

Kongens gate 32

► Tilstandsvurdering

Kongens gate 32 i Steinkjer

Oppdragsnr.: 52600569 Dokumentnr.: 1 Versjon: 1.0 Dato: 2026-01-30



Oppdragsgiver: Sentrumsgårdene Steinkjer AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Stein Arild Lyng
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Moafjæra 6J 7606 Levanger
Oppdragsleder: Tor Skrove
Fagansvarlig: Tor Skrove
Andre nøkkelpersoner: Kjetil Troset

1.0	2026-01-30	Ferdig rapport	Tor Skrove	Kjetil Troset	Tor Skrove
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult Norge AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult Norge AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammen drag

Rapport sammenfatter overordnet tilstandskartlegging av bygningsmassen i Kongens gate 32 i Steinkjer, som er eid av Sentrumsgårdene Steinkjer AS. Bygget inneholder lagerlokaler i kjeller, næringsarealer i 1. etasje og leiligheter i 2.-4. etasje. Tilstandskartleggingen omfatter kun overordnet vurdering av bygningsmassen. Vurdering av tekniske installasjoner er ikke en del av oppdraget, kun enkelt kommentert.

Bygget er fra ca 1950 og har hovedkonstruksjoner i plasstøpt betong; kjeller, dekker, bjelker/søyler, samt yttervegger. Bygget har saltak, utført i trekonstruksjon. Det er utført innvendig oppgradering av bygningsmassen i årenes løp, siste gang 2021. Utvendig bærer bygget preg av elde og har gryende slitasje, med vedlikeholdsbehov.

Generelt må det påregnes oppgradering/vedlikehold av utvendige fasader samt oppgradering av kjellerarealer og trapperom. Ved skifte av leietakere må oppgradering av næringsarealer også påregnes.

Det anbefales nærmere kartlegging av betongkvalitet i fasader. Det vil også være hensiktsmessig å gjøre nærmere analyser før eventuelle strategisk valg for bygningsmassen.

Innhold

1	Grunnlag	5
1.1	Kort om oppdraget	5
1.2	Grunnlag teknisk vurdering	5
2	Om bygningsmassen tilhørende Kongens gate 32	6
3	Tilstand Bankbygget	7
3.1	Tilstand oppsummert	7
3.2	Tilstand bygningsteknisk	8
4	Oppsummering tilstand Kongens gate 32	16

1 Grunnlag

1.1 Kort om oppdraget

Mål for oppdraget er å gjennomføre en overordnet tilstandsvurdering av bygningsmassen i Kongens gate 32 i Steinkjer kommune. Det er ikke foretatt vurdering av enkelttiltak eller gjort kalkyler for vedlikeholdsmessig etterslep, men beskrevet teknisk tilstand for bygningstekniske forhold.

Vurdering av tekniske installasjoner er ikke en del av oppdraget.

1.2 Grunnlag teknisk vurdering

Tilstandsvurdering er basert på metodikk fra *NS 3424 Tilstandsanalyser for byggverk*. Tilstandsregistreringen er gjennomført ved befaring på bygget, med i hovedsak visuell vurdering, samt opplysninger og tegningsgrunnlag fra byggeier. Kartlegging tilsvarer standardens Nivå 1, men det er ikke foretatt beskrivelse av enkelttiltak eller utført kalkyler.

Kartlegging er begrenset til vedlikeholdsmessige forhold. I et slikt bygg vil det normalt også kunne være avvik mht brannkrav, universell utforming og andre forskriftsrelaterte krav. Dette er ikke systematisk kartlagt. Det er også å forvente at bygningsmassen fra denne tidsepoken har forekomst av stoffer med særskilt krav til håndtering; asbest, pcb, bly etc. Dette er ikke kartlagt.

