



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 029 157
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 23.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 859 813	1 909 806
Sum inntekter		2 859 813	1 909 806
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	
Annen driftskostnad		3 313 982	1 545 391
Sum kostnader		3 382 443	1 613 851
Driftsresultat		-522 630	295 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 488	12 131
Sum finansinntekter		8 488	12 131
Annen finanskostnad		75 061	83 251
Sum finanskostnader		75 061	83 251
Netto finans		-66 573	-71 120
Resultat før skattekostnad		-589 203	224 835
Årsresultat		-589 203	224 835
Totalresultat		-589 203	224 835
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-589 203	224 835
Sum overføringer og disponeringer		-589 203	224 835



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			1
Sum varige driftsmidler		0	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 471	
Andre fordringer		55 814	51 643
Sum fordringer		57 285	51 643
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		197 777	745 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		197 777	745 202
Sum omløpsmidler		255 061	796 846
SUM EIENDELER		255 061	796 847

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		893 856	304 652
Sum opptjent egenkapital		-893 856	-304 652
Sum egenkapital		-893 856	-304 652
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		990 254	976 879
Sum annen langsiktig gjeld		990 254	976 879
Sum langsiktig gjeld		990 254	976 879
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		383	405
Leverandørgjeld		140 984	77 546
Annen kortsiktig gjeld		17 296	46 669
Sum kortsiktig gjeld		158 663	124 620
Sum gjeld		1 148 917	1 101 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		255 061	796 847



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360491

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 993 029 157
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 993 029 157
SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 859 813	1 909 806
Sum inntekter		2 859 813	1 909 806
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		3 313 982	1 545 391
Sum kostnader		3 382 443	1 613 851
Driftsresultat		-522 630	295 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 488	12 131
Sum finansinntekter		8 488	12 131
Annen finanskostnad		75 061	83 251
Sum finanskostnader		75 061	83 251
Netto finans		-66 573	-71 120
Resultat før skattekostnad		-589 203	224 835
Årsresultat		-589 203	224 835
Totalresultat		-589 203	224 835
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-589 203	224 835
Sum overføringer og disponeringer		-589 203	224 835



Organisasjonsnr: 993 029 157
SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		0	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 471	
Andre fordringer		55 814	51 643
Sum fordringer		57 285	51 643
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		197 777	745 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		197 777	745 202
Sum omløpsmidler		255 061	796 846
SUM EIENDELER		255 061	796 847
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	893 856	304 652
Sum opptjent egenkapital	-893 856	-304 652
Sum egenkapital	-893 856	-304 652
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	990 254	976 879
Sum annen langsiktig gjeld	990 254	976 879
Sum langsiktig gjeld	990 254	976 879
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	383	405
Leverandørgjeld	140 984	77 546
Annen kortsiktig gjeld	17 296	46 669
Sum kortsiktig gjeld	158 663	124 620
Sum gjeld	1 148 917	1 101 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	255 061	796 847



Organisasjonsnr: 993 029 157
SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5812

SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34



Velkommen til årsmøte i SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 18:00, Vaskekjelleren Oppgang B.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag: Inngrep i bærevegg
9. Forslag: Bygging av sykkelkur
10. Forslag: Skifte av dører og vinduer i fasade
11. Beredskapslager i kjellerne
12. Forslag fra styret: Rørfornyning stamrør
13. Krav til sameiet om refusjon av utgifter til reparasjon av tak

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrets leder blir valgt til møteleder.

Forslag til vedtak

Sverre Ulstrup er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Inge Haraldstad og Elisabeth Brekke signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Jon Myhre Sakshaug og June Elisabeth Vestgård er valgt.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5812 Sameiet Lyder Sagens Gate 34.pdf
- 2. 5812 Lyder Sagens Gate 34 årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 90.000

Styrets innstilling

Godtgjørelse til styret har ikke blitt oppregulert på mange år. Det har vært utfordrende å rekruttere nye styremedlemmer, og det er derfor styrets anbefaling at godtgjørelsen nå økes til kr. 90.000,- per år.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sverre Ulstrup

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Sofus Lie

Sak 8

Forslag: Inngrep i bærevegg

Forslag fremmet av:

Jon Myhre Sakshaug

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med oppussing i vår leilighet (Gnr: 216 Bnr: 22 Snr: 15), ønsker familien Sakshaug/Vestgård å endre på planløsningen i leiligheten. Det skal etableres kjøkken i opprinnelig hybel/soverom mot nord. For å åpne opp mellom kjøkken og stue skal det gjøres inngrep i en bærende vegg. Eksisterende døråpning blendes, og en ny større åpning tas. Over åpningen vil det prosjekteres og settes det inn en stålbjelke.

Inngrep i bærende konstruksjoner er søknadspliktig til plan- og bygningsetaten. Det skal sendes inn søknad når tiltaket er ferdig prosjektert og utførende entreprenør er engasjert. Når søknaden er sendt inn vil all informasjon være tilgjengelig i kommunens innsyn i byggesaker. For å behandle søknaden krever plan- og bygningsetaten en godkjenning fra styret og/eller årsmøtet.

Vi ber med dette årsmøtet om å godkjenne inngrep i konstruksjonen i vår leilighet.

Vedlagt plantegning med tiltaket markert.

Forslag til vedtak: Bærevegger er en del av sameiets fellesareal og felleskonstruksjon. Inngrep i disse krever derfor godkjenning fra sameiet, uavhengig av om veggen befinner seg inne i en enkelt seksjon. Sameiet har etablert praksis om at slike søknader behandles av årsmøtet, ikke styret. Bakgrunnen er at kumulative inngrep i bærestrukturen over tid kan svekke byggets konstruksjon, og at dette krever en helhetlig vurdering som går ut over styrets fagkompetanse. Ved å legge beslutningen til årsmøtet sikrer vi at fellesskapet tar et kollektivt ansvar, og at vedtak dokumenteres i protokollen for fremtidige styre og beboere. Derfor legger vi også ved listen over alle inngrep i bærende konstruksjon styret vet om: Det er styret bekjent tidligere gjort inngrep



i bærevegger i leilighetene til Meling/Almhjell, Jahren og Fjellvang. Kostnader forbundet med vurdering av hvorvidt inngrepet kan medføre følgeskader i bygningsmassen, må i så fall dekket av den sameier som gjør inngrep i bygningsmassen.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag: Inngrep i bærevegg
- Mot Forslag: Inngrep i bærevegg

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Tiltaket godkjennes under forutsetning av at sameier dokumenterer at inngrepet ikke skader bygningsmassen.en
2. Tiltaket godkjennes ikke

Sak 9

Forslag: Bygging av sykkelskur

Forslag fremmet av:

Stein Erik Almhjell

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei styret.

Som jeg nevnte til dere i en tidligere mail skulle jeg gjøre litt research på sykkelskur.

Her er et par forslag til skur som ikke er så dyre, skur for opptil 10-15 sykler, tenker jeg burde være plass til på der sykkelstativet står nå?

<https://www.gerdmans.no/lager-og-industri/utend%C3%B8rsprodukter/sykelstativ-sykkelskur/sykkelskur-verena-med-10-pl>

<https://www.witre.no/no/wno/sykkelskur-med-bliktak-uten-vegg-hags>

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret mener det er behov for lagringsplass for sykler, men mener å bygge et sykkelskur på fellesområdene på nordsiden ikke bør være en prioritert oppgave for sameiet nå. På sikt ønsker styret at evt. frigjorte garasjeplasser kan brukes til oppbevaring av sykler. Evt se på en løsning der det settes opp sykkelstativ i fellesarealene i oppgang B som nå brukes til oppbevaring av sykler.

Forslag til vedtak

Forslaget om bygging av sykkelskur tas ikke til følge



Sak 10

Forslag: Skifte av dører og vinduer i fasade

Forslag fremmet av:

Ingjerd Meling og Stien Erik Almhjell

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De som mener å ha behov for å skifte dør og/eller vinduer i fasaden melder inn dette til styret innen en dato fastsatt av styret. Sameiet ved styret tar deretter en vurdering av hvilke dører/vinduer som det er nødvendig at skiftes ut, og utskiftning skjer på sameiets regning (felleskostnad). Sameiet ved styret sørger for å innhente nødvendige tillatelser.

