

Advokaterne
Kongevej 64
6400 Sønderborg
Tlf.nr. 74 43 43 63

J.nr. 87985 ml/ts

R E F E R A T

fra

stiftende generalforsamling i grundejerforeningen "Emmas Have"

År 2009, den 18. november kl. 08.00 afholdtes der stiftende generalforsamling i grundejerforeningen "Emmas Have" på advokat Mogens Larsens kontor, Kongevej 64, 6400 Sønderborg.

Mødt var:

Helle Washuus Jakobsen og Henning Ploug Jakobsen, som ejere af matr.nr. 329 B Gråsten, Gråsten-Adsbøl, Niels Peder Christensen mødt tillige - iht. mundtlig fuldmagt - for medejer Ann Kristin Granli, som ejere af matr.nr. 329 E Gråsten, Gråsten-Adsbøl, Peter Normann Houe samt tillige iht. skriftlig fuldmagt fra medejer Birgitte Norman Houe, som ejere af matr.nr. 329 Q Gråsten, Gråsten-Adsbøl, direktør Hans Chr. Jensen på vegne Sønderborg Ingeniør- og Byggeforretning A/S som ejer af matr.nr. 329 F, 329 G, 329 H, 329 I, 329 K, 329 L, 329 M, 329 N, 329 O, 329 P samt 329 A Gråsten, Gråsten-Adsbøl samt advokat Mogens Larsen.

Der forelå følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Stiftelse af grundejerforeningen
3. Godkendelse og underskrift af vedtægter
4. Valg af bestyrelse og suppleant
5. Valg af revisor
6. Godkendelse og underskrift af deklaration
7. Evt.

Ad. pkt. 1. Valg af dirigent

Direktør Hans Chr. Jensen foreslog advokat Mogens Larsen som dirigent.

Der fremkom ingen andre forslag, og Mogens Larsen var herefter valgt.

Dirigenten konstaterede, at samtlige ejere af matrikler i det for grundejerforeningen omhandlede areal ved "Emmas Have" ved havnen i Gråsten var repræsenteret, hvorfor dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig i enhver henseende.

Ad pkt. 2. Stiftelse af grundejerforeningen

Hans Chr. Jensen forklarede kort omkring formålet med grundejerforeningen og henviste bl.a. til det beskrevne i såvel udkast til vedtægter for grundejerforening samt udkast til "deklaration om bebyggelse og indretning", hvilke dokumenter i udkast blev fremlagt med bemærkning om, at disse, under forudsætning af stiftelse af ejerforeningen, vil blive særskilt behandlet under dagordenens pkt. hhv. 3 og 6.

Det blev herefter enstemmigt besluttet at stifte grundejerforeningen.

Ad. pkt. 3. Godkendelse og underskrift af vedtægter

Dirigenten bemærkede indledningsvist, at det fremlagte udkast til vedtægter i § 6 stk. 2 var korrigeret i overensstemmelse med de 3 private lodsejeres ønske om, at ekstraordinær generalforsamling skal kunne indkaldes, når mindst 20% af medlemmerne ønsker det, mod 25% i oprindelige udkast.

Dirigenten gennemgik udkastet til vedtægter, og der var undervejs mulighed for at stille spørgsmål og fremkomme med kommentarer.

Efter en kort spørgerunde og fremsættelse af enkelte kommentarer, blev vedtægterne enstemmigt vedtaget og underskrevet af de tilstedeværende.

Ad. pkt. 4. Valg af bestyrelse og suppleant

Indledningsvist repeteredes vedtægternes § 10 og 11 omkring bestyrelsessammensætning, bestyrelsesvalg og stemmeregler, herunder pointeringen af, at i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

Henset til at bestyrelsen vil være påtaleberettiget iht. det fremlagte udkast til deklaration, som forventes vedtaget under dagsordenens pkt. 6, var der enighed om, at sammensætningen og ikke mindst valg af bestyrelsesformand var af vital betydning, henset til den vigtige rolle, som deklarationen må antages at have i forbindelse med regulering af det fremtidige byggeri på arealet.

Bl.a. blev det af Niels Peder Christensen anført, at bestyrelsessammensætningen var vigtig, idet deklarationen, som bekendt, giver mulighed for opførelse af andre huse end de oprindeligt forudsatte, ligesom Peder Norman Houe fremhævede, at deklarationen og vedtægterne giver mulighed for, at man fjerner sig fra det oprindelige "Emmas Have" projekt.

Hans Chr. Jensen bemærkede, at det er en korrekt opfattelse - men at deklarationen også skal ses som en garant for det kompromis, der sikrer, at de fremtidige byggerier på området også fremadrettet fortsat vil tage sit udgangspunkt i de principper om kvalitet og individualitet, som er indeholdt i den oprindelige plan, som lå til grund for den af kommunen vedtagne lokalplan, uagtet at de fremtidige byggerier ikke vil være bundet op på de enkelte projekter, som var udarbejdet af en gruppe af individuelt arbejdende arkitekter.

Hans Chr. Jensen oplyste, at Sønderborg Ingeniør- og Byggeforretning A/S, uagtet det aktuelle ejerforhold til de 10 ud af de 13 udstykkede parceller, ikke har nogen intensioner om at besidde formandsposten, men at Sønderborg Ingeniør- og Byggeforretning A/S på den anden side heller ikke vil afskære sig fra at have indflydelse på, hvem der skal være formand.

Hans Chr. Jensen var indstillet på at pege på én af beboerne som formand.

Niels Peder Christensen og Peter Norman Houe fremhævede, at Sønderborg Ingeniør- og Byggeforretning A/S jo til enhver tid kunne indkalde til en ekstraordinær generalforsamling og få afsat bestyrelsen, herunder bestyrelsesformanden.

Generalforsamlingen blev herefter kortvarigt afbrudt, medens parterne hver især drøftede et kompromis.

Da generalforsamlingen kort efter blev genoptaget, blev der indgået følgende kompromis, hvorefter Sønderborg Ingeniør- og Byggeforretning A/S accepterer, at den aktuelle formand bliver Peter Norman Houe, og at Sønderborg Ingeniør- og Byggeforretning A/S er indforstået med, at formandsposten stedse skal være besat af en person, som hverken er medejer eller ansat som medarbejder i Sønderborg Ingeniør- og Byggeforretning A/S.

Sønderborg Ingeniør- og Byggeforretning A/S har dog ret til at pege på en af selskabets eksterne rådgivere, herunder også et eksternt bestyrelsesmedlem i Sønderborg Ingeniør- og Byggeforretning A/S.

Ud over Peter Norman Houe blev Henning Jacobsen, Torben Golles fra Sønderborg Ingeniør- og Byggeforretning A/S og Hans Chr. Jensen fra Sønderborg Ingeniør- og Byggeforretning A/S indvalgt i bestyrelsen, medens Niels Peder Christensen blev valgt som suppleant.

Det besluttedes samtidigt, at bestyrelsen konstituerer sig med Henning Jacobsen som kasserer.

Ad. pkt. 5. Valg af revisor

Hans Chr. Jensen fra Sønderborg Ingeniør- og Byggeforretning A/S blev foreslået som revisor og Hans Chr. Jensen blev valgt enstemmigt, uagtet der således er sammenfald med Hans Chr. Jensens deltagelse som bestyrelsesmedlem i foreningen.

Ad. pkt. 6. Godkendelse og underskrift af deklaration

Med baggrund i den diskussion omkring deklarationen, som udspandt sig i forbindelse med behandling af dagsordenens pkt. 4, blev udkast til deklaration gennemgået.

Der fremkom forslag om ændring af deklarationens § 4, således at det blev præciseret, at de 13 carportanlæg, som kan opføres, skal fremtræde med samme karakter af ensartethed og materialevalg, som de 3 carporte, som allerede er opførte og tilhørende Emmas Have 1, 12 og 13.

Deklarationen blev herefter enstemmigt godkendt og underskrevet af de tilstedeværende.

Ad. pkt. 7. Evt.

Med udgangspunkt i den foreliggende beplantningsplan gav Hans Chr. Jensen - på forespørgsel - tilsagn om, at Sønderborg Ingeniør- og Byggeforretning A/S inden udgangen af november 2009 sørger for beplantning af hæk ud mod vandet og ind mod Emmas Have 1, 11, 12 og 13, medens den resterende del af beplantningsplanen realiseres inden udgangen april måned 2010.

Formanden bemærkede, at han vil tage skridt til indkaldelse til første bestyrelsesmøde til afholdelse i løbet af januar 2010 med det formål bl.a. at få fastlagt budget.

Der var enighed om, at dirigenten udfærdiger referat for nærværende generalforsamling, og derefter foranlediger fremsendt såvel vedtægter som deklaration samt kopi af referat fra generalforsamlingen til Sønderborg Kommune, att. Inge Olsen og Bendt Olesen, alt med henblik på godkendelse af såvel vedtægter som deklaration fra kommunens side.

Herefter konstaterede dirigenten, at dagsordenens punkter var udtømte, og takkede for god ro og orden under generalforsamlingen og nedlagde sit erhverv og overlod ordet til formanden for bestyrelsen til afsluttende bemærkninger.

Formanden takkede for en god generalforsamling og udtrykte et ønske om et godt samarbejde i bestyrelsen.

Generalforsamlingen hævet kl. 09.40.

Som dirigent

Mogens Larsen