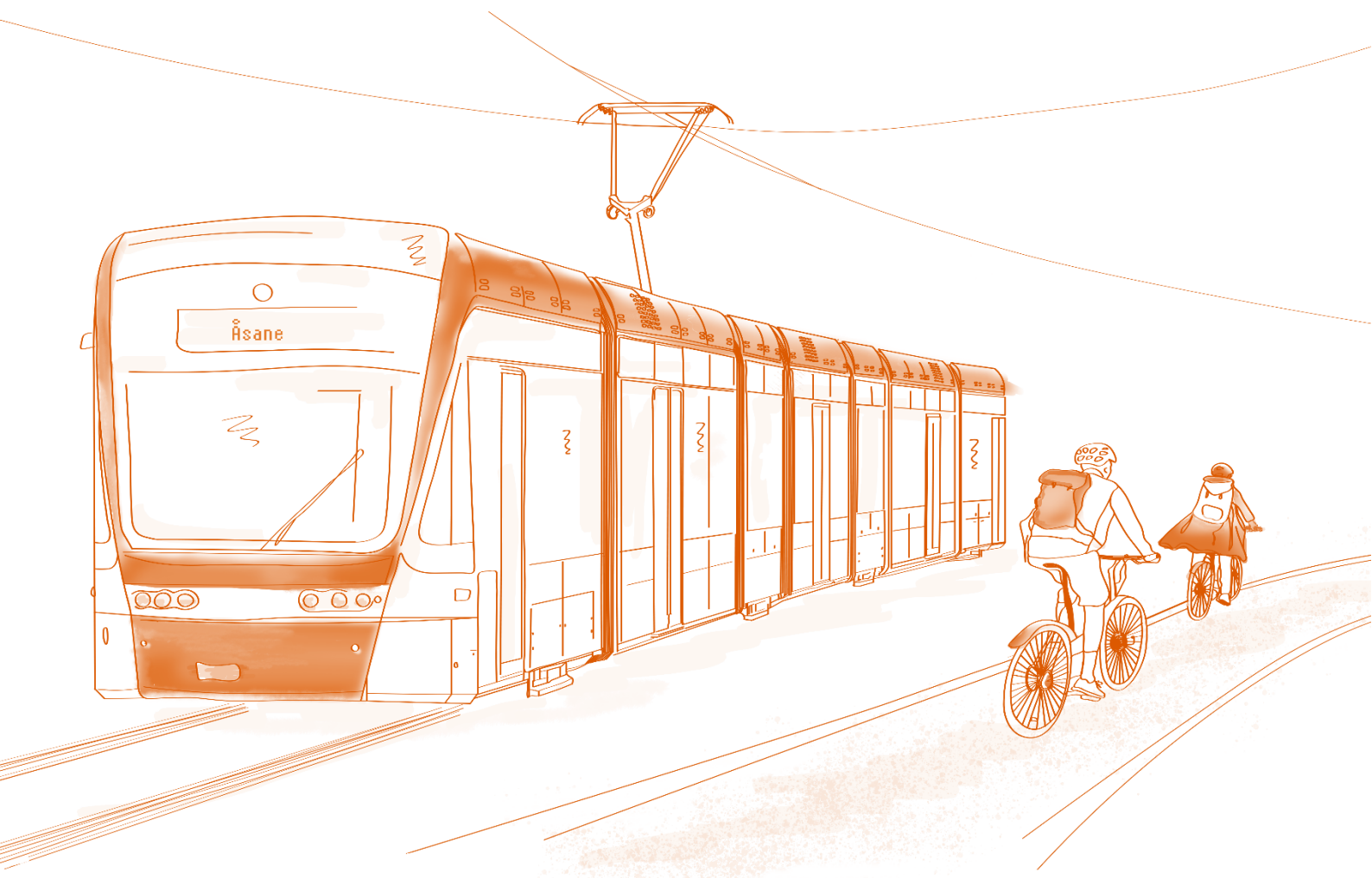


Reguleringsplan og teknisk forprosjekt

BYBANEN OG HOVEDSYKKELROUTE FRA SENTRUM TIL SANDVIKEN



Reguleringsplan

Bergen sentrum - Sandviken

Plan ID 71720000

Tilstandsvurdering
Bygg som forutsettes flyttes

Norconsult 

Oppdragsgiver: Bergen kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Torhild Wiklund
Rådgiver: Norconsult Group
Oppdragsleder: Ivar Øvretvedt
Fagansvarlig: Arild Nesse Veseth
Andre nøkkelpersoner: Abdurrahman Altunbas & Ingrid Rekkavik

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
J01	25.09.2026	Tilstandsvurdering Rosegrenden	AriVes	IngRek / AbdAlt	IOV

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. 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.

Forord

Denne rapporten er utarbeidet som del av planarbeid for Bybanen og hovedsykkelrute fra Bergen sentrum til Åsane (BT5): tunneltrasé mellom sentrum og Sandviken.

Norconsult Norge As har fått i oppdrag av Bergen kommune å gjøre en vurdering på om det er mulighet for å fire bygninger i forbindelse med bybanetrase gjennom Sandviken. Tverrsnittet i Sjøgaten er trangt, og bygningene må fjernes/flyttes som følge av valgt trafikal løsning og banegeometri. De aktuelle husene er Bakersmauet 11 og 20, Fjæregrenden 18 og Sandviksbodene 63a.

Denne rapporten inneholder tilstandsanalyse i henhold til NS 16096:2012. Formålet med analysen er dokumentasjon av nåværende byggeteknisk tilstand for å kunne vurdere nødvendige tiltak for å bevare de verneverdige byggene. Analysens omfang er følgende adresser og bygningsnummer:

- Sandviksbodene 63A, 5035 Bergen / 139327071
- Bakersmauet 11, 5036 Bergen / 139327853
- Bakersmauet 20, 5036 Bergen / 139327918
- Fjæregrenden 18, 5036 Bergen / 139327624

Tilstandsanalysen er gjennomført av Arild Nesse Veseth. Fagkontroll av tilstandsanalysene er gjennomført av Abdurrahman Altunbas. Tverrfaglig kontroll kulturmiljø er gjennomført av Ingrid Rekkavik.

Befaringen ble gjennomført 10.08.2026. Rapport er utarbeidet i perioden 10.08.26-23.09.26.

Bergen, 25.09.26

Innhold

1	Kapittel 1 – Innledning	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Metode	4
1.3	Generell informasjon om tilstandsanalysen	5
2	Kapittel 2 – Oppsummering av funn	6
2.1	Bakersmauet 11	7
2.2	Bakersmauet 20	9
2.3	Fjæregrenden 18	11
2.4	Sandviksbodene 63A	13
3	Liste over tabeller	15

1 Kapittel 1 – Innledning

1.1 Bakgrunn

Denne rapporten er utarbeidet for å gjennomføre en byggeteknisk tilstandsanalyse av fire bygninger med kulturhistorisk verdi: Sandviksbodene 63A, Bakersmauet 11 og 20, og Fjæregrenden 18.

Analysen er gjennomført etter «NS-EN 16096:2012 Bevaring av kulturminner. Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige bygninger».

1.2 Metode

Rapporten inneholder de fire tilstandsanalysene med tilhørende bildeserier som en del av dokumentasjonen.

Befaring ble gjennomført 10. august 2026. Under befaring fikk vi tilgang til å befare tre av byggene; Sandviksbodene 63A, Bakersmauet 11 og Fjæregrenden 18. Vi hadde ikke direkte tilgang til Bakersmauet 20, og alle bilder av dette bygget er derfor tatt fra offentlig grunn. Alle bildene som er inkludert i bildeserien er tatt av Norconsult under befaring, med mindre annet er nevnt.