Forslag til vedtak:

Dører og vinduer i fasaden som trengs å skiftes ut skal skiftes ut for sameiets regning.

Styrets innstilling

Forslaget kom inn til Styret etter fristen for å sende inn forslag, og er ikke behandlet i styremøte. Skifte av vinduer/dører er et stadig tilbakevendende tema. Styret mener imidlertid at skifte av vinduer/dører i fasaden ikke bør ha en prioritet nå, dersom det skal igangsettes rørfornyning. Styret har ingenting imot at den enkelte sameier på egen bekostning gjennomfører skifte av dører og eller vinduer, under forutsetning at dette gjøres etter gjeldende regelverk. Bytte av vinduer er et meget kostnadskrevenende prosjekt ettersom vi er på gul/orange liste.

Forslag til vedtak

Forslaget tas ikke til følge

Sak 11

Beredskapslager i kjellerne

Forslag fremmet av:

Ingjerd Meling og Stein Erik Almhjell

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har tidligere vært enighet om at det skal oppbevares vann i kjellerne hvor det er ledig plass.

Forslag til vedtak:

To-tre frivillige i sameiet sørger for at det før, under, eller i etterkant av vårens dugnad fylles opp med vannkanner/dunker i kjellerne.



Styrets innstilling

Det ble vedtatt på forrige årsmøte at beboere skal kunne oppbevare vannkanner i fellesarealene. Styret har dessverre ikke maktet å få gjennomført dette i løpet av året, men synes forslaget er godt. Styret mener det bør opprettes en gruppe bestående av minst en person fra hver oppgang til å administrere ordningen. Det foreslås at det kan oppbevares inntil 20 liter vann per husstandsmedlem. Det foreslås videre at den enkelte sameier kjøper inn vannkanner til sin husstand, og merker vannkannene med navn. Disse fylles opp og plasseres på egnet sted i fellesarealene under årets første dugnad.

Forslag til vedtak

Styret oppretter en gruppe på minst en person fra hver oppgang som på dugnaden får i ansvar å fylle opp vannkanner til oppbevaring.

Sak 12

Forslag fra styret: Rørfornyning stamrør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets stamrør nærmer seg 100 år og har et vedlikeholdsetterslep som ikke bør utsettes. Rørinspeksjon som er gjennomført viser betydelig slitasje, og sameiet har allerede erfart utfordringer med soilrørene i flere oppganger.

Styret foreslår at sameiet starter med rørfornyning fremfor full utskifting. Rørfornyning er mindre kostbart og komplisert å gjennomføre, og rørene er vurdert til å være i en stand som fortsatt gjør fornying mulig. Styret anser derfor dette som den mest hensiktsmessige løsningen på nåværende tidspunkt.

Dersom årsmøtet gir sin tilslutning, vil styret innhente tilbud på rørfornyning. Når tilbudene foreligger, vil det bli innkalt til ekstraordinært årsmøte for endelig vedtak om igangsettelse. Styret foreslår at prosjektet finansieres gjennom låneopptak.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på rørfornyning og innkaller til ekstraordinært årsmøte når tilbudene er innhentet.

Sak 13

Krav til sameiet om refusjon av utgifter til reparasjon av tak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt krav/søksmålsvarsel fra sameierne Meling/Almhjell om å få dekket de utgifter de har hatt til reparasjon av tak. Kravet utgjør til sammen kr. 215.122,-. Forsikringsselskapet har avslått å dekke utgiftene. Styret har engasjert takstmann for å få en eksternt vurdering av hvorvidt dette er å anse som kostnader sameiet skal dekke, eller om dette er å anse som utgifter som det enkelte beboer selv må dekke. Dersom



styret konkluderer med at dette er helt eller delvis et sameieansvar, må årsmøtet beslutte om dette skal dekkes gjennom kontantinnskudd fra sameierne eller gjennom låneopptak.

Styrets innstilling

Styret har fått frist til 01.04.2026 for å ta stilling til kravet. Det kan bli behov for å innhente en ekstern juridisk eller faktisk vurdering av hvorvidt kravet skal imøtekommes eller ikke. Det foreslås at styret gis fullmakt til å innhente nødvendige eksterne vurderinger av kravet. Det foreslås også at det overlates til styret i så fall å beslutte hvordan dette i så fall skal finansieres.

Forslag til vedtak

Årsmøtet overlater til styret å få en ekstern faktisk og/eller juridisk vurdering av hvorvidt kravet skal dekkes helt eller delvis er å anse som et sameieansvar.

Vedlegg

3. epost Ingjerd Meling krav om dekning av takskader.pdf



Styrets årsrapport

Styremøter Styret har i 2025 avholdt 8 styremøter i tillegg til mange uformelle møter og befaringer på eiendommen.

Økonomi Styret har også i år fulgt den økonomiske utviklingen i sameiet nøye. Vi har hatt svært mange uforutsette kostnader knyttet til VVS systemet, og har også byttet ut div stoppekraner mv.

Vaktmestertjenesten Styret har i 2025 i hovedsak vært fornøyd med samarbeidet med firmaet Vaktmester Andersen. Styret har hatt jevnlig kontakt med lokal vaktmester. Måking og strøing i vintersesongen har etter styrets syn vært tilfredsstillende.

Uteområder/dugnader Det ble avholdt 2 dugnader. Styret oppfordrer alle til å delta i dugnader, samt gjøre forefallende arbeid på eiendommen.

Bytte av inngangsdører og kjellerdører: Styret avholdt ekstraordinært årsmøte i juni 2024, der det ble vedtatt at det skulle byttes inngangsdører, mure igjen inngangsdører, bytte kjellerdører og plombering av de gamle søppelsjaktene. Dette tiltaket ble gjennomført i 2025. Styret er godt fornøyd med leverandørens jobb.

Rørinspeksjon og uventede rotterproblemer: Som oppfølging av vedtak fra årsmøtet 2024 ble det gjennomført en rørinspeksjon av stammene i bygget og ned mot gate. I forbindelse med dette arbeidet ble det også avdekket et rotteproblem, som viste seg å skyldes manglende forsegling av gamle rør. Styret iverksatte tiltak for å utbedre dette.

Kommunikasjon: Styret har også i år hatt en ambisjon om å være tilgjengelig via Vibbo. Det ble besvart i overkant av 80 meldingstråder av varierende lengde. Styret har også forsøkt å gjøre Vibbo mer tilgjengelig for sameierne ved å legge ut generell informasjon om ulike temaer, med ofte stilte spørsmål under «-<https://vibbo.no/lyder-sagens-gate-34/tema>».

Forsikringssaker: Styret har også i år håndtert flere ulike forsikringssaker.

Søppelhåndtering: Styret har gjennom året behandlet flere klager på sameiernes søppelhåndtering. Det har også i år vært et gjentakende problem at større pappesker kastes i papircontaineren, med det resultat at renholdsverket ikke tar med seg det overskytende søppelet som da blir liggende å flyte.

Trefelling naboer: Styret har også håndtert naboenes ønske om å felle trær mot bakhagen.

Bytte av revisor: Styret har besørget bytte av revisor fra PWC til BDO.

Skilt: Styret har satt opp div. skilt.

Befaringer: Styret har gjennomført flere befaringer med bl.a. Rørleggerhuset, takstmenn, skadedyrkontroll.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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 avviklet.

