

SAGSRESUME

Sagen angår spørgsmålet, om husbåden "Hannibal", som Louise Svendsen har købt af Iben Hansen, led af mangler ved overtagelsen, og om Louise Svendsen har ret til erstatning eller et afslag i købesummen i den forbindelse.

Louise Svendsen solgte i foråret 2023 sin ejerlejlighed på Nørrebro og søgte herefter en bolig, hvor hun kunne kombinere sit virke som selvstændig designer med en bopæl. Louise i kontakt med Iben Hansen, der havde en husbåd til salg. Husbåden havde kajplads i bådlaug "Sydhavns Piraterne". Iben er arkitekt og har selv købt "Hannibal" tilbage i 2015. Iben kender ikke rigtig noget til husbåde eller vedligeholdelsen heraf, men har primært overladt dette til sin kæreste Karsten Tallin, der er bådsælger.

Karsten havde udarbejdet en "salgsopstilling" og et oplæg til købsaftale, som parterne forhandlede ud fra. I salgsopstillingen stod blandt andet, at båden lå i det permanente bådlaug "Sydhavns Piraterne" med ret til en tidsubegrænset bådplads med 20 års opsigelsesvarsel, samt at "husbåden var vedligeholdet efter alle kunstens regler.

Der er tvist om, hvorvidt Iben har opfordret Louise til at lade Hannibal undersøge af en fagmand forud for handlen, men konkret har Louise fået båden gennemgået af en ven – Jeppe Lauritsen, der er uddannet tømrer. Efter et par besigtigelser og forhandlingsrunder blev Iben og Louise enige om en købesum på 2,5 mio. kr. og en overtagelsesdag pr. 1. november 2023. Under forhandlingerne deltog Karsten Tallin blandt andet i et møde på husbåden. Der er tvist om indholdet af møderne, ligesom der er tvist om, hvorvidt handlen er et forbruger- eller civilkøb.

Den 13. februar 2024 tog Hannibal vand ind i en sådan grad, at båden var tæt på at synke. Louise har måttet betale et større beløb (kr. 600.000) for redningsarbejdet, herunder til læsning af båden, ligesom dele af båden også blev vandskadet.

Årsagen til lækket var en defekt søventil. Louise mener, at defektens årsag skyldes manglende eller forkert vedligeholdelse igennem en årrække, medens Iben gør gældende, at det skyldes andre forhold, som hun ikke kan holdes ansvar for, ligesom Louise burde have opdaget problemet med søventilen ved sin gennemgang af båden.

I marts 2024 opdagede Louise, at bådpladsen i bådlaug reelt ikke var tidsubegrænset med 20 års opsigelse, idet bådpladsen reelt ville kunne opsiges med ét års varsel, hvis havnen opsigde bådlaugets kajlejekontrakt, hvor der alene var 1 års opsigelsesvarsel. Louise gør således også et krav (kr. 900.000) gældende over for Iben på baggrund af den tidsmæssige længde af bådpladsen. Louises krav er således samlet 1,5 mio. kr.

Undervejs i skriftvekslingen er det blevet oplyst, at Sydhavns Piraterne i starten af december 2024 er lykkedes med at få opsigelsesvarslet i kajlejekontrakten forlænget til 20 år.

Der er gennemført et teknisk syn og skøn ved båden og et ejendomsmægler syn og skøn vedrørende bådpladsens værdi.

Under hovedforhandlingen vil Louise og Iben afgive partsforklaringer. Herudover vil Louise føre Jeppe Lauritzen som vidne, medens Iben på sin side fører Karsten Tallin som vidne. Endelig vil ejendomsmægleren blive afhjæmlet angående sin skønsrapport.

4. april 2025

EKSTRAKT

Københavns Byret

Sagsnr. BS-14242/2024-KBH

Louise Svendsen
(advokat Jørgen Haltorp)

mod

Iben Hansen
(advokat Hans Appel)

Hovedforhandling
Københavns Byret
Mandag den 5. maj 2025

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Dato	Bilag	Betegnelse	Side
		Tidsplan	4
Processkrifter			
20.04.2024		Stævning	5
10.06.2024		Svarskrift	14
10.12.2024		Replik	20
15.01.2025		Duplik	23
Bilag			
04.01.1985	7	Vedtægter for Sydhavns Piraterne	25
25.07.2015	8	Registreringsattest	28
03.02.2023	9	Referat generalforsamling	30
25.03.2023	3	Salgsopstilling	33
31.03.2023	1	Facebookopslag	35
04.04.2023	4	Udkast til købsaftale	36
05.04.2023	A	E-mail fra Iben	40
08.04.2023	5	E-mailudveksling angående besigtigelse	41
12.04.2023	B	E-mail mellem Iben og potentiel køber	42
13.04.2023	6	Oversigtskort	43
14.04.2023	10	Underskrevet købsaftale	44
02.11.2023	C	E-mail fra Louise	48
16.02.2024	12	E-mailudveksling angående reklamation over vandskade	49
01.03.2024	13	Orientering medlemmer	51

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Dato	Bilag	Betegnelse	Side
10.03.2024	14	E-mailudveksling angående reklamation over manglende opsigelsesvarsel	52
06.04.2024	11	Regning for skadesudbedring	54
15.04.2024	2	Udskrift fra CVR ang. Speedmaster v/Karsten Tallin	56
18.08.2024	15	Teknisk syn og skøn	57
18.10.2024	17	Ejendomsmægler syn og skøn	64
02.12.2024	16	Orientering medlemmer	70

VEJLEDENDE TIDSPLAN

Københavns Byret

Sagsnr. BS-14242/2024-KBH

Louise Svendsen

(advokat Jørgen Haltorp)

mod

Iben Hansen

(advokat Hans Appel)

Hovedforhandling den 5. maj 2025

0 – 30 min	Forelæggelse
30 – 55 min	Louise Svendsen
55 – 70 min	Iben Hansen
70 – 80 min	Jeppe Lauritzen
80 – 90 min	Karsten Tallin
90 - 100 min	Afhjemling af skønsmand (Ejendomsmægler MDE Lars Holmberg)
100 – 110 min	Pause
110 – 130 min	Sagsøgers procedure
130 – 150 min	Sagsøgtes procedure
150 – 155 min	Replik
155 – 160 min	Duplik

20. april 2024

STÆVNING

Som advokat for

Louise Svendsen**Nokken Kaj Vej 93 – Husbådsplads 13****2300 København S.**

indstævner jeg herved

Iben Hansen**Vesterbrogade 43, 5. mf.****1620 København V**

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

PÅSTAND:

Sagsøgte tilpligtes til sagsøger at betale kr. 1.500.000,- med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg.

Påstandsbeløbet opgøres således:

Erstatning/forholdsmæssigt afslag grundet husbådens stand	kr.	600.000,00
Erstatning/forholdsmæssigt afslag grundet manglende 20 årigt opsigelsesvarsel	kr.	<u>900.000,00</u>
I alt	kr.	<u>1.500.000,00</u>

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

SAGSFREMSTILLING:

Den foreliggende sag angår mangler i relation til sagsøgtes ("Iben") salg af husbåden Hannibal med tilhørende havneplads.

Sagsøger ("Louise") er uddannet designer. I foråret 2023 solgte hun sin ejerlejlighed på Nørrebro med overtagelsesdag den 1. december 2023 og søgte herefter en bolig, hvori hun kunne kombinere sit virke som selvstændig designer med en bopæl.

Via et opslag den 31. marts 2023 på Speedmaster v/Karsten Tallins facebookside (**bilag 1**) fik Louise oplyst, at Iben havde en husbåd til salg, der havde en kajplads i bådlaugget "Sydhavns Piraterne". Sydhavns Piraterne havde kajpladser i Københavns Sydhavn umiddelbart over for Frederiksholmsløbet, dvs. over for Teglholmen.

Karsten Tallin driver virksomhed med salg af både på Amager under navnet "Speedmaster v/Karsten Tallin", **bilag 2**. Karsten Tallin er samtidig kæreste og samlevende med Iben.

Louise kontaktede Iben og aftalte et møde på husbåden, der har navnet "Hannibal".

I det første møde, der blev afholdt 4. april 2023, deltog foruden Louise, Iben og Ibens kæreste Karsten Tallin, som Louise i første omgang troede var skibsmægleren.

Iben forklarede, at hun var arkitekt og selv havde indrettet husbåden. Indretningen og vedligeholdelsen af boligdelen havde Iben stået for, og de mere skibstekniske forhold, vedligeholdelse m.v., var Karsten Tallins ansvar.

Iben udleverede en salgsopstilling og et udkast til købsaftale, **bilag 3 og 4**. Dokumenterne var efter det oplyste udarbejdet af Karsten og fremstod professionelle og fyldestgørende, og Karsten gennemgik kort dokumenterne. Der var i købsaftalen nævnt en del bilag, som dog ikke blev udleveret på mødet, idet Iben var i færd med at fremskaffe disse.

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

I salgsopstillingen var blandt andet anført, at båden lå i det permanente bådlaug "Sydhavns Piraterne" med ret til en tidsubegrænset bådplads med 20 års opsigelse, samt at "Hannibal er vedligeholdet efter alle kunstens regler". Begge oplysninger var vigtige for Louise, idet hun var meget interesseret i beliggenheden, ligesom hun ikke havde budgetteret med ekstraordinære renoveringer af husbåden.

Herefter gennemgik Iben og Louise selve båden. Der var tale om en visuel gennemgang på maksimalt 5 minutter, og alt så efter Louises opfattelse fint ud, idet Louise dog ikke havde nogen særskilt viden om husbåde.

Louise var vild med indretningen af husbåden, men hun ønskede på sigt et andet køkken. Derfor aftalte Louise og Iben, at Louise kunne gennemgå skibet med sin ven Jeppe Lauritzen, der var tømrer.

Korrespondancen herom fremlægges som **bilag 5**. Det bemærkes, at Louise ikke opfattede beskeden fra Iben som en opfordring til at undersøge hele husbåden.

Selve gennemgangen blev gennemført den 10. april 2023, og tømreren fandt ikke, at der skulle være nogen problemer i forhold til at foretage de ønskede ændringer. Tømreren undersøgte kun rummene og køkkenet, hvorimod han ikke besigtigede skroget eller øvrige rum under dæk.

Den 13. april 2023 var Louise igen forbi Hannibal, og her udleverede Iben de manglende bilag til købsaftalen. Det drejede sig om kortet over bådlaug (bilag 6), vedtægterne for bådlaug (bilag 7), udskrift fra skibsregistret (bilag 8) og referat fra den seneste ordinære generalforsamling i "Sydhavns Piraterne" (bilag 9). Iben oplyste samtidig, at det hastede med en underskrift på købsaftalen, da der var andre, som havde vist interesse for husbåden.