1.3 Generell informasjon om tilstandsanalysen

Tabell 1-1: Informasjon om tilstandsanalysen

Utførende rådgiver analyse (Utdanning)	Arild Nesse Veseth (Sivilingeniør bygg / 5-årig master)
Oppdragsgiver	Bergen kommune
Dato for inspeksjon	10.08.2026
Værforhold under inspeksjon	Skiftende mellom regnbyger og opplett
Tid brukt på analysen	Sandviksbodene 63A: 90 minutter
	Fjæregrenden 18: 45 minutter
	Bakersmauet 11: 55 minutter
	Bakersmauet 20: 15 minutter
Verktøy brukt under analysen	Sandviksbodene 63A: Laser, fuktmåler
	Fjæregrenden 18: Laser
	Bakersmauet 11: Laser
	Bakersmauet 20: Ingen
Manglende tilganger på objekt under analyse	Sandviksbodene 63A: Generelt er flere av rommene fylt opp med så mye objekter at det begrenser observasjonsmuligheter på særlig deler av gulv og vegger.
	Fjæregrenden 18: I kjeller er det kun deler av berg som er mulig å observere grunnet lagring av eiendeler.
	Bakersmauet 11: Ingen.
	Bakersmauet 20: Tomt og innvendig areal i sin helhet. Kun analysert utvendig fra Sjøgaten/Bakersmauet.

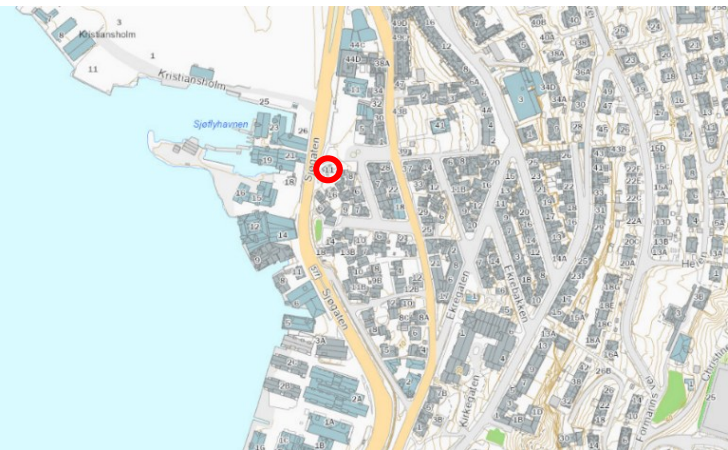
2 **Kapittel 2 – Oppsummering av funn**

I dette kapittelet følger informasjon om objektene med tilhørende oppsummering av funn i tilstandsanalysen.

Områderegeringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden (plan-id. 4601_61690000) angir hensynssoner for alle de fire omtalte byggene i denne rapporten; Sandviksbodene 63A, Bakersmauet 11, Bakersmauet 20 og Fjæregrenden 18 (Hensynssone H570_2 Historisk sentrum og Hensynssone H570_4 Bevaring kulturmiljø). Tiltak som anbefales i tilstandsanalysen må derfor ivareta hensynskravene her.

2.1 Bakersmauet 11

Tabell 2-1: Informasjon om Bakersmauet 11

Adresse	Bakersmauet 11, 5036 Bergen	
Gnr./bnr.	168/466	
Bygningsnr.	139327853	
Byggeår	1725-1749 (bygset 1741)	
Bygningstype	111- Enebolig	
Opprinnelig funksjon	Enfamiliebolig	
Nåværende funksjon	Enfamiliebolig	
Antall etasjer	2	
SEFRAK-ID	1201-0621-128	
Vernestatus	- Meldepliktig iht. Kulturminnelovens § 25, 2.ledd - Inngår i Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse K74 Bergen Sandviken - Inngår i hensynssoner på ulike plannivå (se under)	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel (KPA 2018): - Arealformål: Byfortettingssone - Bestemmelsesområde #4 Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav - Hensynssone H570_7 Grendene - Hensynssone H570_2 Historisk sentrum - Faresone: Brannsmitte Kommunedelplan: Bergenhus KDP Sandviken - Fjellsiden Nord - Arealformål: Boligområde (nåværende) - 132 – Bestemmelser om bebyggelsens karakter Gjeldende reguleringsplan: Områdereguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden (plan-id. 4601_61690000) - Arealformål: Boligbebyggelse - Hensynssone H570_2 Historisk sentrum - Hensynssone H570_4 Bevaring kulturmiljø	
Kjente endringer på bygningsmasse	- I 1842 er det registrert at huset fikk påbygg på vestre side og ny inngangsdør. - I 1973 er det dokumentert byggesøknad på etablering av WC og servant. - I 2005/2006 rehabilitering av bad i 1. et. - I 2025 gjennomført utskiftning av deler av drenerende masser ved nordøstlig gavlvegg.	

Kort beskrivelse av byggverkets tilstand

Bakersmauet 11 er vurdert til å være i god byggeteknisk tilstand, særlig innvendig.

Innvendig er det registrert to avvik som det anbefales tiltak på; (1) reparasjon av dørdriver med redusert returfunksjon og (2) ytterligere undersøkelser av opplegg for bjelker i nordvestlig langvegg. Ingen av disse er å anse som strakstiltak og begge er vurdert til tilstandsgrad 2.

Utvendig er det registrert fem avvik som det anbefales tiltak på; (1) vedlikehold av utvendig vindu, (2) vedlikehold av ytterkledning og montering av beslag, (3) ytterligere undersøkelser av skorstein, (4) ytterligere undersøkelser og reparasjon av utvendig trapp og (5) ytterligere undersøkelser og reparasjon av utvendig støttemur. Tiltak på utvendig trapp er å anse som strakstiltak og har fått tilstandsgrad 3. Resterende avvik vurdert til tilstandsgrad 2.

Overordnet tiltaksklasse

Med hensyn til avvik som er registrert utvendig med tilhørende høy verdi av å ivareta Bakersmauet 11 får den overordnet tiltaksklasse 2.

Hastetiltak

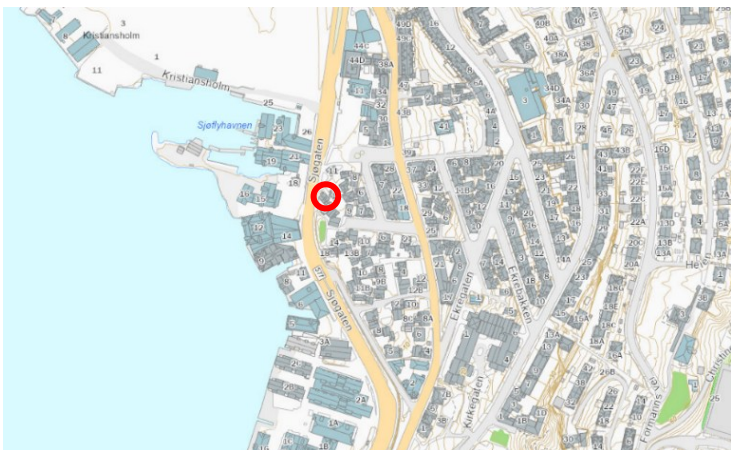
Anbefalt hastetiltak for Bakersmauet 11 er ytterligere undersøkelser og reparasjon av utvendig trapp.

Behov for ytterligere undersøkelser

Det anbefales ytterligere undersøkelser av innvendig opplegg for bjelker i nordvestlig langvegg, skorstein, utvendig trapp og utvendig støttemur.

