

Gladengtunet

A decorative graphic consisting of several wavy, horizontal lines in shades of blue and grey, spanning the width of the page below the title.



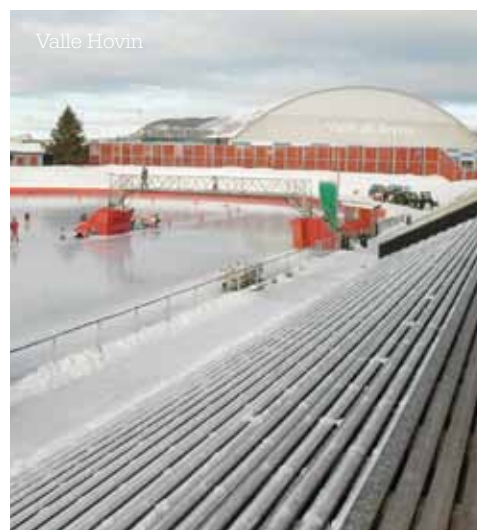
Fyrstikkaleen skole



Gladengtunet - salgstrinn 3



Kampenparken



Valle Hovin





Gladengtunet

Et område i utvikling



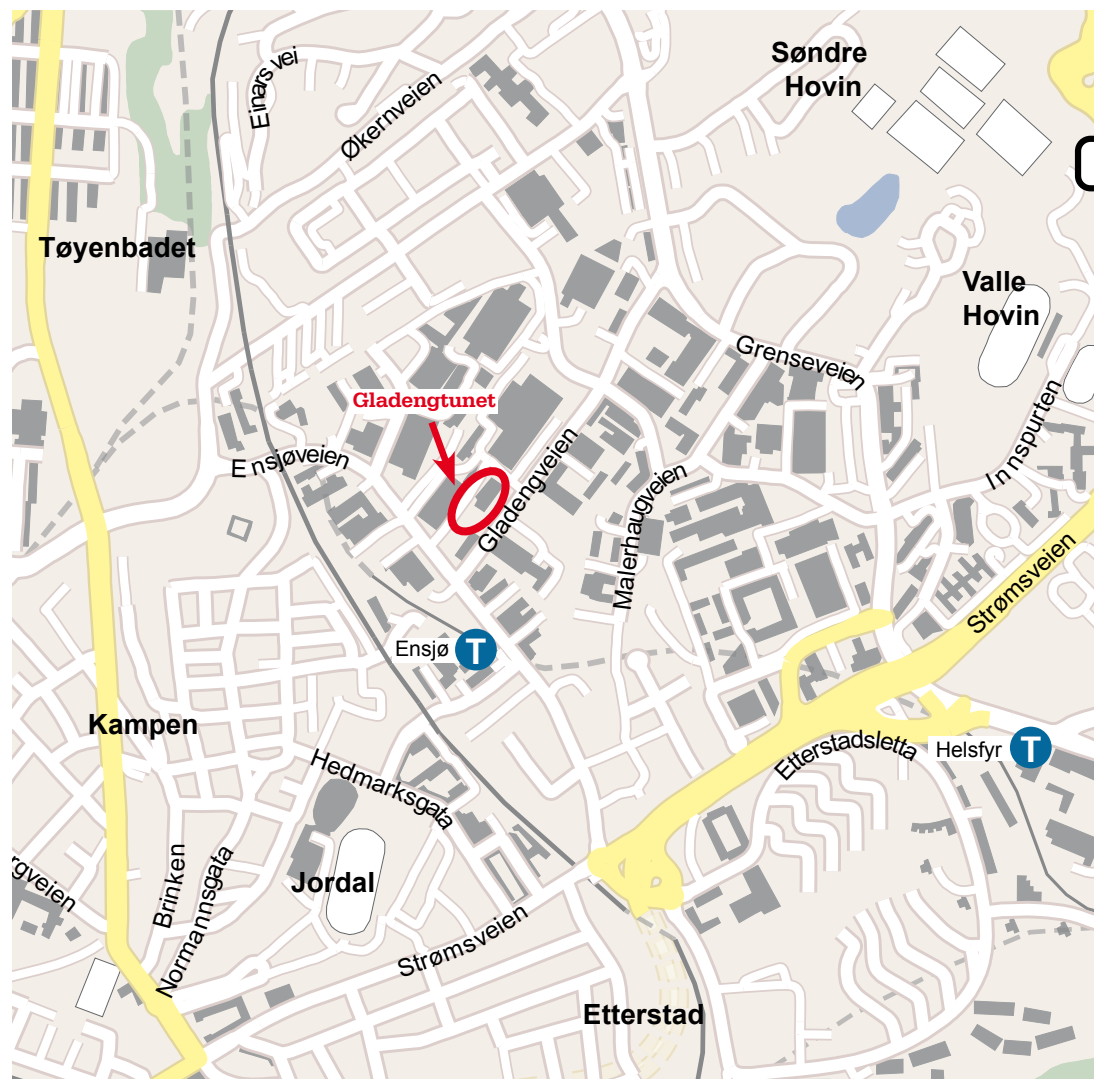
Ensjø – midt i byen

Ensjøbyen skal de neste årene omdannes til en sentrumsbydel med en blanding av kontorer, boliger og handel/service. Med en god variasjon av brukere er målet å tilrettelegge for et levende miljø syv dager i uken.

I Ensjøbyen vil du ferdes i brede, åpne gater, i lune parker eller opplyste stier. På gateplan kommer det lokaler hvor man vil finne et variert tilbud av forretninger, restauranter, kafeer, treningssentre, gallerier, lokaler for konferanser, kino, teater, konserter og andre servicetilbud.

Alt dette, og mer til, finner du i gangavstand fra Ensjøbyen; Tøyenbadet, Botanisk hage, Zoologisk museum, Valle Hovin, bokkafé, eldresenter, kafeer, restauranter, bingo og ulike treningsaktiviteter. Trenger du noe mer, eller noe litt utenom det vanlige, er det ikke mer enn vel 20 minutter å rusle ned til Oslo sentrum. Du kan også ta T-banen eller bussen fra en av sidegatene.

Med begrepet “naturbant” skal Ensjøbyen fremstå som en pulserende bydel, et attraktivt sted å bo, jobbe, leve, nyte, arbeide og drive næringsvirksomhet. Tilgjengelighet for alle er en rød tråd og en selvfølge gjennom hele prosessen. Tanken er at sammenhengende grøntdrag skal knytte sammen parkene og plassene. Det blir en fin kontrast mellom grått, grønt og blått - det vil si en miks av urbane gater, grønne arealer og vann. Og nettopp vannet vil bidra til Ensjøbyens identitet gjennom å hente frem igjen Hovinsbekken. Naturelementer får sin naturlige plass blant moderne gater og boligkomplekser.



Eiendommen og utbyggingsprosjektet Gladengtunet

Utbyggingsprosjektet Gladengtunet er planlagt å skulle omfatte ca. 152 boliger fordelt på fire bygninger, se situasjonsplanen bak i prospektet. Bygningene er planlagt oppført i fire byggetrinn, og skal eies av ett eller flere borettslag. Hele Gladengtunet kan komme til å bli seksjonert, slik at borettslaget/borettslagene vil eie seksjoner i eierseksjons-sameiet på Gladengtunet.

Utomhusarealene skal være felles for alle borettslagene på Gladengtunet med unntak av arealene som er disponert til markterrasser for leiligheter i 1. etasje. Dersom eiendommen blir seksjonert, vil dette arealet være fellesareal i eierseksjonssameiet. Borettslagene på Gladengtunet skal i fellesskap sørge for drift og vedlikehold av utomhusarealene. Selger fastsetter vedtekter for utomhusarealene, herunder bestemmelser om at hvert borettslag skal dekke en andel av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold. Borettslagets rettigheter i utomhusarealene sikres gjennom avtale som tinglyses, eller eventuelt ved at borettslaget får overført grunnbokshjemmel til en ideell eierandel.

I etasjene som ligger på nivåene under boligene på Gladengtunet bygges et garasjeanlegg over 2 plan, U1 og U2. Eier av garasjeanlegget vil tilby en del av borettslagets andelseiere å inngå avtale om leie av parkeringsplass i dette garasjeanlegget. En del av p-plassene blir utleid til næringsdrivende.

Underetasjene vil også inneholde næringslokaler, boder, sykkelparkering og tekniske rom.

Adkomst fra "Petersborgaksen" mellom hus B og D (dvs bygningene i salgstrinn 3 og 4) til felles gårdsrom er midlertidig, og kan i følge reguleringsplanen bli flyttet til mellom hus C og D (bygningene i salgstrinn 2 og 4).

Ellipsen borettslag

Borettslaget ligger på eiet grunn og vil bestå av minst 121 andeler og tilsvarende antall boliger. Det tas forbehold om at borettslaget kan inneholde flere eller færre boliger, og at selger dermed kan bestemme at borettslaget skal utvides til å omfatte flere av bygningene på Gladengtunet.



Borettslagets leiligheter, næringslokalene og garasjeanlegget er planlagt å ligge på samme eiendom (gnr/bnr). Denne eiendommen seksjoneres, og borettslagets eiendom vil enten bestå av en samleseksjon med boliger eller av enkeltseksjoner. Borettslaget må som sameier dekke en andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Eierseksjonssameiets tomt vil i størrelse være tilnærmet lik bygningens "fotavtrykk" med tillegg av markterrassene til leilighetene i 1. etasje. Markterrassene vil bli forsøkt seksjonert som tilleggsareal til borettslagets seksjon(er), og det vil av borettslagets vedtekter fremgå at leilighetene i 1. etasje får vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til markterrassene.

Det er ikke tillatt, uten styrets samtykke, å sette opp gjerde, levegger eller foreta andre bygningsmessige tiltak på markterrassene. Borettslagets vedtekter vil innholde nærmere bestemmelser om hvilke tiltak på markterrassene som krever styrets samtykke før tiltakene eventuelt kan iverksettes. Dersom kommunen ikke tillater at markterrassen blir liggende på eierseksjonssameiets eiendom, sikres bruksretten til markterrassene gjennom avtale med grunneier.

Verken borettslaget eller eierseksjonssameiet eier noen del av underetasjene, og borettslaget disponerer ikke egne parkeringsplasser. I underetasjene vil borettslaget ha rettigheter til bruk av boder (én bod pr bolig), sykkelparkering, tekniske rom etc., og disse rettighetene blir sikret gjennom avtale med eier av underetasjene. I hht. til nevnte avtale med grunneier vil borettslaget ha plikt til å betale en andel av driftskostnadene for underetasjene og til å vedlikeholde bodene.

Velkommen til Gladengtunet – slagstrinn 3

Her tilbyr vi nå 45 lyse og romslige boliger beliggende langs Gladengveien på Ensjø. Gaten planlegges som en grønn allé med langsgående vannspeil.

Grønt fokus

Mye av utbyggingen i Ensjøbyen baseres på lønnsomme energiløsninger med fornybar energi. Det er utarbeidet et eget kvalitetsprogram for Ensjøbyen i samarbeid mellom kommunen og utbyggerne. Programmet legger særlig vekt på energi, universell utforming på utvalgte leiligheter, materialvalg og felles uterom. Les mer på www.ensjobyen.no.

Boligene OBOS bygger i Gladengveien 4-6 blir en del av den store satsingen i Ensjøbyen. Her samarbeider noen av Norges største aktører innen bolig- og næringsutvikling om å skape et moderne, attraktivt og grønt bolig- og næringsområde. Bli med fra starten!

Beliggenhet

Ensjøbyen ligger i bydel Gamle Oslo og grenser til Tøyenparken, idylliske Tøyen hageby, Kampen, Vålerenga og flotte turområder rundt Valle-Hovin. Ensjøbyen ligger nær Oslo sentrum; seks minutter med T-banen, og du er ved Stortinget, fire minutter på sykkel, og du befinner deg midt på Grünerløkka. Boligene i Gladengtunet ligger mot

Gladengveien. Når boligene langs gaten er ferdig etablert, skal Gladengveien opparbeides som en miljøgate med vannspeil og beplantning.

Gladengveien ligger sentralt på Ensjø. I Ensjøs nye sentrum planlegges en rekke kulturtilbud, butikker og nærsenter, samt en opprustet Ensjø T-banestasjon. Gladengtunet blir liggende bare 200 meter fra det nye Ensjø sentrum. Barnehage, barneskole, ungdoms- og videregående skole ligger alle innenfor 800 meters avstand fra boligene. Nærmeste matbutikk finner du 50 meter fra Gladengtunet.

Boligene

Det er 45 leiligheter i det andre salgstrinnet i Gladengtunet:

- 10 stk 2-roms
- 15 stk 3-roms
- 19 stk 4-roms
- 1 stk 5-roms

Disse varierer i størrelse fra 40 m² til 141 m². Det er mulig å leie garasjeplass i kjelleren, og ta heis opp i etasjen der boligen ligger.

Urbant og landlig



Kvaliteter og standard

Boligprosjektet er tegnet av Spor Arkitekter AS og består av et garasjeanlegg i to etasjer under fire bygninger med til sammen 152 boliger.

I underetasjene blir det boder og sykkelparkering. Bygget oppføres i lyse farger med fasader hovedsaklig i hvit puss. Innvendig blir det for det meste hvitmalt vegger og parkett på gulvene. Boligene varmes opp med fjernvarme, og sammen med balansert ventilasjon med varme-gjenvinning vil det bli et behagelig og miljømessig riktig inneklima.

Alle leilighetene får hver sin romslige balkong eller terrasse.

Tilvalg

Det er muligheter for tilvalg både på kjøkken og bad, i tillegg til garderobeskap, parkett og dører.

Felles- og næringsarealer

I tilknytning til den øverste etasjen med parkering (U1) finner vi også ca 1000 m² næringslokaler. Her blir det lagt til rette for næringsvirksomhet som for eksempel servering, frisør eller lignende. Disse tilbudene finner du i så fall på plassen mot Gladengveien. På det indre tunet mellom boligene blir det beplantning, grønne områder og lekeplass.

Ferdigstillelse

Byggestart for boligene kan vedtas etter at minimum 50 % av leilighetene er solgt og alle nødvendige offentlige tillatelser er mottatt. Målet er at hus B skal være klart til innflytting første kvartal 2013.

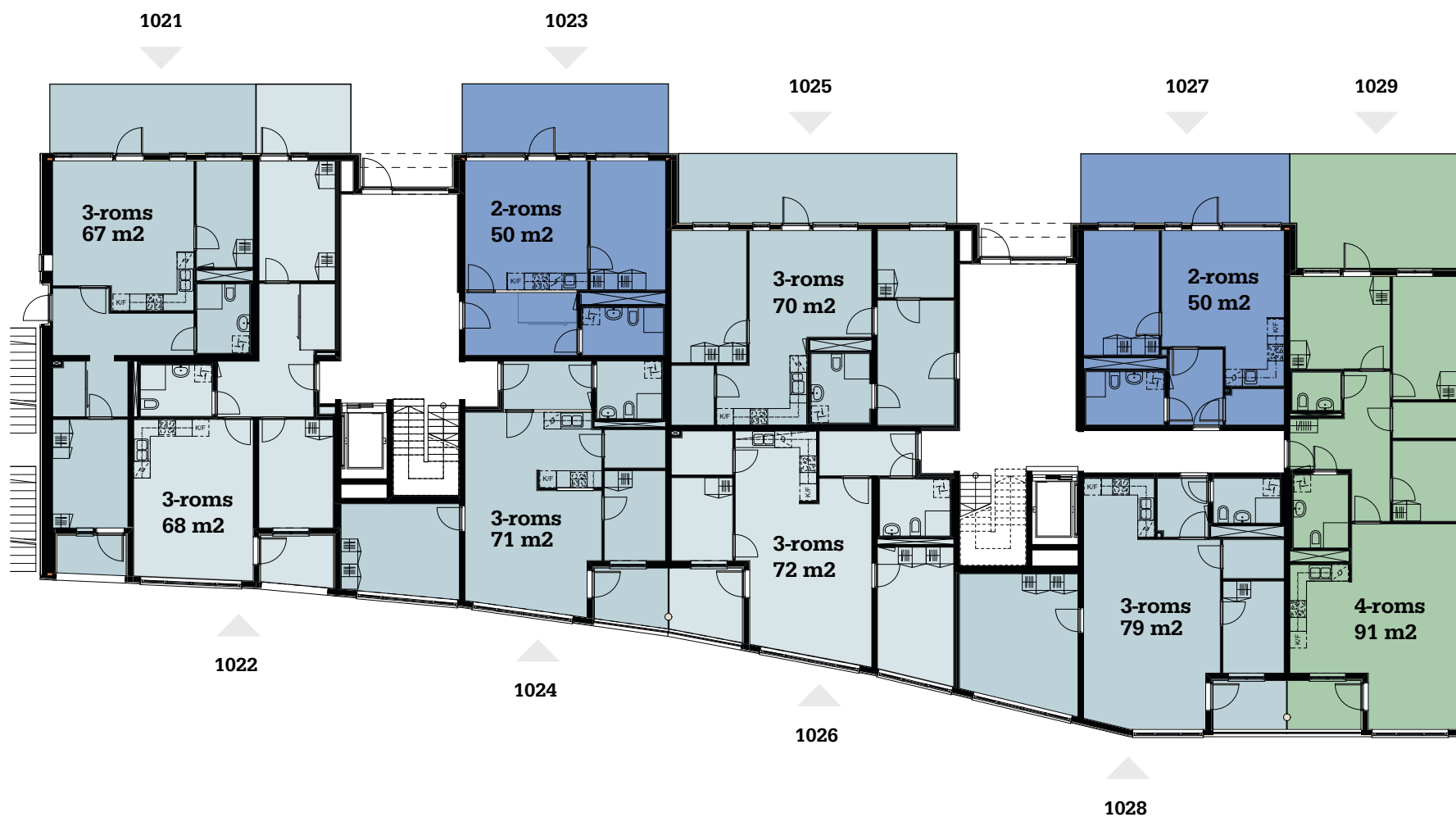
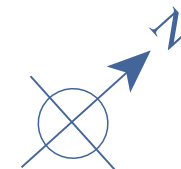
Priser, salgsbetingelser og detaljert standardbeskrivelse, se vedlegg.



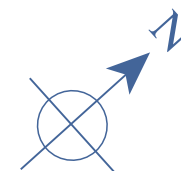
Romslige balkonger



Etasjeplan 1. etasje



Etasjeplan 2. etasje

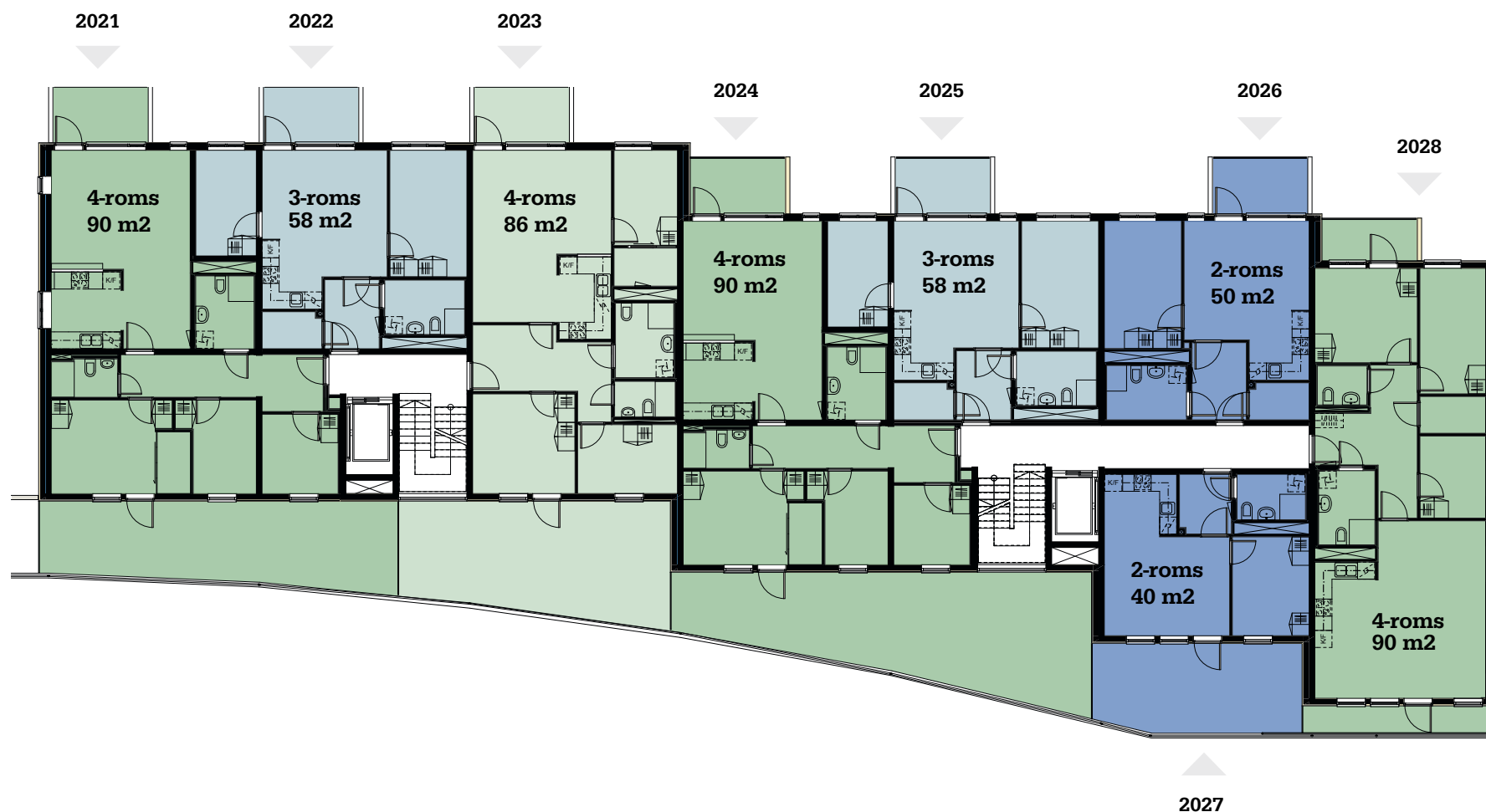


2-roms

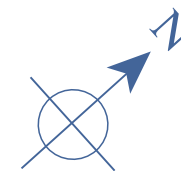
3-roms

4-roms

5-roms



Etasjeplan 3.-5. etasje

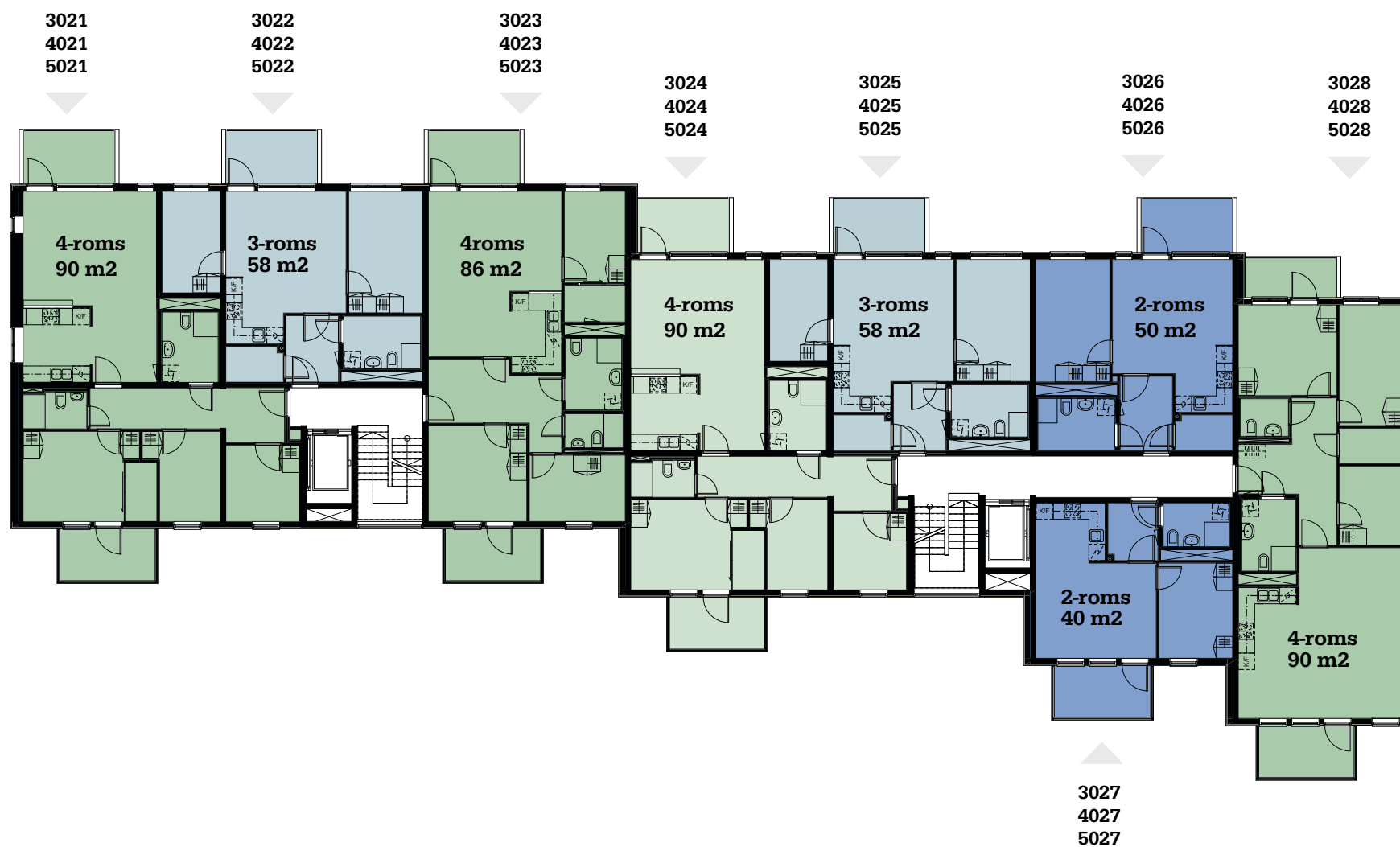


2-roms

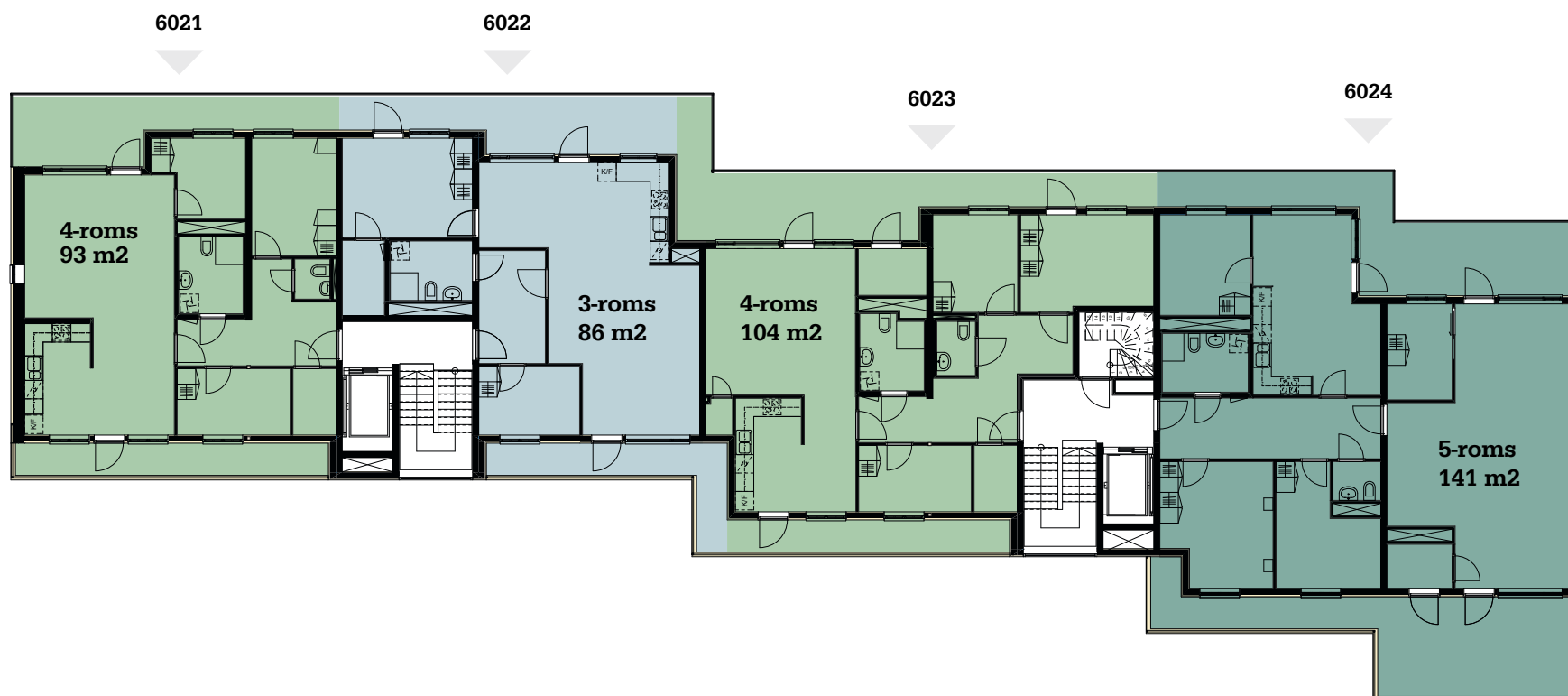
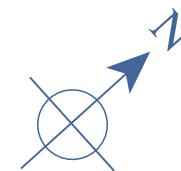
3-roms

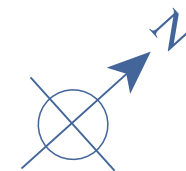
4-roms

5-roms



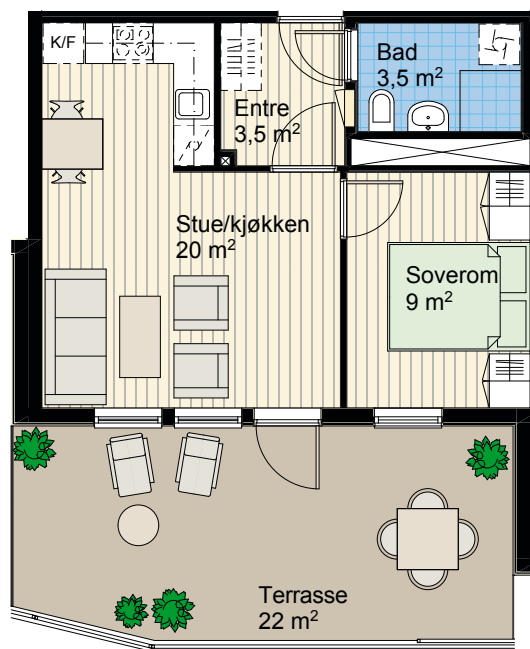
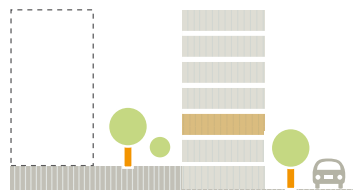
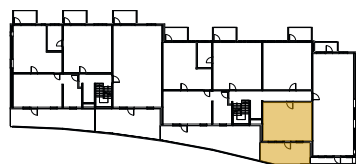
Etasjeplan 6. etasje