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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-13 16:05:21 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller vårt Sagens Gate 34.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

12 av 21



SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34 ORG.NR. 993029157, KLIENTNR. 5812

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 911 238	1 876 716	1 883 000	1 964 000
Vaskeri		3 920	3 340	3 000	3 000
Ladeinntekter elbil		12 304	0	10 000	10 000
Andre inntekter	3	932 351	29 750	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 859 813	1 909 806	1 896 000	1 977 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-1	0	0	0
Revisjonshonorar		0	-10 500	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-102 468	-97 784	-104 000	-108 680
Konsulenthonorar		-9 090	-1 834	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-1 839 003	-126 697	-144 000	-146 149
Forsikringer		-153 689	-124 048	-147 000	-163 440
Kommunale avgifter	7	-325 206	-297 605	-346 000	-1 309 072
Energi/fyring	8	-436 661	-446 278	-435 000	-435 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 277	-191 367	-201 000	-207 030
Andre driftskostnader	9	-245 589	-249 279	-243 000	-248 170
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 382 443	-1 613 851	-1 711 000	-2 708 781
DRIFTSRESULTAT		-522 630	295 955	185 000	-731 781
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 488	12 131	0	0
Finanskostnader	11	-75 061	-83 251	-67 000	-61 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-66 573	-71 120	-67 000	-61 000
ÅRSRESULTAT		-589 203	224 835	118 000	-792 781
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	224 835		
Udekket tap:		-589 203	0		



SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34
ORG.NR. 993029157, KLIENTNR. 5812

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		0	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 471	0
Forskuddsbetalte kostnader		55 814	51 643
Driftskonto OBOS-banken		192 554	476 323
Sparekonto OBOS-banken		5 223	268 879
SUM OMLØPSMIDLER		255 061	796 846
SUM EIENDELER		255 061	796 847
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-893 856	-304 652
SUM EGENKAPITAL		-893 856	-304 652
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	990 254	976 879
SUM LANGSIKTIG GJELD		990 254	976 879
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 296	46 669
Leverandørgjeld		140 984	77 546
Påløpte renter		383	405
SUM KORTSIKTIG GJELD		158 663	124 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		255 061	796 847
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2026
Styret i Sameiet Lyder Sagens Gate 34

Sverre Ulstrup/s/

Jonas Asheim/s/

Najat Boulahloud-Mahnin/s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 867 923
Parkeringsleie	18 648
Garasjeleie	24 667
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 911 238

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Innbetalt for nye inngangsdører til leiligheter	932 351
SUM ANDRE INNETEKTER	932 351

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	-60 000

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Nye dører i selskapet, og til leiligheter, se note 3	-1 142 856
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 142 856
Drift/vedlikehold bygninger	-63 677
Drift/vedlikehold VVS	-542 200
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 036
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 896
Kostnader dugnader	-9 338
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 839 003

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-249 220
Feie- og tilsynsgebyr	-6 075
Renovasjonsgebyr	-69 910
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-325 206

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-42 348
Fjernvarme	-394 313
SUM ENERGI / FYRING	-436 661

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-21 985
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 467
Vaktmestertjenester	-200 431
Andre driftskostnader	-820
Bank- og kortgebyr	-2 887
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-245 589

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 982
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 222
Andre renteinntekter	1 284
SUM FINANSINNTEKTER	8 488



NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter		-39 477
Pantegjeldsrenter		-35 584
SUM FINANSKOSTNADER		-75 061

NOTE 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjoner			
Tilgang 2019	63 830		
Avskrevet tidligere	-63 829		
Avskrevet i år	-1		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			0
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-1

NOTE 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 4 år.			
Opprinnelig 2025	-1 104 433		
Nedbetalt i år	114 179		
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-990 254



Fra: [Ingjerd Meling](#)
Til: [Sameiet Lyder Sagens Gate 34](#)
Kopi: [Sverre Ulstrup](#); [Najat Boulahloud-Mahnin](#); [Jonas Asheim](#); [stein erik Almhiell](#)
Emne: Krav om dekning av kostnader knyttet til skade i tak
Dato: torsdag 26. februar 2026 08:53:22
Vedlegg: [invoice-3015.pdf](#)
[Faktura 2034.pdf](#)
[Gen. besiktigelsesrapport_v8_General_inspection_N1146598.docx](#)

Hei,

Vi viser til tidligere korrespondanse om takskadene i leiligheten vår.

Taket ble utbedret før jul, og den totale utbedringskostnaden var på kr. 208 935. Se vedlagt faktura.

