

## Referat af møder primo januar 2024 i Jeckels bestyrelse

Ankomst var planlagt til torsdag den 4.1 om aftenen, og med møder hele fredagen og lørdag til klokken 13. Herunder var der planlagt frokostmøde med fondens bestyrelse fredag.

Sådan skulle det ikke gå, vintervejret gjorde møder på Jeckels umuligt, så vi afviklede Teamsmøde fredag den 5.1 klokken 10-16, hvor Elisabeth Rønn, Christina Westring, Søren Houman og Flemming Kragh Hansen deltog sammen fra et mødelokale på Charlottehaven, mens Anette Lind og Gry Bigum Munck deltog på Teams.

Besigtigelsen blev gennemført tirsdag den 16.1, hvor bestyrelsen mødtes på Jeckels klokken 10-16.30.

Referatet omfatter begge møder, og følger dagsordenen.

### 1. Gry om Jeckels siden sidst

Som nævnt i julebrev til ejerne, er Caroline Røntved ansat som vikar for Lisbet, forventeligt i 3 måneder, i forlængelse af planlagt hofteoperation.

Med hensyn til hjemmesiden mangler der lidt i engelsk oversættelse på lejlighederne, og herudover arbejdes der med samkøring af hjemmesiden, som Propellos har stået for, med Bookingstudio, vores nyanskaffede administrationssystem.

Propellos hoster hjemmesiden, og bistår ved hackerangreb, som Jeckels oplevede tidligt på efteråret 2023.

Vi får hjælp til bogføring i første kvartal 2024, hvor der også arbejdes på etablering af kreditorstyring i det nye bogholderisystem.

Anamaria er tiltrådt efter Dalia, der blev afskediget i efteråret i forlængelse af langvarige sygemeldinger. Med bistand fra advokat er afskedigelsessagen lukket på et efter omstændighederne acceptabelt niveau. Dalia havde været ansat i 17 år, og var ansat på funktionærvilkår.

Problemer med at sætte flexshares til salg på hjemmesiden blev drøftet, Gry og Christina arbejder videre med problemstillingen, så vi får en acceptabel løsning.

Ved besigtigelsen blev drøftet en klage fra en ejer over at kaffemaskiner, børnestole etc. kostede udlejningsgebyrer. Bestyrelsen vil drøfte spørgsmålet på næste møde i marts, også med baggrund i øvrige timestare steder politik på området.

I 2023 er ejerskiftet 105 certifikater, overfor 113 i 2022. Ejerskifterne er tidskrævende, med ekspeditioner og drøftelser med sælger og køber, og gebyret for notering ændres fra 1.1.2024 fra 500 kr. til 1000 kr.

Aktiviteten på vores sociale medier, FaceBook og Instagram, blev gennemgået af Gry, og bestyrelsen noterede sig en positiv udvikling, der gerne skulle give sig udslag i større kendskab til Jeckels.

Vandforbruget i 2023 er på samme niveau som i 2022.

Elforbruget er på 269.179 kWt i 2023, overfor 295.903 kWt i 2022 ved nogenlunde ensartet belægning. Der er ikke korrigeret for graddage.

2. Status på syn og skøn, skønserklæring om rustne altaner afventes primo december 2023  
Skønsmanden havde desværre bedt om udsættelse med aflevering af skønserklæring, og punktet udskydes til erklæringen foreligger. Arbejdet skal udføres så hurtigt som muligt, og vi forventer ikke, at vores entreprenør bare betaler. Den personligt ejede virksomhed er lukket. Vi påregner omkostninger i niveau 300.000 kr., hvoraf vi mener vi har modregningsret for 80.000 kr.
3. Besigtigelse udvendigt og indvendigt  
Bestyrelsen besigtigede lejlighederne 9-10-12-14-18-19-21-22-23-28-29-30, omfattende både lejligheder der var renoverede i tidligere sæsoner, og nyrenoverede lejligheder. De lejligheder der renoveres her i januar, blev ikke besigtigede, det var byggepladser.

Besigtigelserne af lejlighederne gav anledning til kommentarer fra bestyrelsesmedlemmerne til køkkenændringer, indretning og den sidste finish med kunst, puder og belysning. I næsten alle lejligheder er borde og sovesofaer skiftet.

Lejlighed 14, der er i 3 etager, har i forbindelse med renoveringen fået nyt tæppe, og i forbindelse med renoveringen har forslag om ændringer i indretningen været drøftet af flere omgange, ændringer der letter ophold af flere sovende i lejligheden. Vi er ikke færdige med lejlighed 14, men yderligere foretages ikke i denne omgang.

