

## Referat af bestyrelsens møder på Jeckels 5.1 og 6.1 2023.

Den samlede bestyrelse holdt bestyrelsesmøde torsdag den 5. januar fra 8.30 til 16, afbrudt af frokost med bestyrelsen for Jeckels fond. Mødet fortsatte fredag 8.30 til 15. I møderne deltog Gry Bigum Munck, bortset fra bestyrelsens egen time. Kim Jørgensen deltog i behandlingen af flere af punkterne.

Fredag morgen havde vi fælles morgenmad med hotellets fastansatte.

Gry berettede til en indledning om Jeckels siden sidst, om driften, personale, gæsterne mv. Under punktet drøftedes og besluttedes, i forlængelse af drøftelser flere gange i efteråret 2022, at vi fra og med 2023 overgår til udelukkende hvide håndklæder. Merudgiften på farvede håndklæder er på 100.000 om året, og i lyset af de prisstigninger vi oplever, er det vurderingen, at beslutningen er den rigtige.

Skagens museer er tilbage i de gamle rabatordninger.

Dagsordenen var som følger, dagsordenen anført i kursiv.

- 1. Besigtigelse med og af konsulentens møbleringsforslag, og stillingtagen til elementerne, og til udrulning i lejligheder renoveret i 2021/22 og i 2022/23, herunder 40/41, der nu har fået køkkenerne renoveret.*

Som det er fremgået af bestyrelsesreferaterne, har indretningen givet anledning til mange overvejelser i bestyrelsen, og vi har i 2022 haft forskellige konsulenter inde over for at give deres bud på en opdatering af Jeckels. Senest var bestyrelsesmedlemmer på Jeckels i efteråret med konsulenten for at få aftalt køreplan og indhold.

I forlængelse heraf var der til bestyrelsesmødet fremskaffet eksemplarer af de møbler og lamper, konsulenten ville anbefale, og et spisebord med plade, der ville kunne anvendes i vest fløjen, var fremskaffet. Lejlighed 41 var indrettet efter konsulentens anvisninger, i forlængelse af køkkenudskiftningen.

Bestyrelsen besigtigede i flere omgange indretningen, og enedes om at gå videre med konsulentens forslag, i første omgang med yderligere 2 af de lejligheder, der har fået skiftet køkken ved årsskiftet 2022/23. Når disse er færdigindrettede i løbet af foråret, tager vi stilling til udrulningen i øvrige renoverede lejligheder, herunder tilpasninger i lejlighederne der blev renoveret i 2021/2022.

- 2. Besigtigelse af nyrenoverede lejligheder, og stillingtagen til resultatet, herunder besigtigelse af de lejligheder, der er under renovering.*

Bestyrelsen besigtigede de renoverede lejligheder, hvor køkkenet var udskiftet, nye hårde hvidevarer indsat, elinstallationer udskiftet og opdateret, og lejligheder er herefter malet.

Alkoverne i de små studios i østfløjen er problematiske, og sengeopbygningen var noget interimistisk. Der arbejdes på højtryk med en løsning.

Bestyrelsen var meget tilfredse med resultaterne af de færdige lejligheds køkkener, og med de nye skabsløsninger i soveværelserne på lejlighed 32 og 34.

Til forskel fra opgraderingerne i 2021/2022 har vi i 2022/2023 taget en del opgaver selv, herunder nedrivning og rengøring, ligesom byggestyring varetages af os selv, og som Kim og Niels Reinar Andersen fra bestyrelsen har stået for det. Det har været billigere og mere effektivt, og har givet en bedre kvalitet, mener vi.

3. *Besigtigelse af hotel i øvrigt, og foreløbig drøftelse af mulige lejligheder til køkkenrenovering 2023/24.*

Vi så på ændringer i it-rum, på ændringer i biblioteket, og på et antal lejligheder. Der blev ikke drøftet og dermed ikke taget beslutninger vedrørende lejligheder til renovering 2023/2024. Beslutning herom skal tages i løbet af maj måned 2023.

4. *Besigtigelse udvendigt, herunder af afsluttet renovering af forplads, belysning, oppudsede gavle, drøftelse af rustproblematik, besigtigelse af hegn mod naboer, og nyt lade system i garagen. Herunder evt. udlejning af opladningspladser i p-kælder. Om hotellet, og energioptimering, energiforbrug og muligheder. Om Rambølls 10 årsplan - hvor er vi.*

Forpladsen mod nord er færdig; dog mangler der justering af belysning, så lamperne ikke virker så skarpe. Desuden skal forpladsen færdiggøres mod nabo, der har færdselsret ind over vores parkeringsplads. Forhandlinger foregår. Dele af bestyrelsen beså hegnet mod naboer mod øst, og hegnet langs legepladsen.

Der er ikke truffet beslutninger med hensyn til hegn og nabo.

Lade systemet til elbiler i garagen fungerer fint efter opgraderingen, og vi udlejer i stille perioder garagepladser og lade mulighed til fremmede, herunder Jeckelsejere, der opholder sig på andre timesharehoteller eller i sommerhus i Gl. Skagen.

En af gavlene mod syd er ny oppudset, den anden følger om et par år. Samme håndværker har rustbehandlet jerndragere i bunden af altaner mod nord. Rusten er vendt tilbage, og reklamationssag verserer.

Rambølls 10 årsplan bliver håndteret i forbindelse med budgetlægning 2024, og estimat 2023.

5. *Økonomi. I løbet af januar skal vi have budget 2024 på plads, og vi vil på møderne i januar gennemgå i hovedtræk rapportering for 11 måneder af 2022, fremsendt, og revurdere budget 2023, for at se hvordan 2023 synes at se ud.*

Økonomien 2022, 2023 og 2024 blev drøftet, både med hensyn til den løbende drift og med hensyn til renovering. Vi må se i øjnene, inden 2023 er gået i gang, at driftsbudgettet for 2023 ikke holder, som følge af prisstigninger på el, og på stort set alle indkøb, herunder vaskeri, som en væsentlig post. Der arbejdes med estimatet i forbindelse med budget 2024 og årsregnskab 2022.

Vi drøftede økonomien videre, herunder med banken, for finansiering af den fortsatte renovering, og vi forventer, på generalforsamlingen i Aarhus, at stille forslag om en regulering af kontingentet for 2023. Kontingentet har ikke været reguleret de seneste 8 år.

6. *Kontingent 2024, i lyset af især punkt 5. Kontingent ændring 2023?*

Kontingent 2024 forventes foreslået fastsat med en yderligere stigning.

7. *Forsikringer 2023, i lyset af accepteret tilbud, spørgsmål dertil, og herunder drøftelse af ABA. Kim deltager ad ABA.*

Bestyrelsen har drøftet installation på sigt af ABA, automatisk brandalarmerings system, og vi har undersøgt, hvorvidt en sådan installation vil give forsikringspræmielettelser. Vores samarbejde med forsikringsagenten har på denne baggrund medført en lavere forsikringspræmie i 2023, sammenlignet med 2022. Det er ikke de store summer, men en af de få poster, hvor 2023 bliver billigere end 2022. Vi har endnu ikke igangsat projektet med at installere ABA, og det er vores forsikringsselskab vidende om.

8. *Markedsføring, hvor er vi, og hvad kan vi gøre bedre. Gry fortæller om hvad vi har gjort, indtryk af ny mægler, forslag fra samme. Udlejning, kan mere gøres? Videreudvikling af hjemmesiden. Salgssituationen, hvad er sket i Grys regeringsperiode, og hvordan står vi. Rapportering til ejere af salg siden sidst, i referater, eller?*

Markedsføring drøftet generelt.

Jette Birkholm, der har formidlet time shares i Danmark de sidste 30 år, som eneste ejendomsmægler, har ultimo 2022 overdraget sin mæglerforretning til Lisa Carlsson, mere om hende på [www.timeshare.dk](http://www.timeshare.dk). Vi venter os meget af et samarbejde med en mægler, der arbejder ihærdigt med SoMe, boligsiden.dk og andre markedsføringskanaler.

Der er i 2022 overdraget fra ejer til ny ejer, fra Jeckels til ny ejer og via mæglere ca. 100 uger på Jeckels. Det er samme niveau som 2021, men dobbelt så mange som for 4-5 år siden.

Der opsættes snarest informationstavle i vindue i kontor ud mod Jeckelsvej, så forbipasserende kan se, hvordan man får yderligere information om køb og leje på Jeckels.

Gry har fokus på markedsføring i et omfang, vi ikke har haft tidligere.

Vi har et bestyrelsesseminar i støbeskeen om markedsføring i første kvartal, mere om det senere.

9. *Debitorer, størrelsesorden, hvad gør vi, og hvilke hensyn kan tages til ejere, der ikke kan - eller vil - betale. Om dødsboer, konkursboer og ejere i udlandet. Om vinkel til vedtægtsforslag. Gry og FKH har møde med revisor om oprydning i gamle debitorer primo januar.*

Punktet drøftes generelt, men med baggrund i konkrete sager fra 2 halvår 2022.

Vi har udfordringer, hvad vi altid har haft, med enkelte ejere, der ikke mener, de skal betale af den ene eller anden grund. Foreningen kan ikke overtage uger fra ejere, der kan betale, men som ikke vil. Vi har stadig udfordringer med dødsboer og konkursboer, og bestyrelsen lægger en del kræfter i disse sager, og et antal er konstant hos vores advokat.

Nugældende praksis fortsætter.

10. *Vedtægtsændringer. FKH har møde med advokat om ændringer primo januar, inden bestyrelsesmødet. Program for behandling.*

Forslagene fra bestyrelse/suppleanter blev drøftet med advokat Per Christensen i Aalborg 4.1, og forslag til vedtægtsændringer vil forelægges i januar, for bestyrelsens stillingtagen, forud for fremsættelse på generalforsamlingen.

11. *IT, nye programmer, samarbejdet med udvikler, videre skridt?*

Vi havde håbet, at et velfungerende sommerhusudlejnings administrationsprogram med tilretninger ville kunne anvendes af Jeckels, men leverandøren har vurderet, at de ikke pt. har ressourcerne til tilretningen. Vi kigger os omkring igen, idet der er mange administrative opgaver, der med fordel kunne automatiseres. Problematikken er nærmere den, at vi har 2 grupper, ejerne og lejerne, og de gængse administrationssystemer løser kun den ene side. Oveni det har vi udfordringen med flexshares, og en kalender, som forskydes med jævne mellemrum.

Bogføringslov er ændret, og vi kommer til at anskaffe et nyt regnskabsprogram i 2024. Vi håber at kunne have løst administrationsproblemet samtidigt dermed.

Bestyrelsen er ikke helt tilfredse med hjemmesiden, herunder hastighed for og pris på ændringer. Der arbejdes videre dermed.

12. *Fonden til Bevarelse af Jeckels Hotel*

Bestyrelsen havde frokostmøde med fonden torsdag. I fonden sidder, som repræsentanter for Foreningen af Time-Share Ejere på Jeckels Hotel, Torben Bo Hansen, tidligere mangeårig formand, og Søren Houman, bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen har søgt fonden om yderligere beløb til indretningen af p-pladsen mod nord, og 200.000 kr. var blevet bevilget af fonden. Fondens vil således have betalt 400.000 kr., ad to omgange, til forskønnelsen af forplads.

### *13. Dagsorden generalforsamling*

Dagsordenen forventes, udover de sædvanlige punkter, at omfatte vedtægtsændringer og kontingentstigninger i både 2023 og 2024. Som det blev nævnt i den skriftlige og mundtlige beretning på generalforsamlingen i 2022, vil bestyrelsen fremsætte forslag om vederlag til bestyrelsen, indarbejdet i budget for 2024.

### *14. Møder i 2023*

Foreløbigt er aftalt møder

Torsdag den 2.2 klokken 13, forventet videomøde

Torsdag den 6.3 klokken 12.30, videomøde/fysisk møde

Fredag den 31.3 klokken 13, forud for generalforsamlingen, som afholdes samme dag i Aarhus.

### *15. Eventuelt*

Intet til behandling

Referat FKH 15.1.2023