2.2 Bakersmauet 20

Tabell 2-2: Informasjon om Bakersmauet 20

Adresse	Bakersmauet 20, 5036 Bergen	
Gnr./bnr.	268/470	
Bygningsnr.	139327918	
Byggeår	1750-1774	
Bygningstype	111- Enebolig	
Opprinnelig funksjon	Enfamiliebolig	
Nåværende funksjon	Enfamiliebolig	
Antall etasjer	Ukjent	
SEFRAK-ID	1201-0621-116	
Vernestatus	- Meldepliktig iht. Kulturminnelovens § 25, 2.ledd - Inngår i Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse: K74 Bergen Sandviken - Inngår i hensynssoner på ulike plannivå (se under)	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel (KPA 2018): - Arealformål: Byfortettingssone - Bestemmelsesområde #4 Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav - Hensynssone H570_7 Grendene - Hensynssone H570_2 Historisk sentrum - Faresone: Brannsmitte Kommunedelplan: Bergenhus KDP Sandviken - Fjellsiden Nord - Arealformål: Boligområde (nåværende) - 132 – Bestemmelser om bebyggelsens karakter Gjeldende reguleringsplan: Områdereguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden (plan-id. 4601_61690000) - Arealformål: Boligbebyggelse - Hensynssone H570_2 Historisk sentrum - Hensynssone H570_4 Bevaring kulturmiljø	
Kjente endringer på bygningsmasse	- På 1920-tallet antyder opplysninger i byggesaksarkivet at det er ombygging av kjeller og nytt WC. Samtidig ombygging av trappeløp foran inngangsparti, fjerning av kjellerdør mot nordvest og erstattet med vindu.	

Kort beskrivelse av byggverkets tilstand

Bakersmauet 20 var kun tilgjengelig for inspeksjon på deler av utvendig fasade, noe som begrenser vurderinger av byggverkets helhetlige tilstand. Det er derfor her kun utvendig deler av fasade som er vurdert.

Bakersmauet 20 er vurdert utvendig vurdert til å være i moderat god tilstand.

Utvendig er det registrert ti avvik som det anbefales tiltak på; (1) Ytterligere undersøkelser av innvendig tilstand vindu, (2) fjerning av eksisterende og påføring av ny overflatebehandling på vindu, (3) påføring av ny overflatebehandling på dørterskel, (4) fjerning av eksisterende plantevekst, (5) fjerning av eksisterende og påføring av ny overflatebehandling på betongvegger, (6) fjerning av plantevekst tett på kledning, (7) rengjøring av fasader for organisk vekst, (8) fjerning av eksisterende og påføring av ny overflatebehandling på takark, (9) fjerning av organisk vekst på takstein og (10) ytterligere undersøkelser av takrenner og nedløpsrør. Samtlige tiltak er vurdert til tilstandsgrad 2, og ingen av disse er vurdert som strakstiltak. Det kan midlertid være symptomer fra innvendig side som kan tilsi noe annet.

Overordnet tiltaksklasse

Med hensyn til avvik som er registrert utvendig er Bakersmauet 20 vurdert til overordnet tiltaksklasse 2.

Hastetiltak

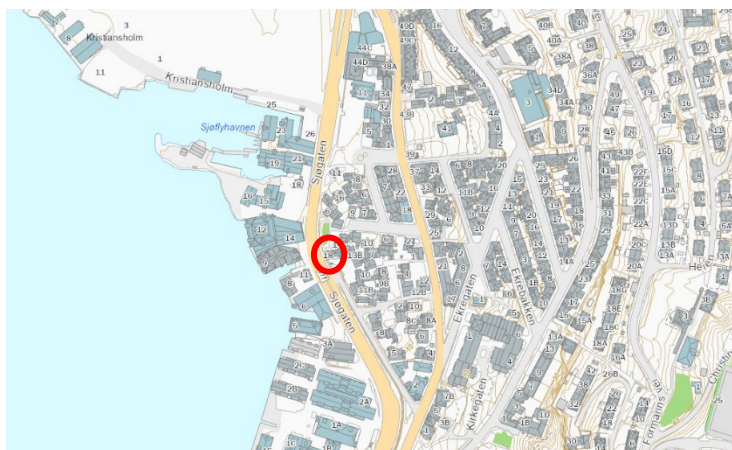
Ingen utvendige hastetiltak identifisert.

Behov for ytterligere undersøkelser

Det anbefales ytterligere undersøkelser av innvendig side av vinduer, inkludert funksjonstest av disse.

2.3 Fjæregrenden 18

Tabell 2-3: Informasjon om Fjæregrenden 18

Adresse	Fjæregrenden 18, 5036 Bergen	
Gnr./bnr.	168/437	
Bygningsnr.	139327624	
Byggeår	1725-1749 (bygset 1747)	
Bygningstype	111- Enebolig	
Opprinnelig funksjon	Enfamiliebolig	
Nåværende funksjon	Enfamiliebolig	
Antall etasjer	3	
SEFRAK-ID	1201-0621-116	
Vernestatus	- Meldepliktig iht. Kulturminnelovens § 25, 2.ledd - Inngår i Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse: K74 Bergen Sandviken - Inngår i hensynssoner på ulike plannivå (se under)	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel (KPA 2018): - Arealformål: Byfortettingssone - Bestemmelsesområde #4 Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav - Hensynssone H570_7 Grendene - Hensynssone H570_2 Historisk sentrum - Fareområde: Brannsmitte Kommunedelplan: Bergenhus KDP Sandviken - Fjellsiden Nord - Arealformål: Boligområde (nåværende) - 132 – Bestemmelser om bebyggelsens karakter Gjeldende reguleringsplan: Områdereguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden (plan-id. 4601_61690000) - Arealformål: Boligbebyggelse - Hensynssone H570_2 Historisk sentrum - Hensynssone H570_4 Bevaring kulturmiljø	

Kjente endringer på bygningsmasse	- I 1928 ble det søkt om å installere toalett, flytte trapp fra øst til vest og fjerne gruen til fordel for en mindre steikeovn og pipeløp. Dette resulterte i fasadeendringer, hvor den doble inngangsdøren i nord ble erstattet med en enkel, og døren inn til gangen mot nordøst ble erstattet med et lite vindu. - I 1953 ble det søkt om å etablere en terrassedør fra stuen i 1. etg. Mot sør, erstatte to tofagsvinduer i 1. et. med et trefagsvindu mot vest under takarken og fjerne deler av innervegg mellom stue og rom i 1. etg. - I løpet av 1900-tallet ble takark i form av saltak etablert og senere erstattet av et takopplett med pulttak fra mønet til ytterveggen. - Nåværende eier opplyser om følgende tiltak siden 2013: - o Oppgradering av det elektriske anlegget - o Utvendig kledning og etterisolering - o Vedovn skiftet til rentbrennende ovn - o Etablert én ny bærebjelke i stuen - o Yttertak skiftet 2013/2014 inkludert undertak - o Bad og kjøkken skiftet i 2013/2014 - o Gulvoverflate i gang skiftet i 2013/2014 - o Markterrasse bygget i 2025
-----------------------------------	---

Kort beskrivelse av byggverkets tilstand

Fjæregrenden 18 er vurdert til å være i god byggeteknisk tilstand.

Innvendig er det registrert fem avvik som det anbefales tiltak på; (1) etablering av avfukter i kjeller, (2) ytterligere undersøkelser av sluk og fuktmerker i betonggulv, samt overflatebehandling av betonggulv, (3) ytterligere undersøkelser og utskiftning av feieluke, (4) utskiftning gulvbelegg trapp og (5) vedlikehold av trinn i trapp. Det anbefales i tillegg at eier følger med på yttervegg med utflygningshull. Utskiftning av feieluke er å anse som strakstiltak og er vurdert til tilstandsgrad 3. Resterende har fått tilstandsgrad 2.

Utvendig er det registrert syv avvik som det anbefales tiltak på; (1) utbedring av løs betong over ytterdør i kjeller, (2) utbedring overflatebehandling vindu, (3) utskiftning av én ytterdør og utbedring av overflatebehandling på én ytterdør, (4) påføring av ny overflatebehandling på betongvegger, (5) montering av utkast på nedløpsrør, (6) fjerning av plantevekst tett på kledning og (7) ytterligere undersøkelser og reparasjonsarbeider av natursteinsmur. Tiltak (1), (3) og (4) er å anse som strakstiltak og er vurdert til tilstandsgrad 3. Resterende har fått tilstandsgrad 2.

Overordnet tiltaksklasse

Med hensyn til avvik som er registrert utvendig med tilhørende høy verdi av å ivareta Fjæregrenden 18 får den overordnet tiltaksklasse 2.

Hastetiltak

Anbefalt hastetiltak for Fjæregrenden 18 er utbedring av løs betong over ytterdør i kjeller, dette er også eier informert om under befaring. I tillegg er det anbefalt strakstiltak å kontrollere feieluke. Resterende strakstiltak anbefales også å utbedres snarlig.

Behov for ytterligere undersøkelser

Det anbefales ytterligere undersøkelser av innvendig sluk i kjeller, fuktmerker på betonggulv, feiluke og utvendig natursteinmur med betongstøp.

2.4 Sandviksbodene 63A

Tabell 2-4: Informasjon om Sandviksbodene 63A

Adresse	Sandviksbodene 63A, 5035 Bergen	
---------	------------------------------------	--

Kjente endringer på bygningsmasse	- Høyst trolig oppført før 1850 - I 1909 søkte eier om tillatelse til å heve og fundamenterer boden. Arbeidet omfattet nye fundamenter av stein og bolverk, samt oppføring av et smalt tilbygg («taske») på byggets nordside. - I 1929 ble det anmeldt endringer av fasaden mot Sandviksveien, av hensyn ominnredning av nye butikklokaler i bygget. - På 1970-tallet ble bygget rehabilitert og tatt i bruk til næringsformål. Bl.a. ble vinduer og kledning skiftet, og vindeark mot sør fjernet. Interiør stammer i vesentlig fra denne perioden. - På 1970-tallet ble området rundt bygget betydelig endret da de nærmeste sjøbodene ble revet og sjøarealene nord og vest for bygget ble fylt ut. - Opprinnelig grunnmur er ikke mulig å observere rundt bygget i dag, ettersom gatenivået rundt bygget trolig er hevet fra opprinnelig nivå.
-----------------------------------	--

Kort beskrivelse av byggverkets tilstand

Sandviksbodene 63A er vurdert til å være i moderat byggeteknisk tilstand, der særlig utvendig tilstand har flest avvik.

Innvending er det registrert fire avvik som det anbefales tiltak på; (1) Ytterligere undersøkelser av symptomer på insektsangrep i tidligere yttervegg, (2) utskiftning av råteskadet stenderverk, (3) utskiftning av innvendig glassfelt med sprekk og (4) utskiftning av gulvbelegg med høy slitasje. Tiltak (1) og (2) er vurdert som strakstiltak med tilhørende tilstandsgrad 3. Resterende avvik er vurdert til tilstandsgrad 2.

Utvendig er det registrert 11 avvik som det anbefales tiltak på; (1) utskiftning av samtlige vindu, (2) utskiftning av ytterdører med fuktskadet laminering, (3) utskiftning av enkelte kledningsbord, (4) påføring av ny overflatebehandling på kledningsbord, (5) fjerning av plantevekst tett på kledning, (6) fjerning av organisk vekst og kontroll av skader på takstein, (7) ytterligere undersøkelser av undertak i nordlig taske, (8) utskiftning av takplater i sørlig taske, (9) utskiftning av takrenner og nedløp, (10) fjerning av løper/teppe på utvendig trapp og (11) utskiftning av beslag på skjermtak. Tiltak (7), (8), (9) og (11) er å anse som strakstiltak med tilhørende tilstandsgrad 3. Resterende avvik er vurdert til tilstandsgrad 2.

Overordnet tiltaksklasse

Med hensyn til avvik som er registrert utvendig med tilhørende pågående lekkasjer og funksjonssvikt på deler av bygningens klimaskjerm er Sandviksbodene 63A vurdert til å ha overordnet tiltaksklasse 3.

Hastetiltak

Anbefalt hastetiltak for Sandviksbodene 63A er ytterligere undersøkelser av symptomer på insektsangrep, utskiftning av råteskadet stenderverk, ytterligere undersøkelser av undertak i nordlig taske, utskiftning av takplater i sørlig taske, utskiftning av takrenner og nedløp, samt utskiftning av beslag på skjermtak.

Behov for ytterligere undersøkelser

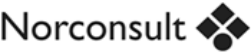
Det anbefales ytterligere undersøkelser av tidligere yttervegg med symptomer på insektsangrep og undertak i nordlig taske.

3 Liste over tabeller

Tabeller

Tabell 1-1: Informasjon om tilstandsanalysen	5
Tabell 2-1: Informasjon om Bakersmauet 11	7
Tabell 2-2: Informasjon om Bakersmauet 20	9
Tabell 2-3: Informasjon om Fjæregrenden 18	11
Tabell 2-4: Informasjon om Sandviksbodene 63A	13

Tilstandsanalyse NS 16096:2012



Registreringsdato:	10.08.2026
Oppdragsnr:	52504678
Vedlegg:	-
Objekt / Bygningsnummer:	Bakersmauet 11 / 139327853
Antall etasjer:	2
Byggeår:	I perioden 1725-1749
BTA m², totalt:	Ukjent
Analysenivå:	Nivå 1
Firma/person:	Norconsult Norge AS / Arild Nesse Veseth

