

Referat af ordinær generalforsamling afholdt

Tirsdag den 27. marts 2007 kl. 19.00

VSK's lokaler

Vallensbæk Havn

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab for det forløbne år til godkendelse
4. Indkomne forslag
5. Valg til havnebestyrelsen
6. Valg af statsautoriseret revisor
7. Eventuelt

Ad 1. Valg af dirigent

Formanden Steen Hansen bød de fremmødte indskydere velkommen. Formanden foreslog Kaj C. Andersen som dirigent. Kaj C. Andersen blev valgt uden modkandidat.

Dirigenten takkede for valget. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var korrekt varslet og indkaldt og dermed i overensstemmelse med vedtægterne.

Ad pkt. 2. Beretning

Dirigenten gav ordet til formanden, der som supplement til den udsendte skriftlige beretning sagde følgende:

"Tak til dirigenten for ordet. Hvem er bestyrelsen egentligt? Der skal nok sidde nogle nye indskydere her i blandt os, så derfor vil jeg lige præsentere bestyrelsesmedlemmerne, så vi alle er på omgangshøjde.

Sådan - så er det på plads!

Og så vil jeg gerne se en repræsentant for Græsælerne.

Tak.

Beretninger er som bakspejlet i en bil. Historie og resultatet af en tid, der ikke kan gøres om. Sket er sket. Det er hvad det er.

Bakspejlet er som bekendt betydeligt mindre end forruden. Og det er der en årsag til..... Vi kan lære af det vi så i bakspejlet, men vi kan ikke navigere fremad gennem bakspejlet.

Tiderne ændrer sig – uanset om man vil eller ej. Udsynet gennem den store forrude giver rammerne for fremtiden. Fremtiden er tilgængelig for alle og den kan vi påvirke. Og hvad kan Vallensbæk Havn så bruge fremtiden til? Vi skal sådan set bare beslutte os for, om vi i Vallensbæk Havn skal lidt til bagbord, fordi det er det, der passer os bedst i vores fremtid eller vi skal lidt til styrbord, fordi det er det, der passer os bedst i vores fremtid. Hvilken kurs der skal udstikkes, kommer vi tilbage til senere i aften. Det er nemlig også jeres beslutning.

I dag skal jeg spare jer for en masse tid om bakspejlet. Som udgangspunkt er det jo ikke meningen, at skriftlige beretninger skal læses op. Beretningen er sendt ud til alle indskydere og det er den I skal bygge jeres godkendelse på. Er der spørgsmål til den fremsendte beretning, så kom endelig med spørgsmålene nu.

Bestyrelsen kan nu se tilbage på et år hvor nye rutiner og procedurer er blevet indarbejdet efter det meget turbulente 2005, der jo havde ikke mindre end 3 bestyrelser. Samtidigt er det en glæde at kunne konstatere, at de sejlere, der besøger vores havn, uanset anledningen til deres besøg, kun taler pænt om havnen, personalet og vore omgivelser. Vores nye møntvaskeri vil sikkert også blive taget godt imod af gæstesejlere og de mange, der bor i deres både om sommeren og de der bor i deres både hele året.

Havnen er udsolgt

Vistnok for første gang i havnens historie er næsten samtlige pladser udsolgt. Alt hvad der er tilbage er en håndfuld 0 og 1 pladser. Det er selvfølgelig glædeligt og det er godt for havnens fremtidige økonomiske grundlag.

Økonomi

Havnens regnskabsår blev ændret ved seneste generalforsamling i marts 2006 til at følge kalenderåret fra og med 2006, fremfor at anvende et såkaldt skævt regnskabsår, der sluttede 31. oktober. Det betyder, at årets regnskab for 2006 indeholder 14 måneders udgifter fra og med november 2005 til og med december 2006 og reelt kun 12 måneders indtægter. I et normalt år er der nemlig ikke mange indtægter i november og december. Derimod skal personalet stadig have løn og øvrige regninger betales, og på den baggrund må det foreliggende årsresultat vurderes at være tilfredsstillende. Resultatet viser et underskud på ca. 321.000 kr. for 14 måneders drift. Men med en fratrækker for november og december 2005 er der faktisk et overskud på for 12 måneders drift på ca. 120.000 kr. Samtidig er bogføringen af værdien af brugsrettighederne ændret således, at værdiansættelsen følger de aktuelle priser fra havnens prisliste, og ikke priserne havnen en gang blev anlagt på.

Nye pladser, projekt E-broen

For at tilgodese behovet for flere og større pladser besluttede havnebestyrelsen at igangsætte projekt E-broen. Først havde vi regnet med kun, at skulle udbygge en del af E-broen med ca. 30 pladser, men da det gik op for bestyrelsen hvor mange myndigheder, der skulle høres – lige fra Kulturarvstyrelsen til Farvandsdirektoratet, besluttede vi at ansøge om en udbygning af hele E-broen. Så var papirarbejde da gjort og vi var lidt mere fremtidssikkert til en eventuel kommende efterspørgsel.

Parallelt med dette undersøgte vi E-broens beskaffenhed og den viste sig at være i bedre stand end sit rygte. Bolte skulle strammes, men træet var i fin stand og kunne godt klare en udbygning.

Sagsbehandlingen fra myndighedernes side var positiv og af hidtil uset hastighed. Allerede efter 8 uger stod vi med en godkendelse. Klar til udbygning. Mange havne på bl.a. Øresundssiden måtte måbende se til, at Vallensbæk Havn fik sine godkendelser i det tempo.

Som sommeren rykkede frem, var der kommet et gevaldigt skred i salget af nye både over 30 fod – dog mere typisk 33-45 fod. Dette signalerede, at efterspørgslen på havnepladser ville stige mere end oprindeligt forventet. Havnebestyrelsen besluttede derfor at udbygge hele E-broen med det samme for at imødekomme en del af efterspørgslen. Det blev til 54 pladser i kategorierne 5,6 og 7 samt 2 store pladser til flerskrogsbåde. Alle blev solgt, inden regningen fra entreprenøren til pæleramningen skulle betales, og vi kunne have solgt endnu flere af især 6 og 7'er pladser. Men havnebestyrelsen er af den opfattelse, at vi med denne udbygning af E-broen er tæt på det maksimale antal pladser Vallensbæk Havn skal have. 626 pladser i alt.

Med en udsolgt havn og den nye E-bro indførte havnebestyrelsen også en anden form for havnepladskontrakter på fremtidige pladser solgt af havnen. Eksisterende gamle kontrakter i fri handel er der ikke ændret ved. Indskuddet på de nye pladskontrakter fastsættes ud fra en aktuel byggepris og afskrives over for bruger/brugsretsindehaver over 5 år.

Med 2 forskellige kontrakttyper i spil kan havnens regler for indskud og videresalg derfor forekomme lidt komplicerede. Ydermere ændrede havnen sin kontingentberegning efter en generalforsamlingsbeslutning i 2006, således at store pladser skulle være relativt dyrere end små pladser uden at det samlede driftsprovenue skulle sættes i vejret – alt andet lige. En god og rimelig betragtning i et foreningsfællesskab som S/I Vallensbæk Havn og normal praksis i mange andre havne. Det er jo brugsrettigheder til en rimelig penge, havnen tilbyder, endda helt uden pligtarbejde som kendes fra flere andre havne. Pligtarbejdet med vedligeholdelse o.lign. tager havnens personale sig kærligt af.

Først om havnekontingentet.

Til og med 2006 var havnekontingentet stort set det samme for alle pladser, ca. 5.000 kr. plus/minus. Differentieringen lå primært i 1. gangs indskuddets størrelse. Generalforsamlingen i 2006 besluttede derfor, at kontingentnøglen skulle ændres. Den består nu af et basisbeløb til dækning af faste omkostninger som lønninger,

kontorhold o.lign., plus en pris der er udregnet efter bådpladsens størrelse i m², der så skal dække de fleste øvrige omkostninger i havnen. Effekten er, at for kat. 0, 1, 2 og 3 er prisen faldet, og den er steget for de øvrige.

Dernæst om indskuddet

Priserne på indskuddet til kontrakter i fri handel er tidligere fastsat af repræsentantskab/generalforsamling. Det var dengang havnen havde masser af ledige pladser på lager. Det har havnen ikke mere.

Prisen på kontrakter i fri handel havde som udgangspunkt kun interesse i en ganske bestemt sammenhæng, nemlig når havnen solgte brugsretten første gang. Når en indskyder efterfølgende vælger at sælge denne type kontrakt, kan dette så gøres til højstbydende. Brugsretten kan frit omsættes af indehaver. Det giver derfor ingen mening, at havnen udarbejder en prisliste på havnepladser, der ikke indgår i havnens salgsportefølje.

Havnen solgte f.eks. den sidste kat. 3 plads i 2006 for 11.500. I og med at det var den sidste, så var der også udsolgt. Det påvirkede øjeblikkeligt prisen på de allerede solgte pladser. De steg straks til 15.-16.000 kr. Kat. 4 pladser stod for det største prishop. Havnen solgte også den sidste kat. 4 plads i 2006 for 21.000 kr. De er siden hen blevet handlet til 25.-30.000 kr. – en enkelt er i set i den Blå Avis til 60.000 kr.

Havnen har imidlertid ingen pligt til returkøb af brugsrettigheder i fri handel. Det er noget havnen kan vælge at gøre, såfremt økonomi og markedssituationen tilsiger det. Havnen har derimod en pligt til at købe en plads retur, såfremt denne er købt på de nye afskrivningsvilkår, som blev indført med E-broens udvidelse. Havnen kan så sælge pladsen igen og igen og igen. Konklusionen er derfor klar; at når markedet er gunstigt, er gamle kontrakter til fordel for dem, der forlader havnen og de nye afskrivningskontrakter, er til fordel for dem, der bliver i havnen, altså fællesskabet. Provenuet fra gensalg kan så anvendes til vedligeholdelse og forbedringer af havnen.

Så kort kan det udtrykkes og derfor bør havnen over tid sikre sig en så stor andel af havnens pladser i sin portefølje.

Tilsanding og uddybning

I 2006 var indsejlingen fra Køge Bugt til centerbassinet så tilsandet, at flere både med moderat dybgående ramte sandet. Sammen med Ishøj Havn iværksatte vi en uddybning, der hvor dybden var aftaget fra de autoriserede 3.0 meter. Der blev afgravet ca. 3.000 m³, pris 180.000 kr. ex. moms til deling mellem os og Ishøj. En ekstraregning, der ikke var budgetteret med.

Havnens personale

Sygdom er hver mands herre og når vores mobilkranfører bliver syg i de mest travle perioder opstår der desværre uheldige situationer for både havn og indskydere. Det er altid beklageligt. Havnen har derfor tilpasset personalets kompetencer, således at havnen fra den nye sæson råder over 2 medarbejdere med certifikat til at køre mobilkranen.

Personalet har også slidt og slæbt med at rydde op på landarealet. Udover alle de underlige ikke maritime ting, der ryger i vores affaldscontainere som fx byggeaffald, indbo, udtjente TV-apparater, kondicykler, støvsugere og andre gode sager, har personalet samlet yderligere 20 tons affald sammen, som vi bådejerne efterlader ved stativer og i buske.

Det koster penge og her bør vi bådejere have lidt mere selvjustits.

Havneværkstedet

Græsælerne er en uvurderlig del af ressourcerne på havnen. Udover at løse en masse praktiske opgaver og et godt socialt sammenhold, har Græsælerne også bygget løfteanordninger i masteskuret og bygget et havneværksted for enden af VSKs gummibådsgarage. Værkstedet er til fri afbenyttelse for havnens brugere. Man får adgang med den samme nøgle som bruges til mastekraner og masteskure. Gælder også motorbådsfolket.

Stor tak til Græsælernes for deres indsats og hjælpsomhed.

Store motorbåde og tankanlægget - en kommaføj

Motorbåde kan lide brændstof og store motorbåde gerne meget brændstof. De mange flotte motorbåde, der er kommet til i de senere år, har haft problemer med at få tanket ved vores tankanlæg. Tankständerens tællerværk var fra en tid, da brændstof kostede noget mindre pr. liter og gik derfor kun til 999,99 kr. Skulle der fx bunkes 1500 liter diesel, blev det en noget langstrakt affære, når man kun kunne købe ca. 90 liter ad gangen. Kommaet er nu flyttet af et autoriseret firma og problemet skulle være løst til den kommende sæson. Næste

step bliver nok, at få et tankanlæg, der rummer nogle flere liter, så anlægget ikke løber tør efter en solrig weekend med mange både i bugten.

Nyt klubhus til VKKC

Efter mange års tilløb, lykkedes det endeligt for Vallensbæk Kano og Kajak Club, at få skaffet midler og godkendt deres projekt vedr. et nyt og moderne klubhus. Klubhuset skal ligge på samme område, som det nuværende klubhus. Huset bliver bygget i den vanlige røde havnestil og bliver en smuk velkomst, når man nærmer sig Vallensbæk Havn ad landevejen eller stierne. VKKC er en af de mest aktive klubber på havnen, og jeg glæder mig til at huset står færdigt ultimo 2007 og vil lægge rammer til den voksende ungdomsaktivitet som VKKC oplever.

Biksen

Biksen blev i efteråret overtaget af Ane Breddam. Ane åbner i slutningen af marts 2007 med en nyindrettet forretning, med nyt sortiment og nye kræfter. Tag godt imod Ane.

Visioner for Vallensbæk Havn 2012

Havnebestyrelsen har arbejdet en del med perspektiverne for havnens fremtid. Udover at bevare havnens grønne image er der nogle praktiske anlægsarbejder der trænger sig på. Af de væsentligste punkter ser arbejdsudkastet sådan her ud:

Havnen har i dag 626 pladser. Havnen har dermed den størrelse havnen skal have. Det er ikke noget mål at udvide med flere havnepladser.

Vi mangler landplads. Vi lever højt på at, ikke alle havnens fartøjer står på land om vinteren. Muligheden for at bygge en ny havneø på ca. 5.000 kvm vinkelret på Muslingen skal overvejes.

Vi bør kunne tilbyde bådejerne bedre faciliteter i form af miljørigtig spuleplads, mulighed for større reparationsarbejder (indendørs på land), og måske også nyt bådhandteringsudstyr.

Vi er tvunget til alvorligt at overveje en ny søsætningskaj. Den eksisterende er dimensioneret til en punktbelastning på 10 tons, og så er den tilmed gammel og slidt. Mobilkranen trykker med en punktbelastning på mere end 30 tons. Det er både uforsvarligt og uholdbart. Asfaltstykket ud mod spunsen er ikke dimensioneret til kranens vægt.

Tænk hvis vi kunne få en Ø ude i Køge Bugt....

Med disse ord takker jeg alle indskyderne for jeres løbende interesse i havnens ve og vel og en stor tak til havnens personale og øvrige bestyrelse, der varetager opgaven med stor entusiasme og med en professionel tilgang til opgaverne.

Vallensbæk Havn. En grøn og maritim oplevelse for alle aldre."

Bortset fra nogle enkelte spørgsmål gav beretningen gav ikke anledning til bemærkninger.

Dirigenten konstaterede herefter at generalforsamlingen tilsluttede sig formandens beretning.

Ad pkt. 3. Regnskab

Regnskabet blev fremlagt af havnens revisor, Kent Hedegård. Kent Hedegård gjorde opmærksom på at regnskabet dels var et 2 mdr.s regnskab for 2005 og et 12 mdr.s regnskab for 2006 og at det derfor kunne være en smule vanskeligt at sammenholde det med tidligere års regnskaber, ikke mindst når budgetdelen kun omfattede de sidste 12 mdr.

Kent Hedegård gennemgik herefter regnskabet. Kent Hedegård konstaterede at der var overskud f.s.v.a. 12 mdr.s perioden og underskud når de to mdr. fra 2005 også var omfattet.

Der blev spurgt til hvad fremmed assistance dækkede over og hvorfor der fortsat blev anvendt midler på en ekstern bogholder. Det blev oplyst at fremmed assistance hovedsagelig dækkede over vognmandskørsel og at udgiften til ekstern bogholder var en blivende udgift, primært som konsekvens af den strukturomlægning havde gennemgået i 2005.

Dirigenten konstaterede herefter at regnskabet var godkendt.

Ad pkt. 4. Indkomne forslag

4.1. Visioner for Vallensbæk Havn 2012.

Det skriftligt udsendte forslag blev gennemgået for forsamlingen på grundlag af konkret projekt, udarbejdet af tegnestuen Tårnet, ved ark.m.a.a Gert Jacobsen. Forslaget omfatter en ny havneø på ca. 6.000 kvm, placeret syd for Q-broen. Hovedprincippet er, at der ikke skal bygges flere bådpladser, men sikres plads på land til de både vi allerede har.

Det blev præciseret, at det kun skulle afklares om der var principiel tilslutning til idegrundlaget. For så vidt idegrundlaget blev omsat til konkrete projekter med tilhørende finansiering, ville det blive forelagt generalforsamlingen til godkendelse.

Fremlæggelsen af visionerne gav ikke anledning til debat. Dirigenten kunne konstatere at forsamlingen enstemmigt støttede bestyrelsens forslag.

4.2. Havnereglementets pkt. 13, Elektricitet

Essensen i bestyrelsens forslag er, at el-forbruget fremover anses for indeholdt i havnekontingentet og at der derfor ikke længere opkræves særskilt betaling via bimålere. Forslaget indeholder desuden visse forbud, motiveret af hensynet til brandsikkerheden.

Forslaget gav anledning til en del debat. Det blev påpeget at der kunne være behov for at holde motorer frostfri på fartøjer, der overvintrede i vandet. Enkelte mente at opkrævningen via bimålere burde fastholdes. En enkelt taler mente at bestyrelsen havde udøvet selvtaget ved at sløjfe betalingsordningen. Derved blev i sammenhængen ligeledes spurgt til havnens almindelige el-forsyning, idet det var opfattelsen, at hovedkablerne til havnen var utilstrækkelige.

Dirigenten gennemførte herefter en afstemning om forslaget. Dirigenten kunne konstatere at forslaget var vedtaget.

4.3. Havnereglementets pkt. 41, Udmåling af pladsbredder.

Essensen i bestyrelsens forslag er, at en pladsbredde ikke blot skal udmåles som bredden mellem pælene, med også ved udmåling af en tilsvarende bredde på selve broen.

Forslaget gav ikke anledning til debat.

Dirigenten gennemførte herefter en afstemning om forslaget. Dirigenten kunne konstatere at forslaget var vedtaget.

4.4 og 4.5. Vedtægtsændringer

Forslag 4.4 vedrører § 5 om anvendelse af email/IT ved indkaldelse af generalforsamlinger. Forslag 4.5 vedrører § 20 om justering af ordlyden vedrørende havnekontrakter.

Dirigenten informerede forsamlingen om, at vedtægtsændringer skal behandles efter reglerne i vedtægternes § 25 stk. 1. Generalforsamlingener kun beslutningsdygtig, hvis 2/3 af de stemmeberettigede indskydere er til stede.

Dirigenten konstaterede at det ikke var tilfældet, hvorfor vedtægtsændringer ikke kunne behandles på den ordinære generalforsamling.

Dirigenten meddelte samtidig at han var indstillet at diskutere forslagene på den ordinære generalforsamling, men at en egentlig stillingtagen først kunne finde sted på den ekstraordinære generalforsamling.

Punktet blev herefter afsluttet.

Ad pkt. 5. Valg til havnebestyrelsen

Formand Steen Hansen var på valg og villig til genvalg. Der blev ikke fremsat andre forslag.

Dirigenten konstaterede at Steen Hansen var genvalgt som formand.

Kasserer Ulrik Klausen var på valg og villig til genvalg. Der blev ikke fremsat andre forslag.

Dirigenten konstaterede at Ulrik Klausen var genvalgt som kasserer.

Ad pkt. 6. Valg af revisor

Formanden foreslog genvalg af PriceWaterhouseCoopers som havnens revisor.

Dirigenten konstaterede at PWC var valgt.

Ad pkt. 7. Eventuelt

Dirigenten kunne konstatere at dagsordenen var udtømt. Dirigenten takkede forsamlingen for god ro og orden.

Formanden takkede dirigenten for indsatsen.

Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt:

**Tirsdag den 27. marts 2007
umiddelbart efter afslutningen af den ordinære generalforsamling
VSK's lokaler
Vallensbæk Havn**

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Behandling af vedtægtsændringsforslag

Ad 1. Valg af dirigent

Formanden Steen Hansen bød de fremmødte indskydere velkommen. Formanden foreslog Kaj C. Andersen som dirigent. Kaj C. Andersen blev valgt uden modkandidat.

Dirigenten takkede for valget. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var korrekt varslet og indkaldt og dermed i overensstemmelse med vedtægterne.

Ad 2. Vedtægtsændringer

Forslag 4.4 vedrører § 5 om anvendelse af email/IT ved indkaldelse af generalforsamlinger. Forslag 4.5 vedrører § 20 om justering af ordlyden vedrørende havnekontrakter.

Dirigenten understregede at forslagene var identiske med forslagene, som blev forelagt den ordinære generalforsamling.

Dirigenten informerede forsamlingen om, at vedtægtsændringer skal behandles efter reglerne i vedtægternes § 25 stk. 2. Der kan kun træffes beslutning, hvis 2/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede, stemmer for.

Forslagene blev kort gennemgået.

For så vidt angår forslaget vedr. § 5 blev det foreslået at ordet "email/" blev indsat umiddelbart før ordet "IT-teknologi", hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Der blev gennemført skriftlig afstemning af begge forslag. Der blev gennemført to separate skriftlige afstemninger.

Dirigenten kunne efter stemmeudvalgets optællinger konstatere, at begge forslag var vedtaget via skriftlig afstemning og med den krævede majoritet.

Dirigenten kunne herefter konstatere at dagsordenen var udtømt. Dirigenten takkede forsamlingen for god ro og orden.

Formanden takkede dirigenten for indsatsen.

Signeret: (Begge møder)

Kai C. Andersen
Dirigent

Steen Hansen
formand

Tommy Nordfalk
referent