

Referat af bestyrelsesmøde i Foreningen af Timeshare Ejere på Jeckels Hotel, afviklet på Jeckels torsdag den 19.2 fra 13-16, med besigtigelse, og fredag den 20.2 fra 8-15.30.

I møderne deltog bestyrelsesmedlemmerne Anette Lind, Christina Westring, Karsten Koed, Søren Houman, Flemming Kragh Hansen sammen med hotelchef Gry Bigum Munck. Kim Jørgensen, teknisk service leder, deltog i besigtigelsen, og i dele af mødet fredag, når tekniske forhold var på dagsordenen.

Jacob Damborg Kristensen, ingeniørfirmaet Afry, deltog i første del af besigtigelsen af kælderen torsdag fra 13-15.

Dagsorden med punkterne 1-20.

1. Gry om Jeckels siden sidst

A.

Ombygningen af de sidste lejligheders køkkener er gået efter planerne i ugerne op til og efter nytår, og resultatet roses af ejerne. Tilbage står lejlighed 42, som forventes opdateret vinteren 26/27.

B.

Vores 10-års vedligeholdelsesplan skal opdateres, og bestyrelsen besluttede at bede ingeniørfirmaet Afry afgive tilbud på opgaven med opdateringen. Blandt andre skal revisor bruge planen for at udarbejde bedst mulige budgetter for de kommende tre år.

C.

Gry redegjorde for overvejelserne om anskaffelse af et nyt telefonanlæg, der er i stand til, på baggrund af opkald fra et "kendt" telefonnummer, at give administrationen et hurtigt overblik over lejligheden/lejlighederne, aftaler med ejeren og seneste kommunikation med ejeren, så der ikke fortsat skal bruges en betydelig mængde tid på at søge oplysningerne frem fra forskellige steder. Bestyrelsen tiltrådte anskaffelsen, der inkluderer ny telefoniaftale for Jeckels, hvilket medfører en stigning i omkostningerne med 40.000 om året. Bestyrelsen tilsluttede sig anskaffelsen.

D.

En salgsside på hjemmesiden er efterlyst af ejere, der vil sælge en flex share andel. Udfordringen er, at flere vil sælge samme vare, eksempelvis en kategori 3, yderligere

information kan ikke gives da lejlighed og ugenummer ikke ligger fast. Salgssiden udformes efter princippet, at den der har stået længst på listen, søges solgt først. Gry Bigum Munck udformer og tilpasser listen.

E.

Bestyrelsen har tidligere drøftet tyveririsiko og forsikringsdækning på de kunstværker, der hænger på især fællesarealer på Jeckels. De dyreste malerier er flyttet til administrationskontoret, idet vi ikke har tyveridækning på forsikringen, hvis de stjæles fra fællesområder, der ikke er aflåste. Øvrige, fortrinsvis store, malerier er fotograferede, og kan ikke sikres yderligere mod tyverier. De fleste har nu hængt på væggene i over 40 år, uden problemer.

F.

Jeckels har foreløbigt lagt ud for bevarelse af et gravsted på Gl. Skagen Kirkegård for familie med tilknytning til hotellet. Foreningen vil række formelt ud til Fonden, da en eventuel fremtidig støtte bør ligge i regi af Fonden.

G.

Til markedsføring af Jeckels Hotel på sociale medier mv. blev der brugt 30.000 kr. i 2025, Bestyrelsen tiltrådte, at der i 2026 kan bruges op til 50.000 kr. I budgettet for 2027 skal tilsvarende beløb afsættes og fremlægges på generalforsamlingen, som en del af administrationsomkostningerne.

H.

Jeckels har ultimo 2025 uændret 66 lejligheder på egne bøger, 1 er solgt, og 1 er overtaget. Af de 66 lejligheder, er 34 time-share andele og 32 flex-share andele, heraf 16 i kategori I, 7 i kategori II og 9 i kategori III.

I.

Bestyrelsen har i en periode arbejdet på at sammenskrive gældende vedtægter med gældende Almindelige Bestemmelser. Formålet med dette vil være, at der i fremtiden ved handler med time- og flex-share andele kun vil være ét dokument, som salgsaftaler og certifikater henviser til. Det er bestyrelsens forventning, at de nye vedtægter godkendes på kommende generalforsamling, hvorfor – efter reglerne – en ekstraordinær generalforsamling skal afholdes kort tid efter. Denne ekstraordinære generalforsamling forventes afholdt 21. maj 2026 på Comwell Hotel i Nordhavn.

