



INNKALLING 2026

Det Glade Kvartal II Borettslag

Mandag 04.05.2026 kl. 09:00

Digitalt via Bonabo på usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Det Glade Kvartal II Borettslag

Møtet finner sted mandag 04.05.2026 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo på usbl.no

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
04.05.2026 09.00 - 05.05.2026 10.00

Periode for avstemning
05.05.2026 12.01 - 08.05.2026 10.00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 04.05.2026 kl. 09:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Det Glade Kvartal II Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jørn Solvang, Valgt fra 15.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Laila Kristine Nygård, Valgt fra 21.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Erik Oskar Pelin, Valgt fra 15.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Margit Lund Eidheim, Valgt fra 15.05.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Jørn Solvang stiller ikke til gjenvalg.
Heikki Sørum ønsker å stille til valg som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Heikki Sørum velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Erik Oskar Pelin stiller ikke til gjenvalg.
Laila Kristine Nygård stiller til gjenvalg for 2 år.
Nikolai Lid Bjørdalsbakke stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Laila Kristine Nygård og Nikolai Lid Bjørdalsbakke velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Margit Lund Eidheim stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Margit Lund Eidheim velges som varamedlem for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	570 400	0
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	599 764	-896 624
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-47 1 15 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-425 367	14 916 325
Endringer i andre langsiktige poster	100 000	33 665 699
B. Årets endring disponible midler	274 397	570 400
C. Disponible midler	844 797	570 400
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 048 291	779 280
Kortsiktig gjeld	-203 494	-208 880
C. Disponible midler	844 797	570 400

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Inngående balanse på disponible midler i 2024 er ikke korrekt fordi kunden er ny og systemet ikke tillater manuelle posteringer på det området.

Resultatregnskap 2025 Det Glade Kvartal II Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 337 281	2 348 125	2 287 136	2 220 802
Sum leieinntekt		2 337 281	2 348 125	2 287 136	2 220 802
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	100 000	0	0	0
Sum annen inntekt		100 000	0	0	0
Sum inntekt		2 437 281	2 348 125	2 287 136	2 220 802
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 460	8 460	9 000	8 460
Styrehonorar	3	60 000	60 000	60 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		86 618	83 278	110 000	85 000
Kostnad eiendom/lokale	5	141 406	121 941	0	107 000
Kommunale avgifter/renovasjon		175 131	150 615	172 600	214 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	41	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 260	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	162 724	1 500 397	1 796 000	217 000
Revisjonshonorar		11 401	6 065	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		87 157	94 868	100 000	81 000
Andre honorar	9	76 546	157 937	10 000	12 000
Kontorkostnad		299	0	129 000	1 000
TV/bredbånd		126 840	122 040	135 000	134 000
Forsikring		105 907	63 221	84 000	81 000
Andre kostnader	10	2 937	4 016	0	2 500
Sum kostnad		1 046 728	2 372 838	2 612 600	1 010 460
Driftsresultat før IN		1 390 554	-24 713	-325 464	1 210 342
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		0	-22 051	0	0
Driftsresultat etter IN		1 390 554	-46 764	-325 464	1 210 342
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		27 517	35 209	0	0
Rentekostnad		818 306	885 069	864 000	738 633
Netto finansposter		790 790	849 860	864 000	738 633
Årsresultat		599 764	-896 624	-1 189 464	471 709
Overført til/fra annen egenkapital		599 764	-646 624	0	0
Andre overføringer		0	-250 000	0	0
SUM OVERFØRINGER		599 764	-896 624	0	0

Balanse 2025 Det Glade Kvartal II Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 196 000	1 196 000
Bygninger	4	45 919 000	45 919 000
Sum anleggsmidler		47 115 000	47 115 000
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		28 284	0
Kundefordringer		0	2 611
Forskuddsbetalte kostnader		55 076	24 508
Innestående konsernkonto og bank		964 931	752 161
Sum omløpsmidler		1 048 291	779 280
SUM EIENDELER		48 163 291	47 894 280

Balanse 2025 Det Glade Kvartal II Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 820 889	17 221 125
Sum opptjent egenkapital		17 820 889	17 221 125
Sum egenkapital	11	17 823 889	17 224 125
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	14 490 958	14 916 325
Borettsinnskudd		15 544 950	15 544 950
IN nedbetalt fellesgjeld	12	100 000	0
Sum langsiktig gjeld		30 135 908	30 461 275
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 842	0
Leverandørgjeld		45 454	5 059
Påløpne renter		114 473	130 109
Annen kortsiktig gjeld		36 725	73 712
Sum kortsiktig gjeld		203 494	208 880
Sum gjeld		30 339 402	30 670 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 163 291	47 894 280
Pantstillelser	13	30 135 908	30 461 275

