

## FORENINGEN AF TIME SHARE EJERE PÅ JECKELS GL. SKAGEN

Ordinær generalforsamling tirsdag d. 2. maj 2023 kl. 16:00 afholdt på Restaurant Anker, Fiskerivej 12, 8000 Aarhus C.

Til generalforsamlingen var mødt 148 personer, inkl. dirigent, bestyrelse og staben, heraf 94 ejere. I alt var 249 stemmer repræsenteret. Heraf havde den samlede bestyrelse 113 stemmer inkl. egne stemmer og fuldmagter.

Efter en kort velkomst og præsentation af bestyrelsesmedlemmer ved formanden Flemming Kragh Hansen påbegyndtes dagsordenen klokken 16.10.

### Dagsordenens punkter:

#### 1. Valg af dirigent og stemmetællere

Bestyrelsen udpegede advokat Lars Østerstrand Mikkelsen som dirigent. Som stemmetællere blev valgt Lisa Carlsson, Gry Bigum Munck, Lisbet Jensen og Kim Jørgensen.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovligt indvarslet i henhold til vedtægternes § 8. Han konstaterede videre, at generalforsamlingen ikke var rettidigt afholdt, idet generalforsamlingen blev afholdt efter udgangen af april.

I en sådan situation var det en konkret vurdering, om generalforsamlingen alligevel var lovlig og beslutningsdygtig. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen alligevel var lovlig og beslutningsdygtig, fordi:

- Forsinkelsen var konkret begrundet af bestyrelsen.
- Forsinkelsen var begrænset og udgjorde mindre end 2 døgn.
- Forsinkelsen reelt var uden betydning for medlemmernes muligheder for at varetage deres interesser.
- Forsinkelsen ikke kunne repareres på, da en udsættelse af generalforsamlingen alene ville medføre yderligere forsinkelse.

Jan Sørensen erklærede sig uenig i denne vurdering, hvorefter dirigenten traf beslutning om, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig og henviste Jan Sørensen til at anlægge voldgiftssag, hvis spørgsmålet ønskes prøvet.

#### 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen ved formanden, ville ikke repetere den skriftlige, og udsendte beretning, og supplerede.

Udsættelse af generalforsamlingen var desværre nødvendig, men irriterende for alle, og generende for visse ejere, men uden aftale med bank kunne bestyrelsen ikke færdiggøre regnskab og budget. Der var forhandlet med banken fra nytår, og banken kendte bestyrelsens planer fra januar 2021, men der gik, som bestyrelsen opfattede det, juristeri og kreditkontor i sagen, og en afklaring havde bestyrelsen først 28.3.

Jeckels største problem var salgbarheden. Dette faktum lå bag bestyrelsens tiltag - at øge gensalget.

Siden valget i oktober 2020 havde bestyrelsen arbejdet ud fra det valgoplæg, der indeholdt

- forbedret kommunikation

- nye køkkener og opdatering indvendigt
- ny hjemmeside
- forbedret markedsføring
- revision af vedtægter

Hertil kom, at Jeckels daværende direktør nærmede sig de 70, så et forventet generationsskifte efter 30 år var også et element i bestyrelsens arbejde.

Bestyrelsen ansatte ny hotelchef i maj 2022, Gry Bigum Munck. Bestyrelsen glædede sig over samarbejdet, og nød, at der var gang i initiativerne. Det havde været dyrt at skifte leder, som det fremgik af regnskabet, til vikarer, konsulent og afvikling af kontrakten med Vigdis Pedersen.

Ejendomsmægler Jette Birkholm solgte sin forretning ultimo 2022. Bestyrelsen takkede for et langvarigt og godt samarbejde, og glædede sig over det nye samarbejde med Lisa Carlsson. Det sidstnævnte havde allerede vist nye taktik på bl.a. udnyttelsen af de sociale medier (Facebook og Instagram) og bestyrelsen havde noteret sig, at en række lejligheder, herunder også foreningens egne, var blevet solgt siden skiftet ultimo 2022.

Formanden nævnte, at som ejere træder man, i de fleste typer lejligheder, direkte ind i køkkenet – så det første indtryk er derfor netop køkkenet. Når de er slidte og fremtræder slidte, så er Jeckels ikke længere "lækkert", og lækkert var fornemmelsen i 1984, da ejerne trådte ind ad døren.