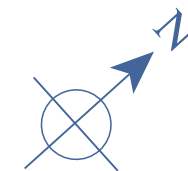




2-roms 40 m² BRA

Leilighetsnummer
2027





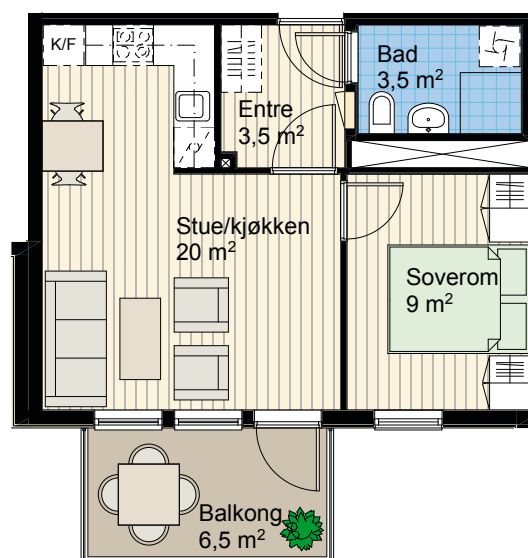
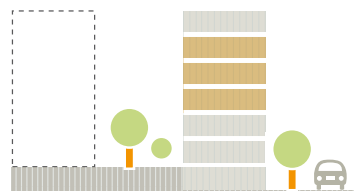
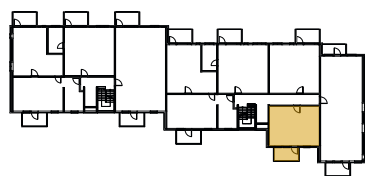
2-roms 40 m² BRA

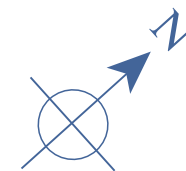
Leilighetsnummer

3027

4027

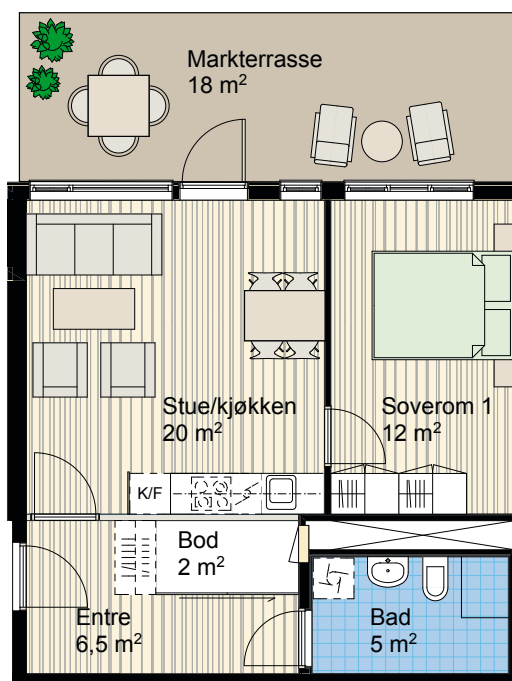
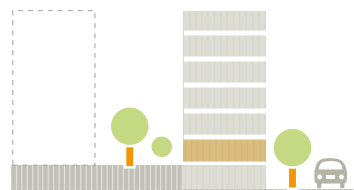
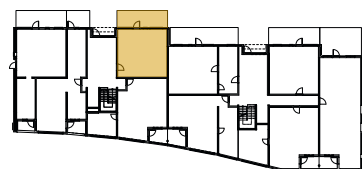
5027

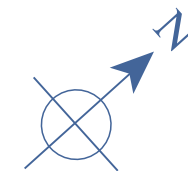




2-roms 50 m² BRA

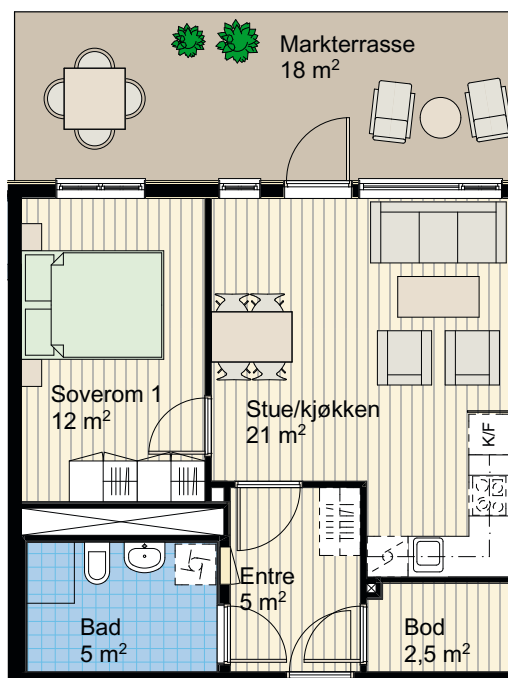
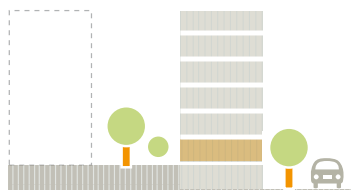
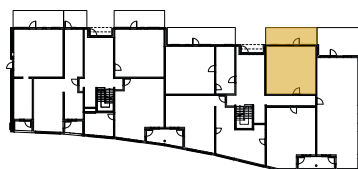
Leilighetsnummer
1023

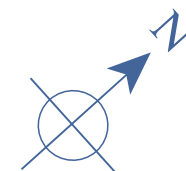




2-roms 50 m² BRA

Leilighetsnummer
1027





2-roms 50 m² BRA

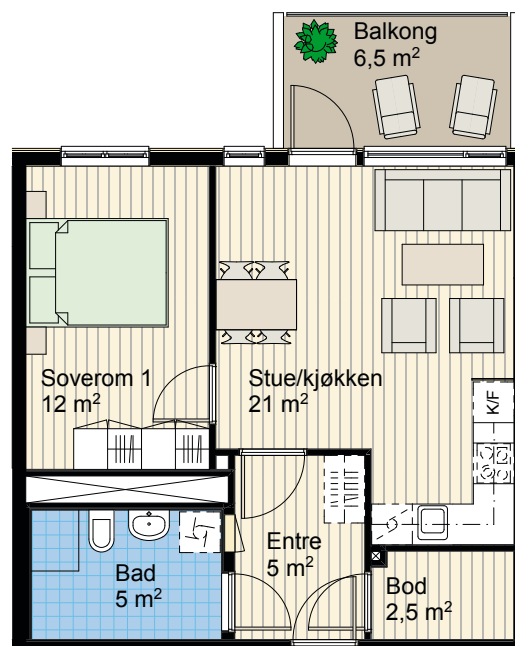
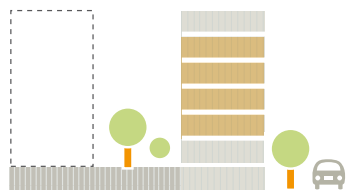
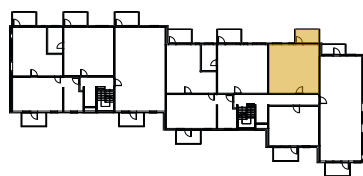
Leilighetsnummer

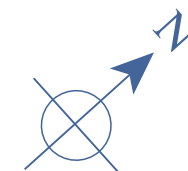
2026

3026

4026

5026





3-roms 58 m² BRA

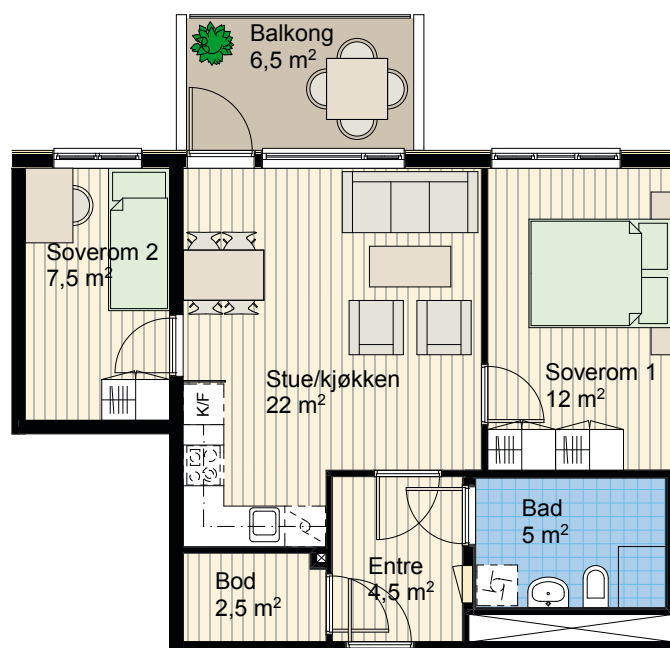
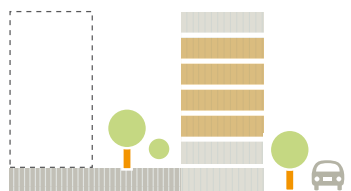
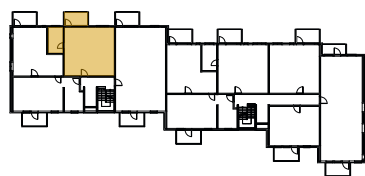
Leilighetsnummer

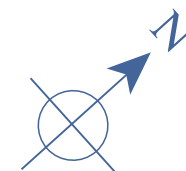
2022

3022

4022

5022





3-roms 58 m² BRA

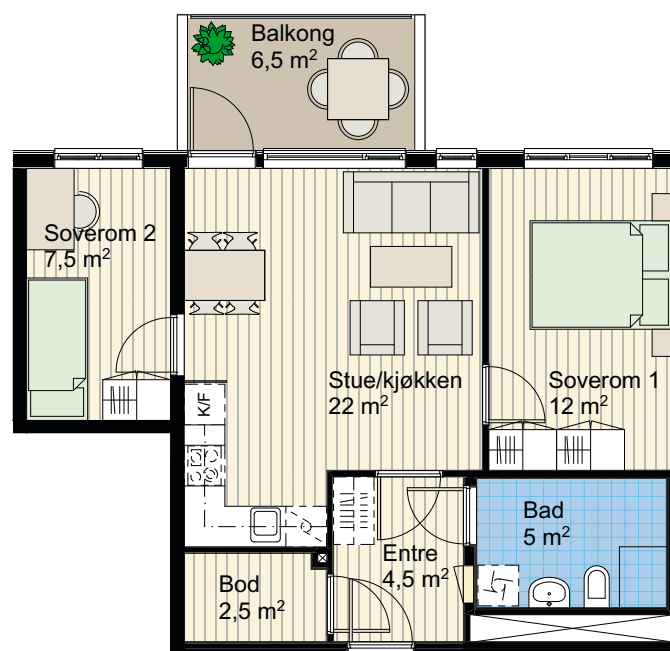
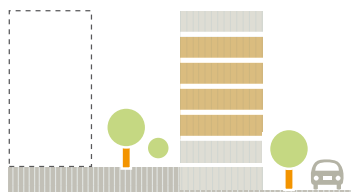
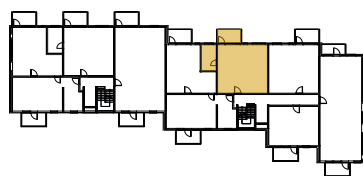
Leilighetsnummer

2025

3025

4025

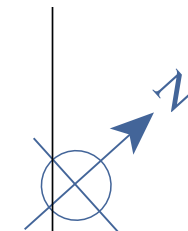
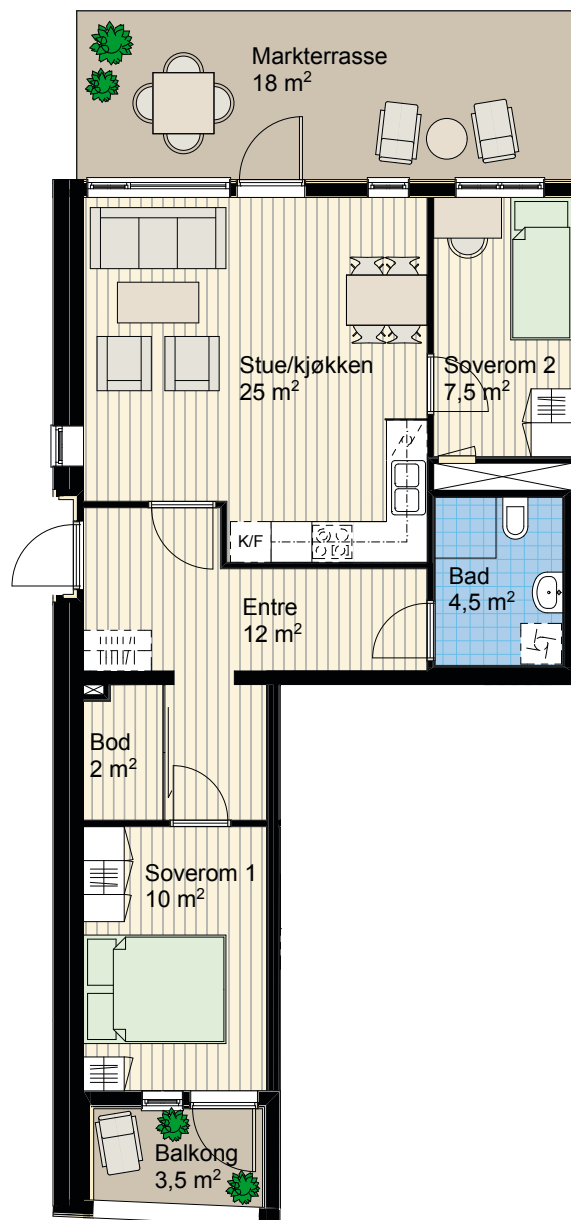
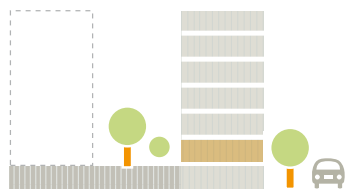
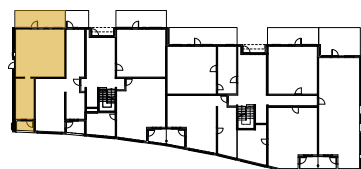
5025





3-roms 67 m² BRA

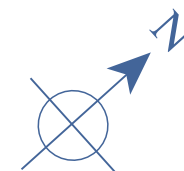
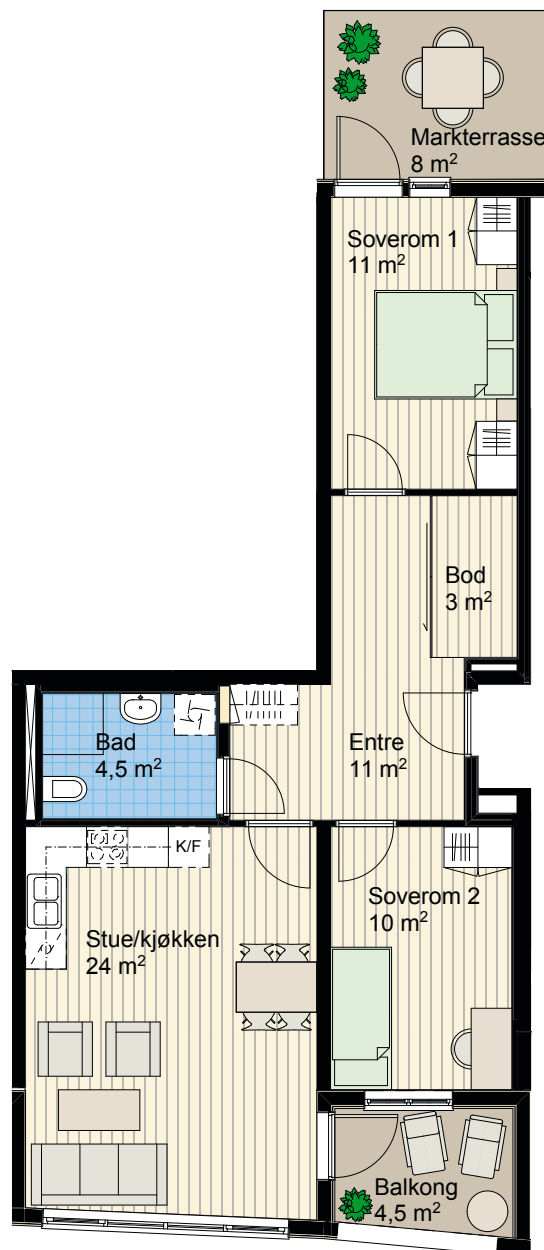
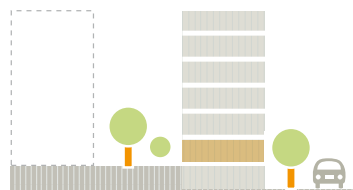
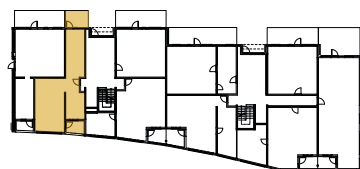
Leilighetsnummer
1021

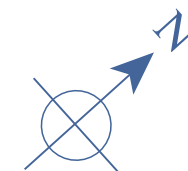




3-roms 68 m² BRA

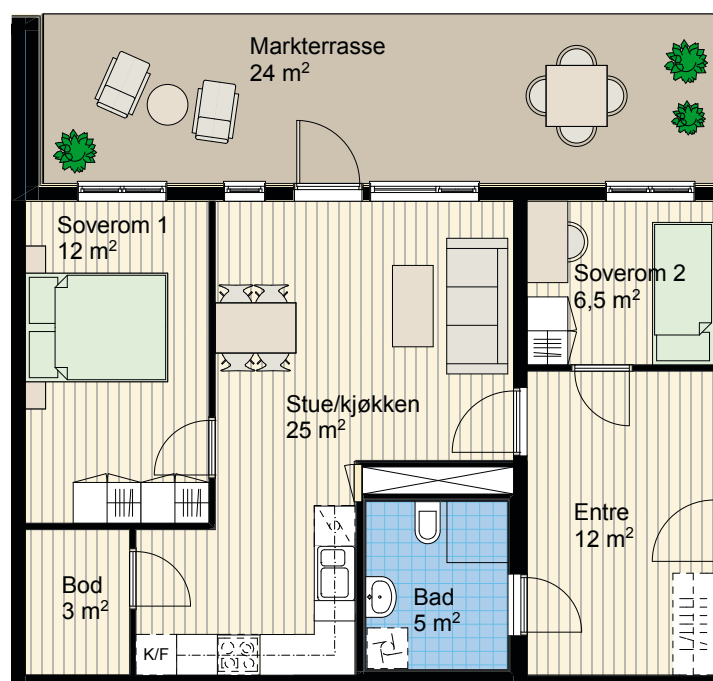
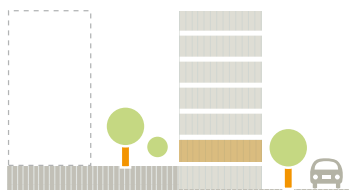
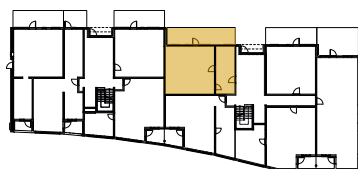
Leilighetsnummer
1022

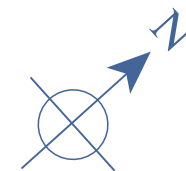




3-roms 70 m² BRA

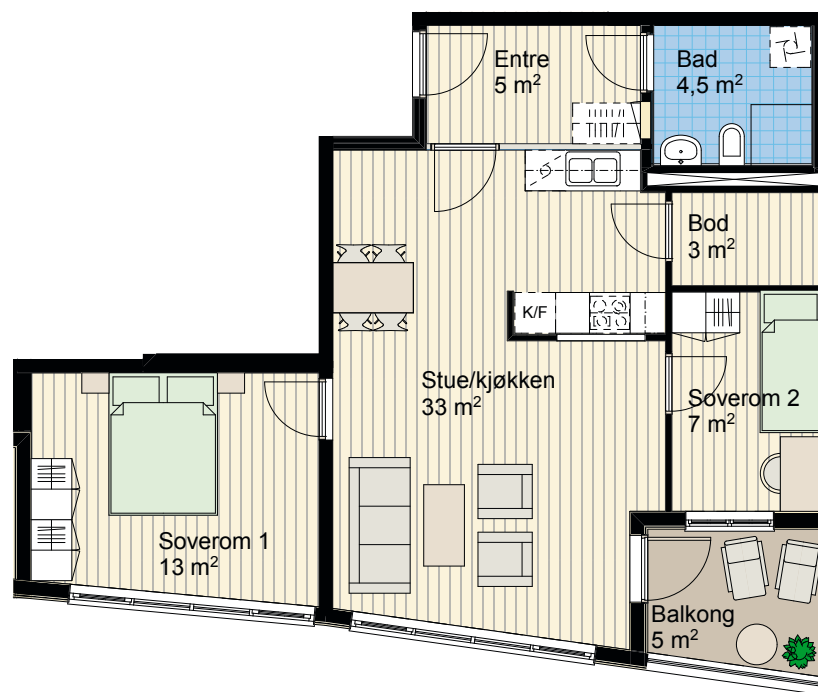
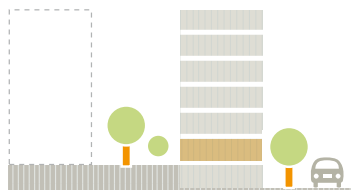
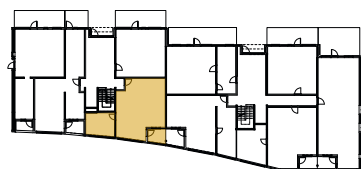
Leilighetsnummer
1025

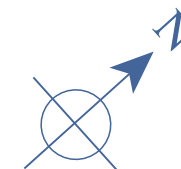




3-roms 71 m² BRA

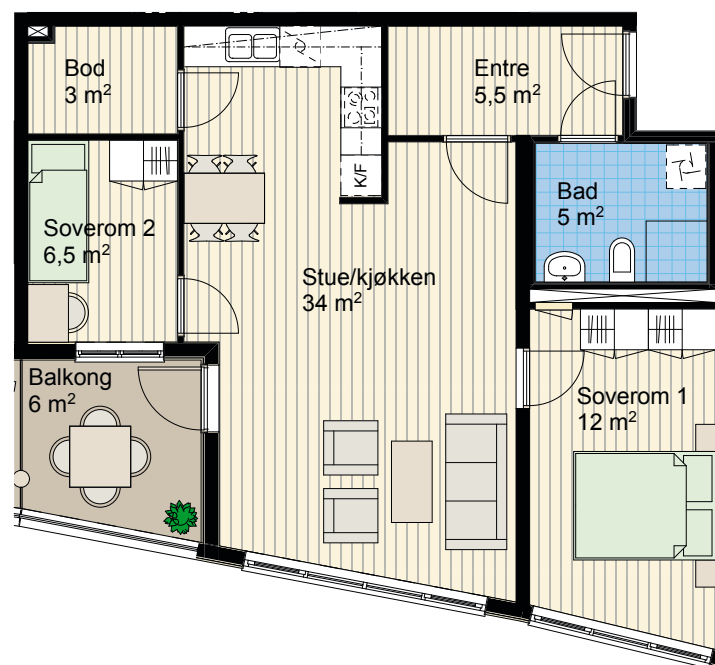
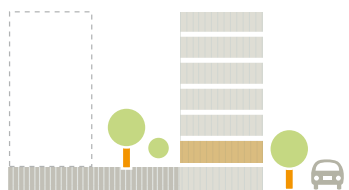
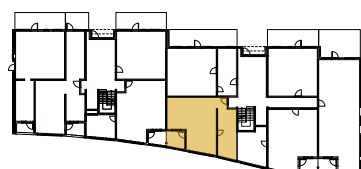
Leilighetsnummer
1024

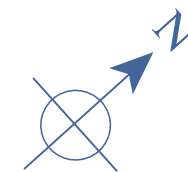




3-roms 72 m² BRA

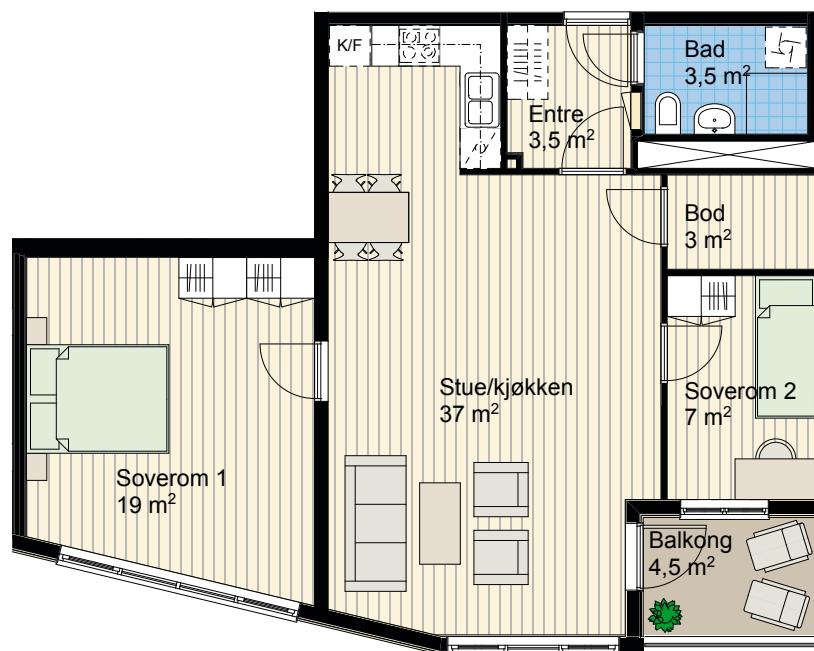
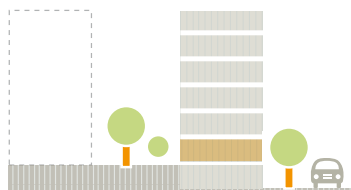
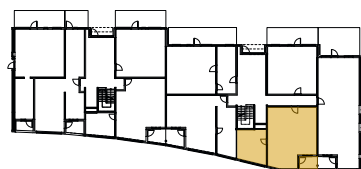
Leilighetsnummer
1026

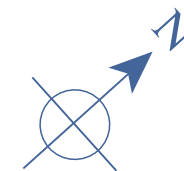




3-roms 79 m² BRA

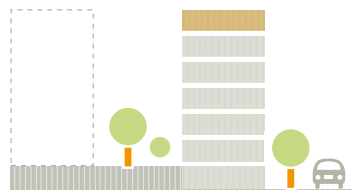
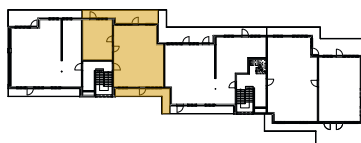
Leilighetsnummer
1028





3-roms 86 m² BRA

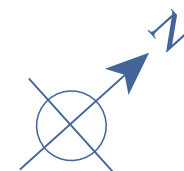
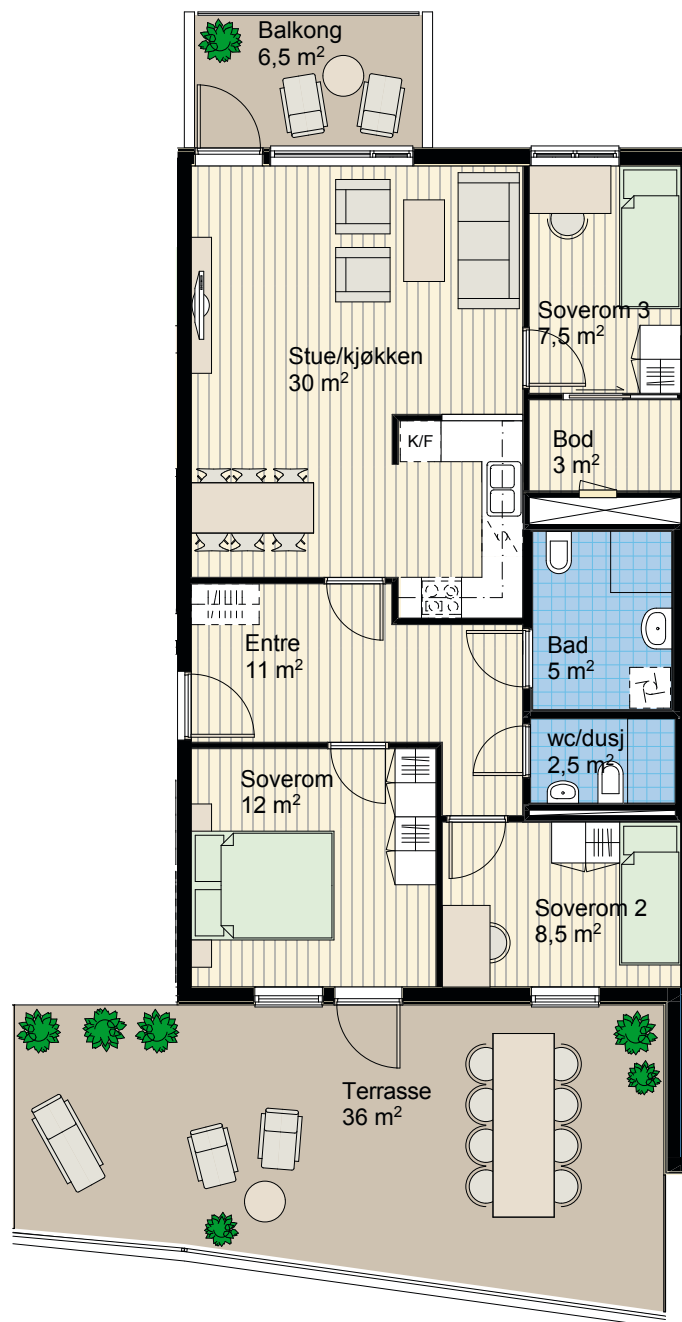
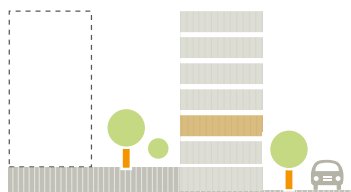
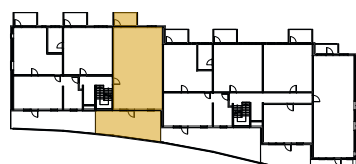
Leilighetsnummer
6022

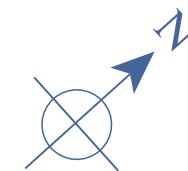




4-roms 86 m² BRA

Leilighetsnummer
2023





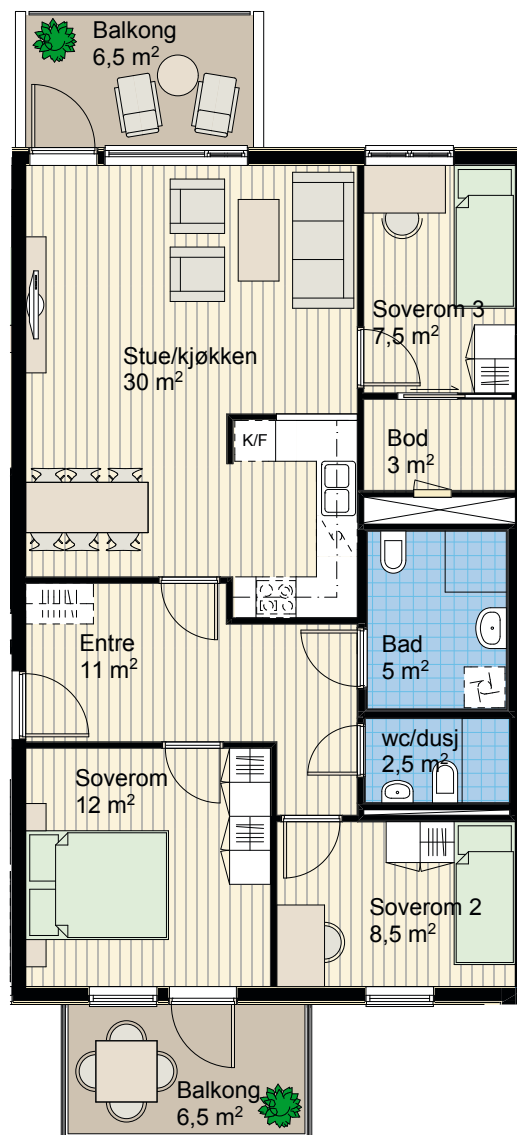
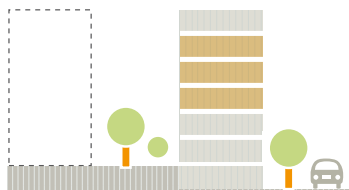
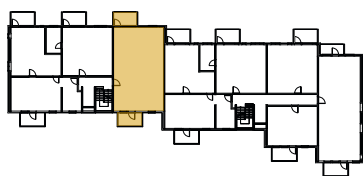
4-rooms 86 m² BRA

Leilighetsnummer

3023

4023

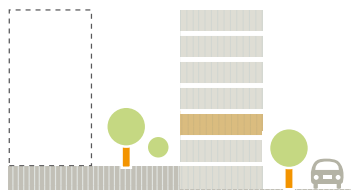
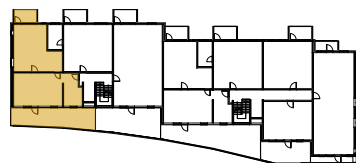
5023

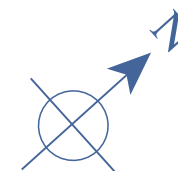




4-roms 90 m² BRA

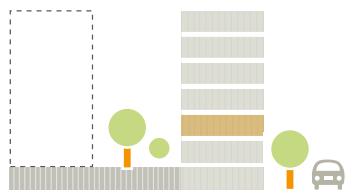
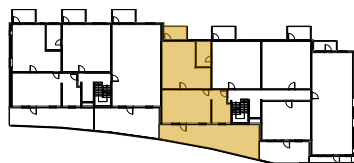
Leilighetsnummer
2021





4-rooms 90 m² BRA

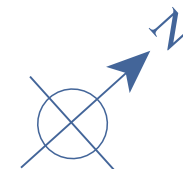
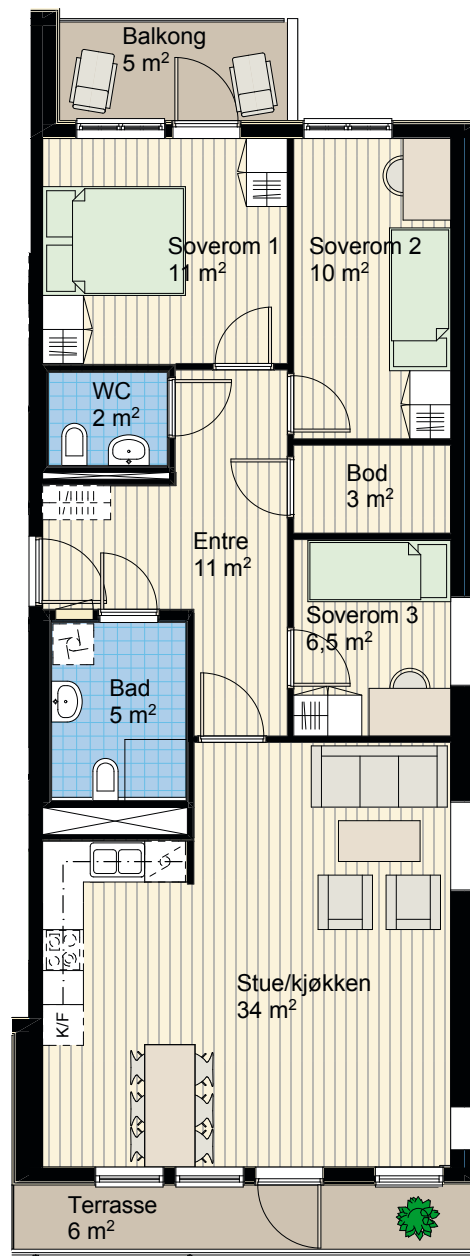
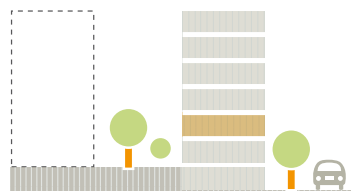
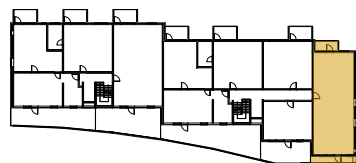
Leilighetsnummer
2024

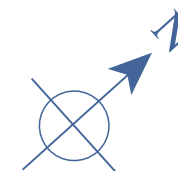




4-rooms 90 m² BRA

Leilighetsnummer
2028





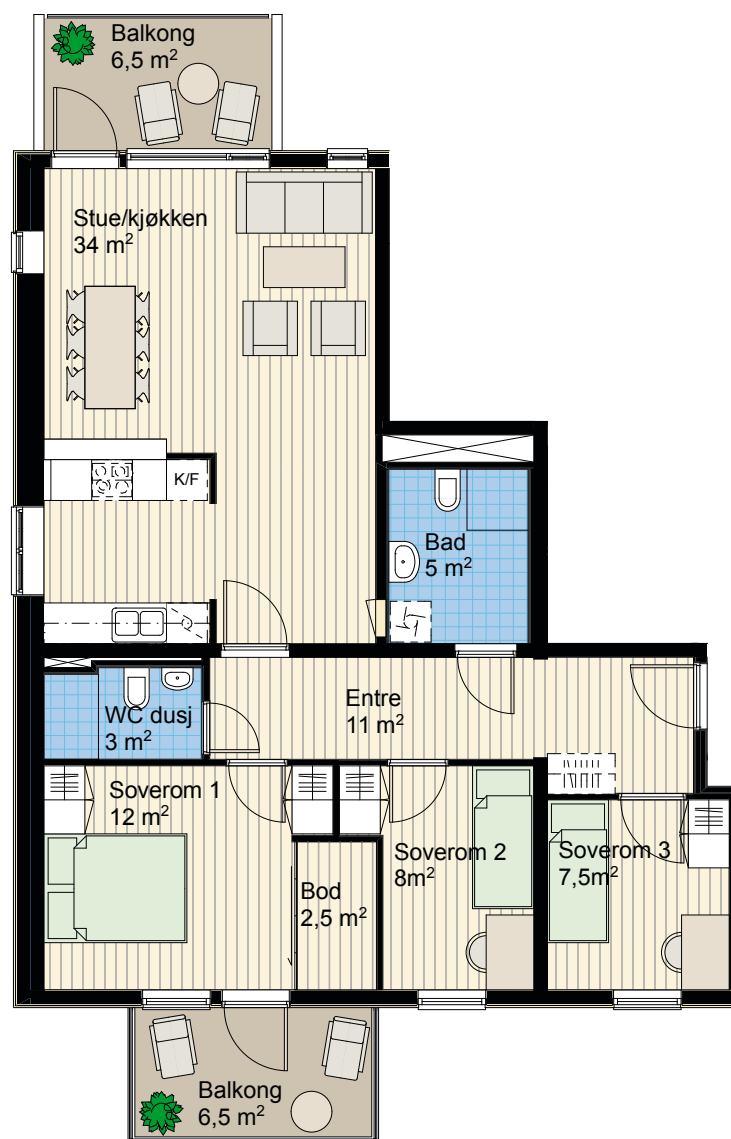
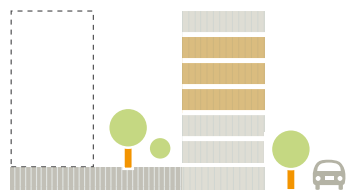
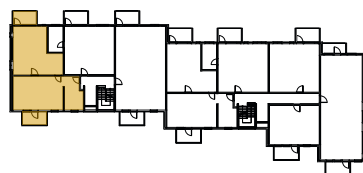
4-roms 90 m² BRA

Leilighetsnummer

3021

4021

5021





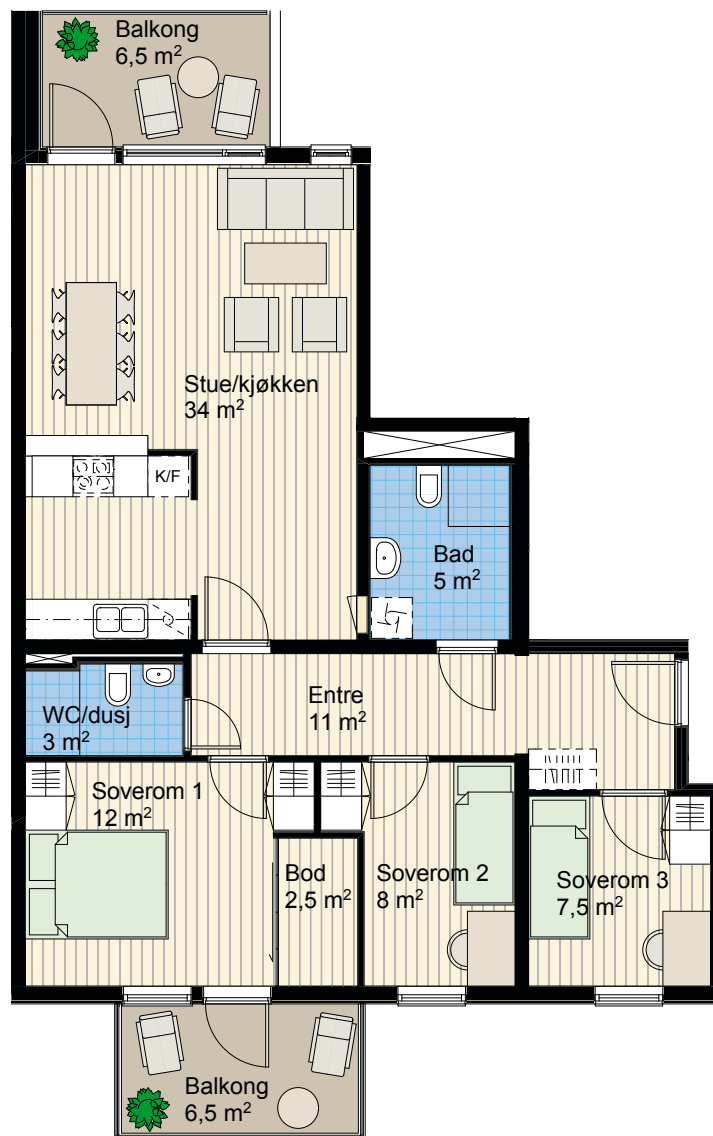
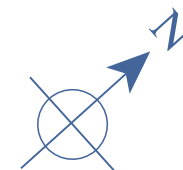
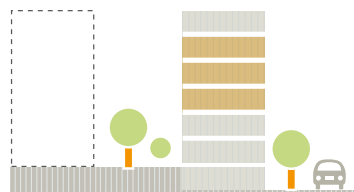
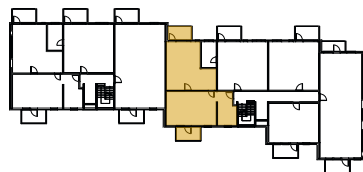
4-rooms 90 m² BRA

Leilighetsnummer

3024

4024

5024





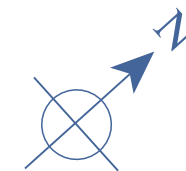
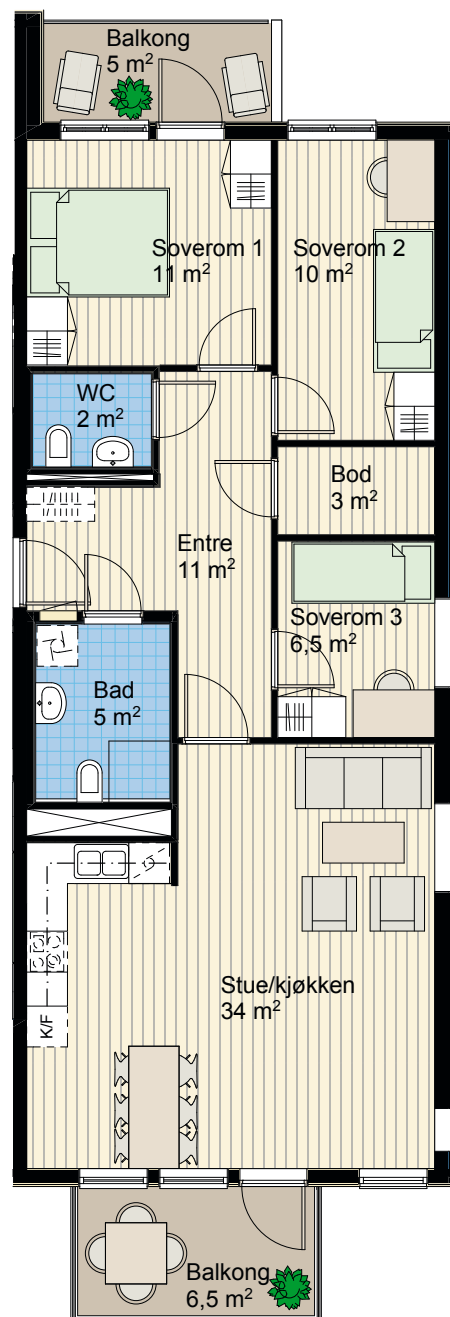
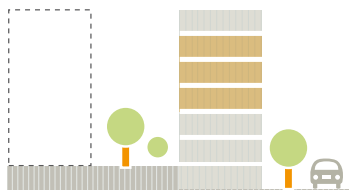
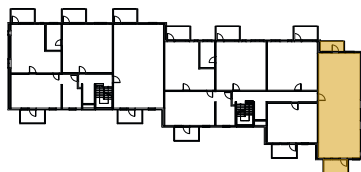
4-roms 90 m² BRA

Leilighetsnummer

3028

4028

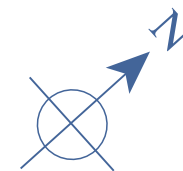
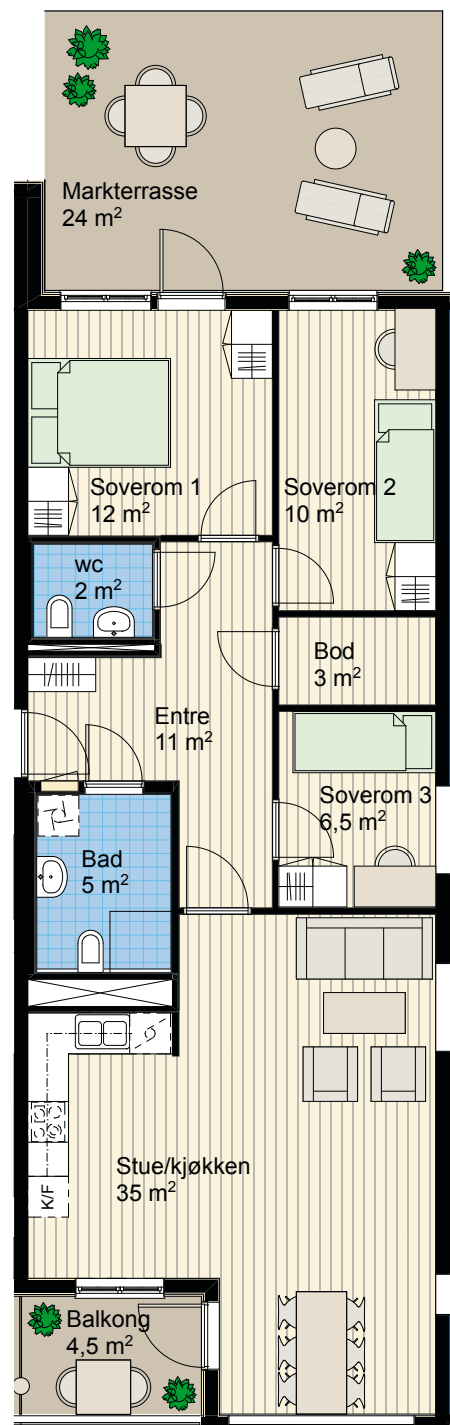
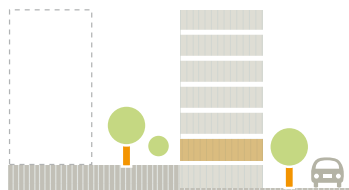
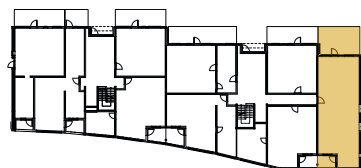
5028

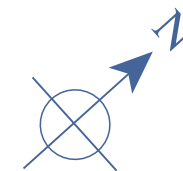




4-rooms 91 m² BRA

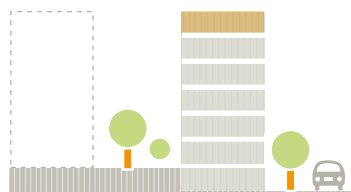
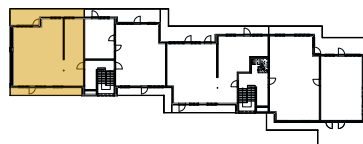
Leilighetsnummer
1029

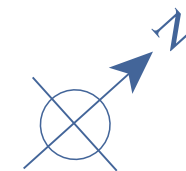




4-rooms 93 m² BRA

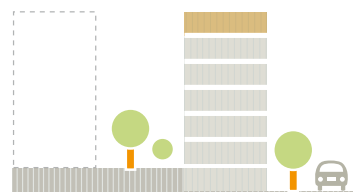
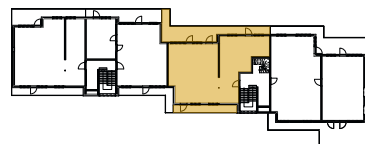
Leilighetsnummer
6021



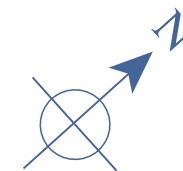
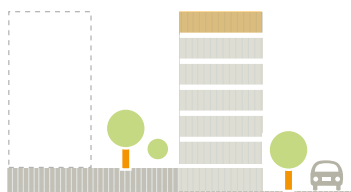
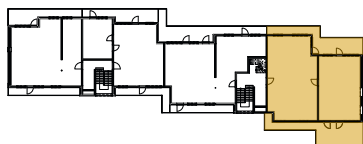


4-rooms 104 m² BRA

Leilighetsnummer
6023



5-roms

5-roms 141 m² BRALeilighetsnummer
6024

The architectural site plan illustrates a residential development with four houses (A, B, C, D) and a central courtyard. The plan includes various outdoor spaces such as terraces, lawns, and a central play area. It also details the layout of the houses, including basins and stairs. A legend on the right explains the symbols used for trees, lawns, and other features. The plan is oriented with a north arrow and a scale bar.

Legend:

- Tree
- Plan
- Brusfelt
- Vannfylende planter
- Tredeske
- Grassheller
- Flislagt betong
- Flislagt gummedekke
- Vannspeil
- Kantstein
- Grassheller innfelt
- Belysning

Key Features and Labels:

- Houses:** Salgstrinn 1 Hus A, Salgstrinn 2 Hus C, Salgstrinn 3 Hus B, Salgstrinn 4 Hus D.
- Outdoor Spaces:** TERRASSER, LEX OPPHOLD, OVERVANNSBASSENG, OVERVANNSKANAL, NATURSTEINSEKKE, BETONGDEKKE.
- Access and Circulation:** MIDLERTIDIG GANGADKOMST, FRAMTIDIG GANGADKOMST, FELLESEKKE, GLENNOMGÅENDE TRAPP.
- Orientation and Scale:** North arrow, Scale bar (0-20m).
- Surrounding Context:** EKSISTERENDE BYGG, FELLES NEDKJØRING P. KJELLER, GLADENGVEIEN.

Grønne gårdsrom



Lev vel med OBOS

Boligene vil bli organisert som et OBOS-tilknyttet borettslag, med OBOS som forretningsfører. Samtidig som du eier din egen bolig og kan omsette denne, men med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer, er du sikret at fellesinteressene blir ivaretatt gjennom et godt opplegg for forvaltning, drift og vedlikehold. I et OBOS-tilknyttet borettslag er du ikke ansvarlig for naboens "husleie".

Forbehold

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Alle perspektiver, tegninger og illustrasjoner er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det fremkommer derfor elementer som ikke inngår i leveransen, som vaske-maskin, hvitevarer, møbler m.m. Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og lignende. Oppgitt areal på leiligheter, rom, balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Det tas forbehold om endringer grunnet offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet.

Gjennomføring av utbyggingen er betinget av at utbygger v/styret fatter vedtak om igangsetting av utbyggingen.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Salg ved

OBOS Eiendomsmeglere Prosjektsalg
Hammersborg Torg 1
Postboks 6666, St. Olavs Plass
0129 OSLO
Telefon: 22 86 82 40
E-post: prosjektsalg@obos.no
Organisasjonsnummer 977 040 949

Ansvarlig megler: Hanne Larsen Menevse
Telefon: 22 86 57 52 / 913 76 360
E-post: hanne.larsen@obos.no



Lyst og åpent





Tøyenbadet

Kampen

Jordal

Her kommer
Gladengtunet

Ensjø T

Ensjøveien

Fremtidige boliger

Gladengveien



Ensjo T-banestasjon



Tøyenbadet



Ensjo Gård



Kampen



Fyrstikktorget



Kampen

Salg ved

OBOS eiendomsmeglere Prosjekt
Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo
Telefon: 22 86 82 40
E-post: prosjektsalg@obos.no

Utbygger

Gladengveien DA som eies av
OBOS Nye Hjem AS og
Wilhelm Jordan AS

Entreprenør

AF Gruppen ASA

Arkitekt

Spor Arkitekter AS
Bjørbekk & Lindheim Landskapsarkitekter

Illustrasjoner/bilder:

Rift AS, Oslo Kommune Idrettsetaten,
Per Øyvind Eriksen/ensjo.origo.no,
colorbox.no, Gjerholm Design AS

August 2011.

