

Nordstrand Vel

STIFTET 24. MARS 1892

Styrets beretning

Styret

Nordstrand Vel sine medlemmer har også i 2024 vært tilgodesett med et kompetent og produktivt styre som forvalter langvarige tradisjoner og vesentlige opparbeidede verdier. Fra samtaler med velforeninger i andre områder i Oslo forstår man at dette ikke er noen selvfølge. En rapport over frivillige engasjement i Norge 1998-2023 som i 2024 ble fremlagt av Institutt for samfunnsforskning, viser at andelen som har utført frivillig arbeid for en organisasjon de siste tolv månedene er stabilt, men fremdeles under 20% av befolkningen. Tallene viser dessverre også en nedgang i andelen yngre frivillige som engasjerer seg i velforeninger. Det ønsker styret i Nordstrand Vel å gjøre noe med.

Gjennom året 2024 har våre styre- og varamedlemmer gjort en formidabel innsats for å opprettholde alle Vellets tradisjonelle arrangementer samtidig som man tenker nytt både hva angår innhold og økonomi. Styret har særskilt søkelys på hvilken målgruppe det enkelte arrangement treffer, sammenholdt med hvilke kostnader det har.

Styret har avholdt 11 styremøter i tillegg til Årsmøtet Vi har også hatt dugnader både i og utenfor Vellets eiendom i Nordstrandveien 30.

For 2025 har styret flere spennende prosjekter på agendaen:

- Øke tilstedeværelsen på sosiale medier. De av dere som ikke følger oss på Facebook og Instagram oppfordres til å gjøre det. Der vil styret informere og promotere hvert enkelt arrangement.
- Sikre at medlemmer i alle aldre får nytte godt av medlemskapet. Vi vil utvikle tilbud som gjelder alle, og balansere tilbud som tiltrekker seg medlemmer i kun noen aldersgrupper.
- Vise hvem som faktisk sitter i styret i Nordstrand Vel, så medlemmene lettere kan identifisere seg med at Nordstrand Vel — det er «oss» — ikke «dem».



Årsmøtet

Vellets 132. årsmøte ble avholdt på Nordstrandhuset den 25. april 2024. Referatet fra Årsmøtet er inntatt som bilag i denne beretningen – se side 29-30.

Medlemmer

Nordstrand Vel er en av Norges største velforeninger, og vi ønsker fortsatt medlemstilvekst innenfor vårt område som du ser oversikt over på midtsidene.

Det gleder oss også at rapporten vi refererer til i avsnittet «Styret» over, viser til at antallet som er medlemmer i velforeninger øker. Det er godt nytt for Nordstrand Vel, som rigger for økt medlemstilvekst.

Styret fullførte i 2024 en arbeidskrevende omlegging til Styreweb for administrasjon av medlemsmassen. Styret har også innført efaktura for å forenkle arbeidet med kontingenter. Styret har valgt å sende ut Årsberetningen via post fremfor ombæring. Samtidig jobbes det iherdig for å få oversikt over alle medlemmers e-post-adresser for å øke muligheten for direkte kontakt mellom styret og medlemmene. Se mer om dette på side 27.

Vellets økonomi

Som informert om på sist Årsmøte, har vi lagt om regnskapet til Styreweb for å kunne innpasse medlemmer og regnskap på samme plattform. I denne forbindelse endret vi også på kontoplanen, slik at regnskapet blir mer detaljert.

Vellets inntekter i 2024 bestod som tidligere år primært på innbetalinger av kontingenter fra medlemsmassen. I 2024 økte denne inntekten, grunnet en gledelig økning i antall medlemmer.

Vi fikk MVA refusjon på ca kr 32.800 og inntekt Velaften med ca kr 28.000.

Inntektssiden er et solid utgangspunkt for bidrag til ulike aktiviteter, prosjekter og arrangementer til glede for lokalmiljøet, dvs 17.mai, St.Hans-feiring, Rakfiskaften, Halloween, julegrantenning, juleverksted osv.

Vellet gikk med et overskudd på kr 85.563 i 2024.

Regnskapet i Vellet baserer seg på kontant-prinsippet. Imidlertid er det uunngåelig at fakturaer basert på kostnader sent på året, mottas neste regnskapsår. Vi kostnadsfører nå slike kostnader på riktig regnskapsår og fører den på en balansekonto. Det samme gjøres med evt. inntektsbilag.

Vi har også i 2024 kjøpt tilgjengelige aksjer i Ekebergveien 243 AS som eier bygget hvor Nordstrand Kulturarena holder til. Vi mener dette bygget er en så viktig del av kulturarbeidet og utviklingen rundt Sæter, at vi ser Vellet som en naturlig del av eierskapet.

Regnskapet finner du på sidene 19-23.

Eiendommer

Nordstrand Velhus AS er et selskap heleid av Nordstrand Vel. Styret i Vellet er selskapets generalforsamling, AS-et eier **Nordstrandhuset** (Nordstrandveien 30) og næringsdelen av **Ekebergveien 228 C** samt datter-selskapet **Åsdalsveien 13 B AS**. Videre eier selskapet 10 parkeringsplasser organisert gjennom **Ekebergveien 228 – Parkeringssameie**. AS-styrets orientering om driften i 2024 finner du på sidene 12-18.



