

Referat – Generalforsamling den 19. april 2024

FORENINGEN AF TIME-SHARE EJERE PÅ JECKELS GL. SKAGEN

Ordinær generalforsamling fredag d. 19. april 2024 kl. 16:00 afholdt på Charlottet haven, Hjørninggade 12 c, 2100 København Ø.

Til generalforsamlingen var mødt i alt 101 stemmeberettigede samt dirigent, ledsagere og hotelchefen. I alt var 180 stemmer til stede i salen, heraf 79 ved fuldmagter. Heraf havde den samlede bestyrelse 73 stemmer inkl. egne stemmer og fuldmagter.

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

1. Udpegning af dirigent og stemmetællere

Som stemmetællere blev udpeget Karsten Koed, Jan Holmann og Lars Berenth Jensen.

Som dirigent blev udpeget advokat Lars Østerstrand Mikkelsen. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, rettidigt afholdt og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Den mundtlige beretning blev aflagt af Flemming Kragh Hansen, og Flemming henviste til den skriftlige beretning og til de udsendte referater fra bestyrelsesmøder i 2023 og den forløbne del af 2024.

Nogle enkelte emner vil blive uddybet.

Vores beholdning af lejligheder, som foreningen ejer, er p.t. 61. Beholdningen var 63 ved årsskiftet 2023/2024. 3 er siden kommet til, og 5 er solgt. Det er specielt flex-lejlighederne, der er vanskelige at sælge, og vi vil med vores mægler, Lisa Carlsson, lave nogle salgskampagner. Herudover forsøger vi på Facebooksiden og på sociale medier at gøre Jeckels kendt, og markedsføre den deleøkonomi, der ligger i timeshare.

Vi ved godt, at der er ejere, der er utilfredse med ekstraopkrævninger, men det er bestyrelsens opfattelse, at der ikke er noget reelt alternativ. En nedslidt timeshare lejlighed er sværere at sælge end en nyistandsat.

En lille økonomisk lettelse synes at være konsekvensen af de nye ejendomsvurderinger. Meget tyder på, at vores udgifter på omkring 300.000 kr. årligt, i hvert fald indtil videre, vil blive halveret.

Vi har lidt problemer med ladestanderne og den tilhørende app, efter at vores leverandør er blevet overtaget af en af de større spillere på markedet (Norlys). Vi arbejder på en løsning.

Vi er godt i gang med at skifte økonomisystem og administrationssystem, og det koster alt sammen ressourcer. Vi tror på en lettere og mere smidig administration fremover, når implementeringen er helt på plads.

Vores altaner med overfladerust er, som beskrevet i seneste referat, blevet undersøgt. Vi går efter at gøre entreprenøren, som udførte det utilfredsstillende arbejde, ansvarlig, men vi er ikke optimistiske. Vi arbejder med Rambøll på en løsning, der gerne skulle holde 10-15 år, men klimaforholdene er barske i Gl. Skagen, med salt, sand og fugt.

Rygning er uønsket i lejlighederne og det er derfor uforståeligt, at der er enkelte, der mener, at de er i deres gode ret til at ryge indendørs i deres uge, uden tanke på de 49 medejere. Rygning i lejlighederne bliver afregnet med omkostninger til ekstra rengøring.

Tak til personalet for en stor indsats i året; tak til bestyrelsen; og tak til det afgående bestyrelsesmedlem Niels Reinar Andersen, der ydede en stor indsats, bl.a. med ladestanderne og fornyelsen af parkeringsarealet foran hovedbygningen.

Jeckels hotelchef, Gry Bigum Munck, fik herefter ordet.

Tak for de mange tilkendegivelser og også tak for kritikken, ellers bliver jeg jo ikke bedre. Jeg er stolt af at være en del af teamet på Jeckels.

Bookingstudio hedder vores nye administrationssystem til håndtering af alt det administrative, betaling, udlejning, oversigt over ejere, ankomst/afrejse, rengøring, sager, reparationer m.m. Systemet kan alt, undtagen automatiseret fordeling af flex-lejligheder samt håndtering af generalforsamling.

Onlinebooking i det nye system er intuitivt, og der vil kunne sendes datainformation ud til samarbejdspartnere, og dermed generere mere udlejning, når det er implementeret senere på året.

Der så lige mange synspunkter på indretningen, som der er mennesker i dette lokale. De nye sofaer og de nye spiseborde er robuste. Vi anbefaler, at I ikke flytter rundt på disse tunge møbler, men hvis I gør det alligevel, så flyt dem venligst på plads igen. Og møblerne skal løftes, ikke trækkes over gulvet, da noget sådant laver ridser i gulvene.

Dalia, vores tidligere rengøringsleder, er stoppet efter 9 måneders sygemelding. Nikolina er den nye rengøringsleder, dygtigt assisteret af Anamaria. Lisbet er nu retur efter en operation. Kim, og hans makker Morten, sørger hele tiden for, at vi har et velholdt og velfungerede Jeckels.

Salg af lejligheder. Til dato i 2024 er der registeret 26 ejerskifter. Vi kontaktes for rundvisninger af interesserede købere – både flex og timeshare lejligheder. Vi er synlige, og skal være endnu mere synlige. Det arbejder jeg hårdt på for at få mere salg og et bredere kendskab til Jeckels.

Vi har stor glæde af de mange kunstnerophold på Jeckels med ferniseringer, foredrag m.m. Arrangementerne er gratis og afsluttes med en lille forfriskning. Fonden ejer 18 uger, der tildeles kunstnere hver vinter; ansøgningsfrist er d. 1/10.

Og så har vi introduceret "Tirsdagshygge" i biblioteket, hvor I kan møde jeres naboer. Tirsdage kl. 16 – deltag gerne.

Herefter blev der åbnet for kommentarer og spørgsmål til beretningerne.

- Kurt Bagge-Hansen udtrykte ros til personale og til hjemmesiden. Kurt Bagge-Hansen argumenterede for et onlineforum, hvor alle ejere kan debattere. Havde noteret sig, at udendørsskabet var bortskaffet, og at der i stedet var kommet opslag i vinduerne ind til kontoret.
- Lisbeth Hjort spurgte, om det kunne det blive muligt for nuværende ejere at leje foreningens lejligheder til en lavere lejepris, hvis ikke udlejet til anden side?
- Marianne Melhedegaard understregede, at Facebook ikke er det rette forum for at ytre sig negativt, da det kan påvirke nye potentielle Jeckels-ejere.
- Karoline Malmkjær fremhævede, at et forum, som det foreslåede, er svært og tidskrævende at administrere, så dette advarede hun imod. Caroline understregede, at med hendes erfaring kostede et sådant forum mange penge at udvikle, og er et generelt stort arbejde at igangsætte og administrere.
- Replik fra Kurt Bagge-Hansen der godt forstod, at foreningens Facebookgruppe og klager ikke er et godt match, derfor hans forslag om et lukket forum.

Herefter blev beretningen taget til efterretning med applaus.

3. Godkendelse af regnskab for 2023 samt 4. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab

Dirigenten foreslog at slå punkterne 3 og 4 sammen, hvilket der ikke var bemærkninger til.

Flemming Kragh Hansen gennemgik regnskabet, der havde blank revisorpåtegning, og herunder alle noter. I det vi aktiverer køkkener og møbler, udviser regnskabet et positivt resultat på 3.3 mio., men er ikke et udtryk for foreningens likviditet ultimo 2023, jfr. regnskabets note 13.

I forbindelse med noterne blev differencer forklaret, herunder sammenhængen mellem vedligeholdelse og løn, i note 5, hvor egne medarbejders løn tæller med, når vi samlet pr. år skal anvende godt 1.2 mio. kr. til vedligeholdelse, se note 14.

Anden gæld, note 17, blev nøje gennemgået, og fordelingen af bestyrelses honorarer mellem bestyrelsesmedlemmerne blev nævnt.

Overskuddet tillægges egenkapitalen.

Herefter kommentarer og spørgsmål.

