



# Waagan Eiendom – næringsbygg

RAM Entreprenør er totalentreprenør for byggingen av et 4.300 kvadratmeter stort kombinert verksted-, lager-, butikk- og kontorbygg i regi av Waagan Eiendom i Ålesund.

**Jørn-Arne Tomasgard**  
redaksjonen@bygg.no

I tillegg til det 4.300 kvadratmeter store nybygget der dekkaktørene Starco og Dekkteam er flyttet inn, har Waagan Eiendom parallelt også rehabilitert et om lag 5.000 kvadratmeter stort eksisterende bygg på eiendommen der Tine er største leietaker. Totalt har satsingen en prislapp på cirka 110 millioner kroner før moms.

Waagan-familien drev i utgangspunktet et av landets største transportselskap, Waagan Transport, men solgte dette til DSV i 2008. Siden har familien med far Per og datter Kjersti i spissen satset på næringseiendom. Tomten der nybyggingen og rehabiliteringen nå har funnet sted, er stedet der de tidligere holdt til med transportvirksomheten. Det rehabiliterte bygget er den gamle transportterminalen,

mens nybygget fikk plass på området ved siden av, der det før var oppstillingsplass og en vaskehall. Totalt areal for hele tomten er 38 mål.

Området ligger i et industriområde ved E39 i bydelen Vegsund, ikke langt fra kjøpesenterområdet Moa.

### Hadde stor tomt i industriområde

Da leieavtalen med DSV gikk ut og leietakeren flyttet virksomheten mot slutten av 2024, var Waagan Eiendom allerede i gang med stortilt utvikling på området.

– Det startet med at vi ikke fornyet med største leietaker. Vi hadde store uteområder på tomten, og vi hadde vært i kontakt med Starco en stund. Selskapet var på jakt etter lokaler, sier Kjersti Waagan, medeier og daglig leder i Waagan Holding AS, om bakgrunnen for satsingen.

Hun forteller at de nå totalt har fem eiendomsselskaper, der Waagan Eiendom AS i Blindheim industriveg 4, er et av dem.

Waagan Holding AS eier blant annet også Bertel O. Steen-bygget på Digerneset, som Byggeindustrien skrev om da det var nytt i februar 2023.

– Dette er en stor satsing for oss. Det har vært veldig mye arbeid, men er blitt kjempebra. Det har vært en fordel at vi har bygget på to bygg samtidig, for vi har alltid hatt arbeidsfolk tilgjengelig, sier Waagan.

### RAM Entreprenør har bygget

RAM Entreprenør er totalentreprenør for nybygget. Eier og daglig leder Ramsy Suleiman forteller at de måtte dele byggingen i to etapper, da en transportaktør fortsatt hadde full aktivitet på området.

– Vi begynte arbeidet i august 2024. Det var drift på anlegget halve byggeperioden. Det vil si at vi måtte sette opp halve bygget først, og fortsette med del to da tomten ble frigjort og DSV flyttet ut. Vi måtte bare sette en strek over tomten til de var ute. Det var litt upraktisk, men vi løste det på en bra måte med å være løsningsorientert, i fellesskap med byggherren, forteller han.

### Overlevering var 15. desember

Det stod en vaskehall for storbiler i tilknytning til terminalbygget på tomten. Denne vaskehallen er i stor grad gjenbrukt i det nye bygget.

– Stålkonstruksjonen og fundamentet står igjen fra den gamle vaskehallen, men det er ny sandwich, nytt tak og nye vegger, sier Suleiman.

Kjersti Waagan forteller at også



Eiendomsmassen til Waagan Eigedom i Blindheim Industriveg 4 er på over 10.000 kvadratmeter totalt. Byggene er fullt utleid. I det nye bygget til høyre holder dekkaktørene Starco og Dekkteam til, mens Tine er største leietaker i det totalrehabiliterte bygget til venstre.

vaskemaskinen ble gjenbrukt.

– Vaskemaskinen ga vi bort til transportbedriften Bøstrand i Ørsta mot at de kom og demonterte den. Portene har vi gjenbrukt andre steder i byggene her.

#### Har samarbeidet før

Suleiman forteller at de har samarbeidet med Waagan på tidligere prosjekter.

– De har vært en stor kunde for oss i noen år. Denne jobben var et anbud med forhandlinger, der to entreprenører i utgangspunktet ble invitert til å gi tilbud. Det fantes ikke tegninger da vi begynte, vi har vært med gjennom hele prosessen fra skissestadiet. Vi fikk anbudet som totalentreprenør, og leide inn Norconsult som ARK og RIB, forteller han om prosessen.

Tomta var opparbeidet fra før.

– Tomta og grunnarbeidet var veldig greit. Det var belegningsstein fra transportbransjen på bakken som måtte bort, samt litt

fjellsikring og utskyting i skråninger som var skutt ut på et tidligere tidspunkt. Grunnarbeidet ble utført av Blindheim Maskin & Transport, forteller totalentreprenøren.

Bygget står på et fundamentet av stedstøpt betong med ringmurer. Bærende konstruksjoner er i stål. Butikk- og kontordel i to etasjer har hulldekker som etasjeskiller. Sandwichpaneler er skrudd på stålkonstruksjonen. Taket har stålplater som er isolert og tekket.

– Vi har gjort betongjobben selv, i tillegg til montering av stål og hulldekker, sandwich og takplater. Vi har støpt veldig mye gulv. Selve lagerhallen er 3.000 kvadratmeter, område for dekkskifte for storbiler er 200 kvadratmeter, verksted med dekkskifte for personbiler er 210 kvadratmeter, mens butikk- og kontorområdet er 450 kvadratmeter. Her er butikk på bakkeplan og kontorområdet i andre etasje. Det er lagerkontor i tillegg til fem kontorer, og garderober med dusj og

toalett. Totalt har bygget et areal på cirka 4.300 kvadratmeter, sier Suleiman.

#### 11,5 meter gesimshøyde

På gulv i verksted og storbilhall er det sklisikker Epoxy med sand i. Ellers er det eksponert plasstøpt betong på gulv i verksted- og lagerområder. Butikken, garderober og toalett har flis på gulv, kontorområdene teppeflis. Kontorområdene

er bygget opp med tradisjonelle stendervegger med sparklet og malt gips på overflater, samt systemglassvegger som skiller. Her er det systemhimling i tak. Toalett og garderober har baderomsplater på vegger, mens dusjene har fliser.

– Det er 11,5 meter takhøyde i lagerområdet med tanke på lagring av store mengder dekk. Det er bygget store reolsystemer for dette. Det er store volumer, mange

#### FAKTA

**Sted:** Ålesund

**Prosjekttype:** Lager-, nærings- og kontorbygg

**Byggherre:** Waagan Eiendom

**Totalentreprenør:** RAM Entreprenør

**Prosjekt kostnad:** Cirka 110 millioner kroner ekskl. mva. for nybygg og rehabilitering

**Areal:** Ca. 4.300 kvadratmeter nybygg, ca. 5.000 kvadratmeter totalrehabilitering

**Prosjektleder:** Walter Hovden, Byggeledelse Norge

**Rådgivende ingeniører:** RIB, SØK, ARK: Norconsult. RIB: Flo Brannsikring

**Underentreprenører og leverandører:** Betongarbeid og

montasje av stål og hulldekker, takplater og veggelementer: RAM Entreprenør | Grunnarbeider: Blindheim Maskin

& Transport | Rørlegger: Valderhaug Rørhandel | Elektro,

brann og nødlis: Alfred Nasset | Ventilasjon: Randem &

Hubert | Innmåling: Longvas Oppmåling | Glass- og aluminiumsfasade: H-fasader | Snekker: Byggmontering Møre

| Maling og gulvbelegg: Malermester Bjørnøy | Lås og

beslag: Låsservice Ålesund | Heis: Lift Tech | Kjøkken: Sigdal

| Takteking: Norgestak | Porter: Møre Portservice | Trapper:

Brødr. Midthaug | Ferdigbetong: ØB Ålesund Betong |

Hulldekker: Spenncon | Sandwich: Kingspan

**UE rehabilitering av eksisterende bygg:** Tømrer, maler,

flislegger: Byggmontering Møre | Fasade: Langvas | Glassfa-

asade og vinduer: H-fasader | Elektro: Alfa Elektro | Rørleg-

ger: Valderhaug Rørhandel | Ventilasjon: Nordvest Miljø

Byggherre

**WAAGAN**  
EIENDOM



Enorme mengder dekk blir lagret inne i det nye bygget. Vi ser stålkonstruksjonene som holder sandwichpaneler og tak på plass.



Fra Tines lagerområder i det totalrehabiliterte eksisterende næringsbygget.

kubikkmeter bygningsmasse, sier Suleiman om det som også blir et dekkhotell. Bygget er fullsprinklet og det er etablert egen sprinkler-tank utvendig med volum på cirka 700 kubikkmeter.

Byggingeniøren etablerte sitt eget byggselskap i hjembyen Ålesund i 2014. Før det jobbet han som avdelingsleder for Lønnheim Entreprenørs avdeling i Ålesund, til denne ble innlemmet i BackeGruppen. Her hadde han prosjektlederansvar for store prosjek-

ter som Sotra Arena og The Qube kongressenter på Gardermoen, tidligere omtalt i Byggeindustrien. RAM Entreprenør har bygget seg opp som en sentral byggaktør i sunnmørshovedstaden, der selskapet konkurrerer om kontrakter for industri- og næringsbygg.

– Vi er ti ansatte, de fleste byggingenarbeidere. Jeg selv er daglig leder, prosjekterer, driver med prosjektledelse, økonomi, HR, KS og er altnuligmann. Så har vi en prosjektleder i tillegg administra-

tivt. Vi satser mot markedet for privat industri og næring, forklarer Suleiman om bedriften som har kontor i Breivika.

### Totalrehabilitering

Det cirka 20 år gamle terminalbygget er rehabilitert til topp moderne standard. Om lag 20 prosent er kontorområder, resten er lager og verksted.

Tine var allerede leietakere i Waagan-bygget, nå får de mer plass.

– Tine er største leietager i det rehabiliterte bygget, og leier også et 700 kvadratmeter stort bygg som er det tredje bygget på eiendommen. Dette bygget, som brukes til kjølelager, var nytt for to år siden. Vi har selv kontor i det rehabiliterte bygget. Totalt er det rundt ti lokale bedrifter her, innen alt fra regnskap til transportselskap og lokalmat. Alt er fullt leid ut. Vi har betjent kantine for om lag 30 ansatte i de ulike bedriftene, forteller Waagan.

Det er store lagerområder i byg-

Norconsult i Ålesund har vært arkitekt og rådgivende ingeniør byggeteknikk.

[norconsult.no](http://norconsult.no)

Norconsult 

Innredningsarbeider inkludert glassvegger og himlinger.



et selskap i vivify

Bingsa Industriområde, 6019 Ålesund  
Telefon 70 17 87 50 • [www.byggmo.no](http://www.byggmo.no)

## TOTALENTREPRENØR



# RAM

## BETONG OG STÅLBYGG



Møterommet til Waagan Holding i 2. etasje i det totalrehabiliterede bygget er blitt nytt og moderne.



Toalett med dusj i kontor- og personaldelen mot vest.

get. De mobile reolene har totalt 5.200 pallplasser.

Et av selskapene som leier kontorlokaler er Blindheim Maskin & Transport, et selskap Kjersti Waagan forteller at Waagan-familien nylig kjøpte seg inn i med 45 prosent eierskap.

**Alt er nytt**

Rehabiliteringen er det andre enn RAM Entreprenør som har gjennomført.

– Vi har skiftet vinduer, satt på

solskjerming, lagt ny kledning, fått nytt elektrisk anlegg, nytt rørsystem, sprinkleranlegg, gulv, vegger og tak. Alt er nytt.

Sentrale involverte bedrifter i rehabiliteringen er Byggmontering Møre, Langvas, H-fasader, Alfa Elektro, Valderhaug Rørhandel og Nordvest Miljø.

Waagan Holding AS er eid av søskenene Kjersti, Stein Arve og Vegard Waagan med 30 prosent hver, mens far Per Waagan sitter med de siste ti prosentene.



**TRAPPER  
REKKVERK  
BALKONGER**

**Trapper og rekkverk er levert og montert av:**

**midthaug**

StartBANK CE  
kiwa ISO 9001:2008  
www.midthaug.no Tlf 71 20 15 00

Sandwichelementer er levert av

**Kingspan**

info@kingspan.no • www.kingspan.no

**LÅS OG BESLAG**  
er utført av

**LÅSSERVICE**  
ÅLESUND – PART OF PROSERO

Tlf 70 16 10 90 – firmapost@laseservice.no – laseservice.no

Grunn- og utomhusarbeid er utført av

**BLINDHEIM**  
MASKIN & TRANSPORT

Tverrvegen 38 C, 6020 Ålesund  
Tlf 70 15 15 59

**www.blindheimmaskin.no**