



10. marts 2026

Bestyrelsens beretning for året 2025

Der er i kalenderåret 2025 afholdt fem 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. 217.000, hvilket er kr. 2.000 lavere end det budgetterede overskud på kr. 219.000. Ved årets udgang er der et likvidt indeværende i foreningen på knap kr. 2,9 mio. I 2025 opnåede foreningen kr. 9.700 i renteindtægter på foreningens indestående i banken.

Vi har for 2026 budgetteret med et overskud på kr. 85.000. Bestyrelsen har i budgettet lagt op til, at foreningen igen i 2026 fastholder opkrævningen af fællesudgifter på samme niveau som de sidste 13 år.

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har dog 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.

EJERFORENINGEN STÆRMOSEGÅRD AFD. 2/3

Administration & viceværtskontor:

Bogensevej 7-9 kld. · 4700 Næstved

Administrator: Peter Thorborg Sørensen

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



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 Højesterets sag, 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.

Ladestandere

Vores ejerforening stemte i 2024 et forslag igennem om opsætning af ladestandere på ejerforeningens parkeringspladser. Forslaget indebar et samarbejde med afd. 1, hvor det dog ikke blev vedtaget. Derfor blev forslaget ikke gennemført.

Bestyrelsen har siden arbejdet med at undersøge muligheden for at opsætte ladestandere som administreres af Clever A/S. Bestyrelsen har i den forbindelse indhentet tilbud fra Clever, og bestyrelsen indstiller på dette grundlag generalforsamlingen til at godkende det fremlagte forslag om opsætning af ladestandere; denne gang kun i afd. 2/3, og således uden samarbejde og deling med afd. 1.

EJERFORENINGEN STÆRMOSEGÅRD AFD. 2/3

Administration & viceværtskontor:

Bogensevej 7-9 kld. · 4700 Næstved

Administrator: Peter Thorborg Sørensen

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



Ejendom Danmark og bestyrelseskursus

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. 1 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, som er en organisation, der støtter og hjælper ejerforeninger og andelsboligforeninger i Danmark. De 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.

Øvrigt arbejde

I 2025 har viceværterne færdiggjort opsætningen af akustikplader på alle vandrette overflader i opgangene Odensevej 105 til 121. Vi håber at beboerne er tilfredse med resultatet og pladerne virker som de skal.

Desuden har vicevært, Sefik, færdiggjort arbejdet med vedligeholdelsen af brystningerne på Odensevej 117-121. Dermed er vi nu i mål med alle brystninger på altansiderne af foreningens bygninger, samt brystningerne over alle indgangspartier på parkeringsplads siden som vi fik malet for 4 år siden. Til orientering kan bestyrelsen glædeligt berette, at malingen, som foreningen fik anbefalet i sin tid, kunne holde algeopblomstringen væk, selv efter våde perioder. Vi anvender derfor selvfølgelig den samme maling, næste gang behovet opstår.

I slutningen af 2025 fik vi udskiftet alle foreningens forbrugsmålere til varmt og koldt vand af foreningens VVS'er. Efterfølgende var det meningen at vores aflæsningselskab, Techem, skulle have skiftet alle målerne på radiatorerne, samt registeret alle de nyopsatte vandmålere. Desværre har Techem dog først tid i starten af juni 2026, så vi må væbne os med tålmodighed.

EJERFORENINGEN STÆRMOSEGÅRD AFD. 2/3

Administration & viceværtskontor:

Bogensevej 7-9 kld. · 4700 Næstved

Administrator: Peter Thorborg Sørensen

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



Bestyrelsen budgetterede med kr. 329.000 i 2025 til projektet, men har grundet Techems forsinkelse, kun betalt kr. 254.000 for indkøb og opsætningen af vandmålerne i 2025. Resten af det samlede beløb er overført til budgettet for 2026.

På sidste års generalforsamling blev det under eventuelt forespurgt, om bestyrelsen ville være behjælpelig med en henvendelse til nabokomplekset, Stenstrupparken, vedrørende deres affaldssorteringsplads som ikke var noget kønt syn. Peter Höilund rettede efterfølgende henvisning, og de har siden sat et højt hegn op. Dette har naturligvis hjulpet på alt det skrald der fløj ind på vores grund, men man kan diskutere om det har hjulpet på udsigten. Bestyrelsen vil dog blive holdt orienteret af administratorerne af Stenstrupparken, som selv er opmærksomme på problemet.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen