



Stegen 12

På Os i Bjørnafjorden kommune har Lars Jønsson ført opp tre bygg med totalt 39 leiligheter.

Ole Harald Dale
redaksjonen@bygg.no

Tiltakshaver er BoiOs AS. Prosjektet er tegnet av SE Arkitektur, som også har hatt landskapsarkitektur, bygningssyskikk og vært ansvarlig søker, og ført opp i totalentreprise. Samlet areal er 5.582 kvadratmeter, og byggene har tre eller fire etasjer.

Entreprensekostnad uten merverdiavgift er cirka 125 millioner kroner. Byggestart var i oktober 2024, og prosjektet ble fullført i juni i år.

BoiOs er et samarbeid mellom Vestbo BBL og boligutvikleren ByBo, og skal utvikle ulike botilbud i og nær Os sentrum.

39 leiligheter

De tre byggene ligger som punkt-hus, to av dem over et parkeringsanlegg. Byggene har seks ulike typer leiligheter, som er fra 71,4 til 107,1 kvadratmeter BRA. Alle er treroms og noen av dem kan ha et ekstra soverom.

Kjøperne hadde store mulighe-

ter for tilvalgsløsninger. Det var innen farger, elektro, sanitær og ventilasjon at flest kjøperne valgte endringer. Bredbånd er standard.

Prosjektet er østvendt, men ligger fritt til og har gode solforhold. Alle leilighetene har egne terrasser, markterrasser eller takterrasser, fra 15 til 79 kvadratmeter. Alle leilighetene har også vinduer på minst to sider.

I parkeringsanlegget er det biloppstillingsplasser for alle leiligheter, samt sykkelparkering og

sportsboder for bygg A og B (bygg C har sportsboder i første etasje). Rundt byggene er det plener, beplantning, lekeareal, belysning, natursteinsmur og sittegrupper. Prosjektet er barnevennlig. Det er kort gangavstand til Os sentrum og til turterreng.

Moderne og variert

Arkitekt Wenche Salbu i SE Arkitektur forteller at arkitekturen på nybygget er moderne, og har en variasjon i planløsning og



Åpning mellom bygg B og bygg C.



Tilkomst fra Os sentrum til Stegen 12.



Sørfasade på bygg A.



Bygg B, sett fra plan 3 i bygg A.



Glassfasade ved hovedinngang på bygg A.

leilighetstyper.

– Alle leilighetene har minst to fasader som gir godt lysinnslipp og godt utsyn til omgivelsene. Slik nybebyggelsen er plassert vil man ha mye luft og åpenhet mellom eksisterende og ny bebyggelse. Fra de aller fleste leilighetene er det fri utsikt mot Os sentrum, Bjørnafjorden, Fusa og Folgefonna, sier Salbu.

Yttervegger utføres med variasjon mellom plateledning og trekledning og i tillegg glassfasade

på trappehuset. Tomten er regulert til en høy utnyttelsesgrad og det er jobbet aktivt med å dele opp bygningene i mindre volum.

– Uteoppholdsarealet varierer fra opparbeidet areal på terreng, areal over parkeringskjeller og naturlig tilpassing til eksisterende skråning. Skrående tomt og stigningsforhold på tilkomst var utfordrende, i tillegg krav om tilpassing til brannvesenets krav til tilkomst og oppstilling. Utfordring med den bratte tomten er løst med tilpassing

FAKTA

Sted: Os, Bjørnafjorden kommune

Prosjekttype: Nybygg, boliger

Kontraktssum: Cirka 125 millioner kroner ekskl. mva.

Bruttoareal: 5.582 kvadratmeter

Tiltakshaver: Bo i Os

Totalentreprenør: Lars Jønsson

Arkitekt, landskapsarkitekt: SE Arkitektur

Rådgivere: RTP: ABO Plan og Arkitektur | RIB, RIG: NODE |

RIV: Tevas | RIAku: Brekke & Strand | RIBr: Firesafe | RIVA:

Haugen VVA | RIBFy: SE Arkitektur | Klimagass: WSP

Underentreprenører og leverandører: Sticking og opp-

måling: Anko | Rivning: Rivenes | Grunnarbeid: Lekven

Entreprenør | Anleggsgartner: Bjørnafjorden Hage &

Anlegg | Asfalt: Hauge Asfalt | Sykkelparkering: Haniss |

Betongarbeid: Stoltz Entreprenør | Diverse betong: Lekven

Betong | Betongelementer: NOBI Voss | Gulvstøp og av-

retting: Betonggulv | Alufasader: H-fasader | Montering av

balkonger: CWS Steel | Rekkverk: Montal Systems | Taktek-

king: Protan Entreprenør | Vinduer: Nordan | Blikkenslager:

Fløysand Tak og Vidar Venge | Tømrer: Bergen Prosjekt &

Sotra Entreprenør | Maler: Christensen & Heimdal | Parkett

og innerdører: Formatgruppen | Flislegger: Bru & Wiese-

Hansen | Sanitær, varme og ventilasjon: AOG | Elektro:

BI Elektro | Utvendig VA: Rørleggeriet Os | Trykktesting:

Omega Akerholdt | Heiser: Scan Heis | Brannetting: Fire-

safe | Sprinkler: Totalsprinkler | Garasjeport: Assa Abloy |

Gjerder: Heras | Lås og beslag: Låssenteret Heikki Bruvik |

Avfallsnedkast: Strømborgs | Kjøkken: HTH Kjøkken

ARKITEKT

se arkitektur

Fantoftvegen 111, 5072 Bergen

Tlf 55 98 70 20 | firma@se-arkitektur.no | se-arkitektur.no



Lyst og luftig trappe- og heishus.

mot nabo med blant annet natursteinsmur og i tillegg oppbygging av terreng for å muliggjøre tilkomstvei, sier Salbu.

Fjell og leire

Stegen 12 er prosjektert og ført opp etter Tek17. Oppvarming skjer med viftekonvektorer (basert på luft-til-vann varmepumpe) og elektriske varmekabler. Leilighetene er i energiklasse A. Ventilasjon er balansert og har varmegjenvinning, med et aggregat i hver leilighet.

Tomten på 5.821 kvadratmeter

er skrånende og med fjell og leire i grunnen. Det er ifølge Hatlevik kjørt bort 27.000 kubikkmeter leirholdige masser.

Under bygg C er det membran og ventilasjonsbrønner mot radon, mens de to andre byggene ligger over parkeringsanlegget.

Betongbygg

Byggene er tilnærmet rektangulære. Bærende konstruksjon består av plasstøpt betong og prefabrikkerte søyler, trapper, heistårn og terrasser av betong, forsterket med stålsøy-

Stikking og
oppmåling
er levert av



Rådgivende ingeniører
anko.no

Tlf 55 38 78 70
post@anko.no

Heisanlegget er levert
og montert av



Nordåsdaalen 26
5235 Rådal

Tlf. 55922600
www.scanheis.no

TOTALENTREPRENØR

Vi takker B0i0S for oppdraget med å bygge nye leiligheter ovenfor Os sentrum.

www.larsjonsson.no



LARS JØNSSON AS



ler. De forteller at byggingen har gått greit.

Takene er isolerte, tekket med folie, og har fire graders fall. Fasadene har platekledning med innslag av trekledning. Ved hovedinngangene er det fasader av glass og aluminium. I leilighetene er det parkett og flis (våtrom), vegger av

gips og stender og dels full og dels nedsenket himling.

Vedlikeholdsvennlig

Teknisk rom ligger i parkeringsetasjen. Det er 250 pluss 50 millimeter isolasjon i yttervegger og i snitt 300 millimeter i takene. Vinduer og glassfasader har

U-verdi på 0,8. Trykktesting viser en luftveksling per time på 0,5 i gjennomsnitt (0,4 for den med lavest luftveksling). Platekledning og aluminiumsbelagte vinduer gir vedlikeholdsvennlige bygg. Det er en heis i hvert bygg, og heisene går fra parkeringsetasjen.

Både leiligheter og fellesområ-

der har universell tilgjengelighet. Under bygging ble det i størst mulig grad brukt elektriske maskiner. Byggene er fullsprinklet og det er laget hydrant og hydrantkummer for brannvesenet. Sorteringsgrad for byggavfall er 94 prosent. Da byggeaktiviteten var på topp, var 40 personer med.

Sprinkleranlegget
er prosjektert
og utført av

Total Sprinkler as



Heiane 2B,
5131 Nyborg
Tel: 55 18 88 81
post@total-sprinkler.no

WWW.TOTAL-SPRINKLER.NO

haugen VVA

Rådgivende ingeniører Veg-, Vann- og Avløpsteknikk

Kanalveien 5, 5068 Bergen - tlf: 55 59 82 60 - www.haugenvva.no - post@haugenvva.no

**Vi har prosjektert
vei, vann- og avløpsanlegg
og overvannssystem**



Utvendige VA-arbeider
er utført av

RØRLEGGERIET OS

Bademiljø

Holtbrekka 7, 5200 Os
Tlf. 56 30 09 37 - kontakt@roer-os.no - www.bademiljo.no

**BÅDE STORE OG SMÅ TAK
KREVER EKSPTERTISE
OG ERFARING**

VI KAN
TAK

PROTAN
Entreprenør

protanentreprenor.no



Kjøkken i visningsleilighet.



Stue i visningsleilighet.



Flislagt bad.

MONTAL

**Vi har levert og montert
balkongrekkverk og
trapperekkverk**

www.montal.no

NorDan®

Vinduer og dører

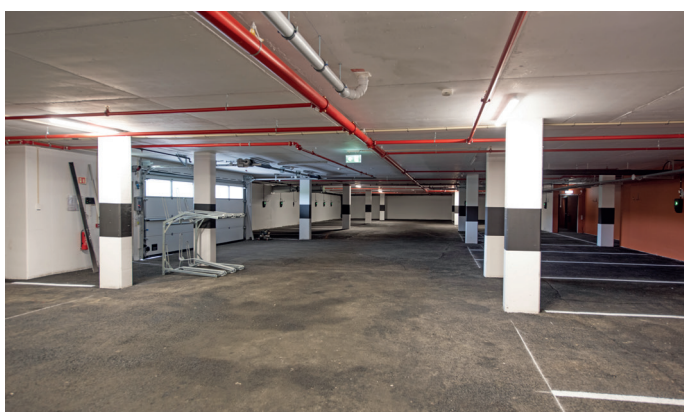
Markedets beste garantiordning



Garasjeport, dør og vifter som trekker luft ut fra parkeringsanlegget.



Plantekasser i bakkant av bygg B.



Parkeringsetasje med søyler plassert slik at de ikke er i veien for bildører.



Nedkast av søppel i flere fraksjoner.

**Flisarbeidene
er utført av**

C. Sundtgate 62
5004 Bergen
Tlf: 55 94 09 40 • bwh.no



Leverandør:

fagflis.no



FAGFLIS

Proffenes
førstevalg

Gulvstøp og
gulvavretting
er utført av



Postboks 54, 5207 Søfteland
Tlf. 56 30 4170 - betonggulv.no - post@betonggulv.no