- Jens Bay spurgte, om bygningen af garagen havde været en dårlig forretning, og om folk, der ikke betaler deres udeståender, forsat bliver tilladt adgang til deres lejligheder ved ankomst.
- Replik fra Flemming: I en ren økonomisk betragtning var garagen nok en dårlig forretning. Og tilføjede, at der også udlejes parkering eksternt, når mulighed herfor. Og ingen ejer kommer ind i sin lejlighed, hvis der er restance på opkrævninger.
- Nynne Arnt forsvarede bygningen af garagen, da den tjente andre væsentlige formål; bl.a. opbevaring af møbler og en nødvendighed i adskillelsen af vaskemidler/vaskemaskiner og vores personale.
- Grethe Henius spurgte, med reference til restancer, hvor sent accepteres det, at skyldnere betaler?
- Replik fra Flemming: Senest ved ankomst. En afvejning, men også for ikke at blive for dramatiske, hvis det skyldes en forglemmelse fra ejers side.
- Grethe Henius tilføjede, som en kommentar på Flemmings svar, at alle ejere bør betale rettidigt, så Jeckels har en fair chance for at leje en lejlighed ud, hvis ejer ikke betaler.
- Kurt Bagge-Hansen udtrykte ros til garagen, som han selv benyttede. Udfordrede honoraret til bestyrelsen, som han fandt for højt.
- Helle Schlegel Rasmussen fandt, at niveauet af honoraret, arbejdsbyrden taget i betragtning, var lavt – også i sammenligning med andre tilsvarende organisationer. Hun spurgte, om ikke honorering til bestyrelsen ligeledes kunne ske ved brug af ubrugte lejligheder. Udfordrede afskrivningsprincippet på 10 år for møbler som værende lang tid i forhold til møblers forventede levetid.
- Replik Flemming: De større/dyrere møbler har typisk væsentligt længere levetid end de 10 år – og at de 10 år var en gennemsnitsbetragtning. Også baseret på vores revisors anbefaling. Honorering af bestyrelsen via brug af lejligheder indeholder et skattemæssigt aspekt, og ikke alle bestyrelsen er pensionister, der måske ville kunne bruge flere uger på Jeckels udenfor sæsonen.

Stor applaus til regnskabet samt anvendelsen af overskudet.

Punkt 5, 6 og 7 Godkendelse af budget 2025 og orientering om estimat 2024 samt fastlæggelse af kontingent

Dirigenten foreslog, at punkterne 5., 6. og 7. blev lagt sammen, idet der er en naturlig sammenhæng mellem punkterne, og da kontingentets størrelse indgår som en del af budgettet for 2025.

Flemming gennemgik budget 2025, og sammenholdt med faktisk 2023, budget 2024 og estimat 2024, herunder budgetforudsætninger for 2025.

I revisors budgetopstilling for 2025 er medtaget en ekstraordinær kontingentopkrævning på 1.4 mio., der dog ikke ligger som et formelt forslag på denne generalforsamling, men som forventeligt vil blive taget op på næste års ordinære generalforsamling.

De ordinære kontingenter stiger i 2025-budgettet med 5%, og tallene på side 2 i budgettet skal tillægges moms, fondsgebyr og eventuelt flexgebyr.

Herefter kommentarer og spørgsmål.

- Karsten Koed understregede forskellen mellem begreberne 'pris' og 'prissætning', og at den rigtige måde at skabe transparens på var at benytte to betalingsspor – dels den normale stigning af årligt kontingent, dels ekstraopkrævninger, når behov herfor.

Herefter blev budgettet og kontingentstigningen godkendt. Estimat for 2024 skal ikke godkendes.

8. Beslutning om ekstraopkrævning

Flemming gennemgik kort baggrunden for bestyrelsens forslag, der er fremsat i forlængelse af generalforsamlingerne i 2020, 2021, 2022 og 2023.

Vedtages ekstraopkrævningen ikke, vil konsekvensen være, at 4-5 lejligheder må udskydes til ultimo 2027, og tilsvarende, hvis vedtagelse ikke sker i 2025 og 2026.

Herefter kommentarer og spørgsmål.

- Karsten Koed anførte, at i et projekt som dette er 'flow' vigtigt. Det vil blive fordyrende med en start/stop tilgang. Pointerede, at man før på Jeckels har afviklet finansieringen via et parallelt spor ved større projekter, bl.a. for 10 år siden, da der blev lavet ny facade. Dette sikrer, at vi holder det generelle kontingent nede.
- Kurt Bagge-Hansen var helt uenig i ekstraopkrævninger.
- Marianne Wiltrup var imod udskiftningerne (indretning) – vigtigt at bevare meget af det historiske. Det var netop årsagen til, at hun flyttede fra Traneklit til Jeckels. Der er også et ressourceproblem forbundet med udskiftningerne. Derudover er hun meget

ked af de ekstra opkrævninger. Marianne mente ikke, at det var rigtigt, at renoverede lejligheder solgte bedre.

- Karoline Malmkjær var ikke glad for Quooker'en. Ikke ældrevenlig. Vil gerne have knager til sit tøj. De bare vægge er ikke cool. Lejlighederne er ikke ældre- eller handicapvenlige, og henviste til de generelt alt for tunge møbler. Renoveringen er gået over gevind.
- Replik fra Gry: Der skal nok komme knager, men vi har prioriteret indkøb af sofaer og spiseborde på grund af manglende økonomi.
- Gitte Koed fastslog, at de gamle køkkener er slidte – mens de nye er lækre. Ved at forsinke renoveringen risikerer vi at skabe et A- og et B-hold. Vi skal være solidariske med hinanden på Jeckels. Én for alle og alle for én.
- Kirsten Schmidt nævnte, at vi burde have lagt penge til side år efter år således, at foreningen ville have midlerne til at foretage disse renoveringer.
- Nynne Arnt oplyste, som svar til Kirsten Schmidt, at hun tidligere sad i bestyrelsen og var med til at tage beslutning om, at vi (foreningen) ikke skulle være en bank.
- Finn Overby foreslog at droppe Quooker'en og spare pengene. Er, udover det, tilhænger af renoveringen.
- Kurt Bagge-Hansen havde ikke et problem med renoveringen, men havde et problem med hastigheden af projektet.

