



10. marts 2026

Bestyrelsens beretning for året 2025

Der er i kalenderåret 2025 afholdt fire bestyrelsesmøder, hvor bestyrelsen har drøftet, undersøgt og forholdt sig til ønskede projekter og forestående opgaver i foreningen.

Regnskab

Årsregnskabet viser et overskud på knap kr. 323.000, hvilket er kr. 155.000 højere end det budgetterede overskud på kr. 168.000. Ved årets udgang er der et likvidt indeværende i foreningen på knap kr. 2,1 mio. I 2025 opnåede foreningen kr. 6.500 i renteindtægter på foreningens indestående i banken.

Det store spænd mellem det budgetterede overskud og det faktiske skyldtes 2 faktorer. Vi havde afsat 100.000 kr. til vedligehold og gennemgang af tagene, men desværre var plænerne for våde til at kunne holde til vægten af liften. Derfor er det kun tagrygningerne ud mod parkeringspladsen vi nåede i 2025, og udgiften blev kun på 33.000 kr. til denne post. I budgettet for 2026 er der afsat 40.000 til færdiggørelsen af gennemgangen. Desuden var der afsat 85.000 kr. til at færdiggøre udskiftningen af kældervinduer, men desværre bliver de først leveret i starten af 2026 og derfor er udgiften rykket til i år.

Vi har for 2026 budgetteret med et overskud på kr. 139.000. Bestyrelsen har i budgettet lagt op til, at foreningen igen i 2026 fastholder opkrævningen af fællesudgifter på samme niveau som de sidste 13 år.

EJERFORENINGEN STÆRMOSEGÅRD AFD. 1

Administration: Odensevej 112 kld. · 4700 Næstved

Viceværtsskontor: Bogensevej 7-9 kld. · 4700 Næstved

Administrator & vicevært: Peter Thorborg Sørensen

Tlf. 55 72 00 62 · mail: stmgaard@gmail.com



Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har over de sidste år konstateret, at det vil gavne foreningen at få udarbejdet en professionel vedligeholdelsesplan, så vi som forening kan være sikre på at indtægterne i foreningen ligger på et niveau der både passer nuværende- og fremtidige udgifter og projekter. Bestyrelsen har i den forbindelse indhentet flere konkurrerende tilbud, hvoraf vi også har afholdt møde med den rådgiver, som vi mente ville gavne foreningen mest. Det er på baggrund af disse undersøgelser, at foreningen henstiller generalforsamlingen til at godkende forslaget om vedligeholdelsesplan udført af Peter Jahn & Partnere A/S.

Nye vedtægter

I slutningen af 2024 blev der nedsat en arbejdsgruppe bestående af medlemmer fra bestyrelserne i både afd. 1 og afd. 2/3, samt foreningernes administrator og vicevært, Peter Thorborg. Arbejdsgruppens opgave var at lave nye, tidssvarende vedtægter til Ejerforeningen Stærmosegård. I 2025 blev arbejdet dog sat i bero, da foreningens advokat kunne oplyse at der verserede en Højesteretssag, hvor det skulle afklares om foreninger som vores – der er spredt over flere matrikler – lovligt kan lave én fælles vedtægt. Hvis ikke, ville det betyde at vores forening skulle være opdelt i flere foreninger, baseret på matrikelnumre. På advokatens opfordring, besluttede bestyrelsen at afvente en dom i Højesteret.

I slutningen af 2025 afklarede Højesteret sagen med et resultat til fordel for vores – og mange andre – foreninger, og arbejdsgruppen genoptog derfor arbejdet med nye vedtægter, som bestyrelsen nu forelægger generalforsamlingen mhp. vedtagelse.

Ejendom Danmark og bestyrelseskursus

Ejendom Danmark, er en organisation, der støtter og hjælper ejerforeninger og andelsboligforeninger i Danmark. Ejendom Danmark har bl.a. en juridisk afdeling tilknyttet, som står for kurser, men som også kan bidrage med sparring ifm. spørgsmål, som ikke nødvendigvis kræver foreningens advokats afklaring.

EJERFORENINGEN STÆRMOSEGÅRD AFD. 1

Administration: Odensevej 112 kld. · 4700 Næstved

Viceværtskontor: Bogensevej 7-9 kld. · 4700 Næstved

Administrator & vicevært: Peter Thorborg Sørensen

Tlf. 55 72 00 62 · mail: stmgaard@gmail.com



Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at facilitere et egentligt bestyrelseskursus for bestyrelsens medlemmer, således medlemmerne er endnu stærkere rustet til at varetage opgaverne og forpligtelserne, som det indebærer at være i bestyrelsen.

Afd. 2/3 har tilkendegivet at de også er interesseret, og begge foreninger har derfor henstillet sine respektive generalforsamling til at godkende forslaget herom.

Forslaget indebærer gennemførelse af kursus v/Ejendom Danmark. En repræsentant fra Ejendom Danmark vil komme ud og gennemføre dette kursus og vi kan derfor gennemføre det til samme pris som det ville koste os at sende en repræsentant afsted på et lignende kursus i byen.

Øvrigt arbejde

Vicevært Sefik har malet samtlige vinduesrammer af træ. Samtidig gennemgået og udskiftet de fuger som trængte. Han har også afsluttet projektet med lapning af fuger samt rengøring af sålbænke. Opsætning af akustikplader i opgangene vil blive færdiggjort i starten af 2026. På græsplænerne er der blevet plantet 8 små bøgetræer, fordelt på de forskellige plæner så alle får glæde af dem.

Vores elektriker har monteret yderligere to gavllamper. Tidligere havde vi kun på 112,116 og 120 og han har nu monteret på 108 og 124 også. Vores entreprenør har genoprettet nogle belægninger rundt omkring som var faldet lidt sammen og samtidig rettet kanter op. Desværre ser det ud til at snerydningen denne vinter også vil koste foreningen lidt til denne post i 2026.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

..... **EJERFORENINGEN STÆRMOSEGÅRD AFD. 1**

..... Administration: Odensevej 112 kld. · 4700 Næstved

..... Viceværtskontor: Bogensevej 7-9 kld. · 4700 Næstved

..... Administrator & vicevært: Peter Thorborg Sørensen

..... Tlf. 55 72 00 62 · mail: stmgaard@gmail.com