

Tirsdag d. 14. september 2021 kl. 16:00 afholdtes ordinær generalforsamling i

FORENINGEN AF TIME SHARE EJERE PÅ JECKELS GL. SKAGEN

I Blomstersalen, Hotel Tivoli, Arni Magnussons Gade 2, 1577 København V

Til stede var: 111 personer (inkl. ledsagere) med i alt 132 stemmer.

Den samlede bestyrelse havde i alt 104 stemmer ved fuldmagter til bestyrelsen og personligt, og egne stemmer.

Således var i alt 236 stemmer repræsenteret.

Efter en kort velkomst og præsentation af medarbejdere fra Jeckels og bestyrelsesmedlemmer, påbegyndtes dagsordenen. Kim Jørgensen blev udpeget som mikrofonholder.

Ad dagsordenens punkter:

1. Valg af dirigent og stemmetællere

Bestyrelsen udpegede Advokat Lars Østerstrand Mikkelsen som dirigent. Som stemmetællere blev valgt Karsten Koed, Lotte Bjarlert, Søren Taarnhøj og Stig Christensen.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovligt indvarslet i henhold til vedtægternes § 8. Han konstaterede videre, at generalforsamlingen ikke var rettidigt afholdt grundet Covid19, men at afholdelsen – efter omstændighederne – var korrekt. Der var ingen bemærkninger hertil fra salen.

2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år

Bestyrelsen aflagde sin beretning ved formand Flemming Kragh Hansen, i overensstemmelse med den skriftlige beretning, som var udsendt på forhånd.

Bestyrelsen tiltrådte i oktober 2020. Det har været udfordrende at få logistikken omkring mødeafholdelse til at fungere grundet Covid19, men det er heldigvis nu blevet lettere at holde fysiske møder.

Indtil videre kan man ikke se på Jeckels fysiske fremtoning, at der er kommet en ny bestyrelse, men det skyldes, at bestyrelsen har brugt lang tid på at forberede en række projekter, som skal løfte Jeckels over en flerårig periode.

Der er en sund økonomi på Jeckels og et stort kontant indestående, som langt hen ad vejen kan finansiere bestyrelsens tanker, men det kan også komme på tale med et banklån for at få de sidste ting på plads.

Økonomien er derfor særlig vigtig, da den løbende drift skal være med til at finansiere tiltagene på Jeckels.

Bestyrelsen har villet sikre sig, at der ikke var store, udvendige vedligeholdelsesarbejder, der skulle gennemføres, før man påbegyndte projekterne i lejlighederne, og man har derfor fået Rambøll til at udarbejde en vedligeholdelsesplan, der viser, at Jeckels udvendigt er i god stand.

Varmestyringen skal ændres.

De arbejder, der påtænkes gennemført, vil kræve fleksibilitet fra ejerne – både i forhold til at bidrage til, at lejlighederne er tilgængelige og også i forhold til den støj, som kan forekomme, selvom det vil forsøges begrænset.

Bestyrelsen overvejer og undersøger, om der kan etableres elevatorer udvendigt, men dette er på den lidt længere bane, da det både er dyrt og kræver tilladelse fra myndighederne grundet fredning.

Legekælderen bliver sløjfet som følge af adgangsforhold og brandrisici, og vil fremadrettet blive søgt anvendt som lagerlokale mv.

Der arbejdes på at etablere nye ladestandere i p-kælderen.

Det er stadig udfordrende at sælge lejligheder i ydersæsonen, herunder flexlejligheder. P.t. er der 150 lejligheder til salg, og der er også et betydeligt mørketal for ejere, der måske ønsker at sælge, men ikke vurderer, at det er muligt.

Under punktet blev årsrapport for fonden for 2019, udsendt med generalforsamlingsmaterialet, gennemgået i hovedtræk, og det blev oplyst, at fonden i juni 2021 har uddelt 200.000 til foreningen til renovering af forpladsen ved hovedbygningen. Dette arbejde forventes igangsat i starten af 2022.

Herefter fulgte en del spørgsmål:

Nynne Arnt foreslog at der også etableres el lader udendørs.

Flemming svarede, at det er overvejet, men vi vil godt nøjes med at levere el til vores egne gæster, men det er fortsat til overvejelse, i forbindelse med renovering af forpladsen.

En ejer i uge 49 ville gerne vide hvilke lejligheder vi starter med. Flemming oplyste lejlighed 7-8-15 og 17-9. Senere i januar 2022, 6-10-12-40 og 41.

Jesper Volf spurgte om man har gjort andre forsøg på at sælge lejlighederne?

Man bør satse på det er et hotel, og på mere fleksible løsninger.

Lotte Bjarlert undrede sig over, at der ikke bliver markedsført noget mere.

Bestyrelsen tager kontakt til de 2 ejere, der fra salen tilbød en hjælpende hånd med markedsføring.

En ejer ville gerne høre lidt om elevatorforslaget. Overvejelserne går på fritstående elevatortårne.

Finni Buch spurgte hvorfor man ikke får tyskerne til at købe lejlighederne. Flemming, det er undersøgt, det er ikke muligt pga. danske sommerhusregler. Det er en politisk beslutning.

Nynne Arnt nævnte at man bør lægge vægt på annoncering udenlands, og at der bør være noget mere aktivitet i udhængsskabet.

Karsten Koed vil anbefale, at man satser på danske købere, før man tager udlandet.

Herefter blev beretningen taget til efterretning af forsamlingen.

3. Godkendelse af foreningens regnskab – 2020

Regnskabet blev kort gennemgået. Resultatet på kr. 856.799 er bedre end budgetteret.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab

Bestyrelsen foreslog at overskuddet overføres til overført resultat og anvendes til udvikling af Jeckels.

Dette blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

5. Fastsættelse af kontingent 2022 – herunder rykkergebyr og salgslistegebyr

Bestyrelsen foreslog uændret kontingent, rykkergebyr og salgslistegebyr for 2022.

Forslaget blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

6. Valg af bestyrelse og suppleanter

Punktet blev efter forslag fra dirigenten opdelt, således der først blev valgt bestyrelse og derefter suppleanter.

Alle bestyrelsesmedlemmer var på valg. Heraf var Flemming Kragh Hansen, Peter Øxenwad, Søren Houman og Niels Reinar Andersen villige til at modtage genvalg. Henriette Ingvarsen havde valgt at takke af for denne omgang.

Derudover havde Christina Westring havde meldt sit kandidatur, som blev begrundet ved en kort præsentation.

Der var ingen modkandidater, og bestyrelsen blev således valgt, så den nu består af Christina Westring, Flemming Kragh Hansen, Peter Øxenwad, Søren Houman og Niels Reinar Andersen.

Som suppleanter blev valgt Lotte Lundberg og Elisabeth Rønn – ligeledes ved fredsvalg.

7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg til revisor Søren Rasmussen, Beierholm. Revisor blev genvalgt ved enstemmighed.

Dirigenten foreslog af hensyn til pausen, at indkomne forslag blev behandlet før orientering om nye køkkener, indretning og hjemmeside. Nyt pkt. 8 blev således indkomne forslag.

8. indkomne forslag

Der var indkommet to forslag:

- 1) Forslag fra Johannes Abildstrup om at få udarbejdet et juridisk notat om, hvorvidt timeshare er eje eller leje.

Flemming Kragh Hansen redegjorde for bestyrelsens holdning og opfordrede til at stemme nej.

Forslagsstiller Johannes Abildstrup var ikke mødt, og da ingen i forsamlingen ønskede at tage forslaget op, bortfaldt det.

- 2) Forslag fra Per Skelbæk om vedtægtsændring, således foreningen har pligt til vederlagsfrit at overtage certifikater, der ikke kan sælges i løbet af 6 måneder hos en statsautoriseret ejendomsmægler.

Per Skelbæk var mødt og begrundede sit forslag.

Flemming Kragh Hansen redegjorde for bestyrelsens holdning og opfordrede til at stemme nej.

Herefter fulgte bemærkninger for og imod forslaget.

Da debatten var udtømt, bemærkede dirigenten, at bestyrelsen sad med 44 % af stemmerne, og at forslaget, som er et forslag til vedtægtsændring, der kræver 2/3 flertal i henhold til vedtægternes § 14, dermed ikke kunne vedtages, da bestyrelsen stemmer imod forslaget.

Per Skelbæk blev forespurgt, om han ønskede forslaget sendt til afstemning. Per Skelbæk valgte at frafalde forslaget.

Herefter blev holdt et kvarters pause kl. 17:30.

9. Orientering om nye køkkener, indretning og hjemmeside

Indretningsgruppen bestående Henriette Ingvarsen og Peter Øxenwad af fremlagde Bo-tikkens oplæg og supplerede hinanden undervejs. Fire indretningsekspertter havde budt på opgaven, og valget faldt på Bo-Tikken, som både har gode ideer og erfaring fra lignende større opgaver (40 års erfaring og 10 dygtige indretningskonsulenter og arkitekter).

Den autentiske stil bibeholdes, samtidig med at der sikres et helhedsindtryk, som kan bevares i mange år. Vigtigt er derfor et farvevalg, som går igen i indretning, og som symboliserer Skagen. Gul for solen, grøn for hyben og marehalm, blå for hav og himmel samt beige for sand. Fokus er på møbler af god kvalitet/komfort, hvor der er mulighed for skift/rens af overflader og materialer. Der er forslag om et gennemgående skift af sovesofaer, borde, lamper, tæpper m.v. men samtidig genbrug, hvor det giver mening. Fx i forhold til billeder/plakater og vitrineskabe. Der tilstræbes samme opbevaringsplads men fokus på funktionalitet.

Der var generelt positive tilkendegivelser overfor indretningsgruppens fremlæggelse, og der var tilfredshed med den generelle linje i indretningen, samt at der forsøges, bibeholdt nuværende møbler i det omfang, det giver mening. Der var en række spørgsmål til de viste modeller på præsentationen, og et forslag om en dobbelt seng fremfor en sovesofa i de mindre lejligheder i hovedbygningen. Spisestuelene og møblering foran udsigten blev også kommenteret. Der kom endvidere konstruktive forslag fra salen om større fjernsyn samt mulighed for arbejdsborde. En ejer ønskede også, at der blev kigget på indretningen i biblioteket, og flere tilkendegav ønsket om anvendelse af dansk design. Bestyrelsen vil tage dette med i det videre arbejde.

Orienteringen om køkkenprojektet blev indledt af Søren Houman, som kort beskrev processen, som bestyrelsen havde fulgt siden årsskiftet. Fem mulige køkkenleverandører havde hver givet indledende design- og pristilbud, og efterfølgende var bruttogruppen reduceret til tre. En ny og mere robust runde havde efterfølgende resulteret i, at en samlet bestyrelse pegede på Hanstholm Køkken som leverandør af de 41 nye køkkener. En rammeaftale var blevet indgået på den basis.

Udestående var bl.a. endelig godkendelse af detailtegningerne for de 10 første køkkener, ligesom endeligt valg af bordplade-’nuance’ og Miele hvidevarer udestod. Det havde været væsentligt for bestyrelsen, at det kommende ’look’ af køkkenerne ikke bevægede sig langt væk fra det nuværende, ligesom hensynet til let og effektiv rengøring vægtede højt.

Bo Møllergaard, indehaver af Hanstholm Køkken i Frederikshavn, redegjorde derefter for historien om Hanstholm Køkken; de høje kvalitetskrav, de skal leve op til som medlem af Dansk Møbelkontrol (eneste danske køkkenfabrik, som er medlem); samt en række af deres referenceopgaver.

Bo Møllergaard fremviste de tiltænkte designs for skabslåger og skuffefronter (hvid Fenix-laminat og egetræskanter), ligesom han fremviste en prøve på den Silestone-bordplade, som forventes benyttet. Firkantede stålvaske i høj kvalitet, samt Quooker-armaturer, lå ligeledes i planerne. Lokale Skagen-håndværkere ville blive benyttet, ligesom der blev bedt om forståelse for, at der kunne forekomme støjgener på visse tidspunkter (særligt ved nedrivning) i de to-ugers perioder, arbejdet ville blive udført.

Der var fra salen general anerkendelse af valget af Hanstholm Køkken og de præsenterede designs. Et spørgsmål rettede sig imod, om Jeckels lange historik ikke lagde op til et køkkendesign i mere ’badehotelsstil’. Søren og Bo svarede, at mens et sådant design bestemt havde været overvejet i processen, så kunne det på ingen måde måle sig med den robusthed og rengøringsvenlighed, som det nu besluttede design ville kunne tilsikre. Et andet spørgsmål rettede sig imod ’køgeøerne’ i vestfløjens lejligheder, og om disse ville blive fjernet ved reoveringen. Søren svarede, at Hanstholm var blevet bedt om at give to tilbud på vestfløjens køkkener – med og uden køgeø.

Under spørgsmål til formandens beretning tyvstartede debatten om, hvorfor Jeckels ikke gjorde mere for at promovere sig på de sociale platforme, inklusive via en bedre hjemmeside.

Niels tog spørgsmålene op under sin orientering om den nye hjemmeside og nævnte, at kommentarerne efter formandens beretning fik det til at lyde, som om der ikke var forbedrende aktiviteter i gang for at gøre Jeckels mere synlig.

Niels pointerede, at der i den grad var noget i gang. Søren og Niels var sammen med det digitale reklamebureau Propellos i St. Kongensgade i København langt med udformning af en ny Jeckels hjemmeside.

Hele layoutet og mekanikken bag hjemmesiden var klar, og de aktuelle menuer og undermenuer var klar.

P.t. var Søren og Niels ved at udforme nye tekster og redigere gamle tekster samt udvælge billeder, som Propellos senere skulle indlægge på den nye side, så den fik et lækkert og indbydende look.

Vedr. bookingportalerne ville det også være en del af projektet, de nordjyske portaler var også med i vurderingen.

Corona, sommerferier og pasning af det normale hverdagsliv havde forsinket projektet i forhold til den planlagte sluttermin, og det bedste bud var, at den nye Jeckels hjemmeside gik i luften sidst på året 2021.

I salen var der personer, hvis professionelle erhverv var markedsføring. Niels har efterfølgende fået navnene på personerne og vil kontakte dem, når den nye hjemmeside er nået så langt, at der kan udøves kritik til siden.

10. Eventuelt

Flemming Kragh Hansen bad om ordet og takkede Henriette Ingvarsen for sin store indsats i bestyrelsen. Henriette Ingvarsen modtog en gave som tak for sit arbejde.

Da der ikke var yderligere til behandling for generalforsamlingen, afsluttedes denne kl. 18:55.

Generalforsamlingen hævet

(Digital underskrift)

Lars Østerstrand Mikkelsen

Dirigent



Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lars Østerstrand Andersen Mikkelsen

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-317940233653

IP: 185.66.xxx.xxx

2021-09-27 10:48:12 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentid: KV85YEQ5QE-ZER3X-5E4LS-H8A84-6CP20

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>