Herefter gik generalforsamlingen til skriftlig afstemning om den foreslåede ekstraopkrævning i 2024. Forslaget blev stemt igennem med 102 stemmer for og 34 imod.

9. Valg af bestyrelse og suppleanter

En rettelse til den udsendte dagsorden. Ikke hele bestyrelsen var på valg – kun Flemming Kragh Hansen og Søren Houman.

Kurt Bagge-Hansen og Jan Engholt Sørensen ønskede at stille op til bestyrelsen, og Kurt præsenterede sig selv samt Jan, som var fraværende.

Flemming understregede, under sin præsentation, at det program, som Flemming, Niels og Søren var gået til valg på i 2020, også var den plan, som Søren og han havde sat sig for at gennemføre. Søren tilsluttede sig.

Resultatet af afstemningen blev, at Flemming, med 106 stemmer, og Søren, med 102 stemmer, blev genvalgt for 2 år.

Valg af suppleant

Ifølge vedtægterne skal der vælges én suppleant til bestyrelsen.

Anne-Dorte Hesselholt, nuværende suppleant til bestyrelsen, genopstillede og præsenterede sig selv for salen. Desuden ønskede Jan Engholt Sørensen at stille op til valget af suppleant. Kurt Bagge-Hansen præsenterede Jan i dennes fravær.

Med to suppleantkandidater skulle generalforsamlingen gå til afstemning, men Kurt Bagge-Hansen bad om ordet og videreformidlede, på Jan Engholt Sørensens vegne, at hvis det var tydeligt fra salen, at en anden kandidat ville få flertallet af stemmer, var Jan parat til at trække sit kandidatur tilbage. Dette tog dirigenten til efterretning og udpegede herefter Anne-Dorte Hesselholt som suppleant.

10. Valg af revisor

Søren Rasmussen fra Beierholm modtog genvalg med applaus.

11. Eventuelt

- Steen Bouet bød ind med en række punkter: Kunne altanernes tilstand ikke være en forsikrings sag? Kunstnernes ophold – hvem betaler for lejlighederne? Ejer vi Fonden? På hjemmesiden – hvor finder man, hvor lejlighederne ligger? Ville gerne, om man, ved henvendelse til administrationen, kunne have mulighed for at byde ind med et tilbud på f.eks. et 4-dages ophold i en lejlighed, som endnu ikke var udlejet – til godkendelse hos ejeren.
- Replik fra Flemming: Der er desværre ikke noget at komme efter i forhold til altanerne og en forsikrings sag. Med hensyn til kunstnernes ophold, så er lejlighederne betalt af Fonden, og derfor af os ejere gennem vores årlige bidrag til Fonden.
- Karoline Malmkjær havde noteret sig, at der var kommet USB-stik i lejlighederne, men med hendes faglige baggrund ville hun bare advare om, at USB-stik snart vil være gammeldags, da trenden gik hurtigt mod anden form for opladning af elektronik (bl.a. trådløs opladning).
- Birgitte Egebart var lidt usikker på begrundelsen for periodeforskydningen, som vi igen får i 2025 og 2026.
- Replik fra Flemming der forklarede, at periodeforskydningens udgangspunkt lå i jule- og nytårsugerne på Jeckels, der fra starten var lagt fast.

Da det ikke var flere bemærkninger under eventuelt, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, hvorefter han gav ordet tilbage til formand Flemming Kragh Hansen, som takkede for god og engageret deltagelse.

Generalforsamlingen afsluttet kl. 19.

Lars Østerstrand Mikkelsen
Dirigent

Flemming Kragh Hansen
Bestyrelsesformand

Generalforsamlingsprotokollatet underskrives digitalt med MitID via Penneo.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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

2024-05-03 06:51:24 UTC



Flemming Kragh Hansen

SignerRole

Serienummer: 03548603-c9e3-4a2f-bbdc-3d6b0fddc926

IP: 62.199.xxx.xxx

2024-05-03 07:17:37 UTC



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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**