

Foreningen af Time-Share Ejere på Jeckels Hotel

Referat af bestyrelsesmøde 7. og 8. januar 2022

Bestyrelsesmedlemmer:

Til stede var: Flemming Kragh Hansen (formand), Niels Reinart Andersen, Christina Westring og Søren Houman

Fraværende: Peter Øxenwad

Andre tilstedeværende i størstedelen af tiden:

Vigdis Pedersen og Kim Jørgensen

Dagsorden:

1. **Besigtigelse af de 5 nyrenoverede lejligheder; de 5 igangværende renoveringer; evaluering af forløbet, samt finansiering**
2. **Rensning af udluftningskanaler og udskiftning af el-radiatorer**
3. **Renovering af forplads og p-pladser**
4. **Nye ladestandere i p-kælderen**
5. **Rambølls anbefaling for 10-års vedligeholdelsesplan**
6. **Elpriser**
7. **Frokost med Fondens bestyrelsesmedlemmer**
8. **Økonomi år-til-dato**
9. **Budget 2023**
10. **Status på projekt "ny hjemmeside"**
11. **Ejendomsmægler Jette Birkholm**
12. **Elevatorene på Jeckels**
13. **Lejligheder på Jeckels' egne bøger; udvikling; dødsboer; salg/overdragelser 2021**
14. **Revisor**
15. **Forsikringer**
16. **Fonden og udpegningen af nyt bestyrelsesmedlem i Fonden**
17. **Generalforsamling – digital streaming?**
18. **Vedtægtsændring**
19. **Kystbeskyttelseslaget Gl. Skagen**
20. **Skagens Kunstmuseer**
21. **Næste møde**
22. **Eventuelt**

Ad 1. Besigtigelse af de 5 nyrenoverede lejligheder; de 5 igangværende renoveringer; evaluering af forløbet, samt finansiering

I december måned har fem lejligheder (7, 8, 9, 15 og 17) fået monteret nyt Hanstholm Køkken, fået en række møbler udskiftet (bl.a. sovesofa og lamper), blevet nymalet, samt fået nye digitale el-radiatorer. I de første par uger af januar bliver yderligere fem lejligheder (6, 10, 12, 40 og 41) renoveret tilsvarende – dog udskiftes køkkenerne i 40 og 41 først i slutningen af 2022.

Bestyrelsen besøgte de fem færdige lejligheder, og vi er tilfredse med resultatet! Hanstholm Køkken har leveret et nydeligt produkt. De nævnte lejligheder har bl.a. fået større køleskabe, og alle fem lejligheder har nu ordentlige kogeplader og komfur. Opgraderingen af møblementet har også i den grad givet en positiv forandring.

Det er uundgåeligt, at indvendige renoveringer (de første siden 1984) indebærer en række af kompromisser – og mens bestyrelsen har bestræbt sig på at løse nogle af de væsentlige udfordringer, har det desværre ikke været muligt at løse samtlige.

Under vores gennemgang identificerede vi nogle mangler og uhensigtsmæssigheder, som vi vil bestræbe os på at få løst/udbedret inden for kort tid.

Med samtlige vægge og lofter malet, samt trapperne, fremstår de renoverede lejligheder ganske skarpe.

Renoveringsarbejdet med de første fem lejligheder har også givet både leverandører, ledelsen og bestyrelsen nyttige læringer. Mens Corona'en og deraf følgende materialeforsinkelser har bidraget med frustrationer, er vi alle også blevet klogere på at arbejde i en ganske gammel bygning. Ønsket om bl.a. en mere skjult ledningsføring samt en øgning af elstik og ladestik til mobiltelefoner har også bidraget til kompleksiteten – ligesom opsætningen af nye digitale el-radiatorer samt rensningen af lejlighedernes udluftningskanaler (efter 37 år) har udfordret arbejdsgangen i hver af lejlighederne. Læringen har bl.a. betydet, at opstarten (i skrivende stund) på de næste fem lejligheder har været bedre orkestreret. Desuden er det også blevet klart for os, at med den ekstra maling (inkl. de tidskrævende trapper), så kræver det realistisk tre sammenhængende uger at renovere 5-6 lejligheder ad gangen. Det planlægger vi så efter i fremtiden.

