

Gladengtunet

A decorative graphic consisting of several wavy, horizontal lines in shades of blue and beige, flowing from the left side of the slide towards the right, positioned below the title.



Fyrstikkaleen skole

Gladengtunet - salgstrinn 4



Kampenparken



Valle Hovin





Gladengtunet

Et område i utvikling



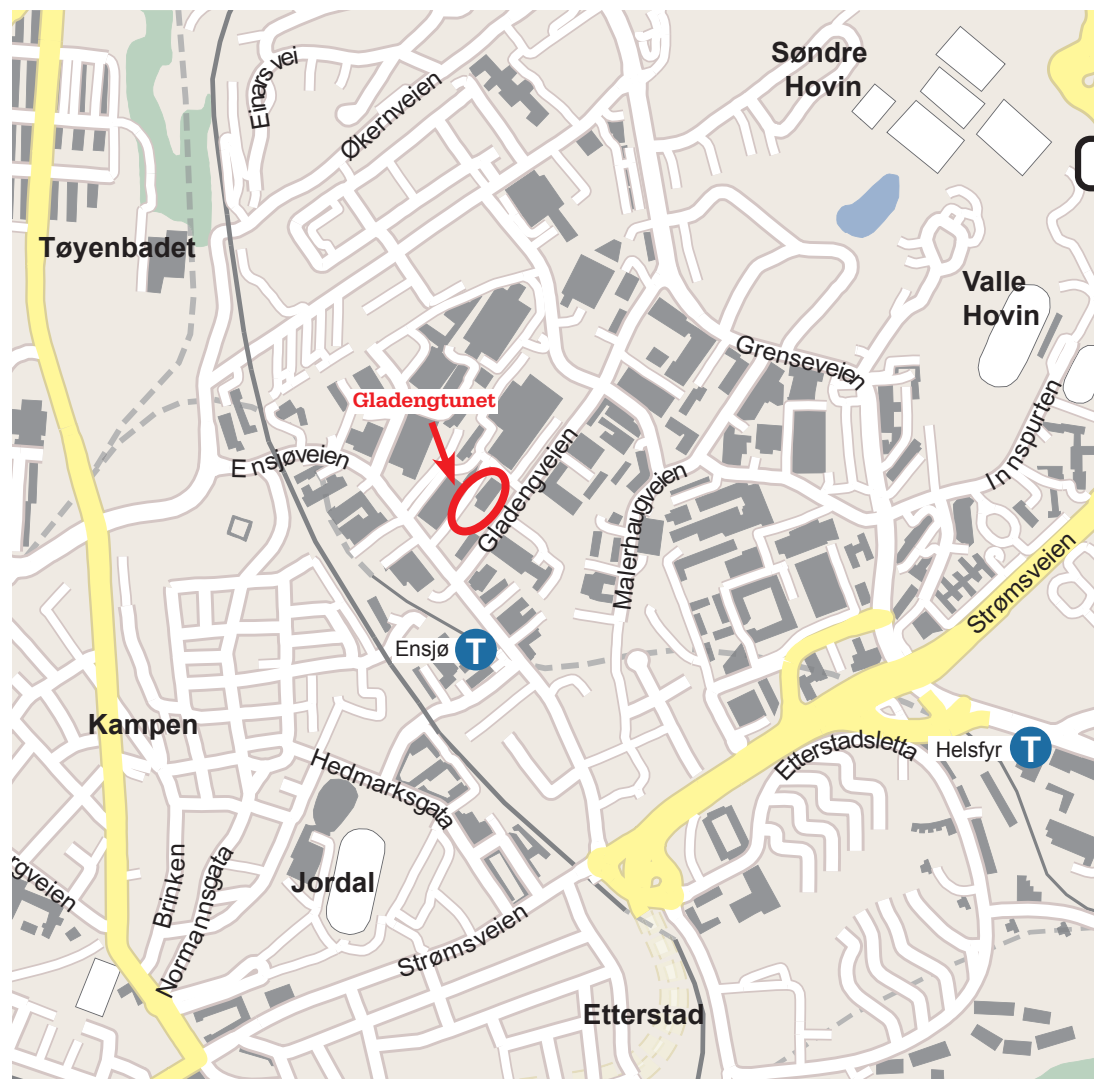
Ensjø – midt i byen

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, 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

Utbyggingsprosjektet Gladengtunet er planlagt å skulle omfatte ca 152 boliger fordelt på fire bygninger, se situasjonsplan bak i prospektet. Bygningene er planlagt oppført i fire byggetrinn, og skal eies av ett eller flere borettslag.

Hele eiendommen som inngår i Gladengtunet søkes seksjonert og vil dermed utgjøre et eierseksjonssameie, som ligger på eiet grunn. Utomhusarealene skal være felles for alle borettslagene på Gladengtunet med unntak av arealene som er disponert til markterrasser for leiligheter i 1. etasje. Borettslagene på Gladengtunet skal i fellesskap sørge for drift og vedlikehold av utomhusarealene. Selger fastsetter i vedtektene for eierseksjonssameiet bestemmelser om at hvert borettslag skal dekke en andel av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold.