Tilstandsanalyse NS 16096:2012
Rapporteringsskjema iht. NS3451

Kode	TFM nr	Bygningsdel	Objektbeskrivelse / sted	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad	Konsekvensgrad	Konsekvenstype	Foto	Anbefalt tiltak	Strakstiltak?
2-BYGNING										
21	Grunn og fundamenter									
216	Direkte fundamentering	Såle	Hele bygget	Eier opplyser om at det under tidligere åpning av gulvkonstruksjon er blitt observert betongsåle. Langs yttervegger er det observert en kombinasjon av betong og teglstein som fundamentering for yttervegg. En plass på nordvestlig yttervegg er det støpt en nyere betongsokkel i forbindelse med tidligere rehabilitering av baderom. Det er montert beslag i overgang yttervegg og fundamentering; Lokalisering er 1. etasje; Ukjent byggeår på bygningsdelen; Begrenset observasjonsmuligheter under befaring. Observert tilstand er god; Symptomer observert er noe tilfeller av organisk vekst på deler av utvendig fundamentering. Årsak er antatt fukt og redusert uttørkning. Konsekvens er av estetisk karakter.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	001-003	Ingen tiltak nødvendig.	-
217	Drenering	Drenering	Hele bygget	Eier opplyser om at det i 2025 ble gjennomført utskifting av drenerende masser på nordøstlig gavlvegg, det ble også her satt opp grunnmursplast. Resterende drenering i ukjent utførelse; Lokalisering rundt hele bygget, drenerende masser på nordøstlig gavlvegg; Byggeår 2025 på nordøstlig gavlvegg, resterende ukjent; Kun knotteplast tilgjengelig for observasjon, ingen øvrige observasjonsmuligheter under befaring; TG settes til IU grunnet kombinasjon av begrenset observasjonsmuligheter og manglende dokumentasjon.	TGIU	-	-	004	-	-
22	Bærende konstruksjoner									
222	Søyler	-	-	Ingen separate bærende søyler.	-	-	-	-	-	-
223	Bjelker	Stålbjelke	1. etasje	Malt, stålbjelke i H-profil. Opplegg på nordøstlig yttervegg og bærende innervegg tilknyttet peisgrue; Lokalisering 1. etasje; Ukjent byggeår; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG0	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	005-006	Ingen tiltak nødvendig.	-
226	Kledning og overflate	-	-	Ingen separate bærende konstruksjoner med kledning og overflate.	-	-	-	-	-	-
23	Yttervegger									
231	Bærende yttervegger	Langvegger	Hele bygget	Bærende yttervegger antatt utført i reisverk. Langvegger er opplegg for bjelker og hanebjelker i antatt sperretakskonstruksjon, og vurderes derfor til å ha hovedsakelig bærende funksjon for primærkonstruksjonene. Innvendig overflate i malt trepanel og platekledning, samt veggflis på bad. Ukjent oppbygging av innebygde deler av yttervegg. Eier opplyser om at deler av nordvestlig langvegg ble åpnet opp under rehabilitering av bad i 2005/2006; Lokalisering bærende yttervegger er langvegger; Antatt originalt byggeår på bærende konstruksjoner, innvendig overflater antatt varierende fra originalt til 2005/2006; Ikke dokumentert; Det som er mulig å observere på bygningsdelen er i god tilstand; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG0	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	007-011	Ingen tiltak nødvendig.	-
231	Bærende yttervegger	Galvvegger	Hele bygget	Gavlvegger antatt utført i reisverk. Disse ytterveggene er vurdert til å ha primært avstivende funksjon, men tas med i "231 Bærende yttervegger" da det ikke kan bekreftes at de ikke er bærende. Innvendig overflate i malt trepanel og platekledning. Ukjent oppbygging av innebygde deler av yttervegg. Eier opplyser om at deler av nordlig gavlvegg ble åpnet opp under delvis utbedring av drenering i 2025 og at tilstanden var tilsynelatende god. Det er ikke gjort åpning av konstruksjoner under befaring; Lokalisering gavlvegger; Antatt originalt byggeår på reisverk, innvendig overflater antatt varierende fra originalt og til nyere; Ikke dokumentert. Det som er mulig å observere på bygningsdelen er i god tilstand; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG0	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	012-015	Ingen tiltak nødvendig.	-
232	Ikke-bærende yttervegger	-	-	Begrensede inspeksjonsmuligheter gjør at det ikke kan konkluderes hvorvidt ytterveggene har primært bærende funksjon eller ikke, derfor er alle yttervegger medtatt under "231 Bærende yttervegger".	-	-	-	-	-	-
233	Glassfasader	-	-	Ingen glassfasader.	-	-	-	-	-	-
234	Vinduer, dører, porter	Utvendige vindu	Alle fasaderetninger	Utvendig, malte vindu i både PVC- og treutførelse med metallbeslag. Varianter av krysspostvindu, toppsvings ettfagsvindu og sidehengslede tofagsvindu. Det er montert utvendig listverk rundt samtlige vindu; Lokalisering tofagsvindu og krysspostvindu er nordlig gavlvegg, toppsving ettfagsvindu sørøstlig fasaderetning, sidehengslet ett- og tofagsvindu i østlig, vestlig og sørlig fasaderetning; Observert byggeår varierende fra 2010 til 2016; Observert tilstand er generelt god; Symptomer observert er noe rustdannelse på hengsler utvendig og falmende overflatebehandlig på utvendig listverk rundt vindu. Årsak til symptomer er kombinasjon av antatt værslitasje over tid og manglende vedlikehold. Konsekvens vurderes å være redusert bestandighet og over tid redusert tetthet i klimaskjerm; TG settes med hensyn til observerte symptomer	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	016-025	(1) Rust på hengsler pusses vekk og eventuelt påføres rustbeskyttende overflatebehandling. (2) Falmende overflatebehandling på listverk skrapes vekk og det påføres ny, egnet overflatebehandling; Lokalisering rust på hengsler er krysspostvindu på nordøstlig gavlfasade. Lokalisering falmende overflatebehandling på listverk er vindu på begge gavlfasader; Omfang av falmende overflatebehandling er totalt 3 vindu; Begge tiltak er å anse som vedlikehold/forebyggende konservering.	Nei
234	Vinduer, dører, porter	Utvendige dører	Sørvestlig fasaderetning og tilbygget bod	Ytterdør til hus og bod er antatt utført i trekjerne laminert med HDF eller finér. Ytterdør til huset har tre glass; Lokalisering ytterdør til hus er sørvestlig gavlfasade, boddør nordvestlig fasaderetning; Ukjent byggeår, antatt mellom 5-10 år gamle; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	026-029	Ingen tiltak nødvendig.	-
235	Utvendig kledning og overflate	Utvendig trekledning	Samtlige fasaderetninger	Utvendig, liggende, rektangulær trekledning som er overflatebehandlet; Lokalisering er samtlige fasader; Ukjent byggeår på kledning, vurderes å være eldst kledning på nordøstlig gavlvegg; Observert tilstand varierer fra god til dårlig; Symptomer observert er mindre forekomst av blæring på nordøstlig gavlvegg, falmende overflatebehandling på vindski og kledningsbord nordøstlig gavlvegg, samt langsgående sprekk på vindski sørvestlig gavlvegg. Det er i tillegg observert manglende beslag en plass i overgang kledning og utvendig grunn. Årsak til begrenset forekomst av blæring er ukjent. Årsak til falmende overflatebehandling på vindski og kledningsbord er kombinasjon av manglende vedlikehold og værslitasje. Sprekk i vindski antas å skyldes tørke-/svinnbevegelser. Manglende beslag har ukjent årsak. Konsekvens av symptomer er redusert tetthet og bestandighet på klimaskjerm; TG settes med hensyn til observerte symptomer på overflatebehandling og manglende beslag.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	030-037	(1) Falmet og stedvis oppsprukket overflatebehandling på kledning og vindskier skrapes/rengjøres og overflatebehandles på nytt med egnet overflatebehandling, etter nødvendig forbehandling. (2) Vindskibord med registrert sprekk skiftes ut eller repareres lokalt dersom omfang og tilstand tilsier dette. (3) Anbefales at det monteres beslag i overgang kledning og terreng; Lokalisering tiltak (1) er nordøstlig gavlvegg. Lokalisering tiltak (2) er sørvestlig gavlvegg. Lokalisering tiltak (3) er nordøstlig langvegg; Tiltak er en kombinasjon av vedlikehold/forebyggende konservering og moderate reparasjoner; Anbefalt utført innen 1-3 år.	Nei

236	Innvendig overflate	-	-	Medtatt under bygningsdel 231 og 232.	-	-	-	-	-	-
24	Innervegger									
241	Bærende innervegger	Bærende innervegger	1. etasje	Deler av innervegger i 1. etasje tilknyttet innvendig del av skorstein er antatt å være bærende, ukjent oppbygging. Overflater i pusset mur og overflatebehandlet teglstein; Lokalisering er 1. etasje tilknyttet skorstein i stue; Ukjent byggeår; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	038	Ingen tiltak nødvendig.	-
242	Ikke-bærende innervegger	Ikke-bærende innervegger	1. etasje og 2. etasje	Ikke-bærende innervegger antatt utført i bindingsverk, ukjent oppbygging. Overflater i malt trepanel og noe veggfliser på badetrom; Lokalisering malt trepanel er begge etasjer, veggfliser i badetrom 1. etasje; Ukjent byggeår på panel, veggfliser antatt fra rehabilitering av bad i 2005/2006; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	039-041	Ingen tiltak nødvendig.	-
244	Vinduer, dører, foldevegger	Innvendige vinduer	-	Ingen innvendige vindu	-	-	-	-	-	-
244	Vinduer, dører, foldevegger	Innvendige dører	1. og 2. etasje	Innvendige dører i overflatebehandlet treutførelse, én av disse i antatt konstruksjonstrevirke til innvendig bod. Dørbladene er både som slett utførelse og med speil; Lokalisering to dører 1. etasje, tre dører 2. etasje; Ukjent alder på innerdører. Dør til bad med slett utførelse er antatt fra 70-tallet, dører med speil er antatt eldre enn dette; Observert tilstand er generelt god. Symptomer observert er at eldre dørvrider til soverom i 2. etasje ikke står i normal horisontal stilling og har antatt redusert returfærfunksjon, men fungerer under funksjonstest. Ingen øvrige synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring. Årsak er antatt bruksslitasje over tid. Konsekvens er av estetisk karakter; TG settes med hensyn til dørvrider.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	042-046	Dørvrider med redusert returfærfunksjon repareres og justeres av fagfolk. Eksisterende beslag anbefales bevart; Lokalisering er soverom 2. etasje; Omfang er én dørvrider; Tiltak er å anse som moderat reparasjon; Anbefalt utføres innen 1-2 år.	Nei
246	Kledning og overflate	Kledning og overflate	1. og 2. etasje	Overflater på innvendige vegger bestående av overflatebehandlet trepanel, veggflis på badetrom, tapet, og bygningsplater; Lokalisering er i både 1. og 2. etasje; Ukjent byggeår, antatt varierende; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	047	Ingen tiltak nødvendig.	-
25	Dekker									
251	Frittstående dekker	Frittstående dekker	Mellom 1. og 2. etasje	Frittstående dekkekonstruksjon bestående av malte trebjelker med opplegg på langvegger, stedvis er det montert avrettingslister over bjelkelag i overgang gulvbord. Dekkekonstruksjon ved kjøkken har opplegg på langvegg og peis. Bjelkelaget er åpent, målt senteravstand på 650mm, montert gulvbord overkant. Fremstår som det er en skjult skjøt i skjørt midt i stuen; Lokalisering er mellom 1. og 2. etasje; Ukjent byggeår. Trebjelkelag med opplegg på sørøstlig langvegg fremstår nyere enn bjelkene med opplegg på nordvestlig langvegg; Observert tilstand er generelt god; Symptomer observert er i sammenheng med "255 Gulvoverflate" lokal vertikal deformasjon i deler av bjelkelag som har opplegg på nordvestlig langvegg. Målt høydeforskjell mellom to gulvbord i 2. etasje er omtrent 17mm. Ingen øvrige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring. Årsak til observerte symptomer er ukjent, mulig årsak kan være setninger i deler av konstruksjonen eller ved opplegg på yttervegg. Eier er ikke kjent med alder på lokal vertikal deformasjon. Konsekvens er vurdert som redusert brukerkomfort i 2. etasje. Det er under befaring ikke observert symptomer på at vertikale deformasjoner i dekkekonstruksjonen har konsekvens for konstruksjonens bæreevne eller sikkerhet. Det er imidlertid anbefalt ytterligere undersøkelser av oppleggspunkt for deler av bjelkelag i nordvestlig langvegg; TG settes med hensyn til anbefaling om ytterligere undersøkelser.	TG2	KG2	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	048-054	Ytterligere undersøkelser av oppleggspunkt for bjelker i nordvestlig langvegg. Da ved å åpne opp panel rundt for å avdekke tilstand. Det anbefales også å følge opp om deformasjonene fortsetter å øke; Lokalisering er innvendig side av nordvestlig langvegg, tilhørende bjelker nærmest nordøstlig gavivegg; Tiltak er å anse som ytterligere undersøkelser; Anbefalt utført innen 1-2 år.	Nei
252	Gulv på grunn	Gulv på grunn	1. etasje	Gulv på grunn av ukjent oppbygging. Eier opplyser om at det under tidligere åpning av gulvkonstruksjon er blitt observert betongsåle. Antatt støpt betong med avrettingsmasse under gulvoverflate på badetrom; Lokalisering er underkant gulvoverflate i 1. etasje; Ukjent byggeår, antatt betong under badetrom fra 2005/2006; Ingen observasjonsmulighet under befaring; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring; TG settes til IU grunnet kombinasjon av begrenset observasjonsmuligheter og manglende dokumentasjon.	TGIU	-	-	-	-	-
255	Gulvoverflate	Gulvoverflater	Hele bygget	Gulvoverflater i kombinasjon av antatt laminat, overflatebehandlet tregulv og badetromsflis. Eier opplyser om at laminatgulv i 1. etasje stue ble skiftet ut i forbindelse med tidligere vannskade; Laminat lokaliser i stue 1. etasje, gulvflis på badetrom 1. etasje, malt tregulv lokaliser i både 1. og 2. etasje; Observert tilstand på gulvoverflater er generelt god; Symptomer observert er noe knirk i tregulv ved trapperepos i 2. etasje og hull i ett bord med tregulv. Det er i tillegg registrert noe lokale skjevheter i gulv på hovedsoverom ved vindu, mellom to bord er det en vertikal deformasjon på omtrent 17mm, dette er medtatt under "251 Frittstående dekker". Årsak til knirk er antatt å skyldes aldersrelaterte bevegelser mellom gulvbord, innfestinger og underliggende bjelkelag, lokalt hull i trebord har ukjent årsak, lokale skjevheter skyldes antagelig setninger i konstruksjonen; Konsekvens av knirk er vurdert som kun sjenerende lyd for bruker, begrenset konsekvens av lokalt hull, konsekvens av skjevheter i gulv er redusert brukerkomfort. Det er under befaring ikke observert symptomer som tyder på at skjevhet i gulv har konsekvens for konstruksjonens bæreevne eller sikkerhet; TG settes med hensyn til observerte symptomer og tilhørende konsekvens.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	055-068	Ingen tiltak nødvendig for gulvoverflater, foruten ytterligere undersøkelser som er medtatt under "251 Frittstående dekker".	-
256	Faste himlinger, overflatebehandl.	Himling	Baderom 1. etasje	Baderom har himling bestående av antatt bygningsplater i fuktbestandig materiale, noe overflatebehandlet trepanel i himling 2. etasje. Dekkekonstruksjoner er åpne og majoriteten av Bakersmauet 11 er derfor utført uten himling; Lokalisering himling er baderom 1. etasje og i korridor mellom soverom 2. etasje; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	069-070	Ingen tiltak nødvendig.	-
26	Yttertak									
261	Primærkonstruksjoner for yttertak	Primærkonstruksjon	Yttertak	Yttertakets primærkonstruksjon er delvis innbygget. Ut fra observasjonsmulighetene vurderes primærkonstruksjonen til å være oppført som sperretak med overflatebehandlede hanebjelker. Det er tydelige høvlemerker på hanebjelker. Yttertak er utført som saltak. Innvendig side av primærkonstruksjon er utført med malt trepanel, resterende konstruksjon er ikke tilgjengelig for observasjon. Eier opplyser om undertak og tekking ble skiftet ut i 2018/2019; Byggeår på hanebjelker og skjult sperrekonstruksjon er ukjent; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	071-072	Ingen tiltak nødvendig.	-
262	Taktekking	Tekking	Hele bygget	Taktekking bestående av takstein i teglutførelse, som enkelkrum. Mønestein er i tilsvarende utførelse som resterende takstein. Det er montert tettebånd i overgang pipe og øvrig taktekking. I overgang til vindski er det montert beslag. Eier opplyser om at tekking inkludert undertak er skiftet rundt 2018/2019, det er også observert produksjonsår 2018 på takstein; Lokalisering er yttertak hus og bod; Byggeår 2018/2019; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	073-080	Ingen tiltak nødvendig.	-
262	Taktekking	Beslag	Langvegger	Takfotbeslag i sort metallutførelse i overgang takrenne og takstein. Eier opplyser om at beslag ble skiftet i forbindelse med at yttertak ble skiftet i 2018/2019; Lokalisering er langvegger på hus og ene langveggen på bod; Alder 2018/2019; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket under befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	081-084	Ingen tiltak nødvendig.	-
265	Gesimser, takrenner og nedløp	Takrenner og nedløp	Langvegger	Takrenner og nedløp primært i metallutførelse, i plastutførelse tilknyttet bod. I overgang fra hus til bod er det montert et bend som fører regnvann ned til yttertak på bod; Lokalisering for bygningsdelen er langvegger; Alder på takrenner og nedløp er antatt 2018/2019 i forbindelse med rehabilitering av yttertak; Observert tilstand er god; Symptomer observert er mindre tilfeller av organisk vekst på takrenner. Årsak er fukt og manglende uttørkning over tid. Konsekvens er av estetisk karakter; TG settes med hensyn til observerte symptomer og tilhørende konsekvens.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	085-091	Ingen tiltak nødvendig.	-

265	Gesimser, takrenner og nedløp	Gesims	Langvegger	Gesims i overflatebehandlet treutførelse; Lokalisering for bygningsdelen er langvegger; Gesims ukjent alder; Observert tilstand er generelt god; Symptomer observert er deformasjoner i kledningsbord som er montert på kiste nordøstlig langvegg. Årsak kan ikke fastslås ved visuell kontroll, men symptomet kan være relatert til bevegelser og skjevheter i underliggende konstruksjon. Symptomer er vurdert til å ikke ha noen betydelig konsekvens for bygningsdelens funksjonalitet; TG settes med hensyn til observerte symptomer og tilhørende konsekvens.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	092-095	Ingen tiltak nødvendig.	-
266	Himling og innvendig overflate	-	-	Primærkonstruksjonens himling og innvendig overflate er medtatt under "261 Primærkonstruksjoner for yttertak".	-	-	-	-	-	-
27	Fast inventar									
271	Murte piper og ildsteder	Skorstein	Fra 1. etasje til yttertak	Skorstein utført i murt teglstein. I 1. etasje er skorstein overflatebehandlet utvendig side med puss, i 2. etasje er skorstein uten overflatebehandling. Skorstein er delvis bygget inn i begge etasjer. Pipeløp fra peisgrue er blitt tettet igjen med en kombinasjon av antatt ildfaste plater, tettemidler og stålbeslag. Utvendig del av skorstein er oppført med pipehatt i antatt skifer og er ikke bygget inn med beslag. Overgang yttertak og skorstein er utført med tettebånd. Observasjoner tilsier at det tidligere er gjennomført noe reparasjoner på deler av fugene på utvendig del av skorstein. Eier opplyser om at det gjennomføres årlig tilsyn fra brannvesenet av pipeløp og ildsteder; Lokalisering er fra 1. etasje til yttertak; Byggeår er antatt originalt; Observert tilstand på skorstein innvendig side er god. Observert tilstand på utvendig del av skorstein er moderat med registrerte avvik; På innvendig del av skorstein er det ikke observert symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt. På utvendig del av skorstein er det observert symptomer på forvitring og utvasking av mørtelfuger, samt frostskaider på tegl. Årsak til symptomer er antatt værslitasje over tid. Konsekvens er redusert bestandighet på utvendig del av skorstein og på sikt nedsatt funksjon; TG settes med hensyn til observerte symptomer på utvendig del av skorstein.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	096-104	Det anbefales at murer foretar nærmere kontroll og nødvendige reparasjonsarbeider. Det anbefales at det gjennomføres lokal utskiftning av fuger i dårlig tilstand, samt gjøres vurderinger om det er noe av teglstein som må skiftes ut lokalt; Lokalisering er utvendig del av skorstein; Tiltaket er å anse som en kombinasjon av vedlikehold og reparasjon; Anbefalt utført innen 2-5 år	Nei
271	Murte piper og ildsteder	Ildsted, peisgrue	1. etasje	Peisgrue er utført i murt teglstein. Pipeløp fra peisgrue er blitt tettet igjen med en kombinasjon av antatt ildfaste plater, tettemidler og stålbeslag. Peisgruen er i dag brukt som oppbevaring. Eier opplyser om at peisgrue er fra originalt byggeår da Bakersmauet 11 ble brukt som tønnebrønneri; Lokalisering 1. etasje; Antatt originalt byggeår; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	105-107	Ingen tiltak nødvendig.	-
271	Murte piper og ildsteder	Ildsted, vedovn	1. etasje	Vedovn utført med kleberstein og røykrør utført i metallkonstruksjon. Vedovnen står montert på antatt ubrennbar plate. Eier opplyser om at denne vedovnen er i bruk og at det gjennomføres årlig tilsyn av brannvesenet; Lokalisering 1. etasje; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	108	Ingen tiltak nødvendig.	-
28	Trapper og balkonger, m.m.									
281	Innvendige trapper	Innvendig trapp	Inngangsparti 1. etasje	Trapp i overflatebehandlet trekonstruksjon. Ukjent innfesting i vegg, etasjeskille og gulv. Utført som lukket trapp, montert delvis tepper på trinn. Det er ikke montert håndløper eller rekkverk på selve trappen, kun rekkverk på repos i 2. etasje som er 70cm høyt. Eier opplyser om at trappen er fra originalt byggeår; Lokalisering mellom 1. og 2. etasje ved inngangsparti; Eier opplyser om at den er fra originalt byggeår, men at den er blitt overflatebehandlet og montert tepper i trinn i etterkant av at nåværende eier kjøpte i 2005; Observert tilstand er god. Trappen har et sikkerhetsnivå som avviker fra dagens krav, men dette er ikke vurdert å representere et avvik i tilstand ved bygningsdelen; Observerte symptomer er noe falmende overflatebehandling lokalt håndtak på rekkverk i repos. Årsak er forventet bruksslitasje. Konsekvens er av estetisk karakter. Ingen øvrige synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng; TG settes med hensyn til observerte symptomer og tilhørende konsekvens.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	109-113	Ingen tiltak nødvendig.	-
282	Utvendige trapper	Utvendig trapp	Nordvestlig fasade	Utvendig trapp i plasstøpt betongutførelse. Det er plassert en tømmerstokk mellom stein- og betongmur og øverste trinn, antagelig grunnet at det er en åpning her; Lokalisering er nordvestlig fasaderetning, fra Sandvikstorget ned til deler av uteareal i Bakersmauet 11; Ukjent byggeår; Observert tilstand er dårlig; Symptomer observert er en stor åpning mellom øverste trinn og mur, organisk vekst, eksponert tilslag og noe betongavskalling. Årsak til glide mellom mur og betongtrapp er ukjent. Resterende symptomer er antatt å skyldes vær- og bruksslitasje over tid. Konsekvens av symptomene vurderes å være nedsatt funksjon, redusert bestandighet og økt risiko for videre nedbrytning av trappe- og murkonstruksjonen; TG settes med hensyn til observerte symptomer.	TG3	KG3	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	114-116	Det anbefales at murer foretar nærmere kontroll og nødvendige reparasjonsarbeider. Nedbrutt tømmerstokk fjernes og åpningen mellom trapp og tilstøtende mur undersøkes. Løse masser, vegetasjon og nedbrutt materiale fjernes. Deretter å støpe opp glide mellom øverste trinn og tilstøtende mur; Lokalisering er ved nordvestlig mur mot Sandvikstorget; Anbefalt tiltak er å anse som reparasjon; Anbefalt utført som strakstiltak.	Ja
284	Balkonger og verandaer	-	-	Bygningen er oppført uten balkong eller veranda	-	-	-	-	-	-
286	Baldakiner og skjermtak	-	-	Bygningen er oppført uten baldakin eller skjermtak	-	-	-	-	-	-
7-Utendørs										
72	Utendørs konstruksjoner									
721	Utendørs støttemurer og andre murer	Utvendig støttemur	Nordvestlig fasade	Natursteinsmur med plasstøpt betong over, med sporadisk resterende fug. I betong er det støpt inn stolpesko for montasje av utvendig gjerde; Lokalisering er nordvestlig fasaderetning, muren står mellom Sandvikstorget og Bakersmauet 11; Ukjent byggeår; Observert tilstand for bygningsdelen er akseptabel, men med stedvis dårlig tilstand; Symptomer observert er vertikale sprekker i betongstøp, horisontale riss i betongstøp, forvitrende og manglende fug på naturstein og organisk vekst i betongstøp. Årsak til symptomer er antatt å skyldes kombinasjon av manglende vedlikehold, værslitasje og antatt utført uten horisontal armering. Konsekvens av observerte symptomer vurderes å være redusert bestandighet og økt risiko for videre nedbrytning av konstruksjonen; TG settes med hensyn til observerte symptomer og tilhørende konsekvens.	TG2	KG2	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	117-119	Det anbefales å innhente murer for ytterligere undersøkelser og gjennomføring av reparasjonsarbeider. Det anbefales å fjerne løs fug i natursteinsmur og utbedre dette med påføring av ny mørtelfug. Vertikal sprekk i betong kan utbedres ved lokal gjenmørtling. Organisk vekst anbefales fjernet med egnet rengjøringsmiddel; Lokalisering er natursteinsmur ved nordvestlig mur mot Sandvikstorget; Anbefalt tiltak er en kombinasjon av vedlikehold, reparasjon og ytterligere undersøkelser; Anbefalt utført innen 1-3 år.	Nei
722	Utendørs trapper, ramper, terrasser, platting i terreng	Utvendig platting	Nordøstlig fasade	Utvendig platting i konstruksjonstrevirke med påmontert terrassebord. Det er egne tillagde soner på plattingen for beplantning. Terrassebord er bygget helt inntil kledning på bolighusets nordøstlige gavifasade, overgang er utført uten beslag; Lokalisering er nordøstlig gavifasade; Ukjent byggeår. Eier opplyser at deler av terrassebord ble skiftet under lokal utbedring av drenering, som angitt i "217 Drenering"; Observert tilstand er god. At overgang mellom ytterveggs kledning og terrassebord ikke er utført med beslag kan medføre økt fuktbelastning på tilstøtende trekonstruksjoner; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng; Manglende beslag er registrert som en konstruktiv detalj, men det er ikke observert symptomer eller konsekvenser som kan relateres til forholdet. TG settes derfor på grunnlag av observerte symptomer og konsekvenser.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	120-122	Ingen tiltak nødvendig.	-
723	Utendørs skjermtak, leskur m.m. som henger sammen med bygning	Utvendig bod	Nordvestlig fasade	Utvendig bod oppført med bærende konstruksjonstrevirke på støpt betongplate. Bodan har egen ytterdør. Bygget utpå bolighuset, der ene ytterveggen i Bakersmauet 11 fungerer som skillevegg mellom bod og øvrig bolighus. Fra innvendig side i bod er denne ytterveggen på Bakersmauet 11 utført med liggende trekledning som tilsynelatende er påført linoljemaling. Eier opplyser om at bod ble oppført av tidligere eier på 80-tallet. I dag brukes den som både teknisk bod med elektriske intallasjoner, fordelelrør, varmtvannsbereder og som lagringsplass. Utvendig overgang mellom bod og Bakersmauet 11 er utført med kledningsbord og tilpasset gesimskonstruksjon; Lokalisering er nordvestlig fasaderetning; Byggeår er opplyst av eier å være på 80-tallet; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	123-129	Ingen tiltak nødvendig.	-

