



# Nordstrand Vel

STIFTET 24. MARS 1892

## Styrets beretning

### Styret

---

Styret har i perioden mai 2021 – mars 2022 avholdt 10 styremøter i tillegg til årsmøtet, befaringer og møter med lokale og regionale politikere, dugnader og forskjellige arrangement. I tillegg til de formelle møtene har styrets medlemmer hatt hyppig kontakt om både coronatiltak, avlysninger samt 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 i tillegg til pandemi, vært regulerings-saker på Sæter, trafikktiltak, strategi rundt fortetting av bomiljøer, arbeide med kartlegging av grønne fellesområder innen Vellets område samt andre aktiviteter. Vi håper vi kommende periode kan komme videre i våre bestrebelser i opprustning av Nordstrand Bad samt kajakkhotell på Sæterstranden. Styrearbeidet i Nordstrand Vel er både givende og krevende, og vi håper våre medlemmer er fornøyde med innsatsen vi legger ned.

### Årsmøtet

---

Vellets 129. årsmøte ble avholdt på Nordstrandhuset den 25. August 2021. Referatet fra Årsmøtet er inntatt som bilag i denne beretningen – se side 27-29.

### Medlemmer

---

Medlemstallet vårt har ikke den utviklingen vi ønsker. Vi sliter med å få våre nyinnflyttede innbyggere som medlemmer og det skyldes nok at vi ikke er flinke nok til å informere om hva vi gjør og hvem vi er. Kanskje er vi heller ikke flinke nok til å lage arrangement som fenger våre nye medbeboere? Vi ønsker innspill og ideer om hva vi kan gjøre for å øke medlemstallet.



## Vellets økonomi

Vellets inntekter i 2021 beror i likhet med tidligere år primært på innbetalinger av kontingenter fra medlemsmassen. Et relativt stabilt antall medlemmer, også i kalenderåret 2021, bidrar til at inntekts-siden er et solid utgangspunkt for bidrag til ulike aktiviteter, prosjekter og arrangementer innenfor Vellets nedslagsfelt. Like fullt videreføres styrets arbeid med å rekruttere nye medlemmer for over tid å kunne opprettholde den økonomiske handlefriheten vi pr i dag har.

2021 har på lik linje med store deler av 2020 vært et «annerledes-år» og den vanlige aktiviteten og antallet arrangementer ble kraftig redusert som følge av pandemien og medfølgende ulike nivåer av restriksjoner gjennom året som gikk. Dette gir jo da som følge at utgiftssiden er redusert; noe som gjenspeiles i regnskapet.

Regnskapet i Vellet baserer seg på kontant-prinsippet, dvs at inntekter/utgifter føres når disse oppstår. Vellets styre har jobbet kontinuerlig gjennom året for å sikre at det ikke oppstår etterslep/forskyvninger av kostnader; da spesielt mellom ulike år.

Regnskapet finner du på sidene 19-23.



Nordstrand Velhus AS

## Eiendommer

### Nordstrand Velhus AS

er et selskap heleid av Nordstrand Vel. Selskapets aksjekapital utgjør NOK 500.000.- Styret i Nordstrand Vel er selskapets generalforsamling. Nordstrand Velhus AS eier **Nordstrandhuset** (Nordstrandveien 30) og forretnings-eiendommen **Ekebergveien 228 C** samt datter-selskapet **Åsdalsveien 13 B AS**. Videre eier selskapet 10 parkeringsplasser organisert gjennom **Ekebergveien 228 – Parkerings-sameie**.

Styret i Nordstrand Velhus AS har i perioden bestått av *Olav Dalen Zahl* (styreformann) og styremedlemmene *John Christian Forester*, *Christian Roscher-Nielsen*, *Jarle Abelson* og *Johannes R. Løken*. Etter at koronapandemien inntraff i 2020, er styremøtene blitt forsterket i forhold til antall møtedeltagere ved at også *Bjørn Engen*, formann i Nordstrand Vel, samt medlem av Huskomiteen og Vel-styret *Andrine Gøbel*, har deltatt på møtene. Dette som viktige diskusjonspartnere samt for å sikre en god forankring i Velstyret for beslutninger som måtte tas i forsøk på best mulig å håndtere denne krevende situasjonen. I 2021 ble det avholdt 22 styremøter.

Regnskapsførselen blir ivaretatt av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

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 bistår selskapet ved utleie av lokaler i Ekebergveien 228 C - dog med bistand fra enkeltpersoner i styret vedrørende visninger, befaringer m.m.



## Eiendommen i Ekebergveien 228 C

er organisert under Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 C, hvor næringslokalene i 1. - 3.- etasje samt mesteparten av arealene i kjelleren eies av Nordstrand Velhus AS, mens privatpersoner eier leilighetene i 4. etasje samt leiligheten i 3. etasje, etter at Nordstrand Velhus AS høsten 2020 solgte seksjon 6 (leiligheten i 3. etasje).

Styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 C består av *Olav Dalen Zahl* (styreformann), *Anne Grete Solstad* og *Volker M. Seyffert* (representant for eierne av leilighetene). Det ble avholdt 8 styremøter i Sameiet i løpet av 2021. OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen for Sameiet, mens BDO AS er Sameiets revisor.

## Ekebergveien 228 – Parkeringssameie

eier totalt 42 plasser i to seksjoner i nabo-eiendommen, gnr. 183, bnr. 119, i henholdsvis 1. og 2. etasje under bakkeplan. I skrivende stund er to av de ti parkeringsplassene Nordstrand Velhus AS eier, ledige. Styret i Parkeringssameiet består av *Gerhard Holm* (styreformann, representant for Ekebergveien 228 B AS), *Reidar Jørgen Husmo* (representant for de øvrige sameierne i B- og C-bygget) samt *Olav Dalen Zahl*.

OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen.

## REGNSKAP/ØKONOMI

Årets resultat ble et overskudd stort NOK 238.847.- (overskudd NOK 3.299.215.- i 2020). Resultatet foreslås disponert ved overføring til opptjent egenkapital. (Det høye overskuddet i 2020 skyldtes nettogevinsten ved salget av leiligheten i Ekebergveien 228 C stor MNOK 3,4 hensyntatt kostnader ved salget.)

Totalkapitalen ved årets utgang var NOK 25.954.283.- (NOK 26.675.570.-).

Bokført egenkapital pr. 31.12.2021 var NOK 2.624.954.- (NOK 2.386.107.-).

Lokalene i Ekebergveien 228 C var ved inngangen til 2022 fullt utleid med unntak av et mindre kontor og to mindre lokaler. Det er i ettertid inngått leiekontrakter for de to lokalene samt at en ny leiekontrakt som også vil omfatte det ledige kontoret, antas å bli tegnet i løpet av våren 2022. De ordinære leieinntektene for Nordstrandhuset har falt vesentlig sammenlignet med et normalår pga. at huset har vært helt/delvis stengt i deler av 2021 som følge av koronapandemien. Nordstrandhuset har mottatt støtte fra Lotteritilsynet for 2020 og 2021. Da støtten for 2020 ble utbetalt i 2021 samt at 2021-støtten ble utbetalt i det samme året, er den samlede støtten stor NOK 371.416 ført som en del av inntekten i Nordstrandhuset for regnskapsåret 2021.

Driften av lokalene i Ekebergveien 228 C viser tilfredsstillende resultater. Hovedutfordringen for selskapet er å få til mer lønnsom drift av Nordstrandhuset. Selv om hovedtanken med huset da det ble «reddet» fra å bli konvertert til et kontorbygg i 1988 er at det skal komme Vellets medlemmer og lokale foreninger til gode ved utleie av representative lokaler til fornuftige priser, er ikke dette nødvendigvis i konflikt med å vurdere alternative driftsformer med tanke på bedret lønnsomhet. Styret har derfor initiert en innledende diskusjon hvor styret i Nordstrand Vel er representert ved Vellets formann, til en gjennomgang av dette samt også en diskusjon knyttet til ivaretagelse av Vellets eiendomsverdier som sådan.

I 2018 ble Nordstrandhuset og den andelen av Ekebergveien 228 C som selskapet eier samt parkeringsplassene taksert. Takstene viser at det foreligger betydelige merverdier i bygningene og parkeringsplassene sammenlignet med bokført verdi. Som følge av dette er f.o.m. regnskapsåret 2019 en lineær avskrivningssats på 1% benyttet.



Tilsvarende ble levetiden på tekniske installasjoner vurdert til å være forlenget slik at årlig avskrivningsprinsipp ble endret fra 10% saldoavskrivning til 5% lineære avskrivninger.