I etasjene som ligger på nivåene under boligene på Gladengtunet bygges et garasjeanlegg over to plan, U1 og U2. Garasjeanlegget søkes seksjonert som en næringsseksjon. Eier av garasjeanlegget vil tilby en del av Borettslagets andelseiere å inngå avtale om leie av parkeringsplass i dette garasjeanlegget, se prislisen. En del av p-plassene blir utleid til næringsdrivende. Underetasjene vil også inneholde boder, sykkelparkering og tekniske rom samt næringslokaler som søkes seksjonert som næringsseksjoner. Eierseksjons-

sameiet vil således inneholde både næringsseksjoner (bl.a. garasjeanlegg) og boligseksjoner.

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

Ellipsen borettslag

Borettslaget vil bestå av maksimalt 152 andeler og tilsvarende antall boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Det tas forbehold om at Borettslaget kan inneholde færre boliger, og herunder at Selger kan bestemme at Borettslaget skal reduseres til å omfatte boligseksjonene i færre av bygningene på Gladengtunet se ovenfor.

Borettslaget må som sameier i eierseksjonssameiet dekke en andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Markterrassene til leilighetene i 1. etasje vil bli forsøkt seksjonert som tilleggsareal til de av Borettslagets seksjoner som skal ha slike terrasser. Det vil også fremgå av Borettslagets vedtekter at leilighetene i 1. etasje har 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.

Borettslaget disponerer ikke egne parkeringsplasser. I underetasjene vil Borettslaget ha rettigheter til bruk av boder (én bod per bolig), sykkelparkering, tekniske rom etc., og disse rettighetene blir enten seksjonert som tilleggsareal til den enkelte boligseksjon, sikret gjennom avtale med eier av underetasjene eller gjennom bestemmelser i eierseksjons-sameiets vedtekter. Borettslaget vil ha plikt til å betale en andel av driftskostnadene for underetasjene og til å vedlikeholde bodene.

Velkommen til Gladengtunet – salgstrinn 4

Her tilbyr vi nå 31 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 31 leiligheter i det fjerde salgstrinnet i Gladengtunet:

- 13 stk 2-roms
- 13 stk 3-roms
- 4 stk 4-roms
- 1 stk 5-roms

Disse varierer i størrelse fra 46 m² til 126 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 D skal være klart til innflytting første kvartal 2013.

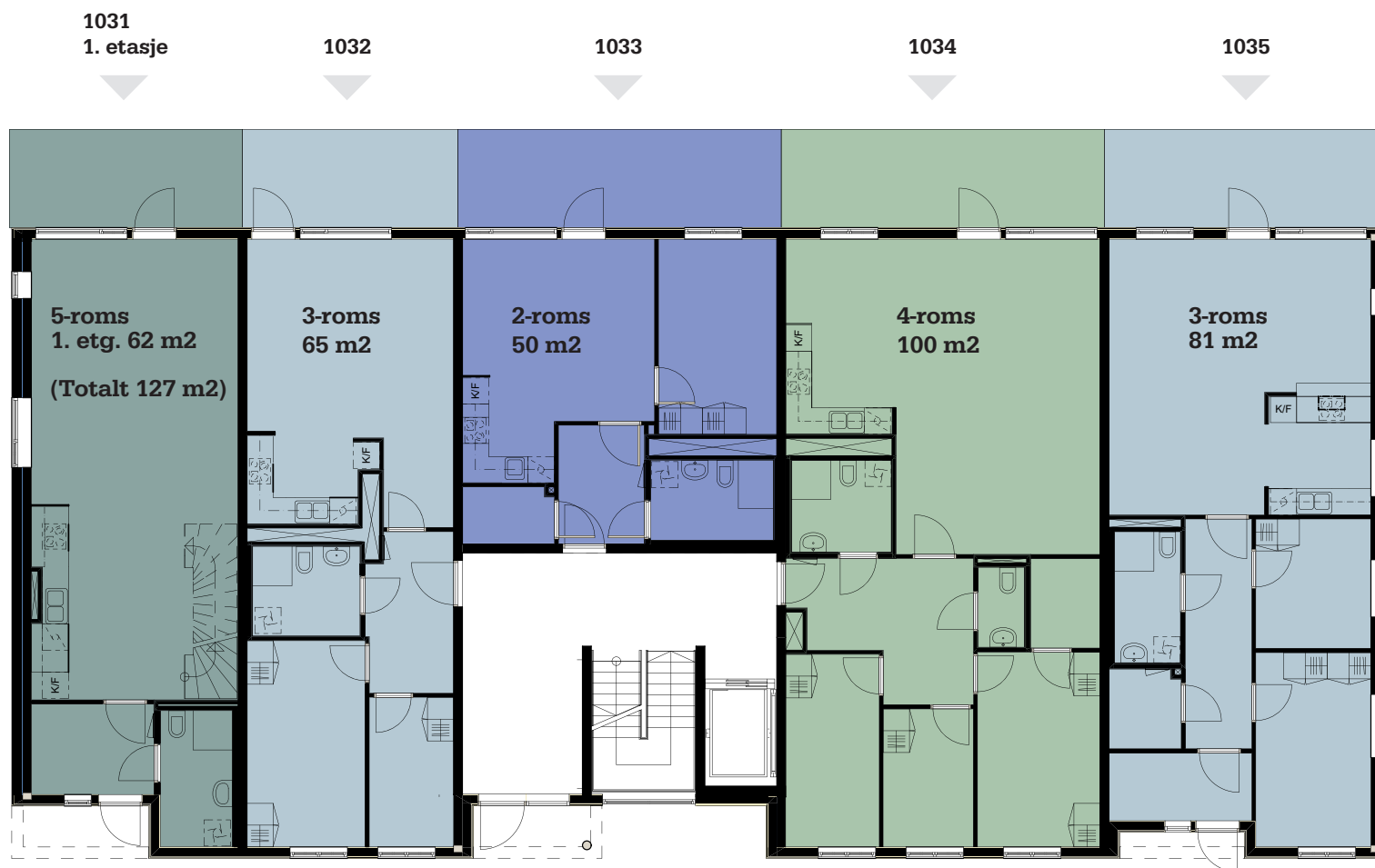
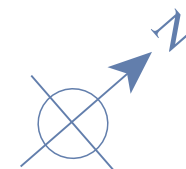
Priser, salgsbetingelser og detaljert standard rombeskrivelse, se vedlegg.



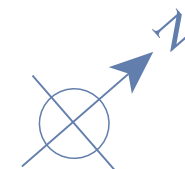
Sentral beliggenhet



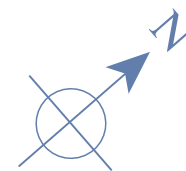
Etasjeplan 1. etasje



Etasjeplan 2. etasje



Etasjeplan 3.-5. etasje



3031
4031
5031

3033
4033
5033

3034
4034
5034

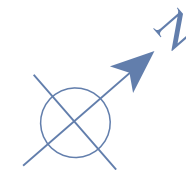
3035
4035
5035



3032
4032
5032

3036
4036
5036

Etasjeplan 6. etasje

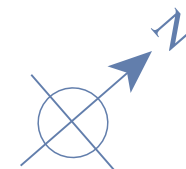


6031

6032

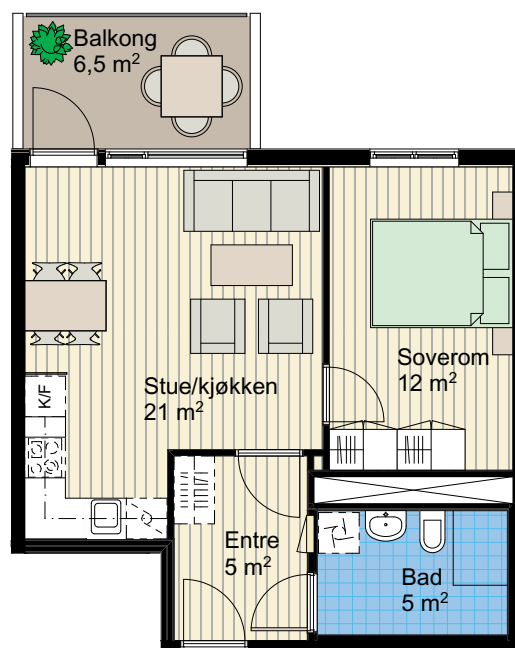
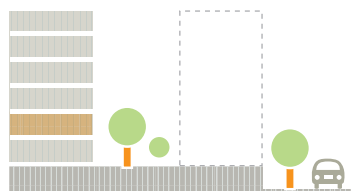
6033

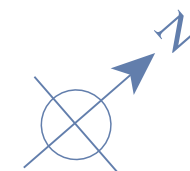




2-roms 47 m² BRA

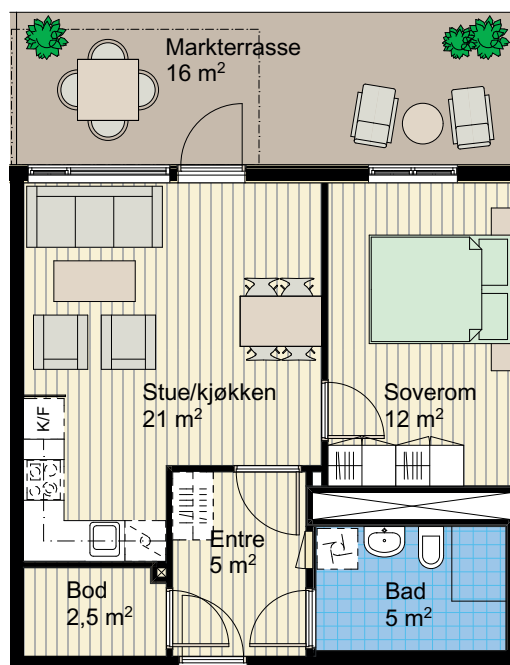
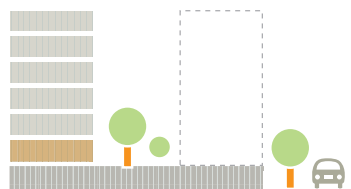
Leilighetsnummer
2032

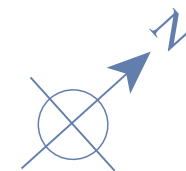




2-roms 50 m² BRA

Leilighetsnummer
1033





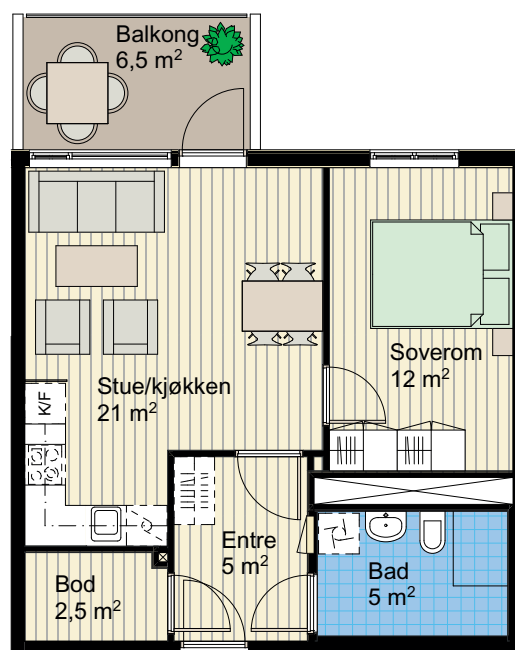
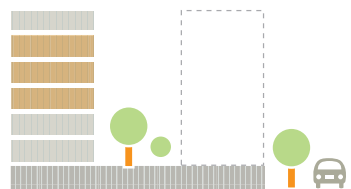
2-roms 50 m² BRA

