



Nordstrand Vel

ÅRSBERETNING 2025
Innkalling til årsmøte 28.4.2026



Miljøprisen 2024 - «Hva skjer på Nordstrand»



Nordstrand Vel

STIFTET 24. MARS 1892

Styrets beretning

Styret

Nordstrand Vel sine medlemmer har også i 2025 vært betjent av et kompetent og handlekraftig styre som forvalter både lange tradisjoner og betydelige opparbeidede verdier. Nye styremedlemmer bidrar med impulser som peker fremover, samtidig som arbeidet er godt forankret i vellets historiske fundament. Vi vil alle at Nordstrand skal være et godt sted å bo uansett alder.

I fjorårets beretning ble det påpekt at frivillig arbeid i organisasjoner i økende grad oppleves som lite attraktivt, også blant yngre aldersgrupper. I den forbindelse vil jeg rette en særskilt oppfordring til unge og engasjerte beboere. Store deler av det foregående året har vært brukt til digitalisering og økt synlighet i sosiale medier. Her har vellet behov for relevant kompetanse for å nå bedre ut med informasjon om styrets arbeid og aktiviteter. Dette representerer en verdifull mulighet til både å bidra innen et felt som er nært knyttet til hverdagen for mange, og samtidig bygge et solid nettverk på tvers av fagområder som jus, økonomi, bydelsutvikling og

lokal samfunnspåvirkning. Styret ønsker å videreføre Nordstrand Vel som en organisasjon for beboerne, enten man er nyinnflyttet eller har vendt tilbake til bydelen.

Gjennom samtaler med beboere i bydelen møter vi mange som opplever å ha et begrenset lokalt nettverk på Nordstrand. Engasjement i vellets arbeid gir gode muligheter for å etablere og utvikle slike relasjoner.

I 2025 er de tradisjonelle arrangementene gjennomført med nye krefter involvert i planlegging og gjennomføring. Enkelte elementer er videreført, mens andre er justert og fornyet. Det legges vekt på at innholdet skal være relevant og engasjerende, samtidig som aktivitetene holdes innenfor vellets økonomiske rammer. Styret har hatt særskilt fokus på målgruppevurderinger opp mot kostnader for hvert enkelt arrangement.

Styret har i løpet av året avholdt ti styremøter i tillegg til årsmøtet. Det er også gjennomført dugnader både på og utenfor vellets eiendom i Nordstrandveien 30.



For 2026 er målsettingen å videreføre og styrke tilstedeværelsen i sosiale medier. Medlemmene oppfordres til å følge Nordstrand Vel på Facebook og Instagram, som er våre primære kanaler for informasjon og promotering av arrangementer. I tillegg benyttes Facebook-siden *Hva skjer på Nordstrand*, vinner av Miljøprisen, ledet av Sigbjørn Overskott Hoem. Med over 30 000 følgere har siden utviklet seg til en viktig arena for formidling av aktiviteter og initiativer i bydelen.

Styret vil arbeide for at medlemmer i alle aldersgrupper skal ha utbytte av medlemskapet. Det skal utvikles tilbud som favner bredt, samtidig som det balanseres mot aktiviteter rettet mot spesifikke aldersgrupper. I 2026 vil det rettes særlig oppmerksomhet mot aldersgruppen 10–17 år, basert på innspill fra medlemmene. Videre vil styret legge vekt på å synliggjøre hvem som til enhver tid sitter i styret, slik at medlemmene lettere kan identifisere seg med Nordstrand Vel som et fellesskap – «oss», ikke «dem».

Årsmøtet

Vellets 133. årsmøte ble avholdt på Nordstrandhuset den 29. april 2025. Referatet fra møtet er inntatt som bilag i denne beretningen – se side 28-29.



Medlemmer

Medlemsvekst og digital fornyelse

Det er svært gledelig å rapportere om en betydelig medlemsvekst i Nordstrand Vel det siste året. I løpet av 2025 har vi fått **72 nye medlemmer**, noe som viser at vellets arbeid blir verdsett i nærmiljøet.

Noen høydepunkter fra året:

Yngre krefter: Det er spesielt hyggelig å se at tilveksten i stor grad består av yngre beboere. Dette sikrer kontinuitet og nye perspektiver for foreningens fremtidige arbeid.

Digitalisering: Vi er godt i gang med omleggingen til **StyreWeb**. Selv om slike prosesser tar tid, vil det nye systemet forenkle administrasjonen og gi oss bedre oversikt og kommunikasjon med medlemmene.

Vi vil også i løpet av 2026 annonsere en helt ny hjemmeside og håper med det å kunne holde medlemmene enda bedre oppdatert om Nordstrand Vels aktiviteter.

Tradisjon og fornyelse: Utsending av årsberetningen via post ble en stor suksess. Tilbakemeldingene viser at det fungerte 100%, og vi har derfor besluttet å videreføre denne ordningen i årene som kommer. Dette innbar jo også at det ikke lå en innbetalingsblankett i årsberetningen, men at fakturering nå hovedsakelig gjøres via eFaktura.

Vi takker alle medlemmer for støtten og ønsker samtidig våre nye medlemmer hjertelig velkommen til fellesskapet!

Vår ordstyrer gjennom mange år: Jarle Abelson

Vellets økonomi

Som tidligere informert, benytter vi nå et fullintegrert regnskaps- og medlems-system – Styreweb. Dette gjør alle registreringer og betalinger mye enklere.

Vellets inntekter i 2025 bestod som tidligere år primært av innbetalinger for kontingent fra medlemmene.

I tillegg får vi MVA-refusjon samt Grasrotandel fra Norsk Tipping. Andre inntekter er også påmeldingsavgift Rakfisk aften, samt salg av drikke på dette arrangementet.

Disse inntektene gir oss mulighet for bidrag til ulike aktiviteter og prosjekter gjennom hele året, til glede for medlemmene og lokalmiljøet. Dette er for eksempel 17.mai, St Hans på Nordstrand Bad, Rakfiskaften, Juleverksted, Halloween, julegran på Sæter osv.

Vellet gikk med et overskudd på kr 26.271 i 2025.

Selv om vi baserer regnskapet på kontantprinsippet, periodiserer vi noen kostnader som løper på sent på året, men som tilhører neste års drift.

Vi har i år også kjøpt tilgjengelige aksjer i Ekebergveien 243 AS (gamle Bydels-huset), hvor Nordstrand Kulturarena holder til. Vi er nå nest største eier – etter Speideren. Beholdningen pr 31/12-25 er 197 aksjer (av ca 850 stemmeberettigede aksjer). Vi ser bygget og aktivitetene som Kulturarenaen gjennomfører som så viktig at Vellet bør være en naturlig del av eierskapet.

Regnskapet finner du på sidene 21-25.