Regulering, utbygging, fortetting

På Vellets årsmøte den 25 april 2024 inviterte Nordstrand Vel til beboer- og medvirkningsmøte med utbyggere, arkitekt og rådgivere på det nye Sætertunet boligprosjekt i Nordstrandveien 51 m.fl. Nordstrand Vel ser det som viktig at det nye prosjektet skaper forbindelser både estetisk og praktisk til omkringliggende miljø og infrastruktur. Reguleringssaken er imidlertid ennå ikke avsluttet. Blant annet har Statsforvalteren reist innsigelse og vurderer det slik at planforslaget innebærer et vesentlig avvik fra Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, og at det ikke sikres tilstrekkelig bokvalitet som veier klart opp for å kompensere for tap av stille side. Statsforvalteren er også kommet til at hensynet til tilliggende gravplasser ikke er sikret i tilstrekkelig grad, blant annet når det gjelder overvann. Bymiljøetaten har innsigelser til inn/utkjørsel i Nordstrandveien, og utbygger utreder alternativ adkomst via Tallbergveien. Nordstrand Vel forstår det nå slik at det kan bli vesentlige endringer i planene, og følger saken.

Trafikk

«Fortausakene» pågår dessverre ennå, og Nordstrand Vel følger dette tett. Nordstrands Blad gir en god oversikt over utviklingen i disse sakene gjennom en serie artikler. Av lokalavisens artikkel fra 10. desember 2024 fremgår det at Oslo kommune igjen har tapt sak om krav om avståelse av privat grunn og opparbeiding av vei som er bredere enn eksisterende. Noe av det overraskende i disse sakene er at kommunen ikke har hatt tilstrekkelig oversikt over eksisterende veinbredde.



Beboerparkering.

I 2024 har Nordstrand Vel tatt initiativ til en diskusjon om innføring av beboerparkering i Nordstrand Bydel. En slik ordning vil blant annet ha som mål å begrense «fremmedparkering» fra personer utenfor våre områder som parkerer og tar transportmidler videre. Et annet mål vil være å få slutt på uønsket og dels svært sjenerende parkering av tilhengere, firmabiler, lastebiler, busser, gravemaskiner og endog båter i lokalveiene våre. Det er som ventet mange sterke meninger rundt temaet, men det er viktig i seg selv å få en debatt om dette, så det er mange som ble glade for initiativet fra Nordstrand Vel. Styret møtte også med Stian Haraldsen og Steinar Wulfsberg-Gamre fra Nordstrand Høyre om alternativer til beboerparkering som for eksempel parkeringsforbud i de veier som er mest aktuelle. Viktige spørsmål for vurdering av

beboerparkering er foruten hva det koster, hvilke gater det er aktuelt å innføre det i, og om man kan være sikre på at en «prøveordning» blir fulgt opp med grundig evaluering, og om det gjelder noen unntak. Debatten må følges videre i 2025.



Nordstrand togstasjon

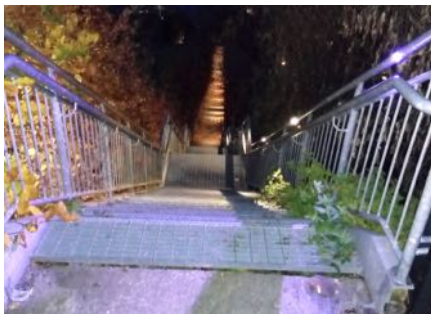
Stasjonen er planlagt oppgradert med en kostnadsramme på ufattelige 200 millioner kroner. Nordstrand Vel har kontakt mot Bane NOR for å forstå hvilke planer som skal gjennomføres og sikre at alle alternative tilgangsformer er vurdert. Nytt anlegg med tilpasning av plattform til nye tog-lengder er under planlegging med bygging i 2025.

Trappen mellom Vingolfveien og Nordstrandveien fikk et «løft» i 2024 ved at trinnene ble rettet opp og ved at en sperring ble satt opp med det formål å «senke farten» på brukerne av trappen idet de kommer ned til fotgjengerfeltet i Nordstrandveien. Styret i Nordstrand Vel har gjennom en årrekke vært en pådriver for en oppgradering, og håper trappen nå fungerer bra for brukerne.

Trapp mellom Nordstrandveien og Breidablikkveien - når fikk den lys?

Fellesutvalget for Vel i Bydel

Nordstrand har hatt lite kontakt i 2024, men styret planlegger initiativ i 2025 for samarbeide om blant annet å få lagt luftkabler i bakken samtidig som kommunen allikevel graver opp langs veier for å forbedre vann og annen infrastruktur. Kanskje kommer det også en kampanje for en felles dugnad mot de forhatte brunsneglene.



*Nordstrand
stasjon
1891*



Arrangementer

er en viktig del av Vellets engasjement - for alle generasjoner Nordstrandbeboere.

17.-mai -

en minnerik nasjonaldag i strålende vær

Dagen ble fylt med glede, samhold og tradisjon i et nydelig vær som satte en perfekt ramme for feiringen. Den startet på Agnes Thorsen Plass, hvor Petter Schjerven holdt en fantastisk og morsom tale som fikk hele publikumet til å le og klappe i begeistring. Hans ord var som alltid fylt med kjærighet for både grunnloven, nasjonen og dens innbyggere, og satte en positiv tone for resten av dagen.

Startproblemer for barnetoget

Barnetoget på Nordstrand Skole hadde litt utfordringer i starten. En feilparkert bil og en russebuss som ikke klarte å rygge skapte en liten forsinkelse, men etter litt manøvrering kom toget seg av gårde. Barna, kledd i sine fineste bunader og festdrakter, viftet med flagg og sang med stor entusiasme da toget endelig begynte å bevege seg.

Tradisjonsrike stopp og samlinger

Som tradisjonen tro stoppet barnetoget utenfor eldresenteret på Midtåsen. Der ble de eldre møtt med smil, sang fra barna, noe som alltid er et rørende øyeblikk både for de som bor der og dem som deltar i toget. Munkerud Skole møtte toget i Rosendalsveien, og Nordseter og Ljan kom inn i toget på Sæter, noe som gjorde toget enda lengre og mer imponerende.

Utfordringer underveis

Avslutningen på barnetoget bød også på litt utfordringer på grunn av parkerte biler og biler som kjørte mot toget i Breiens vei.



Kirke- og skolearrangementer

Etter barnetoget arrangerte menigheten en fin seremoni på Kirkebakken. Med vakre salmer og ettertanke, ble det en høytidelig stund hvor alle kunne reflektere over betydningen av nasjonaldagen. Deretter fortsatte feiringen på de forskjellige skolene. Her var det leker, konkurranser, kaker og is som ventet både store og små. Barna koste seg med sekkeløp, tau-trekking og andre tradisjonelle 17. Mai-aktiviteter, mens de voksne kunne nyte en kopp kaffe og hyggelige samtaler.

En dag fylt med glede

Alt i alt ble 17. Mai en strålende dag full av glede, fellesskap og tradisjon. Tross noen små utfordringer underveis, klarte alle å bidra til en vellykket feiring som vil bli husket lenge. Det gode været var som en gave, og satte en ekstra glans over en dag som allerede er en av årets høydepunkter for mange.



St. Hans

Søndag 23.juni var det på nytt tid for den tradisjonelle St.Hans-feiringen på Nordstrand Bad i regi av Nordstrand Vel.

Denne dagen i juni viste seg fra sin beste side, etter mye regn senest dagen før, og bidro til arrangementet var godt besøkt. Mange benyttet denne anledningen til å markere inngangen til sommerferien.



Som tidligere år var det ulike tilbud til små og store barn, da i form av krabbe-fisking, natursti med premiering, ballkast og godterier. Nytt av året var innleid DJ som spilte musikk for alle aldersgrupper.

I motsetning til tidligere år var det i år igjen tillatt med bålbrekking, og

dette bidro ytterligere til god stemning blant de mange fremmøtte.

Badetemperaturen var også helt upåklagelig denne juni-kvelden.

Velkommen tilbake til Nordstrand Bad St.Hans-aften 2025.



Halloween 31. oktober

Med nedgravde skjeletter og skumle spøkelser i trærne, med hekser og ekle flaggermus, var Paviljongen på Agnes Thorsens plass og området rundt for 12. gang pyntet og klar til å ta imot hundrevis av flotte utkledd barn i alle aldre på godtejakt.

Tradisjonen tro var det lysshow og skummel musikk, den store sorte gryten til Vellet var fylt med godterier og de mystiske glassene med ekle ting var på plass.

Besøket og engasjementet var stort, og vi kan trygt si at dette arrangementet som er åpent for alle fenger og har blitt en hyggelig tradisjon og et naturlig stoppested i løpet av kvelden.

Velaften 7. november

Rakfisk-aften i regi av Nordstrand Vel er viden kjent og har vært arrangert i over 10 år. Under myndig ledelse av Reidar og Astrid Dieserud, blir den beste rakfisk i Valdres rensert og dandert etter alle kunstens regler og servert til de fremmøtte medlemmer med gjester. I år ble arrangementet kun markedsført via sosiale medier – og ikke fysisk via Smånytt i postkassene. Dette fungerte meget bra og vi hadde tilnærmet fullt hus. Det ble en herlig aften med quiz, dans, musikalske innspill fra Pang-sjonistene og selvfølgelig masse god mat og drikke. Det var høy stemning og god prat rundt langbordene til langt på kveld.





Juleverksted

I noen fine timer lørdag formiddag den 30. november strømmet barn og barnebarn av Vellets medlemmer til Nordstrandhuset for å skape julepynt og gaver under kyndig ledelse av våre erfarne og kreative medlemmer. Dette er et årlig arrangement i regi av Nordstrand Vel, som blir lagt til formiddagen samme lørdag som det er julegrantenning på Sæter. Vi kjøper inn nye materialer og kommer med nye ideer år etter år. Med julemusikk i bakgrunnen og egen kafeteria med julekaker og varm drikke var det mange som ble lenge. Det var et bord for hver aktivitet, og et eget bord for å pakke inn pynt og gaver. Samle dine håpefulle mellom 7 og 13 år og så sees vi igjen i sees vi igjen i 2025!



Julegrantenningen på Sæter

ble gjennomført lørdag 30. november og torget var fullt av Nordstrands beboere. Nordstrand vel organiserte det hele med levering av juletre, anskaffelse av godteposer og gjennomføring av arrangementet. Nordstrand skolenes musikkorps spille innendørs i forkant av arrangementet. Utendørs bidro Nordstrand skolekor og Poprommets julekor. Arrangementet ble avsluttet med allsang av Deilig er Jorden.

Nissen kom selvsagt også med sine hjelpere og det ble utdelt totalt 650 godteposer.



Nærmiljøet

Agnes Thorsens plass

«Vår», kommunalt eide, park med vår paviljong, flaggstang, oppslagstavle og benker. Paviljongen har fått skilt om plassens navn, noe råte har blitt reparert. og heller fikset av Vellets gode hjelpere Sverre Samuelsen og Svein Pedersen. Tusen takk for hjelpen! Vi håper mange tar seg tid til å nyte utsikten både til og fra paviljongen.

Yoga på Sæterstranden

er populær. Jenny Vågane fra Fri Yoga ledet deltagere i alle aldre gjennom 16 tidlig-søndag morgentimer med stort sett aldeles praktfullt vær. Vi gleder oss til å starte opp vår-, sommer- og høst-sesongen 2025 på V ø l u n d badeplass. Det er nærmest ubegrenset med plass og vi ønsker alle yogaglade velkommen!



Badeplassene våre

Nordstrands beboere kan nyte godt av nærhet til våre flotte badeplasser **Nordstrands Bad og Sæterstranden**. Og Bymiljøetaten kjøper stadig opp nye strandeiendommer dere stranden frigies.

Benker

Ulefos-benkene våre er populære. De trenger årlig vedlikehold — nye planker, vask og beis. Noen steder må vi ta inn benkene om vinteren for at de ikke skal ødelegges ved av brøytebilen. Ta gjerne kontakt med oss hvis du har noen «forslag».

Kulturarenaen

fikk Vellets miljøpris for 2023. Les deres innlegg på side 31-33 og se mye spennende: nordstrandkulturarena.no



Skøytebanen på Skredderjordet

er en hjertesak også for Nordstrand Vel.



Da styret ble kjent med at Ljans Vel fikk avslag om driftsstøtte var vi bokstavelig talt raske på banen med støtteerklæring for bevaring av tilbudet, som for stor del er basert på frivillig innsats. Etablering og vedlikehold av skøyteisen på Skredderjordet er av stor betydning både for skolebarn og voksne —hverdager, helger og i ferier. Her møtes generasjoner og kulturer og familier og venner på tvers for felles aktiviteter fra tidlig morgen til sen kveld. Skøytebanen er helt unik i så måte, for her er det plass til både læring og lek i flere variasjoner samtidig. Nordstrand Vel var derfor også en av sponsorene til etablering av varmestua der. Nordstrand Vel viste til at det er grenser for hva sterke, frivillige ressurser kan klare uten bydelens hjelp. Bortsett fra skolenes lekeplasser er vel skøytebanen på Skredderjordet det eneste virkelige samlingspunkt for barn, ungdom og voksne i vårt område på vinteren. Nordstrand Vel anmodet derfor på det sterkeste om at Bydelsutvalget fatter strakstiltak om støtte til etablering av is i november/desember før snøen kommer. Det endte godt for vårsesongen 2025, men Nordstrand Vel følger opp også for høstsesongen og kommende år.

Miljøprisen

Nordstrand Vels miljøpris for 2023 gikk til Nordstrand Kulturarena AS.

Se mer på omslaget og sidene 30 + 32-34.

Kontingenten

Årsmøtet støttet styrets forslag om uendret **kontingent for 2025:**

- **kr. 300** for hovedmedlemmer
- **kr. 50** for husstandsmedlemmer
- **kr. 100** for medlemmer i større sameier og borettslag.

Takk

2024 ble et spesielt godt år med tanke på styrets samarbeidsånd og initiativ til nye måter å gjøre ting på, samtidig som vi ivaretar langvarige tradisjoner. Vi har god orden og oversikt over både eiendommer og utstyr, og samarbeidet med styrene i våre heleide datterselskaper Åsdalsveien 13 B AS og Nordstrand Velhus AS og driftsleder er svært godt. Selv om denne årsberetningen blir distribuert med Posten, så ønsker styret å fortsette det gode samarbeidet med våre Rodeforstandere som kjenner hvert lokalmiljø aller best. Vi gleder oss også til å fortsette samarbeidet med våre frivillige hjelpere som er uvurderlige for Nordstrand Vel.



*Bjørn Engen, Bjørn H Roksvold,
Lise Bache-Mathisen, Miriam Eng, Tone Jakobsen,
Carl Terje Lippestad, Håvard Martinsen, Heidi Aasheim,
Siv Anette Hagen, Hilde Aasheim*



Orientering fra styret om driften i 2024 for

Nordstrand Velhus AS

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har selskapets styre bestått av følgende personer:

Styreleder: Olav Dalen Zahl.

Styremedlemmer: Jarle Abelson, Lise Bache-Mathiesen, John Christian Forester og Christian Roscher-Nielsen.

Valgkomiteen har i perioden bestått av: Leder: Eli Tangen. Medlemmer: Harriet Brevig og Madeleine Svensson.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SELSKAPET – FORRETNINGSFØRSEL

Selskapets virksomhet er knyttet til drift, utleie samt utvikling av de egneide eiendommene Nordstrandhuset (forsamlingslokaler) i Nordstrandveien 30 og Ekebergveien 228 C (næringsseksjonen), begge lokalisert på Nordstrand i Oslo. I tillegg eier selskapet Åsdalsveien 13 B AS som er eier av eiendommen Åsdalsveien 13 B på Nordstrand. Nordstrand Velhus AS eier også 10 parkeringsplasser eiet gjennom Ekebergveien 228 - Parkeringssameie.

Aksjekapitalen utgjør NOK 500.000.- fordelt på 500 aksjer - hver pålydende NOK 1.000.-. Nordstrand Vel eier samtlige aksjer. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret med orgnr 835 490 742.

Ved utgangen av regnskapsåret hadde selskapet en mannlig ansatt samt en kvinnelig vikar. Styret har, ut ifra en vurdering av antall ansatte og stillingskategori, ikke funnet det

nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling. Selskapet følger arbeidsmiljøvernloven og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Regnskapsførselen blir ivaretatt av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapets revisor er Otterstads Revisjonskontor A/S.

CSR-Norge v/Helge Ådlandsvik ivaretar den tekniske drift og forvaltning av Ekebergveien 228 C (og nabo-eiendommen Ekebergveien 228 B under en tidligere inngått fellesavtale). Newsec Basale Næringsmegling AS bistår selskapet ved utleie av lokaler i Ekebergveien 228 C - dog med bistand fra enkeltpersoner i styret vedrørende visninger, befaringer m.m.

3. NÆRMERE OM SELSKAP/ ENHETER SOM INNGÅR I SELSKAPET

I Ekebergveien 228 C eier selskapet arealene i 1. - 3. etasje (med unntak av leiligheten i 3. etasje) samt mesteparten av arealene i kjelleren. Arealene selskapet eier, er arealer knyttet til næringsvirksomhet. Disse inngår i **Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 C**, som består av 6 seksjoner, hvorav selskapet eier seksjon 1 som utgjør en sameierbrøk på 1134/1647. De øvrige 5 seksjonene er leiligheter (1 leilighet i 3. etasje og 4 leiligheter i 4. etasje). Styret i Sameiet består av *Olav Dalen Zahl (styreleder), Anne Grete Solstad samt Volker M. Seyffert*. OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen for Sameiet, mens BDO AS er Sameiets revisor.



For best mulig å ta vare på selve driften av Torget, etablerte eierne av eiendommene grensende til Torget i 2017 **Foreningen Sæter Torg**. Nåværende eiere er Ekebergveien 228 B AS (32 %), Ragde Eiendom AS (60 %) og Nordstrand Velhus AS (8 %). Den daglige driften av Torget ivaretas og ledes av Foreningens styre ("**Torgstyret**").

Christian Roscher-Nielsen representerer Nordstrand Velhus AS i Torgstyret.

I 2010 ble Nordstrand Vel kontaktet av styret i Nordstrand kvinne- og familieforening om kjøp/overtagelse av eiendommen Åsdalsveien 13 B. Bakgrunnen for henvendelsen var at foreningen ønsket å sikre at verdiene som ligger i eiendommen skulle komme barn og ungdom på Nordstrand til gode, dersom grunnlaget for barnehage ikke lenger var til stede. Ønsket om at verdiene skulle sikres for barn og ungdom, ble trygget gjennom et avsnitt i vedtektene til det nye selskapet;

«Ved oppløsning tilfaller selskapets opparbeidede kapital utover innbetalt egenkapital barne- og ungdomsarbeid på Nordstrand».

Nordstrand Velhus AS kjøpte eiendommen for en symbolsk sum, og den 19. juni 2012 kunne styret i det nyopprettede heleide selskapet **Åsdalsveien 13 B AS**, som ny eier av eiendommen, avholde sitt første styremøte. Siden da har eiendommen vært utleid til Eplekneika Barnehage SA.

Styret i selskapet har for perioden 2024/25 bestått av Jarle Abelson (styreleder) samt Lise Bache-Mathiesen, Bjørn Engen, Rikke Kristiansen, Tore Titland og Hanne Heger (styremedlemmer). Videre er Olav Dalen Zahl og Steffan Gabriel Patroi varamedlemmer.

OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen, mens Otterstads Revisjonskontor A/S er selskapets revisor.

Åsdalsveien 13 B AS har skattefritak som følge av at det ikke skal utbetales utbytte, da alle inntekter skal tilbakeføres til drift og vedlikehold.

Nordstrand Velhus AS eier 10 parkeringsplasser i gnr. 183, bnr. 119, Oslo, som er naboeiendommen til Ekebergveien 228 C. Naboeiendommen er organisert som **Sameiet Sæter Torg**. Parkeringsplassene er organisert gjennom **Ekebergveien 228 - Parkeringssameie**, som totalt eier 42 plasser i to seksjoner i naboeiendommen i henholdsvis 1. og 2. etasje under bakkeplan. Ekebergveien 228 - Parkeringssameie er følgelig delt opp i 42 eierandeler, en for hver parkeringsplass som inngår i naboeiendommen. Denne er organisert som **Sameiet Sæter Torg**. Styret i Parkeringssameiet består av Vegard Netland Martinsen (styreleder) samt Reidar Jørgen Husmo og Olav Dalen Zahl (styremedlemmer). OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen.

4. REGNSKAPET FOR 2024

Årets resultat ble et underskudd stort NOK 16.826.- (overskudd NOK 162.152.- i 2023). Resultatet foreslås disponert ved at - NOK 16.826.- overføres til opptjent egenkapital. Langsiktig bankgjeld er i løpet av fjoråret nedbetalt med NOK 939.548.-. Driften av Nordstrandhuset, som inngår i regnskapet, viser et underskudd stort NOK 114.295.- (underskudd stort NOK 790.585.- i 2023).

Inntektene for utleie av Nordstrandhuset fortsatte å øke i 2024. For Ekebergveien 228 C ble det i fjor et visst inntektsbortfall som følge av et leietagerbytte for lokaler i 1. etg., noe som medførte at det ikke kunne faktureres fulle leieinntekter for de aktuelle lokalene før fra august i fjor (jfr. omtalen om dette i styrets driftsorientering for 2023). Videre har det vært noe inntektsbortfall som følge av leietagerendringer for enkelte andre



lokaler. Av kostnadene regnskapet er belastet med, gjelder NOK 40.000.- felleskostnader som ikke kunne fordeles ut pga. leietagerskiftet og dermed ikke full overlapp i forhold til ny leietager. Videre er regnskapet belastet med NOK 55.082.- for selskapet sin andel av reparasjoner knyttet til en lekkasjesak i Ekebergveien 228 C samt NOK 59.177.- som utgjør selskapets andel av kostnadene forsikringen ikke dekket knyttet til synkehullsaken (se senere omtale). Som i tidligere år, har styret valgt å fortsette oppgraderings-/vedlikeholdsarbeider knyttet til Nordstrandhuset.

Totalkapitalen var ved årets utgang NOK 23.468.913.- (NOK 24.822.072.- i 2023). Bokført egenkapital pr. 31. desember 2024 var NOK 2.649.645.- (NOK 2.666.471.- pr. samme tidspunkt i 2023), hvilket utgjør en egenkapitalandel på 11,3 % (10,7%). Regnskapet føres etter NGAAP-metoden som bl.a. innebærer at verdiendringer knyttet til eiendommene ikke blir resultatført. Selskapets eiendommer er derfor bokført til historisk kost med fradrag av de akkumulerte årlige avskrivninger. Takster foretatt i 2018 viser at det foreligger betydelige merverdier i selskapets eiendomsmasse i forhold til de regnskapsmessig bokførte verdier.



OBOS Banken er selskapets bankforbindelse. Basert på styrets beslutning ved årsskiftet 2015/2016, ble halvparten av daværende samlet lånesum bundet til en rentesats på 4,35% p.a. for 10 år. Dette lånet var nedbetalt til NOK 9.049.281.- pr. 31. desember 2024. Den nominelle rentesatsen for lånet som løper med flytende rente, til rest NOK 10.831.938.- ved årsskiftet, er p.t. 7,1 % p.a. Styret har en forventning om at denne kan bli redusert noe utover i 2025.

Selskapets virksomhet forurenser det ytre miljøet i svært begrenset grad. I Nordstrandhuset er bergvarmeanlegget, som ble installert for flere år tilbake som erstatning for oljefyrkjelen, hovedkilden for oppvarmingen av bygget.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

5. STYRETS ARBEID

Styret har i 2024 avholdt 20 styremøter. Videre har huskomite-medlemmet, som ikke er styremedlem, også deltatt i styremøtene.



I Ekebergveien 228 C har det i løpet av fjoråret vært leietagerbytte for to av butikk-lokalene vendt ut mot torget. Alle lokaler og parkeringsplasser er i skrivende stund utleide. Styret har videre fått utført diverse ombygginger/påkostninger knyttet til et leieforhold for å få de aktuelle lokalene godkjent til nåværende bruk. Disse arbeidene er gjennomført og nødvendig godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten er mottatt.

Det er tidligere blitt foretatt en utredning og innhenting av pristilbud vedrørende en mulig installasjon av et bergvarmeanlegg for oppvarming av eiendommene Ekebergveien 228 B og C. Dette ble, pga. investeringens størrelse og tilsynelatende manglende økonomisk gevinst av et slikt tiltak, nedstemt av det daværende styret



for Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B. Styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 C i samarbeide med styret i Nordstrand Velhus AS, vurderer nå muligheten for et alternativt oppvarmingsopplegg i form av et varmepumpeanlegg. Dersom dette skulle vise seg å være et økonomisk interessant alternativ i tillegg til å medføre en miljøgevinst samt å være teknisk gjennomførbart, vil dette bli presentert for styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B for et eventuelt videre felles samarbeide om et slikt prosjekt.

Tidlig i fjor høst ble det oppdaget lekkasje i overgangen tak/yttervegg hos tannlegen i 3. etasje fasade øst. Dette knyttet seg til balkongen tilhørende leiligheten i 4. etasje. De nødvendige tiltak og utbedringsarbeider knyttet til denne problematikken ble gjennomført og avsluttet i fjor høst.

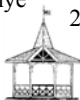
Fortsatt gjenstår det å få løst, som omtalt i styrets tidligere driftsorienteringer, det siste forholdet knyttet til å få bragt alt i orden etter utbyggingen av eiendommen, nemlig kommunens overtagelse av vendehammeren i Kittel-Nielsens vei. Denne bekostet Fagerstad Utvikling AS og Nordstrand Velhus AS som grunneiere i sin tid opparbeidelsen av, herunder etableringen av et fordrøyningsmagasin for mottak av overvann. Alle arbeider er for lengst avsluttet. Dette arbeidet og senere avståelse av den aktuelle grunnen til kommunen, var en av flere forutsetninger Oslo kommune stilte for å gi tillatelse til utbyggingen av Ekebergveien 228 B (eiet på daværende tidspunkt av Ekebergveien 228 B AS) og Ekebergveien 228 C (eiet på daværende tidspunkt av Nordstrand Velhus AS) samt Nordstrandveien 40 – 46 (eiet på daværende tidspunkt av Fagerstad Utvikling AS).

Imidlertid har kommunen med sine ulike, noe uforståelige handlinger og stadig nye

krav, forsinket overtagelsesprosessen vesentlig. Advokatfirmaet CMS-Kluge er engasjert til å ivareta Ekebergveien 228 B AS, Sameiet Sæter Torg/Fagerstad Utvikling AS samt Nordstrand Velhus AS sine interesser i denne saken. Et av forholdene som må formaliseres, er hvilke forpliktelser partene må påta seg overfor kommunen vedrørende at anlegget for avrenning overvann fungerer. Videre må partene komme til enighet med Oslo kommune om på hvilken måte de nødvendige avtaler skal inngås med juridisk bindende virkning.

Som omtalt i styrets driftsorientering for 2023, ble det oppdaget et synkehull ved rullstolrampen utenfor Ekebergveien 228 B mot Ekebergveien. Alt tydet på at årsaken var et brudd på vannledningen som forsyner både Ekebergveien 228 B og C med vann, noe som også viste seg å være tilfellet etter at utbedringsarbeidene og skadeårsaken var blitt lokalisert. De nødvendige utbedringsarbeidene ble utført i løpet av 1. halvår 2024. Etter en viss diskusjon med styret i B-Sameiet knyttet til hvilken andel av de totale kostnadene knyttet til disse arbeidene C-Sameiet skulle dekke, fikk styret i C-Sameiet til slutt gjennomslag for at C-Sameiets andel skulle følge hovedregelen for fordeling av kostnader mellom de to sameiene. Dette medførte at B-Sameiet dekket 60% av de totale kostnadene, mens C-Sameiet dekket 40%.

Det har vært begge sameie-styrenes sin oppfatning av denne skaden skulle dekkes av gjeldende forsikringer. Dette ble imidlertid i første omgang avvist av B-Sameiets forsikringsselskap, med begrunnelse i vannrørenes alder. Styret i B-Sameiet arbeidet derfor videre med denne saken. Dette resulterte til slutt i at forsikringsselskapet gikk med på drøyt 72% netto dekning. Dette medførte at C-Sameiet i fjor fikk refundert NOK 192.918,80 av de tidligere betalte NOK 267.200.- knyttet til denne saken. Styret er



tilfreds med dette oppgjøret. Den delen av totalkostnaden som ikke ble dekket av forsikringen, knytter seg til kostnadene for en fornying av hovedvannledningen i kjelleren i B-bygget – et tiltak både styret i B- og C-Sameiet vurderte som fornuftig å få utført samtidig med de øvrige pågående arbeidene knyttet til hovedvannledningen.

Styret i Nordstrand Velhus AS har sterkt fokus på at selskapets eiendommer skal fremstå i god stand og således at nødvendige vedlikeholdsarbeider løpende utføres. Det samme fokuset har styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 C. Styret i C-Sameiet legger derfor opp til i samarbeide med styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B, å utarbeide en felles 10 års-vedlikeholdsplan for de to byggene. Det vil bli innhentet faglig ekspertise til å utarbeide en slik plan.

Som omtalt i driftsorienteringen for 2023, medførte ekstremsværet «Hans» i 2022 store utfordringer knyttet til vanninntrenging i området ved kulverten. Kulverten er anlagt fra kjelleren i Ekebergveien 228 C og inn til U2 i Sameiet Sæter Torgs parkeringskjeller.

Kulverten benyttes av de som eier/leier parkeringsplassene som inngår i **Ekebergveien 228 – Parkeringssameie** (hvor selskapet eier 10 av totalt 42 plasser, jfr. tidligere omtale i denne beretningen). Det er dette sameiet som har vedlikeholdsansvaret for kulverten. Etter flere utredninger og gjennomgang av mulig(e) årsak(er) til vanninntrengingsproblematikken, ble det i Ekebergveien 228 – Parkeringssameie sitt årsmøte den 25. november 2024 fattet et vedtak knyttet til de tiltak som ble vurdert som nødvendige å utføre for å redusere risikoen for fremtidige lignede tilfeller.

Tiltakende er blitt utført for noen få uker siden. Disse knytter seg til en utvidelse av rist/pumpekummen samt ny

automatikk og bedre slangeløsning. Denne er også alarmert og vil følgelig gi melding ved strømbrydd og høy vannføring. Videre er det installert en ny lensepumpe som en backup.

Driften av **Sæter Torg** har forløpt normalt i 2024. Fortsatt fungerer Torget som det tiltenkte naturlige samlingspunktet på Sæter. Torgstyret registrerer samtidig at Sæter-krysset og særlig Torget, har fått mye positiv omtale de senere år i ulike fora som et vellykket utviklingsprosjekt. Torgstyret har det siste året hatt særlig fokus på å følge opp at de ulike serveringsvirksomhetene ikke beslaglegger fellesarealer samt at disse også følger de tidligere vedtatte retningslinjene for estetikk som gjelder for torget. Dette gjelder særlig til hvilke type ute-dekorasjoner som potter/krukker og grønt-dekorasjoner den enkelte leietager kan plassere på sine utearealer mot torget.



I **Nordstrandhuset** er Pawel Jablonski driftsleder/vaktmester.

Utleievirksomheten har i 2024 fortsatt vist en positiv vekst – særlig sammenlignet med situasjonen for noen få år tilbake. Ordningen med at all fakturering av husleie utføres eksternt for å få en bedre kontroll og hyppigere oppfølging av alle inngåtte leieforhold i forhold til betaling for disse, har fungert meget tilfredsstillende. Andelen av faste leietagere er fortsatt stabilt høyt, selv om Rotary med virkning fra i år har flyttet all sin møtevirksomhet til lokalene i det nye Seniorsenteret. Huskomiteen har derfor arbeidet med og fått delvis på plass, andre



leietagere for de aktuelle tidspunktene Rotary leide lokaler. Dette gjelder i først rekke Nordstrand Musikkselskaps kor, som nå har valgt å gjennomføre sine øvelser i Nordstrandhuset.

Til å ivareta viktige oppgaver knyttet til driften av huset har driftslederen hatt støtte av en huskomité bestående av *Jarle Abelson (leder)*, *Lise Bache-Mathiesen* og *Andrine Aas Gøbel*. I tillegg til de faste arrangementer/leieforhold (forskjellige lokale foreninger, dans og andre aktiviteter) og også engangs-leieforhold som har funnet sted på hverdagene (som f.eks. minnestunder), har det i helgene vært utleieforhold knyttet i all vesentlighet til brylluper, fødselsdager, dåpsselskap og andre festligheter.

Også i 2024 har styret valgt å ha et sterkt fokus på å foreta nødvendige oppgraderingsarbeider. Innvendig har dette har dels bestått i løpende forefallende mindre vedlikeholdsarbeider/reparasjoner samt noen større arbeider. Således er begge garderobene i kjelleren blitt pusset opp og alle radiatorene i Storsalen er blitt byttet ut mot nye radiatorer med tidsriktig design. Oppvaskmaskinene i begge kjøkkenene er byttet, og det egendesignede bestikket huset har fra Porsgrund Porselensfabrikk er blitt supplert og økt i antall deler/type deler.

Utvendig er inngangs-trappen til Midtsalen/Peisestuen blitt renoveret, da skiferen var skadet og lå løs. Det er kjøpt inn nye utemøbler fra Ulefos Jernværk (benker og bord) til glede for leietakere som leier huset i særlig vår- og sommersesongen.

I området mot stikkveien til Nordstrandveien 28 er parkeringsplassen/området utenfor inngangspartiet til kjellerlokalene blitt planert og deretter asfaltert. Videre er det blitt satt opp en støttemur av stein i området bak avfallscontainerne. Dette for å så vel sikre deler av uteområdet utenfor

Midtsalen bedre samt også forskjønne denne delen av eiendommen. Styret arbeider videre med å finne en løsning hvor et passende gjerde settes opp på toppen av støttemuren.

Søndag 7. april 2024 arrangerte



Huskomiteen sammen med firmaet «**Tabletales**», en selskapsmesse i Nordstrandhuset.

Utsillere var virksomheter innen bl.a. blomster-dekorasjon, kaker, catering, utleie til bryllup, og klær. Dette er virksomheter som husets leietagere har glede av. I tillegg var det en stand for Nordstrand-huset der Nordstrandhusets mange muligheter ved leie ble vist. Arrangementet hadde mellom 200-300 besøkende innom, som alle fikk både se og smake på utstillernes tilbud. Ny messe planlegges også gjennomført i år.

Også i 2025 tas det sikte på å iverksette enkelte oppgraderings-/vedlikeholdsarbeider. Et av de tiltakene som anses som viktigst nå å få utført, er oppstart av en rehabilitering av leiligheten som driftsleder benytter, hvor ingen større vedlikeholdsarbeider er blitt utført i løpet av de par siste tiårene.

Som nærmere omtalt i driftsorienteringen for 2023, driftes Nordstrandhuset basert på mandatet/føringene som ble gitt i 1988 av Årsmøtet i Vellet: Huset, som ble kjøpt i 1985 av Nordstrand Menighet, skulle fortsatt være på Vellets hender til beste for privatpersoner i området samt lokale foreninger og organisasjoner. Dette innebar bl.a. at driften av forretningsgården på Sæter kunne bidra til de ulike standardhevinger og det nødvendige vedlikeholdet. Imidlertid er styret alltid bevisst på at de ulike standardhevinger som blir utført over tid, bør gi utslag i økt leie/flere leieforhold som følge av at lokalenes attraktivitet øker.





Åsdalsveien 13 B AS omsatte i 2024 for NOK 264.035.- (NOK 252.000.- i 2023). Årsresultatet ble underskudd stort NOK 14.866.- (underskudd stort NOK 489.430.- i 2023). Den bokførte egenkapitalen i selskapet var ved årsskiftet negativ med NOK 553.842.- (negativ med NOK 538.976.- i 2023), mens totalkapitalen utgjorde NOK 336.773.- (NOK 413.820.- i 2023). Eiendelene i selskapet, deriblant bygget, er bokført til opprinnelige priser. Bygget er følgelig bokført til NOK 141.831.-. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av lignende eiendommer i området gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendom er vesentlig høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Eiendommen blir holdt godt vedlike, og det er stadig små-arbeider som blir løpende utført. I 2023 ble det også gjennomført et større vedlikeholdsprosjekt, da alle vinduer ble byttet i løpet av sommeren. I 2024 ble lokalene oppgradert med nytt gulv og varmekabler i et av rommene.

For 2025 er det planlagt en oppgradering av brannvarslingsanlegget.

Fullmakten som ble gitt i 2009 fra Generalforsamlingen samt Årsmøtet i Nordstrand Vel vedrørende å kunne forplikte Nordstrand Velhus AS med inntil MNOK 10 i forbindelse med deltagelse i

kjøp og/eller utvikling av nærliggende eiendommer til selskapets eiendom Ekebergveien 228 C, har styret foreløpig ikke benyttet seg av. Dette som følge av at alle ressurser fortsatt er blitt lagt i driften og utviklingen av eksisterende eiendomsmasse.

6. UTSIKTENE FOR 2025

Landet er fortsatt inne i en periode med usikre og økonomisk krevende tider. Etter styrets vurdering antas likevel inntektene for 2025 å kunne ende opp på et nivå opp mot 2024-inntektene. Dog kan en eventuell forsterkning av en økonomisk nedtur medføre svikt i leieinntektene for eiendommene. Utover dette vil resultatet bl.a. være avhengig av hvilke rehabiliteringsarbeider styret beslutter å iverksette.

Styret følger som for tidligere år situasjonen nøye, og vil iverksette de tiltak som måtte anses som nødvendige for å begrense mest mulig de mulige negative effekter en uønsket situasjon kan medføre for selskapets drift.

Nordstrand, den 31. desember
2024 / 3. mars 2025

Olav Dalen Zahl

Lise Bache-Mathiesen

John Christian Forester

Christian Roscher-Nielsen

Jarle Abelson

Nordstrand Velhus AS

