



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 039 579
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 47
Forretningsadresse: Frogner Atrium
Frognerveien 10
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Thomas Os
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		726 136	678 238
Sum inntekter		726 136	678 238
Kostnader			
Annen driftskostnad		633 551	1 287 798
Sum kostnader		633 551	1 287 798
Driftsresultat		92 585	-609 560
Annen rentekostnad		29 202	28 940
Sum finanskostnader		29 202	28 940
Netto finans		-29 202	-28 940
Resultat før skattekostnad		63 383	-638 500
Årsresultat		63 383	-638 500
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		63 383	638 500
Sum overføringer og disponeringer		63 383	638 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		45 064	0
Andre fordringer		111 216	183 040
Sum fordringer		156 280	183 040
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		798 472	696 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		798 472	696 224
Sum omløpsmidler		954 752	879 264
SUM EIENDELER		954 752	879 264
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		499 887	436 504
Sum opptjent egenkapital		499 887	436 504
Sum egenkapital		499 887	436 504
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		331 886	383 976
Sum annen langsiktig gjeld		331 886	383 976
Sum langsiktig gjeld		331 886	383 976
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 549	45 347
Annen kortsiktig gjeld		75 429	13 437
Sum kortsiktig gjeld		122 978	58 784
Sum gjeld		454 864	442 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		954 751	879 264



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 687599

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 039 579
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 47
Forretningsadresse: Frogner Atrium
Frognerveien 10
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Thomas Os
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 02.08.2025



Organisasjonsnr: 980 039 579
SAMEIET BYGDØY ALLE 47

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		726 136	678 238
Sum inntekter		726 136	678 238
Kostnader			
Annen driftskostnad		633 551	1 287 798
Sum kostnader		633 551	1 287 798
Driftsresultat		92 585	-609 560
Annen rentekostnad		29 202	28 940
Sum finanskostnader		29 202	28 940
Netto finans		-29 202	-28 940
Resultat før skattekostnad		63 383	-638 500
Årsresultat		63 383	-638 500
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		63 383	638 500
Sum overføringer og disponeringer		63 383	638 500



Organisasjonsnr: 980 039 579
SAMEIET BYGDØY ALLE 47

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler
Varer

Fordringer

Kundefordringer		45 064	0
Andre fordringer		111 216	183 040
Sum fordringer		156 280	183 040

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		798 472	696 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		798 472	696 224

Sum omløpsmidler		954 752	879 264
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		954 752	879 264
---------------	--	---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		499 887	436 504
Sum opptjent egenkapital		499 887	436 504

Sum egenkapital		499 887	436 504
-----------------	--	---------	---------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		331 886	383 976
Sum annen langsiktig gjeld		331 886	383 976

Sum langsiktig gjeld		331 886	383 976
----------------------	--	---------	---------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		47 549	45 347
-----------------	--	--------	--------



Annen kortsiktig gjeld	75 429	13 437
Sum kortsiktig gjeld	122 978	58 784
Sum gjeld	454 864	442 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	954 751	879 264



Organisasjonsnr: 980 039 579
SAMEIET BYGDØY ALLE 47

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

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.



Til årsmøtet i Sameiet Bygdøy Alle 47

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Bygdøy Alle 47 som viser et overskudd på kr 63.383. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapporten. Min konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det min oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap jeg har opparbeidet meg under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Jeg har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Jeg har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiets 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.

Statsautorisert revisor

Helene Sundelin Johansen

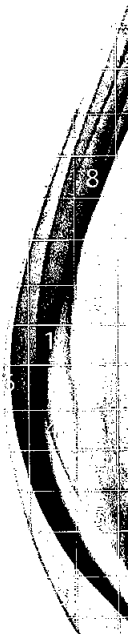
Setravelien 22
1914 Ytre Enebakk
Org.nr. 962 326 870

Mobil: +47 90 20 31 06

E-post: hesjo@online.no

Medlem av Den norske Revisorforening

Side 1 av 2





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Ytre Enebakk, 24. april 2025

Helene Sundelin Johansen

Helene Sundelin Johansen

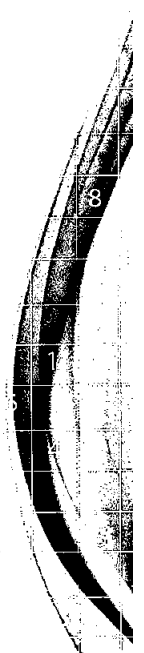
statsautorisert revisor

Statsautorisert revisor
Helene Sundelin Johansen

Setraveien 22
1914 Ytre Enebakk
Org.nr. 962 326 870

Mobil: +47 90 20 31 06
E-post: hesjo@online.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Side 2 av 2





SAMEIET BYGDØY ALLÉ 47

Styrets årsrapport 2024

Etter det ordinære årsmøtet avholdt 13. mai 2024, har styret bestått av:

Thomas Os – leder – valgt som styreleder (1 år)
Thorbjørn Harr, valgt som styremedlem (2 år)
Kristel Skorge, valgt som styremedlem (2 år)

Karim Bennis, valgt som varamedlem (2 år)
Kari Andersen, valgt som varamedlem (2 år)

Advokatfirmaet Røer ANS v/Advokat Torstein Burkeland er boligsameiets forretningsfører.

Advokatfirmaet Røer ANS er også boligsameiets autoriserte regnskapsfører.

Boligsameiets revisor er statsautorisert revisor Helene Sundelin Johansen.

Sameiet har ingen ansatte.

Når det gjelder likestilling opplyses at styret har tilfredsstillende kjønnsbalanse med en kvinne og to menn.

Sameiet har et oljefyrt sentralvarmeanlegg som gir utslipp som forurensar det ytre miljø.

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret og har org.nr. 980 039 579.

1. Styremøter

Det er avholdt 2 fysiske styremøter (9.4.2024 og 21.10.2024) samt en rekke konferanser etter behov blant styrets medlemmer. Styret har i tillegg håndtert en rekke henvendelser, små og store.

2. Regnskap 2024

Regnskapet for 2024 som er basert på fortsatt drift, er gjort opp med ordinære innbetalinger fra sameierne på kr. 535 200,- og samlede driftsinntekter blir kr. 726 136,-. Resultatregnskapet viser et årsresultat på kr. 63 383,-.

3. Budsjett 2025

Budsjettet for 2025 er også basert på fortsatt drift. Det foreslås en økning på 10 % fra 1. juli 2025 i de ordinære innbetalingene fra sameierne. Innbetalingen til vedlikeholdsfond beholdes i hele 2025. I tillegg kommer å konto brensel. I tillegg betales abonnementsavgiften til Telia og Lynet som fordeles likt pr. boligseksjon. Innbetaling av felleskostnader er i 2025 budsjettet med kr. 574 718,-. Forventede administrasjonskostnader utgjør kr. 65 970,-. Kommunale avgifter er budsjettet med kr. 120 000,-. Kostnadene til forsikring er estimert til kr. 140 000,-. Sameiet har sin forsikring i If Forsikring.

Budsjettpost fra 2024 kr. 300 000,- til utbedring av taklekkasje videreføres, i tillegg budsjetteres med 2 700 000,- for takutbedring mot Bygdøy Allé hvorav 1 600 000,- finansieres ved innbetaling fra sameierne og/eller lån (IN-ordning), og 890 000,- finansieres iht tilsagn om støtte fra Kulturminnefondet.

Budsjettet er gjort opp med et underskudd på kr. Kr. 2 063 144,- og underskuddet foreslås dekket over egenkapitalen. Det vil innebære at egenkapitalen blir brukt opp.

Det er vedtatt eiendomsskatt i Oslo. Eiendomsskatten skrives ut og utlignes på den enkelte seksjon og seksjonseieren er ansvarlig for betalingen av eiendomsskatten.



4. Styrets arbeidsoppgaver i 2024.

- **Brannoppgradering**

Det er ikke utført ytterligere brannoppgradering i 2024

- **Drenering bakgård, bunnledning**

Det er utført fornying av bunnledning og spyling av drensledninger i bakgård.

- **Takutbedring**

Det har over tid vært en lekkasje fra loftsboden til Nyborg. I tillegg er det avdekket flere lekkasjepunkter mot bakgården, i tillegg til at hele takflaten mot BA må utbedres.

Tiltaket er omsøkt og det er gitt rammetillatelse til tiltaket.

Det er søkt om midler fra Kulturminnefondet og lån med IN-ordning fra DNB.

Det er innhentet tilbud fra ulike aktører, Styret tar sikte på å treffe beslutning om utførende innen avholdelse av årsmøte.

- **Endring av bussholdeplass, nabovarsel Oslo kommune BYM**

Arbeidet med endring av bussholdeplass er ferdigstilt.

- **Besparelser i fyrregnskapet**

Det er gjort tiltak for å redusere kostnadene med utgifter til oljefyren. Dette kommer i tillegg til lavere pris på fyringsolje. Samlet vil dette gi bedre fyringsøkonomi i Sameiet. Seksjonseierne oppfordres til å installere varevinduer i seksjoner hvor det fortsatt er enkle glassvinduer mot lysgården.

- **Utbedring av soilrør**

Det oppsto en skade/sprekk i et soilrør i etasjeskillet mellom leilighetene til Karim/Anne-Christine og Gunnar (kjøkkensoil, mellom 1. og 2. etasje) i desember 2024. Skaden ble utbedret som en forsikringskade.

I skrivende stund er det imidlertid dukket opp en ny skade knyttet til samme soilrør, litt under forrige lekkasjepunkt.

- **Dugnad**

Det er avholdt vår- og høstdugnad. Styret vurderer dette som positivt, både for å utføre enkle vedlikeholdsoppgaver og for å fremme et godt miljø i sameiet.

5. Forsikring.

Eiendommen er forsikret i If med avtale SP 3434305.3.1 og forsikringen løper fra 5. juni til 4. juni det



påfølgende år.

6. Seksjonene - ansvarsforhold.

Det er seksjonseierens ansvar at alle arbeider i seksjonen utføres av fagfolk og at arbeidene er forskriftsmessig utført. For våtrom og kjøkken gjelder i tillegg at arbeidene må være i samsvar med gjeldende våtromsnorm. Det er også seksjonseierens ansvar at seksjonen holdes forsvarlig vedlike. Dette omfatter også sluk og avløp; hvilket innebærer at eksempelvis sluk regelmessig må renses. Det er også seksjonseierens plikt og ansvar å sørge for at brannslukningsapparatene er i orden og fungerer. Seksjonseierne plikter å levere utfylt og signert skjema(egenerklæring) på hvert ordinært årsmøte vedrørende kontroll og tilstand på brannslukningsutstyr i hver enkelt seksjon. Dette er foreskrevet av Brann og redningsetaten, Feiervesenet ved siste kontroll.

7. Elektrisk anlegg.

Etter Produkt og elektrisitetstilsynets oppfatning er det for borettslag og sameiers vedkommende naturlig å skille mellom privat område og fellesarealer. Dette betyr at styret har plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealer. For fellesarealenes vedkommende har styret ansvaret for det elektriske anlegg. Det er den enkelte seksjonseier som har ansvaret for det elektriske anlegg inne i leiligheten / seksjonen. For leiligheten har han det samme ansvar som en eier av enebolig. Styret har imidlertid et ansvar for å gjøre seksjonseieren oppmerksom på dennes ansvar, og dette gjøres på denne måten.

Oslo, den 2.4.2025

Thomas Os
Styreleder

Thorbjørn Harr
Styremedlem

Kari Andersen
Vara for Kristel Skorge, som har flyttet

Torstein Burkeland
Forretningsfører



RESULTATREGNSKAP

SAMEIET BYGDØY ALLE 47

	NOTE	2024	2023
DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Fellesutgifter		535 200	499 878
Leieinntekt		10 000	0
TV og internett		80 940	78 364
Vedlikeholdsfond	6	99 996	99 996
Sum driftsinntekter		726 136	678 238
Driftskostnader			
Kommunale avgifter		98 777	85 093
Strøm		7 888	29 433
TV og internett		80 959	78 350
Vedlikehold	2	243 956	885 514
Revisjon		11 250	11 250
Forretningsførsel		53 438	66 900
Honorar heiskonsulent og arkitekt		0	5 250
Forsikring		131 568	118 258
Andre driftskostnader	3	5 716	7 751
Sum driftskostnader		633 551	1 287 798
Driftsresultat		92 585	-609 560
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Rentekostnader		29 202	28 940
Sum finansinntekter og finanskostnader		29 202	28 940
ÅRSRESULTAT (overskudd+/underskudd-)		63 383	-638 500
Disponeringer			
Overført egenkapital		63 383	-638 500
Sum disponert		63 383	-638 500



BALANSE

SAMEIET BYGDØY ALLE 47

EIENDELER	NOTE	31.12.2024	31.12.2023
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		45 064	0
Påløpte brenselkostnader	7	0	77 795
Forskuddsbetalte kostnader		111 216	105 246
Bankinnskudd		798 472	696 224
Sum omløpsmidler		954 751	879 264
SUM EIENDELER		954 751	879 264
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	6	499 887	436 504
Sum egenkapital		499 887	436 504
Langsiktig gjeld			
Lån DNB Bank	5	331 886	383 976
Sum langsiktig gjeld		331 886	383 976
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 549	45 347
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 938	13 035
Påløpt renter lån		358	402
Å konto brenselkostnader	7	29 022	0
Annen påløpt kostnad		1 112	0
Sum kortsiktig gjeld		122 979	58 784
SUM EGENKAPITAL/GJELD		954 751	879 264

Oslo, __. __. 2025

Thomas Os
Styreleder

Kari Andersen
Varamedlem for Kristel Skorge

Torbjørn Harr
Styremedlem

Torstein Burkeland
Forretningsfører





NOTER TIL ÅRSREGNSKAP

SAMEIET BYGDØY ALLÈ 47

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

	2024	2023
Note 2 Vedlikehold/drift		
Brannsikringstiltak	0	483 250
Fasadearbeider	0	394 998
Vedlikehold bygninger for øvrig	2 188	7 023
Rørfornyning/service oljekjel	241 238	0
Vedlikehold diverse	530	244
Sum	243 956	885 514

Note 3 Andre driftskostnader

	2024	2023
Bankgebyr	2 886	2 211
Likningsoppgaver	0	1 593
Møteutgifter	0	3 000
Andre kostnader	2 830	947
Sum	5 716	7 751

Note 4 Ansatte, godtgjørelser m.v.

Sameiet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret

Note 5 Langsiktig gjeld

DNB lån 1213.01.53494 kr 1 000 000 er tatt opp 04.07.2005.

Annuitetslån - rente 7,90 % pr 31.12.

Løpetid 24 år - innfrielsesdato 27.12.2029.

Saldo pr 31.12. er kr 331 886.

Avdrag som forfaller til betaling etter 31.12.2029 er kr 0.

Note 6 Egenkapital - Vedlikeholdsfond

Egenkapitalen er ikke delt på vedlikeholdsfond og annen egenkapital.

Note 7 Brenselsregnskap

Brenselsregnskap avregnes årlig for perioden 01.10. - 30.09.

Til og med 30.09. er avregnet sameierne.

Brenselskostnader og å konto innbetalt brensel i perioden 01.10. - 31.12. er som følger:

Brenselskostnader 01.10. - 31.12.	106 311	
Å konto fakturert brensel 01.10. - 31.12.	-135 333	
Sum brensel 01.10. - 31.12.		-29 022
Saldo pr 31.12.		-29 022

Månedlig å konto fakturering var i perioden oktober-desember kr 45 111.