I tillegg betalte vi kr 6 187 for nødvendig vask etter at arbeidene var avsluttet. Se vedlagt faktura.

Vi har også hatt kostnader knyttet til at familien ikke kunne bo i leiligheten.

I tillegg til skaden i taket der det løsnet og ramlet ned, måtte løs puss i tre andre rom i leiligheten også utbedres. Dette for å unngå at puss skulle løsne og falle ned andre steder. Det ble utbedret tak på to soverom, i kjøkken og i stue – og da i begge sider/ender av leiligheten.

Arcon Entreprenør, som utførte arbeidene, vurderer årsaken til skadene å være mangelfull forbehandling av underlaget (mangelfull faglig utførelse), og at fukt har vært en medvirkende faktor i skadeutviklingen. Jeg videresender uttalelse fra de i egen e-post.

Rustfarget armeringsjern i etasjeskillet tyder på at det har vært fukt i etasjeskillet. Vi minner om at det er takterrasse over leiligheten vår på begge sider av leiligheten. Med takterrasser er det som kjent større risiko for fuktskader.

Takstmannen, som vi engasjerte, mente at problemet sannsynligvis var latent siden puss en gang ble påført – og at det da var feil utførelse. Han skrev også at det ikke var utenkelig at skaden kunne ha sammenheng med utskjæring av dør mellom kjøkkenet og soverommet vårt (som vi gjorde ifm oppussing av leilighet i 2022/2023).

Det kan selvsagt ikke utelukkes at utskjæringen av døren kan ha vært medvirkende, men det fremstår som høyst sannsynlig at puss har vært løs i utgangspunktet, ref. hans første vurdering og rapporten fra Ocab som ble engasjert av forsikringsselskapet. Jeg vedlegger Ocab-rapporten.

Dersom puss i taket hadde vært ordentlig festet, antar vi at den ikke hadde løsnet ved at det ble laget døråpning i en bærevegg. Det var da heller ingen som nevnte noe om risiko for dette av folk vi engasjerte ifm. oppussingen, og tiltaket er godkjent. Det at det var løs puss i rom på andre siden av leiligheten, tilsier også at utskjæringen av døren ikke er årsak til at taket måtte utbedres.

I denne sammenheng vil vi også peke på at det har vært forholdsvis omfattende arbeider i andre leiligheter. Så vidt oss bekjent, så er bærevegg fjernet i to andre leiligheter – uten at puss har løsnet fra himlingene.

Bygningskroppen er sameiets ansvar, og murpussen innerst mot etasjeskillet fremsto som original. Det er da også sameiets bygningsforsikring som er aktuell i dette tilfelle, men dekning er jo som kjent avslått.

Det at det er tale om gammel/original murpuss i direkte sammenheng med etasjeskillet, i kombinasjon med at fukt er fremhevet som medvirkende årsak, tilsier



etter vårt syn at kostnaden knyttet til utbedring er en felleskostnad som sameiet må dekke. Vi krever derfor at kostnadene, med totalt kr 215 122, dekkes som del av felleskostnadene i sameiet. Vi dekker selvsagt vår del iht. eierbrøk.

For øvrig kan det nok være grunnlag for å klage på forsikringsselskapets avslag på dekning. Vi oppfordrer sameiet ved styret til å vurdere dette.

Vi oppfordrer også igjen styret om å kontrollere andre leiligheter i sameiet som (kun) har murpuss i himlingen. Det vil jo kunne ha betydning for saken om dette er noe som kun er oppstått som problem i vår leilighet, eller om det også er andre leiligheter (under takterrasser) som har løs puss i himling.

Vi ber om tilbakemelding på vårt fremsatte krav innen 1. april 2026. Vi ønsker selvsagt ikke noen rettslig prosess mot sameiet, men skulle det bli aktuelt så skal denne e-posten anses som varsel om søksmål.

Ønsker styret at vi stiller i et styremøte for å redegjøre mer for saken, er det bare å gi beskjed.

Mvh

Ingjerd og Stein Erik



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26

Selskapsnummer: 5812 Selskapsnavn: SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim