pisariaqartut tamaasa piffissaalluarallartillugu tigussavai, aqutsisoq ineqarnermut akiliutinik, akiligassanik il.il. 1. april 2014-imiit akiliisitsisinnaassasoq, kisiannili attartormut akiliutit 01.04.2015 aallarnerfigalugu INI-p Nets-imut isumaqatigiissutaa aqqutigalugu Betalingsservice-kkut akilersinneqassapput.

2015-imi marsi piareersarnermut atorneqassaaq, tassungalu ilanngullugu sulisut sisamat Unik-ip allaffiani Københavnimiittumi pikkorissartitsinermut, ullunik quliniit 14-inut sivisussuseqartumut peqataassapput. Pikkorissartitsinermut peqataatitsineq Unik-imut isumaqatigiisummut ilaavoq. Tamatuma saniatigut angalanermut najugarnermullu aningaasartuutit Illuutit akilissavai.

Paasissutissat tamarmik nuunneqassapput, taamaalillunilu aqutsisoq 01.01.2015 aallarnerfigalugu naatsorsuutinik saqqummiussisinnaassaaq.

Piginnittup aqutsisoq illup aningaaserivimmi kontoanik atuisinnaaneranut piginnaatissavaa. Illu immikkut ittumik kontoqanngippat, aqutsisoq taamaattumik pilersitsinissamik isumaginnissaaq. Tassalu aqutsisup illullu akornanni akiligassaqaqqanngilaq.

Isumaqatigiissuteqarmermi aqutsisoq atortut elektroniskiusut atorlugit akiligassanik isumaginnittarnissamut nammineerluni isumaqatigiissutini aqcutigalugu, maleruagassat aningaaserivitta taamatut akiliisarnissamut aalajangersagai naapertorlugit akiliisarnissamut, kiisalu aningaaserivimmi ingerlatsinermut kontotsinnut tassanngaanniillu nuussisarnissamut pisinnaatinneqarpoq, taakkunungalu aamma aningaasanik aqutsisumut namminermut nuussisameq ilaavoq. Kiisalu piginnittup aqutsisoq atortut elektroniskiusut atorlugit akiligassanik isumaginnittarnissamut isumaqatigiissummut atsiornissaanut piginnaatippaa, taamaalilluni kissaatigineqarpat siulersuisuni siulittaasup siulersuisuniluunniit ilaasortat allat piginnittut peqatigiiffiata aningaaseriviani peqatigiiffiup kontoinut "alakkaasinnaassallutik".

Aqutsisup najoqqutassat tiguneqartut misissussavai, aammalu illu paasissutissallu siunissami aqutsinissamut pisariaqartinneqartut tamaasa EDB-mut nalunaarsussallugit, taakkunungalu akiliutinik misissuisarneq, attartornermut akiliutinut iluarsisutit, akissarsianut akiliutit il.il. ilaassapput.

Illuut illunik aqutsisummik Unik-imit pisivoq, taannalu aqutsisumut atugassanngorlugu tunniunneqarpoq. Illuut aqutsisutit ingerlaavartumik ingerlanneqarneranut kiisalu attartornermut paasissutissanik il.il. nuussinermut akiliisassaaq. Taassuma saniatigut Inventio-mi serverip ingerlanneqarneranut akiliisoqartassaaq.

Najoqqutassat tiguneqartut misissorneqarnerinut atatillugu aqutsisup sillimmasiisarnermi akunnermuliuttoq aqcutigalugu illut sillimmaserneqarsimanersut, aammalu sillimmasiisutit pisariaqartinneqartut pigineqarnersut misissussavaa. Siunissami illu pillugu saaffiginnissutit tamarmik aqutsisumut nassiunneqartarnissaannik aqutsisup attartortut, pilersuisut, oqartussaasut il.il. nalunaarfigissavai.

Najoqqutassat tiguneqartut aqutsisup aqutsinermut, naatsorsuuserinermut aammalu isumannaatsumik aqutsiniarluni allaffissormikkut misissueqqissaarnernut il.il. piffissangaatsiamik atuisariaqarneranik nassataqarpata, aqutsisoq pisinnaatitaavoq piffissaq atorneqartoq tunngavigalugu naatsorsukkanik immikkut ittumik akiliuteqartitsissalluni. Aqutsisoq najoqqutassanik tiguneqartunik misissuinerminut atatillugu naapertuutinningsunik, soorlu attartornermut siumoortumik ilisimatitsissutinik il.il. atuuttussaanningsunik malugisaqaruni, aqutsisup piginnittoq tamanna pillugu ilisimatissavaa, aammalu alloriarnerit suut atorneqassanersut siunnersuuteqassalluni. Naapertuutinningsut taamaattut pissutaallutik sulinerusoqassappat, aamma aqutsisoq pisinnaatitaavoq piffissaq atorneqartoq tunngavigalugu naatsorsukkanik immikkut ittumik akiliuteqartitsissalluni.

Annaasanut, aqutsinissamut isumaqatigiissutit atuutilerfia sioqqullugu illu pillugu paasissutissanik najoqqutassanillu tunniussisoqannginneranik imaluunniit kingusinaartumik tunniussisoqarneranik naapertuutinningsunilluunniit pisoqarneranik pissuteqartunut aqutsisoq akisussaatinneqassanngilaq.

Aftalen træder i kraft den 1. marts 2015.

Med tidligere administrator, INI, er der aftalt afleveringsprocedure, så administrator modtager alle nødvendige oplysninger om ejendommen i så god tid, at administrator kan foretage lejeopkrævning, betalinger m.v. fra 1. april 2014, idet dog lejeopkrævning pr. 01.04.2015 sker via Betalingservice via INI's aftale med Nets.

Marts 2015 anvendes til forberedelse, herunder deltagelse for 4 medarbejdere i et kursus af en varighed på 10-14 dage på Unik's kontor i København. Kursusdeltagelsen er en del af aftalen med Unik. Illuut betaler desuden for rejse- og opholdskosten.

Der sker konvertering af alle data, så administrator kan aflægge regnskab med virkning fra 01.01.2015.

Ejer meddeler administrator fuldmagt til at disponere over ejendommens bankkonto. Findes ingen særskilt konto for ejendommene, drager administrator omsorg for oprettelse af en sådan. Der forekommer således ingen mellemregning mellem administrator og ejendommen.

Aftalen skal give administrator adgang til via sin egen aftale om elektronisk betalingsformidling at gennemføre betalinger i overensstemmelse med de regler, som vores pengeinstitut har udstedt for sådanne betalinger, samt overføre beløb til og fra vores driftskonto i pengeinstituttet, herunder overføre beløb til administrator selv. Ejer giver endvidere administrator fuldmagt til at underskrive aftale om elektronisk betalingsformidling, således at formanden for bestyrelsen eller andre i bestyrelsen såfremt det ønskes kan få "kigge" adgang til foreningens konti i ejerforeningens bank.

Administrator gennemgår det modtagne materiale og opretter ejendommen i EDB system med samtlige oplysninger, der er nødvendige for den fremtidige administration, herunder for kontrol med betalinger, lejeregulering, løn-udbetaling m.v.

Illuut har købt ejendomsadministrationssystem hos Unik og stiller dette til rådighed for administrators anvendelse. Illuut betaler for den løbende drift af administrationssystemet samt for konvertering af lejermålsoplysninger m. m. Desuden betales for drift af server hos Inventio.

I forbindelse med gennemgang af det modtagne materiale kontrollerer administrator via forsikringsmægler, at ejendommene er forsikret, og at nødvendige abonnementer er tegnet. Administrator underretter lejere, leverandører, myndigheder m.fl. om, at henvendelser vedrørende ejendommen fremover skal sendes til administrator.

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. Bliver administrator i forbindelse med gennemgangen af det modtagne materiale opmærksom på uregelmæssigheder, herunder ugyldige lejevarslinger m.v., underretter administrator ejer herom og foreslår hvilke skridt, der skal tages. For merarbejde, der skyldes sådanne uregelmæssigheder, er administrator ligeledes berettiget til at beregne sig et særskilt honorar på grundlag af tidsforbrug.

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

§ 2 – Akiliutit / Honorar:

§ 3-mi aqutsinerup imaanut annertussusianullu tunngassuteqartumi suliassanut taaneqartunut akiliutitut, ukiumut attartukkamut ataatsimut 4.400,00 koruunit akilerneqartassapput.

Akiliutit ukiut tamaasa januaarip ulluisa aallaqqaataanni akiliutip akilemeqartup kingulliup 3%-ianik qaffanneqartassaaq. Taanna aamma sulianut, piffissamik atuineq tunngavigalugu akilersinneqartunut atuuppoq. Kisiannili qaffaanissaq siulleq 01.01.2017-imi pissaaq.

Aqutsinermut akiliut qaammammik kingumoortumik, qaammammi ulloq aningaaseriviup ammaffia kingulleq tunngavigalugu akilemeqartassaaq.

Akiliutit aalajangersimasut saniatigut akiliutit il.il., attartortunut allanulluunniit akilersinneqartartut ingerlatiinnarnissaannut aqutsisoq pisinnaatinneqarpoq, tak. matuma kinguliani § 3.

Tamatuma saniatigut aqutsisoq § 1-ip ataani taaneqartutut nal. ak. 475,00 koruuninik, aammalu immikkut ittumik sullissinermut, § 4-mi isumaqatigiissutigineqartunut akiliisitsinissamut pisinnaatitaaffeqarpoq.

Aqutsisoq suliassanik, aalajangersimasumik akiligassanut, imaluunniit §§ 1-imi aamma 4-mi immikkut ittumik akiliisitsinissamut pisinnaatitaaffigineqartutut ersarissumik taaneqartunut ilaatinneqanngitsunik suliassaqaalerpat, aqutsisoq pisussaavoq suliassat aallartinneqannginnerini paatsoornissaq pinngitsoortinniarlugu piginnittumut ilisimatitsissalluni. Tamatuma saniatigut suliassamut akiliutissatut piumasarineqartussat amerlassusissaattut naatorsuutigineqartut pillugit piginnittoq ilisimatinneqassaaq. Tamanna aamma § 1 naapertorlugu allaffeqarfiup pilersinneqameranut atatillugu sulinerussutinut atuuppoq.

Piginnittup illumut aningaasartuutissat sulluunniit akilertussaavai, taakkunungalu atuineq malillugu aningaaserivinnut, kukkunersiunermet kiisalu allakkanik nassiussinermut il.il. akiliutit ilaatinneqarput.

Som honorar for de i § 3 om administrationens indhold og omfang anførte ydelser betales årligt kr. 4.400,00 pr. lejemål.

Honoraret reguleres hvert år den 1. januar med 3% af det senest betalte honorar. Det gælder også for opgaver, der afregnes efter tidsforbrug. Første regulering sker dog først med virkning fra 01.01.2017.

Administrationshonoraret betales månedsvis bagud den sidste bankdag i måneden.

Ud over det faste honorar har administrator ret til at oppebære de gebyrer m.v., der opkræves hos lejere eller andre, jf. nedenfor i § 3.

Administrator har desuden ret til særskilt honorar som nævnt ovenfor under § 1 med kr. 475,00 pr. time og for de særlige ydelser, der er aftalt i § 4.

Hvis administrator påtager sig opgaver, der ikke er omfattede af det faste honorar, eller udtrykkeligt er nævnt i §§ 1 og 4 som berettigende til særskilt honorar, påhviler det administrator for at undgå misforståelser at gøre ejer opmærksom herpå, før opgaven udføres. Ejer 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, jf. § 1.

Ejer afholder enhver udgift vedrørende ejendommen, herunder bankgebyrer, revisorbistand samt porto m. m. efter forbrug.

§ 3 – Aqutsinerup annertussusia / Administrationens omfang:

Aqutsineq sukkulluunniit inatsisit, aqutsisutut ileqqorissarnissaq, piginnittup ilitersuutai aammalu attartortunut attaveqarluarneq tunngavigalugit isumagineqassaaq. Attartortut allakkatigut oqaluinnarnikkullu kalaallisut danskisullu sullinneqarsinnaassapput.

Inissianut innersuussisarneq Namminersorlutik Oqartussani immikkoortortaqaarfiit attuumassutillit akuutillugit qanoq ingerlanneqassanersoq isumaqatigiissutigineqassaaq.

Allamik allassimasoqartinnagu, sullissinerit matuma kinguliani taaneqartut § 2 naapertorlugu aqutsinermut akiliutinut aalajangersimasunut ilaatinneqassapput.

Aqutsisup isumagissavai:

1. Akiliisitsisarnerit:

- Ineqarnermut akiliutinik akiligassanillu allanik attartortunut akiliisitsisarneq.
- Attartortunut piunasaqaatinik nassiussisarneq (attartortitsinermut inatsit imaluunniit isumaqatigiissut naapertorlugu piunasaqaateqarnermut akiliut aqutsisumut tuttassaaq).
- Allamik isumaqatigiissuteqartoqarsimanngippat akiliinngitsoortoqaarnerani inissianik attartorunnaarsitsinerit.
- Attartortumik anisitsinissaq siunertaralugu suliamik eqqartuussissuserisumut nassiussineq.
- Akiitsut akilinngitsuukkat pillugit suliamik akiliisitsiniartarfimmut nassiussineq.

2. Attartornermut akiliutinik iluarsisarneq:

- Ukiumut ataasiarluni attartornermut akiliutinut iluarsisutissanik naatsorsuisarneq immaqalu siumoortumik ilisimatitsisarneq, nalinginnaasumik septembarip qaammataani.

3. Atuinermut naatsorsuutit assigisaallu

- Ukiumut ataasiarluni atuinermut naatsorsuutaasimasinnaasunik suliaqarneq.
- Atuinermut naatsorsuutit attartortunut nassiunneqartassapput, aammalu utertitsisoqartassaaq/akiliisitsisoqartassaaq.
- Akiliutaagallartussanik iluarsisarneq.

4. Akiliisarnerit:

- Akiliisarnerit tamarmik, taakkununga iluarsaassinermut assigisaannullu aningaasartuutit ilanngullugit, missingersuutit iluanni imaluunniit sukumiinerusumik isumaqatigiissuteqarneq naapertorlugu pisassapput.

5. Attartortut taarsertarneri:

- Attartorunnaarnermut nalunaarutininik tiguisarneq uppersaasarnertu, kiisalu tamanna pillugu piginnittumut ilisimatitsisarneq.
- Nuunnermut atatillugu misissuinissamut, viceværti imaluuniit piginnittumit toqqagaq alla peqatigalugu ingerlanneqartussamut aggersaaneq.
- Nukissiorfinnut uuttuutininik atuaaneq.
- Inissianit nuuttunut naatsorsuutaagallartut aammalu inaarutaasumik naatsorsuutit.
- Inissiamik attartortumut nutaamut attartornermut isumaqatigiissusiorneq.

6. Illumi sulisut:

Sulisoqanngilaq.

7. Najugaqartunut attaveqartarnej:

- Saaffiginnissutissat viceværtimut saaffiginnissutigineqartussaangitugit pillugit attartortunit saaffiginnissutininik tiguisarneq.
- Kissaatigineqarpat najugaqartut ataatsimiinnerinut ukiumut ataasiarluni peqataasarneq.

8. Naatsorsuuserineq

- Isertitanik akilikkanillu ullormoortumik naatsorsuusiortarnej.
- Ilaliussanik ukiuni tallimani toqqortaqartarnej.

9. Naatsorsuutininik saqqummiussisarnej il.il.:

- Akiitsunut akilinngitsuukkanut allattukkanik qaammammoortumik piginnittumut saqqummiussisarnej.
- Suliffeqarfimmi aqutsineq pillugu isumaqatigiissut alla naapertorlugu ingerlatsinermut killiffinnullu takussutissiamik sivikinnerpaamik qaammatit pingasut qaangiunneri tamaasa piginnittumut saqqummiussisarnej.
- Ukiumoortumik naatsorsuusiornissaq siunertaralugu kontot tamarmik naqinnerininik anisitsisarneq nalimmasaasarnertu.

10. Illup nakkutigineqarneranik, aserfallatsaaliuinerinik nalinginnaasumik il.il. aqutsineq:

- Suliassaq viceværtimut imaluuniit suliffeqarfimmit sullissisumit suliarineqartussaatinngagu hændværkerininik aggersaasarneq.

11. Atuisuunerinik isumaqatigiissutit sillimmasiissutillu:

- Illup ingerlanneqarneranut atatillugu atuisuunerinik isumaqatigiissusiortarnej.
- Illumi inissianilu ataasiakkaani ajoqusikkat pillugit sulianik suliaqarneq.
- Illup tamatigut ajornartitsinngiffiusuni aammalu piginnittumit kissaateqarfiusuni sillimmasarneqarnissaanut aqutsisoq tamakkiisumik akisussaasuvoq. Sillimmasiissutininik sillimmasiissarfimmit ataatsimiit allamut nuussinerit tamatigut piginnittumit akuerineqartassapput.

12. Oqartussaasumut il.il. attaveqartarnerit:

- Oqartussaasut saaffiginnissutaannut akissuteqartarnej.

- Eqqartuussivilersuussinermi anisitsinermiluunniit sulianut atatillugu paasisutissanik pisariaqartinneqartunik eqqartuussissuserisumut tunniussisarneq.

Administrationen skal til enhver tid udføres i overensstemmelse med lovgivningen, god administratorskik, ejers instrukser og det gode forhold til lejerne. Lejerne skal kunne betjenes på grønlandsk og dansk i skrift og tale.

Der aftales nærmere om, hvorledes boliganvisning skal ske med inddragelse af relevante enheder i Selvstyret.

Hvor intet andet er angivet, er de nedenfor nævnte ydelser omfattet af det faste administrationshonorar jf. § 2.

Administrator foretager:

1. Opkrævninger:

- Opkrævning af leje og andre betalinger fra lejerne.
- Udsendelse af lejepåkrav (påkravsgebyr ifølge lejeloven eller kontrakten tilkommer administrator).
- Ophævelse af boliglejemål ved manglende betaling, medmindre andet er aftalt.
- Oversender sagen til advokat med henblik på udsættelse af lejeren.
- Oversender restancer til inkasso.

2. Lejereguleringer:

- Beregning og evt. varsling af lejeregulering én gang årligt, sædvanligvis i september måned.

3. Forbrugsregnskaber o. lign.

- En gang årligt udarbejdes eventuelt forbrugsregnskab.
- Forbrugsregnskab udsendes til lejere, og der foretages tilbagebetaling/efterbetaling.
- Regulering af acontobeløb.

4. Betalinger:

- Alle betalinger, herunder reparationsudgifter o. l. indenfor budget eller i henhold til nærmere aftale.

5. Lejerskifte:

- Modtagelse og bekræftelse af opsigelser samt orientering herom til ejer.
- Indkaldelse til flyttesyn, der foretages i samarbejde med vicevært, eller af den ejer i øvrigt udpeger dertil.
- Måleraflysning til Nukissiorfiit.
- Foreløbig og endelig afregning overfor fraflytter.
- Udarbejdelse af lejekontrakt med ny boliglejer.

6. Ejendommens ansatte:

Der er ingen ansatte.

7. Beboerkontakt:

- Modtagelse af henvendelser fra lejere i det omfang disse ikke skal rettes til vicevært.
- Deltagelse i ét årligt beboermøde, såfremt der fremsættes ønske herom.

8. Bogføring:

- Daglig bogføring af ind- og udbetalinger.

- Opbevaring af bilag i 5 år.

9. Regnskabsaflæggelse m.v.:

- Månedlig restanceliste til ejer.
- Drifts- og statusoversigt mindst en gang hvert kvartal til ejer, jf. i øvrigt anden aftale om virksomhedsadministration.
- Udskrift og afstemning af samtlige konti til ejendommens revisor med henblik på udarbejdelse af årsregnskab.

10. Styring af tilsyn med ejendommen, ordinær vedligeholdelse m.v.:

- Håndværkertilkald i det omfang ydelsen ikke ligger hos vicevært eller servicefirma.

11. Abonnementsaftaler og forsikringer:

- Indgåelse af abonnementsaftaler som led i ejendommens drift.
- Behandling af skadesager vedrørende ejendommen og de enkelte lejligheder.
- Administrator har det fulde ansvar for, at ejendommen altid er forsikret i det omfang dette er muligt og ønsket af ejer. Flytning af forsikringer fra et selskab til et andet skal altid godkendes af ejer.

12. Kontakt med myndigheder m.fl.:

- Besvarelse af myndighedshenvendelser.
- Udlevering af nødvendige oplysninger til advokat i forbindelse med rets- eller udsættelsessager.

§ 4 – Immikkut ittumik sullissinerit / Særlige ydelser:

Immikkut ittumik sullissinerit, matuma kinguliani taaneqartut, immikkut ittumik akiliuteqartitsilluni isumaqatigiissuteqarneq malillugu suliarineqassapput. Suliassanut piffissamik atuineq malillugu akilersinneqartartunut nal. ak. 475,00 koruuninik akeqartitsinissaq isumaqatigiissutigneqarpoq.

- Inissiaq pillugu eqqartuussivilersuussinerit
- Aserfallatsaaliugassanik pilersaarusiorneq
- Sanaartormermut suliassanik suliaqarneq, teknikkikkut ikiorsiinerit sanaartukkanillu aqutsinerit pinnagit
- Teknikkikkut ikiorsiinerit sanaartukkanillu aqutsinerit

Ukiumoortumik naatsorsuutit ingerlatseqatigiiffiup kukkunersiuisuanit suliarineqassapput.

Nedennævnte særlige ydelser udføres efter aftale mod særskilt honorar. For opgaver, der honoreres efter tidsforbrug, er der aftalt en timepris på kr. 475,00

- Boligretssager
- Vedligeholdelsesplanlægning
- Gennemførelse af byggesager bortset fra teknisk bistand og byggestyring
- Teknisk bistand og byggestyring

Årsregnskab udarbejdes af selskabets revisor.

§ 5 – Piginnittup pisussaaffii / Ejers forpligtelser:

Piginnittoq sukkulluunniit illup ingerlanneqarneranut aningaasanik pisariaqartinneqartunik atugassiisassaaq, aammalu pissutsit aqutsisup suliaanut isumallit pillugit aqutsisoq ilisimatittassallugu. Illumi konto imaqaanngippat, aqutsisup akiliisarnissaq pisussaaffiginngilaa.

Ejer stiller til enhver tid de nødvendige økonomiske midler til rådighed for ejendommens drift og holder administrator underrettet om forhold af betydning for dennes arbejde. Administrator har ikke pligt til at foretage betalinger, medmindre der er dækning på ejendommens konto.

§ 6 – Taamaatitsineq / Opsigelse:

Isumaqtigiissut illuatungeriinnit ukiup naatsorsuiffiusup naanissaa sioqqullugu nalunaaruteqamikkut taamaatinneqarsinnaavoq, taamaatorli siusinnerpaamik 01.01.2017 aallarnerfigalugu.

Kisiannili Illuutip aqutsinermi suliaminut akiliisitsilluni isumaqtigiissut siusinnerusukkut taamaatissinnaavaa. § 2 naapertorlugu 2015 aallarnerfigalugu taamaatitsinermi qaammatinut 12-inut akiliutit nalinginik akiliuteqartoqassaaq. 2016 aallarnerfigalugu taamaatitsinermi qaammatinut arfinilinnut akiliutit nalinginik akiliuteqartoqassaaq.

Piffissap qanorluunniit ilincerani taamaatitsinermi aqutsisoq pisinnaatitaavoq aqutsinerminek unitsitsinermi aningaasartuutini matussusertissallugit, taakkuli annerpaamik qaammatinut pingasunut akiliutit amerlaqatigissavaat. Tamannali piginnittup taamaatitsinera aqutsisup suliaanut annertuumik tunngavissalimillu isornartoqartitsinermik tunngaveqarpat atuutissanngilaaq.

Isumaqtigiissut taamaatinneqarpat, aqutsisoq pisussaavoq ilumoorussilluni piginnittoq, taassumaluunniit sinnerluni suliaqartussatut toqqagaa, paasissutissanik najoqqutassanillu tamanik, isumaqtigiissutip atorunnaarneraniit aqutsisup nutaap attartornermut akiliisitsisinnaanngorlugu, akiligassanik akiliisinaanngorlugu il.il. tunniussissalluni. Tamanna pisinnaassappat paasissutissat taakku attartortitsisumut, imaluunniit attartortitsisup imminut sinnerluni toqqagaanut kingusinnerpaamik aqutsinermut isumaqtigiissutip atorunnaarnissaa sapaatit akunnerinik sioqqullugu tunniunneqarnissaannut aqutsisoq imminut pisussaatisaaq.

Aqutsisup nutaap Unik-imi illunik aqutsissummut isissutissat il.il. tamaasa tigussavai.

Aqutsinerup tunniunneqarnerani aqutsisoq pisussaavoq, immikkut ittumik sullissinerit suliaassallu makku isumagissallugit:

- Tunniussinermut, nalunaaquttap akunneri sisamat tikillugit sivissuseqartussamut peqataanissaaq, tamatumunngalu atatillugu illumi pissutsit nalinginnaasut suliallu ingerlasut nassuaateqarfiginissaat.
- Illu pillugu najoqqutassanik tamanik tunniussinissaaq, tassungalu illumut uppermarsaatit pingaarnerit, sillimmasiinerup uppermarsaatit il.il., aammalu ukiuni kingullerni tallimani naatsorsuuserinermi ilaliussat ilaatinneqarput.

- Illumut pingaarnermut immikkoortunullu aqutsiviusunut tamanut paasissutissanut tunngaviusunik naqitsinissaq tunniussinissarlu.
- Illumi kontonik nalimmassaanissaq aammalu ullormi aallarteqqiffiusumi ataatsimi ingerlatsinermut killiffinnik, taakkulu saniatigut kontot immikkoortut tamarmik naqinnerinik tunniussinissaq.
- Akiitsunut akilinngitsuukkanut allattuiffimmik oqaaseqaasiukkamik naqitsinissaq tunniussinissarlu.
- Illumi aningaasanik tigoriaannarnik tunniussinissaq.

Taamaatitsinermut atatillugu suliassat isumaqatigiissup atorunnaameraniit sapaatit akunneri arfineq pingasut qaangiutsinnagit suliarineqassapput. Taamaangippat aqutsisup taamaatitsinermut atatillugu sulianut akiliutinik pisinnaatitaaffeqarnini annaassavaa. Kisiannili taamaatitsinermut atatillugu suliarinngitsuukkat piginnittup aqutsisulluunniit nutaap pisuussutigippagit, tamanna atuutissanngilaq.

Aftalen kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders varsel til et regnskabsårs udløb, dog tidligst med virkning fra 01.01.2017.

Illuut kan dog opsiges aftalen med virkning fra tidligere tidspunkt mod betaling af en bod til administrator. Ved opsigelse med virkning i 2015 betales bod svarende til 12 måneders honorar, jfr. §2. Ved opsigelse med virkning i 2016 betales bod svarende til 6 måneders honorar.

Uanset opsigelsestidspunkt har administrator ret til at få dækket sine omkostninger ved afvikling af administrationen, dog højst med et beløb, svarende til 3 måneders honorar. Dette gælder dog ikke, hvis ejers opsigelse skyldes væsentlig og berettiget kritik af administrators arbejde.

Når aftalen er opsagt, påhviler det administrator loyalt at forsyne ejer, eller den han udpeger i sit sted, med alle oplysninger og alt materiale, der er nødvendigt for at der med virkning fra aftalens ophør kan foretages lejeopkrævning, betalinger m.v. af den nye administrator. For at dette praktisk kan lade sig gøre, forpligter administrator sig til at afgive disse oplysninger til udlejer, eller den udlejer udpeger i sit sted senest tre uger forud for administrationsaftalens ophør.

Ny administrator overtager alle adgangskoder m. m. til ejendomsadministrationssystemet hos Unik.

Ved administrationens afgivelse er administrator forpligtet til at udføre følgende ekstraordinære ekspeditioner og arbejdsopgaver:

- Deltage i afleveringsforretning af indtil fire timers varighed, og i forbindelse hermed redegøre for ejendommens almindelige forhold og igangværende sager.
- Udlevere alt materiale vedrørende ejendommen, herunder ejendommens hoveddokumenter, forsikringspolicer m.m. og bogføringsbilag for de sidste fem år.
- Udskrive og udlevere stamoplysninger for hovedejendommen og for samtlige administrerende enheder.
- Afstemme ejendommens konti og udlevere driftsstatus pr. skæringsdagen tillige med udskrift af samtlige underkonti.
- Udskrive og udlevere kommenteret restanceliste.
- Overdrage ejendommens likvide beholdninger.

Afviklingsarbejderne skal udføres inden otte uger efter aftalens ophør. I modsat fald fortaber administrator retten til afviklingshonorar. Dette gælder dog ikke, såfremt afviklingsarbejdernes manglende udførelse beror på ejeren eller den nye administrator.

§ 7 – Atorunnaarsitsineq / Ophævelse:

Aqutsisup pisussaaffini annertuumik imaluunniit arlaleriarluni sumiginnarpagit, piginnittoq isumaqatigiissut atorunnaarsissallugu pisinnaatitaaffejarpoq. Tamanna pissappat aqutsisoq pisussaavoq, taamaatitsineq pissutigalugu isumaqatigiissutip atorunnaarsinneqarnera assigalugu paasissutissanik, najoqqutassanik il.il. tunniussissalluni.

Piginnittup pisussaaffini annertuumik imaluunniit arlaleriarluni sumiginnarpagit, tassungalu ilanngullugu inatsisit imaluunniit aqutsinermi ileqqut pitsaasut uniorlugit aqutsisoq iliuseqaqqullugu piunasaqarfigippagu, aqutsisup isumaqatigiissut atorunnaarsissinnaavaa. Tamanna pissappat, aqutsisoq pisinnaatitaaffejarpoq, isumaqatigiissutip taamaatinneqarsinnaalemerata tungaanut akiliutissanik isumaqatigiissutigineqartuni pissarsissalluni.

Aqutsisoq annaasanut, pisussaaffimminik sumiginnaaneranik peqquteqartunut taarsiisussaataavoq, taamaattorli immikkoortumi tulliuuttumi akisussaaffiit killilerneqartarnerat takuuk.

Sullissinerit, kalaallit inatsisaanni maleruagassat naapertorlugit aqutsinermut isumaqatigiissut manna malillugu isumagineqartut aqutsisumit akisussaaffigineqartut.

Aqutsisoq toqqaannangitsumik annaasanut ajoqusikkalluunniit kingunerinut akisussaatinneqanngilaq, taakkunungalu ilaatigut ingerlatsinermi annaasaqarnej, paasissutissanik annaasaqarnej, isertitassanik annaasaqarnej, iluanaarutissanik annaasaqarnej, tutsuiginassutsimik annaasaqarnej il.il. ilaatinneqartut.

Siunnersortit, aqutsisup piginnittumut innersuussutigisaat kukkusimappata aqutsisoq akisussaatinneqassanngilaq, taamatullu pilersuisut pilersuititaat, aqutsisup piginnittumut isumaqatigiissuteqareerluni suliaqarnissamut qinnuigisai kukkusimappata aqutsisoq akisussaatinneqassanngilaq.

Hvis administrator groft eller gentagne gange misligholder sine forpligtelser, er ejer 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 ejer groft eller gentagne gange misligholder sine forpligtelser, herunder hvis han 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.

Administrator er erstatningspligtig for tab, der måtte skyldes hans misligholdelse af hans forpligtelser, jf. dog ansvarsbegrænsningen i efterfølgende afsnit.


Administrator har ansvar for de ydelser, der leveres i henhold til denne administrationsaftale i henhold til grønlandsk rets almindelige regler.

Administrator er ikke ansvarlig for indirekte tab eller følgeskader, herunder bl.a. driftstab, tab af data, mistet for tjeneeste, avancetab, goodwill mv.

Administrator hæfter ikke for eventuelle fejl begået af rådgivere, som administrator har henvist ejeren til, ligesom administrator ikke hæfter for eventuelle fejl begået af underleverandører, som administrator efter aftale med ejeren har bedt om at udføre ydelser.

Nuuk, ulloq 27 / 2 2015.

AGERSKOV Consulting ApS


Magnus Agerskov


Dan S. Budek

Nuuk, ulloq 27 / 2 2015.

Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S


Olafur P. Nilesen


Ruth Lindhardt