Sted: _____

Dato: _____

Jørn Solvang
Styreleder

Erik Oskar Pelin
Styremedlem

Laila Kristine Nygård
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 064 940	1 207 536
3618 Varmtvann	106 680	106 680
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	118 989	118 989
3650 Innkrevde felleskostn. renter	842 280	914 920
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	204 392	0
Sum	2 337 281	2 348 125

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	100 000	0
Sum	100 000	0

Viderefakturerings av andel avfallsbrønner

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	8 460	8 460
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	60 000	60 000
Sum	68 460	68 460

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader , samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	45 919 000	1 196 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	45 919 000	1 196 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	45 919 000	1 196 000
Anskaffelsesår :	2005	2005
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 784 kvm. på G.nr 224, b.nr 394, og utgjør kr 1.196.000 av byggets verdi. Borettslaget består av 30 enheter. Eiendommene er forsikret i Tryg forsikring, Hovedpolise 3644388.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	51 397	40 741
6341 Brannalarm	4 932	0
6361 Fast renhold	60 982	81 200
6390 Andre driftskostnader	1 539	0
6392 Containerleie/tømming	7 903	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	14 653	0
Sum	141 406	121 941

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	41	0
Sum	41	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 260	0
Sum	1 260	0

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	16 550	1 339 556
6602 Vedlikehold VVS	82 990	87 336
6603 Vedlikehold elektro	2 556	10 563
6605 Vedlikehold fellesanlegg	5 998	12 208
6611 Vedlikehold heiser	35 478	30 781
6617 Vedlikehold brannvernustyr	9 153	19 953
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
Sum	162 724	1 500 397

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 046	4 006
6730 Teknisk honorar	72 500	0
6790 Andre fremmede tjenester	0	153 931
Sum	76 546	157 937

Konto 6730: tilsynsanalyse balkong

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	380	1 331
7770 Betalingskostnader	2 548	2 689
7792 Øredifferanse	9	-4

2025

2024

Note 10 - Andre kostnader

Sum	2 937	4 016
-----	-------	-------

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 000	0	3 000
Sum innskutt egenkapital	3 000	0	3 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	17 221 125	599 764	17 820 889
Sum opptjent egenkapital	17 221 125	599 764	17 820 889
Sum egenkapital	17 224 125	599 764	17 823 889

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS-banken AS	OBOS-banken AS
Formål:	Felles lån Borettslag	Lån til vedlikehold
Lånenummer:	98207368091	98208158376
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024
Rentesats:	5.18 %	5.18 %
Beregnet innfridd:	30.10.2055	30.07.2033
Opprinnelig lånebeløp:	12 993 810	1 922 515
Lånesaldo 01.01:	12 993 810	1 922 515
Avdrag i perioden:	245 698	179 669
Lånesaldo 31.12:	12 748 112	1 742 846
Saldo 5 år frem i tid:	11 633 536	671 688
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	100 000	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	100 000	0
Sum pantegjeld for lån:	12 848 112	1 742 846

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207368091	1	1 158 354	1 158 354
	1	1 090 539	1 090 539
	1	1 002 957	1 002 957
	1	987 723	987 723
	1	805 187	805 187
	1	776 937	776 937
	1	772 118	772 118
	1	762 800	762 800
	1	734 559	734 559
	2	734 554	1 469 108
	1	706 309	706 309
	1	674 266	674 266
	1	663 935	663 935
	1	439 597	439 597
	1	340 503	340 503
	1	164 321	164 321
	1	101 184	101 184
	1	97 717	97 717
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98208158376	3	78 705	236 115
	2	75 326	150 652
	10	70 338	703 380
	15	43 513	652 695

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	14 590 958
Innskuddskapital	15 544 950
Boligselskapets pantesikrede gjeld	30 135 908
Bokført verdi av pantsatt eiendom	47 115 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr.15.544.950

Resultat og balanse med noter for Det Glade Kvartal II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Det Glade Kvartal II Borettslag

Styreleder	Jørn Solvang (sign.)	11.04.2026
Styremedlem	Erik Oskar Pelin (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Laila Kristine Nygård (sign.)	10.04.2026

Til generalforsamlingen i Det Glade Kvartal II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Det Glade Kvartal II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo
Arendal
Bergen
Drammen
Elverum
Hamar
Kristiansand
Stavanger
Trondheim

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
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."

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-04-13 13:24:25 UTC



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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Årsmelding 2025 - Det Glade Kvartal II Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jørn Solvang
Styremedlem, Laila Kristine Nygård
Styremedlem, Erik Oskar Pelin
Varamedlem, Margit Lund Eidheim

Styret i Det Glade Kvartal II Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Det Glade Kvartal II Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Det Glade Kvartal II Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 888403132

Det Glade Kvartal II Borettslag består av 30 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Det Glade Kvartal II Borettslag er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 3644388 . Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Det Glade Kvartal II Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

Det er utført årlig kontroll av Brannvarslingsanlegget.
Det er en tjeneste som vi har på abonnement fra Growens og de gjør dette årlig.

Hvert år rundt mai/juni blir søppelbrønner vasket.
Dette er en tjeneste vi har under abonnement fra Ren Dunk AS.

Styret har fått fjernet gjensatt søppel fra fellesareal og bakgården flere ganger i løpet av siste styreperiode.

Ellers så utføres ukentlig kontroll av bygget av vaktmesterselskapet Coor. Er det avvik, så rapporteres det til styreleder.

Styrets arbeid

Bytta sirkulasjonsledningen og sirkulasjonspumpa i kjelleren:

Frem til juni 2025 opplevde borettslaget 4 vannlekkasjer i kjelleren på litt over 6 måneders periode. Vi valgte da å bytte ut sirkulasjonsledningen, sirkulasjonspumper og installere en stoppeventil i det tekniske rommet for varmtvannsberederne står.

Selv om kostnaden ved denne utbedringen var nesten 70.000, så har vi ikke opplevd flere lekkasjer, vi har også fått redusert strøm og vannavgifter. Dermed kunne borettslaget redusere den månedlige kostnaden på varmtvann i felleskostnadene. Og selv om kommunen økte vannavgiften med 36% for 2026, så ble ikke denne økningen like kraftig for oss. Beboere har også rapportert om mer stabilt varmt og kaldtvann.

Varmtvannsbereder - Forventet levetid.

Borettslaget har 3 store varmtvannsberedere som distribuerer varmtvann til alle leilighetene. Rørleggerselskapet (Rørlegger-teknikk AS) sjekka med leverandør om forventet levetid på dagens varmtvannsberedere. De har en forventet levetid på 25 år. Fremtidige styre gjøres dermed oppmerksom på at levetiden begynner å gå ut.

Gjensatt søppel.

Det siste året har vi opplevd mye gjensatt søppel ved søppelbrønner, i kjelleren og i bakgården. Dette er trist da kostnaden for at vaktmester skal kjøre vekk søppelet er noe fellesskapet må ta.

Vi oppfordrer alle til å si fra til styret dersom beboere ser hvem som setter fra seg avfall, slik at vi kan adressere dette direkte.

Nøkkelbrikker på søppelbrønner kommer.

Borettslaget har lenge planlagt å installere Salto-nøkler på søppelbrønnene. Dette kommer forhåpentlig snart, slik at beboere kan anvende samme nøkkelbrikker på søppelbrønnene som på hoveddøra.

Status på balkongene.

Som tidligere kommunisert er det registrert at boltene på noen balkonger har overflaterust og i noen tilfeller sprekker i festene til betongen. Det var først utført en rapport fra OBOS som anbefalte at balkongene måtte frostsikres bedre for å øke levetiden med estimer fra 600.000 og oppover for å utbedre. Forståelsen til styret er at boltene til betongelementene holder kun på plass betongelementene og har ingen bærende funksjon. Styret bestilt deretter en betong rapport i 2025. Den rapporten tolkes som mer eller mindre en friskmelding av betongelementene fra karbonisering, men den statiske funksjonen trengte en Statiker for å gi anbefalinger for videre reparasjon/utbedring. Styret har dermed satt av 50.000 kr i budsjett for 2026 for det formålet. Det ble også informert til alle beboere gjennom oppslag på Bonabo i januar 2026. Ingen i det utgående styret har byggteknisk kunnskap og dermed trenger vi innspill fra fagkompetanse for å avdekke omgang, tidsplan og riktige tiltak.

Anbefalingen til neste styreperiode er å leie inn en statiker i løpet av 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 04.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift