

Referat af bestyrelsesmøder på Jeckels torsdag den 9. og fredag den 10. januar 2025

Bestyrelsen, Elisabeth Rønn, Christina Westring, Anette Lind, Søren Houman og Flemming Kragh Hansen deltog i møderne, sammen med hotelchef Gry Bigum Munck og under besigtigelserne, Kim Jørgensen

Mødet torsdag den 9.1 varede fra 9-17, med frokost sammen med det faste personale.

Møde fredag fra 9, med efterfølgende bestyrelsesmøde i Fonden til bevarelse af Jeckels GI Skagen, fra 12-12.45, og efterfølgende fælles frokost med Fondsbestyrelsen, Kim og Gry.

Bestyrelsesmedlemmerne i Jeckels bestyrelse, Christina Westring og Søren Houman, er udpegede af bestyrelsen til medlemmer af fondsbestyrelsen, hvori også Søren Bjørn Hansen og Lars Østerstrand Mikkelsen sidder.

Dagsorden

1. Gry om Jeckels siden sidst

Om møbler mv.

Skænk og skab, lille bambusmøbel er anskaffet, og blev beset.

Lænestole – er prioriteret til næste ombygningsperiode, men Gry har fundet samme model fra samme leverandør igennem anden forhandler, nyt stof i anden vævning, samme fire farver og til anden pris.

Lamper bestilles igennem El salg i Frederikshavn, FH Concert, Le Klint, Serena Hübshen, Oblique Petroleum, hvid - væg og stander lamper

Hjemmesiden

Der kommer link på websiden til vores samarbejdspartnere: Hanstholm køkkener, Skagen Woodwork, DTF m.fl. for at generere mere trafik til siden.

Sæbe

Flydende sæbe er nu på vores badeværelser – i en forsøgsperiode i stedet for håndsæbestykker i vaskeripakkerne, de koster og bruges ofte ikke og smides ud. Håber på større glæde og mindre spild.

Om tæpper og sofaer

Ejeres behandling af lejlighederne svinger meget, der er en tendens til, at det går hårdt udover tæpper og sofa. Vi lægger en seddel ind i lejlighederne, og sedlen følger som bilag til dette referat. Det koster både for foreningen, og for de ejere der har været i lejligheden. Rensning af sofa koster 1800 kr., og udføres lørdag, efter udflytning, og inden ny ejer rykker ind.

Rygning

Frabedes på det bestemteste – ryges der i lejligheden, bliver ejer opkrævet for ekstra rengøring, og i grelle tilfælde, vask af dyner, puder og gardiner, og rens af tæpper m.m.

Booking

Booking-siden på hjemmesiden er nu klar – vi opfordrer ejerne til at kikke på den, vi kommer i løbet af 2025 ud hos eksterne udbydere, vi håber og tror det kan hjælpe til øget udlejning.

NB. Hvis en lejlighed ikke er udlejet 30 dage før første udlejningsdag, giver systemet mulighed for at leje mindre end 7 dage.

2. Seneste økonomiske rapportering, kommentarer, 30.11

Seneste rapportering fra 30.11 blev kort drøftet, den var fremsendt med kommentarer til bestyrelsen 27.12. Årets resultat forventes at blive meget parallelt med 30.11.

3. Dødsboer, og manglende betalingsevne hos ejere

Bestyrelsen drøftede overordnet Jeckels tilgang til tidligere ejeres insolvente og solvente dødsboer, og situationer hvor ældre ejere ønsker at afhænde svært sælgelige timeshares eller flexshares. Vi oplever desværre hyppigere og hyppigere, at der opstår diskussioner med arvinger og bobestyrere, om håndtering af timeshares og flexshares.

Alle, der kan betale, skal betale, men hvor intet er, mister som bekendt også kejseren sin ret, hvilket kan være aktuelt, for eksempel ved insolvente dødsboer eller konkursboer.

Flemming havde været i kontakt med øvrige timesharesteder i Gl. Skagen om deres løsningsmodeller, og der er der helt samme tilgang som vores.

4. Flexshare, brainstorm om muligheder, løsninger, markedsføring og eventuel rapportering

På baggrund af mails fra september med oplysninger om uger, fordelinger på de 3 kategorier mv., drøftedes vores flexshareordning mere generelt, med henblik på at finde løsninger, der kunne øge salgbarheden. Flexshares ligger historisk i perioden fra efter uge 42, og indtil påske, i forvejen de uger der er svært omsættelige. Jule – og nytårsugerne, uge 51 og 52, er ikke omfattet af flexordningen

Flemming prøver at bearbejde ideerne for fortsat drøftelse.

5. Indvendig besigtigelse

Udskiftning af låse er udsat et par uger pga. manglende leverance til vores leverandør. Arbejdet udføres nu lørdage.

Bestyrelsen besluttede ultimo 2024 at tiltræde anskaffelsen af nyt service, porcelæn, glas og bestik til alle lejligheder. Anskaffelsen var begrundet i et rigtigt godt tilbud fra vores leverandør, og vi ændrede på rækkefølgen i anskaffelse af service og lænestole. Lænestole er nu på programmet ultimo 2025/primio 2026.

Servicet har været i brug i efteråret i en enkelt lejlighed, 41, og kommer snarest ud i alle lejligheder. Bestyrelsen fik forevist de enkelte elementer, og så herunder de nye stolepuder mv., der er anskaffet med servicet.

Bestyrelsen så på de nyrenoverede lejligheder, og lejligheder, der er under renovering, herunder en, hvor ejeren havde påpeget uhensigtsmæssigheder i indretningen fra 1984. Vi har i enkelte lejligheder i forbindelse med renoveringen kunnet rette op på uhensigtsmæssigheder i

indretningen, men det er ikke generelt muligt, på grund af den oprindelige rumfordeling og indretning. Vi mener ikke vi kan ændre på antallet af sovepladser.

Bestyrelsen besøgtede lejligheder i de forskellige kategorier, og drøftede de input ejerne har givet.

Bestyrelsen så også på lejlighed 42, der er indrettet i den gamle restaurant for cirka 15 år siden. Lejlighed 42 genbesigtiges i januar 2026, og beslutning træffes der om omfang af nødvendig renovering.

Gelændere på trappen til første sal i vestfløjen drøftedes, efter besigtigelse af lejlighederne i hovedbygningen. Kim indhenter pris for bestyrelsens drøftelse og beslutning.

Kim Jørgensen deltog i besigtigelserne begge dage.

Kim gennemgik vores elforbrug og vandforbrug i 2024, og begge forbrugstal har fortsat faldende tendens totalt set, men der er endnu ikke for 2024 sammenholdt med belægningsprocenten, der lige som graddagetallet skal tages i betragtning. Belægningsprocenten opgøres senere i februar.

Energistyring på varme på badeværelsesgulve overvejes.

Ultimo 2025 – primo 2026 renoveres de sidste lejligheder, 27., 31., 35-39, og lejlighed 42 formentlig ultimo 2026/primo 2027.

6. Udvendig besigtigelse

Vi har en dialog med naboen, der har en færdselsret over vores parkeringsplads, herunder om hegn og skiltning. Porten er slidt, og bruges ikke. Bestyrelsen så på forholdene og fortsætter dialogen.

Sommeren 2024 gav problemer for nogle ejere i svalernes yngletid, med svaleekskremitter, og vi opsætter nu midlertidigt svalehegn op ind mod gården, og endeligt hegn opsættes til efteråret, når vi samtidigt kan opsætte hegn ved altaner mod nord. Disse altaner skal beskyttes midlertidigt mod reder nu, så vi kan få repareret altanerne sidst på foråret.

Bestyrelsen besøgtede de svalehegn der er opsat/under opsættelse på Højen Gran, det er tilsvarende hvide hegn vi får opsat. Bestyrelsen finder hegnene nødvendige, og ikke skæmmende.

Reparationsarbejder med hensyn til rustbehandling på altaner på hovedbygningen ventes foretaget i maj og juni, og ejerne i de berørte uger orienteres om arbejdet, ligesom ejerne i de lejligheder, der har altanerne orienteres, da der i løbet af ugen vil være behov for kortvarig adgang til lejligheden, for at sikre bedst muligt reparationsarbejde, indefra.

Arbejdet skal udføres ved passende høje temperaturer, og kan ikke udføres i de stille perioder i vinterhalvåret.

Træaltaner på vestfløjen skal efterses, og tilsvarende med rækværket på svalegangen mod øst, hvor nyt gulv er lagt.

Bestyrelsen så på terrassen ved lejlighed 42, og drøftede løsningsforslag, idet terrassen ligger for højt i forhold til terrassedøren, der sammen med gulvet er vandpåvirket ved regn.

Kim overvejer, og undersøger løsninger.

7. Altaner og krav mod murermester, rustbehandling

Bestyrelsen drøftede mellemværendet med murermesteren, og kravet mod murermesteren vil blive rejst, når vi kender de endelige omkostninger til rådgiver og entreprenør. Murermesteren har foreløbigt, efter Retten i Hjørrings beslutning, måttet betale alle syns- og skønsomkostninger, fordi syn – og skøn klart faldt ud til Jeckels fordel. Omkostninger til egen advokat har Jeckels foreløbigt afholdt.

8. Bank, herunder kredit

Vores bankforbindelse har givet tilbud på kassekredit på 1.5 mio., og med sikkerhed i garagen, som foreningen ejer. Kassekreditten vil udjævne likviditetstræk de kommende par år, så vi kan fortsætte renoveringsarbejderne indvendigt med samme årlige antal lejligheder, uden andre ekstraopkrævninger end de bebudede på 1.4 mio. hvert år i 2025 og 2026.

Ekstraopkrævningerne er ikke besluttet på generalforsamlingen, men bestyrelsen vil i år på generalforsamlingen som bebudet foreslå ekstra opkrævning af 1.4 mio.

9. Svaler

Svaler er generelt fredede og svalereder er fredede i yngletiden, og vi vil efter opsætning af hegn fortsat have ynglende svaler på bygningen, men ikke over terrasser og altaner. Se også ovenfor.

10. Lisbets afgang, afvikling og omkostninger

Lisbet er gået på efterløn, og Lisbet sagde op med godt 2 måneders varsel, og Tina er ansat som ny medarbejder i receptionen. Der var en overgangsperiode på en måned, hvor Gry var alene på skansen, det var en udfordrende periode, som Gry klarede med bravur.

Afvikling af Lisbets ansættelsesforhold skete efter drøftelser med advokat og fagforening.

Lisbet fik mange søde hilsener fra ejere på mail og på Facebook, og den sidste dag spiste de faste medarbejdere frokost med Lisbet.

11. Referat fra møde med mæglere 6.1.

Gry, Christina Westring og Flemming havde mandag den 6.1.2025 møde hos Jette Birkholm med Jette og Lisa Carlsson. Lisa Carlsson er reelt eneste mægler i Danmark, der beskæftiger sig med timeshare, og Lisa Carlsson overtog Jette Birkholms forretning. Jette Birkholm har stadig opgaven med registreringer.

Emnet var drøftelser om ejerskifteregistrering, ejerskifter mv., alt med henblik på lettere sagsgang, og herunder drøftelser om digitalisering.

Jette Birkholm havde udarbejdet udkast, som blev drøftet, og der arbejdes videre med tankerne.

12. Referat fra generalforsamling i Dansk Timeshareejerforening

Vores hotelchef Gry og Christina Westring deltog i møderne, der blev holdt på Rågeleje Klit. Der er pt. 7 medlemmer af foreningen og kontingentet er 2000 kr. årligt.

Formålet med foreningen er erfaringsudveksling, og fordelene ved en brancheforening, skulle behovet opstå.

De væsentlige emner på årets vellykkede og veltilrettelagte møde var markedsføring og salg, og ejendomsmægler Lisa Carlsson deltog i et af møderne.

Gry er indtrådt i bestyrelsen.

13. Generalforsamling, forberedelse

Planlægning af generalforsamling kort drøftet. Flemming laver udkast til bestyrelsens beretning.

Revisor laver regnskab i samarbejde med Gry, og udfærdiger estimat for 2025, og budget 2026, der skal vedtages på generalforsamlingen.

Til bestyrelsens brug, forlænges budgetperioden med yderligere et år, så 2028 kommer med.

Vi har igen bestilt videooptagelse og udsendelse i realtid af generalforsamlingen, ganske som de sidste par år.

14. Eventuelt

Under besigtigelsen fredag af kælder under vestfløjen, af kælderrum ved garagen og af selve garagen drøftedes Jeckels risici i forhold til vandindtrængen ved voldsomt regnvejr, herunder også risikoen for fugt i kældervægge i kælder under vestfløjen.

Kim holder pt. øje med luftfugtighed i kælder, og i forlængelse af besigtigelsen, overvejes forskellige tiltag i forhold til kælder i begge bygninger.

Referat FKH 16.1.2025