



Nordstrand Vel

STIFTET 24. MARS 1892

Styrets beretning

Styret

Styret har i perioden mai 2023 – mars 2024 avholdt 10 styremøter i tillegg til årsmøtet, befaringer og møter med beboere, dugnader og forskjellige arrangementer. I tillegg til de formelle møtene har styrets medlemmer hatt hyppig kontakt om aktuelle saker som vi engasjerer oss i. Det sittende styret fungert meget godt og har en fin blanding av erfarne og nye med spredt alder og god kjønnsfordeling. Styret skulle gjerne ha tatt tak i mange nye initiativ, men har begrenset med fritid til å gjennomføre alt vi skulle ønske. Hovedsaker gjennom året har vært arrangementer og overgang til nytt medlemssystem, samt fortaussaker innen Vellets område. For kommende år ser vi det blir nødvendig å følge nøye med på varslet utbygging rundt Sæterkrysset både reguleringsmessig og trafikkmessig. Styrearbeidet i Nordstrand Vel er både givende og krevende, og vi håper våre medlemmer er fornøye med innsatsen vi legger ned.



Styrets beretning

Årsmøtet

Vellets 131. årsmøte ble avholdt på Nordstrandhuset den 20. april 2023. Referatet fra Årsmøtet er inntatt som bilag i denne beretningen – se side 27-29.

Medlemmer

Nordstrand Vel er en av Norges største velforeninger. Foreningen har god økonomi og en stor eiendomsmasse som du kan lese mer om i beretningen fra vårt heleide datterselskap Nordstrand Velhus AS. I 2023 har styrets medlemmer nedlagt et omfattende arbeide med å klargjøre medlemsregister og rutiner for integrasjon med Styreweb. Se egen sak om dette. Vi er svært interessert i forslag fra medlemmene våre om hvordan vi kan få enda flere medlemmer.

Vellet tar i bruk medlemssystemet StyreWeb.

Etter å ha hatt det samme effektive medlemssystemet i flere tiår må vi nå av både tekniske og sikkerhetsmessige årsaker (GDPR) ta i bruk et nytt medlems-system.



Njål Hallre har i flere ti-år gjort en fantastisk jobb med å sørge for vedlikehold av medlemssystemet, informasjonsutsendelser og fakturering. Vi takker ham for det.

Norges Vel har inngått en avtale med StyreWeb på vegne av alle sine medlemmer og vi i Nordstrand Vel har besluttet å knytte oss til denne avtalen og ta i bruk StyreWeb både som medlemsregister og økonomisystem.

Vi har kjørt tester gjennom 2023 og legger i disse dager over vår medlemsinformasjon til StyreWeb. Vi arbeider tett med StyreWeb for at omleggingen skal gå så smertefritt som mulig, men ber samtidig om forståelse for at vi kan snuble litt i starten.

Vi vil samtidig endre våre faktureringsrutiner ved bl.a å ta i bruk efaktura. Dette vil gjøre det enklere for våre medlemmer å betale kontingenten, Vellet vil spare penger og sammen sparer vi miljøet.

StyreWeb har også en klientløsning, Gnist, som gjør at hvert enkelt medlem kan, hvis ønskelig, få informasjon og holde sine egne opplysninger oppdatert. Gnist er tilgjengelig på mobiltelefon, nettbrett og PC/Mac.

StyreWeb tilbyr også andre løsninger til vår drift som vi løpende vurderer. Alt dette for å gjøre driften så personuavhengig og sikker som mulig.

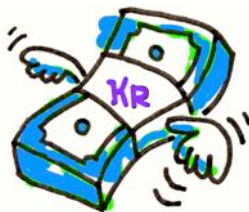
Vellets økonomi

Vellets inntekter i 2023 bestod som tidligere år primært på innbetalinger av kontingenter fra medlemsmassen. Antallet betalende medlemmer i 2023 er dessverre stadig litt synkende og styret har fullt fokus på å snu denne trenden. Vi har endret regnskapspraksis i 2023 og har nå en egen post med andre inntekter. Her kommer bl.a. et utbytte fra datterselskapet Nordstrand Velhus AS med kr 100.000

samt MVA refusjon på ca kr 36.000 og inntekt Velaften med ca kr 17.000. Inntektssiden er et solid utgangspunkt for bidrag til ulike aktiviteter, prosjekter og arrangementer til glede for lokalmiljøet.

2023 har igjen gitt oss mulighet for avholdelse av de mange ulike tradisjonelle aktivitetene som vellet bidrar til, dvs 17.mai, St.Hans-feiring, Rakefiskaften, Halloween, julegrantenning, juleverksted osv.

Vellet gikk med et overskudd på snau kr 100.000 i 2023.



Regnskapet i Vellet baserer seg på kontantprinsippet. Imidlertid er det uunngåelig at fakturaer basert på kostnader sent på året, mottas neste regnskapsår. Vi vil fra nå kostnadsføre slike kostnader på riktig regnskapsår og kontere kostnaden på en balansekonto. Det samme gjøres med evt inntektsbilag. Vi legger nå om våre datasystem slik at medlemsregister og regnskap er på samme plattform. Dette vil gi en bedre og mer nøyaktig oversikt over medlemstall og restanser, samt at regnskapet skal bli mer detaljert. Dette vil gjelde fra inneværende år og bli synlig i neste års Årsmelding.

Vi har også i 2023 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

VIRKSOMHETEN / ORGANISERING

Nordstrand Velhus AS er et selskap heleid av Nordstrand Vel. Selskapets aksjekapital utgjør NOK 500.000 fordelt på 500 aksjer, hver pålydende NOK 1.000. Styret i Nordstrand Vel er selskapets generalforsamling. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 835 490 742.

AS-et eier **Nordstrandhuset** (Nordstrandveien 30) og næringsdelen av **Ekebergveien 228 C** samt datterselskapet **Åsdalsveien 13 B AS** som eier eiendommen **Åsdalsveien 13 B**. Videre eier selskapet 10 parkeringsplasser gjennom **Ekebergveien 228 – Parkeringssameie**. Selskapets virksomhet er således knyttet til drift, utleie samt utvikling av disse eiendommene.



Styret i Nordstrand Velhus AS har i perioden bestått av *Olav Dalen Zahl* (styreleder) og styremedlemmene *Jarle Abelson*, *Lise Bache-Mathiesen*, *John Christian Forester* og *Christian Roscher-Nielsen*. Styret har i 2023 avholdt 21 styremøter.

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 arbeidsmiljøloven og tilstreber et godt arbeidsmiljø.



Regnskapsførselen for selskapet blir ivaretatt av OBOS Eiendoms-forvaltning AS.

OBOS Banken AS er selskapets bankforbindelse, mens Otterstads Revisjonskontor AS er revisor.

Nordstrand Velhus AS har for tiden ingen pågående **forsknings** eller utviklingsaktiviteter.

NORDSTRANDHUSET



Her er *Pawel Jablonski* driftsleder/vaktmester. 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* (som også har møtt i styremøtene).

EKEBERGVEIEN 228 C

Her 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. Styret i Sameiet består av *Olav Dalen Zahl* (styreleder), *Anne Grete Solstad* samt *Volker M. Seyffert* (representant for eierne av leilighetene i bygget; 1 leilighet i 3. etasje og 4 leiligheter i 4. etasje). OBOS

Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen for Sameiet, mens BDO AS er Sameiets revisor.

CSR-Norge v/*Helge Ådlandsvik* ivaretar den tekniske drift og forvaltning av Ekebergveien 228 C (og naboeiendommen Ekebergveien 228 B under en tidligere inngått fellesavtale).

Newsec Basale Næringsmegling AS v/*Marianne Nielsen-Landvik* bistår selskapet ved utleie av lokaler i Ekebergveien 228 C - dog med bistand fra enkeltpersoner i styret vedrørende visninger, befaringer m.m.



EKEBERGVEIEN 228 PARKERINGSSAMEIE

eier totalt 42 plasser i to seksjoner i gnr. 183, bnr. 119, som er naboeiendommen til Ekebergveien 228 C. Naboeiendommen er organisert som **Sameiet Sæter Torg**. Parkeringsplassene er lokalisert i henholdsvis 1. og 2. etasje under bakkeplan. Parkeringssameiet er oppdelt i 42 eierandeler, en for hver parkeringsplass som inngår i parkeringssameiet. Styret i Parkeringssameiet består av *Andrea Ansnes* (styreleder), *Reidar Jørgen Husmo* samt *Olav Dalen Zahl*.

OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen.

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 av torget er Ekeberveien 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.

ÅSDALSVEIEN 13 B



I 2010 ble Nordstrand Vel kontaktet av styret i Nordstrand kvinne- og familieforbund om kjøp/overtagelse av **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. Aksjekapitalen i Åsdalsveien 13 B AS utgjør NOK 100.000.

Styret i selskapet har for perioden 2023/24 bestått av *Jarle Abelson* (styreleder), *Lise Bache-Mathiesen*, *Bjørn Engen*,



Rikke Kristiansen, Tore Stønrum og Lars Tovik (styremedlemmer), *Olav Dalen Zahl* og *Kent Melleby* (varamedlemmer). OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen, mens Otterstads Revisjonskontor AS er selskapets revisor. Styret har hatt fire styremøtet i løpet av året.

REGNSKAP/ØKONOMI

Årets resultat ble et overskudd stort 162.152 (overskudd NOK 260.374 i 2022). Resultatet foreslås disponert ved at NOK 162.152 overføres til opptjent egenkapital. Selv om langsiktig gjeld er nedbetalt med NOK 1.447.461 i løpet av fjoråret, økte rentekostnadene med NOK 224.586. Dette som følge av de hyppige renteøkningene for den delen av gjelden som løper til flytende rente. Driften av Nordstrandhuset viser et underskudd stort NOK 790.585 (underskudd NOK 651.994 i 2022). Vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider utført i Nordstrandhuset i 2023 beløp seg i fjor til ca. NOK 950.000.

Totalkapitalen ved årets utgang var MNOK 24.822.072 (NOK 25.606.183 i 2022). Bokført egenkapital pr. 31. desember 2023 var NOK 2.666.471 (NOK 2.504.319), hvilket utgjør en egenkapitalandel på 10,7% (9,8%). 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.

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 9.317.962 pr. 31. desember 2023. Rentesatsen for det

flytende lånet, til rest NOK 11.502.805 ved årsskiftet, er med virkning fra den 1. februar 2024 p.t. 7,1% p.a.

Selskapets virksomhet forurenser det ytre miljøet i svært begrenset grad. I Nordstrandhuset er bergvarmeanlegget hovedkilden for oppvarmingen av bygget. Det tas sikte på å foreta en fornyet utredning vedrørende mulig installasjon av et bergvarmeanlegg for oppvarming av eiendommene Ekebergveien 228 B og C. I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

NORDSTRANDHUSET



Utleievirksomheten har i 2023 vist en sterk positiv vekst sammenlignet med de siste årene. Faktureringen av all husleie ble på starten av fjoråret satt ut eksternt for å få en bedre kontroll og hyppigere oppfølging av alle inngåtte leieforhold i forhold til betaling for disse. Andelen av faste leietagere er stabilt høyt.

I tillegg til de faste arrangementer/leieforhold (forskjellige lokale foreninger, dans og andre aktiviteter) og engangsleieforhold som har funnet sted på hverdagene (som f.eks. minnestunder), har det i helgene mest vært utleieforhold knyttet i til brylluper, fødselsdager, dåpsselskap og andre festligheter.

Styret har fortsatt oppgraderingsarbeidene i 2023. Således er det blitt laget og installert varevinduer i riktig



antikvarisk utførelse i Peisestuen samt i trappeoppgangen til kontoret/leiligheten i 2. etg. Videre er veggene i trappeoppgangen, veggene langs trappen ned til kjelleren hvor den lille garderoben befinner seg, samt gangrommet ved enden av trappen, blitt pusset opp og malt. Det samme har funnet sted i kontoret i 2. etg. Dugnader er utført, både på kontoret og oppgradering av loftsrommet til arkiv, samt planting av løk i hagen i fjor høst.

Som varslet i fjorårets driftsorientering, ble det i 2023 utført arbeider i området ved innkjørselen/utenfor Storsalen. Dette området er blitt opprustet for å utbedre skader/senkninger i grunnen (som følge av vanntilsig) samt at det er blitt etablert flere parkeringsplasser til høyre for Storsalen. Det aktuelle området er blitt asfaltert på nytt og rammet inn med kantstein. Dette er i tråd med den planen som for noen år siden ble utarbeidet av en landskapsarkitekt, og som omfatter hele hage-anlegget. Denne vil bli søkt realisert i sin helhet over tid.

For å forbedre adkomstveien for rullestolbrukere ble det samtidig utført arbeid knyttet til gangstien langs Storsalen og området på baksiden frem til inngangen til Midtsalen. I gangstien ble hellene fjernet og erstattet med asfalt og kantstein. Videre er hellene på baksiden frem til inngangen til Midtsalen blitt tatt opp og anlagt på nytt.

I forbindelse med ekstremværet «Hans» oppstod det vanninntrenging i hovedgarderoben. Dette er en forsikringssak. De nødvendige reparasjonsarbeider blir utført i disse dager.

Som nærmere omtalt i fjorårets driftsorientering, driftes Nordstrandhuset basert på mandatet/føringene som ble gitt i 1988 av Årsmøtet i Vellet: Huset, som Vellet kjøpte 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 over tid bør gi utslag i økt leie/flere leieforhold som følge av at lokalenes attraktivitet øker.

EKEBERGVEIEN 228 C

I bygget har det i løpet av det siste halvåret pågått en viss utskifting av leietagere som ikke lenger har ønsket å drive virksomhet på Sæter.



Selskapets største leietaker, Nordstrand Belysning AS, avviklet sin virksomhet ved utgangen av 2023. Lokalene er leiet ut til en interiørforretning som har planlagt å «åpne sine dører» på sensommeren. Leieinntektene for disse lokalene følger en viss opptrappingsplan fra den 1. april 2024 og frem til åpning. Således har selskapet ikke leieinntekter og heller ikke dekning for felleskostnadene for disse lokalene i 1. kvartal 2024.

Det blir videre leietagerbytte for lokalene til Saturnia Garn AS, som avvikler sin butikkvirksomhet våren 2024. Det vil ikke bli tap av leieinntekter for disse lokalene, da de er leiet ut til en klesforretning fra den dagen Saturnia Garn AS opphører sin butikkvirksomhet.

For særlig Nordstrand Belysning AS, har netthandelen vært en viktig årsak til eiers beslutning om å avvikle virksomheten. Mange av kundene har kommet for å beskue vareutvalget og deretter handlet på nettet til lavere priser.



Det er nå kommet til enighet med ny leietager vedrørende leie av et mindre lokale i bygget, hvor selskapet har leieinntekter fra tidligere leietager frem til midten av mai i 2024. Som følge av dette, er alle lokalene i skrivende stund leiet ut.

I høst var det flere innbruddsforsøk og et innbrudd hos en leietager. Alle fant sted ved bruk av hovedinngangen i Smuget. Da det har vært visse betenkeligheter hos enkelte av sameierne med bruk av kameraovervåking, har Sameiet i stedet forhandlet frem en avtale med Sikkerhetsgruppen om tyverialarm. Denne må den enkelte sameier/leietager eventuelt selv bekoste installeringen av samt betalingen av det årlige abonnementet.

Fortsatt gjenstår det å få løst det i fjorårets driftsorientering omtalte 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 fordrynningsmagasin 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.

De tre partene Sameiet Sæter Torg/ Fagerstad Utvikling AS, Ekebergveien 228 B AS og Nordstrand Velhus AS har

nylig gjort avtale om bruk av advokatfirmaet CMS-Kluge til å bistå i saken. Fagerstad Utvikling AS, på vegne av Sameiet Sæter Torg, har hittil benyttet dette advokatselskapet for å forsøke å løse denne saken. Et av forholdene som må formaliseres, er hvilke forpliktelser partene må påta seg overfor kommunen vedrørende at anlegget for avrenning og overvann fungerer. Videre må partene komme til enighet med Oslo kommune om på hvilken måte de nødvendige avtaler skal inngås med juridisk bindende virkning.

Ekstremværet «Hans» medførte at det oppsto 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.



Det er uklart om vanninntrengingen kun skjedde i kulverten eller også i parkeringskjelleren. Ett av styrets medlemmer, som har en meget relevant teknisk erfaring, har forsøkt å foreta en grundig kartlegging av mulige årsaker og tiltak for å forhindre lignende situasjoner. De berørte parter, Eierseksjonssameiene Ekebergveien 228 B og C samt Sameiet Sæter Torg, er alle involvert i dette arbeidet.



Hittil utførte tiltak er at pumpen i kulverten, som skal starte opp når vannet i grunnen når en viss høyde, er blitt gjennomgått teknisk for å sikre at den fungerer hvis lignende situasjoner skulle oppstå. (Det er uklart om den fungerte under den aktuelle hendelsen). Videre tas det sikte på å erstatte et tett kumlokk med en rist, samt at døren mellom kulverten og parkeringskjelleren vurderes skiftet ut med en ny dør som skal sikre at risikoen for vanninntrenging fra kulverten til parkeringskjelleren reduseres.

Før julen 2023, ble det oppdaget et synkehull ved rullstolrampen utenfor Ekebergveien 228 B mot Ekebergveien. Alt tyder på at årsaken er et brudd på vannledningen som forsyner både Ekebergveien 228 B og C med vann. Forholdet er meldt til forsikringsselskapet, som har avvist erstatning pga. vannrørenes alder.

Styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B har engasjert et gravefirma for å utføre de nødvendige gravearbeider samt Opak AS som teknisk rådgiver. Både styret i B- og C-Sameiet er av den oppfatning at en mulig årsak til bruddet kan være de sterke rystelsene i grunnen, som følge av de siste års mange sprengninger knyttet til de store byggeprosjektene i nærområdet. Imidlertid kan dette bli vanskelig å skaffe tilstrekkelige tekniske bevis for. Dersom årsaken til synkehullet er lekkasje på felles vannledning, skal kostnadene for utbedringsarbeidet dekkes 60% av B-Sameiet og 40% av C-Sameiet hvis forsikringsselskapet ikke dekker disse.

EKEBERGVEIEN 228 - PARKERINGSSAMEIE

9 av de 10 parkeringsplassene selskapet eier i sameiet, er for tiden leiet ut. Forhandlinger vedrørende utleie av den ledige plassen med virkning fra den 1. juni 2024, pågår i disse dager.



FORENINGEN SÆTER TORG

Driften av **Sæter Torg** har forløpt normalt også i 2023. Fortsatt fungerer Torget som det tiltenkte naturlige samlingspunktet på Sæter. Vi registrer samtidig at Sæterkrysset og særlig Torget, har fått mye positiv omtale de senere år i ulike fora som et vellykket utviklingsprosjekt.

ÅSDALSVEIEN 13 B AS



Selskapet omsatte i 2023 for NOK 252.000 (NOK 240.000 i 2022). Årsresultatet ble et underskudd stort NOK 489.430 (underskudd stort NOK 101.309). Egenkapitalen i selskapet var ved årsskiftet negativ med NOK 538.976. (negativ med NOK 49.546), mens totalkapitalen utgjorde NOK 413.820 (NOK 932.887).

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. For 2024 er det planlagt

arbeider med nytt gulv og varmekabler i et av rommene.

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



UTSIKTENE FOR 2024

Styrets vurdering er at inntektene i 2024 kan bli noe lavere som følge av den nevnte utleiesituasjonen ved inngangen til dette året. Videre knytter det seg fortsatt usikkerhet til den økonomiske utviklingen som følge av de usikre tider Europa fortsatt befinner seg i og om noen av selskapets leietagere kan blir rammet av denne. En forsterkning av en økonomisk nedtur kan medføre svikt i leieinntektene for begge eiendommene. Utover dette vil resultatet bl.a. være avhengig av hvilke rehabiliteringsarbeider styret beslutter å iverksette i første rekke knyttet til Nordstrandhuset. Styret følger 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.

Fullmakten som ble gitt i 2009 fra Generalforsamlingen samt Årsmøtet i Nordstrand Vel vedrørende å kunne forplikte selskapet 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.



Regulering, utbygging, foretting

Foretting i småhusområdene går enkelte steder sterkt ut over fremkommelighet og trafikkssikkerhet. Nordstrand Vel har særlig engasjert seg rundt pågående utbygging i Midtåsen,



Trafikk

Selvfølgelig følger vi tett med på trafikkutfordringene på Nordstrand.



Arrangementer

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

17.-mai

Dagen startet med nydelig vær og flaggheising ved Nordstrandshuset akkompagnert av Nordstrand Musikkelskaps kor. Speiderne dannet en fin ramme rundt bekransning av bautaen på Agnes Thorsens plass. Tale for dagen ble holdt av leder for Nordstrand Arbeiderparti, Asbjørg Javnes Lyngtveit. Stor takk til Frank Johansen, som steppet inn på kort varsel og styrte lyden på en perfekt måte.

Toget startet tradisjonen tro med veteranbilparade med gjester fra Conrad Svendsens hjem. Steinerskolen og 17.Mai komiteen fulgte så på. Koret fra Steinerskolen sang for beboerne ved eldresenteret på Midtåsen. Toget fortsatte til krysset Rosendalsveien/ Nøttekneika hvor Nordstrand Janitsjarkorps og Munkerud Skole kom

inn i toget. Nordster Skole og Kastellet stod klare på Sæterkrysset og gikk inn først i toget. Toget ble avsluttet med et flott arrangement på Kirkebakken.

Etter toget var det arrangementer på de enkelte skoler.

Takk til alle som var med å feire og gjøre dagen så fin!

St. Hans

Fredag 23.juni var det igjen tid for den tradisjonelle St.Hans feiringen på Nordstrand Bad i regi av Nordstrand Vel. Gitt at været som ellers i juni viste seg fra sin beste side, og at datoen dette året falt på en fredag, gjorde sitt til at arrangementet var svært godt besøkt.

Som tidligere år var det ulike tilbud til små og store barn: krabbefisking, natursti med premiering, ballkast og godterier. Og som vanlig spilte bandet «Empty Souls» opp og satte stemningen utover kvelden.

På grunn av det varme og tørre været ble det ikke anledning til St.Hans-bål eller griller, men dette så ikke ut til å legge noen demper på stemningen. Badetemperaturen var også helt upåklagelig denne juni-kvelden.



Halloween 31. oktober

bød på hvit julestemning, kuldegrader og sur vind, men det stoppet ikke ivrige barn fra å bevege seg ut i kveldens mørke på jakt etter godterier.

Vi i Nordstrand Vel trosset også været og holdt tradisjonen ved like ved å invitere store som små til Halloween-treff i Paviljongen på Agnes Thorsens plass. Et arrangement som er åpent for alle og som er blitt en hyggelig tradisjon og et naturlig stoppested.

Det var litt vanskelig å holde liv i alle faklene grunnet vinden, men med en gryte full av godterier, nedgravde skjeletter, ekle rotter, spøkelser i trærne, og skummel musikk skapte det allikevel en fin og spennende opplevelse for alle små og store som kom innom.



Velaften



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 rakefisk i Valdres renset og dandert etter alle kunstens regler og servert til de fremmøtte medlemmer med gjester. Det var ikke helt fullt i år, men de som trosset været og kom, fikk en herlig aften med quiz om rakefisk, musikalske innspill fra Pangsjonistene og selvfølgelig masse god mat og drikke. Det var høy stemning og god prat rundt langbordene til langt på kveld.

Juleverkstedet ble også i år gjennomført under kyndig ledelse av Astrid Dieserud, godt assistert av Karin Madsen, Karin Jørstad og Siri-Anne Martinsen som stilte opp for Åse Storvik på kort varsel.

Juleverkstedet er godt besøkt av barn og barnebarn av medlemmer i Nordstrand Vel. Og både mammaer og pappaer setter seg gjerne ned og lager julepynt selv, under kyndig ledelse.

Vi gleder oss allerede til neste års juleverksted. Hjelp oss gjerne og inviter med andre medlemmers barn og barnebarn for en hyggelig stund før julegrantenningen på Sæter som skjer senere på samme dag.



Julegrantenningen på Sæter

med torget fullt av Nordstrandbeboere.

Nordstrand Vel organiserer det hele med levering av juletre, som ble betalt av de tre grunneierne på Sæter: Ragde Eiendom AS, Ansvarlig Utleie/Opsahl Gruppen og Nordstrand Velhus AS.

Vellet stod for anskaffelse og utdeling av godteposer og organisering av arrangementet. I år måtte Nordstrandskolens musikkorps spille innendørs i forkant av arrangementet utendørs pga for mange kuldegrader.

Utendørs bidro Nordstrand Musikkselskap kor, Nordstrand skolekor og Poprommets julekor. Prest Anne Grete Listrøm holdt en fin apell før det ble allsang med Deilig er Jorden. Nissen kom selvsagt også med sine hjelpere og det ble utdelt totalt 650 godteposer.



Nærmiljøet

Vi flytter ut – og tar medlemmene våre med

Med tilbud til våre medlemmer om **gratis yoga på Sæterstranden** har vi tatt i bruk flere muligheter i nærområdet. Dette har blitt tatt «Vel» imot, og på Sæterstranden er det plass til alle, uansett vær. Ta med deg matte, vannflaske og badetøy om du vil være med i vannet etter treningen. Kaffe hører også med. Søndager klokken 10. Og Sæterstranden ligger altså ved Vølund bussholdeplass, mellom Nordstrand Bad og Katten badeplass. Følg med på vår Facebookside «Nordstrand Vel – Nordstrandhuset» for informasjon.



Badeplassene våre

Nordstrands beboere kan nyte godt av nærhet til våre flotte badeplasser **Nordstrands Bad** og **Sæterstranden**.

Men - vi en strand imellom - se side 49.

Agnes Thorsens plass

Denne plassen har Vellet hatt under sine vinger i alle år, selv om den er i kommunalt eie. Vi har vår paviljong der, det er oppslagstavle, Vi sørger for beplantning og opprydding hvert år.

Benker

Ulefos-benkene våre populære. Men de trenger årlig vedlikehold. I år har vi vasket og beiset, og erstattet planker der det var behov. 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».



Park ved Ljabru?

Spennende!

Muligheten for en park ved friområdet i Ljabrubakken fanget umiddelbart styrets interesse da det ble presentert tidlig på høsten 2023. Nordstrand Vel sitt styre har tidligere vært involvert i dialog med kommunen rundt mulighetene for belysning i området. Representanter for lokale initiativtagere møtte med styret og orienterte om planer og kontakt med kommunen. Styret gleder seg til å følge initiativrike beboere i deres videre arbeide.



Kulturarenaen

her skjer det mye spennende!

nordstrandkulturarena.no



Stolpejakt

Både i 2023 og 2024 finner du Nordstrand Vel som sponsor av den lokale Stolpejakten. Dette er en spennende utendørsaktivitet som vi håper mange vil ha glede av!



Miljøprisen

Nordstrand Vels miljøpris for 2022 gikk til skolehagen på Nordstrand som disponeres av elever fra Nordstrand og Munkerud skole. Etter mange år uten aktivitet har skolehagen blitt reetablert i Fjellklangveien rett nedenfor Sæter. I skolehagen dyrkes det frukt og grønt både ute og i drivhuset. Innerst på området er det også etablert et område med bikuber. Hundrevis av skoleelever i alle aldre får utfolde seg i skolehagen og dette er i aller høyeste grad miljøskapende.

Miljøprisen går til noe som er miljøskapende for nærmiljøet på Nordstrand.

Tusen takk til ildsjeler ved begge skolene og til mange ivrige skoleelever.

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

2023 ble et tradisjonelt år, men med uforutsett begrenset kapasitet i antallet styremedlemmer som har kunnet delta på våre møter, men samtidig med ny giv og enormt god innsats fra nye styremedlemmer. Vi er derfor samlet sett godt fornøyde med utviklingen. Vi har prioritert å avholde arrangementer som våre beboere etter hvert har lært seg å verdsette, i tradisjonen tro men med delvis nye ansvarlige. Det har fungert veldig bra. Og også for i år er det slik at alt du som medlem har lest om i denne Årsberetningen, er blitt til gjennom frivillig arbeid av styret og våre gode hjelpere, rodeforstandere, redaktør av Årsberetningen, administrasjon av medlemsregister og annet. Vi er alltid på utkikk etter flere gode hjelpere, og håper du som leser dette kan vurdere hva du kan bidra med – av smått ellers stort. Arbeidet gir deg mye tilbake. Styret takker alle frivillige hjelpere som er omtalt i denne Årsberetningen og også de som ikke er nevnt, men som direkte eller indirekte bidrar gjennom innspill, oppmuntring og takknemlighet. Velkommen til flere!



*Christian Roscher-Nielsen, Heidi Aasheim,
Lise Bache-Mathisen, Miriam Eeg, Bjørn Engen,
Carl Terje Lippestad, Håvard Martinsen, Bjørn H Roksvold,
Sigue Bolstad, Bjørn Tore Hagness, Inge Scheen Raaholt.*