Årsagen til, at køkkenerne i lejlighederne 40 og 41 ikke udskiftes i denne omgang er, at vi endnu ikke har kunnet træffe en beslutning om, hvorvidt 'køgeøen' skal forblive eller ej. Vi har bedt Hanstholm Køkken og Bo-Tikken (som står for opfriskningen af interiøret) om at give deres bedste designforslag til de to alternativer, som vi så vil studere grundigt.

Jeckels kan egenfinansiere en meget stor del, hvis ikke alle, af de 41 lejlighedsrenoveringer, men vi har mødt med Jeckels' bankforbindelse, som ser overordentligt positivt på at yde Jeckels et lån/kassekredit, skulle vi få et behov for en midlertidig kapitaltilførsel hen imod slutningen af renoveringsperioden.

Ad 2. Rensning af udluftningskanaler og udskiftning af el-radiatorer

I forbindelse med de påbegyndte køkkenrenoveringer har det givet god mening at få rensede mange udluftningskanaler fra emhætter og badeværelser. Dette blev gjort, med stor succes, i december måned.

Jeckels' el-radiatorer er, for de flestes vedkommende, af ældre dato – og mens de har været styret centralt, vedligeholdes det centrale styringsystem ikke længere af leverandøren. Bestyrelsen har derfor, som tidligere beskrevet, truffet en beslutning om at udskifte samtlige el-radiatorer med nyeste digitale modeller, som Jeckels' ledelse kan styre fra en simpel app. Arbejdet, som er påbegyndt, forventes færdiggjort i løbet af foråret.

Fonden er ansøgt om bidrag til finansieringen af nye radiatorer.

Ad 3. Renovering af forplads og p-pladser

Forpladsen mod nord har længe trængt til forskønnelse, og bestyrelsen er kommet nærmere en beslutning om at få lavet højbede/afskærmning af 'sveller' – dels mod bygningen, dels mod p-kælderen. Vi beder nu den valgte leverandør om endeligt tilbud/tegninger, som også vil inkludere 'Skagen-stakit' ud mod vejen.

Fonden har støttet med et væsentligt beløb, 200.000 kr., hvilket vi fortsat regner med dækker en stor del af udgifterne.

Ad 4. Nye ladestandere i p-kælderen

Som beskrevet i tidligere referater, trænger de fire ladestandere i p-kælderen til en opgradering. Valget er faldet på leverandøren Sperto – og vi har bedt dem komme med et endeligt tilbud. Samtidigt indhenter vi endeligt tilbud på at få yderligere strømkapacitet lagt ind i p-kælderen, således at vi er godt forberedte på en fremtid med et større behov for ladestandere. Tilbuddet skal inkludere, at vi på et senere tidspunkt, skulle behovet opstå, kan etablere ladestandere på den udendørs p-plads.

Ad 5. Rambølls anbefaling for 10-års vedligeholdelsesplan

I foråret 2021 lavede Rambøll en inspektion af Jeckels som resulterede i en omfattende tilstandsrapport af juni 2021, samt årlige vedligeholdelsesanbefalinger for den kommende 10-års periode.

På mødet gjorde vi status efter 2021, og benyttede modellen til at tage beslutning i forhold til både opgaverne i 2022, og det kommende 2023-budget.

Ad 6. Elpriser

Jeckels har i de seneste år dels benyttet en fastprisaftale på el, dels spotmarkedspriser. I de sidste par år udelukkende spotmarkedspriser, hvilket har været en stor fordel, indtil nu. Vi står foran at kunne indgå en fastprisaftale, men bestyrelsen besluttede på mødet, at tiden ikke er skønnet gunstig til at indgå flerårsaftaler.

Ad 7. Frokost med Fondens bestyrelsesmedlemmer

Som det længe har været kutyme, mødes Fondens (Fonden til Bevarelse af Jeckels Hotel) bestyrelse uformelt med Foreningens bestyrelse én gang om året. Ved frokosten i år deltog Fondens fire bestyrelsesmedlemmer. Fonden, som har ejendomsretten til Jeckels, spurgte bl.a. interesseret til den igangværende reovering, mens Foreningen takkede Fonden for de bidrag, der er blevet ydet og som forventes ydet i den kommende tid.

