

10. april 2024

EKSTRAKT

Retten på Frederiksberg

Sagsnr. BS-12277/2023-FBR

Godt & Gedigent Håndværk ApS

(advokat Jørgen Haltorp)

mod

Ejerlejlighedsforeningen Solgryn

(advokat Hans Appel)

Hovedforhandling**Retten på Frederiksberg, Howitzvej 32, 2000 Frederiksberg****Mandag den 29. april 2024**

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Dato	Bilag	Betegnelse	Side
		Tidsplan	4
Processkrifter			
15.05.2023		Stævning	5
01.06.2023		Svarskrift	12
10.01.2024		Replik	19
05.02.2024		Duplik	22
Bilag			
10.12.2021	2	E-mailudveksling mellem Lucca Nielsen og Anker Andersen	25
15.12.2021	4	Tilbud	26
17.01.2022	5	Mødereferat	27
10.02.2022	7	Entreprisekontrakt	29
21.09.2022	B	E-mail fra Hans Jermind til Anker Andersen angående faldstammeudluftning	32
29.09.2022	A	E-mail fra Anker Andersen til Lucca Nielsen vedr. Waber 2000	33
01.10.2022	9	Byggemødereferat	34
13.01.2023	8	E-mailudveksling mellem Hans Jermind og Anker Andersen 10.11.2022-13-01-2023 angående adgang	36
16.01.2023	C	E-mail fra Anker Andersen til Lucca Nielsen om forsinkelse	39
15.03.2023	10	Slutopgørelse	40
15.03.2023	11	Faktura vedr. ekstraarbejder	41
25.04.2023	12	Brev fra advokat Hans Appel til Godt & Gedigent Håndværk ApS	42

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Dato	Bilag	Betegnelse	Side
07.05.2023	1	Udskrift fra CVR, Godt & Gedigent Håndværk ApS	44
12.05.2023	D	E-mailudveksling Lucca Nielsen og Anker Andersen 10.05.2023-12.05.2023 angående udbedring	46
05.01.2024	13	Syns- og skønserklæring	47
Udateret	3	Udbudsgrundlag	52
Udateret	6	Tidsplan for reovering	55

VEJLEDENDE TIDSPLAN

Retten på Frederiksberg

Sagsnr. BS-12277/2023-FBR

Godt & Gedigent Håndværk ApS
(advokat Jørgen Haltorp)

mod

Ejerlejlighedsforeningen Solgryn
(advokat Hans Appel)

Hovedforhandling den 29. april 2024

0 – 30 min	Forelæggelse
30 – 50 min	Lucca Nielsen
50 – 60 min	Syrine Sørensen
60 – 70 min	Hans Jermind
70 – 85 min	Anker Andersen
85 – 100 min	Afhjæmning skønsmand Bettina Havskum
100 – 110 min	Pause
110 – 130 min	Sagsøgers procedure
130 – 150 min	Sagsøgte procedure
150 – 155 min	Replik
155 – 160 min	Duplik

15. maj 2023

STÆVNING

Som advokat for

Godt & Gedigent Håndværk ApS**Krumtappen 12A****3500 Værløse****CVR-nr. 48 30 21 11**

indstævner jeg herved

Ejerlejlighedsforeningen Solgryn**Grønnevej 53-58****2500 Valby**

til som sagsøgt at give møde i nedennævnte retssag, hvor jeg på vegne min klient nedlægger følgende

PÅSTAND:

Sagsøgte tilpligtes at betale kr. 492.500,- til sagsøger med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg.

SAGSFREMSTILLING:

Den foreliggende sag omhandler sagsøgtes manglende betaling for kontrakt- og ekstraarbejde i forhold til en mellem parterne indgået entrepriseaftale om facaderenovering og udskiftning af faldstammer i sagsøgtes ejendom.

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Sagsøger (herefter "GGH") er et selskab, der blev stiftet i 2017 (**bilag 1**). Selskabet driver entreprenørvirksomhed med særlig fokus på renoveringsopgaver i etageejendommen i København og omegn. Selskabet er 100% ejet af Lucca Nielsen, der ligeledes er direktør i GGH.

GGH beskæftiger i dag ca. 40 mand og har en omsætning på +80 mio. kr. Selskabet har ry for at levere et rigtig godt håndværksmæssigt produkt.

Sagsøgte, herefter "Solgryn", er en ejerlejlighedsforening med 48 ejerlejligheder. Solgryns ejendom er beliggende Grønnevej 53-58, 2500 Valby.

I den 10. december 2021 blev GGH pr. e-mail opfordret af Anker Andersen (Solgryns næstformand) til at afgive tilbud på en facaderenovering og faldstammeudskiftning vedrørende Solgryns ejendom, **bilag 2**.

I e-mailen var vedhæftet et "udbudsgrundlag", som dannede rammen for det af entreprisen omfattede arbejde, **bilag 3**.

På baggrund af udbudsgrundlaget afgav GGH den 15. december 2021 et fastpristilbud på kr. 2.000.000 inklusive moms, **bilag 4**, der blev fulgt op af et forhandlingsmøde i midten af januar 2022, hvor Lucca Nielsen deltog fra GGHs side, og hvor formand Syrine Sørensen og næstformand Anker Andersen deltog fra Solgryns side.

Referat fra forhandlingsmødet af 17. januar 2022 fremlægges som **bilag 5**.

På mødet nåede parterne til enighed, hvorfor tidsplan (**bilag 6**) og entrepriseaftale blev udarbejdet med en samlet fast entreprisum på kr. 2.000.000,- inklusive moms. Entrepriseaftalen blev underskrevet den 10. februar 2022 (**bilag 7**).

Efter tidsplanen (bilag 6) skulle entreprisen opstartes i medio september 2022 med aflevering 1. januar 2023.

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Selve facaderenoveringen skred planmæssigt frem, men GGH var ramt af forsinkelse fra leverandøren af faldstammesystemet – Santehnikas rūpnīca SIA – beliggende i Letland. Forsinkelsen skyldtes, at Santehnikas rūpnīca SIA var trådt i rekonstruktion grundet økonomiske problemer, hvilket blev meddelt i en e-mail af 20. september 2022 fra Santehnikas rūpnīca SIA til GGH, som er refereret nedenfor i bilag 9. Det bemærkes, at Solgryn i udbudsgrundlaget (bilag 3) havde anført Santehnikas rūpnīca SIA som leverandør af faldstammesystemet.

Endelig skyldtes forsinkelsen af faldstammearbejdet Solgryns forhold. Det var således forudsat, at der løbende var adgang til ejerlejlighederne, idet en faldstammeudskiftning skal ske "tracé" for "tracé", dvs. faldstamme for faldstamme.

Da faldstammen går lodret ned igennem etageejendommen, skal der således være adgang til samtlige ejerlejligheder, hvor den pågældende faldstamme går igennem, hvilket der ikke var i flere tilfælde, hvilket e-mailkorrespondancen i **bilag 8** dokumenterer. Dette har medført forsinkelse og spildtid for GGH.

Forholdene angående tidsfristforlængelse blev drøftet blandt andet på byggemøde af 1. oktober 2022, hvor der var uenighed om, hvorvidt GGH havde ret til tidsfristforlængelse, **bilag 9**.

På samme byggemøde meddelte Solgryn, at man ønskede et andet fildokument end anført i tilbuddet, ligesom udluftningen for faldstammerne skulle rykkes, således at disse ikke lå umiddelbart ved siden af indsuget til ventilationen. Det er GGHs opfattelse, at disse ændringer udgør ekstraarbejde, som skal honoreres ved siden af entreprisesummen.

Forholdene, som forsinkede entreprisen, gjorde, at aflevering først skete pr. 1. februar 2023.

Der blev gennemført en afleveringsforretning, hvor der blev påpeget en række mangler.

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Disse mangler er efterfølgende udbedret i perioden frem til 15. marts 2023, hvor GGH fremsendte slutopgørelse inklusive de to aftalesedler for ekstraarbejdet vedrørende den nye fils og ændring af placering af faldstammeudluftningen.

Slutopgørelsen fremlægges som **bilag 10** og de to aftalesedler som **bilag 11**.

