

Foreningen af Time-Share Ejere på Jeckels Hotel

Referat af bestyrelsesmøde i Charlottehaven 26. august 2024

Bestyrelsesmedlemmer:

Til stede var: Flemming Kragh Hansen (formand), Christina Westring, Elisabeth Rønn, Anette Lind (via Teams) og Søren Houman

Desuden var hotelchef Gry Bigum Munck til stede.

Dagsorden:

1. Siden sidst på Jeckels
2. Økonomi pr. 31. juli
3. Budgetter
4. Køkkener 2024/25 og bordplader
5. Markedsføring, mægler og andre tiltag – herunder fokus på flexuger
6. Udlejning af foreningens egne lejligheder til eksisterende ejere til rabatpris
7. Altansagen – senest om renovering
8. Affaldssortering
9. Lejlighed 4
10. Gelænder i vestfløjens lejligheder
11. Generalforsamling 2025
12. Tinglysning og aflysning af servitutter
13. Næste møde
14. Eventuelt

Ad 1. Siden sidst på Jeckels

Gry fremhævede bl.a.:

- En dejlig travl sommer med mange gæster
- Svaler. Jeckels har denne sommer været hjemsøgt af svaler – og i skrivende stund er der vel i omegnen af 30 beboede reder. En række af lejlighederne i hovedbygningen har været påvirket af fuglenes klatter. Vi er på sagen og i dialog med to mulige leverandører. Så længe at der er unger i rederne, kan og må vi intet gøre. En løsning før næste sæson vil mest sandsynligt medføre en opsætning af enten pigge eller tynde wirer relevante steder – og desværre ikke uden en regning.
- Vi har jo fået nyt administrations- og bookingsystem (Bookingstudio), og vi er ved at være færdige med opsætningen af bookingsiden. Det ser vi meget frem til.
- Med vores nye bookingsystem, vil vi også kunne annoncere ledige udlejningslejligheder på eksterne bookingplatforme. I første omgang taler vi med Feline.dk om en aftale.
- Ekstraopkrævninger i kontingent. På seneste generalforsamling blev en ekstraopkrævning i 2024 vedtaget – og mens indbetalingerne generelt går fint, er der enkelte, som påstår at være uvidende om disse ekstraopkrævninger. Må vi henstille til, at både indkaldelse til, og referat fra, generalforsamlingen læses grundigt, så vedtagne forslag ikke kommer bag på nogen. Det samme gælder for bestyrelsesmødereferater. Tak for det!
- Lisbet i receptionen, som har været på Jeckels i 8 år, har meddelt, at hun går på pension pr. 31/10 i år. En stor tak til Lisbet for de mange års store indsats for foreningen og den altid gode og imødekommende service til vores gæster. Vi er i gang med at finde en ny medarbejder til receptionen.
- Arbejdet med indretningen af lejlighederne fortsætter. P.t. i gang med at skifte lamper og lænestole (hvor dette ikke er sket tidligere).
- Rengøringsarbejdet over sommeren er gået fint – vi har et fantastisk team!

Ad 2. Økonomi pr. 31. juli

Gennemgang af økonomien i juli 2024, samt år-til-dato. Tallene var som forventet.

Ad 3. Budgetter

Estimatet for hele 2024, samt budgetforslag til 2025/2026/2027 blev gennemgået. Nogle justeringer blev aftalt, og oversigterne genfremsendes til bestyrelsen.

Ad 4. Køkkener 2024/25 og bordplader

Vi forventer, som i tidligere år, at istandsætte 4 køkkener i ugerne lige før jul, samt 4 lige efter nytår. Herefter vil 34 køkkener, ud af 42, være istandsat.

Bordpladerne i vores nye køkkener er fremstillet i silestone/kompositsten, som er holdbart og slidstærkt. På trods af det har vi alligevel oplevet, at der på godt en håndfuld af køkkenpladerne er slået små skår i kanterne. Både køkkenmontøren og bordpladefabrikken står helt uforstående overfor, at disse skader opstår – da de påstår aldrig at have oplevet dette i de utallige køkkener, de har sat op med samme materialer i private hjem. Mens der utvivlsomt, og desværre, er en tendens til at passe bedre på sine møbler i et privat hjem, så er det alligevel kedeligt overraskende, at vi får disse unødvendige skader på de ret nye køkkener. Vi drøfter mulige løsninger med vores leverandører, men henstiller samtidig kraftigt til, at der passes på med ikke at hamre gryder eller andre hårde genstande ind i vores flotte køkkenbordsplader.

Ad 5. Markedsføring, mægler og andre tiltag – herunder fokus på flexuger

Bestyrelsen drøftede, hvordan vi kan blive endnu bedre til at sælge flexshare-lejligheder til nye ejere gennem en markedsføring, som i endnu højere grad fremhæver og tydeliggør de mange reelle fordele ved flexshares. Der arbejdes videre herpå.

Ad 6. Udlejning af foreningens egne lejligheder til eksisterende ejere til rabatpris

På seneste generalforsamling stillede en ejer ovenstående forslag – som en reaktion på, at foreningen løbende har i omegnen af 64 lejligheder på egne bøger. Forslaget gik ud på, at hvis foreningen havde lejlighedsuger, som viste sig umulige at udleje et givent år, kunne disse i stedet blive tilbudt nuværende ejere på Jeckels at leje til en rabatteret pris.

