

Ejerforeningen Humleparken Blok 5

År 2025, tirsdag den 11. november kl. 17.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Humleparken Blok 5 på ejendomskontoret, Teglgårdsvej 531 A, 3050 Humlebæk.

Følgende lejligheder var repræsenteret på generalforsamlingen:

Lejlighed nr.: 14, 16, 24, 26 og 29

Ingen lejligheder var repræsenteret ved fuldmagt.

I alt deltog 167 af foreningens 1.000 fordelingstal svarende til 16,7 % og efter antal lejligheder 5 af i alt 32 svarende til 15,6 %.

Som repræsentant for administrator DRACHMANN ADMINISTRATION A/S deltog Jimmy Rose og Mai Larsen.

For generalforsamlingen forelå følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forelæggelse af budget for det følgende (indeværende) regnskabsår til godkendelse.
6. Forslag fra bestyrelse og medlemmer.
7. Valg af formand for bestyrelsen.
Oskar Loikkanen stiller ikke op igen. Der skal vælges ny formand.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
Oskar Loikkanen, Lunna Lassen og Morten Salgaard Voss stiller ikke op igen. Der skal vælges nye bestyrelsesmedlemmer.
9. Valg af suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne.
Lars Jensen stiller ikke op igen. Der skal vælges ny suppleant.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Ad 1. Bestyrelsesformand Oskar Loikkanen bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog valg af Jimmy Rose som dirigent og Mai Larsen som referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægtens bestemmelser herom var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Ingen havde indvendinger herimod.

Ad 2. Formanden aflagde bestyrelsens årsberetning som primært handlede om vedligeholdelsesplanen og vedligeholdelsen af ejendommen. I beretningen kom formanden ind på følgende:

- Der er afholdt 2 bestyrelsesmøder
- Bestyrelsen har snakket om at få lavet en cykeloprydning, hvilket der var opbakning til.

Ejerforeningen Humleparken Blok 5

- Der er flere steder på betonen der bør efterses. Der er indhentet et par tilbud på at få foretaget prøver og det viser sig at være en stor omkostning. Bestyrelsen har derfor snakket om at få en murer til at reparerer det og kom med en uddybende forklaring herfor.

I forlængelse af bestyrelsens beretning, orienterede administrator om, at foreningen har modtaget de nye ejendomsvurderinger. Grunden er vurderet til en værdi, der overstiger tre gange den oprindelige købspris. Administrationen har på foreningens vegne indgivet klage over først deklARATIONEN og senest ejendomsvurderingen, da vurderingen anses for at være for høj.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til beretningen, som generalforsamlingen tog til efterretning.

- Ad 3. Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2024/2025, som udviste et overskud på kr. 67.997.

Overskuddet, der primært skyldtes færre vedligeholdelsesudgifter, end budgetteret, var overført til foreningens egenkapital, der pr. 30. juni 2025 udgjorde det akkumulerede overførte resultat, kr. 191.265 samt henlæggelser til vedligeholdelse, kr. 375.618, i alt kr. 566.883.

Der blev kommenteret på Techem, som er en større udgift en sædvanligt. Dette skyldes at der skulle laves to regnskaber i 2024, således at varmeregnskabet fra 01.01.2025 følger kalenderåret.

Da der ikke var nogen spørgsmål til årsregnskabet, satte dirigenten det til afstemning og konstaterede, at det blev godkendt enstemmigt.

- Ad 4. Vedligeholdelsesplanen som blev forevist på generalforsamlingen 2024, er blevet eftergået af ekstern rådgiver MMAKE. Den blev gennemgået og drøftet, men der mangler endelig beslutning om prioriteringen af istandsættelsesarbejderne, samt hvordan foreningen skal skaffe midlerne til udførelsen.

Der blev stillet enkelte afklarende spørgsmål.

Formanden oplyste blandt andet at han ved gennemgangen med ekstern rådgiver, fik oplyst at der kunne være en økonomisk fordel ved at udskifte vinduer og tag samtidig, idet man så kun skulle have udgiften til stillads én gang.

Administrator supplerede med at SparNord tidligere har givet udtryk for at de gerne ville give en byggekredit på 4 millioner kroner. De vil dog, højest sandsynligt, kræve en realistisk plan for vedligeholdelse de næste 10 år, der også kan overholdes økonomisk. Det er uklart om tilsagnet fra SparNord står ved magt da banken efterfølgende er opkøbt af Nykredit, som kan have indført en anden kreditpolitik.

Administrator genopfriskede, at bankene forventer en øget opsparing i ejerforeningen til de forestående projekter.

Nu hvor vedligeholdelsesplanen er kvalitetssikret, kan bestyrelsen få et bedre overblik over finansieringsbehovet fordelt over de kommende 10 år. Idet der i den fremlagte vedligeholdelsesplan er udgifter for op imod 13 millioner kr., skal der kigges på en løsning for at skaffe de nødvendige midler, foruden byggekrediten.

Orienteringen om status på vedligeholdelsesplanen blev taget til efterretning.

- Ad 5. Dirigenten gennemgik budgettet for 2025/2026, som lægger op til fastholdelse af fællesudgifterne på niveau med 2024/2025.

Ejerforeningen Humleparken Blok 5

Der blev uddybet at de budgetterede ejendomsskatter bliver hensat frem til klagesagen er færdig. Der er imidlertid opkrævet regulering af grundskyld for både 2021, 2022 og 2023, da ejendomsvurderingen af grunden for 2020 er udarbejdet. De øgede omkostninger under øvrig administration samt advokatombkostninger, skyldes udgifterne til klagerne for ejendomsvurderingen.

Blokejerforeningens fællesudgifter er fastsat ud fra historikken, da vi ikke havde modtaget budgettet fra dem inden fastlæggelse og afholdelse af generalforsamling.

Der var ikke yderligere spørgsmål til budgettet, som herefter blev enstemmigt godkendt.

Ad 6. Der var ingen forslag.

Ad 7. Formanden Oskar Loikkanen ønskede ikke at genopstille. Han blev af forsamlingen rost og takket for et godt arbejde de sidste par år.

Rasmus Friso Petersen stillede herefter op som formand og blev valgt enstemmigt.

Ad 8. Bestyrelsesmedlem Lunna Lassen modtog ikke genvalg, mens bestyrelsesmedlemmerne Kahled Walid El-Taha og Mark Simoni blev genvalgt. Nyvalgt i bestyrelsen blev Jerry Holst

Ad 9. Jacob Schmidt blev valgt som 1. suppleant.

Den samlede bestyrelse består herefter af:

Rasmus Friso Pedersen (Teglgårdsvej 505, 1. tv.), formand	valgt i 2025
Kahled Walid El-Taha (Teglgårdsvej 503, 1. th.), bestyrelsesmedlem	valgt i 2025
Jerry Holst (Teglgårdsvej 507, 2. tv.), bestyrelsesmedlem	valgt i 2025
Mark Simoni (Teglgårdsvej 501, 3. th.), Bestyrelsesmedlem	valgt i 2025
Jacob Schmidt (Teglgårdsvej 501, 3. tv.), 1. suppleant	

Ad 10. Christoffer Jensen (Teglgårdsvej 505, 3. th.) blev enstemmigt genvalgt som intern revisor.

Ad 11. Eventuelt.

Vedligeholdelsesplanen blev yderligere drøftet.

Et medlem spurgte ind til garagen som står på grunden for blok 5. Det blev oplyst at gartneren bruger den til opbevaring af græsslåmaskinen

Da der herefter ikke var yderligere bemærkninger, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 18.40.

Som dirigent:

Som formand for bestyrelsen:

Ejerforeningen Humleparken Blok 5

Jimmy Rose

Rasmus Friso Pedersen

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.”

Jimmy Rose

DRACHMANN ADMINISTRATION A/S CVR: 30198395

Dirigent

Serienummer: d53ffd74-f21d-4880-88a5-763aa9a6c98c

IP: 62.242.xxx.xxx

2025-11-26 09:03:31 UTC



Jori Oskari Loikkanen

Afgående formand

Serienummer: ec85326e-825d-45a9-901e-186f846bf03e

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-11-27 06:57:54 UTC



Rasmus Friso Pedersen

Tiltrædende formand

Serienummer: 7927c91b-439f-41a4-ae86-31e8eecea4b

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-11-29 11:34:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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