Herefter blev det udvendige besigtiget.

- Hegnet mod Jeckelsvej, og bag tennisbanen vurderes til at have 3-5 års yderligere levetid
- Hegnet mod naboen, der har kørselsret over vores grund, og hvor der er en port, trænger til en opriskning, men vi kan ikke lige blive enige med naboen om omfanget, og finansieringen
- Tennisbanen trænger til ny belægning og nyt hegn, gerne indenfor de næste 3-4 år
- Terrassen over tennisbanen trænger også til en malerbehandling af hyttefadsbrædderne, det vurderes at udskiftning af svellerne vil kunne klares over det almindelige vedligeholdelsesbudget
- Logoet på vest fløjens endevæg blev drøftet. Der indhentes priser på opmaling ved skiltemaler, eller på metalbogstaver. Løsningen på væggen af lejlighed 42 mod Jeckelsvej er lidt for plastikagtig
- Kælderen under vestfløjen blev besigtiget, den bruges udelukkende til lager, men det er et problem at udnytte kælderen på grund af de trange adgangsforhold, og det er meget generende, at der ikke er nødudgang eller dagslysadgang, idet heller ikke mindre arbejdsopgaver må udføres i kælderen.
- Parkeringskælderen blev besigtiget, og håndtering af bl.a. gamle sofaer drøftet.

- Vores låseleverandør meddeler som tidligere nævnt, at vores systemlåse udgår og vi skal have skiftet låse og nøgler. Der er indhentet tilbud på andre løsninger, men det er afgørende, at låse og nøgler kan tåle det aggressive miljø med salt og sand. Vi er ikke klar til at træffe beslutning, og vi søger at dække os ind, så vi kan trække anskaffelsen ud i et par år. Omkostningerne ligger i niveau 250.000-300.000 kr. for systemlåse på alle døre på Jeckels.
- 
- 4. Status på økonomi år til dato, 30.11 tal  
Økonomirapporteringen blev gennemgået sammen med materialet under punkt 5., hvortil der henvises.
- 5. Økonomigennemgang, budgetter og estimat 2023, fra revisor  
På grundlag af økonomirapportering for september 2023 havde revisor til bestyrelsens møde i november, dels udarbejdet estimat for 2023 og dels set på og givet et bud på budget 2024, det der forelægges generalforsamlingen som estimat 2024, og herudover budgetter for 2025-2027.  
  
Dette materiale blev kort gennemgået i november, og nu nøjere gennemgået på Teamsmødet 5.1, og på ny drøftet på mødet på Jeckels 16.1, herunder i lyset af besigtigelserne, se punkt 3.
- 6. Oplæg til budget 2025, til generalforsamlingen  
Drøftet, og revisor er bedt om at færdiggøre budget i forlængelse af udarbejdelse af årsrapport.
- 7. Estimat 2024, til generalforsamlingen  
Også drøftet, og revisor er ligeledes bedt om at færdiggøre til brug på generalforsamlingen.
- 8. Låntagning eller ekstraopkrævninger  
Punktet drøftet på ny. Revisor er bedt om at indarbejde som en mulighed, der skal drøftes med banken, at de resterende køkkenrenoveringer delvist lånefinansieres, også for at skaffe likviditet til nødvendige renoveringsopgaver som låsesystem og udbedring af rust på vanger under altaner, jfr. punkt 3 ovenfor.  
  
Bestyrelsen træffer i marts beslutning om indstillingen til generalforsamlingen på grundlag af revisors beregninger og budgetter.
- 9. Generalforsamling, afvikling og formøde  
Bestyrelsen mødes til formøde/bestyrelsesmøde klokken 13.  
Dirigent er der lavet aftale med.  
Generalforsamlingen vil igen blive søgt videtransmitteret, så generalforsamlingen kan følges, men der kan ikke stemmes hjemmefra.  
Endelig planlægning på mødet i marts, materialet til generalforsamlingen skal ud ultimo marts.
- 10. Hvad er forholdsreglerne mht. ukrudt mv. Punktet drøftet, men ikke konkluderet, der var sne overalt, og frost. Punktet tages op på ny på møde i januar 2025.
- 11. Salg af til overs blevne effekter.

Drøftet, og Gry vurderer hvad der kan afhændes og hvordan. Vi beså herunder kasseret kunst, der var solskadet efter 40 år.

12. Jubilæet

Vores 40 årsjubilæum fejres ikke særskilt.

13. Næste møde 12. marts 2024 i Charlottehaven, og herefter møde før generalforsamlingen fredag den 19. april 2024.

14. Eventuelt

Intet under dette punkt

Referat FKH 20.1.2024