J.

Vi skal snarest have skiftet en grundvandspumpe, der holder kælderen fri for vand. Efter drøftelser med vores ingeniør i Afry, forventer vi omkostninger i niveau 250.000 kr.

K.

Nogle af vores senge trænger til udskiftning. Dette sker løbende, og vi holder fast i Getama som leverandør

L.

TV2 har været på hotellet et par dage med et hold for at skildre kunstneropholdene (som hvert år sponseres af Fonden), og der kommer på et tidspunkt en udsendelse derom, formentligt kun på den nordjyske kanal. Vi har fået tilsagn om et link, så alle ejere vil kunne se udsendelsen.

M.

Vi har fået ny og lidt højere pris på vores bygningsforsikring, initieret af vores forsikringsagent Söderberg og Partnere, og vi betaler nu godt 70.000 kr. I årlig præmie. Vores hidtidige forsikringsselskab havde varslet en forhøjelse til 110.000 kr. fra 65.000 kr.

Vi har desuden tegnet en ny netbanksforsikring.

Øvrige policer fortsætter uændret.

N.

Rammer og kunst drøftet, og rammer skiftes, når nødvendigt efter behov.

O.

Tidsregistreringssystem er for nyligt indført for alle medarbejdere.

P.

Vores administrative systemer, Booking Studio og økonomisystemet, integreres mere og mere, men ved overdragelse af ejerskaber skal vi desværre fortsat opdatere flere systemer manuelt. Der findes ikke p.t. en løsning på dette.

Samarbejdet med PBS om opkrævninger kører upåklageligt.

2. Vedtægtsændringer

Bestyrelsen har arbejdet med vedtægterne de seneste måneder, og bestyrelsen fremkommer med udkast til generalforsamlingen i april.

- Vores omfattende certifikater med vedhæftede tidligere overdragelser og Almindelige Bestemmelser udfases, og erstattes af nye certifikater ved alle fremtidige overdragelser af ejerskaber.
- Vedtægter og Almindelige Bestemmelser sammenskrives.
- Regelsættet for flex-share andele har aldrig stået i vedtægterne, men kun i de Almindelige Bestemmelser, der har været tilknyttet disse certifikater, og flyttes nu til vedtægterne, og opdateres.
- Der åbnes mulighed for digital registrering af overdragelser.

Sammenskrivning af vedtægter og de Almindelige Bestemmelser er foretaget, og vi gik igennem alle de punkter, som undervejs var identificeret som nogle, vi som bestyrelsen skal forholde os til.

Samtlige punkter drøftet, og beslutning om formuleringer truffet. Vores reviderede vedtægter forelægges nu advokaten for eventuelle kommentarer – og det endelige oplæg sendes ud til samtlige ejere sammen med øvrigt generalforsamlingsmateriale.

3. Brandforsikring, ejendommen

I forbindelse med arbejdet med vedtægterne opstod der diskussion om forsikringsdækning i tilfælde af en brand, der omfattede hele hotellet.

Dækningssummen er 125 mio., vi har et etageareal på 2187 m² og 42 lejligheder, hvilket giver godt 57.000 kr. pr. M2, hvis hotellet er fuldstændig nedbrændt. Det er vurderingen, at forsikringsdækningen er fuldt tilstrækkelig, idet genopførelse vurderes at kunne ske for væsentligt mindre. Flemming tager via vores forsikringsmægler kontakt til vores brandforsikringselskab, for afdækning af, om noget kan og skal forbedres i vores dækning.

4. Lejlighed 42, hvad skal der ske som led i køkkenprojektet

Lejlighed 42 er for 15 år siden indrettet i den gamle restaurant, og indretningen adskiller sig på flere punkter fra resten af Jeckels. Det er vurderingen, at også lejlighed 42 trænger til en opdatering, nu alle øvrige lejligheder har været gennem en renovering.

De foreløbige tanker:

I køkken skiftes låger, og nye hængsler monteres med soft lukke, og nyt køleskab installeres.

Gulv, bortset fra køkken og badeværelse, lægges om, der er varme i gulvet, vandvarmer skiftes.

Indgang fra terrassen mod Jeckelsvej renoveres (regnvand løber den forkerte vej), og dør skiftes, terrassen skiftes til træterrasse.