Allerede nu, med 18 nye køkkener på plads, efterspurgtes de nye lejligheder; de var nemmere at sælge, og nemmere at leje ud. Køkkenøen, hvor disse fandtes, havde fået skåret muren over køkkenbordet væk, og derfor fået et større køkkenbordsareal. Jeckels ville fortsætte med Hanstholm Køkkenet, som havde fået nye ejere efter konkursen tidligere i 2023.

Køjesengene i vestfløjen var på vej væk, og erstattedes med 2 enkeltsenge. De nybyggede senge i studielejlighederne blev rost af brugerne.

Siden renoveringerne påbegyndtes, havde formanden personligt talt med de ejere, vel 40-50, som havde kommentarer, også kritiske, til dele af renoveringerne, og alle kommentarerne var samlet af administrationen, så de kunne indgå i løbende tilretninger.

Bestyrelsen havde den opfattelse, at en køber i dag ikke var helt den samme som den, der i midt firserne faldt for Jeckels. For at kunne sælge, skulle lejlighederne gerne være, som en kommende køber kunne lide det – og det var en hårfin balance, når mange ejere holdt fast ved det, de kendte, og som så måske senere frustreredes over, at deres lejlighed ikke kunne sælges. Det er en umulig opgave at gøre alle tilfredse.

Bestyrelsen var fortsat optaget af arbejdet med lejlighedernes indretning. En række konsulenter havde givet bud på indretningen – og bestyrelsen følte, at med Dorte Arhøj var de kommet noget tættere på målet.

Stor ros til staben og især Kim for at have trukket et stort læs ved renoveringerne, og øvrige projekter,

Økonomipunkterne på dagsordenen blev kort omtalt i beretningen af formanden.

Baggrunden for udarbejdelsen af estimat 2023 var behovet for at se, hvordan året udviklede sig, og derfor var estimatet for budgetår indarbejdet i vedtægterne som et årligt punkt på dagsordenen.

Budget 24 var udarbejdet med baggrund i de indtrufne prisstigninger, forventninger til prisstigninger i 2023 og 2024, og efter 8 år uden kontingentstigning. Disse forhold var årsagen til den foreslåede regulering af det årlige kontingent.

Ekstraopkrævningen var nødvendig for at holde kadencen, hvis ikke de igangsatte renoveringsprojekter skulle gå i stå.

Hvorfor vi ikke i budgettet for 2022 lagde en prisstigning ind, skyldes, som tidligere nævnt af formanden, at hvis den, på daværende tidspunkt, store kassebeholdning blev yderligere forøget, ville den på den tid gældende negative rente på indestående have en uacceptabel konsekvens.

Bestyrelsen havde tidligere afvist, at den sigtede mod ekstraopkrævninger, men det havde desværre alligevel vist sig nødvendig, fordi bankerne ikke ville låne Jeckels pengene.

Fra salen blev der spurgt, hvad de ca. 4 mio. kr., der var i kassen 1. januar 2021, var gået til, og hvad foreningen havde fået for pengene?

Formanden svarede, at de, som anført i den skriftlige beretning, var brugt til køkkener, renovering af lejligheder inkl. nye møbler, ny forplads, nye radiatorer samt oppudsning af sydvendt gavl i vestfløjen.

Formanden nævnte også kort vedtægtsændringsforslaget og henviste til bestyrelsens skriftlige kommentarer, der medfulgte forslaget.

Om det foreslåede honorar til bestyrelsen nævnte formanden, at muligheden altid havde stået i vedtægterne. Det var ikke 300.000 om året, men 300.000 for 5 menneskers betydelige indsats i to kalenderår, med intensivt arbejde med genopretning.

Når 2023 var gået, ville bestyrelsen vurdere, hvilket beløb bestyrelsen vil indstille til 2024 generalforsamlingen, i budgettet for 2025.

I forlængelse af bestyrelsens beretning gav hotelchef Gry Bigum Munck en opdatering på Jeckels, set efter 12 måneder på posten.

Staben på 5 faste og 27 løsarbejdere havde i året løftet driften, men havde også haft meget væsentlige roller i renoveringen; 10 køkkener på 8 uger var en udfordring.

Gry nævnte herudover, at den daglige drift var optimeret, telefoner, TV-streaming, håndklæder mv., og rengøringsmetoden var ændret. Kim havde fortsat optimeret alt, der brugte strøm og vand, vandvarmere, wc-kummer og belysning.

