



Til havnens indskydere

## Ordinær generalforsamling 2019

Som varslet på havnens hjemmeside og direkte mail, afholdes der ordinær generalforsamling i S/I Vallensbæk Havn tirsdag, den 26. februar 2019 kl. 18:30 i VSK's klublokaler, Vallensbæk

I den anledning fremsendes dagsorden med tilhørende bemærkninger, forslag og bilag.

### Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab for det forløbne år til godkendelse
  - Se vedlagt
4. Godkendelse af budget for indeværende år samt fastsættelse af havnetakster.
  - Se vedlagt
5. Indkomne forslag
  - Se bilag A nedenfor
6. Valg til havnebestyrelsen
  - Valg af formand:
    - i. Formand Søren Bo Christiansen modtager genvalg.
  - Valg af kasser:
    - i. Kasserer Jørgen Simonsen modtager genvalg.
7. Valg af revisor
  - Bestyrelsen foreslår valg af reg. revisionsfirma, Gilfelt Revision.
8. Eventuelt

## Bilag A: Indkomne forslag

### Forslag 1: Benyttelse af båd til helårsbeboelse.

Bestyrelsen foreslår at følgende passus flyttes fra indskyderkontrakten til Standard kontraktvilkårs afsnit "3. Retten til at benytte havneplads", for at gøre det tydeligere hvilke regler der gælder for brug af bådplads:

*"Den anviste plads må hverken fremlejes, udlånes eller gøres til genstand for erhvervsmæssig udnyttelse uden havnebestyrelsens forudgående tilladelse hertil. Det er forbudt at benytte pladsen til helårsbeboelse (dvs. beboelse i perioden 15. november til 1. april)."*

#### **Begrundelse:**

Det er i henhold til henstilling fra Vallensbæk Kommune, ikke tilladt at benytte sin båd i Vallensbæk Havn til helårsbeboelse. Med forslaget ændres der ikke for gældende regler, men bestyrelsen må konstatere, at kun få kender deres individuelle kontrakt, hvor ovenstående står i, og derfor vil det for både indskydere og havnemyndigheden være mere enkelt at henvise til Standard Kontraktvilkårene.

Ved helårsbeboelse forstås, at båden ikke kan benyttes til fast ophold (beboelse) i perioden 15. november til 1. april. Det betyder dog ikke, at man ikke kan overnatte i sin båd ved enkelte lejligheder (mens den ligger i vandet) i vinterperioden.

Der har de seneste år været en stigende brug af både i havnen til beboelsesmæssig udlejning til andre end de, som retmæssigt er ejer af båden. Derudover ser vi indskydere, der har erhvervet sig en båd, som de – i stedet for en fast bolig på land – tager ophold i i havnen. Havnens infrastruktur er ikke indrettet til helårsbeboelse, og i flere tilfælde er der konstateret toiletvand i havnen (og det, der er værre) og andre forhold som ikke hører hjemme.

### Forslag 2: Betingelser for udlejning af sin båd via Boatflex eller lignende ordninger

Bestyrelsen foreslår at følgende afsnit indføres i Standard Kontraktvilkår afsnit "3. Retten til at benytte havneplads":

*"Det er tilladt for havneindskyderen at udleje sin båd mens den ligger i havnen i et mindre omfang, der maksimalt kan udgøre 4 uger årligt. Når båden er udlejet til en af havneindskyderen uafhængig person (uanset om det er som 'hotel' eller sejlad med overnatning i Vallensbæk Havn), skal vedkommende person betale gæsteleje, jf. havnens takstblad."*

#### **Begrundelse:**

Det bliver mere og mere populært at udleje sin båd på samme vis som eksempelvis AirBnB, hvor ens private beboelse udlejes som erstatning for at leje et hotelværelse eller lignende. Der findes ordninger som eksempelvis Boatflex, hvor vi også i Vallensbæk Havn har konstateret, at en del indskydere også benytter sig af denne mulighed.



Set i lyset af forskellen i bådpriser og ejendomspriser, vil det forretningsmæssigt være særdeles attraktivt at placere "hotelbåde" i havnen, hvis eneste formål er udlejningsvirksomhed. Dette er ikke i tråd med, hvad havnen er til for. Derfor ønsker bestyrelsen, at der sker en præcisering af reglerne, så der ikke kan opstå misforståelser.

Det er bestyrelsens forslag, at såfremt der foretages en udlejning af sin båd, mens den ligger på sin plads i havnen, betales almindelig gæsteleje som for alle øvrige gæstesejlere. Såfremt båden udlejes og båden benyttes til at sejle til andre havne, er det Vallensbæk Havn uvedkommende.

Bestyrelsen finder dette rimeligt, da lejere af båden naturligt har behov for adgang til havnens faciliteter som bad, toilet m.v.

Bestyrelsen har desuden været i kontakt med Frihavnsordningen, og her finder de ikke, at Frihavnsordningen kan anvendes i forbindelse med udlejning af sin båd i egen havn. Dette synspunkt deles af bestyrelsen.

### **Forslag 3: Justering af kontingentbetaling og godkendelse af takstregulativ**

Bestyrelsen forslår følgende ændring af Standard Kontraktvilkår Afsnit "6. Indskud og havnekontingent":

*"b) Havnekontingentet, der fremgår af havnens takstregulativ, forfalder til betaling hver 15. marts og dækker til udgangen af februar det følgende år. ..."*

#### **Begrundelse:**

For at tilgodese et ønske om at indeværende års betaling af havnekontingent først sker efter godkendelse af indeværende års takstregulativ på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen foreslår derfor at datoen for seneste betaling af havnekontingent rykkes fra 1. marts til 15. marts.

Dermed vil generalforsamlingen fra 2020 kunne godkende kontingentet, før opkrævningerne sendes ud. 2019 forløber som øvrige år.

### **Forslag 4: Beslutning om vedtægtsændringer**

Bestyrelsen forslår følgende ændring til Vedtægternes "§25 Vedtægtsændringer":

*"Vedtægtsændringer kan ske ved beslutning på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af de stemmeberettigede er til stede, og med mindst 2/3 af de afgivne stemmer for ændringerne. Opfyldes betingelsen om tilstedeværelse ikke, skal der, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for ændringsforslaget, indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor ændringerne kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer. ..."*

#### **Begrundelse:**

Med denne ændring skal en vedtægtsændring opnå flertal på den ordinære generalforsamling, for at kunne bringes videre til en ekstraordinær generalforsamling. Forslaget er en præcisering af vedtægterne og har

baggrund i, at der ved tidligere ordinære generalforsamlinger har været tvivl om hvorvidt, der på den ordinære generalforsamling skal stemmes om et forslag til vedtægtsændring, såfremt der ikke er fremmødt 2/3 af de stemmeberettigede havneindskydere.

Regler om fremmøde og 2/3 flertal er et værn om vedtægterne, som bevidst gør det lidt svært at ændre dem. Den ovennævnte tvivlsomme fortolkning har nærmest den omvendte effekt, idet der er ofte flere stemmeberettigede havneindskydere til stede på en ordinær generalforsamling, end der møder på en ekstraordinær.

## Forslag 5: Fartøjer på land

Bestyrelsen foreslår følgende formulering tilføjet afsnit 23 i Standard Kontraktvilkår samt erstatter pkt. 17 i Bilag: Vilkår for leje af systemstativ:

### Standard Kontrakt vilkår

*"Fartøjer på land skal placeres i:*

- *Standardstativer, der efterlever defineret standard (bilag, **Vilkår for leje af systemstativ**)*

*Vælger man at båden tages på land med mast, så skal der monteres minimum et sæt ekstra støtteben. Skønnes det af havnens personale at to sæt støtteben er nødvendigt, så skal denne anvisning følges. Støtteben afregnes efter den til hver tid gældende takstregulativ. Denne regel gælder alle både som vejer over 3 tons."*

### Vilkår for leje af systemstativ

~~*"17. Der monteres et ekstra sæt støtteben, hvis bådens forsikring kræver det, når masten sidder på om vinteren. Det er oftest tilfældet ved 18 tons stativer.*~~

*Vælger man at båden tages på land med mast, så skal der monteres minimum et sæt ekstra støtteben. Skønnes det af havnens personale at to sæt støtteben er nødvendigt, så skal denne anvisning følges. Støtteben afregnes efter den til hver tid gældende takstregulativ. Denne regel gælder alle både som vejer over 3 tons."*

### **Begrundelse**

Når bådene står placeret i et af havnens systemstativ, er det som udgangspunkt havnens ansvar. Bestyrelsen vurderer at den øget risiko der kan være ved at lade masten blive på når båden står på land, kan minimeres ved at alle skal have monteret støtteben, såfremt en eventuel skade kan henføres til systemstativets manglende holdbarhed.