Budget indhentes og beslutning træffes senere, udførelse forventes ultimo 2026/primus 2027.

5. Generalforsamlinger, herunder deltagere fra bestyrelsen, afvikling mv.

Aftaler med dirigent blev truffet i efteråret 2025, og vi sender live som de senere år fra generalforsamlingen.

Bestyrelsen deltager i den ordinære generalforsamling, undtagen Christina Westring, der er blevet forhindret. Søren Houman, Karsten Koed og Flemming Kragh Hansen forventes alle at deltage på den ekstraordinære generalforsamling.

Budget 2027, estimat 2026 og årsrapport for 2025 forventes fra revisor i næste uge, for bestyrelsens gennemgang og godkendelse.

Materiale til generalforsamlingen skal udsendes senest 3 uger før generalforsamlingen, der afholdes i Aarhus fredag den 24. april 2026.

6. Bestyrelsessammensætning 2026

Sammensætningen drøftet, bestyrelsen forventer at genopstille.

7. Lønreguleringer 2026

Grys oplæg blev drøftet og tiltrådt.

8.-Oplæg til modernisering af Jeckels "attraktivitet" – Christina/Karsten

Kælderen under vestfløjen har i en årrække stået stort set uudnyttet hen. Den har jævnligt været drøftet i bestyrelsen, men detaljerede tanker har været udskudt til efter færdiggørelsen af det store renoveringsprojekt.

Christina og Karsten præsenterede et oplæg med en vision ikke bare til modernisering af en kælder, men at arbejde med Jeckels samlede "attraktivitet" med aktivering og integration af kælder. Målet er at aktualisere Jeckels som feriested i mellem og lavsæson.

Oplægget vil blive behandlet seriøst på næste bestyrelsesmøde med henblik på integration i den samlede udvikling af Jeckels.

Kælderen har aktuelt 2 betydelige udfordringer: Der er ingen nødudgang, og kælderen skal opvarmes og udluftes bedre for at kunne benyttes. Hertil kommer, at trappen ned til kælderen er stejl og smal.

I lyset af besigtigelsen torsdag vil bestyrelsen afvente ingeniørfirmaet Afrys bud på omkostninger ved kælderen mv., før der arbejdes videre med de delte tanker.

9. Hegn mod nabo

En nabo har som tidligere beskrevet en tinglyst adgang til færdsel over vores parkeringsareal mod nord. Vi har haft løse drøftelser om ændringer i hegn mv., og naboen har senest skiftet lågen. Vi noterer os ændringen.

10. Hegn mod Jeckelsvej, og fondsansøgning

Vi har tidligere drøftet hegnet, der både skal hindre uønsket indblik, og samtidig ikke forhindre forbipasserende i at få et indtryk af, hvad Jeckels er.

Oplæg til hegn og beplantning blev igen drøftet, i lyset af, at de 4-5 store graner mod Jeckelsvej virker meget svækkede.

Vi vil bede om et oplæg fra en havearkitekt, og vil søge fonden om støtte til dette.

11. Årsrapport 2025 og budgetter 2026-2029, status på revisor

Materialet ventes i slutningen af uge 9/primu uge 10.

12. Køkkener, status på seneste renovering

Renoveringerne er vel udførte, lejlighed 39 blev besigtiget og kommenteret. Øvrige nyrenoverede lejligheder var beboede af ejere.

Herefter er alle lejligheder fra 1984 renoverede, lejlighed 42 er omtalt ovenfor, punkt 4.

13. Gelændere, beslutning

En række lejligheder med trappe har kun ét gelænder. Der tages nu initiativ til, at disse lejligheder udstyres med to gelændere.

14. Retssag om altaner, status orientering

I forlængelse af vores reparationer af altanerne, gennemført i foråret 2025, rejser vi krav mod den oprindelige entreprenør, der efter rapporten fra syns - og skønsmanden har leveret mangelfuldt arbejde.

Vi afventer udkast til stævning fra vores advokat.

15. Søndergaard boer, orientering

I boerne efter to ægtefæller, der begge ejede lejligheder på Jeckels, blev der ikke taget stilling til håndteringen af timesharelejlighederne, før boerne blev lukket.

Sagen ligger pt. i skifteretten, og vi afventer skifterettens afgørelse om genåbningen af boerne.

16. Vandproblemer i rum foran p-kælder

Under besigtigelsen torsdag den 19.2 drøftedes behovet for afvanding, idet vi ved heftige regnskyl får vand i forrummene.

Problemet skal løses, og der arbejdes videre med det, også i relation til kommunen, idet vi skal af med vandet til kloakken i vejen.

17. Forbrug el og vand

Vi har igen i 2025 brugt færre kWh end sidste år, 257.213 eller 10.000 færre kWh, og 1969 m³ vand, eller 130 m³ færre ind i 2024.

I 2017, til sammenligning, brugte vi 314.185 kWh og 2667 m³.

18. Rabataftaler

Bestyrelsen drøftede overordnet de rabataftaler administrationen har opnået for ejerne, og som fremgår af mappen i lejlighederne. Bestyrelsen noterede sig Grys kommentarer, som blev taget til efterretning.

19. Niveau for omkostninger der pålægges ejere, oversigt over omkostningsdækning

Gry reviderer oversigten, der blev drøftet, og medtager flex-bidraget, så dette årligt vurderes af bestyrelsen.

Oversigten for 2026 er vedhæftet dette referat.

20. Diverse

- Lejlighed 14 blev igen drøftet, lejligheden trænger til en adskillelse af soverummene, Kim indhenter tilbud, med henblik på bestyrelsens stillingtagen. Hvis bestyrelsen accepterer tilbuddet, vil arbejdet med adskillelse af soverum og TV-stue blive iværksat ultimo året/primo 2027.

Intet yderligere til behandling

Referat ved FKH 1.3.2026

PRISLISTE 2026

Ekstra:

Linnedpakke (inkl. håndklæder) 1 pers.	Kr. 110,00
Et sæt sengelinned uden håndklæder	Kr. 80,00
Lagen	Kr. 75,00
Håndklæde	Kr. 75,00
Køkkenpakke	Kr. 75,00
Hvid dug	Kr. 75,00
Strandhåndklæde	Kr. 50,00
Vattæppe	Kr. 75,00
Bourgogne glas knust	kr. 60,00

Husdyrs gebyr

1 husdyr	Kr. 300,00
2 husdyr	Kr. 450,00
3 husdyr	Kr. 500,00

Udlejning af udstyr

Kaffemaskine	Kr. 75,00
Radio med cd-afspiller/DVD	Kr. 100,00
Barnestol	Kr. 75,00
Barneseng	Kr. 100,00
Gæsteseng	Kr. 250,00
Gæsteseng inkl. Linnedpakke	Kr. 350,00
Trappegitter	Kr. 50,00
Solseng m badelagen	Kr. 250,00
Liggestol	Kr. 75,00
Babybadekar	Kr. 50,00
Mikroovn	Kr. 100,00

Andet

Sæt til 2 pers m. ketsjere + 2 bolde pr. dag	Kr. 50,00
Sæt til 2 pers. pr uge	Kr. 200,00
Pr. bold som mistes	Kr. 10,00
Mistet nøgle med klump	Kr. 900,00
Mistet nøgle uden klump	Kr. 500,00
Mistet garagechip	Kr. 250,00
Mistet tennis lås/nøgle	Kr. 175,00
Garageleje pr. uge (Ejer)	Kr. 250,00
Garageleje pr. døgn (ekstern)	Kr. 250,00
Garageleje pr. uge (ekstern)	Kr. 750,00
Garageleje pr. el lader pr. time (ekstern/intern)	Kr. 25,00

Mellemrengøring med skift af linned	Kr.	750,00
Mellemrengøring uden linned	Kr.	450,00
Tilkald af vagt efter lukketid	Kr.	750,00

Faktura :

Faktureringsgebyr - fx rejst uden at betale	kr.	100,00
Admin. gebyr ekskl. porto – fx ved forsendelse af glemt ting	Kr.	150,00
Ovn ikke rengjort	Kr.	450,00
Køleskab ikke rengjort	Kr.	250,00
Ekstra rengøring pr time	Kr.	450,00
Rykker gebyr	kr.	100,00
Flex gebyr	kr.	125,00
Fondsbidrag	kr.	132,00
Rengøring sofa	kr.	1800,00
Pletrens sofa lille 600,00 kr. stor 900,00 kr.	kr.	
Rengøring af tæppe	kr.	1200,00
Gebyr for rygning i lejligheden min.	kr.	1800,00