Kontingenten

Årsmøtet støttet styrets forslag om uendret **kontingent for 2026:**

∞ **kr. 300** for hovedmedlemmer

∞ **kr. 50** for husstandsmedlemmer.



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 2025 finner du på sidene 14-20.

Regulering, utbygging, foretting

Infrastruktur – stadig viktigere

Å legge luftkabler i bakken har vært et ønske i Oslos villastrøk i mange tiår. Det handler ikke bare om estetikk og bedre bomiljø. Det handler om forutsigbar strøm- og nettforsyning. For eksempel førte en bilbrann på Nordstrand i 2024 til store og kompliserte feil på telenettet i lang tid etterpå. Endrede vind og nedbørsforhold utgjør økende risiko for strøm- og nettutfall.

Rundt 2024 fikk beboere på Øvre Ljanskollen vite at Vann- og avløpsetaten skulle grave i området. Meldinger om slike arbeider blir ofte lagt ut god tid i forveien på nettsiden pub.soksys.no. Initiativtakere ønsket man å være tidlig ute for å få lagt strøm og telekabler i bakken samtidig. Gjennom 2025 fulgte Nordstrand Vel arbeidet til Øvre Ljanskollen Vel og lokale ildsjeler som ønsket dette. Målet var å få Bymiljøetaten, Elvia og Vann- og avløpsetaten til å samarbeide om dette. En representant fra styret i Nordstrand Vel deltok blant annet på møte hos Vann- og avløpsetaten.

Dette har vi lært:

- Bymiljøetaten (BYM) koordinerer all graving i Oslo gjennom et system som heter **Søksys**.
- Når én aktør, f.eks. Vann- og avløps-etaten, skal grave, kan andre aktører som Elvia og fiberleverandører melde seg på gjøre sine arbeider samtidig.
- Bymiljøet kan i noen sjeldne tilfeller pålegge flytting av eksisterende kabler, men dette skjer nesten aldri.

I denne saken var Bymiljøetaten positive til samarbeid om planlegging av grøfter og asfaltering når arbeidet var ferdig, men det ble ikke klart for de involverte hvem og i hvilken grad de kunne påta seg ansvar for koordinering av dette arbeidet. Det var også klart at BYM ikke har noen myndighet til å pålegge Elvia eller private aktører å delta.

Elvia på sin side har, ifølge gjeldende regler, rett til å beholde sine strømkabler i luftstrekk (med stolper) der de er og der de står (selv om det er på privat grunn). Dersom noen ønsker å endre dette, er det den som tar initiativet til endringen som må betale.

Det betyr i praksis at med mindre beboere direkte eller via lokal velforening lykkes med å overbevise Elvia om hvorfor luftstrekk i det aktuelle boligområdet må skiftes ut ganske umiddelbart, så vil Elvia kun vurdere å legge kabler i bakken dersom berørte grunneiere:

- På forhånd har inngått avtale med Elvia
- Betaler Elvia's tekniske kostnader ved å legge luftstrekk i rør
- Betaler for nye stikkledninger inn til egne boliger fra tilkoblings boks i vei.

I denne saken krevde Elvia at alle berørte grunneiere måtte delta for at prosjektet skulle vurderes. Hvis alle var med, og Elvia fikk tilgang til ferdiggravede grøfter, kunne de vurdere å dekke "rimelige" deler

av de tekniske kostnadene. Så kostnads-bildet var ganske uforutsigbart.

Øvre Ljanskollen Vel gjorde en stor innsats for å samle alle grunneierne og kartlegge interessen. Det viste seg imidlertid å være svært krevende å få alle med på et slikt felles løft.

Trafikk

Hvem bør få en oppstrammer?

En av Bymiljøetatens hovedaktiviteter på trafikk fronten i 2025 må ha vært oppstramming av gatekryss. Flere boligveier har nå en "smal utgang" til de såkalte samleveiene, og omvendt.

Man kan spørre seg. Når et gatekryss strammes opp, - er det veien som blir strengere eller trafikantene som blir litt bedre oppdratt? Å stramme opp et lyskryss betyr egentlig at krysset blir mindre tilgivende for sløvheter, kreativ kjøring og "jeg-skal-bare"-manøvre.

I stedet for et romslig kryss der alle trafikanter har hatt litt albuerom, så snevres alt inn. Plutselig føler man seg ikke som kongen av veien, men som gjest. En forsiktig gjest. Til glede for noen og til forargelse for andre.

Det vi imidlertid sitter igjen med fra 2025 er et stort spørsmål. Finnes det tilgivelse for å planlegge en oppstramming uten hensyn til alle trafikanter? Her er et eksempel: I krysset Ljabruveien Ekebergveien "strammet" Bymiljøetaten opp krysset i 2025 *uten å ta hensyn til muligheten for at to busser fra samme rute (79) ville måtte passere hverandre.*

Vi vet at rute 79 har gjennom en årrekke trafikkert strekningen i begge retninger og med ned til bare 10 minutters intervaller. Vi forstår ikke en gang hvordan man ved en kort befarig, ikke kan ha observert dette. Her er en oppstrammer på plass!



Reetablering av gangfelt i Ekebergveien ved Lindbäckveien

Etter oppfordring fra beboere i området har Nordstrand Vel ved flere anledninger anmodet Politiet om å (re)etablere gangfeltet som ble benyttet under ombyggingen av Ekebergveien rundt Lindbäckveien. Beboerne reagerer på at det er for langt å måtte gå enten til Nordseter skole eller Sæterkrysset for å kunne krysse Ekebergveien. Det er vi VELdig enige i.

Gangfeltet er til og med merket opp, så det eneste som trengs er et par av de kjære blå firkantede skiltene ("quick-fix"?). Går ønsket i oppfyllelse, tro?

Nordstrand togstasjon

Styret har i perioden fulgt arbeidet med oppgradering av **Nordstrand stasjon** i regi av Bane NOR. Vi er blitt orientert om planene, som er en del av Bane NORs stasjonstiltak i Oslo-regionen knyttet til innføring av nye lokaltog på Østfold-banen. Utbyggingen gir økt kapasitet og bedre tilgjengelighet, blant annet gjennom universell utforming. Anleggsarbeidene har gitt perioder med redusert tilgjengelighet og stengt stasjon. Stasjonen ble åpnet som planlagt 14. desember.

Styret har også tatt opp forhold knyttet til tilgjengelighet og sikkerhet i stasjonsområdet, herunder vedlikehold av trappen

nedover fra Vingolfveien til stasjonen. Bymiljøetaten har opplyst at utbedring av trappen er bestilt. Det er foreløpig satt opp sperregjerde i bunn av trappen slik at man ikke kan "falle" rett ut i Nordstrandveien.

Fellesutvalget for Vel i Bydel Nordstrand

Medlemmer gjennom tidene har vært:

- * Selskapet til Bekkelagets Vel,
- * Bekkelagshøgda Vel, * Brannfjell Vel,
- * Øvre Ljanskollen Vel, * Ekeberg Hageby Vel, * Holtet Hageby Vel,
- * Ljans Vel, * Malmøya Vel,
- * Nordstrand Vel, * Ulvøya Vel.

Hovedsaker har vært:

- * Nordstrandskråningen: ny, revidert reguleringsplan, * Ekebergområdet,
- * Småhusplanen, * Holtet-planen,
- * Planene for havnevirksomhet i Ormsundområdet, * Strandsonesaken,
- * Tverrgående buss, * Trafikk.

Fellesutvalget hadde ett møte i 2025 og har ut over dette hatt skriftlig kontakt. Hovedsaken har vært å legge luftkabler i rør, og hvor særlig Øvre Ljanskollen Vel har vært aktive.

Se egen sak - Infrastruktur side 5 og 6.

Fellesutvalget hadde også kontakt angående høringsuttalelser til Bydelsreformen 2025/26.



Nye plattformer og ny overgangsbru har gjort Nordstrand stasjon universelt utformet, med økt tilgjengelighet for alle brukere ill.: Bane NOR



Arrangementer

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

17.-mai

startet med strålende vær og tradisjonell flaggheising ved Nordstrandhuset, ledsaget av vakker korsang fra Nordstrand Musikkselskaps kor.

Speiderne skapte en høytidelig ramme rundt bekransningen av bautaeen på Agnes Thorsens plass, hvor ansvarlig redaktør i *Nordstrands Blad*, June Westerveld, holdt dagens tale. Nordstrand Musikkselskaps kor sang og Nordstrand Janitsjar korps spilte. Teknisk støtte ble levert av Håkon Moen, som sørget for høyttalere og god lyd under markeringen.

Det var ingen av Nordstrand skolene som gikk i byen i 2025, så det ble et rekordstort tog med over 3300 elever, 3 korps og veteranbilparade med beboere fra Conrad Svendsen Senter. Det tok 30

min fra starten av toget ankom Kirkebakken til siste skole var på plass. Feiringen ble høytidelig avsluttet på Kirkebakken med tale og sang.

Etter hovedtoget fortsatte feiringen på de ulike skolene, hvor det var egne arrangementer for barn, foreldre og lokalmiljø. Dagen ble preget av godt vær, sterke tradisjoner og en trygg og inkluderende atmosfære – en flott markering av Norges selvstendighet og frihet.



St. Hans

Nordstrand Vel avholdt en meget vellykket St.Hans-feiring 23. Juni med stor oppslutning og fantastisk stemning. Til tross for værmeldingen, som varslet regn, holdt været seg tørt, noe som bidro til en svært hyggelig kveld for de fremmøtte - anslagsvis 150 deltakere i alle aldre.



Vi stilte med griller som stod til fri disposisjon for deltakerne, og en DJ sørget for god musikk og en lystig atmosfære gjennom kvelden.

Poprommets jenter hadde en flott opptreden hvor de fremførte Blimed-sangen, til stor glede for publikum.

Det ble stilt frem leker til barna, noe som holdt de yngste godt sysselsatte.

Kveldens høydepunkt, bålet, ble tent som planlagt klokken 21:00, og skapte en magisk ramme rundt feiringen. Stemningen var gjennomgående svært god og avslappet. Kvelden bød på spontane innslag, og flere av de tøffeste benyttet anledningen til et bad i sjøen.

Arrangementet ble avsluttet som planlagt klokken 23:00, etter nok en minneverdig St.Hans-aften.



Halloween 31. oktober



Med oppsett av skummel belysning, røykmaskin som tåkela området og skumle spøkelser rundt forbi, med hekser og ekle flaggermus, var Paviljongen på Agnes Thorsens plass og området rundt pyntet for 13. året på rad og klar til å ta imot store og små flotte utkleddede i alle aldre på godterijakt. Den store sorte gryten var denne gangen fylt med egenproduserte Nordstrand Vel pastillesker, ny-poppet popcorn og de mystiske glassene med ekle ting var også på plass. Besøket av rundt 400 barn viser at vi trygt kan si at dette arrangementet fenger og har blitt en hyggelig tradisjon og et naturlig stoppested i løpet av kvelden for veldig mange på Nordstrand

Velaften 7. november

Rakfiskaftenen ble nok en gang en stor suksess! Denne tradisjonsrike velaftenen, arrangert av Nordstrand Vel, har vært et fast innslag i over ti år og samler hvert år engasjerte og feststemte medlemmer.

Den utsøkte rakfisken fra Røn Gård, bestilt av Reidar Diserud, smakte helt fortreffelig. Vellet stilte med nydelig tilbehør og godt drikke i glassene, noe som satte prikken over i-en.

Bordene var vakkert pyntet med blomster fra Poppel Blomster, og musikgruppen Pang-sjonistene sørget for god stemning, musikk og dans utover kvelden.

De fremmøtte medlemmene var i strålende humør, og praten gikk livlig rundt langbordene helt til sent på kveld.



Lørdag 29. november Juleverksted

Nordstrand Vel arrangerte sitt tradisjonsrike juleverksted i velhuset på Nordstrand. Arrangementet ble vellykket, med god oppslutning fra både barn, foreldre og besteforeldre. Rundt 50 deltakere var innom i løpet av dagen.

Verkstedet bød på mange hyggelige aktiviteter, som dekorering av fyrstikkesker, lagning av armbånd, julekort og å pakke inn julegaver. Lokale frivillige stilte opp med gode ideer, materialer og veiledning, og flere lokale sponsorer bidro med utstyr og forfriskninger.

Stemningen var varm og førjulspreget, med julemusikk, kaffe og kake i kafeen. Dagen ble avsluttet med julegrantenning på Sæter.

Arrangementet er ment for medlemmer av Vellet og deres familiemedlemmer. Styret takker alle frivillige som bidro til at årets juleverksted ble en minnerik og inkluderende start på adventstiden. Vi sees igjen før jul i 2026!





Julegrantenningen på Sæter Magisk stemning da over 1000 møtte opp til julegrantenning: – En skikkelig folkefest

Det var knyttet stor spenning til både været og oppmøtet før årets tradisjonsrike julegrantenning dagen før første søndag i advent. Fasiten ble strålende vær, storfint besøk av biskopen og et folkehav uten like.

Både fredagen før og søndagen etter høljet regnet ned, men lørdag klokken 15.30 spilte værgudene på lag med arrangørene. Da Nordstrandskolenes musikkorps slo an tonen med sine kjente og kjære julesanger, badet plassen i et nydelig vær som satte en perfekt ramme rundt arrangementet.