Ad 8. Økonomi år-til-dato

Forud for mødet var rundsendt sædvanlig månedsrapportering med udgangen af november. Den ordinære drift gav ikke anledning til væsentlige kommentarer.

Resultatet, et underskud på 170.000 kr., er naturligvis påvirket af fakturaer for køkkener, møbler mv., og bestyrelsen vurderer, at året ender med et mindre underskud. Der er fakturaer fra ombygning på vej igennem systemet, og først når december er bogført, ved vi mere præcist, hvordan 2021 er forløbet.

Ad 9. Budget 2023

Bestyrelsen drøftede overordnet og i hovedpunkter budgettet, bl.a. i relation til vedligeholdelse, jfr. ovenfor om Rambølls rapport, og de forventede omkostninger til reovering af lejligheder i 2023.

Bestyrelsen vil ikke på nuværende tidspunkt, hvor foreningen er meget likvid, foreslå kontingentforhøjelser for 2023.

Budgettet vil blive nærmere behandlet på førstkommende bestyrelsesmøde.

Ad 10. Status på projekt "ny hjemmeside"

Den nye hjemmeside er fortsat under udvikling, men godt i vej. Vi har i bestyrelsen måttet sande, at sammenfaldet af især lejlighedsrenoveringer og hjemmesideproduktion har været arbejdsmæssigt krævende, ligesom Corona-risikoen i en række tilfælde har medført udsættelse af nødvendige fysiske møder med leverandøren. Men arbejdet skrider fremad, og siden forventes lanceret her i foråret.

Ad 11. Ejendomsmægler Jette Birkholm

Som tidligere refereret er ejendomsmægler Jette Birkholm ved at nedtrappe sit virke som Danmarks eneste ejendomsmægler indenfor timeshare-området. Mens Jette Birkholm fortsat varetager købs- og salgsforespørgsler vedrørende Jeckels, så vil det være ganske nyttigt for timeshare-markedet, hvis det lykkes at finde en ' afløser ' for Jette Birkholms aktiviteter.

Bestyrelsen har drøftet mulighederne med en mægler, der også er ejer, og kontakt mellem parterne er etableret. Se også referat ad punkt 13.

Ad 12. Elevatorer på Jeckels

Som tidligere refereret, og med et blik på dels gangbesværede ejere/gæster, dels arbejdsmiljøhensyn, bliver vi på et tidspunkt nødt til at overveje elevatorer til 1. sals niveauerne i hovedbygningen og i østfløjen. Realistisk i forhold til både økonomi og godkendelse taler vi om en række år ude i fremtiden, men vi er i bestyrelsen begyndt at gøre indledende overvejelser, inkl. drøftelser med nogle relevante interessenter.

Ad 13. Lejligheder på Jeckels' egne bøger; udvikling; dødsboer; salg/overdragelser 2021

Lejligheder, vi som forening ejer, er uændret med udgangen af 2021. Vi har solgt nogle, og måttet tage nogle på egne bøger, hvor det var eneste mulige løsning.

I 2021 har i alt 118 lejligheder, ud af totalt 2.100, skiftet ejer, svarende til en omsætning på godt 5.5%. Omsætningen har været jævnt stigende de seneste 5 år, i 2017 noteredes 58 lejligheder omsat, svarende til 2.7%.

Vi har ikke uventet en del dødsboer som ejere, og de giver indimellem udfordringer. Det er ikke alle arvinger, der lige forstår timesharekonceptet i vores udgave på Jeckels. Boet/arvingerne har naturligvis pligt til at finde en løsning – salg eller arvings overtagelse; man kan ikke bare lade lejligheden sejle sin egen sø.

46 af de 118 ejerskiftede lejligheder i 2021 er formidlet af ejendomsmægler Jette Birkholm.

Ad 14. Revisor

Jeckels er i en lang årrække blevet revideret af firmaet Beierholm. Bestyrelsen er opmærksom på relevansen af, med passende mellemrum, at vurdere hvorvidt et skifte til andet revisionsfirma kunne være det rigtige at gøre. Bestyrelsen drøftede dette med ledelsen, og det er en samlet vurdering, at fordi revisoren, som er tilknyttet Jeckels, er udskiftet indenfor de seneste år, er vi for nuværende dækket fornuftigt af.

