



Strandgata 16

For å få et lønnsomt prosjekt valgte Lønseth Eiendom AS å reise et modulbygg når de skulle bygge et nytt leilighetsbygg på Åndalsnes.

Frode Rabbevåg
redaksjonen@bygg.no

– Prisene det er mulig å oppnå her på Åndalsnes er lavere enn for eksempel i nabobyen Molde. Vi måtte derfor få ned kostnade-

ne for at leilighetene ikke skulle bli for dyre, forteller daglig leder Trond Lønseth i Lønseth Eiendom.

De fikk først tegnet skisser til et par spektakulære prosjekt som rett og slett ble for dyre før de ba BBW Arkitekter AS om å teg-

ne et prosjekt som var tilpasset moduler.

15 leiligheter

– Vi ville ha et bygg som så bra ut, men som samtidig hadde en høy kvalitet til en overkommelig pris.

Bygget i Strandgata 16 på Åndalsnes rommer 15 leiligheter i størrelsen fra 58 kvadratmeter til 199 kvadratmeter. I tillegg kommer bodareal og parkering i kjelleretasje eller carport. Totalarealet for hele bygget i fem etasjer er



Nybygget sett fra vestsiden.



Flott utsikt mot Romsdalshorn og Trollindane fra terrassen i 5. etasje.

1.864 kvadratmeter inklusive border, parkering og et næringsareal på 88 kvadratmeter, sier Lønseth.

– For å holde kostnadene nede har vi valgt en løsning der vi har styrt mye av prosjektet selv og ikke satt alt bort til en totalentreprenør. Vi har leid inn de fleste underentreprenørene selv og har hatt kontakten med det estiske selskapet Kodumaja som har levert modulene. På denne måten har vi spart påslag en hovedentreprenør har og dermed redusert kostnadene, legger han til.

Tidligere Montér-varerhus

Lønseth-selskapene drev tidlige-

re byggvarerhus under Montér-paraplyen flere steder i Romsdal. I Strandgata 16 hadde firmaet J.E. Hovde AS tidligere et byggvarerhus som ble flyttet til en større tomt på den andre siden av veien. J.E. Hovde ble for noen år tilbake kjøpt av Lønseth, men byggvarerhuset ble solgt av Lønseth-familien sammen med Montér-varerhus i Molde og i Eidsvåg. Nå er Lønseth Eiendom AS et rent eiendomsselskap som bygger ut eiendommer og forvalter en utleieportefølje.

– Vi lurte en stund på hva vi skulle bruke tomten på Åndalsnes til og har vurdert ulike alternativ før vi landet på et leilighetsbygg.

Fakta

Sted: Åndalsnes, Rauma kommune

Prosjekttype: Leilighetsbygg

Størrelse: 1.864 kvadratmeter

Byggherre: Lønseth Eiendom AS gjennom J.E. Hovde AS

Arkitekt: Arkitektene BBW

Prosjekt- og byggeledelse: HRP

Rådgiver geoteknikk: ERA Geo

Totalentreprenør 1. etasje: Veidekke

Entreprenører/leverandører: Moduler: Kodumaja | Riving: AF Decom | Grunnarbeid og avfallshåndtering: J.O. Moen | VVS: Flataker VVS | Elektro: Skare | Ventilasjon: Energima | Lås og beslag: Romsdal Glass og Lås



Bygget ligger helt ved sjøkanten og mange leiligheter har stor terrasse mot vest og nord.



Fasade mot sør og vei. Næringslokalet i 1. etasje er foreløpig ikke utleid.

Litt av utfordringen her i området rundt Åndalsnes sentrum er at det meste av grunnen er morenegrus og ikke fast grunn. Vi måtte derfor gjennomføre grunnundersøkelser for å se hva som kunne bygges her og hvilken byggemetode som måtte velges, sier han.

Krevende 1. etasje

Veidekke ble engasjert som hovedentreprenør for første etasje som er oppført i betong og som rommer næringsareal, tekniske rom og parkeringskjeller. På grunn av grunnforholdene ble dette et litt mer omfattende og krevende byggverk enn hva som er vanlig på denne typen bygg.

– For å hindre utgliding av grunnen måtte det gjøres spesielle tiltak. Vi måtte lage en hel plate for å fordele lasten og måtte bruke mye stål og betong, forklarer Lønseth.

Ti måneders byggetid

AF Decom startet med riving av den gamle bygningsmassen som stod på tomten 23. april i fjor. Så rykket entreprenøren som gjorde

grunnarbeidene inn før Veidekke kom i gang med selve byggingen i slutten mai. Modulene ankom med båt fra Estland til kaia som ligger bare noen hundre meter unna, og mandag 13. november i fjor kunne arbeiderne fra Kodumaja starte stablingen av modulene. Bare tre dager senere, torsdag 16. november, var de ferdige.

– Den største fordelen med å satse på modulbygg, som vi har gjort her, er den korte byggetiden som selvsagt gjør at vi sparer rentekostnader. Det er også noe billigere enn å bygge tradisjonelt, selv om en del av denne gevinsten ble spist opp av en for oss ugunstig utvikling i eurokursen, forteller Trond Lønseth.

Tre dagers modulstabling

Modulene fra Estland kom helt ferdig innredet med kjøkken, bad og tekniske installasjoner på plass. Til og med parketten på gulvene var delvis lagt og alle overflater ferdig behandlet og malt.

– Vi har valgt en litt høyere kvalitet på bygget enn standardproduk-

Arkitekt



Arkitektene bbw

Julsundvn. 4, 6412 Molde • tlf. 71 24 02 60
post@bbw.no • bbw.no

HRP

Riktig beslutning

hrpas.no

Strandgata 16

Vi har bistått byggherre med prosjekt og byggeledelse

Rørleggerarbeidene er prosjektert og utført av

FLATAKER VVS

Bademiljø

Torget 12, 6440 Elnesvågen
post@flatakervvs.no
Tlf 71 26 60 30 • flatakervvs.no



Lyse leiligheter med utsikt mot fjellene og parkett på gulvene.



Inngang til en av leilighetene.

tet fra Kodumaja. Det er litt mer påkostede hvitevarer på kjøkkenet enn det som ligger i en standard-leveranse, vi har lagt inn vannbåren gulvvarme, takhøyde på 2,60 meter, høye vinduer helt ned til gulvet for å slippe inn lys og utsikt og vi la noe av parketten her når modulene var på plass for å slippe synlige skøyter mellom modulene for å nevne noe, sier Lønseth.

Mandag 26. februar ble bygget

overlevert og de første beboerne kunne flytte inn.

Alle leiligheter solgt

– Salget gikk over all forventning da vi la leilighetene ut. Vi solgte mye med det samme, så gikk det litt lenger tid med de siste, men i høst, et halvt år før ferdigstilling var alle leilighetene solgt, poengterer han.

Trond Lønseth mener et lei-

lighetsbygg av denne typen har truffet markedet på Åndalsnes godt. Det er blitt oppført få lignende bygg her i tettstedet i Rauma kommune de siste årene. De som har kjøpt seg inn i nybygget er stort sett godt voksne par som har hatt eneboliger på Åndalsnes eller i nabobygda Isfjorden og som har ønsket seg en lettvinnt leilighet i naturskjønne omgivelser tett på Åndalsnes sentrum med butikker,

spisesteder og offentlige tilbud i gåavstand.

– Etter det jeg har hørt har de som har hatt eneboliger å selge ikke hatt store problemer med å selge disse til brukbare priser. Åndalsnes har blitt et populært sted, ikke minst på grunn av en sterkt voksende turisme, mener Trond Lønseth.



Bygget sett fra sør-vest.

Grunnarbeider og avfallshåndtering er utført av

J.O.MOEN
fjellstø & snuinj

Øran 20, 6300 Åndalsnes

Tlf 71 22 32 40

anlegg@jo-moen.no

www.jo-moen.no



Veidekke har vært
betongentreprenør

Veidekke Bygg Møre og Romsdal

veidekke.no



Decom

afgruppen.no/riving

Miljøsanering og riving

AF Decom er Norges ledende aktør innen riving og miljøsanering av bygg, anlegg og installasjoner. Vi har også solid kompetanse innen sprengning, mudring og behandling av forurensede masser.

AF Decom har utført rive- og miljøsaneringsarbeidene i Strandgata 16, Åndalsnes.