Estimatene viser at godt over 1000 mennesker hadde funnet veien for å overvære tenningen av granen, noe som vitner om at denne tradisjonen står sterkere enn noensinne i lokalmiljøet.

Musikalske perler og lokalt engasjement

Konferansier Bjørn Roksvold ønsket velkommen og sørget for at selve

tenningen av treet ble et høytidelig øyeblikk. Men programmet stoppet ikke der.

Roksvold introduserte gospelkoret Korstrand, som fremførte flere vakre julenumre. Et av høydepunktene var utvilsomt da koret fikk forsterkninger av flinke barn fra Poprommet. Sammen fremførte de en livlig versjon av "Bjelleklang" som fikk frem smilet hos både store og små publikummere.

Biskopen steppet inn på kort varsel

Det oppstod en uventet situasjon da den lokale sognepresten ble syk rett før arrangementet. Heldigvis fikk arrangøren en erstatter fra aller øverste hylle. Oslo biskop, Sunniva Gylver, trådte til på kort varsel og holdt en engasjerende appell.

Biskopens hovedbudskap handlet om medmenneskelighet – viktigheten av å se hverandre og ta vare på de rundt seg i en tid som for mange kan være travel og krevende. Det var et budskap som traff godt i forsamlingen. Etter biskopens gode ord samlet alle seg i fellessang på ett vers av "Deilig er jorden", en stund preget av høytid og fellesskapsfølelse.





675 poser til barna

Ingen julegrantenning er komplett uten besøk av selveste julenissen, og han skuffet ikke i år heller. Da de formelle delene var over, ble det delt ut ca. 675 poser med julekask til barna.

Med strålende vær klemt inn mellom to regnværsdager, rekordstort oppmøte og en biskop som minnet oss på julens egentlige budskap, ble årets julegrantenning en ettermiddag som vil bli husket lenge.

Nærmiljøet

Agnesthorsens plass

Vi har gjennomført vedlikehold på paviljongen. Det arbeides med å få på plass rutinemessig rydding av søppel på plassen.

Sæterstranden

Nordstrand Vel har hatt stor suksess med gratis morgenyoga for medlemmene i Sæterstranden. Vi satser på å fortsette tilbudet i 2026 i samarbeidet med Nordstrand Yoga (som holder til i Kulturarenaen).



Nordstrand bad

Vi har gjentatte ganger gjennom 2025 forsøkt å komme i kontakt med parkansvarlig i Bymiljøetaten for en fortsatt dialog om Nordstrand Bad, men uten å lykkes. Vi er svært skuffet over manglende respons. Vellet brukte mye ressurser på å foreslå en utviklingsplan for Nordstrand Bad som vi tidligere har skrevet om i årsberetningen.

Siste: Planer for trapp stoppes av almetrær?

Se Nordstrands Blad 4.2.2026



Kulturarenaen

Nordstrand Vel har gjennom 2025 blitt nest største eier av aksjene i Ekebergveien 243 AS, hvor Kulturarenaen er leietaker og disponerer hele bygget.

Styremedlemmer i Nordstrand Vel og Nordstrand Velhus AS har roller i henholdsvis valgkomiteen og styret i selskapet. Nordstrand Vel er svært tilfredse med leietakers utnyttelse og utvikling av arealene og ser frem til et videre godt samarbeide. Kulturarenaen tok i bruk pengene de fikk ifm miljøprisen og kjøpte inn møbler for uteservering. Vi sponset også deler av kostnadene ifm arrangementet kulturarenaen gjennomførte sammen med storbandet på Nordstrand: North Beach Big Band.



Benker

Ulefos-benkene våre er populære. De trenger årlig vedlikehold; nye planker, vask og beis. En ødelagt benk på Ljabrukollen har dessverre blitt «forvekslet» og ikke reparert i tide. Noen benker må vi ta inn hver høst da de fort er utsatt for måkebilens aggressivitet.

Miljøprisen

Nordstrand Vels miljøpris for 2024 ble tildelt Facebook-siden «Hva skjer på Nordstrand». Se mer på omslaget og i referatet fra Årsmøtet.

Takk

Uten dere, medlemmer og hjelpere, ville vi ikke være istand til å drive Vellet på en så profesjonell måte.

På bildet sitter styrets leder på en av våre mange Ulefos-benker med jubileumsboken «Utsikt over Nordstrands historie». Den får du kjøpt på post@norstrandvel.no



*Tone E Jakobsen, Bjørn H Roksvold
Miriam P Eeg, Siv Anette Hagen, Gulsum Magnussen,
Håvard Martinsen, Line Skullerud, Heidi Aasheim,
Bjørn Eugen, Carl Terje Lippestad, Martin Martinsen*



Orientering fra styret om driften i 2025 for

Nordstrand Velhus AS

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har selskapets styre bestått av:

Styreleder: Olav Dalen Zahl.

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

Johan Christian Roscher-Nielsen valgte å tre ut av styret ved generalforsamlingen i mars 2025 som følge av alvorlig sykdom. Han gikk dessverre bort den 25. november 2025. Styret vil også her, i likhet med minnetalen som styreleder holdt under minnestunden, uttrykke en stor og dypfølt takk for 17 års flott innsats i styret i selskapet.

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

2. OPPLYSNINGER OM SELSKAPET – FORRETNINGSFØRSEL

Selskapets virksomhet er knyttet til drift, utleie samt utvikling av Selskapets egneide eiendommer Nordstrandhuset (forsamlingslokaler) i Nordstrandveien 30 og Ekebergveien 228 C (næringsseksjonen).

I tillegg eier Selskapet Åsdalsveien 13 B AS som er eier av eiendommen Åsdalsveien 13 B på Nordstrand samt 10 parkeringsplasser i Sameiet Sæter Torg (eid av Ekebergveien 228 – Parkeringssameie).

Selskapets aksjekapital utgjør NOK 500.000 fordelt på 500 aksjer - hver pålydende NOK 1.000. Nordstrand Vel

eier samtlige aksjer i Selskapet. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 835 490 742.

Ved utgangen av regnskapsåret hadde Selskapet en heltidsansatt og en 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 er blitt ivaretatt av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Det vil bli foretatt et skifte av regnskapsfører til Fastpris Regnskap AS med virkning fra den 1. juli 2026. Dette med bakgrunn i pågående endringer i OBOS-systemet, hvor Selskapets styre etter hvert måtte forholde seg til et rådgivningsteam og følgelig ikke lenger vil ha muligheten for direkte kontakt med Selskapets mangeårige regnskapsfører. Et slikt oppsett med flere ledd er unødig fordyrende og tungvint.

Selskapets revisor er nå AS Revision etter at Otterstads Revisjonskontor A/S ble solgt til AS Revision. Utførende medarbeider på revisjonsoppdraget er fortsatt *Mariann Solberg*, nå ansatt i AS Revision.

CSR-Norge v/*Helge Ådlandsvik* ivaretar den tekniske drift og forvaltning av Ekebergveien 228 C. Newsec Næringsmegling AS v/*Marianne Nielsen Landvik* bistår selskapet ved utleie av lokaler i Ekebergveien 228 C med bistand fra enkeltpersoner i styret ved visninger og befaringer med leietakere m.m.



3. OM SELSKAP/ENHETER SOM INNGÅR I SELSKAPET

I Ekebergveien 228 C eier Selskapet arealene i 1. - 3. etasje (uten leiligheten i 3. etasje) samt mesteparten av arealene i kjelleren. Arealene Selskapet eier, er alle 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.

Styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 C består av *Olav Dalen Zahl* (styreleder), med *Anne Grete Solstad* og *Volker M. Seyffert* som styremedlemmer. OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen for Sameiet, mens BDO AS er Sameiets revisor.

For best mulig å ta vare på selve driften av Sæter Torg, ble **Foreningen Sæter Torg** dannet i 2017. Nåværende eiere av foreningen er Ekebergveien 228 B AS (32 %), Ragde Eiendom AS (60 %) og Nordstrand Velhus AS (8 %). Den daglige driften av Torget ivaretas av Foreningens styre ("**Torgstyret**"). *Else Birgitte Roscher-Nielsen* representerer *Nordstrand Velhus AS* og er også styrets leder. For øvrig består styret av *Lene Thorsby* og *Vegard Netland Martinsen*.



I 2010 overtok Nordstrand Vel Åsdalsveien 13 B på Nordstrand fra Nordstrand kvinne- og familieforening. Formålet med overdragelsen var å sikre fortsatt bruk av eiendommen til barnehage. Et ønske om at verdiene skulle sikres for barn og ungdom, ble trygget gjennom et avsnitt i vedtektene: «Ved oppløsning tilfaller

selskapets opparbeidede kapital utover innbetalt egenkapital barne- og ungdomsarbeid på Nordstrand».

Nordstrand Velhus AS opprettet derfor i 2012 det heleide selskapet **Åsdalsveien 13 B AS**. Siden da har driften av barnehage på eiendommen vært sikret ved utleie til Eplekneika Barnehage SA.

Styret i selskapet har for perioden 2025/26 bestått av *Jarle Abelson* (styreleder) og *Lise Bache-Mathiesen*, *Bjørn Engen*, *Rikke Kristiansen Haaland*, *Herman Granseth Bergsløkken* og *Hanne Heger* (styremedlemmer). *Olav Dalen Zahl* og *Camilla Fagerstrøm Slåtten* er varamedlemmer.

Fastpris Regnskap AS overtar regnskapsførselen for Åsdalsveien 13 B AS fra OBOS Eiendomsforvaltning AS med virkning fra den 1. juli 2026. AS Revision ble selskapets revisor i 2025 etter oppkjøpet av A/S Otterstads Revisjonskontor. Styret i Åsdalsveien 13 B AS har, for å spare kostnader, fravalgt revisor med virkning fra regnskapsåret 2026. Dette som følge av at virksomheten er oversiktlig med få bilag, ingen revisjonsplikt samt at regnskapsførselen ivaretas av et profesjonelt regnskapskontor.

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

Nordstrand Velhus AS eier 10 parkeringsplasser i naboeiendommen til Ekebergveien 228 C. Naboeiendommen er organisert som **Sameiet Sæter Torg**. Parkeringsplassene er organisert gjennom **Ekebergveien 228 - Parkeringssameie**, som totalt eier 42 plasser under bakkeplan. Dette sameiet er delt opp i 42 eierandeler, en for hver parkeringsplass. Styret i sameiet består av *Vegard Neiland Martinsen* (styreleder) samt *Reidar Jørgen Husmo* og *Olav Dalen Zahl* (styremedlemmer). OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen.



4. REGNSKAPET FOR 2025

Årets resultat ble et overskudd stort NOK 61.728 (underskudd stort NOK 16.826 i 2024). Resultatet er blitt disponert ved at NOK 11.728 er overført til opptjent egenkapital og NOK 50.000 til utbytte. Langsiktig bankgjeld er i løpet av fjoråret nedbetalt med NOK 964.074. Driften av Nordstrandhuset, som inngår i regnskapet, viser et underskudd stort NOK 659.996 (underskudd stort NOK 114.295 i 2024).

Inntektene for utleie av Nordstrandhuset endte på NOK 1.513.343 mot NOK 1.613.542 i 2024. Det ble i regnskapet for 2024 avsatt NOK 376.600 som gjaldt leieforhold fakturert i 2024, men som gjaldt for 2025 (dvs. dette beløpet ble ikke inntektsført i 2024-resultatet). I 2025-regnskapet er det avsatt NOK 451.440 som gjelder fakturerte leieforhold for 2026. Inntektene for Ekebergveien 228 C økte i fjor med nær 10%.

Totalkapitalen var ved årets utgang NOK 22.719.522 (NOK 23.468.913 i 2024). Bokført egenkapital pr. 31. desember 2025 var NOK 2.661.373 (NOK 2.649.645 i 2024), hvilket utgjør en egenkapitalandel på 11,7% (11,3%).

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. Rentebindingen for 10 år, som ble foretatt ved årsskiftet 2015/2016 til 4,35 % p.a. for halvparten av det langsiktige lånet som ble tatt opp knyttet til byggeprosjektet for Ekebergveien 228 C, løp ut i desember i fjor. Styret besluttet som følge av dette å binde renten for dette

lånet, som pr. 31. desember 2025 hadde en restsaldo stor NOK 8.762.472, for 5 år. Ny rentesats er 5,25 % p.a. Den nominelle rentesatsen for lånet som løper med flytende rente, til rest NOK 10.154.673 ved årsskiftet, er p.t. 6,65 % p.a. De langsiktige lånene er samlet nedbetalt med NOK 964.074 i løpet av 2025.

Selskapets virksomhet forurensrer det ytre miljøet i svært begrenset grad. I Nordstrandhuset er bergvarmeanlegget 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 2025 avholdt 24 styremøter. Huskomite-medlemmet, som ikke er styremedlem, har deltatt i styremøtene. Ved slutten av fjoråret gikk styremedlem i Nordstrand Vel, Heidi Aasheim, inn som observatør i styret, da det i selskapet ikke lenger er et styremedlem/styremedlemmer som også er medlem av styret i Nordstrand Vel. Dette anses av så vel styret i Selskapet som av styret i Nordstrand Vel som en god og praktisk løsning. Dette særlig i forhold til den løpende kommunikasjonen mellom de to styrene om saker som også eieren (Nordstrand Vel) bør være informert om samt også saker som må avklares/avstemmes med eieren for et vedtak kan fattes.



I **Ekebergveien 228 C** har det i løpet av fjoråret vært et leietagerbytte for et av lokalene. Alle lokaler og parkeringsplasser er i skrivende stund utleide.

Arbeidene knyttet til å undersøke alternative oppvarmingskilder til oljefyringen (bergvarme/varmepumper), er inntil videre stilt i bero. Et slikt prosjekt krever at både B- og C-bygget sammen ser på en felles løsning. Foreløbig har interessen fra styret i B-Sameiet på nåværende tidspunkt ikke vært like stor for å utrede disse mulighetene nærmere.

I fjor oppsto det en lekkasje fra den andre terrassen/balkongen tilhørende samme leilighet i 4. etasje hvor det i 2024 ble oppdaget og utbedret en lekkasje. Nå ble det avdekket at det kan være større utfordringer knyttet til bygningstekniske feil. Da kaldt vær gjør det vanskelig å fastslå omfanget og nødvendige utbedringstiltak ble dert besluttet å tildekke terrassen og starte opp igjen i mars/april i 2026.

Arbeidet med å forsøke å løse det siste forholdet knyttet til å få bragt alt i orden etter utbyggingen av eiendommen, nemlig kommunens overtagelse av vendehammeren i Kittel-Nielsens vei og overvannsløsningen knyttet til denne, fortsatte også i 2025. Dette fortsatt med bistand fra CMS Kluge Advokatfirma AS.

Opparbeidelsen av vendehammeren med etableringen av et fordrøyningsmagasin for mottak av overvann, under bakkenivå, ble i sin tid bekostet av Fagerstad Utvikling AS og Selskapet som grunneiere. 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 og C samt Nordstrandveien 40 – 46.

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

krav, forsinket overtagelsesprosessen vesentlig. Et av forholdene som nylig er forsøkt formalisert og som forhåpentligvis blir godtatt av kommunen som en løsning, er erklæringen Sæter Torg AS nå har avgitt til Oslo kommune. Denne innebærer at kommunen gis adgang til fordrøyningsmagasinet på torget samt at eventuelle fremtidige vedlikeholdskostnader dekkes av Sæter Torg AS. Som en underavtale til denne, har de øvrige eierne av næringslokaler rundt torget, Ekebergveien 228 B AS og Nordstrand Velhus AS (Selskapet), inngått en avtale med Sæter Torg AS om en fordeling av kostnadene knyttet til fremtidig vedlikehold med hhv. 60% for Sæter Torg AS, 32 % for Ekebergveien 228 B AS og 8% for Selskapet. Fortsatt gjenstår en aksept fra Oslo kommune knyttet til erklæringen Sæter Torg AS har avgitt samt også en innfrielse av kravet fra kommunen om at alle sameierne i Sameiet Sæter Torg må tilslutte seg denne erklæringen.

Styret i Selskapet har fokus på at selskapets eiendommer skal fremstå i god stand og således at nødvendige vedlikeholdsarbeider utføres løpende. Det samme fokuset har styret i Eierseksjons-sameiet Ekebergveien 228 C. Styret i C-Sameiet legger derfor opp til i samarbeide med styret i Eierseksjons-sameiet Ekebergveien 228 B, å utarbeide en felles 10 års-vedlikeholdsplan for de to byggene. Det er nå avtalt at OBOS Prosjekt AS skal utarbeide en slik plan. Parallelt med dette arbeider styret med å innhente priser for maling av alle eldre vinduer, fasadevask samt noen malingsarbeider på fasaden.

Som omtalt i orienteringen for de to foregående år, medførte ekstremløst «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 parkerings-kjeller.



Kulverten benyttes av de som eier/leier parkeringsplassene som inngår i **Ekebergveien 228 – Parkeringssameie**. Det er dette sameiet som har vedlikeholdsansvaret for kulverten.

Etter flere utredninger og gjennomgang av mulig(e) årsak(er) til vanninntrenging i kulverten, ble det i sameiets årsmøte i 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, som ble utført på nyåret i fjor, innebar en utvidelse av rist/pumpe-kummen samt ny automatikk og bedre slangeløsning. Alarm vil utløses ved strøbrudd og høy vannføring. Det er installert en ny lenspumpe som en backup. Så langt har de utførte tiltakene vist seg å fungere som tiltenkt.

Styret i Parkeringssameiet hadde i fjor en diskusjon med styret i Sameiet Sæter Torg. På et årsmøte i Sameiet for noen år tilbake ble det fattet et vedtak om at sameierne i Sæter Torg skulle ha forkjøpsrett til parkeringsplassene som er organisert under Ekebergveien 228 – Parkeringssameie. Diskusjonen endte med at styret i Sameiet overfor fjorårets årsmøte i Sameiet foreslo å gå tilbake på retten til forkjøpsrett og at denne bestemmelsen skulle fjernes, hvilket ble vedtatt på årsmøtet. Parkerings-plassene kan dermed omsettes fritt i markedet.

Driften av **Sæter Torg** har forløpt normalt også i 2025. Fortsatt fungerer Torget som det tiltenkte naturlige samlingspunktet på Sæter. Torgstyret registrerer samtidig at Sæter-krysset og særlig Torget, fortsatt får mye positiv omtale 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 hvilke type utedekorasjoner som potter/krukker og grønt-dekorasjoner den enkelte leietager kan plassere på sine utearealer. I fjor høst gjennomførte styret i Selskapet/Huskomiteen en dugnad i bedet midt på torget. Det ble plantet ulike typer blomsterløk.



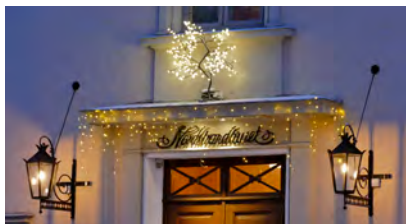
I **Nordstrandhuset** er *Pawel Jablonski* driftsleder/vaktmester.

Utleievirksomheten har også i 2025 vært tilfredsstillende – særlig sammenlignet med situasjonen for noen år tilbake. Således endte leieinntektene ca. MNOK 0,1 lavere enn i 2024, men omtrent det tilsvarende tallet høyere sammenlignet med 2023. Ordningen med at all fakturering av husleie utføres eksternt for å få en bedre kontroll og hyppigere oppfølging av inngåtte leieforhold og betaling for disse, fungerer meget tilfredsstillende. Andelen av faste leietagere er fortsatt stabilt høyt. Huskomiteen arbeider løpende med å søke å få inn nye faste leietagere.

Til å ivareta viktige oppgaver knyttet til driften av huset har driftslederen hatt støtte av Huskomiteen 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 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.



I likhet med de foregående år, har styret valgt å ha fokus på å foreta nødvendige oppgraderingsarbeider. Innvendig har dette til dels bestått av løpende forefallende mindre vedlikeholdsarbeider/reparasjoner samt noen større.



Alle fire smijernslampene på hver side av de to inngangene ut mot Nordstrandveien er tatt ned og blitt fullrestaurert av en smed. Alt elektrisk opplegg i lampene er samtidig blitt fornyet. Den samme smeden utførte en full restaureringsjobb av det gamle, originale smijernstrapperekkverket på inngangstrappen til vaktmesterleiligheten/Midsalen/Peisestuen. Også dette måtte demonteres og fraktes til verkstedet for best mulig restaurering.

Det ble i fjor satt opp et tregjerde på toppen av steinmuren i området bak avfallscontainerne. Dette for å sikre denne delen av uteområdet utenfor Midsalen.

Kjøreporten med tilhørende portstolper ved innkjørselen samt den nærmeste delen av gjerdet på hver side, ble også byttet ut i fjor med en ny i en stil tilpasset eiendommen. Samtidig er portbredden blitt noe utvidet.

Søndag 6. april 2025 arrangerte Huskomiteèn, i samarbeid med firmaet Tabletales, årets selskapsmesse i Nordstrandhuset – et tiltak som ble videreført etter den gode mottakelsen året før. Også denne gangen deltok en rekke lokale virksomheter med tjenester og produkter som er relevante for husets leietakere, blant annet innen blomster, konfekt, klær, frisør, catering, sang, kaker

og ballonger. Utstillerne bidro med smaksprøver, demonstrasjoner og kreative idéer til alt fra intime feiringer til større arrangementer.

Messen trakk mange besøkende gjennom dagen, og flere benyttet anledningen til å hente inspirasjon til kommende selskaper og arrangementer. Nordstrandhuset hadde egen stand hvor gjestene kunne få informasjon om husets fasiliteter og muligheter ved leie. Tilbakemeldingene fra både utstillere og besøkende var veldig positive.

Også i 2026 vil styret prioritere å få utført oppgraderings-/vedlikeholdsarbeider. Det tas derfor sikte på å få gjennomført en antikvarisk riktig fullrestaurering av alle gjenværende originalvinduer i huset som ikke ble restaurert i den forrige runden. Også denne gangen vil det bli søkt om støtte fra Kulturminnefondet til tiltaket.

Det legges også opp til at enkelte av fasadene skal males på nytt med silikatmaling. Forrige gang dette fant sted, var i forbindelse med fullrehabiliteringen av alle fasader på slutten av 1990-tallet. Disse ble da malt med den silikatmalingen som fortsatt ikke er blitt overmalt.

Etter hvert må også rehabilitering av leiligheten som driftsleder benytter, hvor ingen større vedlikeholdsarbeider er blitt utført i løpet av de siste par tiårene, finne sted.

Nordstrandhuset fylte 100 år i 2025. Historien om huset finner du på side 31-36. Det ble nylig sendt inn en søknad til Oslo Byes Vel om å få godkjent et blått skilt til Nordstrandhuset hvor en kort historikk om huset fremkommer.

Som omtalt i de senere års driftsorienteringer, 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 2025 for NOK 276.000 (NOK 264.035 i 2024). Årsresultatet ble et overskudd stort NOK 26.720 (underskudd NOK 14.866 i 2024). Den bokførte egenkapitalen i selskapet var ved årsskiftet negativ med NOK 527.122. Samlet gjeld utgjorde NOK 842.687.

Eiendelene i selskapet, i første rekke bygget, er bokført til opprinnelige priser. Bygget er bokført til NOK 141.831. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring tilsier at den totale verdien av selskapets eiendom er vesentlig høyere enn den balanseførte. 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. De viktigste prosjekter som ble gjennomført i fjor var innstallering av et nytt brannvarslingsanlegg samt at det ved årsskiftet ble utført en større oppgradering av ventilasjonsanlegget. Det er ikke planlagt å iverksette noen større oppgraderings-arbeider i løpet av inneværende år.

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 2026

Dessverre har uroligheten i verden og all den usikkerhet dette medfører forsterket seg. Vi er dessverre fortsatt inne i en periode med usikre og til dels økonomisk krevende tider. Etter styrets vurdering antas likevel inntektene for 2026 å kunne ende opp på et nivå av tilsvarende størrelse som 2025-inntektene. Dog kan styret ikke se bort ifra at de økonomisk krevende tider mange opplever, kan medføre svikt i leieinntekter. Utover dette vil resultatet bl.a. være avhengig av hvilke rehabiliteringsarbeider styret beslutter å iverksette.

Som en følge av tidene landet er inne i, ser styret på forhold knyttet til beredskap.

Styret følger som i 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
2025 / 9. mars 2026

Nordstrand Velhus AS

*Olav Dalen Zahl
Lise Bache-Mathiesen
John Christian Forester
Else B Roscher-Nielsen
Jarle Abelson*



Resultatregnskap Nordstrand Vel

Inntekter

Konto	2025	2024
3200 Medlemskontingent	331 000	336 052
3500 Eksterne tilskudd	24 836	32 835
3850 Arrangement inntekter	58 260	28 297
3910 Purregebyr	1 590	1 800
3960 Andre inntekter	14 166	9 237
8040 Renteinntekter	6 808	8 156
Sum inntekter	436 660	416 376

Kostnader

Konto	2025	2024
6060 Kostnad Årsmøte	47 598	31 503
6061 Kostnader Jul div	91 919	91 071
6062 Kostnader Halloween	23 474	896
6065 Kostnader St Hans	17 617	10 978
6070 Kostnader Vel-aften	54 099	51 208
6074 Sommerfest	14 644	19 346
6075 17. mai	14 000	
6080 Tilskudd lokalt	38 825	15 235
6085 Miljøpris	37 072	26 500
6090 Kostnader drift Vellet	17 579	12 153
6100 Kontingent organisasjon	13 645	13 645
6800 Kontorrekvisita	329	
6805 Div Kost eiendommer	3 141	8 000
6810 Tripletex	0	4 035
6811 Styreweb	13 089	22 287
6812 Kostn WEBSITE	7 859	733
6945 Annonekostnad	400	
7500 Forsikring	6 164	18 164
7770 Bank- og kortgebyr	2 028	4 456
7779 Gebyr betalingsformidling	2 561	604
7790 Andre kostnader	4 346	
Sum kostnader	410 389	330 814

Årsresultat

Konto	2025	2024
Årets overskudd	26 271	85 563

Balanse Nordstrand Vel

Eiendeler

Konto	2025	2024
1310 Aksjer Nordstrand Velhus	500 000	500 000
1320 Aksjer Ekebergvn 243 AS	489 001	378 001
1510 Kundefordringer	-5 582	-3 702
1920 Brukskonto	13 671	36 440
1940 Sparekonto	115 881	239 072
Sum eiendeler	1 112 970	1 149 811

Gjeld

Konto	2025	2024
2990 Periodisering og gjeld Vellet	-68 926	-5 813
Sum gjeld	-68 926	-5 813

Egenkapital

Konto	2025	2024
2050 Opptjent egenkapital	1 181 897	1 155 624

Driftsregnskap Nordstrandhuset

INNTEKTER	2025	2024
Leieinntekter	1 513 343	1 613 542
Sum leieinntekter	1 513 343	1 613 542
KOSTNADER		
Personalkostnader	719 285	694 087
Avskrivninger	188 950	70 936
Drift/vedlikehold - bygninger	635 676	435 440
Reparasjon/vedlikehold - rekvisita	184 205	81 520
Elektrisk energi	125 907	102 415
Telefon, porto	9 085	10 916
Reklame, annonser	12 209	9 295
Kommunale avgifter	47 410	85 722
Forsikring	73 010	66 277
Andre driftskostnader	177 502	171 129
Festeavgift	100	100
Sum kostnader	2 173 339	1 727 837
DRIFTSRESULTAT	-659 996	-114 295

Revisors rapport

Til Årsmøte i Nordstrand Vel

REVISJONSBERETNING FOR ÅR 2025

Vi har revidert regnskapet for Nordstrand Vel for regnskapsåret 2025 som viser et overskudd på kr 26.271.

Årsregnskapet består av balanse og resultatregnskap. Vår oppgave er å uttale oss om bokføringen og årsregnskapet.

Vi har kontrollert at:

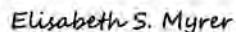
- Den løpende bokføringen stemmer med underlaget og er dokumentert med bilag
- Balanseposter er avstemt og dokumentert
- Resultatpostene stemmer med den løpende bokføringen

Vår kontroll har ikke avdekket vesentlige feil eller mangler, og vi mener at årsregnskapet gir et riktig uttrykk for vellets økonomiske stilling per 31. desember 2025.

Nordstrand, den 11. mars 2026



Hans Hagen



Elisabeth S. Myrer



Nordstrand Velhus AS - Resultatregnskap

DRIFTSINNTEKTER	2025	2024
Leieinntekter inkl. parkering	3 391 964	3 092 519
Leieinntekter Nordstrandhuset	1 513 343	1 613 542
Andre inntekter	50 640	66 901
Sum driftsinntekter	4 955 947	4 772 962
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader	719 285	694 087
Avskrivninger	783 684	683 775
Revisorhonorar	68 739	64 409
Styrehonorar	51000	51000
Forretningsførerhonorar	130 299	125 287
Konsulenthonorar	68 013	135 850
Juridisk bistand	126 494	79 367
Drift og vedlikehold	37 731	156 762
Driftkostnader Nordstrandhuset	1 265 104	1 093 614
Fellesutgifter Parkering	47 400	77 400
Andre driftskostnader	503 269	519 253
Sum driftskostnader	3 801 018	3 680 804
DRIFTSRESULTAT	1 154 929	1 092 158
FINANSINNEKST/-KOSTNAD	2025	2024
Finansinntekter	63 806	86 510
Finanskostnader	-1 139 596	-1 200 240
Resultat Finans	-1 075 790	-1 113 730
Ordinært resultat før skattekostnad	79 139	-21 572
Skattekostnad ordinært resultat	-17 411	4 746
ÅRSRESULTAT	61 728	-16 826
Overført til/fra egenkapital	11 728	-16 826
Overført utbytte	50 000	0

Nordstrand Velhus AS Balanse

EIENDELER	2025	2024
Anleggsmidler		
Bygninger	17 271 877	17 985 507
Tomt	3 283 496	3 283 496
Investering i datterselskap	110 000	110 000
Sum anleggsmidler	20 665 373	21 379 003
Omløpsmidler		
Kundefordringer	97 526	93 460
Kortsiktige fordringer	671 785	601 764
Ikke avregnet felleskostnader	62 784	48 948
Bankkonti i OBOS	1 170 452	1 329 600
Bankinnskudd	51 602	16 138
Sum omløpsmidler	2 054 149	2 089 910
Sum eiendeler	22 719 522	23 468 913
EGENKAPITAL og GJELD	2025	2024
Egenkapital		
Aksjekapital	500 000	500 000
Overskuddsfond	293 333	293 333
Opptjent egenkapital	1 868 040	1 856 312
Sum egenkapital	2 661 373	2 649 645
GJELD langsiktig		
Utsatt skatt	339 410	321 999
Pant- og gjeldsbrevlån	18 917 145	19 881 219
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	19 256 555	20 203 218
GJELD kortsiktig		
Forskuddsleie	461 440	393 590
Leverandørgjeld	42 759	26 756
Betalbar skatt	0	0
Skyldig off. myndigheter	152 323	123 118
Annen kortsiktig gjeld	95 072	72 586
Avsatt utbytte	50 000	0
Sum kortsiktig gjeld	801 594	616 050
Sum egenkapital og gjeld	22 719 522	23 468 913

Nordstrand Vel

STIFTET 24. MARS 1892

Adresseliste 2025/2026

- Formann: Tone Jakobsen**
Krokkleiva 5 B 1170 Oslo m: 415 45 415
tone@momentum.as
- Viseformann: Bjørn H Roksvold**
Krokkleiva 4 1170 Oslo m: 922 67 313
olsenfix@gmail.com
- Styremedlem: Miriam Pedersen Eeg**
Krokkleiva 6 1170 Oslo m: 908 60 845
miriam@northbeach.no
- Siv Anette Hagen**
Krokkleiva 3 A 1170 Oslo m: 953 01 167
sivanette1@gmail.com
- Gulsum Magnussen**
Krokkleiva 1 B 1170 Oslo m: 938 35 018
koc.gulsum@gmail.com
- Håvard Martinsen**
Seterveien 3 C 1162 Oslo m: 977 52 744
haavard.martinsen@toyota.no
- Line Skullerud**
Kaptein Oppegaards v 38B 1152 Oslo m: 934 26 066
line.skullerud@gmail.com
- Heidi Aasheim**
Solveien 129 B 1167 Oslo m: 909 61 510
NYhaasheim@gmail.com
- Varamedlem: Bjørn Engen**
Nordstrandveien 30 1163 Oslo m: 916 28 234
bjorn@b-top.no
- Carl Terje Lippestad**
Støttumveien 15 1170 Oslo m: 928 38 900
carl.terje.lippestad@vikenfiber.no
- Martin Martinsen**
Ekebergveien 261 A 1166 Oslo m: 400 34 338
martin.martinsen26@gmail.com
- Driftsleder: Pawel J Jablonski**
Nordstrandveien 30 1163 Oslo p+a: 407 60 811
nhuset@nordstrandvel.no
Nordstrandhuset og Ekebergveien 228 C

