

Referat af Teams/videomøder i Jeckels bestyrelse mandag den 15.5 2023 og tirsdag den 20.6.2023 klokken 20.

Grundet dødsfald i familien måtte Gry Bigum Munck samme dag melde afbud til bestyrelsesmødet den 15.5, og den samlede bestyrelse behandlede kun 2 punkter, nemlig konstituering og afvikling af den ekstraordinære generalforsamling 30.5.

Ad 1. Bestyrelsen konstituerede sig med Flemming Kragh Hansen som formand.

Ad 2. Flemming gennemgik dagsorden, forventninger til antal deltagere, og formalia. Desværre kunne den ekstraordinære generalforsamling af tekniske grunde efter vedtægterne reelt kun afholdes på ét tidspunkt, nemlig 30 maj, og på denne dato var øvrige bestyrelsesmedlemmer optagede af andre opgaver.

Øvrige punkter på dagsordenen gav det ikke mening at gennemgå og drøfte uden hotelchefen var til stede. Dagsordenen blev opdateret til mødet 20.6.

Bestyrelsesmødet den 20.6 blev afviklet med deltagelse af alle, Elisabeth Rønn, Christina Westring, Niels Reinart Andersen, Søren Houman, Flemming Kragh Hansen og Gry Bigum Munck.

Ad 3. Jeckels siden sidst.

Gry fortalte om driften, herunder om det midlertidige strømnedbrud i Gl. Skagen 15.6 og de konsekvenser det havde haft for de parkerede biler i garagen. Nødbåbningsmuligheder undersøges nu, så også biler kan komme ud, skulle et strømsvigt gentage sig i fremtiden. Der er købt nye grill til lunden, og nye større rødvingsglas til dem der måtte ønske det. Vinglassene kan lånes ved henvendelse til administrationen.

Kommunen har ændret parkeringsreglerne på Jeckelsvej således, at der ikke må parkeres på vejen i højsæsonen. Dette giver øget pres af fremmede biler på vores pladser. Foreløbigt prøver vi at løse problemet/danne os et overblik, ved at udlevere laminerede "parkeringstilladelser" til vores egne gæsters biler. Disse lægges i forruden, når der parkeres på Jeckels' område.

Vores C5 økonomisystem er gammelt, og kun få kan servicere det. Senest har det voldt administrative problemer at indlægge de ekstraopkrævninger, der er vedtaget på den ordinære generalforsamling, men der er fundet en brugbar løsning. Udskiftning af økonomisystemet forventes at ske i starten af 2024.

Ad 4. Økonomi år til dato

Regnskab pr. 31.5 følger fra Gry 22.6, regnskabet er forsinket af strømafbrydelse i Gl Skagen forleden, og nævnte udfordringer med opkrævningssystemet og NETS. Aftalt, at regnskabet kommenteres på mail, og spørgsmål stilles og besvares på mail.

Ad 5. Fonden til bevarelse af Jeckels Hotel

Fondsbestyrelsen holdt møde på Jeckels mandag den 19.6.

Bestyrelsen havde søgt fonden om supplerende støtte til den gennemførte renovering af forpladsen/parkeringspladsen mod nord, og vi fik den 21.6 oplyst, at fonden har støttet renoveringen med yderligere 250.000 kr., så forpladsen nu er støttet med 650.000 kr., og derved i sin helhed.

Efter fondens ønske, opsættes en lille plakette herom.

Ad 6. Budget 2024, budget 2024-2027,

På især den ordinære generalforsamling var der fra flere ejeres side ønske fremme om bestyrelsens bud på budgetter for hele den periode, hvor renovering af lejligheder forventes at foregå, også med henvisning til de yderligere nødvendige og omkostningstunge tiltag, nævnt i bestyrelsens skriftlige beretning til generalforsamlingen, udskiftning af låsesystem, maling af hotellet mv.

Bestyrelsen arbejder i efteråret 2023 og i starten af 2024 videre med budget 2025, der skal vedtages på den ordinære generalforsamling i foråret 2024, opdatering af budget 2024, til drøftelse på samme generalforsamling, og bestyrelsens bud på budgetter for 2026, 2027 og muligt også 2028.

Vi er i færd med at indhente tilbud på de nye køkkener til installering ultimo 2023 og primo 2024, og når prisniveauet er kendt, vil vi kunne bearbejde de allerede kendte omkostninger og give vores bud forud for den ordinære generalforsamling i 2024.

Ad 7. Evalueringer af generalforsamlinger

Bestyrelsen er glade for og tilfredse med, at vedtægtsændringerne er endeligt vedtagne.

Bestyrelsen drøftede de kritikpunkter, der blev rejst både på den ordinære og den ekstraordinære generalforsamling, og tog kritikken til efterretning, og vil holde disse in mente.

Der er fra en ejer fremsat ønske om at kunne se videooptagelserne fra den ordinære generalforsamling. Der er nu på hjemmesiden lagt et link op, og det vil være tilgængeligt til og med 31.7.2023.

Der var omkring 50 ejere der fulgte generalforsamlingen hjemmefra, dog uden at det var de samme 50 hele tiden.

På den ordinære generalforsamling havde Jan Engholt Sørensen flere indlæg om lovligheden af generalforsamlingen, jfr. referatet. Dirigenten afviste indsigelsen, som det fremgår af referatet.

På den ekstraordinære generalforsamling havde Jan Engholt Sørensen indsigelser mod flere bestemmelser i forslagene. Ingen af indsigelserne var fremme til behandling på den ordinære generalforsamling, jfr. referatet.

Bestyrelsen har valgt at lade vores advokatfirma, HjulmandKaptain, vurdere indsigelserne. Det er samme firma, der har hjulpet med udformningen af vedtægtsændringerne.

Som bilag til referatet er hæftet kopi af advokatfirmaets brev til foreningen, dateret 15.6.2023, og bestyrelsen henviser dertil. Advokatfirmaet fastholder, at vedtægtsændringerne lovligt kunne vedtages.

Bestyrelsen henviser til advokatfirmaets konklusioner.

Ad 8. Køkkener, sæson 23/24

Bestyrelsen besluttede efter administrationens indstilling, at vi i november/december 2023 og januar 2024 udskifter køkkener mv. i lejlighederne 11, 13, 14, 16, 18, 19, 20 og 21.

Det er planen herefter ved årsskiftet 2024/25 at udskifte køkkener i lejlighederne 2, 4, 5, 22, 23, 24, 25, 27 og 32.

Og de resterende lejligheder 31, 35, 36, 37, 38 og 39 vil få skiftet køkkener hen over årsskiftet 2025/2026.

Planerne for udskiftning af køkkener i de enkelte lejligheder er lagt ud fra ønsket om at påvirke resten af hotellet mindst muligt i renoveringsfaserne. Vi kan ikke hverken økonomisk eller teknisk udskifte alle køkkener i én arbejdsgang, så nogle lejligheder vil først blive renoveret i januar 2026, efter planerne.

Ad 9. Møbler og Dorte Arhøj

Gry refererede fra drøftelserne med Dorte Arhøj, som er den indretningseksperter, der rådgiver omkring opfriskningen af lejlighederne. P.t. afventer vi prøveindretninger af lejlighed 26 og 33. Vi regner med at kunne tage stilling til resultatet i forbindelse med næste bestyrelsesmøde i starten af september 2023.

Ad 10. Ny udformning af certifikater ved overdragelser.

Gry og Flemming arbejder videre på ny udformning af certifikater, så vi i lyset af vedtægtsændringerne kan få systemiseret og digitaliseret overdragelserne af timeshareejerne. Resultatet rundsendes snarest for bestyrelsens kommentarer og stillingtagen.

Ad 11. Overdragelse til selskab

Bestyrelsen havde modtaget anmodning fra en ejer om stillingtagen til, at vedkommende ejer overdrog sin timeshare til en juridisk person. Med baggrund i fremsendte oplysninger, kombineret med indhentelse af årsrapport for selskabet, tiltrådte bestyrelsen ejerens overdragelse af ejercertifikatet.

Ad 12. Næste møder

Næste møde aftalt til mandag den 4. september 2023 klokken 12.30, fysisk møde i Charlottenhaven.

Januar mødet på Jeckels vanskeliggøres af meget kort lukkeperiode efter nytår. Foreløbigt forventes ankomst torsdag den 4. januar om aftenen, heldagsmøder fredag den 5. og det meste af lørdag den 6. januar, og afrejse efter frokost lørdag.

Ad 13. Øvrige punkter

Øvrige dagsordenspunkter udskudt til 4.9, herunder

- Administrationsprogram, hjemmeside og økonomiprogram
- Suppleanter, og brug af ejeres ekspertise
- Salgsvilkår for Jeckels egne lejligheder
- Retshjælpsforsikring
- Gelænder ved trappe i vestfløj
- Diverse småsager, søges behandlet skriftligt over sommeren
- Bestyrelsens time

Ad 14. Eventuelt.

Intet.

Referat FKH 26.6.2023

