

Bestyrelsens beretning for Jeckels Gl. Skagen for året 2024

Det årlige møde på Jeckels i lukkeperioden i starten af januar var noget uventet ramt af snestorm, og mødet afholdtes på Teams den 5.1, og fulgt op af en besigtigelse på Jeckels den 16.1.

Bestyrelsesmødet 12.3 blev holdt i Charlottehaven, og samme sted blev bestyrelsesmødet i forbindelse med generalforsamlingen afviklet 19.4.

Bestyrelsesmøde 4.6 blev afholdt på Teams, bestyrelsesmødet den 26.8 blev afholdt i Charlottehaven, og bestyrelsesmødet den 30.10 blev afholdt på Teams.

Referater fra alle møder er udsendte, og kan læses sammen med alle referater fra bestyrelsesmøder fra januar 2021 og frem, sammen med alle referater fra generalforsamlinger i samme periode.

Personalet på Jeckels har igen leveret en rigtig god indsats!

Vi takker vores faste personale Gry Bigum Munck, hotelchef, Kim Jørgensen, teknisk serviceleder, Nikolina Opacic, rengøringsleder, Anamaria Codruta Eana, rengøringsassistent og nytilkomne Tina Gaden Nyholm, receptionist, for indsatsen.

I starten af 2024 fik vores daværende receptionist Lisbet Jensen, en planlagt hofteoperation, og Caroline Røntved var vikar. Lisbet valgte at gå på pension 31.10. Vores faste personale er ikke stort, og alle længere fraværsperioder koster vikarer, og fratræden til efterløn og pension koster også afvikling, og det kan vi godt se på vores lønudgifter. Lønudgifterne har i 2023 og 2024 været prægede af personeudskiftninger.

Implementering af de nye administrative systemer har krævet ressourcer i året. Administrationssystemet er fuldt implementeret, og udlejningssystemet tilsvarende. Vi arbejder hårdt på at få vores udlejning ud på andre platforme.

Altanerne på hovedbygningen bliver som tidligere annonceret renoveret i det sene forår 2025, og vi skal herefter søge at komme videre med vores regreskrav overfor den tidligere entreprenør. Omkostningerne til renovering og teknisk rådgivning kommer til at ligge i niveau 1 mio.kr.

Over de sidste 4 vintersæsoner har vi i december/januar hver sæson renoveret 8-10 lejligheder, med køkkener og elinstallationer, udover udskiftning af møbler, sofaer og spiseborde.

Resterende lejligheder, der renoveres ultimo 2025/primo 2026, er 27,31,35,36,37,38,39 og 42. Omfanget af renovering af lejlighed 42 er ikke fastlagt, og det er muligt lejlighed 42 først renoveres ultimo 2026

Køkkenbordpladerne har fået enkelte slagskader, og vi har valgt at få slebet pladernes kanter mere runde, og vi håber det hjælper.

Som sidste år, foreslår vi en ekstraopkrævning 1.4 mio. kr., og tilsvarende må forventes vedtaget i 2026, beløbet er med i budget 2026.

For kategori I koster det 523 kr., for kategori II 644 kr., for kategori III 762 kr. og for kategori 4 1031 kr., opkrævning sker i september, og beløbene tillægges moms.

Som sagt og skrevet sidste år, er opkrævningen nødvendig for at holde kadencen; vedtages opkrævningen ikke, må vi udskyde køkkenrenoveringer af de sidste køkkener. Vores ekstraopkrævninger går til renovering af køkken mv., og omkostninger dertil er ikke inde i budgettet under vedligeholdelse.

Vi har igen i år vurderet, at reguleringen af kontingentet for 2026 bør være på 5%.

Opkrævningerne var ikke regulerede i 8 år, før generalforsamlingen for et par år siden på bestyrelsens anmodning gennemførte en regulering på 15%. Vi vurderer, med øje for de kommende år, at vi i hvert fald til og med 2026, skal have kontingentet forhøjet med mere end svarende til den forventede inflation.

Vi har med baggrund i vores resultater de seneste år, og vores budgetter for de kommende år fået etableret en kassekredit på 1.5 mio. kr., med pant i vores garage. Kassekrediten giver en bedre og mere fleksibel likviditet de næste par år, hvor også andre renoveringsopgaver venter.

De forskellige andre renoveringstiltag, der har været oppe og vende i bestyrelsen, og på tidligere generalforsamlinger, har vi i januar 2025 omprioriteret som følger, idet opgaver nævnt til og med 2027 er indregnet i budgetterne, med baggrund i den viden, vi aktuelt har om omkostningerne:

- Porcelæn opdatering, 2024/25
 - Altaner, reparationer, omtalt ovenfor, 2025
- Udendørsmøbler, 2025
- Låseudskiftning, 2025
- Udvendig maling af hotellet, 2027
- Tennisbanen, 2027
- Stakit mod naboer, og mod Jeckelsvej, efter 2027
- Automatisk brandalarmerings anlæg, efter 2027
- Elevatorer, primært til kælder under vestfløj, efter 2027

Foreningen af Time-Share ejere på Jeckels Gl. Skagen har efter vedtægterne i fonden 2 pladser i Fonden til bevarelse af Jeckels Gl. Skagen. Da vores tidligere formand, Torben Bo Hansens seneste valgperiode udløb, valgte bestyrelsen i foreningen at udpege Christina Westring til pladsen, for en 4-årig periode. I forvejen var Søren Houman af foreningens bestyrelse udpeget til fondsbestyrelsen

Vi havde i sommeren 2024 et problem med svalereder. Vi håber det er løst foreløbigt, en endelig løsning kan først etableres efter renovering af altaner, dvs. i efteråret 2025.

Svalereder er som svaler fredede, så vi kan ikke bare fjerne dem, men vi håber vi med de valgte tiltag, kan flytte svalerne til steder de ikke generer.

Vi arbejder fortsat på at energioptimere Jeckels, vores elforbrug i kwt. var i 2024 267.585, eller 68.764 kwt., lavere end i 2021.

Vores lejligheder på egne bøger er steget lidt, vi har nu 67 lejligheder, hvoraf halvdelen er flex. Vi solgte i året 4, og fik 8 ind. De 67 lejligheder er udtryk for tabte indtægter i niveau 250.000 kr.

Det er vores håb og forventning, at renoveringen af hotellet, øget omtale på sociale medier og markedsføring, og vores arbejde på at få Jeckels ud på andre platforme, kan knække kurven.

På bestyrelsens vegne

Flemming Kragh Hansen

