
Start på videresendt besked:

Fra: Elisabeth Hartlev <elisabeth@juras.dk>

Emne: j nr 1946- [REDACTED] bygger med m2home ApS på [REDACTED] Thisted

Dato: 7. august 2020 kl. 09.14.31 CEST

Til: MOGENS STARCKE <ms@m2plus.dk>

Cc: Kennet Nielsen <kennet@kn-byg.dk>, [REDACTED] <[REDACTED]>, "[REDACTED]" <[REDACTED]>, "kb@buildconsult.dk" <kb@buildconsult.dk>

Det er ferietid så du er tilgivet ha ha 🤪

Semine svar med [blåt](#).

Vi er i mål, dog skal bygherrer lige selv svare på byggestrømspørgsmålet i punkt 2.

Jegglæder mig til, at følge byggeriet, der lyder meget spændende.

God dag og tak for snakken/Elisabeth

Mvh/ Elisabeth Hartlev

JURAS cvr nr 37051179

Morbærvej 40, DK-8260 Viby J

Mobil 40821788

Mail elisabeth@juras.dk

Hej Elisabeth

Tak for tilsendte og beklager responstiden !

Jeg har kort besvaret din mail herunder med rødt :-)

Vi tales ved + go´ weekend, når du kommer så langt

med venlig hilsen

MOGENS STARCKE | arkitekt CEO | designhaus - Aalborg | 61 61 31 31 | www.m2plus.dk

Denne e-mail og alle filer vedlagt som bilag, kan indeholde fortroligt materiale, der kun er beregnet for adressaten eller adressaterne og må ikke udleveres eller kopieres til uvedkommende. Har du ved en fejltagelse modtaget denne e-mail, bedes du venligst omgående meddele os dette pr. telefon: +45 61 61 31 31 - på forhånd tak.

NB.: vi holder sommerferie / lukket i uge 29, 30 & 31 - go´ sommer

Start på videresendt besked:

Fra: Mogens Starcke <ms@m2home.dk>

Emne: Vs: j nr 1946 - [redacted] bygger med m2home ApS på [redacted] Thisted

Dato: 7. august 2020 kl. 05.43.28 CEST

Til: ms@m2plus.dk

----- Forwarded message -----

Fra: Elisabeth Hartlev <elisabeth@juras.dk>

Date: man. 27. jul. 2020 kl. 14.02

Subject: j nr 1946 - [redacted] bygger med m2home ApS på [redacted] Thisted

To: ms@m2home.dk <ms@m2home.dk>, kennet@kn-byg.dk <kennet@kn-byg.dk>

Cc: kb@buildconsult.dk <kb@buildconsult.dk>, [redacted] <[redacted]>, [redacted] <[redacted]>

Hej Mogens og Kennet 27.07.20.

Hermed en betinget godkendelse af entreprisekontrakten.

Jeg glæder mig til, at høre fra jer.

Kan vi fortsætte mail korrespondancen nedenfor, indtil vi har opnået enighed om vilkårene. Tak.

God aften/Elisabeth

J. nr. 1946 – [redacted] bygger med m2home ApS på [redacted] Thisted - bedes altid noteret tak.

Bygherrer	[redacted]	
Byggeadresse	[redacted] Thisted	
Entreprenør	M2home ApS, Mogens Starcke, mail ms@m2home.dk, mobil 61613131 og KN Byg A/S, mail kennet@kn-byg.dk Mobil 32523200 (tast 1)	
Byggeri m2	192 m2 beboelse, 42 m2 carport og 22 m2 skur samt overdækket 24 m2 terrasse	
Tilbud af	03 07 2020	
Betaling	Udbetaling 10% samt ratebetaling iht. udførte arbejder, betaling én gang pr. md.	
Aftalegrundlag	AB Forbruger med entreprenørens fravigelser	
Forbehold		Der mangler forbehold for pengeinstitut-, og advokatgodkendelse
Juridisk sagkyndig	Elisabeth Hartlev, elisabeth@juras.dk, mobil 40821788	
Byggeteknisk sagkyndig	Build Consult, Kim Bislev, mobil 26795379, kb@buildconsult.dk	
Bygherrers pengeinstitut	[redacted]	

Jeg har, som juridisk rådgiver for bygherrer, gennemgået entreprisekontrakten og har følgende foreløbige ændringer/kommentarer hertil:

1. Aflevering: ok
1. Der afholdes foraflevering ca. 7-14 dage førend huset er færdigt. OK
2. Ved forafleveringen gennemgår entreprenøren, bygherrer og bygherrers egen byggerådgiver huset for eventuelle fejl og mangler. OK
3. Fejl og mangler konstateret ved forafleveringen skal – så vidt muligt – udbedres af entreprenøren inden afleveringsforretningen. OK
4. På afleveringsdagen noteres eventuelle fejl og mangler i forening og der udarbejdes et skriv herom, som både entreprenør og bygherrer underskriver. OK