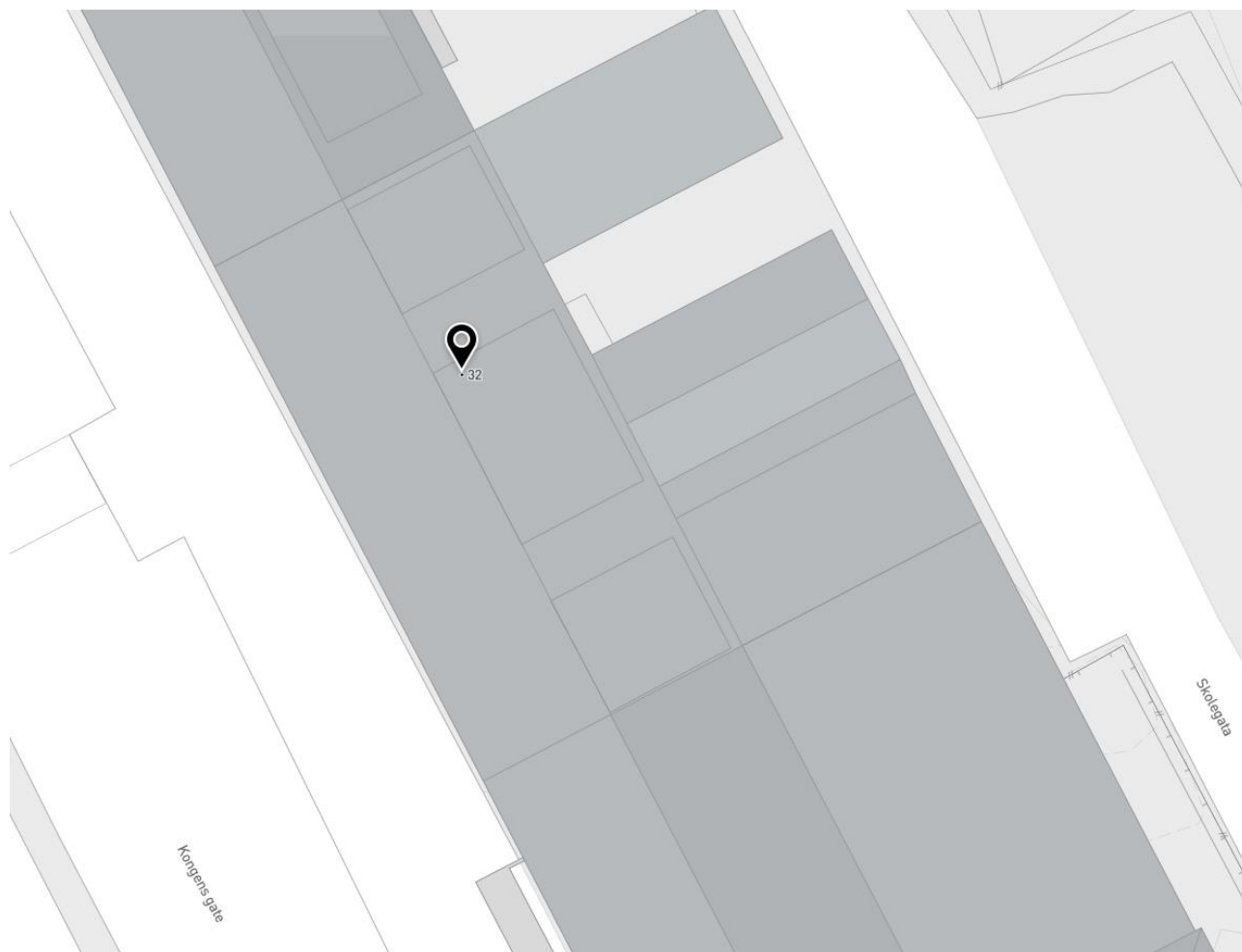
Det tas generelt forbehold om at det kan finnes forhold som ikke er påvist, og som kan ha konsekvenser for det totale bildet. Dette kan skyldes blant annet manglende opplysninger eller skjulte forhold som krever mer omfattende bruk av måleinstrumenter eller fysisk avdekking.

Denne rapporten er ikke å betrakte som en komplett tilstandsanalyse av bygget.

Tilstandsgrad er registrert iht. NS3424 for teknisk tilstand, med følgende definisjon:

Tilstandsgrad	Tilstand ift. referansenivå	Betydning/beskrivelse (ikke uttømmende)
TG 0	Ingen avvik	- Tilstand tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik.
TG 1	Mindre/moderate avvik	- byggverket eller delen har normal slitasje og er vedlikeholdt; eller - avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået.
TG 2	Vesentlig avvik	- byggverket / delen er sterkt nedslitt, har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon ift. referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak; eller - mangel på vesentlig dokumentasjon; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - det er mangelfullt eller feil utført; eller - det er mangelfullt eller feil vedlikeholdt.
TG 3	Stort eller alvorlig avvik	- byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt; eller - behov for strakstiltak. Fare for liv og helse.
TGIU	Ikke undersøkt	- delen ikke tilgjengelig for inspeksjon, det mangler dokumentasjon for riktig utførelse samtidig som mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for mer omfattende undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.

2 Om bygningsmassen tilhørende Kongens gate 32



Kongens gate 32, 7713 Steinkjer, Gnr/Bnr 192/277	
Type bygg:	Næring og bolig
Byggeår:	Ca 1950
Hovedkonstruksjon:	Betong søyler/ dekker/ bjelker. Saltak i treverk.

3 Tilstand

3.1 Tilstand oppsummert

Bygningen er fra ca 1950. Bortsett fra normalt vedlikehold, er det ikke gjennomført omfattende rehabilitering av fasader etter byggeår. Det er observert noe lokale betongskader i fasader mot kongens gate. På utbyggene mot skolegata er det en del betongskader og oppsprekking. Det må påregnes oppgradering av fasader.

Innvendig er alle leiligheter i 2-4 etasje med tilhørende korridorer omfattende rehabilitert i perioden 2020-2021 Tilstand er gjengitt mer i detalj fagvis i påfølgende kapitler.



Figur 1: Fasade mot Kongens gate



Figur 2: Fasade mot Skolegata.

3.2 Tilstand bygningsteknisk

Fundament og drenering

Fundamenteringsmetode er ikke dokumentert, men det antas at bygget er fundamentert med plasstøpte kjellervegger og søyler på banketter og punktfundamenter. Generelt ingen symptomer på svikt i fundamentering.

Type og alder på drenering er ikke kjent, men det antas at drenering er fra byggeår. Datidens løsninger i grunn, med dremsmasser, isolasjonsmengde og fuktsikring medfører kapillær fukttransport opp gjennom fundamenter, betonggolv og kjellervegger, som kommer til syne i form av malingsavskalling og saltutslag. Basert på observasjoner antas det at forventet levetid på dreneringen/fuktsikring nådd. Ved evt. forandret bruk av kjelleren (eks. utforing, kledning, etc.) må tiltak mot fukt foretas.



Figur 3: Saltutslag/avskalling underkant vegg.



Figur 4: Kjellervegg med saltutslag..

Bærekonstruksjoner

Bygget er oppført med plasstøpt betong i kjeller, -dekker, -bærevegger, -bjelker/-søyler. Takkonstruksjon med saltaksform er utført i treverk med sperrer. Vurdering av konstruksjoner er kun basert på enkle visuelle observasjoner. Mot skolegata ble det i 2021 etablert takoppløft på alle 3 leiligheter i 3. etasje. Konstruksjonsdeltaljer er ikke dokumentert.

Betong i fasader har stedvise skader samt en oppsprukket og avskallet murpuss. Det er registrert armeringskorrosjon og utsprengt betong med blottlagt armering på betongvegg mot nord samt under betongveranda i 2. etasje. Årsak potensielt karbonatisering i kombinasjon med liten overdekning.



Figur 5: Betongskader på fasade.



Figur 6: Armeringskorrosjon under veranda

Yttervegger / fasader

Detaljer for oppbygging av yttervegger er ikke dokumentert. Plasstøpte betongvegger, utvendig pusset. Noe lokal avskalling og oppsprekking er registrert. Fasade i første etasje mot Kongens gate er dels kledd med skifer. Type skifer og innfesting er ikke kjent, men det er ikke registrert skader eller symptom på svikt.

Mot skolegata er det en del oppsprukket murpuss. Det er registrert armeringskorrosjon og utsprengt betong med blottlagt armering på betongvegg mot nord samt under betongveranda i 2. etasje. Årsak potensielt karbonatisering i kombinasjon med liten overdekning.

Vinduer: Butikkvinduer i 1. etasje har 2-lags glass i aluminiumskarmer fra 1980 tallet. Opprinnelige koblavinduer mot Skolegata. I Kafe Hjerteknekten er det butikkvinduer med ett-lags glass av eldre årgang. Alle vinduer i 2.-4. etasje er skiftet i 2020-21. Nye takvinduer i 3. etasje mot kongens gate.

God tilstand på nye vinduer. Eldre vinduer er framstår med preg av elde/slitasje og forventet levetid er nådd. Det må påregnes utskifting av vinduer/glassfelt i 1. etasje. Dette vil i tillegg være ett meget godt enøk-tiltak.

Mot Kongens gate er det 2 stk inngangsdører til trapperom for leilighetene samt separate inngangsdører til næringsarealene. Dørene er fra 80-tallet, med 2-lags glass i aluminiumskarmer. Mot Skolegata er det flere eldre bi-inngangsdører med slitasjeskader. Utskifting ytterdører må påregnes.



Figur 7: Puss-skade mot Kongens gate



Figur 8 Oppsprekking mot skolegata



Figur 9: Vindu/dør fra 1980 tallet.



Figur 10: Slitt dør fra 80 tallet



Figur 11: Inngangsdør mot skolegata.



Figur 12: Oppsprukket betong/ pusslag mot skolegata.

Innvendige overflater og dører.

Kjeller: Kjelleretasje inneholder i all hovedsak lagerarealer med opprinnelig standard. Hovedsakelig betong i alle overflater. Generelt er kjelleretasje preget av slitasje og har behov for oppgradering.

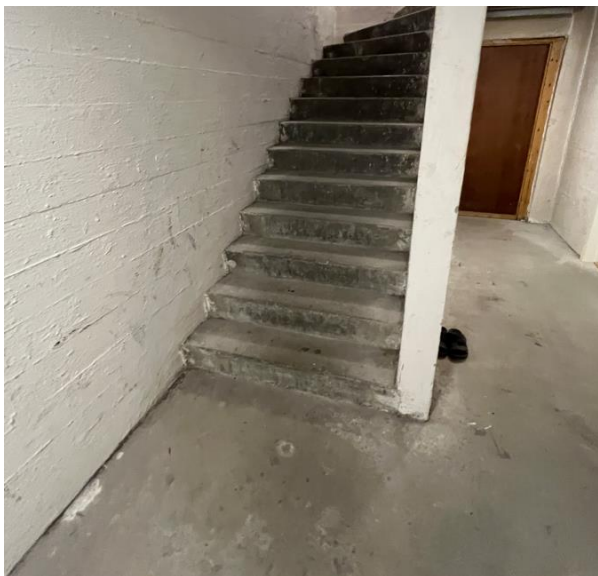
1. etasje inneholder næringsarealer, samt inngangspartier med trapperom til leiligheter. Næringsarealer er tilpasset eget konsept, og tilstand er derfor ikke kartlagt i detalj. Inngangspartier og trapperom til 2.-4. etasje er generelt preget av slitasje.

Leiligheter med tilhørende korridorer i 2.-4. etasje er renoverte i 2020-2021 og framstår med god standard. Laminatparkett på golv og platekledde vegger. Nye bad med flislagt golv og nye kjøkkeninnredninger. Nytt røropplegg, sanitærutstyr og el-installasjoner.

På flere kjøkken er det begynnende tegn på fukt/svelling på veggplater over komfyr og oppvask-kum. Det anbefales montert vann/dampavstøtende belegg/plater for å unngå forverring.

Innerdører er av ulik type og alder i kjeller og 1. etasje. Noe bra, noe med bruksslitasje, noe utrangert. Mulig avvik vedr. krav til brannklassifisering av en del dører.

Nye brannklassifiserte dører til alle leiligheter og korridorer 2.-4. etasje.



Figur 13: Standard i kjeller.



Figur 14: Typisk leilighet med god standard.

Dekker

Plasstøpte betongdekker fra byggeår. Kapasiteter ikke sjekket. Dekker ser i hovedsak bra ut i områder som er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke opplyst om, eller registrert symptom på svikt i dekker.



Figur 35: Betongdekke i kjeller, fra byggeår.



Figur 46: Betongdekke i kjeller.

Yttertak

Bygget er utført med saltak, tekket med sementstein. Takene var snødekt på befaringsdagen. Alder og oppbygging er ikke dokumentert men taksteinen antas, ut fra historiske bilder, å være fra 1990 tallet. Takoppløft mot skolegata har ny tekking. Ikke registrert tegn til lekkasjer. Normal levetid på denne typen tekking er 40-60 år.

Utbygg mot skolegata har dels saltak og dels tak med ensidig fall, tekket med asfaltapp. Snødekt på befaringsdagen. Alder på tekking ikke kjent. Oppbygging er ikke dokumentert. Ikke registrert eller opplyst om lekkasjer. Normal levetid for papptekking er 25-30 år.



Figur 57: Snødekt takstein.



Figur 68: Snødekt takpapp.

Trapper, balkonger mm

Innvendige trapper er utført i stød støpt betong fra byggeår med overflater i slipt terrazzo og maling, generelt i god stand med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert svikt i funksjon.

Utkragede balkonger i betong mot Kongens gate er preget av begroing og malingsavskalling. Balkonger mot Skolegata har betongavskalling med blottlagt armering. Utbedringer må påregnes.

Rekkverk i trapper og balkonger tilfredsstillende ikke gjeldende forskriftskrav.



Figur 19: Hovedtrapp innvendig, generell tilstand.



Figur 80: Kjellertrapp.



Figur 7: Balkong mot Skolegata.



Figur 92: Balkong mot Kongens gate.

4 Oppsummering tilstand Kongens gate 32

Bygningsmassen til Kongens gate 32 bærer generelt preg av stor variasjon i slitasje, men viktige bygningsdeler er preget av elde, og har i stor grad nådd forventet levetid. Store deler av innvendige overflater er imidlertidrenovert i senere tid, med god moderne standard.

Det er avdekket symptomer på lokale skader på betong i fasader. Armeringskorrosjon kan indikere karbonisert betong, fuktinntrenging kan indikere høy porøsitet og lav trykkfasthet. Dette anbefales kartlagt nærmere.

Det må påregnes renovering av utvendige fasader, kjeller og trapperom.

Det anbefales foretatt en analyse av bygningsmassens egnethet/tilpasningsdyktighet sett opp mot framtidige behov og byggeiers ambisjon.

TEKNISK TILSTAND		BYGG: Kongens gate 32			
Bygningsdel	Tilstand	Aktuelt tiltak			
		TG 0 = Ingen avvik	TG 1 = Mindre avvik	TG 2 = Vesentlige avvik	TG 3= Store avvik
FUNDAMENT OG DRENERING	TG 2	Ikke tilgjengelig for inspeksjon, men ikke registrert symptomer på vesentlig svikt. Saltutslag og løs maling i kjeller tyder på kapilær oppsug, der årsak skyldes manglende funksjon på drenering/fuktsikring.			
BÆRE-KONSTRUKSJONER:	TG 2	Stedstøpte konstruksjoner fra byggeår. Delvis utilgjengelig for inspeksjon, ikke registrert vesentlige symptomer. Alder gir noe usikkerhet rundt kvalitet/ tilstand på betong og murverk.			
YTTERVEGGER:	TG 1-2	Fasader i kombinasjon med pusset mur og delvis skifer. Generelt fra byggeår med lokale fuktskader og løs/ manglende puss. Blottlagt armering på balkonger. Stor variasjon i alder på vinduer.			
INNERVEGGER:	TG 1-2	Alderspreg og slitasje på overflater i kjeller og trappeganger. Overflater i leiligheter er fra 2020/2021 og er generelt i grei tilstand.			
DEKKER/TAK:	TG 2	Betongdekke i alle etasje-skillere. Ikke registrert tegn til svikt. TG 2. Taket er tekket med sementstein. Takpapp på utbygg mot Skolevegen. Snødekt på befaringsdagen. Ikke registrert tegn til lekkasjer. Tilstandsgrad ikke vurdert.			
TRAPPER/RAMPER/ BALKONGER O.a:	TG 3	Ingen avvik på trapper ut over normal slitasje. Rekkverk ivaretar ikke gjeldende forskriftskrav. Balkonger med tilhørende rekkverk er preget av slitasje og elde.			