Efter modtagelsen af slutopgørelsen har Solgryns advokat den 25. april 2023 meddelt, at man ikke agter at betale, idet man er uenig i det anførte ekstraarbejde, som man i øvrigt ikke mener er varslet behørigt og forudgående er godkendt som ekstraarbejde, samt at Solgryn havde et krav på dagbøder. Endelig er det gjort gældende, at der (stadigvæk) er mangler ved det udførte arbejde, **bilag 12**.

Da parterne ikke har kunnet nå til enighed, er nærværende stævning nødvendiggjort.

Kravet opgøres således:

Slutopgørelse – Entreprieesum kr. 2.000.000,- inklusive moms	
Allerede faktureret kr. 1.800.000,- inklusive moms	
Rest inklusive moms	kr. 200.000,00
Aftaleseddel 1 – ændret fils inklusive moms	kr. 180.000,00
Aftaleseddel 2 – ændret faldstammeudluftning inklusive moms	<u>kr. 112.500,00</u>
I alt	<u>kr. 492.500,00</u>

ANBRINGENDER:

Det gøres overordnet gældende, at GGH har udført entreprisen vedrørende facaderenoveringen og faldstammeudskiftningen i rette tid og stand.

GGH er derfor berettiget til betaling efter entreprisekontrakten samt betaling for ekstraarbejde.

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Ad spørgsmålet om forsinket eller rettidig aflevering samt dagbod:

I forhold til tidsplanen, som anførte aflevering pr. 1. januar 2023, var GGH berettiget til tidsfristforlængelse på minimum én måned, dels grundet leveringsvanskelighederne fra faldstammeproducenten (14 dage), dels grundet problemerne med at få adgang til ejerlejlighederne, som minimum udgør 2-3 uger.

Faldstammeproducentens økonomiske problemer er normalt ikke en bygherrerisiko, men da producenten er foreskrevet i udbudsmaterialet, har bygherren overtaget risikoen for eventuelle leveringsvanskeligheder, der er begrundet i producentens forhold. Forholdet giver således helt åbenbart GGH ret til tidsfristforlængelse.

Ifølge entreprisekontrakten var det Solgryns opgave at skaffe GGH adgang til de enkelte ejerlejligheder, og denne forpligtelse har Solgryn misligholdt. Derfor har GGH ret til tidsfristforlængelse.

Der er således ikke afleveret for sent.

For en sikkerheds skyld gøres det gældende, at dagbod ikke er varslet behørigt, idet der ikke er reklameret over en påstået forsinkelse før i midten af januar 2023, hvorfor Solgryn ikke er berettiget til dagbod og i hvert fald ikke dagbod for hele perioden fra den 1. januar 2023 til 1. februar 2024.

Ad spørgsmålet om ekstraarbejde:

Det fremgår af byggemøde nr. 3 (bilag 9), at Solgryn bestilte en ændring af den aftalte fil, ligesom placeringen af faldstammeudluftningen skulle rykkes ca. 2 meter fra den planlagte placering.

I forhold til den nye fil er denne markant dyrere i indkøb. Hertil kommer, at den er mere træg at arbejde med, hvorfor det tager længere tid at gennemføre filsningsen. Dette er årsagen til ekstrabetalingen for det ændrede arbejde.

Med hensyn til placeringen af faldstammeudluftningen medførte dette ekstraarbejde, idet udluftningen skulle føres længere op på taget. Dette er årsagen til ekstrabetalingen for den ændrede placering.

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Ad mangler ved arbejdet:

I forbindelse med afleveringen blev udarbejdet en mangelprotokol, hvori alle punkter er udbedret af GGH, hvilket parterne er enige om.

Solgryn har ikke i skrivelsen i bilag 13 anført, hvilke mangler der nu gøres gældende, men allerede her bemærkes, at såfremt der er tale om mangler, der kunne besigtiges ved afleveringen, er disse bortfaldet grundet manglende reklamation, jf. pkt. 3.2. i entrepriseaftalen (bilag 7).

BEVISFØRELSE:

Under hovedforhandlingen vil sagsøger føre Lucca Nielsen som vidne med partsstatus. Endvidere agter GGH at afhøre Hans Jermind, der var konduktør (mellemlider) på pladsen.

PROCESSUELLE MEDDELELSER:

Processuelle meddelelser i sagen kan sendes til Advokatfirmaet Juristik, Banegraven 21, 2800 Kgs. Lyngby, Att.: Advokat Jørgen Haltorp.

I henhold til ovenstående indkaldes sagsøgte til over for Retten på Frederiksberg, Howitzvej 32, 2000 Frederiksberg, at svare skriftligt i sagen i overensstemmelse med rettens påtegning nedenfor, herunder at fremlægge de dokumenter, som sagsøgte måtte ønske at påberåbe sig.

DOKUMENTER:

- Bilag 1 Udskrift fra CVR
- Bilag 2 E-mails af 10. december 2021
- Bilag 3 Udbudsgrundlaget
- Bilag 4 Tilbud af 15. december 2021
- Bilag 5 Mødereferat af 17. januar 2022

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Bilag 6	Tidsplan
Bilag 7	Entreprisekontrakt
Bilag 8	E-mails i perioden 10. november 2022 til 13. januar 2023
Bilag 9	Referat af byggemøde den 1. oktober 2022
Bilag 10	Slutopgørelse af 15. marts 2023
Bilag 11	Faktura vedr. ekstraarbejde af 15. marts 2023
Bilag 12	Brev af 25. april 2023 fra advokat Hans Appel til sagsøger

Lyngby, den 15. maj 2023

Jørgen Haltorp, advokat

Advokatkontoret Skade & Co.

1. juni 2023

S V A R S K R I F T

Retten på Frederiksberg
Sagsnr. BS-12277/2023-FBR

Godt & Gedigent Håndværk ApS
(advokat Jørgen Haltorp)

mod

Ejerlejlighedsforeningen Solgryn
(advokat Hans Appel)

Som advokat for sagsøgte, Ejerlejlighedsforeningen Solgryn (herefter ”Solgryn”), giver jeg herved møde og nedlægger følgende

Påstande:

Over for sagsøgers (herefter ”GGH”) påstand:

Frifindelse.

Påstanden nedlægges med sædvanlig subsidiær modifikation.

Herudover nedlægger sagsøgte følgende påstand til selvstændig dom:

GGH tilpligtes til Solgryn at betale kr. 15.000,- med sædvanlig procesrente fra kravets nedlæggelse.

Supplerende sagsfremstilling:

GGHs sagsfremstilling er på flere punkter ikke i overensstemmelse med det faktuelle forløb og skal præciseres som følger:

Advokatkontoret Skade & Co.

Indgåelse af entrepriseaftalen:

GGH blev kontaktet, idet Solgryns næstformand Anker Andersen havde fået firmaet anbefalet.

Solgryn havde meget nøje udarbejdet et udbudsgrundlag, som i detaljer beskrev den entreprise, som foreningen ønskede gennemført. Det er åbenbart, at foreningen ikke er erhvervsdrivende, og udbudsgrundlaget skal naturligvis også læses i den kontekst. Solgryn havde en klar forventning om, at GGH som professionel ville gøre opmærksom på, hvis noget manglede eller var uhensigtsmæssigt i udbudsgrundlaget.

Tilbuddet fra GGH (bilag 4) var rimeligt, men overhovedet ikke billigt. Foreningen ønskede heller ikke et "lavpris" produkt, men en løsning som kunne holde i årtier.

På baggrund af tilbuddet afholdt parterne et møde i Anker Andersens lejlighed i foreningens ejendom.

De foretog på mødet en besigtigelse af blandt andet loftsrummet m.v. Lucca Nielsen nævnte i den forbindelse intet om, at faldstammeudluftningen kom til ligge tæt på ventilationsindtrækket.

Udbudsgrundlaget blev nøje gennemgået, og det blev på intet tidspunkt sagt, at faldstammerne skulle leveres fra Santehnikas rūpnīca SIA. Et tilsvarende produkt fra en anden producent ville have været lige så godt.

Det blev på mødet understreget, at Solgryn havde et meget stramt budget, hvorfor prisen skulle være fast. Der måtte kun påbegyndes ekstraarbejder, hvis disse forudgående var godkendt med prisangivelse, så budgettet ikke løb løbsk. Det drøftede parterne nøje på mødet, hvilket er årsagen til bestemmelsen om ekstraarbejde i entreprisekontrakten, der er sålydende:

"Entreprenøren etablerer et system for håndtering af ekstraarbejder således, at der udskrives aftalesedler med fortløbende nummerering. Aftalesedler skal underskrives af såvel Bygherren som Entreprenøren, førend arbejdet

Advokatkontoret Skade & Co.

igangsættes. Ekstraarbejder igangsat inden eller uden forudgående underskrift honoreres ikke.”

Det fremgår udtrykkeligt af denne bestemmelse, at GGH ikke kan kræve betaling for eventuelt ekstraarbejde, som ikke forudgående er skriftligt accepteret af Solgryn på en aftaleseddel. GGH kan som professionel ikke være i tvivl om retsvirkningen af en sådan bestemmelse.

Tidsplan blev også drøftet. Den var ikke udarbejdet endnu, men det blev fra Solgryns side understreget, at det var af største vigtighed, at arbejde blev gennemført så hurtigt som muligt, da der er flere ældre beboere i foreningen, for hvem det er stressende med en pågående entreprise.

Derfor blev der også holdt hårdt på at få en dagsbodsbestemmelse i kontrakten, men GGH accepterede til sidst at skulle betale en dagbod på kr. 5.000,- inklusive moms pr. dags forsinkelse.

Entreprisens udførelse:

Entreprisens opstart var som forventet, men hurtigt viste det sig, at faldstammeudskiftningen blev forsinket. Det blev på byggemøderne, herunder byggemøde nr. 3 (bilag 9), påtalt, at forsinkelse ikke kunne accepteres, og at det ville medføre dagbod, hvis afleveringsfristen pr. 1. januar 2023 blev overskredet.

Det er GGH, som har udarbejdet referatet i bilag 9, hvorfor varslet om dagbod ikke ordret er taget til referat. Det fremgår dog af referatet, at Solgryn har anført, at forsinkelser vil få økonomiske konsekvenser.

I forhold til ændringen af fils til facaderenoveringen kom ønsket fra Solgryn, som havde drøftet ændringen på et forudgående beboermøde. Den oprindelige fils havde et flertal af medlemmerne fundet for grov, men der var opnået enighed om det nye filsprodukt.

Solgryn fremkom med ønsket til ændring på en e-mail forud for byggemødet den 1. oktober 2022, **bilag A**. På byggemødet blev ændringen noteret af GGH, uden at denne anførte, at der ville være en merpris ved arbejdet.

Advokatkontoret Skade & Co.

Med hensyn til den ændrede placering af faldstammeudluftningen kom ønsket ligeledes fra Solgryn, men på baggrund af at GGHs ansatte Hans Jermind, der ved e-mail af 21. september 2022 gjorde opmærksom på problemet, **bilag B**.

Solgryn opfattede det således, at GGH som professionel håndværker må bære ansvaret for ikke at have påpeget den u hensigtsmæssige placering af faldstammeudluftningen umiddelbart ved siden af indsuget til ventilationen.

Efter nytår sendte Solgryn den 16. januar 2023 en rykker for aflevering, hvori der igen blev anført, at forsinkelsen medførte, at der påløb dagbøder, **bilag C**.

Afleveringen blev gennemført den 1. februar 2023, hvor der blev påpeget en del mangler, som GGH efterfølgende har udbedret.

Der har dog efterfølgende vist sig en mangel ved den udførte entreprise. Denne mangel er følgende:

Ophæng af faldstammer er ikke i overensstemmelse med udbuddet:

Det anslås, at udgiften hertil minimum udgør kr. 60.000,-.

****000****

Herudover var GGH forsinket med en måned, hvorfor GGH er forpligtet til at betale dagbøder for perioden 1. januar til 31. januar 2023, dvs. 31 dage á kr. 5.000,- pr. dag, dvs. kr. 155.000,-.

Ud af GGHs krav anerkendes restentreprisensummen på kr. 200.000,-, hvorfor Solgryns krav til selvstændig dom udgør kr. 15.000,-, efter at mangelkrav og dagbøderne er fratrukket.

Advokatkontoret Skade & Co.

Anbringender:

GGHs krav om betaling for ekstraarbejde:

Det gøres gældende, at GGH ikke er berettiget til ekstrabetaling, idet der ikke er udført noget ekstraarbejde, som berettiger til betaling.

I forhold til den ændrede filis gøres det gældende, at GGH ikke har varslet, at ændringen var et ekstraarbejde, som ville påføre Solgryn yderligere omkostninger.

Ifølge entrepriseaftalen var GGH forpligtet til at varsle og få en forudgående godkendelse af udgiften. Da dette ikke er sket, kan GGH ikke kræve ekstra betaling for ændringen, heller ikke selvom udførelsen er blevet mere arbejdstung og materialeindkøbet dyrere.

Det bemærkes i den forbindelse, at Solgryn ikke har bemærkninger til regningens størrelse, men alene til den manglende varslings.

For så vidt angår den ændrede placering af faldstammeudluftningen udgør dette heller ikke et ekstraarbejde. Det er en åbenbar fejl fra GGHs side, at man ikke gjorde opmærksom på den uhensigtsmæssige placering af udluftningen senest i forbindelse med den indledende besigtigelse.

Derfor er GGH også nærmest til at bære udgiften ved ændringen, idet man som professionel VVS-firma burde have gjort opmærksom på denne klare projektfejl.

Mangelkrav:

Ifølge udbuddet skulle faldstammerne ophænges (fikseres) med 2 meters afstand i forhold til gældende krav. Dette er ikke udført af GGH flere steder i ejendommen, hvilket udgør en mangel.

GGH er blevet opfordret til at udbedre manglen, men har nægtet dette, hvorfor en eventuelt afhjælpningsret ikke længere er gældende, **bilag D**.

Advokatkontoret Skade & Co.

Dagbod:

Ifølge enterprisekontrakten ifalder GGH en dagbod pr. dag, afleveringen forsinkes.

GGH har ikke dokumenteret at have ret til tidsfristforlængelse, og Solgryn har varslet behørigt, herunder både ved byggemødet af 1. oktober 2022, samt i e-mail af 16. januar 2023, hvorfor GGH er forpligtet til at betale dagbod i perioden 1. januar 2023 til afleveringen den 1. februar 2023, dvs. 31 dage á kr. 5.000,- pr. dag.

Syn og skøn:

Solgryn anmoder om gennemførelse af syn og skøn med henblik på vurdering af den påberåbte mangel samt visse spørgsmål i relation til det påberåbte ekstraarbejde angående placeringen af faldstammeudluftningen.

Bevisførelse:

Under hovedforhandlingen vil Syrine Sørensen afgive partsforklaring, medens Solgryn i øvrigt vil føre Anker Andersen som vidne.

Sagens behandling:

Sagen kan efter sagsøgtets opfattelse behandles af én byretsdommer.

Processuelle meddelelser m.v.:

Processuelle meddelelser i sagen kan sendes til Advokatkontoret Skade & Co., Birkesparken 2, 2970 Hørsholm, Att.: Advokat Hans Appel.

Bilag:

- Bilag A: E-mail af 29. september 2022 fra Anker Andersen til Lucca Nielsen
- Bilag B: E-mail af 21. september 2022 fra Hans Jermind til Anker Andersen
- Bilag C: E-mail af 16. januar 2023 fra Anker Andersen til Lucca Nielsen
- Bilag D: E-mails af 10. og 12. maj 2023 mellem Anker Andersen og Lucca Nielsen

Advokatkontoret Skade & Co.

Holte, den 1. juni 2023

Advokat Hans Appel

10. januar 2024

R E P L I K

Retten på Frederiksberg

Sagsnr. BS-12277/2023-FBR

Godt & Gedigent Håndværk ApS
(advokat Jørgen Haltorp)

mod

Ejerlejlighedsforeningen Solgryn
(advokat Hans Appel)

Sagsøgtes svarskrift og det gennemførte syn og skøn giver sagsøger ("GGH") anledning til følgende bemærkninger, idet det tidligere anførte fastholdes.

