

Referat af bestyrelsesmøde Jeckels 8.9.2025 kl.16 på teams.

I mødet deltog den samlede bestyrelse, Anette Lind, Christina Westring, Karsten Koed, Søren Houman og Flemming Kragh Hansen, sammen med Gry Bigum Munck, hotelchef

1. Gry om Jeckels siden sidst.

Gry fortalte blandt andet, at flexlejligheder sæson 25/26 er fordelt, at kontoret er ved at oprette alle bookninger til 2026, og er ved at teste betalingsmodulet fra BookingStudio og MasterCards PBS. Implementering af betalingsmodulet sker pr. 1.1.2026.

Bestyrelsen bad på tidligere møde i maj om oplysninger om benyttelse af p-kælderen og lade punkterne. P-kælderen er kun fuldt udnyttet i ugerne 28-31, og el lader bruges erfaringsmæssigt kun 1-2 gange på en uge. Der er rigelig lade kapacitet til elbiler, hvis vi frigør pladserne til at flere kan lade i løbet af ugen. For at hindre at lade punkterne spærres af biler, der er opladede, vil der blive indført en ordning, hvor der betales for benyttelse af plads på ladepladserne. Administrationen overvejer, og forslag forelægges bestyrelsen.

Over december og januar skal yderligere 8 lejligheder have nye køkkener mv. Der er tale om lejlighederne 35, 36, 37 og 27, der renoveres ultimo 2025, og lejlighederne 31, 39 og 38, der sammen med frokoststuen forventes renoveret primo 2026.

Tilbage udestår herefter kun lejlighed 42, der besigtiges i februar, med henblik på renovering ved årsskiftet 2026/2027.

Personalets frokoststue trænger til en renovering, oplæg med budget forelægges bestyrelsen, når tilbud foreligger fra VVS, maler og elektriker. Forventet prisniveau 200.000 inklusive moms.

Aftaler om at frigøre uger til renoveringen er på plads, compensation aftalt efter vedtægterne, eller anden lejlighed er tildelt.

Der er bestilt 41 lænestole med stribet stof, og puf og ekstra stof – 670.000 kr. ekskl. moms. Stolene er magen til de stole der allerede står i nogle af lejlighederne, men stoffet er tættere i vævningen, og forvasket.

Der har været mange yngre mennesker der er tilfreds med og roser det nye porcelæn og lige så mange utilfredse ældre. Vi oplever desværre et vist svind i porcelænet; der må være en ejer eller 2, der er meget glade for porcelænet?

Vi har haft sat skilte op med opfordringer til at holde den gode tone og det har virkelig hjulpet.

Men der er fortsat mange der ikke orienterer sig om periodeforskydning, ekstraopkrævninger og renovering/porcelæn.

Sommeren er gået og vi har ikke kunnet finde og ansætte nye folk til lørdagsrengøringen og det har betydet at vi har været 2 – 4 personer for lidt i rengøringen på arbejde hver lørdag. Alle der har været på arbejde alle weekender har fået en bonus. Vi er startet med at kalde en ekstra ind allerede fredage + eftermiddagen, for at kunne nå skiftedagen til kl. 15.30.

På toppen af det problem, berettede Gry om de opgaver ejerne forventer også løst; bestyrelsen overvejer tiltag.

Administrationen overvejer et telefon/mail-hjælpesystem, der med kunstig intelligens, på grundlag af opkaldet/mail, selv finder ejer og historik frem på skærmen. Som det er nu, skal oplysningerne søges manuelt, i de mange tilfælde, hvor ejer ikke kan huske sit ejernummer. Oplæg forelægges bestyrelsen.

Lisa Carlsson, ejendomsmægler skulle have været på Jeckels for nylig. Gry afventer ny dato for besøget.

Der er mange ejerændringer, salg, generationsskifte mv.

Vi har i hele foråret haft fremvisning en eller to om lørdagen, de interesserede købere booker tid via vores nye link på hjemmeside.

2. Økonomi år til dato, juni/juli følger fra Gry

Bestyrelsen havde i sidste uge modtaget økonomioversigter for juni og juli, og med tal for år til dato, med Gry Bigum Muncks kommentarer.

Materialet og kommentarerne blev taget til efterretning. Vi følger budgettet.

3. Vedr. indkommende forslag til gelændere i Vestfløj

Der er kommet forslag om gelændere andre steder, herunder udendørs. Punktet udsat til besigtigelse i februar.

4. Branchekode ændres? og elafgift

Bestyrelsen havde på mail drøftet branchekode for hotellet, og elafgift. Vi får allerede nu tilbagebetalt elafgift, og har fået det i en årrække. Der er ikke anledning til at ændre branchekode vurderes det, efter drøftelse med vores revisor.

5. Køkkener mv. 2025/26 og opgradering af personalets velfærdsrum, orientering

Se ovenfor.

6. Altanrenovering, og retssag, mit oplæg af 27.8.2025

Altanrenoveringen kostede rundt 1 mio., plus moms.

Vi vurderer sammen med vores advokat, at ansvaret for mangler ved de 13 altaner, ud af 20, som en tidligere entreprenør havde udført, skal søges inddrevet ved sagsanlæg, dvs. vi forsøger at få godtgjort rundt 800.000 kr. Som det tidligere er fremgået, fik vi medhold i syn og skøn. Dermed er sagen dog ikke vundet, og det udestår stadig, om entreprenøren er betalingsdygtig.

Flemming kontakter advokat.

7. Hegnsag med nabo, status

En nabo har i henhold til Deklaration af 14/9 1989 ret til overkørsel ud på parkeringsarealet, og naboen har som noget nyt, uden varsel ændret på hegn og låge med henblik på at benytte denne udkørselsret. Punktet udskudt til mødet i februar, med besigtigelse.

8. Hegn mod Jeckelsvej

Bestyrelsen overvejer nyt hegn mod Jeckelsvej, finansieret om muligt af Jeckels Fond. Udskudt til mødet i februar, med besigtigelse.

9. Søndergård - dødsboer, orientering

Udskudt til næste møde pga. tidsmangel.

10. Personale til rengøring på lørdage, og porcelæn

Se ovenfor, punkt 1.

11. Møde på Jeckels for bestyrelsen, og bestyrelsesmøder

Møde om udfordringerne ved flexlejligheder, hvortil suppleanterne er indbudt, afholdes 12.11.2025.

Årsmødet på Skagen kunne ikke lade sig gøre som aftalt primo december, og mødet afholdes herefter på Jeckels fredag den 20.2.2026, med besigtigelse af hotel og lejligheder.

Bestyrelsen mødes før generalforsamlingen, den 24.4.2026 klokken 13.

12. Vand i p-kælder

Der er igen konstateret oversvømmelse efter heftig regn i p-kælder mv., og der arbejdes ihærdig med løsninger, rådgivende ingeniør kontaktes og involveres.

13. Generalforsamling, forberedelse og dato

Generalforsamlingen bliver i 2026 afviklet fredag den 24. april klokken 16, forventeligt i Aarhusområdet, men aftale om sted er ikke på plads endnu.

14. Eventuelt

Intet.

Referat FKH 9.9.2025