



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 835 490 742  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDSTRAND VELHUS AS  
Forretningsadresse: c/o Olav Dalen Zahl  
Nordstrandveien 25  
1163 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 756 077	4 477 868
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 756 077</b>	<b>4 477 868</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		730 832	663 209
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		568 993	567 909
Annen driftskostnad		2 186 211	2 101 032
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 486 036</b>	<b>3 332 150</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 270 041</b>	<b>1 145 718</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		82 234	34 458
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>82 234</b>	<b>34 458</b>
Annen finanskostnad		1 144 388	919 802
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 144 388</b>	<b>919 802</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 062 154</b>	<b>-885 344</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>207 887</b>	<b>260 374</b>
Skattekostnad		45 735	
<b>Årsresultat</b>		<b>162 152</b>	<b>260 374</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			100 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		162 152	160 374
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>162 152</b>	<b>260 374</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 808 766	19 283 879
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 430 437	2 524 317
Sum varige driftsmidler		21 239 203	21 808 196
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		110 000	110 000
Sum finansielle anleggsmidler		110 000	110 000
Sum anleggsmidler		21 349 203	21 918 196
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 910	-7 762
Andre fordringer		554 416	609 102
Sum fordringer		569 326	601 340
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 903 543	3 086 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 903 543	3 086 647
Sum omløpsmidler		3 472 869	3 687 987
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 822 072</b>	<b>25 606 183</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		500 000	500 000
Overkurs		293 333	293 333
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>793 333</b>	<b>793 333</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 873 137	1 710 986
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 873 137</b>	<b>1 710 986</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 666 470</b>	<b>2 504 319</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 820 767	22 268 228
Øvrig langsiktig gjeld		326 745	281 010
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 147 512</b>	<b>22 549 238</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 147 512</b>	<b>22 549 238</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		251 570	5 899
Leverandørgjeld		141 151	33 615
Skyldige offentlige avgifter		90 837	104 725
Utbytte			100 000
Annen kortsiktig gjeld		524 532	308 387
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 008 090</b>	<b>552 626</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 155 602</b>	<b>23 101 864</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 822 072</b>	<b>25 606 183</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 358931

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 835 490 742  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDSTRAND VELHUS AS  
Forretningsadresse: c/o Olav Dalen Zahl  
Nordstrandveien 25  
1163 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.04.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 835 490 742  
NORDSTRAND VELHUS AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 756 077	4 477 868
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 756 077</b>	<b>4 477 868</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		730 832	663 209
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		568 993	567 909
Annen driftskostnad		2 186 211	2 101 032
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 486 036</b>	<b>3 332 150</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 270 041</b>	<b>1 145 718</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		82 234	34 458
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>82 234</b>	<b>34 458</b>
Annen finanskostnad		1 144 388	919 802
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 144 388</b>	<b>919 802</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 062 154</b>	<b>-885 344</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>207 887</b>	<b>260 374</b>
Skattekostnad		45 735	
<b>Årsresultat</b>		<b>162 152</b>	<b>260 374</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			100 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		162 152	160 374
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>162 152</b>	<b>260 374</b>



Organisasjonsnr: 835 490 742  
NORDSTRAND VELHUS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 808 766	19 283 879
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 430 437	2 524 317
Sum varige driftsmidler		21 239 203	21 808 196
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		110 000	110 000
Sum finansielle anleggsmidler		110 000	110 000
Sum anleggsmidler		21 349 203	21 918 196
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 910	-7 762
Andre fordringer		554 416	609 102
Sum fordringer		569 326	601 340
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 903 543	3 086 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 903 543	3 086 647
Sum omløpsmidler		3 472 869	3 687 987
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 822 072</b>	<b>25 606 183</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Selskapskapital	500 000	500 000
Overkurs	293 333	293 333
Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>793 333</b>	<b>793 333</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 873 137	1 710 986
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 873 137</b>	<b>1 710 986</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 666 470</b>	<b>2 504 319</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 820 767	22 268 228
Øvrig langsiktig gjeld	326 745	281 010
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 147 512</b>	<b>22 549 238</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 147 512</b>	<b>22 549 238</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	251 570	5 899
Leverandørgjeld	141 151	33 615
Skyldige offentlige avgifter	90 837	104 725
Utbytte		100 000
Annen kortsiktig gjeld	524 532	308 387
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 008 090</b>	<b>552 626</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>22 155 602</b>	<b>23 101 864</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>24 822 072</b>	<b>25 606 183</b>