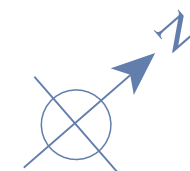
Leilighetsnummer

3033

4033

5033





2-roms 50 m² BRA

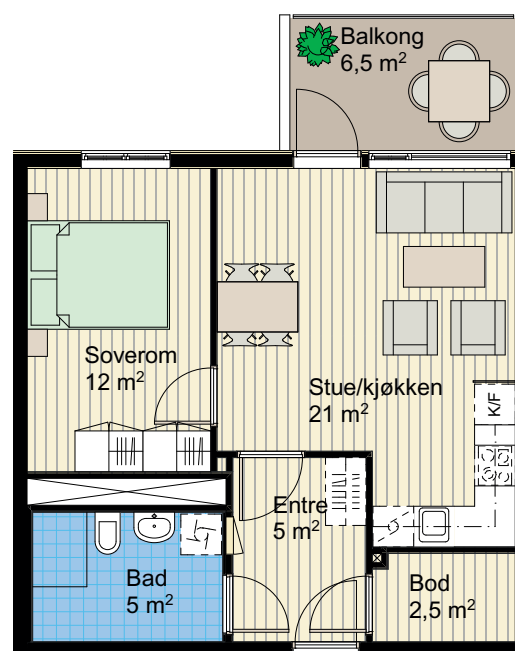
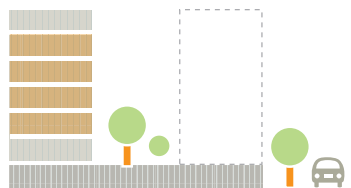
Leilighetsnummer

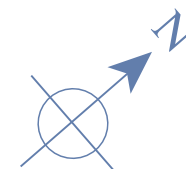
2033

3034

4034

5034





2-roms 52 m² BRA

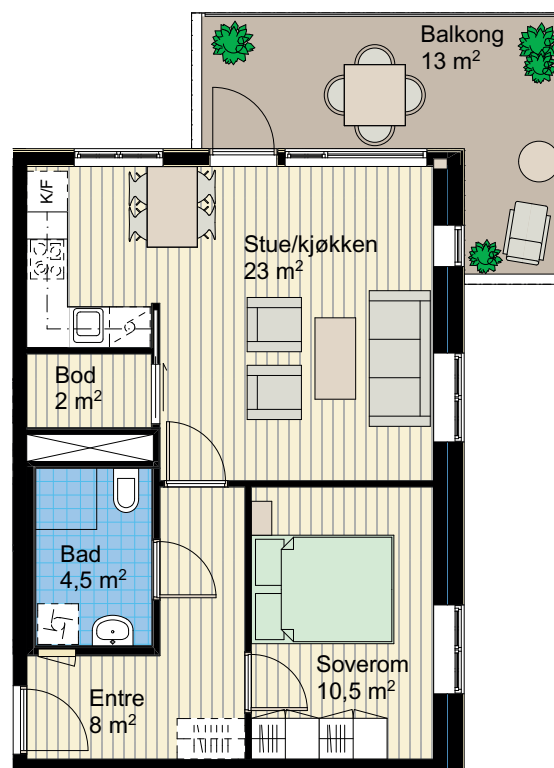
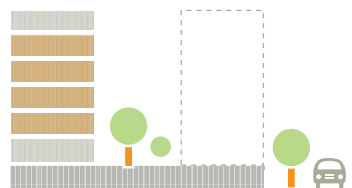
Leilighetsnummer

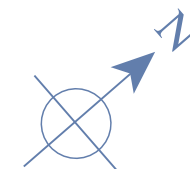
2034

3035

4035

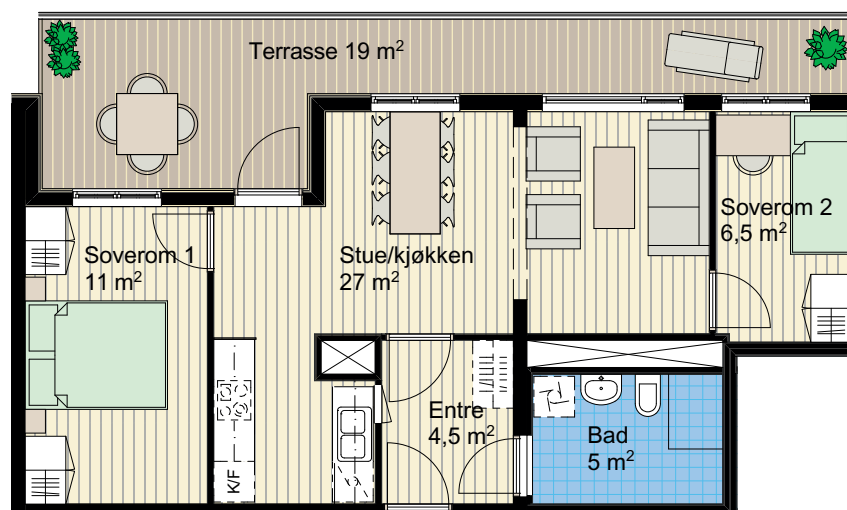
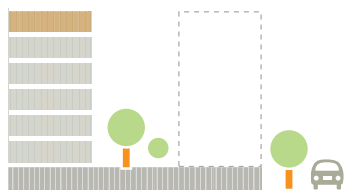
5035