I disse urolige tider hvor rentenivået i den senere tid har begynt å stige, kan styrets beslutning før årsskiftet 2015/2016 å binde NOK 11 mill. av det optrukne byggelånet (gjenstående lånebeløp var ved årsskiftet NOK 9.820.942.-) for 10 år til en rentesats på 4,35% p.a. synes som mer fornuftig nå, selv om denne satsen fortsatt er noe over satsen for den flytende renten.

Den finansielle og likviditetsmessige situasjonen anses som tilfredsstillende.

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. Det pågår også en utredning vedrørende mulig installasjon av et felles bergvarmeanlegg for oppvarming av Ekebergveien 228 B og Ekebergveien 228 C.

Etter styrets vurdering knytter det seg for 2022, slik situasjonen også var ved inngangen til 2021, usikkerhet i forhold til utviklingen av inntekter og resultat som følge av den pågående koronapandemien. Styrets antagelse er dog at inntektene fra Ekebergveien 228 C vil bli rammet i mindre grad enn inntektene fra Nordstrandhuset, da driften av sistnevnte risikerer fortsatt å kunne bli rammet delvis, slik situasjonen har vært for årets to første måneder. Styret følger i likhet med fjoråret situasjonen nøye, og vil iverksette de tiltak som måtte anses som nødvendige for å begrense mest mulig de negative effekter denne situasjonen kan få 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.



## I NORDSTRANDHUSET

er *Pawel Jablonski* driftsleder/vaktmester. Utleievirksomheten har også i 2021 vært rammet av den pågående koronapandemien. Som følge av dette har driftslederen også i 2021 vært helt/delvis permittert. I skrivende stund er driftslederen 50% permittert.

Til å ivareta viktige oppgaver knyttet til driften av huset har driftslederen hatt støtte av en huskomité bestående av *Andrine Gøbel*, *Jarle Abelson* og *Johannes R. Løken*. I tillegg til de mer eller mindre faste arrangementer som har vært på ukedagene, har det vært utleieforhold knyttet til fredager og lørdager i form av brylluper, fødselsdager



og andre festligheter. I ukedagene er huset ved en normal driftssituasjon belagt med faste leietakere, forskjellige lokale foreninger, dans og yoga.

I 2020 besluttet styret å igangsette større etterlengtede oppussingsarbeider i huset, ikke minst også fordi at den delvise stengingen av huset gav styret muligheten til å foreta slike større og tidkrevende arbeider. Totalkostnaden for disse ble anslått til MNOK 1,5 eks. mva. hvorav MNOK 0,2 ble belastet resultatregnskapet for 2020. Disse arbeidene fortsatte med full tyngde i 2021. Arbeidene i 2021 besto i hovedsak av ferdigstillelse av malerarbeidene i Midtsalen, maling av Storsalen (i samme farger som nå – dog gjenstår maling av brystpanel og dører), oppussingsarbeider knyttet til det lille kjøkkenet (maling av vegger, nytt gulv samt utskifting av innredningen). Rørleggerkostnadene knyttet til rehabilitering av toaletter i garderobene ble også belastet 2021-regnskapet. Arbeidene knyttet til en antikvarisk rehabilitering av vinduene i Storsalen er nå igangsatt. Det er bevilget støtte fra Kulturminnefondet for ca. 40% av denne kostnaden. Badet og kjøkkenet i vaktmesterleiligheten vurderes rehabilitert.

## EKEBERGVEIEN 228 C

Ferdigattest er nå mottatt. Det eneste gjenstående forholdet knyttet til å få bragt alt i orden etter utbyggingen, er kommunens overtagelse av vendedammeren i Kittel-Nielsens vei som Fagerstad Utvikling AS og Nordstrand Velhus AS måtte bekoste opparbeidelsen av - bla. anlegg for mottak av overvann. Det forhandles nå med kommunen om hvilke forpliktelser Sameiet (som en av to grunneiere) må påta seg i forhold til kommunen vedrørende at anlegget for overvannsavrenning fungerer (gjelder kun den delen av installasjonen som befinner seg på torgområdet).

## OT 1 SÆTER AS

Før det ble anledning til å starte opp utbyggingen av de 4 S-feltene, var grunneierne pålagt å skaffe finansiering og avtale med Oslo kommune om bygging av nytt kryss på Sæter organisert under selskapet OT 1 Sæter AS. Alle arbeider knyttet til dette er gjennomført, og selskapet er nå avviklet og resterende midler delt ut til aksjonærene (herunder Nordstrand Velhus AS) etter at Oslo kommune overtok ansvaret for krysset.

## FORENINGEN SÆTER TORG

Før best mulig å ta vare på selve 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**"). *Johannes R. Løken* representerer Nordstrand Velhus AS i styret med *Christian Roscher-Nielsen* som personlig varamedlem.



## ÅSDALSVEIEN 13 B AS

Det heleide datterselskapet **Åsdalsveien 13 B AS** eier eiendommen Åsdalsveien 13 B som er utleiet i sin helhet til Eplekneika Barnehage SA. Eiendommen er ca. 50 år gammel og i relativt god stand.

Aksjekapitalen i dette selskapet utgjør NOK 100.000.-.

Styret i selskapet har for perioden 2021/22 bestått av Jarle Abelson, (leder), Lise Bache-Mathiesen, Lars Kristian Tovik, Rikke Kristiansen Haaland, Eivind R. Julin, Bjørn Engen, Lasse Buberg Torstenson (vara) og Olav Dalen Zahl (vara). OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen, mens Otterstads Revisjonskontor AS er selskapets revisor.

Driften av selskapet anses å fungere tilfredsstillende. Gjennom året har det vært foretatt kun nødvendig vedlikehold og reparasjoner, men styret i selskapet har planer om diverse større rehabiliteringsarbeider i løpet av 2022.

Inntektene til selskapets leietager har vært stabile i hele 2021, og ASet har derfor ikke vært skadelidende pga. koronapandemien.

Åsdalsveien 13 B AS har skattefritak som følge av at det ikke skal utbetales utbytte, da alle inntekter skal tilbakeføres til drift og vedlikehold. Ved et eventuelt salg av eiendommen som følge av at barnehagedrift ikke lenger er økonomisk forsvarlig, skal selskapet oppløses og midlene tilfalle barne- og ungdomsarbeidet på Nordstrand.



*Solveien sydover Nordstrandskråningen*

## Regulering, utbygging, foretting

### Sæter

Sæterkrysset er i endring. Etter at hjørnet ved Sæter torg ble ferdig for noen år siden, har det pågått arbeid med reguleringsplaner for de andre hjørnene.

Det som er kommet lengst er Poppelstien - området hvor leilighetene nå ligger ute til salgs. Vellet har vært påpasselige at prosjektet ikke bryter med Sæterplanen, som er premissgiver for all utbygging rundt krysset.

De neste prosjektene etter Poppelstien er området ved Tallbergveien (Kobro blomster) samt Ekebergveien 231 (P-plassen ved siden av Evo-bygget). Etter dette er det REMA som står for tur og til slutt Nordstrandveien fra REMA til inngang kirkegården.

Midt oppe i denne utbyggingen skal Bymiljøetaten endre selve krysset. Sykkelveier gjennom krysset, en del av trærne skal fjernes og nye plantes ved Bjørn Frisør. Samt ta vekk svingefeltet mot Hauketo i Nordstrandveien ved torget. Vellet mener at krysset bør tas helt til slutt etter all utbygging. Det vil bli håpløse trafikksituasjoner i krysset i flere år og fotgjengere blir veldig utsatt. Pr i dag ser det ut til at kommunen vil trumfe gjennom endring av krysset uansett.

## Trafikk

Selvfølger følger vi tett med på trafikkutfordringene på Nordstrand.

### Parkering

Hele Nordstrand er et yndet område for innfartsparkering til Oslo. Vi ser hver dag et stort antall biler som parkerer i småveiene og sjåføren reiser videre med trikk eller buss. Våre veier er ikke laget for dette og det oppstår alt for ofte farlige situasjoner.

Vi må ha dine innspill om hva vi bør gjøre med dette:

- Skal vi be om generell parkering forbudt i småveiene rundt krysset, evt med underskilt med tidsangivelse?
  - Burde vi få beboerparkering?
  - Andre løsninger du mener kan passe
- Meld fra til oss.

### Fortau

Kravene på refusjon for opparbeidelse av fortau som kommersielle eplehage-utbyggere fremmer overfor boligeiere i småveiene på Nordstrand vekker sterk debatt. Utbyggerne viser til at «loven er slik» og at de derfor med største selvfølge kan mobilisere Oslo's største advokatfirmaer til å skrive velformulerte og tidlige brev til kommende naboer om hvordan de bør betale inn raskt så de

slipper ytterligere ulemper. Naboene reagerer med en blanding av sjokk, maktesløshet og resignasjon. De som orker det, mobiliserer for samarbeide og engasjement av egne advokater. Andre naboer må med fortvilelse vurdere å selge.

Utbyggerne diskuterer gjerne overtakelse av deres eiendom også.



Nordstrand Vel har engasjert seg sterkt i saken. Vi konstaterer at Plan- og bygningsloven kapittel 18 gir rett for den som får krav om opparbeidelse av fortau, til å kreve refusjon av andre som grenser til samme veistykke. Bestemmelsen gjelder opparbeidelse til dagens vei-standard. Refusjonen skal tilsvare verdiøkningen som ny standard gir eiendommen. Gir et fortau en verdiøkning på eiendommene? Bli det ikke bare en ulempe fordi muligheten for å parkere langs veien utenfor eiendommen forsvinner? Bli det i det hele tatt noen økt standard på veien når fortauet bare er på noen få tiltalls meter og det kanskje aldri blir etablert i veiens fulle lengde? Og hvem bestemmer hvilken standard og hvilken kostnad det er rimelig og formålstjenlig å kreve?

Sikkert er det i hvert fall at Oslo kommune ikke trenger å kreve at utbyggere og naboer betaler opparbeidelse av kommunens infrastruktur. Nordstrand Vel har informasjon om at det er kommuner som ikke praktiserer hjemmelen. Og hvorfor praktiserer ikke Oslo kommune bestemmelsen konsekvent? Hvorfor har kommune først i de siste år, lenge etter at konsekvensene av kommunens egne og totalt formålsløse fortettningsstrategi i småhusområdene trer frem, begynt å praktisere bestemmelsen?

Hvem i Oslo kommune er det som har bestemt at man i de få boligområder som gjenstår skal kreve at det etableres fortaustumper?

Det står heller ikke at utbygger må kreve refusjon. Nordstrands Blad forteller i artikkel den 23 februar 2022 om utbygger i prosjektet i Skoleveien 3 som valgte å ta kostnaden selv. De viser til at de ikke hadde samvittighet til å sende regningen videre til indirekte og berørte naboer. For naboene blir hardt berørt. Mange mister både grøntområder og utsyn. De får meterhøye rette vegger tett opp mot seg, og gjerne flere takterrasser med fullt innsyn mot det som tidligere var deres private hage. Naboene som har bodd der i mange tiår uten å gjøre noe tiltak på sin eiendom opplever å måtte betale mange ganger høyere beløp enn utbyggere med millionprofitt på prosjektet. Oslo kommune sin praksis med håndheving er slik Nordstrand Vel ser det fullstendig feilslått.

Nordstrand Vel fremmet høsten 2021 et forslag til kommunen om alternative, mer effektive og mer rettferdige måter å dekke inn utgiftene på - se neste side.

**Temaet med fortausakene blir hovedinnlegg på Årsmøtet til Nordstrand Vel - se side 1.**



*Nordstrands Blad skriver om Bakketoppen: For 255 m med fortau må grunneierne betale fra kr 335.000 til 1,7 million hver.*





Innspill fra Nordstrand Vel ifm. fortau

«Det sittende Byråd gjeninnførte Eiendomsskatten i 2016. I budsjettforslaget for 2022 anslås skattebeløp for boliger til 717,5 millioner kroner og det er de større villaeiendommene som betaler mest. Av dette mener vi 10% kan avsettes hvert år til utbedring av infrastruktur – herunder opparbeidelse av fortau og veier.

Utbyggerne slipper så å si unna kostnadene de påfører nabolag i dag. Det må innføres et nytt gebyr ved oppføring av nye boliger i hele Oslo for inndekning av kommunens ekstra kostnader som påløper ifm veiopparbeidelser, vann- og kloakkrør, elektrisitet etc. Dette gebyret kan være kr 150.000 pr enebolig og kr 50.000 pr leilighet. Summen vil bli absorbert dels av prisingen på salgsobjektene og dels av reduksjon av profitt for utbygger.

Kommunen må selv ta kontroll på og forestå opparbeidelse av vei til dagens krav. Ved en slik løsning kan de opparbeide hele veistrekninger uavhengig av PBL § 18. Inntekter og innbetalinger fra utbyggere skjer uavhengig av antall løpemeter opparbeidelse som utføres hvert år. På denne måten sikrer kommunen en faktisk gjennomføring av trafiksikringstiltak som ikke er avhengig av private tiltak. Det er for mange «klatter» med små fortausbiter i byens boligveier.

Vi tror kostnad pr løpemeter vil bli vesentlig lavere om det utføres på denne måten enn hva dagens metode gir. Man vil slippe skyhøye advokatkostnader som i dag går inn i refusjonsbeløpet, da det ikke behøves egen sak etter PBL § 18. For utbyggere vil det også være en fordel, ved at et byggeprosjekt ikke forsinkes av krav om veiopparbeidelse. Dermed vil prosjektene kunne ferdigstilles raskere.

En slik praksis kan innføres raskt uten en lovendring som må opp i Stortinget. Loven er ikke til hinder. Her er alt lagt i hendene på Oslo Kommune som kan vedta disse forskriftene alene. Kommunen styrer.»



## Arrangementer

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



### 17.-mai

Årets 17.mai-komiteé bestod av representanter fra Nordstrand menighet, FAU på Nordseter, Ljan, Munkerud, Kastellet, Nordstrand og Steinerskolen og Nordstrand Vel. Komiteen håpet i det lengste på å kunne møtes fysisk, men måtte også i 2021 begrense mye til digitale plattformer. Vi var derfor veldig glade for også i 2021 å inngå samarbeide med Nordstrands Blad om digital deling av bekransning og taler fra Agnes Thorsens plass, videoer fra pop-up konserter, taler og hilsener. Det ble en regnvåt dag, men desto hyggeligere var det å oppleve korps og oppvisninger langs veien! Nå håper vi og tror på en storslått 17.mai feiring for 2022!

### St. Hans-feiringen den 23. juni

Vårt populære arrangement på Nordstrand Bad kunne heller ikke i år gjennomføres. Smittevernkravene gjorde at det ikke var mulig å invitere til samling på Nordstrand Bad. Vi må bare håpe på at vi neste år kan invitere til feiring av St.Hans med bål, musikk og grilling.



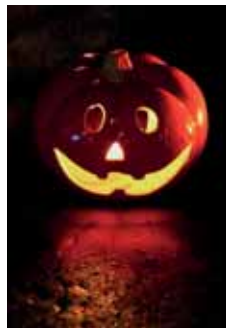
### Halloween 31. oktober

Endelig kunne oktobers mest skumleste arrangement igjen avholdes etter to års opphold

For niende gang arrangerte Nordstrand Vel 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.

I år som i tidligere år var området rundt Paviljongen pyntet med nedgravde skjeletter og skumle spøkelses i trærne, med hekser og rotter og ekle flaggermus .

S a m m e n m e d masse fakler, flotte gresskar, lysshow og skummel musikk skapte det en fin og spøkelsesaktig stemning.



Det var mange både små og store spøkelses, prinsesser, monstre og andre flott utkledd barn som tok turen innom Paviljongen i løpet av kvelden for å besøke Vellets store sorte gryte som var fylt med godterier.

### Velaften - 11. november

I 2020 kunne vi ikke avholde denne populære festaften, så det var stor glede i styret da vi kunne sende ut invitasjon til Velaften høsten 2021.

Gjestene startet kvelden med mingling og et glass musserende i Midtsalen før dørene til storsalen ble åpnet. Det var mange påmeldt i år og de lange bordene var ikke lange nok. Flere bord og stoler måtte bæres inn slik at alle fikk plass. Endelig kunne seremonimester Jarle Abelson ønske velkommen til en fullsatt sal.





Empty Souls slo an tonen og skapte god stemning. I tillegg til kjente slagere ble det allsang med hyllest til den flotte fisken.

Og så til selve hovedrolleinnehaveren - rakefisken. Den var fra Valdres, vellagret og vel tilberedt av Astrid og Reidar Dieserud. De hadde som vanlig det kulinariske ansvaret og sørget for at rakefisken med det riktige tilbehøret kunne nytes. En riktig stor takk for jobben. En takk også til Karin Madsen og Per Helgesen som sto for dekorering av bordene. Det var godt å fylle Nordstrandhuset med gjester og god stemning igjen.