Mens forslaget er tiltalende, indeholder det også det dilemma, at foreningen således kunne komme i direkte konkurrence med ejere på Jeckels, som måtte have lejligheder til udleje i selvsamme uger.

Bestyrelsen besluttede at arbejde videre med idéen, hvis en model alligevel kunne vise sig brugbar og fair.

Ad 7. Altansagen – senest om renovering

“Altansagen” er i to dele:

- Dels den igangværende retlige tvist mod den tidligere leverandør, hvis arbejde med at rustbehandle vores altaner viste sig absolut ufyldstgørende.
- Dels forberedelserne, sammen med Rambøll, til at få rustbehandlingsarbejdet gjort ordentligt og langtidsholdbart. Dette kan ikke undgås at blive et større arbejde – men det er nødvendigt. Lad os dog straks understrege, at der ingen som helst sikkerhedsmæssig risiko er ved altanerne – de kunne for den sags skyld holde rigtig mange år endnu uden behandling; det vil bare ikke blive kønt!
- Planen er, at vi næste sommer (forventeligt uge 17 til 27) vil få samtlige altaner sandblæst – både metaldragerne og altangulvene. Derefter den helt rigtige og langtidsholdbare malingsbehandling af metal og beton.
- Arbejdet kan desværre ikke undgås at blive forstyrrende. Der vil være stillads og plasticafdækning på ydervægge med altaner, ligesom håndværkerne nødvendigvis vil have behov for enkelte opgaver i de berørte lejligheder. Vi forventer, at arbejdet gøres i etaper – én ‘stilladssøjle’ ad gangen. Vi formoder 2-4 uger pr. ‘søjle’.
- Prisniveauet nærmer sig en million kroner, hvilket vil blive budgetteret med i 2025.

Ad 8. Affaldssortering

To punkter blev diskuteret:

- Dels at vi har været mindre tilfredse med renovations servicen fra Frederikshavn Kommune, og at vi har ønsket at indgå et samarbejde med en foretrukket udbyder fra Hirtshals (som nogle af de erhvervsdrivende i Gl. Skagen benytter med tilfredshed). Desværre er vi af Frederikshavn Kommune blevet pålagt, at vi skal benytte deres renovationsudbydere.
- Dels udfordringerne med lejlighedernes affaldssortering. De fleste af vores ejere gør sig umage med at sortere affaldet korrekt, og at komme affaldet i de korrekte containere i affaldsskuret. Men nogle gør det ikke – og det betyder, at enten Kim eller Gry, hver eneste uge, må stå på hovedet ude i affaldscontainerne for at sortere forkert deponeret affald over i de rigtige containere. Ellers nægter renovationsfirmaet at tage containerne med! Dette kan ingen være tjent med!
- Lad os lige gentage affaldssorteringskategorierne her:
 - Restaffald – siger sig selv
 - Madaffald – siger sig selv
 - Plast/metal/drikkekartoner skal i samme container, men genstandene må **IKKE** deponeres i containeren i en plastpose!! Årsagen er, at en robot sorterer plast, metal og drikkekartoner for sig – og ligger genstandene i en plastpose, smider robotten hele posen til plast – og så må operationen hos genanvendelsesfabrikken stoppes og genstandene fjernes manuelt.
 - Pap/papir – må **IKKE** kommes i plastposer!
 - Glas – siger sig selv
 - Og – er du i tvivl om en genstand – så kom det i restaffald!
- Ledelsen vil arbejde på, om ovenstående, som burde være soleklart fra beskrivelserne på affaldscontainerne i skuret, og som fremgår tydeligt fra mappen i hver lejlighed, kan fremgå måske også fra indersiden af lågen under køkkenvasken.

Ad 9. Lejlighed 4

Det havde været på at tale at blænde lejlighed 4's nuværende hovedindgang, og i stedet benytte indgangen mod haven som hovedindgang. Tanken er nu droppet – dog vil døren mod haven gøres til en hoveddør, hvorefter lejligheden vil have to hoveddøre.

Ad 10. Gelænder i vestfløjens lejligheder

En ejer har foreslået, at der ved trapperne til 1. sal i vestfløjens lejligheder opsættes et gelænder på væggen således, at der vil være et gelænder på begge sider af trappen. Bestyrelsen vil se nærmere på dette under den årlige fysiske inspektion af samtlige lejligheder i starten af januar.

Ad 11. Generalforsamling 2025

Næste års generalforsamling i foreningen bliver fredag 25. april i Københavnsområdet.

Ad 12. Tinglysning og aflysning af servitutter

Alle lejligheder, som blev solgt på Jeckels i de første år efter opstarten i 1983/84, fik ejercertifikaterne tinglyst. Denne praksis ophørte for vel en 15 år siden – og i stedet registreres certifikaterne i dag i foreningens egne systemer. Men dette betyder nok også, at mange af de første ejere på Jeckels fortsat står opført i tingbøgerne som ejere af lejligheder, de senere har afhændet. Mens dette næppe har den store praktiske eller juridiske betydning, vil vi lige undersøge, om der kan gøres noget fra foreningens side ved dette.

Ad 13. Næste møde

Næste møde bliver et Teams-møde mandag 21. oktober kl. 13-15.00

Ad 14. Eventuelt

Alle ejere gøres opmærksom på, at der vil være kalenderforskydning i både 2025 og i 2026!