

Fredag d. 24. april 2026 kl. 16:00 afholdtes ordinær generalforsamling i

### FORENINGEN AF TIME-SHARE EJERE PÅ JECKELS HOTEL

på Restaurant Anker, Fiskerivej 12, 8000 Aarhus C.

I alt var 253 stemmer repræsenteret.

Efter en kort velkomst og præsentation af bestyrelsesmedlemmerne, påbegyndtes dagsordenen.

#### Ad dagsordenens punkter:

##### 1. Valg af dirigent og stemmetællere

Bestyrelsen udpegede advokat Lars Østerstrand Mikkelsen som dirigent. Som stemmetællere blev valgt Nina Rohde, Kim Jørgensen og Steen Rohde.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovligt indvarslet og rettidigt afholdt i henhold til vedtægterne.

##### 2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år

Bestyrelsen aflagde sin beretning ved formand Flemming Kragh Hansen. Den mundtlige beretning tog udgangspunkt i den skriftlige beretning, der var udsendt før generalforsamlingen.

Bestyrelsen har siden generalforsamlingen i april 2025 bestået af Anette Lind, Christina Westring, Karsten Koed, Søren Houman og Flemming Kragh Hansen.

Bestyrelsen har holdt møder 13.5, 8.9, 12.11 alle 2025, og 5.1 og 19.-20.2.

Alle møder har været på Teams, som videomøder, bortset fra mødet 12.11 (delvist videomøde) og mødet 19. og 20. februar 2026 på Jeckels.

Hen over jul/nytår 2024/2025 renoverede vi, med bistand fra vores sædvanlige håndværkere, 8 lejligheder, køkkener mv., og hen over jul/nytår 2025/2026 de sidste 7 lejligheder, nemlig lejlighederne 27/31/35/36/37/38/39.

Nu er vi færdige med køkkenrenoveringerne. 41 lejligheder er blevet renoveret over 5 sæsoner, fra 2021/2022, 2022/2023, 2023/2024, 2024/2025 og 2025/2026.

Det har været en stor mundfuld styringsmæssigt, og vores personale med Kim og Gry i front har gjort et fantastisk stykke arbejde i hele perioden, med styring af håndværkere, kommunikation med gæster der skulle flyttes, med rengøring efter håndværkere, og mange andre opgaver.

En kæmpe stor tak til alle for indsatsen!

Vi ved godt, at vi mangler lejlighed 42. Den får en overhaling hen over jul/nytår 2026/2027.

Det har også været en stor mundfuld økonomisk. Vi har opkrævet 8,4 mio. kr. ekstra, når årets (2026) ekstraopkrævning på 1,4 mio. kr. tages med. Den er nødvendig af hensyn til vores likviditet og vores sidste 2 større budgetterede projekter, nemlig renovering af tennisbanen og malning af hotellet. Begge dele ventes udført i 2027.

Kælderen kigger vi på, den er ikke i budgetterne for de kommende år endnu. Som beskrevet i sidste bestyrelsesmødereferat kan vi ikke have mere end 300 m<sup>2</sup> liggende ubenyttet hen. Kælderen skal udnyttes bedre, og som beskrevet i seneste referat, modtager vi overslagspriser fra Afry, vores ingeniørfirma, både på en renovering og på etablering af adgang/nøddudgang.

Året 2025 har også bragt nyt nøglesystem, med nye låse. Svalesikring er under færdigmontering, og vi har brugt 1 mio. kr. på reparation af vores altaner. Vi forventer et sagsanlæg mod den tidligere leverandør, som gjorde et utilfredsstillende stykke arbejde, men har undladt at budgettere med nogen betaling fra entreprenøren.

Bestyrelsen inviterede suppleanterne med til et møde med flexordningen som eneste punkt på dagsordenen den 12.11. Vi fik drøftet alle muligheder og konstaterede, at flexordningen er vanskelig, hvis ikke umulig, at fjerne eller begrænse, så kommende tiltag vil bl.a. være rettet imod yderligere markedsføring og lidt mere styring på processen med valg af uger, så vi hurtigere får afklaret, hvilke uger der kan sættes til udlejning.

Administrativt arbejder vi fortsat på den endelige integration af vores økonomisystem, vores administrationssystem og PBS.

Vi har ikke i året 2025 søgt eller modtaget støtte fra Fonden til Bevarelse af Jeckels Hotel. Vi har over flere møder på Jeckels overvejet udskiftning af hegnet mod Jeckelsvej, ud for Lunden, som et egnet projekt, men vi er fortsat i tænkeboksen og beder nu en landskabsarkitekt om bistand.

Vi støtter salget af lejligheder, så godt vi kan, med fremvisninger, der kan bookes lørdage mellem 11 og 15, med opslag på sociale medier og med udformningen af hjemmesiden, med salg og leje.

Vi har fået rigtig god respons på de kunstnereftermiddage, Gry har arrangeret med de kunstnere, der opholder sig på Jeckels i fondens lejligheder, som "Artists in Residence". Det gælder både forfattere og billedkunstnere, og kunsten er et af de steder, hvor Jeckels adskiller sig fra de andre time-share steder i Gl. Skagen, og i resten af Danmark, og derfor er disse arrangementer for vores ejere, gæster og lokale vigtige.

Personale er svært at skaffe om sommeren til rengøring om lørdagene, vi er ikke det eneste hotel/feriehus og ferieejendom, der har skiftedag lørdag. Vi arbejder konstant på at tiltrække og fastholde rengøringsmedarbejdere, men vi er udfordrede.

En fuldstændig revision af vedtægterne har stået på de dengang nyvalgte bestyrelsesmedlemmers opgaveliste siden valget i oktober 2020. Vi gennemførte helt nødvendige ændringer i 2023, og har nu de seneste måneder arbejdet med vedtægterne, herunder sammenskrivning af Foreningens vedtægter og de Almindelige Bestemmelser for Time-share Certifikater vedrørende Jeckels Hotel, Gl. Skagen.

Kommunikationen med ejerne er både for bestyrelsen og administrationen vigtig. Vi har i året måttet opfordre til at tale pænt, og opfordringen har hjulpet. Men vi må konstatere, at kommunikation er svær.

Vi oplever jævnligt gæster, der ikke har registreret advarsler på hjemmesiden mv. om periodeforskydning, referater og indkaldelser til generalforsamling med ekstraopkrævninger på programmet og senest oplysning om nyt porcelæn.

Periodeforskydning har vi også her i 2026.

Herefter fik hotelchef Gry Bigum Munck ordet og aflagde sin beretning:

Tak for ordet. Der er sket rigtig meget i løbet af 2025.

Vi har færdigimplementeret vores digitale økonomisystem samt det nye Property Management System, og de to systemer er nu fuldt integreret. Derudover har vi gennemført kontingentopkrævninger via BookingStudio og MasterCards PBS-system over to måneder – februar og marts – og det forløb rigtig godt.

Det betyder, at vi i dag er omkring 80 % digitalt baseret i vores administration.

Dog håndteres garage, ekstra udstyr og flex-fordeling fortsat manuelt.

Det er stadig nyt for os, men vi er meget tilfredse med løsningen. Nu handler det om at lære systemerne endnu bedre at kende og udnytte deres fulde potentiale – der er stadig mange funktioner, vi endnu ikke har taget i brug.

Vi arbejder fortsat aktivt med vores synlighed på Facebook og Instagram, ligesom vi annoncerer gennem ejendomsmægler Lisa Carlsson. Der er stor interesse for stedet, og vi oplever ønsker om fremvisninger af både området og lejlighederne hver uge – året rundt.

I forlængelse af det, Flemming tidligere nævnte om “Artist in Residence”, har vi i vinterferien haft besøg af fire kunstnere på kunstophold gennem fondens udlodninger. I den forbindelse havde vi også besøg af TV2 Nord, som fulgte kunstnerne under deres ophold på Jeckels.

Fotograf og videojournalist Lonni Daugaard skrev efterfølgende til os:

“Det har været nogle rigtig spændende dage på Jeckels. Især har jeg været både glad for og utroligt inspireret af at få et så unikt indblik i hver jeres passion. Sikke en fornøjelse det har været.”

Det er blevet til to programmer med titlen “Lidenskab løs i Skagen”, hver med en varighed på cirka 25 minutter. Redaktøren var så tilfreds, at der ikke var behov for rettelser.