5. Entreprenøren får 8 uger til, at udbedre fejl og mangler. **OK**
6. Overskrides fristen på 8 uger er bygherrer berettiget, men ikke forpligtet til, at få afhjulpet fejl og mangler af andre håndværkere, men for entreprenørens regning, jf. dog punkt 1.9. **OK**
7. Bygherrer indhenter tilbud på udbedringerne med kopi til entreprenøren, medmindreder indgås en aftale med entreprenøren om udbedring af fejl og mangler senere end 8 uger. **OK**
8. Entreprenøren skal godkende tilbuddet indenfor 5 dage, medmindre det væsentligt overskrider hvad fejlene og manglerne normalt koster at udbedre. **OK**
9. Dokumenterbare forsinkelser accepteres (dvs. levering af materialer, vejrlig etc. uanset om det er entreprenøren eller entreprenørens underleverandører, der er tale om). **OK**
10. 8 ugers afhjælpningsfristen gælder også ved 1 og 5 års gennemgang. HUSK at det er bygherrer, der skal indkalde til gennemgang (2. md. før 1 og 5 års gennemgangen). **OK**

2. Andet:

1. Kontrakten underskrives af bygherrer, når vi er i mål og bygherrers pengeinstitut har godkendt finansieringen. **OK**
2. El skal være incl. i entreprisekontrakten. **? ER INKL. JF. LEVERINGSOVERSIGTEN ELLER TÆNKER DU PÅ BYGGESTRØM ? VI KAN SÆTTE ET MAX BELØB IND PÅ KR. 10.000,- = VI BETALER DET, DER OVERSTIGERDETTE BELØB** ja byggestrøm, bygherrer?
3. Forsikring i byggeperioden incl. storm og brand skal være incl. i entreprisekontrakten. **OK**
4. Der er ikke tale om et anneks, jf. kontrakten punkt 5. **ENIG**
5. Alle eventuelle ekstra omkostninger, uanset hvilke, skal forhåndsgodkendes af bygherrer. **ENIG - VI AFTALESEDEL** ok
6. Det er aftalt, at ekstra spots koster kr. 500/stk. **+ MOMS (LEVERET OG MONTERET I FORBINDELSE MED MONTERING AF DE ANDRE SPOTS)** ok

3. Byggesagkyndig: **ok**

1. Den byggesagkyndige skal have udleveret byggetegninger (håndværkertegninger), energimærke **ENERGIRAMMEBEREGNING**, geoteknisk rapport, beregning af ekstra funderingsomkostninger samt statisk redegørelse fra entreprenøren eller via bygherrer. **OK**

4. Byggetilladelse: **ok**

1. Bygherrer går ud fra, at det er en del af kontrakten, at der kan opnås byggetilladelse ud fra det godkendte tegningsmateriale, herunder ud fra bygningens forudsatte udformning, placering, lokalplan og tilslutningsmuligheder for afløb uden pumpeanordninger. **ENIG**
2. Kan der ikke opnås byggetilladelse, jf. ovenfor, så kan bygherrer træde tilbage fra aftalen, uden andre omkostninger end den geotekniske rapport alternativt kan entreprøren afholde alle

omkostninger til lovliggørelse af projektet, såfremt bygherrer kan acceptere løsningsmulighederne. **ENIG (= VI SÆTTER IKKE GANG I INGENIØR, BESTILLING AF MATERIALER MV FØREND DER FORELIGGER EN BYGGETILLADELSE)**

5. Dagbøder: **ok**

1. Dagbøder er aftalt til kr. 1500/arbejdsdag. **TJEK**

6. Dansk arbejdskraft: **ok**

1. Bygherrer går ud fra, at entreprenøren anvender arbejdskraft, som arbejder under dansk overenskomst og - så vidt muligt - taler dansk eller engelsk. **TJEK**

7. Energiberegning: **OK**

1. Bygherrer ønsker som udgangspunkt ikke solceller. **DET ER NOTERET - BEREGNES EFTER UDARBEJDELSE AF MYNDIGHEDSTEGNINGERNE**
2. Alle andre muligheder skal prioriteres fremfor en solcelle løsning, ex. ekstra isolering. **OK**

3. Bygherrer vælger - mellem de forskellige løsningsmuligheder - hvilken de foretrækker. **OK**

8. Fundering, ekstrarundering: **ok**

1. Kontrakten er først endelig når bygherrer kender og accepterer ekstrarunderingsomkostningerne. **TJEK**
2. Vælger bygherrer, at annullere kontrakten, skal bygherrer alene betale for jordbundsprøverne **TJEK**
3. Der foreligger et fastpris tilbud på ekstra undering uden forbehold. **MULIGT** under alle omstændigheder skal der gives en fast pris på ekstra undering

9. Grunden: **ok**

1. Grunden skal - så vidt muligt - være ryddelig under byggeriet og "let" affald fjernes ved fyraften. **ENIG**

10. Kote: **ok**

1. Bygherrer skal så vidt muligt deltage i et opstartsmøde mht. fastlæggelse af endelig kote således, at bygherrer visuelt får en forståelse for hvordan byggeriet kommer til at ligge. **EJ MULIGT - KOTERNE LIGGER PÅ NUVÆRENDE ALLEREDE FAST I TEGNINGSMATERIALET....**

11. Jord, bortkørsel af: **ok**

1. Bygherrer kan vælge selv, at stå for bortskaffelse af jord. **TJEK - JF. LEVERINGSOVERSIGTEN**

12. Konstruktionsændringer: **ok**

1. Visuelle ændringer skal bygherrer godkende. **TJEK**
2. Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt og producentens anvisninger skal følges. **ENIG**

13. Maling: **ok**

1. Alt indvendigt malerarbejde foretages, som minimum, i kvalitetsniveau Q2, jf. MBK. **TJEK**
Kvalitetsniveau Q2. Dækket, lukket, glat og udfyldt flade For overflader, hvor der stilles æstetiske og middel funktionelle krav. Eksempler: opholdsrum, soverum, køkken, toilet, entre, kontorlokale, korridor Flader, kanter og false står ensartede i kulør og glans samt er glatte at føle på. Porer er lukkede. Huller, revner og samlinger er lukkede og udfyldt til niveau med den omgivende flade. Ujævnhed hidrørende fra underlaget kan forekomme. Spartlingen omfatter fyldning af kantsamlinger til niveau med den omgivende flade. Skruehuller skal være udfyldt. Spartelmateriale, der rager op, skal fjernes. Der må ikke forekomme spor efter værktøj. Ved kvalitetsniveau Q2 som grundlag for vægbeklædninger og maling, må der forventes synlige skyggevirkninger, især ved strejflys. Ønskes en reduktion af skyggevirkninger vælges en højere klasse.

14. Markedsføring: **ok**

1. Entreprenøren er berettiget til, at opsætte skilte på grunden i byggeperioden. **TJEK**
2. Bygherrer går ud fra, at bygherrer får besked hvis – og hvornår – entreprenøren bruger byggeriet i markedsføringsøjemed efter aflevering og såfremt adressen **IKKE** fremgår af markedsføringen. **TJEK**

15. Materialer: **ok**

1. Alle materialer på pladsen skal være tildækket for vejrlig, såfremt det er nødvendigt. **TJEK**

16. Murer, flise: **ok**

1. Bygherrer skal have et kort opstartsmøde med flise-murere inden opstart mht. flisearbejde, fuger mm. Det er for fastlæggelse af forbanter, fugestørrelser mv. samt almindelig forventningsafstemning. **TJEK**
2. Der er ikke tale om, at flise-murere skal vente på bygherrer, alene om en forventningsafstemning ved opstart. Det er således bygherrens ansvar, at være tilstede når flisemurere starter op. **TJEK**

17. Nøgle: **ok**

1. Bygherrer ønsker en byggenøgle/nøgleboks. **TJEK**
2. Depositum herfor accepteres af bygherrer. **EJ NØDVENDIGT**

18. Skelpæle og overkørsler mm : **ok**

1. Entreprenøren skal retablere skelpæle, hvis der sker skade herpå. Specielt de to skelpæle ved forsiden er særligt udsatte. Skelpælene markeres tydeligt af bygherrer med ex. stopper. Alt fotodokumenteres af bygherrer ved opstart af byggeriet. **TJEK**
2. Entreprenøren skal retablere fortov, kantsten og vej - direkte udenfor ejendommens område - såfremt der sker skader her. Dvs. i ejendommens bredde og vejens bredde/dybde. Alt fotodokumenteres af bygherrer ved opstart af byggeriet. **TJEK**
3. Sker der skader på fortov, kantsten og vej - andre steder end udenfor ejendommen - så skal kommunen/grundejerforeningen dokumentere hvem skadevolder er, idet der jo selvfølgelig er anden trafik på vejen end entreprenørens biler. **TJEK**
4. Bygherrer forventer, at entreprisen indeholder jernplader til afdækning i nødvendigt omfang. Det er derfor entreprenørens ansvar, at lægge nok jernplader ud således, at der ingen skader sker. **TJEK**

19. Ændringer til kontrakten: **ok**

1. Alle ændringer til kontrakten skal være skriftlige og underskrevet af såvel bygherrer som entreprenøren. **TJEK**
2. Nærværende mailkorrespondance indgår som en del af entreprisekontrakten og har forrang efter sit indhold - når der er opnået enighed herom. **TJEK**

3. Der behøves ikke underskrifter på mailkorrespondancen for, at den er gældende, medmindre én af parterne/begge kræver det. **DETTE ER GÆLDENDE UDEN UNDERSKRIFT**

Fortsat god dag / Elisabeth Hartlev

Mvh/ Elisabeth Hartlev
JURAS cvr nr 37051179
Mail elisabeth@juras.dk
Morbærvej 40, DK-8260 Viby J
Mobil 40821788