Organisasjonsnr: 835 490 742  
NORDSTRAND VELHUS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## ÅRSREGNSKAP 2023

FOR



### Innhold:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til regnskapet
- Revisjonsberetning
- Styrets orientering om driften i 2023



## 3791 - NORDSTRAND VELHUS AS

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 31.12.2023	Regnskap 31.12.2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>			
LEIEINNEKTER		3 276 866	3 103 068
LEIEINNT. NORDSTRANDHUSET		1 429 343	1 073 035
TILSKUDD NORDSTRANDHUSET		0	235 000
ANDRE INNEKTER		49 868	66 765
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 756 077</b>	<b>4 477 868</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
PERSONALKOSTNADER	2	-679 832	-612 209
AVSKRIVNINGER	3	-568 993	-567 909
REVISJONSHONORAR	4	-40 053	-101 052
STYREHONORAR	2	-51 000	-51 000
FORR.FØRERHONORAR		-128 140	-119 991
KONSULENTHONORAR		-128 239	-107 616
JURIDISK BISTAND		0	-67 815
DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-23 355	-37 284
DRIFTSK.NORDSTR.HUSET	5	-1 457 730	-1 266 538
FELLESUTG. PARKERING		-43 800	-35 300
ANDRE DRIFTSKOSTN.		-364 894	-365 436
<b>SUM DRIFTSKOSTN.</b>		<b>-3 486 036</b>	<b>-3 332 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>1 270 041</b>	<b>1 145 718</b>
<b>FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:</b>			
FINANSINNEKTER		82 234	34 458
FINANSKOSTNADER		-1 144 388	-919 802
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>		<b>-1 062 154</b>	<b>-885 344</b>
<b>ORD.RESULTAT FØR SKATTEKOSTN.</b>		<b>207 887</b>	<b>260 374</b>
SKATTEK.ORD.RESULTAT	6	-45 735	0
<b>RESULTAT</b>		<b>162 152</b>	<b>260 374</b>
<b>OVERFØRINGER:</b>			
TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		162 152	160 374
OVERFØRT UTBYTTE		0	100 000



## 3791 - NORDSTRAND VELHUS AS BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
BYGNINGER, ANDRE BYGN.MESSIGE ANL.	3	17 955 707	18 524 699
TOMT		3 283 496	3 283 496
AKSJER I DATTERSELSKAP	7	110 000	110 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 349 203</b>	<b>21 918 195</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
KUNDEFORDRINGER	8	29 369	69 359
KORTSIKTIGE FORDRINGER		373 711	352 981
IKKE AVREGNET FELLESKOSTNADER		166 246	179 000
BANKKONTI I OBOS-BANKEN	9	2 815 906	3 034 382
BANKINNSKUDD	9	87 637	52 266
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 472 869</b>	<b>3 687 988</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 822 072</b>	<b>25 606 183</b>



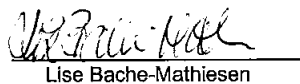
	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
AKSJEKAPITAL	10	500 000	500 000
OVERKURS		293 333	293 333
OPPTJENT EGENKAPITAL		1 873 138	1 991 996
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>11</b>	<b>2 666 471</b>	<b>2 785 329</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
UTSATT SKATT	6	326 745	0
PANT- OG GJELDSBREV LÅN	12	20 820 767	22 268 228
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 147 512</b>	<b>22 268 228</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
FORSKUDDSLIE		466 138	256 975
LEVERANDØRGJELD		141 151	33 616
BETALBAR SKATT	6	0	0
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.		90 837	104 725
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	13	309 963	57 310
AVSATT UTBYTTE		0	100 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 008 089</b>	<b>552 626</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 822 072</b>	<b>25 606 183</b>

PANTSTILLELSE	14	52 000 000	52 000 000
GARANTIANSVAR		0	0

Nordstrand, 31. desember 2023 / **27 FEB. 2024**

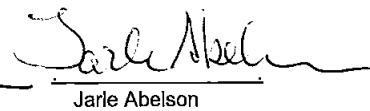
I styret for Nordstrand Velhus AS

  
Olav Datoen Zahl  
Styreformann

  
Lise Bache-Mathiesen

  
John Christian Forester

  
Christian Roscher-Nielsen

  
Jarle Abelson



## NOTE: 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å bli forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomis levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Forretningsbygget og Nordstrandhuset avskrives lineært.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og netto endring i utsatt skatt.

Selskapets eiendommer er bokført til kostpris redusert for avskrivninger. Balanseførte verdier gjenspeiler ikke markedspris, som er vesentlig høyere. Selskapet utfører vedlikehold på eiendommene som dekker årlig forringelse.

## NOTE: 2 PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	576 466	517 965
Arbeidsgiveravgift	93 797	85 392
Pensjonskostnader	7 669	6 653
Andre personalkostnader	1 900	2 199
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>679 832</b>	<b>612 209</b>

Selskapet har 1 person fast ansatt. I tillegg er det en vikarordning for ferier og helgeavløsning. Selskapet har pensjonsordning etter lov om foretakspensjon.

Styrehonorar har vært utbetalt med kr 51 000.

}

**NOTE: 3****BYGNINGER OG ANDRE ANLEGGSMIDLER**

	Forretn.bygg / EKE228	Forretn.bygg / Nordstr.huset	Prosjekt rehab./nybygg	Parkeringsanlegg	Teknisk anlegg	Inventar / maskiner	Totalt
Annskaffelseskost 1.1	2 800 672	1 773 430	9 952 937	2 453 030	6 456 868	1 778 551	25 215 488
Oppskrivninger 1.1	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang tomt/grunnarealer	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0	0	0	0
Annskaffelseskost 31.12	2 800 672	1 773 430	9 952 937	2 453 030	6 456 868	1 778 551	25 215 488
Avskrivninger 1.1	-1 184 541	-924 023	-814 936	-189 857	-2 060 024	-1 517 408	-6 690 789
Akk.avskrivninger 31.12	-1 212 548	-941 757	-925 511	-214 387	-2 378 821	-1 586 758	-7 259 782
Balanseført verdi 31.12	1 588 124	831 673	9 027 426	2 238 643	4 078 047	191 793	17 955 706
Årets avskrivninger	28 007	17 734	110 575	24 530	318 797	69 350	568 983
Avskrivningsprinsipp	1% Lineær avskr.	1% Lineær avskr.	1% Lineær avskr.	1% Lineær avskr.	5% Lineær avskr.	5% - 30% Lineær avskr.	

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 er kr 40 053 eks.mva.

**NOTE: 5****DRIFTSKOSTN.NORDSTRANDHUSET**

	2023	2022
Forsikringer	61 554	57 313
Drift og vedlikehold	787 050	638 400
Andre driftskostnader	609 126	570 824
<b>SUM DRIFTSKOSTN.NORDSTRANDHUSET</b>	<b>1 457 730</b>	<b>1 266 537</b>

**NOTE: 6**

<b>SKATTER</b>		<b>2023</b>
Resultat før skattekostnad		207 887
+ Permanente forskjeller		0
+ Endring i midlertidige forskjeller		-207 887
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>		<b>0</b>

Anvendt skattesats 2023	22 %
Anvendt skattesats utsatt skatt	22 %

**BETALBAR SKATT** 0

<b>UTSATT SKATT</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Fordringer	10 644	0	10 644
Driftsmidler	2 896 491	2 944 113	-47 622
Underskudd til fremføring	-1 629 818	-1 458 909	-170 909
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>1 277 317</b>	<b>1 485 204</b>	<b>-207 887</b>

**Utsatt skattefordel** 281 010 326 745 45 735

Etter god regnskapssjekk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

**ÅRETS SKATTEKOSTNAD**

Betalbar skatt	0
Endring utsatt skatt	-45 735
<b>SKATTEKOSTNAD</b>	<b>-45 735</b>

**NOTE: 7****AKSJER I DATTERSELSKAP**

Selskap	Eierandel	EK siste årsregnskap	Resultat siste årsregnskap	Bokført verdi
Åsdalsveien 13 B AS	100 %	-538 976	-489 431	110 000

**NOTE: 8****KUNDEFORDRINGER**

	2023	2022
Kundefordringer	29 369	80 003
Avsetning tap på fordringer	0	-10 644
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>29 369</b>	<b>69 359</b>

**NOTE: 9****BANKINNSKUDD - BUNDNE MIDLER**

Pr. 31.12.2023 hadde selskapet bundne midler med kr 19 834  
Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2023 utgjorde kr 19 834

**NOTE: 10****EIERFORHOLD AKSJER**

	Pålydende	Antall
Selskapets aksjekapital er på kr 500 000	1 000	500

Aksjene er ordinære aksjer.  
Aksjene i selskapet eies av Nordstrand Vel.

**NOTE: 11****EGENKAPITAL**

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	500 000	293 333	1 991 996	0	2 785 329
Korreksjon tidligere år	0	0	-281 010	0	-281 010
Korrigert ek 01.01	0	0	1 710 986	0	1 710 986
Årets resultat	0	0	162 152	0	162 152
Avsatt utbytte	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>500 000</b>	<b>293 333</b>	<b>1 873 138</b>	<b>0</b>	<b>2 666 471</b>

**NOTE: 12****PANTELÅN**

Selskapet har to pantelån på tilsammen kr 20 820 767

## Avdragsprofil

2024	2025	2026	2027	Deretter	Sum
439 736	463 835	489 673	517 063	18 910 460	20 820 767

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

	2023	2022
Skyldige feriepenger	58 393	13 598
Påløpte rentekostnader	174 142	4 439
Påløpte avdrag	77 428	0
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>309 963</b>	<b>18 037</b>

**NOTE: 14****PANTSTILLELSER OG GARANTIER**

	2023	2022
Gjeld som er sikret ved pant		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 820 767	22 268 228
<b>Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt som gjeld</b>	<b>21 047 409</b>	<b>21 547 052</b>

Selskapet har ingen garantier.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25  
1414 Trollåsen  
Tlf.nr. 917 38 645  
[otterstadsrevisjonskontor@gmail.com](mailto:otterstadsrevisjonskontor@gmail.com)  
Org.nr. 913 841 123  
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

Til generalforsamlingen i Nordstrand Velhus AS  
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### **Konklusjon**

Vi har revidert Nordstrand Velhus AS årsregnskap som viser et overskudd på kr 162 152. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### **Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### **Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet**

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oppegård, 28.02.2024  
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## ORIENTERING FRA STYRET OM DRIFTEN I 2023 FOR NORDSTRAND VELHUS AS

### 1. TILLITSVALGTE

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

Styreleder:	Olav Dalen Zahl
Styremedlem:	Jarle Abelson
Styremedlem:	Lise Bache-Mathiesen
Styremedlem:	John Christian Forester
Styremedlem:	Christian Roscher-Nielsen

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

Leder:	Monika Myhre
Medlem:	Harriet Brevig
Medlem:	Eli Tangen

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SELSKAPET – FORRETNINGSFØRSEL

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

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

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

Ved utgangen av regnskapsåret hadde selskapet en mannlig ansatt samt en kvinnelig vikar. Styret har, ut ifra en vurdering av antall ansatte og stillingskategori, ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling. Selskapet følger arbeidsmiljøvernloven og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Regnskapsførselen blir ivaretatt av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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



### 3. NÆRMERE OM SELSKAP/ENHETER SOM INNGÅR I SELSKAPET

I Ekebergveien 228 C eier selskapet arealene i 1. - 3. etasje (med unntak av leiligheten i 3. etasje) samt mesteparten av arealene i kjelleren. Arealene selskapet eier, er arealer knyttet til næringsvirksomhet. Disse inngår i **Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 C**, som består av 6 seksjoner, hvorav selskapet eier seksjon 1 som utgjør en sameierbrøk på 1134/1647. 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.

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

I 2010 ble Nordstrand Vel kontaktet av styret i Nordstrand kvinne- og forening 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.

Styret i selskapet har for perioden 2023/24 bestått av Jarle Abelson (styreleder) samt Lise Bache-Mathiesen, Bjørn Engen, Rikke Kristiansen, Tore Stønjum og Lars Tovik (styremedlemmer). Videre er Olav Dalen Zahl og Kent Melleby varamedlemmer. OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen, mens Otterstads Revisjonskontor AS er selskapets revisor. Styret har hatt fire styremøter i løpet av året.

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, da alle inntekter skal tilbakeføres til drift og vedlikehold.

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

#### 4. REGNSKAPET FOR 2023

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 rente-økningene for den delen av gjelden som løper til flytende rente. Driften av Nordstrandhuset viser et underskudd stort NOK 790.585.- (underskudd stort 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.-). 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 eiendoms masse i forhold til de regnskapsmessig bokførte verdier.

OBOS Banken er selskapets bankforbindelse. Basert på styrets beslutning ved årsskiftet 2015/2016, ble halvparten av daværende samlet lånesum bundet til en rentesats på 4,35% p.a. for 10 år. Dette lånet var nedbetalt til NOK 9.317.962.- 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, som ble installert for flere år tilbake som erstatning for oljefyrkjelen, 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.

## 5. STYRETS ARBEID

Styret har i 2023 avholdt 21 styremøter. I inneværende periode er også Vellets formann et av styrets medlemmer. Videre har huskomite-medlemmet, som ikke er styremedlem, også vært invitert til å delta i styremøtene.

I **Ekebergveien 228 C** 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 ved årsskiftet sin virksomhet. 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 i år 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 på vårparten. 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 en tidligere leietager frem til midten av mai i år. Som følge av dette, er alle lokalene i skrivende stund leiet ut.

I fjor 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 betenknninger hos enkelte av sameierne i forhold til kameraovervåking, har Sameiet i stedet forhandlet frem en avtale med Sikkerhetsgruppen om tyverialarm. Denne må den enkelte sameier/leietager eventuelt selv bekoste innstalleringen 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 fordrøyningsmagasin for mottak av overvann. Alle arbeider er for lengst avsluttet. Dette arbeidet og senere avståelse av den aktuelle grunnen til kommunen, var en av flere forutsetninger Oslo kommune stilte for å gi tillatelse til utbyggingen av Ekebergveien 228 B (eiet på daværende tidspunkt av



Ekebergveien 228 B AS) og Ekebergveien 228 C (eiet på daværende tidspunkt av Nordstrand Velhus AS) samt Nordstrandveien 40 – 46 (eiet på daværende tidspunkt av Fagerstad Utvikling AS). Imidlertid har kommunen med sine ulike, noe uforståelige handlinger og stadig nye krav, forsinket overtagelsesprosessen vesentlig.

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 overvann fungerer. Videre må partene komme til enighet med Oslo kommune om på hvilken måte de nødvendige avtaler skal inngås med juridisk bindende virkning.

Fjorårets ekstremvær «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 i fremtiden. 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 i fremtiden (det er uklart om den fungerte under den aktuelle hendelsen). Videre tas det sikte på å erstatte et tett kumlukk med en rist, samt at døren mellom kulverten og parkeringskjelleren vurderes skiftet ut med en ny dør som skal sikre at risikoen for eventuell fremtidig 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-Sameiet 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.

Av de 10 parkeringsplassene selskapet eier gjennom **Ekebergveien 228 – Parkeringssameie**, er 9 plasser for tiden leiet ut. Forhandlinger vedrørende utleie av den ledige plassen med virkning fra den 1. juni i år, pågår i disse dager.



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

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

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

Styret har fortsatt oppgraderingsarbeidene i 2023. Således er det blitt laget og installert vevinduer 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 i forhold til 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 vanntilslig) 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 som omfatter hele hage-anlegget. Denne vil bli søkt realisert i sin helhet over tid.

For å forbedre adkomstvegen for rullestolbrukere, ble det samtidig utført arbeid knyttet til gangstien langs Storsalen samt området på baksiden og 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



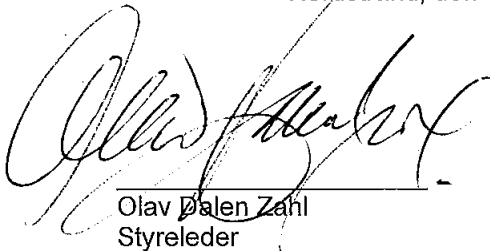
standardhevinger over tid bør gi utslag i økt leie/flere leieforhold som følge av at lokalenes attraktivitet øker.

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.

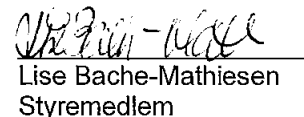
## 6. UTSIKTENE FOR 2024

Etter styrets vurdering antas inntektene i 2024 å 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 bli 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.

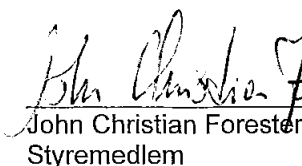
Nordstrand, den 31. desember 2023 / 27. februar 2024



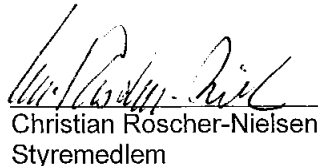
Olav Dølen Zahl  
Styreleder



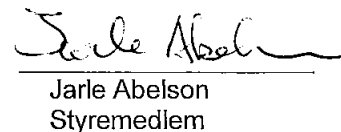
Lise Bache-Mathiesen  
Styremedlem



John Christian Forester  
Styremedlem



Christian Röscher-Nielsen  
Styremedlem



Jarle Abelson  
Styremedlem