Jeg vil også gerne rette en stor tak til de deltagende kunstnere for at dele deres oplevelser:

- Sigrid Nesland, bibliotekschef, børnebog forfatter og digter
- Karen Dich, journalist, forfatter og dramatiker
- Lene Helledie, maler
- Chris Magdalena Vilasen, fotokunstner – og idékvinden bag TV-indslaget

Afslutningsvis vil jeg gerne fremhæve en helt særlig indsats.

Nikolina har i år været hos os i 20 år. Det er en bemærkelsesværdig milepæl, og hendes arbejde og engagement gennem alle årene har været uvurderlig. Hun og hendes team leverer en fantastisk indsats uge efter uge, år efter år.

Derfor skal der lyde en stor og varm tak til dig, Nikolina. Som en lille anerkendelse har vi sendt hende på en velfortjent ferie.

Efter de aflagte beretninger var der en enkelt bemærkning fra salen, da Flemming Nielsen anbefalede, at i stedet for at istandsætte tennisbanen, burde der etableres en padel-tennisbane, for at gøre Jeckels mere attraktiv for et yngre publikum. Formanden noterede sig forslaget.

Herefter blev beretningen taget til efterretning af forsamlingen.

3. Godkendelse af foreningens regnskab – 2025

Det blev efter forslag fra dirigenten besluttet at behandle pkt. 3 og pkt. 4 (Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab) under ét.

Regnskabet blev kort gennemgået. Regnskabet udviser et overskud på 538.672 kr. Bestyrelsen indstiller, at overskuddet henlægges til det overførte resultat.

Regnskabet samt anvendelse af overskuddet blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

5. Bestyrelsens orientering om estimat for 2026

Flemming Kragh Hansen gennemgik estimatet for 2026, som viser, at der forventes et overskud på 1,496 mio. kr.

Punktet er et orienteringspunkt og skulle derfor ikke sendes til afstemning.

6. Godkendelse af budget for 2027

Bestyrelsen fremlagde budget for 2027, som udviser et underskud på 812.000 kr. Budgettet blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

7. Fastsættelse af kontingent

Bestyrelsen foreslog forhøjelse af kontingentsatserne til, svarende til en stigning på 2%:

Kategori I: 3.753 kr. inkl. moms  
Kategori II: 4.583 kr. inkl. moms  
Kategori III: 5.407 kr. inkl. moms  
Kategori IV: 7.262 kr. inkl. moms

Beløbene indeholder fondsbidraget, som udgør 132 kr. uanset kategori. Derudover opkræves flexlejligheder et flexgebyr på 125 kr.

Forslagene blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

8. Beslutning om ekstraopkrævning af 1,4 mio. kr. til dækning af omkostninger til yderligere køkken- og lejlighedsrenoveringer

Bestyrelsen stillede forslag om ekstra kontingentopkrævning for 2026 med følgende satser:

Kategori I: 523 kr.

Kategori II: 644 kr.

Kategori III: 762 kr.

Kategori IV: 1.032 kr.

Hertil kommer moms, jævnfør vedtægternes §7.2.

Forslaget blev enstemmig godkendt af forsamlingen.

#### 9. Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer

Flemming Kragh Hansen motiverede forslaget om modernisering af vedtægterne.

Efter gennemgangen var der spørgsmål fra salen:

Birthe Sølvsten From, lejlighed 25, forespurgte, i relation til formalia ved salg af lejlighed, om det ikke var muligt blot at overdrage ens lejlighed til sine børn, hvilket formanden bekræftede.

Søren Kjær Pedersen, lejlighed 1, forespurgte, med henvisning til de foreslåede nye vedtægters §8, stk. 7, om der kunne sættes en øvre procentmæssig grænse for bestyrelsens beføjelser i forhold til at hæve gebyrer og betaling for ekstraydelser. Der blev foreslået, at hvis bestyrelsen ønskede at hæve et gebyr eller en betaling for en ekstraydelse mere end 10% på et år, skulle noget sådant forelægges generalforsamlingen. Dette forslag blev vedtaget. Formanden understregede samtidig, at spørgsmål om ekstraopkrævninger af kontingent altid krævede en godkendelse af generalforsamlingen.

Lene Graversen, lejlighed 13, forespurgte, hvordan arvinger skal forholde sig i forhold til at arve en eller flere lejligheder på Jeckels. Formanden anerkendte relevansen af dette spørgsmål og understregede, at et ejerskab på Jeckels skal indgå i afdødes bo – og at arvingerne havde to optioner; enten at overtage ejerskabet og hvad deraf følger, eller afhænde

ejerskabet til en tredjepart. Formanden opfordrede alle ejere på Jeckels, hvor relevant, at have denne samtale med deres arvinger.

Marianne Dahlstrøm, lejlighed 14, spurgte til dødsboer og arvingernes hæftelse. Formanden redegjorde nærmere for sondringen mellem solvente og insolvente dødsboer og arvingernes valgmuligheder i relation til hæftelse for afdødes gæld.

Lene Graversen, lejlighed 13, beskrev, at det kunne være lidt trist at opholde sig på Jeckels i uge 5, hvor meget var lukket. Var også ked af, at hun ikke rigtig kendte naboerne på Jeckels i uge 5 – og efterspurgte, om kontoret kunne dele en liste med alle ejere (navn og mobilnummer) i uge 5, så Lene Graversen kunne skabe kontakt. Formanden og Gry svarede, at mens bl.a. hensynet til GDPR-reglerne gjorde dette umuligt, så var Lene Graversen velkommen til at kontakte Gry i f.eks. uge 2 i 2027 – og så kunne kontoret række ud til ejerne i uge 5 og forhøre om deres eventuelle villighed til at dele kontaktdetaljer.

Bent Koldkjær, lejlighed 32, forespurgte, om det var overvejet at montere ladestandere til el-biler på parkeringspladsen, så ejere af elbiler ikke skulle betale for at benytte P-kælderen for at kunne lade. Formanden svarede, at dette havde været overvejet, men at risikoen for, at el-biler uden tilknytning til Jeckels ville blive forsøgt opladet på vores parkeringsplads, var vurderet til at være betydelig.

Hans Jørgen Graversen, lejlighed 13, havde i uge 5 ønsket at leje en parkeringsplads i P-kælderen, men havde fået at vide, at kælderen var fuld. Graversen havde efterfølgende konstateret, at flere pladser i kælderen var fyldt op med have- og indendørsmøbler – og spurgte til fornuften i dette. Formanden svarede, at møbelopbevaringen ikke var en god løsning, men at Jeckels var nødt til dette på grund af pladsmangel. En anden faktor var det betydelige snefald, hvorfor havemøblerne ikke kunne opbevares i det fri. Gry supplerede med, at P-kælderen også var midlertidig belastet af, at indendørsmøbler, under renoveringen af lejlighederne, nødvendigvis måtte opbevares under tag – og der var P-kælderen eneste mulighed. Gry nævnte samtidig, at med lejlighedsrenoveringerne bag os, ville indendørsmøbler ikke længere optage plads i P-kælderen.

Herefter blev forslaget om vedtægtsændringer med ændringsforslag i relation til pkt. 8, stk. 7 sendt til afstemning. Forslaget blev vedtaget enstemmigt. Da færre end 2/3 af medlemmerne var fremmødt eller repræsenteret, skal vedtægtsændringerne godkendes endeligt på en ekstraordinær generalforsamling.

#### 10. Valg af bestyrelse og suppleanter

Punktet blev efter forslag fra dirigenten opdelt, således der først blev valgt bestyrelse og derefter suppleanter.

Søren Houman og Flemming Kragh Hansen var på valg og var villige til genvalg. De blev genvalgt uden modkandidater.

Som suppleanter valgtes Kristian Hansen og Hans Peter Balle ved fredsvalg.

#### 11. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg til revisor Søren Rasmussen, Beierholm. Revisor blev genvalgt ved enstemmighed.

#### 12. Eventuelt

Flemming Kragh Hansen takkede for deltagelse og engagement i generalforsamlingen.

Da der ikke var yderligere til behandling for generalforsamlingen, afsluttedes denne kl. 17:32.

Generalforsamlingen hævet  
(Digital underskrift)

---

Lars Østerstrand Mikkelsen  
Dirigent

# 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: 194.116.xxx.xxx

2026-05-19 14:21:33 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.