

Referat af bestyrelsesmøde 4. september 2023 kl. 12-17.

Deltagere fra bestyrelsen:

Flemming Kragh Hansen, Christina Westring Vergo, Elisabeth Rønn, Søren Houman, Niels Reinart Andersen (referent)

Afbud fra:

Ingen

Andre tilstedeværende:

Gry Bigum Munck (hotelchef)

Mødested:

Charlottehaven København

Dagsorden:

1. Gry om Jeckels drift siden sidst
2. Økonomi
3. Renovering af lejligheder
4. Renoveringsbudget for 2024/2025/2026/2027
5. Vedligeholdsliste
6. Diverse sager med ejere
7. Næste møde

Ad 1: Gry om Jeckels drift siden sidst

Ejere, der ikke er tilmeldt PBS eller ikke er registreret med korrekt mailadresse, giver en del manuelt arbejde i forbindelse med ekstraopkrævningerne. Gry vil ved kontakt til de pågældende forsøge at få minimeret antallet.

Gry foreslog, at Jeckels melder sig ud af Toppen af Danmark, da det ikke længere er en turistforening men et bookingbureau. Bestyrelsen bad Gry undersøge, hvad vi konkret får eller ikke får fra Toppen af Danmark, inden udmeldelsen effektueres.

Gry er i gang med en vurdering af, hvilket administrationssystem Jeckels skal vælge. Det ønskede system skal kunne arbejde bredt, og bl.a. give større fleksibilitet i udlejningssituationer i forhold til tilbud, kampagner, årstider, efterspørgsel etc. Derudover skal systemet også gerne kunne håndtere kalenderen for rengøring. Gry fik bestyrelsens accept til at arbejde videre med firmaet BookingStudio i Svendborg.

Det nye system med p-tilladelse i forruden fungerer fint og vil fortsætte. Der har ikke været klager over manglende parkeringspladser i højsæsonen, efter parkeringsskiltet blevet indført.

Administrationen har fået henvendelser vedr. utilfredshed med følgende i lejlighederne:

- falmet billedkunst
- slidt køkkenudstyr
- udvalg/tilstand af glas og porcelæn

Punkterne vil være en naturlig del af renoveringsprojektet, og alle lejligheder vil blive vurderet i den forbindelse.

Administrationen ønsker, at hvis en ejer sætter sin lejlighed til udlejning via administrationen på Jeckels og senere trækker dette ønske om udlejning tilbage, skal det koste 300 kr. i gebyr. Bestyrelsen gav ok til dette nye gebyr.

Gry oplyser, at langt størstedelen af dem, der lejer en lejlighed på Jeckels, er personer, der allerede kender Jeckels. Administrationen fortsætter sit arbejde med markedsføring således, at vi forhåbentlig øger antallet af lejede overnatninger til gæster, som ikke i dag har en relation på Jeckels. Derved skulle flere senere ønske at erhverve en lejlighed på Jeckels.

Ejeres interesser skal afvejes over for lejeres. Der har været flere episoder, hvor lejere meget sent springer fra et lejemål, fordi andre muligheder har vist sig, og så sent, at genudlejning ikke er mulig. Bestyrelsen tilsluttede sig administrationens anbefaling, at hele det aftalte lejebeløb skal falde, hvis et aftalt lejemål aflyses kortere end én måned før opholdets begyndelse.

Aflyses et lejemål tidligere end den sidste måned før opholdets begyndelse, betales et administrationsgebyr på 1.300 kr. Af dette beløb tilfalder de 1.000 kr. ejeren af lejligheden.

Ud over det årlige kontingent til Foreningen betaler ejere på Jeckels også et årligt bidrag til Fonden til Bevarelse af Jeckels Hotel. Beløbet indeksreguleres hvert femte år – næste gang med virkning fra 1. januar 2024. Det nye beløb bliver 132 kr./år (nuværende sats 115 kr./år).

Jeckels' hjemmeside er godt på vej til at være rensset for funktionsfejl, dog mangler stadig rettelse af fejl på link, som ikke fører det rigtige sted hen. Desuden mangler oversættelse af FAQ til engelsk.

Gry informerede om, at ejere i nogle tilfælde klager over lugt af tobaksrøg i lejlighederne hidrørende fra den forrige beboer. Rengøringspersonalet gør alt for at fjerne lugten med div. rengøringsmidler, men det er svært at fjerne al røglugt, og processen er i øvrigt meget tidskrævende. Bestyrelsen opfordrer nok engang ejerne til ikke at ryge i lejlighederne hverken inde, i døråbninger eller i vinduesåbninger. For nye ejere, der registreres som medlem af foreningen efter 1. april 2023, gælder efter de nye vedtægter et forbud mod rygning i lejlighederne.

Grundet stort arbejdspress i administrationen har det været nødvendigt at benytte Lisbet ud over de fastlagte 30 timer om ugen. Indtil nye digitale løsninger vedr. økonomisystem og administrationssystem bliver implementeret, vil situationen desværre i travle perioder være sådan, at overtid ikke kan undgås. Der betales ikke overtidstillæg.

Nogle ejere i de renoverede lejligheder synes ikke, renoveringen har givet dem det ønskede resultat og ønsker servicepersonalets hjælp til at foretage ommøblering/udskiftning hen mod det, der var. I nogle specielle situationer har vi hjulpet, men personalet har ikke tid til at bringe møbler og billeder op fra kælderen og ned igen. Ned i kælderen igen skyldes, at hvis ommøbleringen ikke igen bringes tilbage til det nye look, klager efterfølgende ejer over, at det nye look ikke er bibeholdt, og personalet må i gang igen. Administrationen henstiller til, at disse tiltag ophører, og at man i øvrigt venter med kritik, indtil interiørdelen er helt færdig. Send i stedet en mail til Jeckels eller brug evalueringsskemaet i de udleverede ankomstmapper til at ytre jeres holdning. Bestyrelsen bakkede op om administrationens ønsker.

Ad 2: Økonomi

Bestyrelsen havde forud for mødet modtaget regnskabet for juli måned og år til dato inkl. administrationens kommentarer. Der var spørgsmål, men ikke kommentarer i øvrigt.

Overblik over de 3 rater ekstrabetalinger vil være klar i november og vil kunne ses i årsregnskabet 2023, som fremlægges på generalforsamlingen 2024.

Administrationen glæder sig meget til, at det nye bogholderisystem Visma e-conomic kommer i gang den 1. oktober. At Jeckels skal have et nyt bogholderisystem skyldes et krav fra skat gældende fra 1. januar 2025. Efter grundig research foretaget af vores revisor og Gry er de kommet frem til, at Wisma e-conomic er det rigtige valg for Jeckels. Bestyrelsen tilsluttede sig deres valg. For administrationen vil det nye system give en ikke uvæsentlig tidsbesparelse, da der vil blive langt færre dokumenter, som skal "håndbæres" rundt i systemet.

Salgsvilkår for salg af Foreningens egne uger blev drøftet, og vi ønsker salg gennemført på markedsvilkår. Det betyder for flexlejligheder, at vi i visse tilfælde må afstå fra kontingent de første par år. Gry aftaler nærmere med mægler.

Ad 3: Renovering af lejligheder

De næste renoveringer starter i slutningen af november 2023 og slutter midt januar 2024. De berørte ejere er blevet kontaktet af administrationen for at aftale det videre forløb. Det drejer sig om lejlighederne 11, 13, 14, 16, 18, 19, 20, og 21, jfr. referatet af bestyrelsesmødet 20.06.2023.

Alle lejligheder vil få nye sovesofaer og køkkener, hvad der ellers skal udskiftes i lejlighederne, vurderes lejlighed for lejlighed. Udskiftning af sovesofaer vil ske ultimo 2023.

Bestyrelsen vil i forbindelse med bestyrelsesmødet på Jeckels primo januar 2024 vurdere behovet for renovering af lejlighed 42, der vil kunne indgå i den sidste pulje i slutningen af 2025, begyndelsen af 2026.

Ad 4: Renoveringsbudget for 2024/2025/2026/2027

Som ønsket fra flere sider på generalforsamlingen vil bestyrelsen primo 2024 fremlægge overslag/budgetter for den resterende renovering, og herunder medtage de større omkostninger, som bestyrelsen vurderer, skal afholdes i perioden. Vi afventer priser for 2023/24 som grundlag for oplægget.

Ad 5: Vedligeholdsliste

Vedligeholdslisten vil blive gennemgået og prioriteret under bestyrelsens besøg på hotellet i januar 2024.

Udpluk af vedligeholdslisten, jfr. ovenfor om budget for følgende år:

Nyt nøglesystem vil umiddelbart være nødvendigt, da Ruko ikke længere servicere det gamle system, som indeholder A-B-C nøgler.

Renovering af tennisbanen inkl. hegn.

Nyt stakit ved Lunden langs tennisbanen og mod Jeckelsvej, og ny port til nabo for enden af den nyrenoverede p-plads.

Ad 6: Diverse sager med ejere

Bestyrelsen var løbende orienteret om formandens mailkorrespondancer med ejere, og de enkelte sager blev drøftet og de videre skridt aftalt.

- En timeshare ejer har over for bestyrelsen hævdet, at Jeckels ikke overholder timeshareloven. Timeshareloven skal beskytte forbrugeren/køberen over for den professionelle sælger/projektudvikler. Timeshareloven gælder ikke ved handel mellem forbrugere (fra en nuværende ejer til en ny ejer), men vil være gældende, når der handles via ejendomsmægler. Det betyder, at timeshareloven skal overholdes, når Foreningen af Timeshare Ejere på Jeckels sælger lejligheder via ejendomsmægler, og det bliver den naturligvis. Timeshareloven har ikke bestemmelser af relevans for driften af timesharesteder som Jeckels.
- En ejer mener ikke, vedtægterne er lovligt vedtaget på generalforsamlingen 2. maj 2023 og den efterfølgende ekstraordinære generalforsamling den 30. maj 2023. Formanden har haft omfattende korrespondance og et møde med den pågældende ejer. Bestyrelsen tiltrådte, at vi ikke fortsætter dialogen, da den efter bestyrelsens opfattelse ikke fører videre.
- En ejers ønske om at overdrage et ejermål til et anpartsselskab blev drøftet. Bestyrelsen vil i denne konkrete sag forlange selvskyldnerkaution fra ejeren, jfr. vedtægterne.
- Et par vanskelige inkassosager blev drøftet og de videre skridt aftalt.

Ad 7: Næste møder

Næste bestyrelsesmøde afholdes virtuelt den 9. oktober 2023 kl. 20.00.

Yderligere er virtuelt bestyrelsesmøde aftalt til 2. november 2023 klokken 20.00.

Næste fysiske bestyrelsesmøde finder sted på Jeckels fredag/lørdag den 5./6. januar 2024.

Referent

Niels Reinart Andersen