### **Juleverksted - lørdag 27. nov.**

Det var en liten kø av barn utenfor døra på Nordstrandhuset en kald lørdag formiddag. Så det var godt å komme inn og sette seg ved bordene hvor de dedikerte damene som utgjør Juleverkstedgjengen

instruerte og inspirerte med saks, lim, filt, papir, perler og glitter. Barna koste seg under deres kyndige veiledning.

Ved et eget bord med gavepapir og bånd ble de nylagede gavene pakket inn. Og det var nok mange som fikk gleden av å pakke opp en gave fra juleverkstedet på julaften.

Tusen takk til Juleverkstedgjengen ved Astrid Dieserud, Karin Jørstad, Karin Madsen og Åse Storvik for deres flotte bidrag. Dette er en fin tradisjon som mange setter pris på.

### **Julegrantenning 27. nov. 2021**

hadde et «fullspekket» program, som på grunn av bitende sur vind ble gjennomført på det som VEL er rekordtid. Stemningen var på topp og her var det mange som satte pris på å kunne samles. Vi lot oss underholde av Nordstrandkolens Musikkorps som satte stemningen, Nordstrand Musikkelskaps kor (som gikk rett på fest for å feire sitt 80-års jubileum), mange fantastiske sangere i Nordstrand Skolekor, vår kjære kapellan Åse Haugstad og POPrommet som lokket selveste julenissen til Sæter, - fulgt av hjelpere med godteposer til alle barna.

De godteposene som ble til overs ble delt ut til Krisesenteret for Kvinner og til Bydel Nordstrand sine barne- og ungdomssamlinger i desember.



## Nærmiljøet

### Nordstrand Bad

Nordstrand Bad var en perle for nærmiljøet også i 2021, men dessverre uten at Bymiljøetaten har foretatt oppgraderinger som vi har foreslått og skrevet om tidligere her i Årsberetningen. Vi håper og tror imidlertid at det blir bedre kapasitet på Nordstrand Bad etter som den nå oppgraderte Sæterstranden vil tiltrekke seg mange fra nærområdet. Dette gjelder spesielt de som ikke er avhengige av stranden for å komme seg ut i sjøen. Vi håper det blir en riktig god sommer og at dere bidrar til en ryddig og fin strand uten søppel!

### Agnes Thorsens plass

er «vår» plass med vår tavle, paviljong, lykter og flaggstang. Og alles lekeplass. Vi passer på.



### Andersendammen

er flittig besøkt av beboere i alle aldre. Også på denne har Vellet et våkent øye.



### Benker

Dere liker benkene våre, ikke sant? De er solid utført og merket med Nordstrand Vel sin logo. Vi har gjennom mange år hatt noen faste plasser til benkene våre, slik som i Midtåsen og på Agnes Thorsens plass. Vi har i løpet av året også satt opp et par benker i den lange Solveien etter oppfordring fra alle som synes det er hyggelig å gå tur der. I den forbindelse har vi erfart at de som har benken i nærheten av sin eiendom ikke synes det er like uproblematisk. Vi har imidlertid etterhvert funnet et par plasser som hverken er på privat eiendom eller hindrer ferdsel, og etter at «vinteren» er over vil vi plassere benkene tilbake i området på sørsiden av Kastellbroen og ved Steinerskolen/krysset Nordstrandveien. VELkommen til å benke dere!



## Kulturarenaen

Den 2 juni 2021 ble en merkedag i lokalmiljøet på Nordstrand. Da ble det nemlig inngått en langsiktig leieavtale for Nordstrand Kulturarena godkjent på generalforsamlingen i Ekebergveien 243 AS hvor Nordstrand Vel eier 25 aksjer. Resten av aksjene eies av private og lokale foreninger samt speiderne på Nordstrand som også holder til i bygget.

Nordstrand Vel er representert i styret og i valgkomiteén og har også gitt tilsagn om driftstilskudd til eierselskapet dersom det blir nødvendig i de første 2 år av utleien. For en lignende sjanse til å sikre Nordstrand et Kulturhus kommer ikke igjen.

Dette har virkelig vært et lokalt løft med flere titalls representanter som frivillig har stilt opp.



Vi gleder oss til fortsettelsen for her er mange planer. Stikk innom - da Vel! Her er det nesten alltid noen som gjerne viser frem både hva som er gjort og hvilke planer som foreligger. Følg også Nordstrand Kulturarena på Facebook så får du med deg litt av alt som skjer. Men den gode stemningen - ja den må du dit for å oppleve!

## Sæterparken (Aktivitetsparken)

som ligger rett syd for Kulturarenaen gjør området til en ideell samlingsplass for beboere i alle aldre.

## Sæterstranden

Nordstrand Vel er svært fornøyde med at Oslo kommune har oppgradert hele området. Her er store friluftsområder og vi anbefaler lokalbefolkningen å bruke den. Dette er en etterlengtet oppgradering som effektivt øker tilgangen til fjorden.

Sæterstranda er en typisk ungdoms- og voksenbrygge på grunn av de store nivåforskjellene mellom badebryggen og vannet. Bymiljøetaten har etablert en langsgående bryggekant og trapper som inviterer til å hoppe eller stupe i sjøen. Da Nordstrand Vel påpekte overfor Bymiljøetaten at merkingen i området virket forvirrende, tok de raskt kontakt. Både prosjektleder og driftsleder møtte Vellet tidlig i mars 2022. De forklarte at det er dybde nok til å kunne hoppe uti i den nordlige delen av bryggen, fra litt før der stupebrettet er montert. Mot sør og ved den gamle «utstikkeren» ligger derimot stenene tydelig rett under vannskorpen. Det er derfor etaten har satt rekkverk rundt utstikkeren, så den mest kan brukes til utsikt utover vannet. Nordstrand Vel fikk inntrykk av at etaten både vil endre litt på hvordan det er merket langs bryggen og at de også har engasjert et firma for å ta en ekstra sondering under vann for å se at det ikke er farer langs bunnen. Men vi må huske at dette er en tidligere industritomt og at det derfor kan være gjenstander i sjøen.



Vi har imidlertid forståelse av at Bymiljøetaten har gjort en så god og helhetlig vurdering som mulig, selv om det ikke forefinnes eksakte kriterier for badeplasser av denne typen. Etaten har fått innspill fra Norges Livrednings-selskap og Norges Svømmeforbund. Nå også «brukerperspektivet» fra Nordstrand Vel. Vi er derfor optimistiske til at det kommer enda tydeligere merking før badesesongen starter for fullt. Vi har også foreslått en større søppelbeholder i området, for her er det god plass og her blir det fort fullt, håper vi!



### Stolpejakt.

Dette er et lavterskeltilbud for alle som vi ble med på i 2021. Vi «kjøpte» 10 stolper som vi fikk logoen vår på og som ble plassert innen våre områder. Vi oppfordrer våre medlemmer til å delta i dette lokale «orienteringsløpet» som passer like bra for ung og gammel.



*Sæterstranden*



## Miljøprisen

Miljøprisen for 2020 gikk til



og deres anlegg Nordstrand Arena. NIF har i sine 120 år vært en av de viktigste kulturarenaene i vårt område og har i dag over 2000 medlemmer. Klubbens leder Sverre Kildahl og styreleder Anders Bakken mottok et bilde av NIFFEN som to av vellets styremedlemmer hadde fotografert fra luften (se forsiden)

## Kontingenten

Årsmøtet støttet styrets forslag om uendret **kontingent for 2022:**

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

## Takk

2021 ble nok et spesielt år og våre styrer og utvalg har avholdt over 90 møter, befaringer, interpellasjoner osv. Jeg vil takke hver enkelt av dere som har gitt av deres fritid til beste for Nordstrand Vel.

Absolutt alt du som medlem har lest om i denne Årsberetningen, er blitt til gjennom frivillig arbeide av lokale beboere. Uten frivillig innsats blir det ingen Velforening – med frivillig innsats blir Velforeningen akkurat hva vi gjør den til. Det sies (se frivillig.no) at frivillighet forandrer menneskene som involverer seg gjennom å bygge holdninger, verdier, kunnskap og sosial kapital. Mer treffende kan det neppe sies om alt Nordstrand Vel er. De av oss som involverer seg, får masse 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!



**Bjørn Engen, Heidi Aasheim,  
Lise Bache-Mathiesen, Andrine Aas Gøbel, Morten Haave,  
Carl Terje Lippestad, Håvard Martinsen,  
Christian Roscher-Nielsen, Sigve Bolstad,  
Inge Scheen Raaholt, Siri-Anne Martinsen**