Ad 15. Forsikringer

For at til sikre bedste og rigtigste forsikringsmæssige dækning, benytter Jeckels en forsikringsmægler Søderberg & Partners. Mens vi oplever, at vores forsikringspræmier stiger, er det vores mæglers klare anbefaling, at vi skal forblive hos nuværende forsikringsselskab, da stigninger opleves hos alle forsikringsleverandører. Bestyrelsen besluttede at følge vores mæglers råd.

Ad 16. Fonden og udpegningen af nyt bestyrelsesmedlem i Fonden

I Fonden til Bevarelse af Jeckels Hotel er foreningen repræsenteret ved Torben Bo Hansen, tidligere mangeårig formand for Jeckels, udpeget januar 2020, og Jan Engholt Sørensen, tidligere bestyrelsesmedlem i Jeckels, udpeget i januar 2018, begge for en 4-årig periode.

Bestyrelsen besluttede at udpege Søren Houman til nyt medlem i fonden, til erstatning for Jan Engholt Sørensen, for en 4-årig periode.

Jeckels/bestyrelsen takker Jan for hans indsats for Jeckels i fondens bestyrelse.

Ad 17. Generalforsamling – digital streaming?

Et medlem har spurgt, om det ville være muligt at følge generalforsamlingen via streaming, uden at deltage i generalforsamlingen.

Bestyrelsen er positiv, og vi vil prøve at få det afviklet i forbindelse med generalforsamlingen 1.4.2022.

Ad 18. Vedtægtsændring

Tidsforbruget for bestyrelsen med køkkenudskiftning, møbler, hjemmeside og den almindelige drift har gjort, at vi ikke har haft ressourcer til den nødvendige grundige diskussion i bestyrelsen af vedtægtsændringer.

Vi har besluttet, at forslag til nye vedtægter er på programmet til den ordinære generalforsamling i 2023 – det er ikke realistisk før.

Elementer i overvejelser om vedtægtsændringer er bl.a.

- Sammenskrivning af vedtægter og almindelige bestemmelser
- Budgettering, vedligeholdelse
- Fastsættelse af kontingent
- Økonomistyring og henlæggelser
- Digitale møder
- Kommunikation mellem ejere og Jeckels digitalt, mail mv.
- Ordensregler og ændringer heri
- Fastlæggelse af adgang for bestyrelsen til med varsel og kompensation at kunne disponere over en lejlighed til renovering
- Fuldmagter, begrænsninger i antal
- Dirigentens baggrund og upartiskhed
- Generalforsamlingens placering – København vs Aarhus på skift
- Bestyrelsens sammensætning, størrelse og valgperiode
- Suppleanters valgperiode

Ejere, der er opmærksomme på andre emner, er meget velkomne med forslag og punkter.

Ad 19. Kystbeskyttelseslaget Gl. Skagen

Kystbeskyttelse er vigtigt på Vestkysten, og aktuelt for os i Skagen/Gl Skagen.

Jeckels er medlem af den frivillige grundejerforening i Gl Skagen, og information om tiltag med kystbeskyttelse får vi via grundejerforeningen.

Om Jeckels skulle være selvstændigt medlem af Kystbeskyttelseslaget, på linje med nogle af hotellerne i første række mod vandet, blev drøftet med Fonden under frokosten, og de lokale repræsentanter syntes (også), vi burde støtte direkte. Mens det årlige kontingent blot udgør 400 kr., vil vi lige forhøre os om størrelsen på indmeldelsesgebyret, før vi tager en endelig beslutning om indmeldelse.

Ad 20. Skagens Kunstmuseer

Skagens Kunstmuseer har ændret på deres rabatordninger, og vi kan, som øvrige hoteller på Skagen, herefter ikke længere benytte de praktiske rabatvouchere, der hidtil har ligget i velkomstmappen.

Der er vist fortsat rabat, hvis man er medlem af visse foreninger, eller har abonnement på en avis; vores ejere må forhøre sig ved skranken på museerne.

Ad 21. Næste møde

Næste møde aftalt til mandag den 28. februar 2022 klokken 15.

Ad 22. Eventuelt

Intet til behandling.

Referat ved SH/FKH, 11.1.2022