3-roms 59 m² BRA

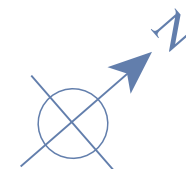
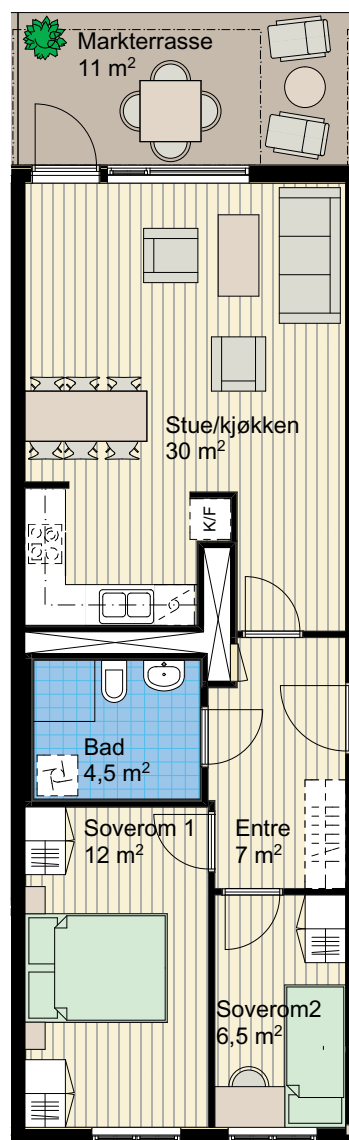
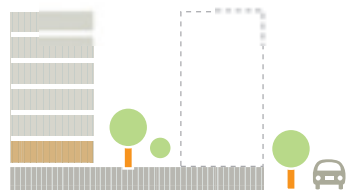
Leilighetsnummer
6032

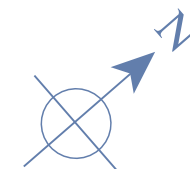




3-roms 65 m² BRA

Leilighetsnummer
1032





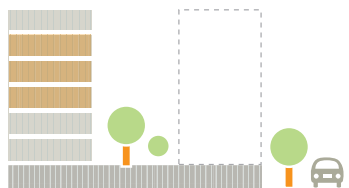
3-roms 67 m² BRA

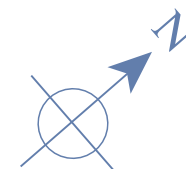
Leilighetsnummer

3031

4031

5031





3-roms 67 m² BRA

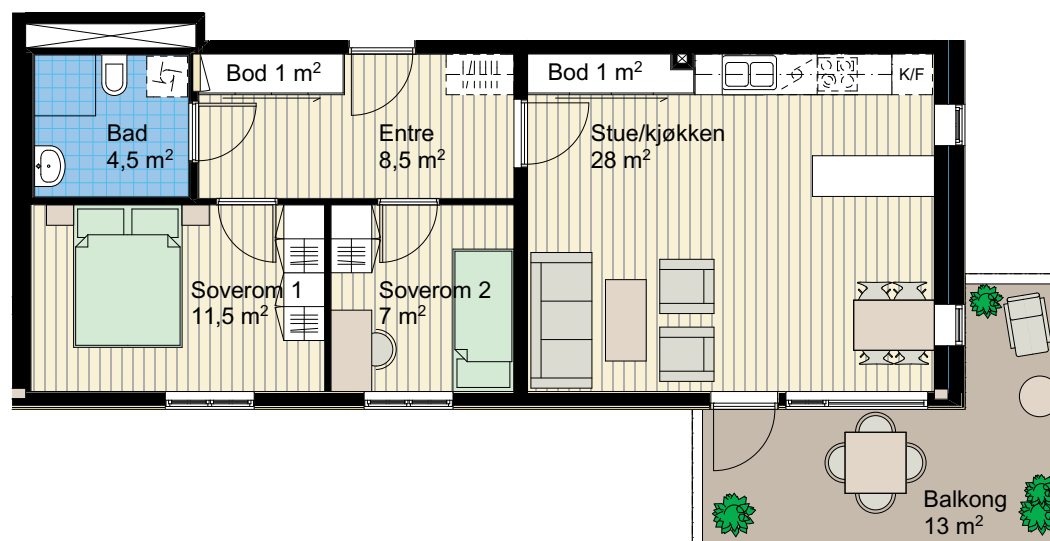
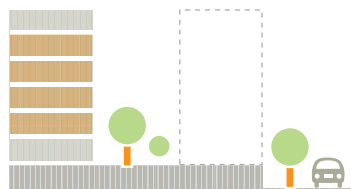
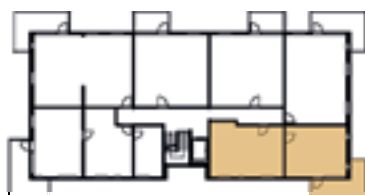
Leilighetsnummer

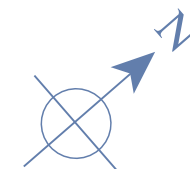
2035

3036

4036

5036





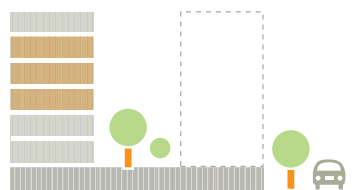
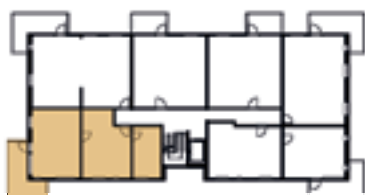
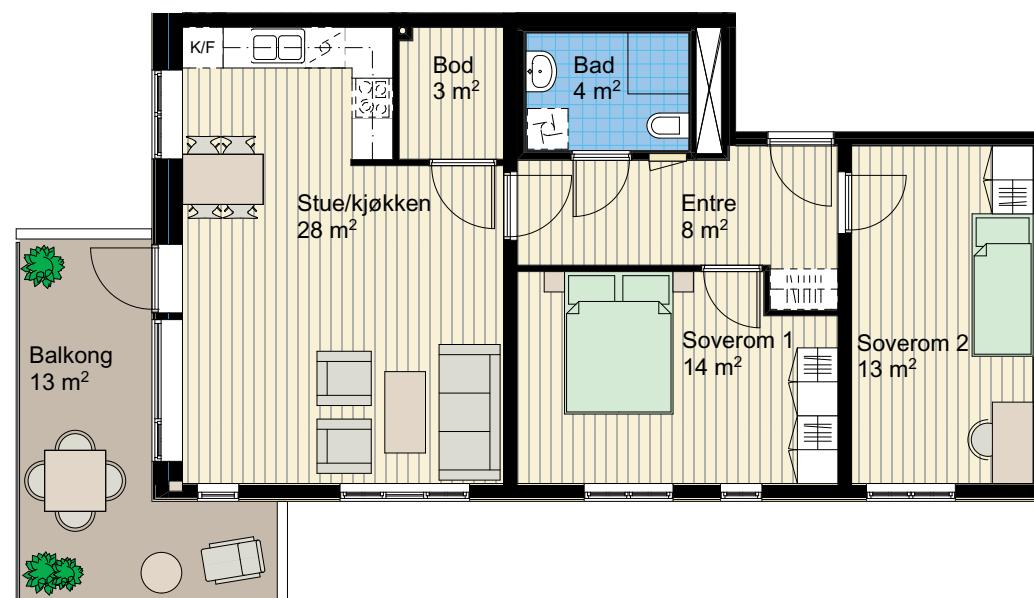
3-roms 76 m² BRA

Leilighetsnummer

3032

4032

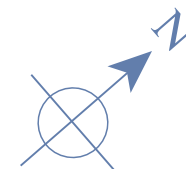
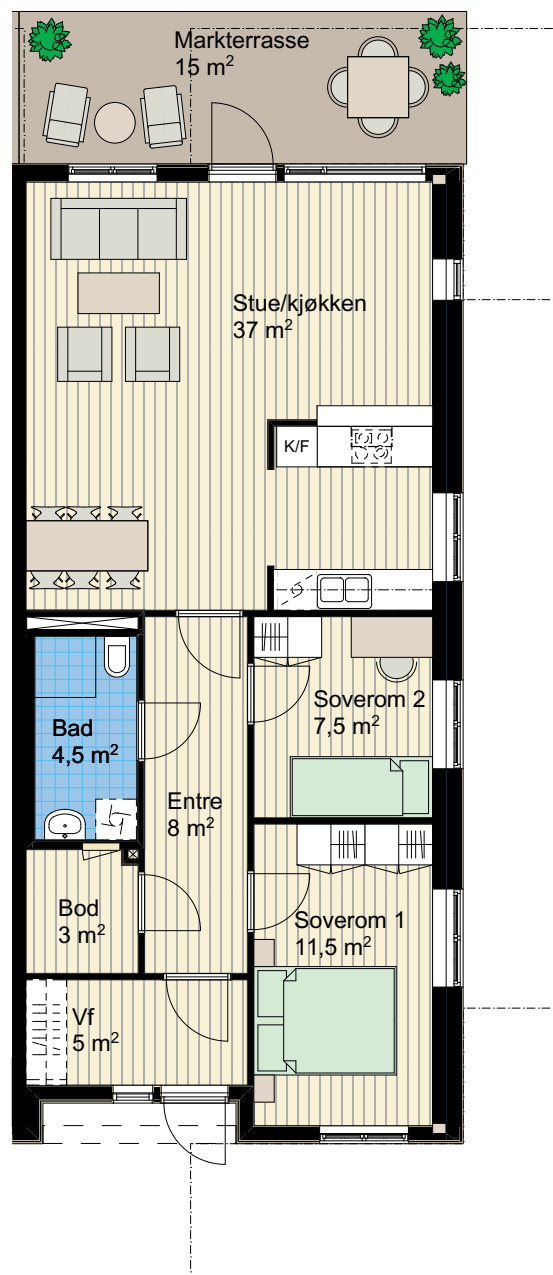
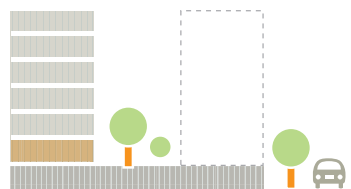
5032

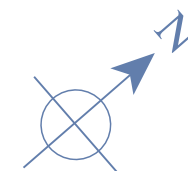




3-roms 81 m² BRA

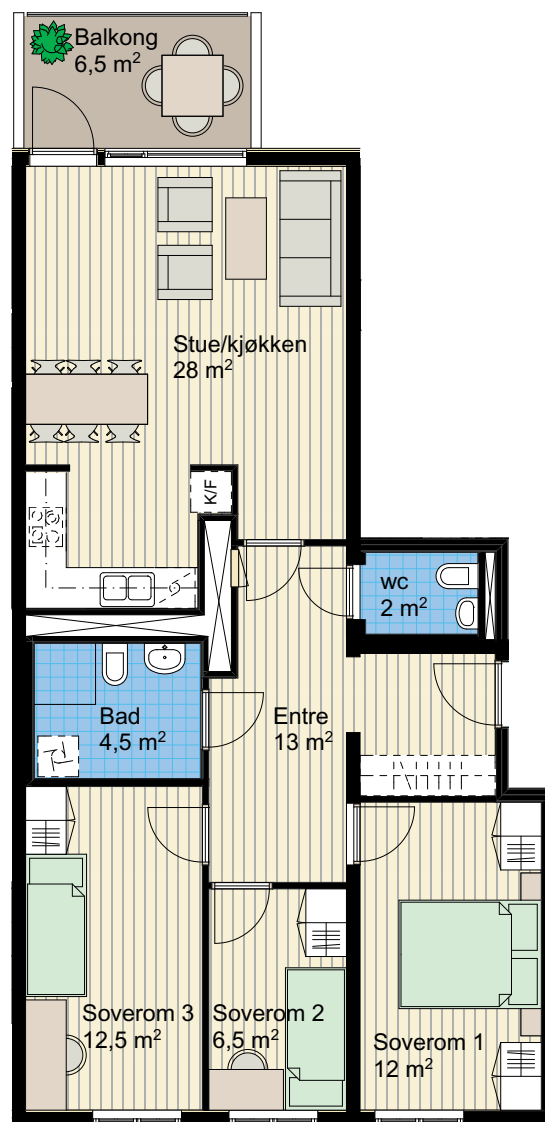
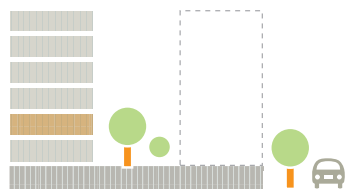
Leilighetsnummer
1035





4-roms 87 m² BRA

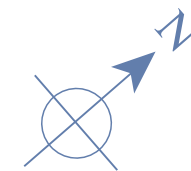
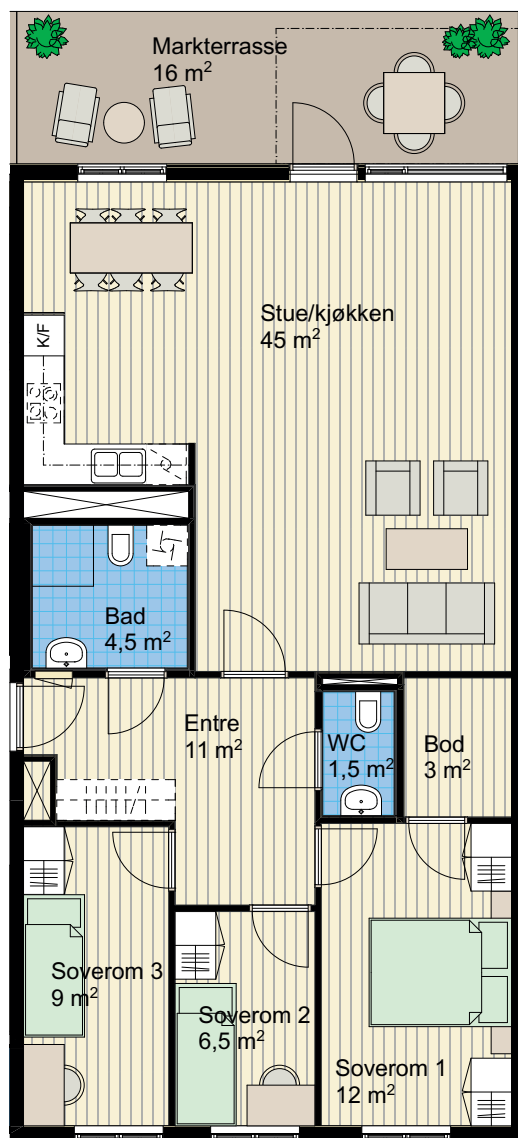
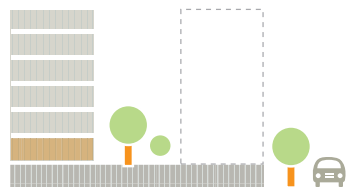
Leilighetsnummer
2031

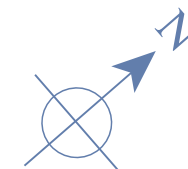




4-roms 100 m² BRA

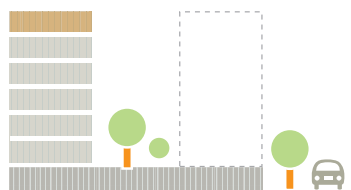
Leilighetsnummer
1034

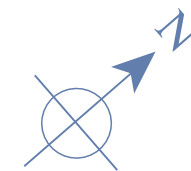




4-roms 103 m² BRA

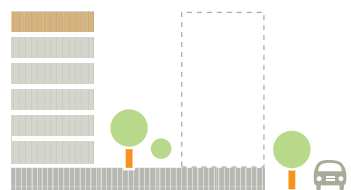
Leilighetsnummer
6033





4-roms 104 m² BRA

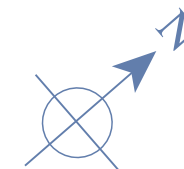
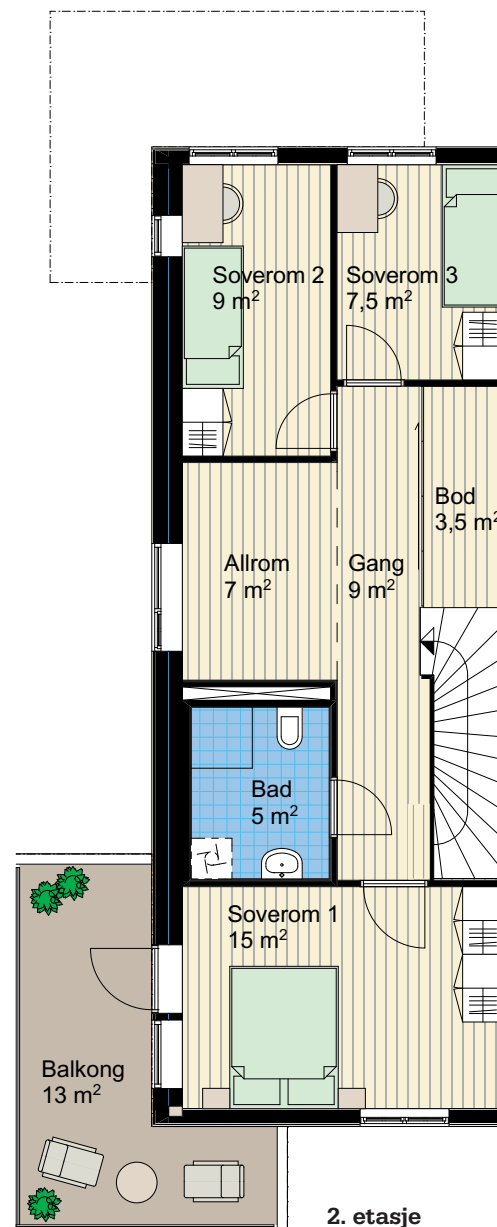
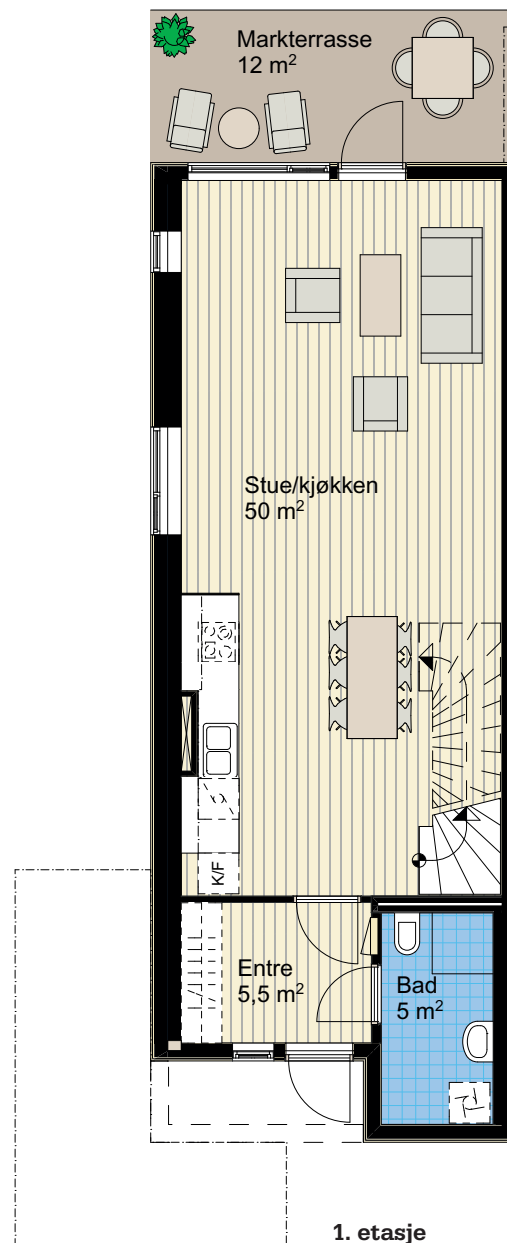
Leilighetsnummer
6031





5-roms 127 m² BRA
over to etasjer
(1. + 2. etasje)

Leilighetsnummer
1031



[illegible]

Grønne gårdsrom



Lyst og åpent





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





Tøyenbadet

Kampen

Jordal

Her kommer
Gladengtunet

Ensjø T

Ensjøveien

Fremtidige boliger

Gladengveien



Ensjø T-banestasjon



Tøyenbadet



Ensjø Gård



Kampen



Fyrstikketorget



Kampen

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

Utbygger

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

Entreprenør

AF Gruppen ASA

Arkitekt

Spor Arkitekter AS
Bjørbeek & Lindheim Landskapsarkitekter

Illustrasjoner/bilder:

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

September 2011.



www.gladengtunet.no