PÅSTAND:

De tidligere nedlagte påstande fastholdes.

Over for sagsøgtes påstand til selvstændig dom nedlægges påstand om:

Frifindelse.

BEMÆRKNINGER:

Skønsrapport fremlægges som **bilag 13**.

I forhold til de forskellige stridspunkter bemærkes følgende:

Ekstraarbejdet:*Placeringen af faldstammerne:*

Det fastholdes, at der er tale om ekstraarbejde. Dette understøttes endvidere af skønsrapporten.

Det er korrekt, at Lucca Nielsen ganske kort så placeringen af faldstammerne i forbindelse med forhandlingsmødet den 17. januar 2022 (bilag 5).

Lucca Nielsen gik dog ud fra, at Solgryn selv havde overvejet placeringen, og det var en ganske hurtig besigtigelse, hvor der ikke var særligt fokus på udluftningen eller placeringen heraf i forhold til ventilationen.

Der er givet en pris på den ændrede placering i byggemøde nr. 3, (bilag 9), og der er faktureret i overensstemmelse hermed.

Solgryn er derfor forpligtet til at betale.

Ændringen af filsprodukt:

Det gøres gældende, at Solgryn under alle omstændigheder havde besluttet at ændre filsen, og at man vidste eller burde vide, at dette ville medføre et krav om ekstra betaling.

Det forhold, at GGH ikke har fulgt proceduren i entrepriseaftalen for ekstraarbejde, bør ikke medføre, at kravet fortabes.

GGH skal derfor have ret til hel eller delvis betaling for ekstraarbejdet ved ændringen.

Dagbøderne:

Det bestrides, at GGH var forsinket.

Årsagen til, at afleveringen blev rykket fra den 1. januar 2023 til 1. februar 2023, skyldtes som tidligere nævnt dels leverandøren af faldstammernes rekonstruktion (2 uger) og dels problemerne ved at få adgang til ejerlejlighederne, som har forsinket processen med 2-3 uger.

Samlet er der således ikke nogen forsinkelse, som GGH kan gøres ansvarlig for.

Manglende fiksering:

Det anerkendes, at der mangler fikseringer, jf. skønsrapporten.

Det gøres dog gældende, at Solgryns mangelskrav er bortfaldet som følge af manglende reklamation.

Det fremgår således af skønsrapporten, at de manglende fikseringer kunne konstateres ved en almindelig afleveringsforretning. Uanset dette blev forholdet ikke påtalt og er således bortfaldet, jf. entreprisekontrakten pkt. 3.2 (bilag 7).

BILAG

Bilag 13 Skønsrapport

Lyngby, den 10. januar 2024

Jørgen Haltorp, advokat

Advokatkontoret Skade & Co.

5. februar 2024

D U P L I K

Retten på Frederiksberg
Sagsnr. BS-12277/2023-FBR

Godt & Gedigent Håndværk ApS
(advokat Jørgen Haltorp)

mod

Ejerlejlighedsforeningen Solgryn
(advokat Hans Appel)

Idet det tidligere anførte fastholdes, giver replikken anledning til følgende

Bemærkninger:

Ekstraarbejdet:

Ad placeringen af faldstammeudluftningen:

Som det fremgår af skønsrapporten, burde GGH have gjort opmærksom på den uheldige placering af udluftningen på forhandlingsmødet den 17. januar 2022. På mødet opfordrede Anker Andersen direkte Lucca Nielsen til at sige til, hvis der var noget i udbudsgrundlaget, der gav anledning til tvivl.

GGH vidste eller burde ud fra udbudsgrundlaget og Lucca Niensens besigtigelse vide, at placeringen af faldstammeudluftningen var klart uhensigtsmæssig.

Advokatkontoret Skade & Co.

Uanset dette undlod Lucca Nielsen at oplyse herom til Solgryn. Grundet disse omstændigheder kan GGH ikke kræve betaling for ekstraarbejdet i forhold til placeringen af faldstammeudluftningen.

Ad filsen:

Det bestrides, at valget af den ændrede fil ville have været fastholdt, hvis Solgryn havde været bekendt med prisen.

Det må fastholdes, at kravet på ekstraarbejde er bortfaldet grundet den manglende forudgående godkendelse, som GGH har vidst, at Solgryn har tillagt stor betydning i forbindelse med aftaleindgåelsen.

Dagbøder:

Det gøres gældende, at GGH havde valgfrihed i forhold til leverandør af faldstammesystemet, hvorfor GGH er nærmest til at bære risikoen for forsinkelser hos leverandøren. GGH har således ikke krav på tidsfristforlængelse i 14 dage grundet rekonstruktionen hos leverandøren.

Det er udokumenteret, at problemerne med adgang til ejerlejlighederne har bevirket en forsinkelse på 2-3 uger. Bevisbyrden er GGHs og er ikke løftet.

Solgryn har således krav på dagbøder for hele januar 2023.

Manglende fiksering af faldstammer:

Det er via skønsrapporten dokumenteret, at der foreligger mangler.

Det bestrides, at kravet er bortfaldet som følge af manglende reklamation.

Uanset at fikseringerne kunne have været påberåbt ved en almindelig afleveringsforretning, må det tillægges betydelig vægt, at Solgryn har forbrugerstatus og ikke er den professionelle. Solgryn kan således ikke på samme måde som professionelle gennemskue, om fikseringer lever op til god håndværksmæssig skik m.v.

Advokatkontoret Skade & Co.

Hertil kommer, at forholdet er påberåbt allerede den 10. maj 2023, dvs. lidt over 3 måned efter afleveringen.

GGH har i øvrigt meddelt, at man ikke agter at udbedre manglerne, hvorfor Solgryn har krav på den fulde udbedringssum, dvs. kr. 60.000,-.

Bevisførelse:

Udover den allerede varslede bevisførelse agter Solgryn at afhjemle skønsmanden.

Holte, den 5. februar 2024

Advokat Hans Appel

Lucca Nielsen <lucca@ggh.dk>

10. december 2021

til anker.andersen@minemail.dk

Emne: SV: Tilbud på facaderenovering og faldstammeudskiftning

Hej Anker,

Først og fremmest tak for henvendelsen.

Det er helt klart et arbejde, som vi er meget interesserede i at byde ind på, da det ligger inden for vores kernekompetence. Jeg gennemgår udbudsgrundlaget og vender tilbage med en pris, når jeg har regnet på sagen.

Med venlig hilsen

Lucca Nielsen, direktør
GODT & GEDIGENT HÅNDVÆRK – Hver gang!

Godt & Gedigent Håndværk ApS, Krumtappen 12A, 3500 Værløse, tlf.nr. 31950047, e-mail: lucca@ggh.dk, www.ggh.dk

Anker Andersen <anker.andersen@minemail.dk>

10. december 2021

til lucca@ggh.dk

Vedhæftede filer: Udbudsgrundlag-Solgryn.pdf

Emne: Tilbud på facaderenovering og faldstammeudskiftning

Hej Lucca Nielsen,

Jeg er næstformand i en ejerlejlighedsforening i Valby (E/F Solgryn). Jeg har fået dit firma anbefalet via en bekendt og ønsker et fastpristilbud på en facaderenovering og faldstammeudskiftning i foreningens ejendom.

Jeg vedhæfter et udbudsgrundlag, som jeg har udarbejdet. Bemærk, at jeg ikke er håndværker eller byggeteknisk kyndig, hvorfor du gerne lige må supplere, hvis der er noget jeg har overset.

Er det en opgave for jeres firma?

Bh. Anker Andersen

Lucca Nielsen <lucca@ggh.dk>

15. december 2021

til anker.andersen@minemail.dk

Emne: Tilbud på facaderenovering og faldstammeudskiftning

Hej Anker,

Nu har jeg fået regnet på sagen og er herefter klar til at fremkomme med et tilbud, som jeg finder i det hele er særdeles fair.

Priserne nedenfor er inklusive moms, da jeg jo ved, at I ikke er momsregistrerede:

Facaderenovering:

Herudover afskrabning af eksisterende puds samt pudsning med Waber 2000 Grovkorn (2 lag) i valgfri farve. Opsætning af stillads, byggeplads, skurvogn m.v. (bygge-el og -vand leveres af bygherre) kr. 1.400.000,00

Udskiftning af 6 faldstammer til faldstamme Model 2020 fra producenten Santehnikas rūpnīca SIA, inklusive alle materialer kr. 600.000,00

I alt kr. 2.000.000,00

Der faktureres løbende efter stedet, idet de sidste 10% af enterprisesummen frigives, efter afleveringen er gennemført.

Det forudsættes, at der i forbindelse med faldstammeudskiftning er fri adgang til lejlighederne, hvori faldstammerne skal udskiftes, dvs. i det pågældende trace.

Jeg deltager gerne i et møde, hvor tilbuddet kan uddybes.

Med venlig hilsen

Lucca Nielsen, direktør
GODT & GEDIGENT HÅNDVÆRK – Hver gang!

Godt & Gedigent Håndværk ApS, Krumtappen 12A, 3500 Værløse, tlf.nr. 31950047, e-mail: lucca@ggh.dk, www.ggh.dk

MØDEREFERAT

Dato: 17. januar 2022

Sted: Anker Andersens ejerlejlighed, Grønnevej 55, 2. th, 2500 Valby

Referent: Anker Andersen

Deltagere: Syrine Sørensen (SS), Anker Andersen (AA) og Lucca Nielsen (LN).

Dagsorden: Drøftelser om entrepriseaftale

Parterne startede med at besigtige ejendommen, herunder de eksisterende faldstammer.

AA indledte mødet med at takke LN for tilbuddet, som foreningen havde i sinde at acceptere, hvis mødet i øvrigt forløb fornuftigt.

AA spurgte LN, om der var nogen punkter i udbudsgrundlaget, som gav anledning til tvivl, men det mente LN ikke på det foreliggende grundlag.

SS forklarede, at det lå hende og mange andre medlemmer i foreningen på sinde, at facaden blev den flotteste facade i området. Ejendommen har således været ”trist” igennem en længere årrække, og nu er det på tide at få den indre skønhed frem i bygningen, der er et markant eksempel på en rigtig Valby ejendom.

Foreningen vil vende tilbage med farve snarest, da det er vigtigt, at den bliver den helt rigtige. De er p.t. i overvejelser om en svag beige eller en sart rosa, men det er endnu ikke fastlagt. Der er et udvalg, som arbejder intenst på at få klarlagt farven.

SS ville gerne høre nærmere om Godt & Gedigent Håndværk ApS’ ESG-tiltag, hvilket LN forklarede mere om, herunder at firmaet alene maler med vandbaseret maling og alene kører i el-biler.

AA anførte, at det var meget vigtigt for foreningen, at entreprisen blev gennemført til tiden, da der er flere ældre medlemmer, som har det vanskeligt med at have fremmede håndværkere rendende i foreningen i længere tid.

Derfor skal entrepriseaftalen have en dagbodsbestemmelse og med en dagbod, der kan ”føles”.

LN anførte, at en dagbodsbestemmelse ikke var et problem, hvis den var rimelig. LN foreslog en dagbod på kr. 500,- pr. arbejdsdag, men det kunne foreningen på ingen måde acceptere, da det slet ikke var højt nok.

Efter lidt tovtrækkeri enedes parterne om en dagbod på kr. 5.000,- pr. dag.

LN anførte dog, at hvis dagboden skulle sættes i værk, måtte det kræves, at der fra foreningens side blev samarbejdet om at skaffe adgang.

Ved faldstammeudskiftninger er det således altid kritisk at få adgang til samtlige lejligheder, hvorigennem faldstammen skal føres, og det giver ofte anledning til problemer.

Herudover kunne der være andre tidsfristforlængende forhold, som var uden for partens kontrol, hvilket parterne var helt enige i.

AA understregede endvidere, at det var af største vigtighed, at prisen var fast. Han havde selv hørt om flere foreninger, der var blevet overøst med ekstrakrav på entrepriser, uanset at prisen i princippet var fast.

LN anførte, at ekstraarbejde jo ikke altid kunne forudses, men selvfølgelig var prisen i princippet fast, medmindre foreningen bestemmer andet.

Afslutningen på mødet blev, at parterne enedes om at gå videre. AA ville sende udkast til entreprisaftale.

Som referent:

Anker Andersen

ENTREPRISEKONTRAKT

mellem

Ejerlejlighedsforeningen Solgryn
Grønnevej 53-58
2500 Valby
("Bygherre")

og

Godt & Gedigent Håndværk ApS
Krumtappen 12A
3500 Værløse
("Entreprenøren")

er d.d. indgået følgende entreprisekontrakt ("Entreprisekontrakten") vedrørende facaderenovering og udskiftning af 6 stk. faldstammer ("Entreprisen") på Bygherres ejendom, beliggende Grønnevej 53-58, 2500 Valby, ("Ejendommen"). Aftalen er indgået på følgende vilkår:

1. Overordnet beskrivelse af arbejdet

1.1. Entreprenøren udfører Entreprisen som Entreprenør. Entreprenørens tilbud indeholder således alle udgifter til Entreprisens gennemførelse, udgifter til underentreprenører, installationer, materialer, stilladser m.v.

2. Beskrivelse af Totalentreprisen

2.1. Totalentreprisen er nærmere beskrevet i udbudsmaterialet, som Entreprenøren har fået udleveret forud for indgåelse af Entreprisekontrakten.

- 2.2. Entreprenøren har den fulde overordnede ledelse af Entreprisen, herunder enhver form for ansvar for planlægning, udførelse samt overholdelse af tidsplanen. Entreprenøren er desuden forpligtet til at sørge for nødvendige anmeldelser, ansøgning om tilladelser, fremskaffe attester, der vedrører selve arbejdets udførelse. Entreprenøren afholder de hermed forbundne omkostninger.
- 2.3. Entreprenøren har forud for indgåelse af Aftalen gransket udbudsgrundlaget, besigtiget de eksisterende forhold og taget højde herfor ved udarbejdelsen af sit tilbud, herunder udført nødvendige forudgående undersøgelser og prøver. Ethvert krav om ekstrabetaling, som er foranlediget af manglende eller mangelfuld granskning af udbudsmaterialet eller undersøgelse af de eksisterende forhold, er uberettiget og honoreres ikke af Bygherre.
- 2.4. Alt arbejde skal udføres i god håndværksmæssig stand og i øvrigt med de specifikationer, der fremgår af denne Entreprisekontrakt.

3. Tidsplan

- 3.1. Entreprenøren har udarbejdet en tidsplan, og der er aftalt følgende tidsterminer:
 - Aflevering den 1. januar 2023.
- 3.2. Ved afleveringen udarbejdes en mangelsprotokol, og Entreprenøren har herefter 6 uger til at udbedre manglerne. Bygherre kan efter afleveringen ikke gøre mangler gældende, som burde have været påpeget under afleveringen.
- 3.3. Alle former for vinterforanstaltninger, såvel årstidsbestemte som vejrligsbestemte, er indeholdt i totalentreprisesummen. Ligeledes er samtlige nuværende og fremtidige foranstaltninger grundet COVID-19 eller tilsvarende pandemiske sygdomme indeholdt i totalentreprisesummen, herunder eksempelvis særlige krav til arbejdspladsens indretning, testkrav, rensefaciliteter eller lignende. Foranstaltninger grundet COVID-19 eller tilsvarende pandemiske sygdomme, som ikke medfører et forbud mod fortsat byggeri, medfører ikke tidsfristforlængelse for Entreprenøren, uanset om foranstaltningerne medfører, at arbejdet skal udføres under iagttagelse af restriktioner (eksempelvis med reduceret bemanning på pladsen) uden for normal arbejdstid eller på anden måde forceres.

4. Totalentreprisesummen

- 4.1. Det er aftalt, at totalentreprisesummen udgør kr. 2.000.000,- inklusive moms, skriver kroner tomillioner 00/00. Prisen er fast og reguleres ikke uanset en eventuel forlængelse af byggeperioden.

5. Ekstraarbejder og ændringsarbejder

- 5.1. Entreprenøren etablerer et system for håndtering af ekstraarbejder således, at der udskrives aftalesedler med fortløbende nummerering. Aftalesedler skal underskrives af såvel Bygherren som Entreprenøren, førend arbejdet igangsættes. Ekstraarbejder igangsat inden eller uden forudgående underskrift honoreres ikke.

6. Forsinkelse

- 6.1. Såfremt Entreprisen ikke afleveres den 1. januar 2023, ifalder Entreprenøren en bod på kr. 5.000,- pr. dag, afleveringen forsinkes.
- 6.2. Bygherre er berettiget til at modregne ethvert bodskrav i Entreprenørens tilgodehavender.

7. Betalinger

- 7.1. Betaling sker én gang om måneden for de kontraktmæssige arbejder og materialer, der henholdsvis er ydet og leveret på byggepladsen. Der tilbageholdes 10% af entreprisesummen, indtil aflevering er gennemført.

Underskrevet af parterne via Penneo den 10. februar 2022

Hans Jermind <hans@ggh.dk>

21. september 2022

til anker.andersen@minemail.dk

Emne: Udluftning faldstamme

Hej Anker,

Jeg er stødt på et "lorte" problem 🤢.

Jeg kan se, at I har planlagt at faldstammeudluftningen skal placeres ca. 40 cm fra ventilationsindsuget.

Erfaringsmæssigt giver det altså anledning til en del dårlig lugt (kloak og det der er værre).

Jeg vil foreslå, at der foretages en ændret placering, hvor man i stedet for at føre udluftningen lodret op, ændrer placeringen eksempelvis som på dette billede.

Det er naturligvis en noget fordyrende proces, men den tager du med chefen (Lucca).



Med venlig hilsen

Hans Jermind, konduktør

GODT & GEDIGENT HÅNDVÆRK – Hver gang!

Godt & Gedigent Håndværk ApS, Krumbtappen 12A, 3500 Værløse, tlf.nr. 31950047, e-mail: hans@ggh.dk, www.ggh.dk

Anker Andersen <anker.andersen@minemail.dk>

29. september 2022

til lucca@ggh.dk

Emne: Filsprodukt

Hej Lucca,

I forhold til vores byggemøde her den 1. oktober 2022, vil jeg lige give dig en heads-up.

Vi har besluttet at ændre filsen på facaden fra Waber 2000 Grovkorn til Waber 2000 Finkorn. Det er en samlet beslutning i foreningen, som alle er enige i.

Den nye fil passer meget bedre til ejendommen og giver det helt rigtige "Valby" look, som vi efterstræber.

Vi ved godt, at det er lidt sent, men du må lige sige til, hvis ændringen giver anledning til tidsmæssige problemer eller økonomi, da vi jo har et meget stramt budget.

Bh. Anker Andersen

BYGGEMØDEREFERAT

Byggemøde-nr. 3:

Dato: 1. oktober 2022

Sted: Skurvognen på Grønnevej

Referent: Lucca Nielsen

Deltagere: Syrine Sørensen (SS), Anker Andersen (AA), Lucca Nielsen (LN) og Hans Jermind (HJ).

Pkt. 1 – Tidsplan

LN oplyste, at tidsplanen følges for så vidt angår facaderenoveringen.

Derimod er faldstammeudskiftningen udfordret. Leverandøren af faldstammerne er trådt i rekonstruktion. LN fremviste e-mail af 20. september 2022 fra leverandøren af faldstammerne med følgende indhold:

"Dear Lucca

I am sorry to inform you that the company has unfortunately gone into reorganisation. This means that your downpipes will be delayed for 14 days.

Br. Santehnikas rūpnīca SIA"

LN krævede på denne baggrund tidsfristforlængelse på minimum 2 uger. Såvel SS som AA var imod dette.

SS og AA anførte således, at LN var fri i forhold til leverandør af faldstammerne, hvorfor det forhold, at en leverandør gik i rekonstruktion, måtte være entreprenørens problem.

Parterne blev enige om at være uenige.

AA anførte, at en forsinket aflevering vil medføre dagbod for entreprenøren, jf. entrepriseaftalen.

Pkt. 2 – Filsprodukt

SS oplyste, at foreningen ønskede, at filsproduktet blev ændret fra Waber 2000 Grovkron til Waber 2000 finkorn.

LN noterede foreningens ønske til ændret materiale og tog forbehold for omkostningerne derved.

Pkt. 3 – Ændring af placering af udluftning fra faldstammer

AA oplyste, at man fra HJ var gjort opmærksom på, at placeringen af udluftningen af faldstammerne, som kun ligger ca. 40 cm fra indsugningen til ventilationen, måske ikke er så hensigtsmæssig.

Foreningen ønsker derfor placeringen ændret, så udluftningen fra faldstammerne ikke suges ind i ventilationskanalerne med kloaklugt m.v. til følge i ejerlejlighederne.

LN anførte, at ændringen sagtens kunne nås at blive gennemført, men at det ville indebære end meromkostning på kr. 18.750,- inklusive moms pr. faldstamme.

AA anførte, at foreningen mente, at Godt & Gedigent Håndværk ApS burde have set den u hensigtsmæssige placering ved besigtigelsen af ejendommen og burde have gjort opmærksom herpå. Derfor er entreprenøren nærmest til at bære denne udgift.

Det blev aftalt, at placeringen af udluftningen skulle ændres, og at parterne efterfølgende måtte finde ud af, hvem der i sidste ende skulle bære udgiften.

Som referent:

Lucca Nielsen

Hans Jermind <hans@ggh.dk>

13. januar 2023

til anker.andersen@minemail.dk

Emne: SV: Adgang til ejerlejlighed

Hej Anker,

Endnu en gang tak for hjælpen her i sidste uge, hvor vi flere gange måtte stoppe arbejdet grundet manglende adgang til ejerlejlighederne. Uden din pædagogiske tilgang var vi ikke kommet videre.

Med venlig hilsen

Hans Jermind, konduktør

GODT & GEDIGENT HÅNDVÆRK – Hver gang!

Godt & Gedigent Håndværk ApS, Krumtappen 12A, 3500 Værløse, tlf.nr. 31950047, e-mail: hans@ggh.dk, www.ggh.dk

Anker Andersen <anker.andersen@minemail.dk>

12. december 2022

til hans@ggh.dk

Emne: Adgang til ejerlejlighed

Hej Hans,

Jeg har talt med Susanne, som undskylder og lukker op. Susanne er lidt manisk med rengøring og larm, hvilket er årsagen til den noget bryske velkomst, som svendene fik.

Det skulle være i orden nu.

Bh. Anker Andersen

Hans Jermind <hans@ggh.dk>

11. december 2022

til anker.andersen@minemail.dk

Emne: SV: Adgang til ejerlejlighed

Hej Anker,

Så er den gal igen. Som du ved, er vi flere gange blevet hindret i at udføre vores arbejde i forbindelse med faldstammeudskiftningen, idet beboerne ikke er hjemme som varslet eller ikke ønsker at lukke vores svende ind.

Nu er det Susanne i 55, 1. tv., som er problemet. Hun har åbenbart meget vanskeligt ved "mandspersoner", som larmer og sviner. Det er dog vanskeligt at undgå i forbindelse med en faldstammeudskiftning.

Kan du ikke lige sørge for, at hun forstår, at vi skal have adgang.

Med venlig hilsen

Hans Jermind, konduktør
GODT & GEDIGENT HÅNDVÆRK – Hver gang!

Godt & Gedigent Håndværk ApS, Krumtappen 12A, 3500 Værløse, tlf.nr. 31950047, e-mail: hans@ggh.dk, www.ggh.dk

Anker Andersen <anker.andersen@minemail.dk>

11. november 2022

til hans@ggh.dk

Emne: Sv. Adgang til ejerlejlighed

Hej Hans,

Jeg har talt med Egon, som vil lukke op nu.

Hvis der er yderligere problemer, må du endelig sige til.

Bh. Anker Andersen

Hans Jermind <hans@ggh.dk>

10. november 2022

til anker.andersen@minemail.dk

Emne: Adgang til ejerlejlighed

Hej Anker,

Vi har behov for at få adgang til Grønnevej 57, 2. th., 2500 Valby.

Vi har forsøgt at få adgang flere gange, men Egon, der bor i ejerlejligheden, vil ikke lukke op.

Vi kan ikke komme videre med faldstammeudskiftningen, medmindre vi får adgang.

Sørger du for hurtigst muligt at få skaffet os adgang.

Med venlig hilsen

Hans Jermind, konduktør

GODT & GEDIGENT HÅNDVÆRK – Hver gang!

Godt & Gedigent Håndværk ApS, Krumtappen 12A, 3500 Værløse, tlf.nr. 31950047, e-mail: hans@ggh.dk, www.ggh.dk

Anker Andersen <anker.andersen@minemail.dk>

16. januar 2023

til lucca@ggh.dk

Emne: Aflevering og forsinkelse

Hej Lucca,

Hvornår har I tænkt jer at aflevere entreprisen? Den skulle have været afleveret den 1. januar 2023, og nu er vi en ½ måned henne, og der er stadigvæk ikke afleveret.

Jeg får rigtig mange spørgsmål fra beboere og andre.... hvad sker der?

Husk nu på, at der påløber dagbøder, jf. entreprisekontrakten, hver dag forsinkelsen står på, dvs. p.t. fra den 1. januar 2023 og frem.

Bh. Anker Andersen



GODT & GEDIGENT HÅNDVÆRK APS

Krumtappen 12A, 3500 Værløse, tlf.nr. 31950047, e-mail: info@ggh.dk, www.ggh.dk

B15-03-2023

Faktura nr. 1235

Til
E/F Solgryn
Grønnevej 53-58
2500 Valby

Leveringssted
Grønnevej 53-58
2500 Valby

Beskrivelse	I alt
Aftaleseddel vedr. Ændring af filsmateriale	
Meromkostning: Waber 2000 finkorn er 50 kr. ekskl. moms dyrere pr. sæk a 10 kg. Anvendt 1.200 sække	60.000,00
Yderligere arbejdstid, grundet materialets mere flydende konsistens	84.000,00
Aftaleseddel vedr. ændring af faldstammeudluftning	
6 stk. á kr. 15.000,- ekskl. moms	90.000
Subtotal	243.000,00
Moms	58.500,00
I alt til betaling	292.500,00

Betaling netto 14 dage

Tak, fordi du gjorde forretninger med os!

Advokatkontoret Skade & Co.

Godt & Gedigent Håndværk A/S
Krumtappen 12A
3500 Værløse

Att.: Lucca Nielsen

25. april 2023

j.nr. 0945-71

Vedr.: Entreprise på Grønnevej 53-58, 2500 Valby – Ejerlejlighedsforeningen Solgryn:

Som advokat for ejerlejlighedsforeningen Solgryn retter jeg henvendelse til Dem.

De har som entreprenør udført en entreprise på min klients ejendom, hvorunder facaden er blevet renoveret og faldstammerne udskiftet.

Min klient har, efter entreprisen er afleveret, modtaget to fakturaer. En vedr. slutopgørelse (kr. 200.000,-) og en vedr. aftalesedler (kr. 292.500,-). Kravene afvises af følgende årsag.

Selve slutopgørelsen bestrides ikke, men min klient finder, at der er mangler ved entreprisen, som beløbsmæssigt overstiger slutopgørelsen. Min klient forventer at vende tilbage med et erstatningskrav i den forbindelse.

I forhold til aftalesedler er regningen todelt. Det første krav angår ændring af filsproduktet. Det er korrekt, at min klient har ønsket en ændring af filsproduktet, men min klient har ikke accepteret at skulle betale ekstra herfor.

I entreprisaftalen er aftalt en særlig procedure, som skal følges ved ekstraarbejder. Disse skal således prissættes, og min klient skal acceptere prisen førend igangsætning, jf. entrepriskontraktens pkt. 5.1. For så vidt angår filsen skete dette aldrig. Det er korrekt, at De tog forbehold for prisen, men vendte i øvrigt aldrig tilbage herom.

Derfor er ethvert krav på ekstraarbejde for denne ændring fortabt.

Den anden del af aftalesedlen angår ændret placering af faldstammeudluftningen.

I forbindelse med indgåelse af entreprisaftalen besigtigede De selv de fysiske forhold, hvorfor det allerede her må have stået dem klart, at placeringen af faldstammeudluftningen umiddelbart op ad ventilationsindsuget var klart uhensigtsmæssig og i øvrigt ville være i strid med god håndværksmæssig skik, jf. også entrepris kontraktens pkt. 2.3.

Derfor bør De være nærmest til at bære udgiften ved den ændrede placering.

Jeg vender tilbage, når min klients erstatningskrav er opgjort.

Med venlig hilsen

Advokat Hans Appel



Dato: 07.05.2023

Godt & Gedigent Håndværk ApS

CVR-nummer	48302111
Adresse	Krumtappen 12A
Postnummer og by	3500 Værløse
Startdato	21.03.2017
Virksomhedsform	Anpartsselskab
Reklamebeskyttelse	Ja –
Status	Normal

Udvidede virksomhedsoplysninger

Kommune	Furesø
Branchekode	41.20.00 Entreprise
Formål	Selskabets formål er at drive entreprenørvirksomhed, herunder i forhold til nybyg samt renoveringsopgaver
Binavne	G&H Håndværk A/S
Momsregistreret	Slå op på skat.dk
Regnskabsår	Fra 01.01 til 31.12
Seneste vedtægtsdato	21.03.2017
Registreret Kapital	125.000 DKK
Første regnskabsperiode	21.03.2017 – 31.12.2017

Erhvervsstyrelsen, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø

Oplysningerne i dette dokument stammer fra det Centrale Virksomhedsregister (CVR). Data må ikke bruges på en måde, så det kan fremstå som om, at Erhvervsstyrelsen godkender, støtter, anbefaler eller markedsfører brugeren, brugerens produkter eller tjenester. Erhvervsstyrelsen har intet ansvar for hverken indhold, oprindelige, fejl og mangler eller nogen form for skade, der måtte følge af brug af data

Tegningsregel, personkreds og revisor

Tegningsregel	Selskabet tegnes af direktøren.
Direktion	Lucca Nielsen Slåenvej 8 3500 Værløse Danmark
Stiftere	Frederikke Katz Slåenvej 8 3500 Værløse Danmark
Revisor	All-Partner Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ballevej 218 2750 Ballerup Danmark

Ejerforhold

Legale Ejere	Lucca Nielsen Slåenvej 8 3500 Værløse Ejerandel: 100% Stemmerettigheder: 100% Ændringsdato: 21.03.2017
Reelle Ejere	Lucca Nielsen Slåenvej 8 3500 Værløse Danmark Ejerandel: 100,00% Stemmerettigheder: 100,00% Ændringsdato: 21.03.2017

Lucca Nielsen <lucca@ggh.dk>

12. maj 2023

til anker.andersen@minemail.dk

Emne: SV: Mangler ved entreprisen for Solgryn – manglende korrekt fiksering af faldstammer

Hej Anker,

Jeg har vanskelig ved at se, at vi skal afhjælpe noget, når I stadigvæk skylder os et større beløb.

Hertil kommer, at vi ikke er enige i, at der er en mangel, ligesom et sådant forhold burde have været påberåbt i forbindelse med afleveringen.

Vi kommer således ikke til at afhjælpe noget.

Med venlig hilsen

Lucca Nielsen, direktør
GODT & GEDIGENT HÅNDVÆRK – Hver gang!

Godt & Gedigent Håndværk ApS, Krumbtappen 12A, 3500 Værløse, tlf.nr. 31950047, e-mail: lucca@ggh.dk, www.ggh.dk

Anker Andersen <anker.andersen@minemail.dk>

10. maj 2023

til lucca@ggh.dk

Emne: Mangler ved entreprisen for Solgryn – manglende korrekt fiksering af faldstammer

Hej Lucca Nielsen,

Vi er blevet opmærksomme på, at der i forbindelse med entreprisen for Solgryn er mangler.

Fikseringen af faldstammerne er ikke udført håndværksmæssigt korrekt.

Jeg anmoder om, at denne mangel udbedres straks og senest 14 dage fra d.d., idet afhjælpningsretten i modsat fald er fortabt.

Bh. Anker Andersen



Blanket til brug for syn og skøn

1. Rettens sagsnummer

Sagsnr. BS-12277/2023-FBR

2. Rettens navn

Retten på Frederiksberg

3. Rekvirent (og eventuel advokat)

Rekvirent: (oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Ejerlejlighedsforeningen Solgryn

Grønnevej 53-58

2500 Valby

Eventuel advokat: (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer)

Advokatkontoret Skade & Co.

Birkesparken 2, 2970 Hørsholm

Att.: Advokat Hans Appel

4. Modpart(er) (og eventuel advokat)

Modpart 1: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Godt & Gedigent Håndværk ApS

Krumtappen 12A

3500 Værløse

Eventuel advokat (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer)

Advokatfirmaet Juristik,
Banegraven 21,
2800 Kgs. Lyngby,
Att.: Advokat Jørgen Haltorp.

5. Flere modparter

Modpart 3: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Eventuel advokat: (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer)

6. Adciterede parter (og eventuel advokat)

Adciterede part 1: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Adciterede part 2: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Eventuel advokat: (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer)

7. Skønsmandens navn, adresse m.v.

Skønsmand: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Bettina Havskum
Ingeniørfirmaet Havskum & Co.
Lersøgade 11, 2750 Ballerup

8. Den overordnede ramme for syn og skøn

Oplys om genstanden for syn og skøn og formålet med dette.

Besvarelsen af spørgsmål i relation til faldstammeentreprisen i rekvirentens ejendom, Grønnevej 53-58, 2500 Valby

9. Generelt om skønsforretningen

Beskriv skønsforretningen

Skønsmanden bedes gennemgå sagens bilag og foretage en skønsforretning på ejendommen.

10. Spørgsmål fra rekvirenten

Solgryns spørgsmål:

Faldstammeudluftningen

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse, om der gælder særlige byggetekniske krav til placeringen af faldstammeudluftninger set i forhold til placeringen af ventilationsindsug?

Svar på spørgsmål 1:

Det fremgår af BR 18 § 71, at afløbsinstallationer skal projekteres og udføres, så lugtgener undgås.

Faldstammeudluftninger skal derfor placeres således, at udluftningsluften ikke suges ind i ventilationen.

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes oplyse, om der ville være lugtproblemer forbundet med den projekterede placering af faldstammeudluftningen, jf. bilag 3?

Svar på spørgsmål 2:

Ud fra projektet ville udluftningen af faldstammerne være placeret ca. 40 cm fra ventilationsindsuget.

Det er min vurdering, at under ugunstige vejrforhold vil udluftningsluften blive presset ned i ventilationsindsuget, hvilket vil føre til kloaklugt m.v. i ejerlejlighederne.

Problemet er afværget ved den nuværende ændrede placering af faldstammeudluftningen.

Spørgsmål 3:

Vil det være håndværksmæssigt korrekt, at placere faldstammeudluftningen som anført i bilag 3?

Svar på spørgsmål 3:

Svaret er både ja og nej. Svaret afhænger af, hvem der har projekteringsforpligtelsen, hvilket er et juridisk spørgsmål, som ligger uden for skønsmandens kompetence at besvare. Helt generelt kan skønsmanden dog anføre følgende:

Såfremt placeringen fremgår af projektet, vil håndværkeren normalt kunne fæste lid til, at bygherre nøje har overvejet placeringen. Håndværkeren vil i dette tilfælde ikke selv skulle undersøge forholdene. Hvis håndværkeren omvendt har valgfrihed med placeringen, vil det være en fejl at placere udluftningen som anført.

Det vil dog være god praksis, hvis håndværkeren gør bygherre opmærksom på den noget uheldige placering, selvom det vanskeligt kan siges at udgøre egentlig god håndværksmæssig skik.

Faldstammefikseringer:

Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes oplyse, om faldstammerne er fikseret som anført i udbudsgrundlaget (bilag 3) og håndværksmæssigt korrekt?

Svar på spørgsmål 4:

Kravene til fiksering i udbudsgrundlaget er i overensstemmelse med den håndværksmæssige korrekte fiksering. Der vil derfor i det følgende ikke blive sondret mellem fikseringer efter udbudsgrundlaget og god håndværksmæssig skik.

Efter gennemgang af installationen er det konstateret, at kravene til fiksering ikke er fulgt flere steder.

Der er i alt konstateret 30 manglende fikseringer.

Spørgsmål 5:

Såfremt skønsmanden i spørgsmål 4 finder, at faldstammerne ikke er fikseret i overensstemmelse med udbudsgrundlag og/eller håndværksmæssigt korrekt, bedes udbedringsomkostningen anslås?

Svar på spørgsmål 5:

Der er i alt konstateret 30 manglende fikseringer.

Det anslås, at de manglende fikseringer kan udføres for kr. 2.000,- inklusive moms pr. fiksering/bæring.

Samlet udgør udbedringsbeløbet således kr. 60.000,- inklusive moms.

11. Spørgsmål fra modpart 1

Spørgsmål fra modpart 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: IA, IB, IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Godt & Gedigent Håndværk ApS' spørgsmål:

Spørgsmål IA:

I forhold til besvarelsen af spørgsmål 4 bedes skønsmanden oplyse, om de manglende fikseringer kunne konstateres ved en sædvanlig afleveringsforretning?

Svar på spørgsmål IA:

Svaret er ja. De manglende fikseringer kan umiddelbart konstateres ved en helt almindelig visuel gennemgang af installationen, hvilket vil være den normale gennemgang ved en sædvanlig afleveringsforretning.

12. Dato for erklæring og navn på skønsmanden

Ballerup, den 5. januar 2024

Bettina Havskum

UDBUDSGRUNDLAG – EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN SOLGRYN FACADERENOVERING OG FALDSTAMMEUDSKIFTNING

Ejerlejlighedsforeningen Solgryn skal have renoveret facaden mod gaden i foreningens ejendom Grønnevej 53-58, Valby.

Foreningen ønsker et fastpristilbud, som holder, idet foreningen har et begrænset budget.

Facaderenoveringen:

Ejendommens facade skal renoveres fra gadeplan til taget.

Den nuværende filis og puds skal fjernes. Herefter skal der filses på ny med to lag af produktet Waber 2000, Grovkorn.

Der skal filses "vådt" i "vådt", så overgange undgås.

Tilbuddet skal indeholde alle omkostninger til materialer, mandskab, byggepladsindretning og stillads (bortset fra byggestrøm og vand, der leveres af bygherre).

Faldstammeudskiftningen:

Faldstammerne markeret med F på nedenstående tegninger skal udskiftes hele vejen fra gadeplan til loft.

Faldstammerne føres lodret op og afsluttes over tag, hvor der allerede sidder andre installationer (vist nok ventilationsindtrækket). Tidligere er faldstammerne udluftet i tagrummet, hvilket ikke længere ønskes. Eksempel på placeringen er anført nedenfor, hvor faldstammen er anført med rødt "F", og ventilationsindtrækket er anført med blå "V". Der vil vist nok være ca. 30-40 cm mellem faldstammeudluftningen og ventilationsindtrækket.

Faldstammerne skal udskiftes til Model 2020 fra producenten Santehnikas rūpnīca SIA.

Faldstammerne skal fikseres forskriftsmæssigt, dvs. minimum for hver 2 meter, uanset om faldstammerne leveres fra Santehnikas rūpnīca SIA eller fra en anden producent.

Tidsplan:

Det er vigtigt at arbejdet tidligst opstartes i september 2022 og afsluttes senest årsskiftet.

TIDSPLAN

Uge nr.

40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52

Facaderenovering:

Stillads opstilling

Afrensning af eksisterende fils

Filsning 1 lag

Pause

Filsning 2 lag



Faldstamme udskiftning:

Opsætning toiletvogn

Levering faldstammer

Klargøring udskiftning

Udskiftning af faldstamme 1 og 2

Installering ny faldstamme 1 og 2

Udskiftning af faldstamme 3 og 4

Installering af ny faldstamme 3 og 4

Udskiftning af faldstamme 5 og 6

Installering af ny faldstamme 5 og 6