Gry og staben havde stadig ønsker om skifte af glas og porcelæn, solskadet kunst, blomster og træer, havemøbler, hynder og nye grill.

Markedsføring var gennemført af Jeckels alene og i samarbejde med Jette Birkholms efterfølger, Lisa Carlsson, og rigtig mange lejligheder havde skiftet ejere i 2023.

Gry gjorde opmærksom på, at Jeckels havde 40-års jubilæum i 2024. Mere om det senere på året. Vi var i tæt samarbejde med øvrige timesharesteder i Skagen, og i resten af Danmark, og måske kunne det lykkes at fejre de 40 år med fælles tiltag i Skagen.

Jeckels kikkede på administrationssystem, og på optimering af hjemmesiden, i sammenhæng med det nye økonomisystem, vi efter lovgivningen skal have på plads i løbet af de næste par år.

Gry takkede staben og bestyrelsen for et godt samarbejde i året.

Kommentarer til bestyrelsens beretning fra salen

Beretningen gav anledning til en livlig debat, hvor Karsten Gro, Knud Winther, Kurt Bagge-Hansen, Torben Bo Hansen og Jan Sørensen kommenterede og kritiserede bestyrelsens beslutninger.

Den generelle kritik gik på manglende økonomisk styring fra bestyrelsens side, det var gået for stærkt med køkkenrenoveringer, og bestyrelsen havde ikke overholdt eget budget.

Formandens korte svar var, at nogle ejere mente, det gik for stærkt med renoveringen, andre at det gik for langsomt. Bestyrelsen havde fastholdt den kadence, der var redegjort for på generalforsamlingen i 2022, og som var refereret i bestyrelsesreferaterne.

En ejer stillede spørgsmål til risikoen ved handel med Hanstholm Køkken. Bestyrelsen redegjorde for de hidtidige samhandelsvilkår, som var, at der først skulle udbetales penge til Hanstholm Køkken, når elementerne stod på Jeckels grund.

Herefter blev beretningen taget til efterretning af forsamlingen.

3. Godkendelse af regnskab for 2022
4. Beslutning om anvendelse af overskud til dækning af underskud iht. det godkendte regnskab

Det blev efter forslag fra dirigenten besluttet at behandle pkt. 3 og 4 under ét.

Regnskabet blev kort gennemgået. Underskuddet på 2.339 t.kr. var større end budgetteret. Bestyrelsen indstillede, at underskuddet blev dækket af den opsparede egenkapital.

Jan Sørensen gjorde det synspunkt gældende, at dækning af underskud ikke kunne kræves imødekommet af medlemmerne, og Jan Sørensen forlangte afstemning om godkendelse af regnskabet, da han ikke mente, at generalforsamlingen, med tilbagevirkende kraft, lovligt kunne tage stilling til overførsel af underskud.

Jan Sørensen mente ikke, at bestyrelsen havde haft mandat til at gennemføre de forandringer, der havde påført foreningen et underskud.

Regnskabet og forslaget til dækning af underskud blev sendt til skriftlig afstemning, hvorefter regnskabet blev godkendt med 223 stemmer for, ud af generalforsamlingens i alt 249 mulige stemmer.

5. Bestyrelsens orientering om estimat for indeværende år, 2023

Flemming Kragh Hansen gennemgik estimatet for 2023, som viste, at der forventedes et underskud på t.kr. 562.

Punktet var et orienteringspunkt og skulle ikke sendes til afstemning.

6. Godkendelse af budget for 2024
7. Fastsættelse af kontingent for 2024

Dirigenten foreslog at behandle pkt. 6 og 7 sammen, idet kontingentforhøjelsen på 15% lå som en forudsætning i budgettet.

Der budgetteredes med et overskud i 2024 på t.kr. 115.

Bestyrelsen foreslog forhøjelse af kontingentsatserne til:

Kategori I: kr. 2.576 ekskl. moms

Kategori II: kr. 3.167 ekskl. moms

Kategori III: kr. 3.752 ekskl. moms

Kategori IV: kr. 5.072 ekskl. moms

Rykkergebyr og salgslistegebyr foreslåedes uændret.

I forhold til budgettet for løbende vedligeholdelse henviste Jan Sørensen til vedtægternes bestemmelse om, at der skulle afsættes godt 1,1 million til vedligeholdelse årligt. Formanden svarede, at det princip fulgte bestyrelsen også, men, som redegjort for ved gennemgang af budgettet, var lønninger til vedligeholdelsespersonalet lagt oven i det rene vedligeholdelsesbudget. Samme fremgangsmåde havde i øvrigt været anvendt i en længere årrække, også mens Jan Sørensen havde siddet i bestyrelsen.

Kurt Bagge-Hansen var imod afsættelse af beløb i budget 2024 til honorering af bestyrelsen og ønskede afstemning om budgettet. Trods opfordringer fra salen til at frafalde kravet, blev afstemningskravet fastholdt.

Forslagene blev herefter sendt til skriftlig afstemning, og budgettet inklusive honoreringen blev godkendt af forsamlingen med 195 stemmer for, ud af generalforsamlingen i alt 249 mulige stemmer.

#### 8. Beslutning om ekstraopkrævning

Beslutning om ekstraopkrævning til dækning af omkostninger til yderligere køkken- og lejlighedsrenoveringer.

Bestyrelsen stillede forslag om ekstra kontingentopkrævning for 2023 med følgende satser evt. med betaling over 3 rater i efteråret 2023, august, september og oktober.

Kategori I: kr. 1.572 ekskl. moms

Kategori II: kr. 1.932 ekskl. moms

Kategori III: kr. 2.286 ekskl. moms

Kategori IV: kr. 3.090 ekskl. moms

Jan Sørensen satte spørgsmålstegn ved, om sådan en opkrævningsform var lovlig, og formanden svarede, at det var bestyrelsens opfattelse, at det var den, og samme form havde været anvendt tidligere, da hotellets klimaskærm for 10-12 år siden blev renoveret.

Forslaget blev godkendt af forsamlingen.

#### 9. Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer

Flemming Kragh Hansen motiverede forslaget om modernisering af vedtægterne, og henviste til det udsendte materiale, hvor bestyrelsen havde redegjort for de bagvedliggende hensyn.

Tove Ledgaard ønskede begrænsninger i antallet af fuldmagter, så én ejer kun kunne medtage 5 fuldmagter. Forslaget blev af dirigenten henvist til, at det måtte fremsættes på generalforsamlingen næste år, idet der ikke ville kunne træffes beslutning herom i år.

Forslaget om vedtægtsændringer blev vedtaget enstemmigt. Da mindre end 2/3 af samtlige foreningens medlemmer var fremmødt eller repræsenteret, skulle vedtægtsændringerne godkendes endeligt på en ekstraordinær generalforsamling, jf. vedtægternes § 14.

#### 10. Valg af bestyrelse og suppleanter

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

Alle bestyrelsesmedlemmer var på valg. Heraf var Flemming Kragh Hansen, Christina Westring, Elisabeth Rønn, Søren Houman og Niels Reinar Andersen villige til at modtage genvalg.

Derudover stillede Annette Lind, Kurt Bagge-Hansen og Jan Sørensen op.

Der blev afholdt skriftlig afstemning med følgende resultat:

Flemming Kragh Hansen	198 stemmer
Christina Westring	177 stemmer
Søren Houman	180 stemmer
Niels Reinar Andersen	174 stemmer
Elisabeth Rønn	142 stemmer
Annette Lind	98 stemmer
Kurt Bagge Hansen	68 stemmer
Jan Sørensen	33 stemmer

Bestyrelsen modtog således genvalg.

Som suppleanter valgtes Anne Dorte Hesselholt, Annette Lind og Kurt Bagge Hansen ved fredsvalg.

#### 11. Valg af revisor

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

#### 12. Eventuelt

Flemming Kragh Hansen bad om ordet og takkede for deltagelse og engagement i generalforsamlingen.

Da der ikke var yderligere til behandling for generalforsamlingen, afsluttedes denne kl. 19.

Generalforsamlingen hævet

(Digital underskrift)

---

Lars Østerstrand Mikkelsen  
Dirigent

# PENNEO

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: 5e5f33c2-0044-4edf-b41a-537040722ac3

IP: 185.66.xxx.xxx

2023-05-23 13:32:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: l6B5E-1AYGS-2DFV3-KGQDG-CVE07-E6THD

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>