Louise gennemgik dokumenterne samme aften og fandt umiddelbart ikke, at der var noget unormalt heri.

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Den 14. april 2023 underskrev parterne købsaftalen (**bilag 10**). Eneste ændring i forhold til udkastet var, at overtagelsesdagen (den 1. november 2023) var indføjet. Købesummen blev aftalt til 2,5 mio. kr.

Den 1. november 2023 overtog Louise båden, hvilket Iben og Louise fejrede med champagne på dækket.

Den 13. februar 2024 tog Hannibal vand ind i løbet af natten. Louise opdagede det ved, at hendes seng begyndte at sejle! Lækagen var så grel, at Hannibal var tæt på at synke. Louise måtte anvende betydelige omkostninger til lænsning af båden, ligesom køkkenet blev ødelagt af havvandet.

Som **bilag 11** fremlægges regningen fra skadeservice, som indeholder samtlige omkostninger i forbindelse med lækagen, herunder også omkostningerne til udbedring af skaderne. Det samlede beløb udgør kr. 600.000,-.

Louise har haft en skibstekniker til at tilse båden, efter lænsningen er udført. Årsagen til lækagen er efter skibsteknikerens udtalelse mangelfuld vedligeholdelse af en større søventil i det gamle motorrum. Lækagen opstod, da søventilen sprang læk. Efter det oplyste har Karsten Tallin stået for vedligeholdelsen, men det ændrer ikke ved, at Iben har haft ansvaret herfor.

Louise reklamerede over manglen til Iben den 16. februar 2024, der i første omgang afviste kravet, **bilag 12**.

Den 1. marts 2024 modtog Louise orientering fra bådlaugets om, at opsigelsesvarslet i bådlaugets kajlejekontrakt med havnen ikke ville blive ændret til 20 år, og at havnen således ville fastholde det 1-årige opsigelsesvarsel fra havnens side, **bilag 13**. Dette ville som refleksvirkning indebære, at medlemmernes bådpladser ville ophøre senest på tidspunktet for ophøret af bådlaugets kajplads.

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

En bådplads, der alene har 1 års opsigelse i modsætning til en 20-årig opsigelse, er af langt lavere værdi, hvorfor denne oplysning kom som et chok for Louise. Det vurderes, at prisen for kajpladsen i bådlaugget med en 20-årig opsigelse er ca. 1 mio. kr., medens den med en 1-årig opsigelse alene er kr. 100.000,00.

Louises tab er således for så vidt angår kajpladsen kr. 900.000,-.

Louise reklamerede over for Iben den 10. marts 2024, og Iben afviste kravet samme dag, **bilag 14**.

Efterfølgende korrespondance mellem parterne har ikke ført til nogen mindelig løsning, hvorfor nærværende stævning er nødvendig.

ANBRINGENDER:

Ad Hannibals stand:

Det gøres gældende, at handlen mellem Iben og Louise var et forbrugerkøb, jf. § 4a, stk. 2 i købeloven, idet Karsten Tallin, der er bådsælger, formidlede kontakten via sin facebookside og deltog aktivt i salgsarbejdet, herunder udarbejdede salgsopstillingen og udkastet til købsaftale, samt deltog på første møde.

Der foreligger i dette tilfælde en legal formodning for forbrugerkøb, jf. § 4a, stk. 1, sidste punkt i købeloven. Det påhviler således Iben at dokumentere, at der ikke er tale om et forbrugerkøb.

Det gøres gældende, at der foreligger en mangel ved Hannibal, idet båden tager vand ind. Herudover gøres det gældende, at denne mangel var til stede på overtagelsesdagen, idet båden allerede var læk under 1 år efter overtagelsesdagen, hvorfor forholdet er omfattet af formodningsreglen i § 77a, stk. 3 i købeloven.

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Det påhviler Iben at dokumentere, at manglen ikke var til stede på tidspunktet for risikoens overgang, og denne bevisbyrde er ikke løftet.

Såfremt forholdet mellem Louise og Iben må betegnes som et civilkøb, er manglen alligevel opstået i så tilpas nærhed på overtagelsesdagen, at det må lægges til grund, at "kimen" til den skjulte mangel har været til stede på overtagelsesdagen.

Grundet manglen er Louise berettiget til et forholdsmæssigt afslag (jf. § 78c i købeloven eller § 42, stk. 1 i købeloven) eller erstatning (jf. § 80, stk. 1 i købeloven eller § 42, stk. 1 i købeloven).

Det bemærkes, at "købt som beset klausulen" i købsaftalen er en generel ansvarsfraskrivelsesklausul, der ikke kan tillægges vægt.

Erstatningsansvaret bygger på, at Louise i medfør af købsaftalen er blevet tilsikret, at Hannibal var "vedligeholdet efter alle kunstens regler", hvilket ikke var tilfældet, ligesom det gøres gældende, at selvom det måtte være Karsten Tallin, der har svigtet i forhold til vedligeholdelsen af søventilen, må han identificeres med Iben grundet kæresteforholdet. Et mangelfuldt forhold, som opstår grundet manglende vedligeholdelse fra sælgers kæreste, er ansvarspådragende for sælger, og omkostninger, som Louise har måttet afholde som følge af lækagen, har direkte sammenhæng med manglen og er endvidere adækvate.

Det forholdsmæssige afslag bygger på, at Hannibal grundet manglen ved båden havde en væsentligt lavere værdi, end hvad den ville have haft i mangelfri tilstand.

Erstatningen for manglerne ved Hannibal og det forholdsmæssige afslag kan fastsættes til de omkostninger, som Louise har haft grundet manglen, jf. bilag 11, dvs. kr. 600.000,-.

Ad opsigelsesvarslet for bådpladsen:

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Iben har i salgsopstillingen oplyst, at bådpladsen havde en 20-årig opsigelse, hvilket nødvendigvis måtte forstås således, at man havde sikkerhed for minimum at kunne have båden liggende, hvor den ligger, i 20 år.

Ibens oplysning må anses for en tilsikring, dvs. en garanti, og idet oplysningen har vist sig at være forkert, hvilket Iben vidste eller burde vide, er Iben ansvarlig for Louises tab, jf. § 80, stk. 1, nr. 3 og 4 i købeloven.

Tabet udgøres af forskellen mellem en bådplads med 20 års opsigelse og 1 års opsigelse og udgør forventeligt kr. 900.000,-, idet værdien forudsættes at blive fastsat på baggrund af syn og skøn, jf. nedenfor. Der er årssagsforbindelse mellem Ibens oplysninger og tabet, ligesom tabet er adækvat.

****o0o****

Louise er ikke momsregistreret.

BEVISFØRELSE:

Under hovedforhandlingen vil sagsøger afgive partsforklaring og føre Jeppe Lauritzen som vidne.

Herudover anmoder sagsøger om, at der udmeldes syn og skøn med henblik på at få vurderet markedsprisen på bådpladsen i sagen med henholdsvis et opsigelsesvarsel på 20 år og 1 år.

Dansk Ejendomsmæglerforening foreslås at bringe en egnet skønsmand i forslag.

SAGENS BEHANDLING:

Sagen kan efter sagsøgers opfattelse afgøres af én byretsdommer.

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

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 Københavns Byret, Domhuset, Nytorv, 1450 København K, 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: Facebookopslag
- Bilag 2: Udskrift fra CVR ang. Speedmaster v/Karsten Tallin
- Bilag 3: Salgsopstilling
- Bilag 4: Købsaftale
- Bilag 5: E-mailudveksling angående besigtigelse
- Bilag 6: Oversigtskort
- Bilag 7: Vedtægter for Sydhavns Piraterne
- Bilag 8: Registreringsattest
- Bilag 9: Referat generalforsamling
- Bilag 10: Underskrevet købsaftale
- Bilag 11: Regning for skadesudbedring
- Bilag 12: E-mailudveksling angående reklamation over vandskade
- Bilag 13: Orientering medlemmer
- Bilag 14: E-mailudveksling angående reklamation over manglende opsigelsesvarsel

Lyngby, den 20. april 2024

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Jørgen Haltorp, advokat

Advokatkontoret Skade & Co.

10. juni 2024

S V A R S K R I F T

Københavns Byret

Sagsnr. BS-14242/2024-KBH

Louise Svendsen

(advokat Jørgen Haltorp)

mod

Iben Hansen

(advokat Hans Appel)

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

Påstand:

Frifindelse.

Supplerende sagsfremstilling:

Louise Svendsens (herefter ”Louise”) sagsfremstilling giver anledning til følgende bemærkninger.

Det kan oplyses, at Iben er uddannet arkitekt og arbejder fra sit eget arkitektkontor.

Advokatkontoret Skade & Co.

Iben har ingen maritim uddannelse eller i øvrigt særligt kendskab til husbåde, udover det kendskab, som man tillærer sig ved at eje en husbåd. Husbåden Hannibal købte hun i 2015, og hun havde før dette tidspunkt intet kendskab til husbåde, endsige både.

Efter det oplyste var Hannibal oprindeligt et stenfiskerfartøj, der for mange år siden blev ombygget til husbåd, hvilket blandt andet indebar, at motoren blev fjernet og motorrummet ombygget til beboelsesrum.

Medens hun ejede Hannibal, drev hun arkitektkontoret fra husbåden, hvor hun samtidig boede med sin kæreste Karsten Tallin.

Karsten Tallin driver virksomhed med salg af speedbåde. Han har en butik (Speedmaster v/Karsten Tallin) tæt på Sundby Havn. Karsten sælger alene speedbåde til rekreativt brug (hyggeture, vandski m.v.) og kender reelt intet til husbåde.

Iben bekendt har husbåden været vedligeholdt efter reglerne, herunder er båden løbende blevet undersøgt i forbindelse med det lovpligtige bundsyn, senest i 2022. Bundsynene har ikke givet anledning til bemærkninger.

Den løbende vedligeholdelse af båden delte Iben med Karsten således, at Iben tog sig af alt over vandlinjen, hvorimod Karsten stod for skrog og de mere tekniske forhold, herunder eksempelvis skrueakslen, som Iben først har hørt om i forbindelse med lækagen.

Før lækagen vidste Iben ikke, at båden var udstyret med en skrueaksel, hvilket var noget overraskende for hende, da båden ikke længere er udstyret med motor, denne blev som nævnt ovenfor fjernet før Ibens ejertid.

Iben har efterfølgende fået oplyst af Karsten Tallin, at Karsten rent faktisk har serviceret skrueakslen løbende, herunder smurt denne hvert 3. måned, som led i almindelig vedligeholdelse. Det var dog ikke et forhold, som Iben kendte til, ligesom Iben ikke var bekendt med, om den fremgangsmåde Karsten har anvendt i den forbindelse var korrekt eller ej.

På det første møde (den 4. april 2023) med Louise deltog både Iben og Karsten. Iben var helt åben om alle forhold, herudover det faktum at hun ikke var ekspert i husbåde.

Advokatkontoret Skade & Co.

Derfor indskærpede Iben igen og igen, at Louise burde foretage alle de undersøgelser af båden, som hun måtte finde nødvendige, idet Iben ikke ønskede at have nogen som helst problemer efterfølgende.

Salgsopstillingen og udkastet til købsaftale (bilag 3 og 4) var ganske rigtigt udarbejde af Karsten Tallin, men Karsten blev ikke præsenteret som skibsmægler eller professionel eller lignende.

Både Karsten og Iben informerede Loise særdeles grundigt om, at en husbåd ikke er et hus eller lignende, men en båd, hvorfor det var særdeles vigtigt, at hun satte sig godt ind i alle forhold og foretog egne undersøgelser af husbåden med egne rådgivere, førend hun skrev under på købsaftalen.

Det bekræftede Iben også i en opfølgende e-mail af 5. april 2023, der er sendt dagen efter deres første møde, **bilag A**. Denne korrespondance skal ses i sammenhæng med korrespondancen i bilag 3 og giver således det fulde overblik over parternes drøftelser i den forbindelse.

Det er korrekt, at Karsten på det første møde kort gennemgik købsaftalen og salgsopstillingen, men han gav på intet tidspunkt udtryk for, at han ”formidlede” handlen eller lignende.

Det er korrekt, at der i salgsopstillingen står, at *”båden har en tidsubegrænset bådplads med 20 års opsigelse, jf. bådlaugets vedtægter”*, hvilket er korrekt. Det fremgår dog også af vedtægterne for bådlaug (bilag 5), at den 20-årige opsigelse viger, såfremt bådlaugets kajlejekontrakt med havnen opsiges.

Iben har ikke fulgt med i drøftelserne med kommunen, hvorfor salgsopstillingen blot henviste til, hvad vedtægterne for bådlaug anførte.

Iben har dog efter nærværende retssag er blevet anlagt fået oplyst af et af bestyrelsesmedlemmerne i bådlaug, at bådlaug tilsyneladende er meget tæt på at få opsigelsesvarslet i kajlejeaftalen forlænget til 20 år.

Louise **opfordres** til at oplyse status for forhandlingerne med kommunen om opsigelsesvarslet for kajlejeaftalen.

Advokatkontoret Skade & Co.

Efter deres første møde arrangerede Louise en gennemgang af skibet ved egen håndværker. Iben udleverede nøglerne til Louise, og så kunne Louise med sin rådgiver gennemgå Hannibal, så indgående de ville. Iben havde således på ingen måde sat nogen restriktioner i forhold til undersøgelsens form eller lignende.

Den 12. april 2023 blev Iben kontaktet af en anden interesseret køber til Hannibal, **bilag B**. Iben synes dog, at hun var så langt i forhandlingerne med Louise, at hun ville se, om de kunne nå en hurtig aftale. Dette var årsagen til, at hun på mødet den 13. april 2023 anførte, at det hastede med en underskrift.

Louise og Iben blev enige om en overtagelsesdag pr. 1. november 2023, hvilket passede Iben ganske godt.

Iben blev meget overrasket over dels lækagen og efterfølgende kravet angående opsigelsesvarslet for bådpladsen.

Det er Ibens opfattelse, at Louise ved handlen med åbne øjne har overtaget risikoen for disse forhold, hvorfor Louises krav på erstatning m.v. afvises.

Anbringender:

Ad køkets karakter:

Det gøres gældende, at handlen mellem Iben og Louise var et civilkøb. Drøftelserne har været ført mellem Iben og Louise, og selve handlen er ikke formidlet af en professionel.

Det forhold, at Louise blev opmærksom på, at Iben havde sat Hannibal til salg via Karstens facebookopslag, udgør ikke et forhold, som bringer aftalen ind under forbrugerreglerne.

Ligeledes bevirker det forhold, at Karsten har hjulpet med at udarbejde købsaftalen og salgsopstillingen ej heller, at handlen er et forbrugerkøb.

Advokatkontoret Skade & Co.

Ad Hannibals stand:

Det gøres gældende, at Hannibal på overtagelsesdagen ikke var mangelfuld.

Lækagen ved søventilen er mellem parterne hændelig eller er et udtryk for mangelfuld vedligeholdelse fra Louises side.

Dersom forholdet skyldes en forkert vedligeholdelse, var det ikke et forhold, som Iben var bekendt med, idet Karsten stod for vedligeholdelsen af de tekniske dele.

Under alle omstændigheder er det ikke et forhold, som Iben kan lægges til last.

Endelig er Hannibal købt som beset, uden ansvar for sælger, og Louise er blevet opfodret til nøje at gennemgå husbåden før købet. I forbindelse med disse undersøgelser af båden ville Louise have konstateret den eventuelle mangel, hvis hun havde ladet undersøgelserne gennemføre.

Af denne årsag er Iben, jf. ansvarsfraskrivelsen i købsaftalen, grundsætningen om caveat emptor og § 47 i købeloven, afskåret fra at gøre manglen gældende.

Det bemærkes i øvrigt, at Iben ikke har bemærkninger til opgørelsen af Louises tab for så vidt angår omkostningerne i forbindelse med lækagen.

Ad opsigelsesvarslet:

Det gøres gældende, at oplysningerne i salgsopstillingen er korrekte og i øvrigt ikke er udtryk for en tilsikring eller garanti.

Såfremt Louise havde gennemgået de dokumenter, som hun modtog i forbindelse med handlen, ville hun have kunnet konstatere, at de 20 års opsigelse ikke gjaldt, såfremt bådlaugets kajplads ophørte.

Idet Louise samtidig ud fra det referat, som hun fik udleveret kunne udlede, at kajpladsen alene havde et opsigelsesvarsel på 1 år, foreligger der ikke en retlig, relevant mangel, men alene en mangelfuld undersøgelse fra købers side.

Advokatkontoret Skade & Co.

Iben bestrider samtidig, at Louise lider et været tab som følge af problematikken angående opsigelsesvarslet, og i øvrigt vil Louise under alle omstændigheder ikke lide noget tab, idet havnen formentlig vil forlænge opsigelsesvarslet til 20 år.

Bevisførelse:

Under hovedforhandlingen vil Iben Hansen afgive partsforklaring og føre Karsten Tallin som vidne.

Det forbeholdes at afhjemle en eller flere af skønsmændene.

Sagens behandling:

Sagsøgte er enig med sagsøger i, at sagen kan afgøres af en byretsdommer.

Sagsøgte har ikke bemærkninger til, at der udmeldes syn og skøn som anført af sagsøger.

Sagsøgte anmoder dog samtidig om, at der udmeldes et teknisk syn og skøn med henblik på undersøgelse af årsagen til lækagen.

Processuelle meddelelser m.v.:

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

Bilag:

Bilag A: E-mail fra Iben

Bilag B: E-mail mellem Iben og potentiel køber

Holte, den 10. juni 2024

Advokat Hans Appel

10. december 2024

R E P L I K

Københavns Byret

Sagsnr. BS-14242/2024-KBH

Louise Svendsen

(advokat Jørgen Haltorp)

mod

Iben Hansen

(advokat Hans Appel)

Idet det tidligere anførte fastholdes, giver sagsøgtes svarskrift anledning til følgende

BEMÆRKNINGER:*Ad køkets karakter:*

Det fastholdes, at købet er et forbrugerkøb. Karsten Tallin har som erhvervsdrivende medvirket i så høj grad ved købet, at handlen er omfattet af § 4a, stk. 2 i købeloven.

Iben har ikke løftet bevisbyrden for det modsatte.

Ad manglerne ved Hannibal:

Den tekniske syn og skønsrapport fremlægges som **bilag 15**.

Som det fremgår af besvarelsen af spørgsmål 1 i bilag 15 skyldes lækagen en defekt søventil.

Endvidere fremgår det af besvarelsen af spørgsmål 2 i bilag 15, at defekten sandsynligvis helt eller delvist skyldes mangelfuld vedligeholdelse, og skønsmanden vurderer, at den foretagne vedligeholdelse ikke har været udført fagmæssigt korrekt.

Syn og skønnet afkræfter således ikke formodningsreglen i § 77a, stk. 3 i købeloven.

På denne baggrund er det dokumenteret, at Hannibal var mangelfuld på overtagelsesdagen.

Det bestrides i øvrigt, at Louise burde have undersøgt søventilen i forbindelse med købet, ligesom det heller ikke umiddelbart ville have været let at konstatere manglen ved en sådan undersøgelse, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål IB i bilag 15. § 47 i købeloven finder i øvrigt ikke anvendelse, idet der er tale om et forbrugerkøb. Her gælder alene § 75c, stk. 3 i købeloven, og Iben har på intet tidspunkt informeret Louise om, at der var en søventil, endsige at denne var defekt.

Samlet fastholdes det således, at Louise som følge af lækagen har krav på erstatning eller forholdsmæssigt afslag som anført i stævningen.

Ad opsigelsesvarslet:

Det kan oplyses, at Københavns Havn her i starten af december 2024 har accepteret at forlænge opsigelsesvarslet for bådlaugets kajplads til 20 år, **bilag 16**. Sagsøgtes provokation herom anses herefter for opfyldt.

ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Forbedringen af opsigelsesvilkårene for bådpladsen er dog først sket efter overtagelsesdagen, hvorfor der stadigvæk forelå en mangel på tidspunktet for risikoens overgang.

Det forhold, at Louise måske/måske ikke kunne have udledt ud fra referatet i bilag 9, at havnens opsigelsesvarsel alene var 1 år, ændrer ikke på, at dette forhold ikke var fremhævet for Louise, der derimod måtte støtte sig til oplysningerne i salgsopstillingen, jf. også § 75c i købeloven.

Det fastholdes således, at der forelå en mangel pr. overtagelsesdagen, hvorfor Louise er berettiget til erstatning m.v. som anført i stævningen.

Som **bilag 17** fremlægges syns- og skønsrapporten fra ejendomsmægleren, der tydeligt dokumenterer, at der er kr. 900.000,- i forskel mellem en bådplads med 1 års opsigelse og en bådplads med 20 års opsigelse, hvorfor tabet passende kan fastsættes hertil.

DOKUMENTER:

Bilag 15: Teknisk syn og skøn

Bilag 16: Orientering medlemmer

Bilag 17: Ejendomsmægler syn og skøn

Lyngby, den 10. december 2024

Jørgen Haltorp, advokat

Advokatkontoret Skade & Co.

15. januar 2025

D U P L I K

Københavns Byret

Sagsnr. BS-14242/2024-KBH

Louise Svendsen

(advokat Jørgen Haltorp)

mod

Iben Hansen

(advokat Hans Appel)

Idet det tidligere anførte fastholdes, giver replikken anledning til følgende

Bemærkninger:*Ad køkets karakter:*

Det fastholdes, at såvel Louise som Iben var helt på rene med, at det ikke var et forbrugerkøb.

Det fremgår også af en e-mailudveksling mellem parterne umiddelbart efter overtagelsesdagen, hvori Louise netop pointerer glæden ved at have handlet ”privat”, dvs. mellem to ikke-erhvervsdrivende, **bilag C**.

Advokatkontoret Skade & Co.

Ad Hannibals stand:

Det fastholdes, at syn og skønnet på ingen måde har dokumenteret, at Hannibal var mangelfuld pr. overtagelsesdagen.

Tværtimod er det ud fra besvarelsen usikkert, hvad der var årsagen til lækagen, herunder om det entydigt kan henføres til mangelfuld vedligeholdelse.

Derimod fremgår det tydeligt af skønsrapporten (bilag 15, besvarelsen af spørgsmål IB), at havde Louise gennemført en almindelig handelsundersøgelse ved en fagmand, ville forholdet – hvis det var til stede forud for overtagelsesdagen – have været opdaget.

Det er således ikke dokumenteret, at lækagen skyldes en mangel ved Hannibal, som var til stede på overtagelsesdagen.

Ad opsigelsesvarslet:

Det fastholdes, at der ikke foreligger en mangel, og det forhold, at opsigelsesvarslet for kaffejeaftalen nu er på 20 år, bevirker, at Louise ikke har dokumenteret et retligt relevant tab.

Ligeledes bestrider Iben, at tabet grundet forskellen i opsigelsesvarsel kan opgøres til kr. 900.000,-.

Bevisførelse:

Udover det tidligere anførte agter sagsøgte at afhjemle skønsmanden (ejendomsrådgiveren).

Bilag:

Bilag C: E-mail fra Louise

Holte, den 15. januar 2025

Advokat Hans Appel

Vedtægter for Sydhavns Piraterne

§ 1. Foreningens navn og hjemsted

Foreningens navn er bådlaugget Sydhavns Piraterne.

Foreningens hjemsted er Nokke Kaj Vej 93, 2300 København S.

§ 2. Formål

Foreningens formål er:

- at fremme fællesskabet blandt husbådsejere,
- at vedligeholde og forbedre faciliteterne i området,
- at varetage foreningens interesser overfor myndigheder og udlejer,
- at forvalte det givne areal, så det videst muligt omfang er belagt med husbåde.

§ 3. Medlemskab

Stk. 1. Optagelse

Enhver ejer af en husbåd i området kan blive medlem af foreningen efter godkendelse af bestyrelsen.

Medlemskab af foreningen giver ret til at have en husbåd liggende på det af foreningen lejede vandareal og kajareal, jf. nærmere herom under § 9. Medlemskabet følger båden.

Stk. 2. Rettigheder og pligter

Medlemmer har ret til at deltage i foreningens aktiviteter og benytte dens faciliteter. Medlemmer er forpligtede til at følge foreningens vedtægter og betale kontingent.

§ 4. Kontingent og fællesudgifter

Kontingentets størrelse fastsættes af generalforsamlingen og skal betales årligt af medlemmerne.

Fællesudgifter fastsættes af generalforsamlingen og betales månedsvis forud.

§ 5. Generalforsamling

Stk. 1. Ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen afholdes én gang årligt inden udgangen af februar. Indkaldelse skal ske med mindst 14 dages varsel.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes af bestyrelsen, eller hvis mindst [procentdel] af medlemmerne skriftligt kræver det.

Stk. 3. Dagsorden

Dagsordenen for generalforsamlingen skal som minimum indeholde følgende punkter:

- Valg af dirigent
- Bestyrelsens beretning
- Fremlæggelse af regnskab
- Fastsættelse af kontingent
- Valg til bestyrelsen
- Eventuelt

§ 6. Bestyrelsen

Stk. 1. Sammensætning

Bestyrelsen består af 3 medlemmer, der vælges på generalforsamlingen for en periode af 2 år.

Stk. 2. Opgaver

Bestyrelsen har ansvaret for den daglige ledelse af foreningen og skal sørge for, at vedtægterne overholdes. Bestyrelsen træffer beslutninger ved simpelt flertal.

§ 7. Regnskab og revision

Foreningens regnskabsår løber fra 1/1 til 31/12. Regnskabet skal revideres af en valgt revisor og godkendes på generalforsamlingen.

§ 8. Vedtægtsændringer

Vedtægtsændringer kan kun finde sted på en generalforsamling og kræver mindst 2/3 af de afgivne stemmer.

§ 9. Bådplads

Til medlemskabet er knyttet retten til en bådplads ved det af foreningen opsatte bro/kaj-anlæg.

Bådpladsen er tidsubegrænset, men kan af foreningen opsiges med 20 års varsel.

Varslet i stk. 2 gælder dog ikke, såfremt foreningens lejekontrakt vedrørende kajen og vandarealet ophører. I så fald ophører retten til bådpladsen samtidig med ophøret af foreningens lejeaftale vedrørende kajen og vandarealet.

§ 10. Opløsning

Opløsning af foreningen kan kun beslattes på en generalforsamling med mindst 90% af de afgivne stemmer. Ved opløsning skal evt. formue anvendes til fremme af forhold i relation til husbåde i Københavns Havn.

§ 11. Ikrafttræden

Disse vedtægter træder i kraft ved deres vedtagelse på generalforsamlingen den 4. januar 1985.

**DANSK ALMINDELIGT REGISTER**

Danish Register of Shipping

REGISTRERINGSATTEST

(Certificate of Registration)

Skib:
(Vessel)

Kendingsbogstaver: (Signal Letters)	OHHC
IMO nummer: (IMO number)	
Typebetegnelse: (Type)	Flydende Bolig - Privat (Floating residence, private)
Navn: (Name)	HANNIBAL
Hjemsted: (Home Port)	KØBENHAVN
Bruttotonnage: (Gross Tonnage)	100
Nettotonnage: (Net Tonnage)	51

Ejer(e): (Owner(s))	Iben Hansen Nokken Kaj Vej 93 – Husbådsplads 13 2300 København S
------------------------	--

Det bekræftes herved, at ovennævnte skib er registreret i DAS (Dansk Almindeligt Skibsregister) som tilhørende ovennævnte ejer. (This is to certify that the vessel described above is registered in the DAS as belonging to the abovementioned owner.)



Validation Code: 7j24-b6dc-gr3d-hp4w

For validation of this certificate go to: <https://verify.dma.dk>

Use the QR code for scanning or input the validation code manually.

**DANSK ALMINDELIGT REGISTER**

Danish Register of Shipping

REGISTRERINGSATTEST

(Certificate of Registration)

Følgende hæftelser og andre rettigheder er registreret:
(Following mortgages and other rights are registered here)

Ingen

**Søfartsstyrelsen
Danish Maritime Authority**Udstedelsesdato
(Date of issue)Underskrift af autoriseret udsteder
(Signature of authorized official issuing the certificate)**DANISH MARITIME AUTHORITY****Udstedt i**
(Issued at)

Korsør

Sted for underskrift
(place of issue of certificate)

2015-07-25

Jens Lillebælt



Validation Code: 7j24-b6dc-gr3d-hp4w

For validation of this certificate go to: <https://verify.dma.dk>

Use the QR code for scanning or input the validation code manually.

Referat af Sydhavns Piraternes ordinære generalforsamling i 2023

Den 3. februar 2023 afholdtes ordinær generalforsamling i bådlaug^{et} Sydhavns Piraterne med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent

Anders Jensen blev bragt i forslag af bestyrelsen og valgt som dirigent ved akklamation.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med det korrekt varsel, og at langt over halvdelen af medlemmer var til stede. Dirigenten fastslog, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden tog ordet og aflagde følgende beretning:

”Kære medlemmer.

Velkommen til den ordinære generalforsamling i vores dejlige lille forening. Det har været et begivenhedsrigt år, og jeg vil gerne benytte lejligheden til at takke jer alle for jeres engagement og støtte.

Årets Begivenheder og Aktiviteter

Vi har haft en række succesfulde arrangementer i løbet af året, herunder vores årlige sommerfest, hvor vi nød godt af hinandens selskab og delte historier om livet på vandet. Derudover har vi haft flere fælles arbejdsdage, hvor vi har arbejdet sammen om at vedligeholde og forbedre vores husbåde og havneområde.

Miljøinitiativer

Miljøet har været en vigtig prioritet for os i år. Vi har implementeret flere grønne initiativer, herunder installation af solpaneler på flere husbåde og forbedret affaldshåndtering.

Vi har også arbejdet tæt sammen med lokale myndigheder for at sikre, at vores havneområde forbliver rent og bæredygtigt.

Økonomi

Vores økonomi er sund, og vi har formået at holde vores udgifter inden for budgettet. Vi har også fået flere nye medlemmer, hvilket har styrket vores økonomiske grundlag. Vi vil fortsætte med at arbejde på at sikre, at vores forening forbliver økonomisk stabil og bæredygtig.

Samarbejde med Lokale Myndigheder

Vi har haft et godt samarbejde med Københavns Kommune og andre lokale myndigheder. Dette samarbejde har resulteret i forbedrede faciliteter og øget sikkerhed i havnen. Vi har også deltaget i flere møder og workshops for at diskutere fremtidige planer og projekter, der vil gavne vores fællesskab.

Der er stadigvæk noget usikkerhed i forhold til vores kajlejekontrakt. Vi har forsøgt at få havnen til at acceptere et opsigelsesvarsel for vores kajareal på 20 år, så vi har en lidt længere tidshorisont at planlægge efter. Det er for nærværende for tidligt at spå om, hvorvidt havnen er til at rykke.

Fremtidige Planer

Vi har mange spændende planer for det kommende år. Vi vil fortsætte med at forbedre vores faciliteter og arbejde på at skabe endnu flere fælles arrangementer og aktiviteter. Vi vil også fortsætte vores fokus på miljøet og arbejde på at implementere flere grønne initiativer.

Tak

Til sidst vil jeg gerne takke alle medlemmer for deres støtte og engagement. Det er jeres indsats, der gør vores forening til et fantastisk fællesskab. Jeg ser frem til et nyt år fyldt med spændende aktiviteter og projekter.

Tak for jeres opmærksomhed.”

Formandens beretning blev godkendt ved akklamation og stort bifald.

3. Fremlæggelse af regnskab

Bestyrelsen forelagde regnskabet, som blev godkendt enstemmigt og med alle repræsenterede stemmer.

4. Fastsættelse af kontingent

Bestyrelsen foreslog, at kontingentet og fællesudgifter blev fastholdt på det nuværende niveau.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt og med alle repræsenterede stemmer.

5. Valg til bestyrelsen

Der var ingen medlemmer på valg. Punktet udgik.

6. Eventuelt

Ingen ønskede ordet.

Mødet hævet.

Som dirigent:

Anders Jensen



Spektakulær husbåd –
Verdens bedste Hannibal

Dato: 25. marts 2023

KONTAKT

Iben Hansen ibenh@minemail.dk

Nokken Kaj Vej 93 –

Husbådsplads 13
1432 København K

Kontantpris 2.500.000
Ejerudgift pr. md. 4.300

Oplysninger om Hannibal

Har du også gået langs byens kanaler og betragtet de mange hyggelige husbåde, mens du misundeligt har forestillet dig det fredfyldte liv til vands.

Så har du nu mulighed for at tage det næste skridt og gøre drømmen til virkelighed. Lige nu udbydes denne kæmpemæssige husbåd på hele 120 m2 nemlig til salg på en af de mest eftertragtede beliggenheder i hele havneløbet, nemlig på Nokken Kaj Vej i det permanent bådlaug "Sydhavns Piraterne".

Bådpladsen er tidsubegrænset og med 20 års opsigelse, jf. Bådlaugets vedtægter.

Selvom der er sket meget i området de seneste år, herunder med en opblomstring af masser af nyt liv, fede aktiviteter, kunst, caféer, street food markeder og meget andet, der gør dette til et helt enestående sted uden sammenligning med resten af København K, er der stadig noget rå og upoleret over området omkring bådlauget "Sydhavns Piraterne".

Man mærker stadig den oprindelige ånd og stemning, fra dengang området var et industriområde. Netop dén stemning er yderst værdifuld som husbådejer. Man får her det bedste fra begge verdner: den autentiske atmosfære fra "gamle dage", og øens mange nye, trendy indslag. Alt dette tilsat byens måske flotteste udsigt over vandet og mod nogle af Københavns mest ikoniske tårne og spir.

Det hele kan opleves på daglig basis, hvis du vælger, at husbåden Hannibal skal være dit og familiens nye hjem. Der er tale om en helt fantastisk bolig, der ligger roligt på vandet. De indre rammer er moderniseret flot og nænsomt med mange gode detaljer. Lyset fra himlen og vandspejlet er ligeledes et utrolig lækkert indslag, som kan nydes inde såvel som ude på dækkets terrasser. Hannibal er vedligeholdet efter alle kunstnens regler.

Indretninger breder sig over to etager, hvoraf det nederste dæk fremtræder rustikt med en hyggelig opholdsstue og køkken med plads til at fortælle røverhistorier over et godt glas vin og et brætspil. Ved siden af ligger bådens ene værelse samt et praktisk bryggers med vaskemaskine og tørretumbler. I stueplanet er der indgang til båden fra terrassen. Her møder man etagens smukke køkken-alrum i åben forening med stuen. For enden har man forældresoveværelset med walk-in-område, arbejdsværelse samt et kæmpestort badeværelse med brusefaciliteter.

Der er en utrolig god stemning med fine detaljer og et flot panorama fra vinduerne.

Et unikt hjem på en endnu mere unik beliggenhed.

Faste oplysninger

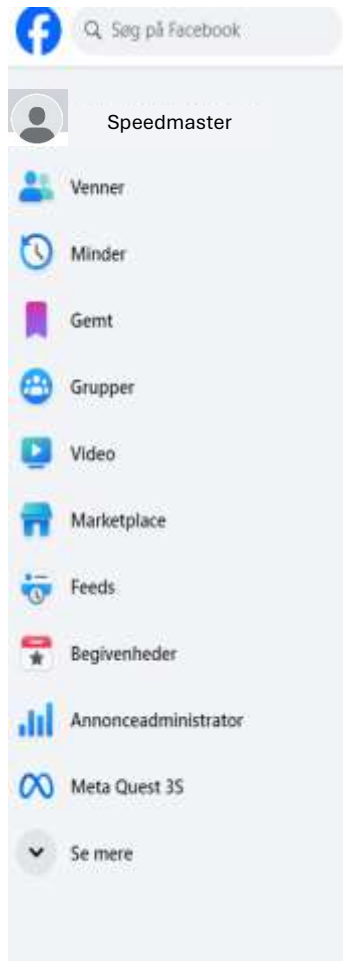
Tag: Træ

Ydermur: Træ

Vinduer: Termo/enkelt glas - som beset

Gulve: træ, fliser

Overtagelse: Efter aftale



Speedmaster v/Karsten Tallin

RE 31. marts 2023 kl. 08.09

Speedbåd ☺

Har du en drøm om at vågne op på vandet og samtidig bo midt i København skal du læse videre. Lige nu har min smukke kæreste sat vores husbåd til salg. Husbåden Hannibal er et tidligere stenfisker fartøj, der er ombygget til husbåd og smagfuldt istandsat. Du får her ca. 120 kvm. boligareal og kontorfacilitet (p.t. anvendt til tegnestue). Husbåden er bund-synet og i tip, top stand. Skynd dig, så du snarest kan nyde din morgenkaffe på dækket med duften af den friske havgus og blødt vuggende bølger under dig.

Hvis det er noget for dig, kan du kontakte Iben på ibenh@minemail.dk

(PS: båden er ikke på billedet ☺)



OVERDRAGELSESAFТАLE

Undertegnede

Iben Hansen
Nokken Kaj Vej 93 – Husbådsplads 13
2300 København S
(Sælger)

overdrager herved til

Louise Svendsen
Gunvorsvej 5, 3. th.
2200 København N
(Køber)

det mig ifølge registreringsattest tilhørende skib indrettet som flydende bolig til privat brug:

Husbåden Hannibal
Flydende bolig - Privat
Kendingsbogstaver: OHHC
Hjemsted: København.
("Husbåden")

Overdragelsen sker på følgende vilkår:

1. Overdragelse og overtagelse

Som overtagelsesdag er aftalt den *, fra hvilken dato husbåden henligger for Købers regning og risiko i enhver henseende.

Båden henligger på adressen Nokken Kaj Vej 93 – husbådsplads 13 i bådlaugget “Sydhavns Piraterne”. Bådpladsen følger med husbåden, og husbåden leveres pr. overtagelsesdagen på bådpladsen.

Kort over bådlaugets område, laugets vedtægter og seneste referat fra den ordinære generalforsamling vedlægges som bilag.

2. Båden

Følgende oplysninger er registreret vedrørende Hannibal OHHC:

- OHHC.
- Status: Registreret
- Register: DAS
- Hjemsted: København
- Værft: De forenede Oplagspladser og Værfter
- Byggear: 1905
- Anvendelsestype: Flydende Bolig- Privat
- Skibsregisternr.: 5140861

Tekniske oplysninger om båden:

- Bruttotonnage: 100 BT
- Nettotonnage: 51 NT
- Bredde: 5,81 m
- Længde: 20,51 m
- Dybde: 3,14 m
- Motor: Ingen

Ejerrettigheder:

- Iben Hansen
- Nokken Kaj Vej 93, 2300 København S

Konstruktion:

- Båden er dobbeltskroget i egetræ
- Ballast er vandfast beton

Registreringsattest vedlægges som bilag.

3. Bådens indretning

Bådens indretning er nærmere beskrevet i salgsopstillingen. Køber har selv gennemgået båden og indretningen forud for indgåelse af nærværende aftale.

4. Forsyning

Båden er tilsluttet kloaksystemet via bådlaugget.

Båden er tilsluttet offentlig vandforsyning.

Båden er tilsluttet elnettet.

Varmedeforsyningen består af 1 luft-til-luft varmepumpe i underetage og 1 luft-til-luft varmepumpe i stueplan.

5. Købesum

Prisen er aftalt til kr. 2.500.000,-.

Alt inventar, ekskl. møbler, medfølger i handlen.

Købesummen deponeres af Køber på en af Sælger anvist deponeringskonto. Købesummen frigives, så snart Køber er registreret som ejer i skibsregisteret.

6. Hæftelser

Køber overtager ingen hæftelser i forbindelse med handlen.

7. Refusionsopgørelse

Der udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse med overtagelsesdagen som skæringsdag.

Refusionsopgørelsen skal foreligge senest 30 dage efter overtagelsesdagen, og evt. refusionssaldo erlægges kontant senest 14 dage derefter.

8. Diverse

Husbåden overdrages i øvrigt som beset uden nogen form for ansvar for sælger.

Der har ikke medvirket skibsmægler i nærværende handel.

Dato og sted:

Som Sælger:

Som Køber:

Iben Hansen

Louise Svendsen

Iben Hansen <ibenh@minemail.dk>

5. april 2023

til Loulou@svendsen.dk

Emne: Møde i går

Hej Louise,

Det var dejligt at møde dig i går, og jeg er glad for, at du er lige så vild med Hannibal som mig.

Som nævnt er det dog vigtigt for mig at understrege, at en husbåd er en båd og ikke en lejlighed. Det er en stejl indlæringskurve, man skal igennem som husbådsejer 😊

Det er dog MEGET vigtigt, at du sætter dig godt ind i alle forhold, og at du foretager dine egne undersøgelser, herunder af husbåden med egne rådgivere, da det altså er noget andet end et ejerlejlighedskøb.

Hannibal er vedligeholdet godt osv., men når det er sagt, så gider jeg altså ikke at have problemer efter salget, så vil jeg hellere undlade at sælge. Derfor er jeg også helt åben om alt, og du skal bare spørge mig eller Karsten.

Bh. Iben

Louise Svendsen <loulou@svendsen.dk>

8. april 2023

til ibenh@minemail.dk

Emne: SV: Gennemgang af Hannibal

Hej Iben,

Tak for dit positive svar. Min ven Jeppe, der er tømrer, vil hurtigt kunne se på, hvilke ændringsmuligheder, der på sigt er i forhold til køkkenet.

Vi kaster os over det den 10. april som aftalt og skal nok hurtigt være ude igen.

Kh. Louise

Iben Hansen <ibenh@minemail.dk>

7. april 2023

til Loulou@svendsen.dk

Emne: Gennemgang af Hannibal

Hej Louise,

Som nævnt er det helt fint, at du gennemgår Hannibal den 10. april 2023, kl. 10.00.

Jeg lægger nøglerne i potteplanten på dækket, så kan du og din håndværker bare gå gang 😊 med at undersøge båden, som I nu lyster.

Bh. Iben

Iben Hansen <ibenh@minemail.dk>

12. april 2023

til Loulou@svendsen.dk

Emne: Møde i går

Hej Casper

Tak for interessen og jeg kan godt forstå, at du er interesseret efter at have set båden og bådlaugget



Jeg er allerede langt i forhandlinger med en anden køber, men hvis det ikke falder på plads hurtigt, vender jeg tilbage til dig.

Bh. Iben

Casper Carlsen <cc@boatsea.dk>

12. april 2023

til ibenh@minemail.dk

Emne: Interesse i husbåd

Hej Iben

Jeg har set Karstens opslag på Facebook og rækker derfor ud til dig.

Jeg er meget interesseret i din husbåd og har også været forbi båden og bådlaugget.

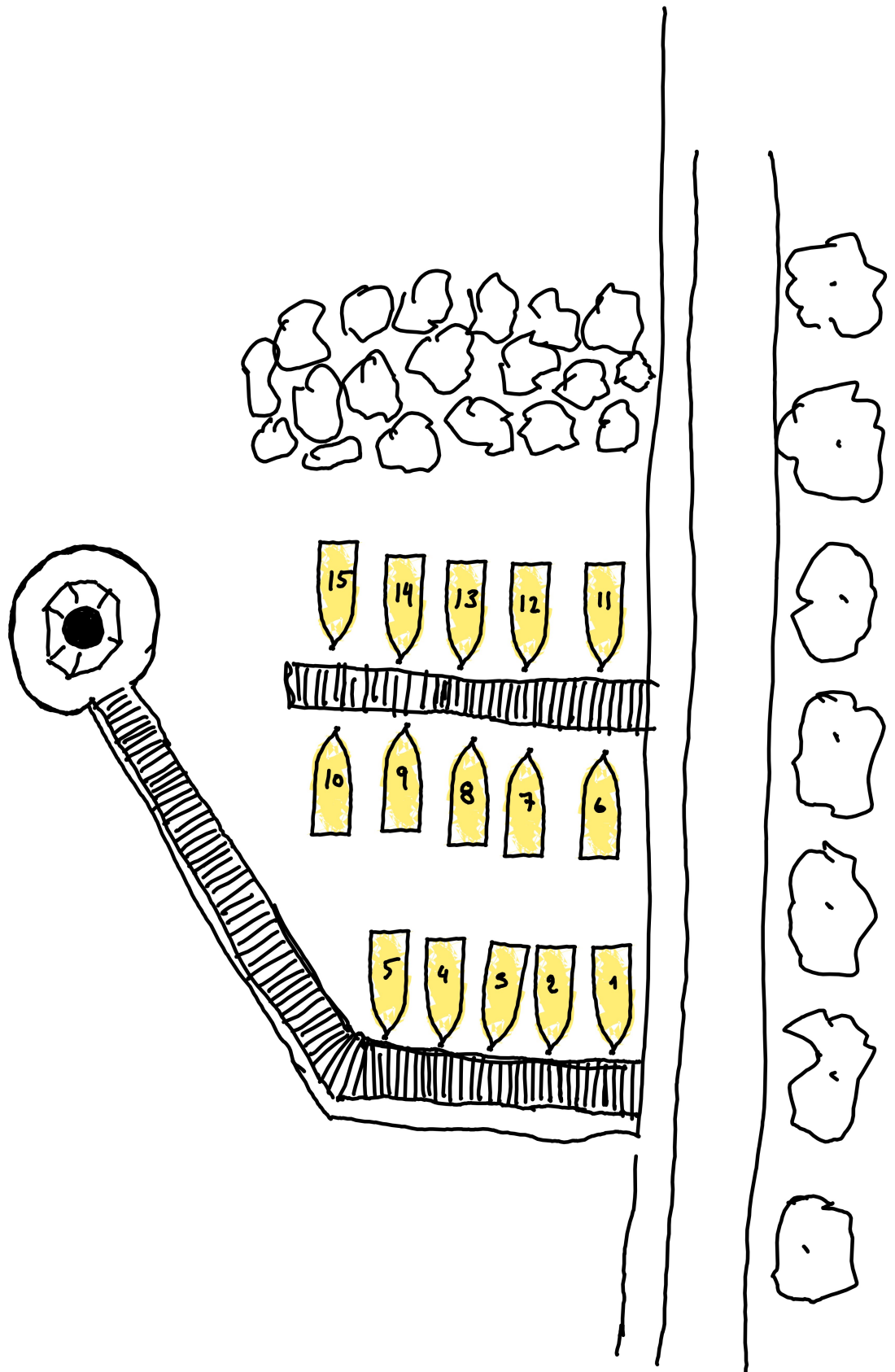
Jeg er klar til at handle hurtigt, hvis du i øvrigt stadigvæk har båden til salg.

Med venlig hilsen

Casper

KORT OVER BÅDLAUGET "SYDHAVNS PIRATERNE"

(bådpladserne er anført med nummer)



OVERDRAGELSESAFTALE

Undertegnede

Iben Hansen
Nokken Kaj Vej 93 – husbådsplads 13.
2300 København S,
(Sælger)

overdrager herved til

Louise Svendsen
Gunvorsvej 5, 3. th.
2200 København N
(Køber)

det mig ifølge registreringsattest tilhørende skib indrettet som flydende bolig til privat brug:

Husbåden Hannibal
Flydende bolig - Privat
Kendingsbogstaver: OHHC
Hjemsted: København.
("Husbåden")

Overdragelsen sker på følgende vilkår:

1. Overdragelse og overtagelse

Som overtagelsesdag er aftalt den 1. november 2023, fra hvilken dato husbåden henligger for Købers regning og risiko i enhver henseende.

Båden henligger på adressen Nokken Kaj Vej 93 – Husbådsplads 13 i bådlaugget “Sydhavns Piraterne”. Bådpladsen følger med husbåden, og husbåden leveres pr. overtagelsesdagen på bådpladsen.

Kort over bådlaugets område, laugets vedtægter og seneste referat fra den ordinære generalforsamling vedlægges som bilag.

2. Båden

Følgende oplysninger er registreret vedrørende Hannibal OHHC:

- OHHC.
- Status: Registreret
- Register: DAS
- Hjemsted: København
- Værft: De forenede Oplagspladser og Værfter
- Byggear: 1905
- Anvendelsestype: Flydende Bolig- Privat
- Skibsregisternr.: 5140861

Tekniske oplysninger om båden:

- Bruttotonnage: 100 BT
- Nettotonnage: 51 NT
- Bredde: 5,81 m
- Længde: 20,51 m
- Dybde: 3,14 m
- Motor: Ingen

Ejerrettigheder:

- Iben Hansen
- Nokken Kaj Vej 93, 2300 København S

Konstruktion:

- Båden er dobbeltskroget i egetræ
- Ballast er vandfast beton

Registreringsattest vedlægges som bilag.

3. Bådens indretning

Bådens indretning er nærmere beskrevet i salgsopstillingen. Køber har selv gennemgået båden og indretningen forud for indgåelse af nærværende aftale.

4. Forsyning

Båden er tilsluttet kloaksystemet via bådlaug.

Båden er tilsluttet offentlig vandforsyning.

Båden er tilsluttet elnettet.

Varmeforsyningen består af 1 luft-til-luft varmepumpe i underetage og 1 luft-til-luft varmepumpe i stueplan.

5. Købesum

Prisen er aftalt til kr. 2.500.000,-.

Alt inventar, ekskl. møbler, medfølger i handlen.

Købesummen deponeres af Køber på en af Sælger anvist deponeringskonto. Købesummen frigives, så snart Køber er registreret som ejer i skibsregisteret.

6. Hæftelser

Køber overtager ingen hæftelser i forbindelse med handlen.

7. Refusionsopgørelse

Der udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse med overtagelsesdagen som skæringsdag.

Refusionsopgørelsen skal foreligge senest 30 dage efter overtagelsesdagen, og evt. refusionssaldo erlægges kontant senest 14 dage derefter.

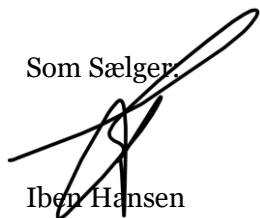
8. Diverse

Husbåden overdrages i øvrigt som beset, uden nogen form for ansvar for sælger.

Der har ikke medvirket skibsmægler i nærværende handel.

Dato og sted: København, den 14. april 2023

Som Sælger:

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Iben Hansen

Som Køber:

A handwritten signature in black ink, featuring a large loop and a horizontal stroke.

Louise Svendsen

Louise Svendsen <loulou@svendsen.dk>

2. november 2023

til ibenh@minemail.dk

Emne: Tak for handlen

Hej Iben,

Nu hvor jeg har fået "nøglerne" til Hannibal, vil jeg bare takke dig for, at jeg fik lov til at købe båden.

Jeg føler mig allerede hjemme, og det var fantastisk første gang at overnatte på "søen".

Samtidig er jeg taknemmelig for din åben- og ærlighed. Jeg har følt mig rigtig tryk ved forløbet (ikke kun på grund af dig, men det har været rart at have en "professionel" med på sidelinjen i form af Karsten).

Det er en rigtig rar fornemmelse at have handlet privat til privat. Det er meget befriende, at man møder hinanden i øjenhøjde uden alle de "canvas sælgere".

Du er altid velkommen til at komme forbi, hvis du måtte savne Hannibal ☺.

Kh. Louise

Iben Hansen <ibenh@minemail.dk>

16. februar 2024

til Loulou@svendsen.dk

Emne: SV. Hannibal er næsten sunket

Hej Louise,

For det første er jeg naturligvis ligesom dig chokeret over, at Hannibal har taget vand ind.

Det er aldrig noget, som jeg har oplevet tidligere. Hannibal var i god stand på overtagelsestidspunktet, og skibet blev altså købt som beset. Du havde alle muligheder for at gennemgå skibet forud for købet, og du fandt jo heller ikke noget i den forbindelse.

Jeg må derfor afvise dit krav.

Bh. Iben

Louise Svendsen <loulou@svendsen.dk>

16. februar 2024

til ibenh@minemail.dk

Emne: Hannibal er næsten sunket

Hej Iben,

Jeg må desværre kontakte dig i forhold til et noget chokerende forhold.

Den 13. februar, om natten til den 14., lå jeg og sov på skibet. Pludselig mærker jeg, at sengen rykker sig, og jeg ser, at der vand overalt i skibet. Hele underetagen af skibet var halvt fyldt med vand, og der kom bare mere og mere ind.

Jeg sprang op og fik alarmeret naboer m.v., som kom til hjælp. Jeg fik også hurtigt forbindelse med et skadeservicefirma, som heldigvis stillede op med det samme og gik i gang.

Det var lige på vippen, men heldigvis ser det ud som om, at det lykkedes at redde Hannibal. Det bliver dog ikke billigt, og omkostningerne ser ud til at ramme omkring kr. 600.000,-!

Det var ikke lige det, jeg regnede med at komme ud for, da jeg købte Hannibal. Jeg kender ikke den fulde årsag til vandindtrængningen endnu, men det er min opfattelse, at der har været noget galt med Hannibal, da jeg købte den. Derfor mener jeg også, at du som sælger må kompensere mig for de udgifter, som jeg vil have grundet vandindtrængningen.

Jeg ved godt, at det nok ikke er den bedste besked at få, men jeg håber, at vi kan klare det i mindelighed.

Bh. Louise

Orientering til medlemmerne i Sydhavns Piraterne

København, den 1. marts 2024

Opsigelsesvarslet for vores kajlejekontrakt

Som bekendt har bestyrelsen igennem længere tid haft drøftelser med havnen om at få forlænget vores nuværende opsigelsesvarsel på kajlejekontrakten fra 1 år til 20 år, hvilket vil give os en større sikkerhed i forhold til fremtiden m.v.

På det seneste møde i slutningen af februar fik vi desværre en nedslående melding fra havnens side. Meldingen var, at opsigelsesvarslet ikke ville blive forlænget, og at havnen p.t. revurderer alle kajlejekontrakter med husbåde.

Det får det naturligvis til at løbe koldt ned af ryggen på en husbådsejer. Der var dog intet, der tydede på, at vores kontrakt ville blive opsagt, men hvem ved.....

Bestyrelsen presser dog på, og vi har allerede nu rakt ud til forskellige lokalpolitikere med henblik på råd og hjælp, ligesom vi fortsætter drøftelserne med havnen, så vi afsøger alle muligheder for i størst muligt omfang at få sikret vores elskede forening.

Venlige pirat hilsner

bestyrelsen

Iben Hansen <ibenh@minemail.dk>

10. marts 2024

til Loulou@svendsen.dk

Emne: SV. Nu er der endnu et problem!!!

Hej Louise,

Jeg har aldrig lovet dig et 20-årigt opsigelsesvarsel. Jeg har skrevet det opsigelsesvarsel, som gælder ifølge vedtægterne. I øvrigt mener jeg, at du ud fra det udleverede materiale, blandt andet referatet, kan udlede, at kajpladsen kun har et opsigelsesvarsel på 1 år, hvilket så kan have en refleksvirkning på dit opsigelsesvarsel.

Formentlig bliver kajpladsen dog ikke opsagt, så der er vel reelt ikke noget problem?

Jeg må dog afvise dit krav, og nu er jeg altså ved at være lidt træt af at blive mødt med krav fra din side.

Bh. Iben

Louise Svendsen <loulou@svendsen.dk>

10. marts 2024

til ibenh@minemail.dk

Emne: Nu er der endnu et problem!!!!

Hej Iben,

Jeg må igen kontakte dig i forhold til et chokerende forhold.

Jeg har den 1. marts 2024 modtaget information fra bestyrelsen i bådlaug om, at opsigelsesvarslet på kajlejekontrakten åbenbart kun er 1 år! Jeg har samtidig læst vedtægterne og kan nu se, at det jo så reelt betyder, at min bådplads kan opsiges med 1 års varsel, hvis havnen måtte opsiges foreningen.

Det strider jo fuldstændigt imod det, som jeg har købt ind på og fået oplyst. I salgsopstillingen, som du udleverede i forbindelse med handlen, stod der, at bådpladsen var tidsubegrænset og med 20 års opsigelse. Det er der så åbenbart ikke!

Jeg har kontaktet en bekendt, der kender lidt til priser på husbåde, og hans estimat er, at bådpladsen er ca. 900.000 kr. mindre værd på grund af det kortere opsigelsesvarsel.

Det er altså ikke i orden. Jeg regnede med, at du naturligvis oplyste alt relevant i forbindelse med handlen, og her står jeg nu med en båd, der næsten er sunket og en bådplads, der ikke har et 20-årigt opsigelsesvarsel.

Jeg har derfor taget kontakt til en advokat, som må hjælpe mig med sagen, og som du sikkert hører fra. Du må dog gerne bekræfte modtagelsen og meddele, om du er villig til at kompensere mig for tabet grundet det manglende opsigelsesvarsel.

Bh. Louise



DAMAGE REPAIR

Damage Repair ApS – når uheldet er ude

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

06.04.2024

Faktura nr. 1234

Til

Louise Svendsen
 Nokken Kaj Vej 93
 2300 Kbh. S

Leveringssted

Husbåden Hannibal
 beliggende
 Nokken Kaj Vej 93
 2300 Kbh. S

Beskrivelse	I alt
Tilkaldt i forbindelse med kraftig vandindtrængning i husbåd (Hannibal). Hele underetagen var oversvømmet og gulve og køkken m.v. kraftigt vandskadede.	
Lænsning Lænsning over 4 dage med 4 kraftige dykpumper, ligesom båden i samme periode blev understøttet med reb fastgjort i en opstillet kran.	100.000,00
Lækagesøgning og bevissikring Eftersøgning af lækage og midlertidig udbedring heraf. Det viste sig, at lækagen stammede fra en defekt søventil. Søventilen blev forsejlet, således at lækagen blev stoppet, medens søventilen stadigvæk var intakt, således at denne kunne undergå undersøgelse på et senere tidspunkt.	130.000,00
Tørring Udtørring af området over 14 dage ved kraftige tørremaskiner.	50.000,00
Gulve og vægge Gulve i underetagen er udskiftet, da de alle var kraftigt vandskadede af havvand. Herefter er gulvet lagt igen, ligesom vægge m.v. er rettet op og malerbehandlet	60.000,00

03.15.2023

Faktura nr. 1234

s.02

Køkken Køkken afmonteret og bortskaffet. Nyt køkken er opsat med nye hårde hvidevarer.	140.000,00
Subtotal	480.000,00
Moms	120.000,00
I alt til betaling	600.000,00

Betaling netto 14 dage

Tak, fordi du gjorde forretninger med os!



Dato: 15.04.2024

Speedmaster v/Karsten Tallin

CVR-nummer	48302111
Adresse	Sundby Alle 43
Postnummer og by	2300 København S.
Startdato	21.03.2017
Virksomhedsform	Enkeltmandsvirksomhed
Reklamebeskyttelse	Ja –
Status	Normal

Udvidede virksomhedsoplysninger

Kommune	København
Branchekode	41.20.00 Entreprise
Momsregistreret	Slå op på skat.dk

Tegningsregel, personkreds og revisor

Fuldt ansvarlig deltager	Karsten Tallin Nokken Kaj Vej 93 – husbådsplads 13. 2300 København S.
---------------------------------	---

P-enheder

Navn	Speedmaster v/Karsten Tallin
P-nummer	11524585856
Branchekode	47.63.30 Detailhandel med lystbåde og udstyr hertil

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



Blanket til brug for syn og skøn

1. Rettens sagsnummer

Sags.nr. BS-14242/2024-KBH

2. Rettens navn

Københavns Byret

3. Rekvirent (og eventuel advokat)

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

Iben Hansen

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

Advokat Hans Appel

4. Modpart(er) (og eventuel advokat)

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

Louise Svendsen

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

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)

Søren Mast, Danish Boat Designers Kbh. ApS

Oliefabriks Alle 43

2300 København S

8. Den overordnede ramme for syn og skøn

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

Formålet med skønsforretningen er at konstatere årsagen til lækagen i søventilen i husbåden Hannibal den 13. februar 2024.

9. Generelt om skønsforretningen

Beskriv skønsforretningen

Skønsforretningen har bestået i en visuel gennemgang af husbåden, hvor skaderne i vidt omfang allerede er blevet udbedret.

Vandindtrængningen blev i forbindelse med redningsarbejde lokaliseret til søventilen, der blevet forsejlet ved redningen, hvorfor denne er blevet undersøgt i forbindelse med skønsforretningen.

10. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål fra rekvirenten skal anføres fortløbende og være nummeret (1,2,3 osv.) Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål 1:

Kan skønsmanden bekræfte om søventilen er utæt og i bekræftende fald oplyse årsagen hertil?

Svar på spørgsmål 1:

Søventilen er placeret i forbindelse med det nedlagte motorrum og har været anvendt til at trække havvand ind til køling af motoren. Søventilen har således ingen funktion i dag, og det anbefales at få denne plomberet, når undersøgelserne er tilendebragt.

Søventilen er af mærket "Hanzo 1955", der var et anerkendt mærke i efterkrigstiden. Hanzo 1955 er udformet i korrosionsbestandigt materiale og er generelt egnet til funktionen.

Ved undersøgelsen af søventilen er det konstateret, at lukkemekanismen er defekt, hvilket indebærer, at vandet kan passere frit igennem søventilen.

Besvarelsen af spørgsmålet er således, at søventilen er utæt. Årsagen er, at lukkemekanismen er defekt.

Spørgsmål 2:

Kan skønsmanden oplyse, om "kimen" til en eventuel utæthed i søventilen har været til stede tidligere end 1. november 2023?

Svar på spørgsmål 2:

Som nævnt under spørgsmål 2 er årsagen til utætheden, at lukkemekanismen er defekt. Da lukkemekanismen er helt ude af funktion, kan vandet frit passere, hvilket således bevirker et særdeles kraftigt og hurtigt vandindtag.

Det kan derfor lægges til grund, at den manglende funktion af lukkemekanismen formentlig først er sket lige omkring tidspunktet, hvor vandindtrængningen blev konstateret.

Spørgsmålet går på "kimen" til utætheden, dvs. årsagen til at lukkemekanismen er defekt.

En defekt lukkemekanisme kan have forskellige årsager, eksempelvis en medfødt defekt, manglende vedligeholdelse, aldersbestemt brud eller en udefrakommende begivenhed.

Søventilen er fra 1955, hvorfor en medfødt defekt ville have vist sig før.

I forbindelse med undersøgelsen af søventilen er det konstateret, at denne har været vedligeholdt med smørelse, som ikke lever op til nutidens standarder. Det kan ikke udelukkes, at dette er årsagen eller en medvirkende årsag. Der er dog ikke oplysninger om, hvornår søventilen er vedligeholdt.

Grundet alderen kan defekten også være udløst på grund af tidens tand. Det kan normalt anbefales at udskifte en så gammel ventil, og det kan ikke udelukkes, at et aldersbestemt brud er årsagen til lækagen.

Endelig kan en udefrakommende begivenhed været årsagen, eksempelvis en påsejling eller lignende. Der er dog ikke tegn på, at dette skulle være tilfældet, hvorfor jeg anser denne årsag for usandsynlig.

Det er således ikke muligt entydigt at besvare, om "kimen" til utætheden var til stede den 1. november 2023.

Det er således klart, at forholdet angående mangelfuld vedligeholdelse formentlig har været til stede den 1. november 2023, idet påvirkningen af lukkemekanismen i dette tilfælde sker over flere år.

"Tidens tand" er jo en løbende udvikling, da det blot er udtryk for, at levetiden for ventilen er nået. Derfor kan der vanskeligt tales om en "kim" til utæthed i dette tilfælde.

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.

Spørgsmål IA:

Kan skønsmanden oplyse, om søventilen har været vedligeholdt fagmæssigt korrekt?

Svar på spørgsmål IA:

Svaret er som nævnt under besvarelsen af spørgsmål 2 – NEJ.

Der er anvendt et smøremiddel, der er uhensigtsmæssigt og nedsætter levetiden for ventilens lukkemekanisme.

Spørgsmål IB:

Såfremt svaret på spørgsmål IA er benægtende, bedes skønsmanden besvare, om dette ville være konstateret ved en sædvanlig handelsundersøgelse?

Svar på spørgsmål IB:

Der er efter skønsmandens opfattelse ikke nogen definition af en sædvanlig handelsundersøgelse af en husbåd, hvorfor spørgsmålet ikke kan besvares.

Det kan dog oplyses, at ved en gennemgang af en husbåd eller en båd, vil en fagmand altid gennemgå søventilerne. I forhold til Hannibal vil konstateringen dog være vanskeliggjort af, at søventilen ikke var let tilgængelig. Samlet er det dog min vurdering, at ved en gennemgang af husbåden via en fagmand ville problemet påpeget i spørgsmål IA sandsynligvis kunne have været konstateret.

12. Spørgsmål fra modpart 2

Spørgsmål fra modpart 2 skal anføres forløbende og være litereret således: IIA, IIB, IIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål

Spørgsmål IIA:

Svar på spørgsmål IIA:

13. Spørgsmål fra andre modparter

Spørgsmål fra f.eks. modpart 3 skal anføres fortløbende og være litereret således: IIIA, IIIB, IIIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

14. Spørgsmål fra adciterede part 1

Spørgsmål fra den adciterede part 1 skal anføres forløbende og være litereret således: Adc. IA, Adc. IB, Adc. IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål Adc. IA

Svar på spørgsmål Adc. IA:

15. Spørgsmål fra adciterede part 2

Spørgsmål fra adciterede part 2 skal anføres fortløbende og være litereret således: Adc. IIA, IIB, Adc. IIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål

Spørgsmål Adc. IIA:

Svar på spørgsmål Adc. IIA:

16. Spørgsmål fra andre adciterede parter

Spørgsmål fra f.eks. den adciterede part 3 skal anføres fortløbende og være litereret således: Adc. IIIA, Adc. IIIB, Adc. IIIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

17. Honorar m.v. til skønsmanden

17.1 For besvarelse af ovennævnte spørgsmål ønskes et samlet honorar m.v. på _____ kr.

Hvilket beløb er opgjort således:

(Specifikation af honorar, udlæg, moms m.v.)

17.2 Hvis honoraret eller tidshorizonten er overskredet, bedes skønsmanden angive en nærmere begrundelse for dette:

17.3 Det samlede honorar inkl. moms kan opdeles således:

Besvarelse af rekvirentens spørgsmål _____ kr.

Besvarelse af modpart 1 spørgsmål _____ kr.

Besvarelse af modpart 2 spørgsmål _____ kr.

Besvarelse af den adciterede part 1 spørgsmål _____ kr.

Besvarelse af den adciterede part 2 spørgsmål _____ kr.

Det bemærkes, at der er omkostninger, som er fordelt ligeligt på (nogle af) parterne i alt _____ kr. under henvisning til spørgsmål nr. _____. Baggrunden herfor er og udgiften er fordelt på følgende parter:

17.a. Honorar m.v., hvis flere skønsmænd**18. Dato for erklæring og navn på skønsmanden**

København, den 18. august 2024

Søren Mast



Blanket til brug for syn og skøn

1. Rettens sagsnummer

Sags.nr. BS14242/2024-KBH

2. Rettens navn

Københavns Byret

3. Rekvirent (og eventuel advokat)

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

Louise Svendsen

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

Advokat Jørgen Haltorp

4. Modpart(er) (og eventuel advokat)

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

Iben Hansen

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

Advokat Hans Appel

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)

Ejendomsmægler MDE Lars Holmberg

Ved Strandven 91, 2. tv.

1151 København K

8. Den overordnede ramme for syn og skøn

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

Syn og skønnet angår markedsprisen på bådplads nr. 13 i bådlaug^{et} Sydhavns Piraterne

9. Generelt om skønsforretningen

Beskriv skønsforretningen

Skønsmanden forudsætter at besigtige bådpladsen i forbindelse med skønsforretningen.

10. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål fra rekvirenten skal anføres fortløbende og være nummeret (1,2,3 osv.) Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse markedsprisen for bådplads nr. 13 i bådlaug^{et} Sydhavns Piraterne i april 2023 under forudsætning af, at bådpladsen er tidsubegrænset og med en 20-årig opsigelse fra bådlaugets side.

Svar på spørgsmål 1:

Bådplads nr. 13 ligger i et attraktivt bådlaug, som der er stor søgning mod. Pladsen giver mulighed for at have en større husbåd liggende trygt i Københavns inderhavn. Herudover er en 20-årig opsigelse et væsentligt salgsp^{ar}ameter, da der netop i disse år har været eksempler på, at havnen har opsagt husbådekolonier og lignende. Bådpladsen er således en væsentlig – ofte afgørende – del af det at eje en husbåd.

Under hensyn til disse forhold, fællesudgifternes størrelse og markedsforholdene i april 2023, er det min vurdering, at markedsprisen for bådplads nr. 13 udgør kr. 1.000.000,-.

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes oplyse markedsprisen for bådplads nr. 13 i bådlaug^{et} Sydhavns Piraterne i april 2023 under forudsætning af, at bådpladsen er tidsubegrænset og med en ét årig opsigelse fra bådlaugets side.

Svar på spørgsmål 2:

Bådpladsen er som nævnt en væsentlig – ofte afgørende – del af det at eje en husbåd.

Et opsigelsesvarsel på ét år er særdeles kort, og det korte opsigelsesvarsel vil få mange til at afholde sig fra at købe bådpladsen.

Under hensyn til de samme forhold, som under spørgsmål 1, er det min vurdering, at markedsprisen for bådplads nr. 13 med et opsigelsesvarsel på ét år udgør kr. 100.000,-

11. Spørgsmål fra modpart 1

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

Spørgsmål IA:

Skønsmanden bedes oplyse, om bådpladser handles individuelt eller sammen med en husbåd.

Svar på spørgsmål IA:

Skønsmanden kan oplyse, at bådpladser så godt som altid handles sammen med en husbåd.

Spørgsmål IB:

Skønsmanden bedes oplyse, om han har erfaring med handel med bådpladser alene, herunder med prissætningen af bådpladser på stand alone-basis?

Svar på spørgsmål IB:

Svaret er nej. Undertegnede har alene formidlet køb af husbåde med bådpladser og ikke bådpladser alene.

Derfor har undertegnede aldrig prissat en bådplads alene, men der foretages altid en "intern" prisfastsættelse af bådpladsen i forbindelse med, at en båd udbydes til salg.

Denne prisfastsættelse foretages efter et skøn.

12. Spørgsmål fra modpart 2

Spørgsmål fra modpart 2 skal anføres forløbende og være litereret således: IIA, IIB, IIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål

Spørgsmål IIA:

Svar på spørgsmål IIA:

13. Spørgsmål fra andre modparter

Spørgsmål fra f.eks. modpart 3 skal anføres fortløbende og være litereret således: IIIA, IIIB, IIIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

14. Spørgsmål fra adciterede part 1

Spørgsmål fra den adciterede part 1 skal anføres forløbende og være litereret således: Adc. IA, Adc. IB, Adc. IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål Adc. IA

Svar på spørgsmål Adc. IA:

15. Spørgsmål fra adciterede part 2

Spørgsmål fra adciterede part 2 skal anføres fortløbende og være litereret således: Adc. IIA, IIB, Adc. IIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål

Spørgsmål Adc. IIA:

Svar på spørgsmål Adc. IIA:

16. Spørgsmål fra andre adciterede parter

Spørgsmål fra f.eks. den adciterede part 3 skal anføres fortløbende og være litereret således: Adc. IIIA, Adc. IIIB, Adc. IIIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

17. Honorar m.v. til skønsmanden

17.1 For besvarelse af ovennævnte spørgsmål ønskes et samlet honorar m.v. på _____ kr.

Hvilket beløb er opgjort således:

(Specifikation af honorar, udlæg, moms m.v.)

17.2 Hvis honoraret eller tidshorizonten er overskredet, bedes skønsmanden angive en nærmere begrundelse for dette:

17.3 Det samlede honorar inkl. moms kan opdeles således:

Besvarelse af rekvirentens spørgsmål _____ kr.

Besvarelse af modpart 1 spørgsmål _____ kr.

Besvarelse af modpart 2 spørgsmål _____ kr.

Besvarelse af den adciterede part 1 spørgsmål _____ kr.

Besvarelse af den adciterede part 2 spørgsmål _____ kr.

Det bemærkes, at der er omkostninger, som er fordelt ligeligt på (nogle af) parterne i alt _____ kr. under henvisning til spørgsmål nr. _____. Baggrunden herfor er og udgiften er fordelt på følgende parter:

17.a. Honorar m.v., hvis flere skønsmænd

18. Dato for erklæring og navn på skønsmanden

København, den 18. oktober 2024

Ejendomsmægler MDE Lars Holmberg

Orientering til medlemmerne i Sydhavns Piraterne

København, den 2. december 2024

Opsigelsesvarslet for vores kajlejekontrakt

Så blev alligevel jul i det lille bådlaug!

Efter længere tids påvirkning af politikere og forvaltningen er det lykkedes at få havnen overbevist om, at opsigelsesvarslet i kajlejekontrakten ændres til 20 år! Dvs. at vi får en tidsubegrænset kontrakt med 20 års opsigelsesvarsel.

Alle vores håb og drømme er derved opfyldt. Det har ikke været let, og der var absolut ingen sikkerhed for, at vi kunne få havnen med på forlængelsen. Alene via hårdt arbejde fra bestyrelsen og alle jer andre, er vi kommet i mål, men det var meget, meget tæt på ikke at gå sådan.

Her hvor året er ved at slutte, kan vi se tilbage på alt arbejdet og bekymringerne og nu ånde lettet op.

På bestyrelsens vegne ønsker jeg jer alle en god jul og et rigtig godt nyt år.

Vel mødt på bolværket!

Venlige pirat hilsner

bestyrelsen