Registreringsdato:	10.08.2026
Oppdragsnr:	52504678
Vedlegg:	-
Objekt / Bygningsnummer:	Bakersmauet 20 / 13927918
Antall etasjer:	Ukjent
Byggeår:	I perioden 1750-1774
BTA m², totalt:	Ukjent
Analysenivå:	Nivå 1
Firma/person:	Norconsult Norge AS / Arild Nesse Veseth

Tilstandsanalyse NS 16096:2012
Rapporteringsskjema iht. NS3451

Kode	TFM nr	Bygningsdel	Objektbeskrivelse / sted	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad	Konsekvensgrad	Konsekvenstype	Foto	Anbefalt tiltak	Strakstiltak?
2-BYGNING										
20	Bygning, generelt	-	-	Eier har ikke samtykket til innvendig befaring og det er derfor svært begrenset hva som har vært mulig å observere under befaring.	-	-	-	-	-	-
21	Grunn og fundamenter									
216	Direkte fundamentering	Direkte fundamentering	Hele bygget	Direkte fundamentering er ikke tilgjengelig for inspeksjon; Ukjent byggeår; Med hensyn til manglende dokumentasjon og inspeksjonsmuligheter er ikke bygningsdelen undersøkt; TG settes derfor til IU.	TGIU	-	-	-	-	-
217	Drenering	Drenering	Hele bygget	Drenering i ukjent utførelse. Ikke tilgjengelig for inspeksjon; Ukjent byggeår; Med hensyn til manglende dokumentasjon og inspeksjonsmuligheter er ikke bygningsdelen undersøkt; TG settes derfor til IU.	TGIU	-	-	-	-	-
22	Bærende konstruksjoner									
222	Søyler	-	-	Ingen separate bærende søyler observert.	-	-	-	-	-	-
223	Bjelker	-	-	Ingen separate bærende bjelker observert.	-	-	-	-	-	-
226	Kledning og overflate	-	-	Ingen kledning og overflate på separate bærende konstruksjoner observert.	-	-	-	-	-	-
23	Yttervegger									
231	Bærende yttervegger	Bærende yttervegger, betongkonstruksjoner	Kjeller	Bærende yttervegger i overflatebehandlet betong. Det er observert to utsparinger for vinduer som er montert. Antatt at samtlige yttervegger i betong er lastbærende. Innvendig overflate har ukjent utførelse. Kun observert utvendig på deler av fasaden og det kan derfor være forhold som ikke er observerbare som kan påvirke vurdering av tilstanden. Se "234 Utvendig kledning og overflate" for omtale av overflatebehandling; Lokalisering kjeller; Ukjent byggeår; Observert tilstand på betongen er god; Symptomer observert er ett tilfelle av riss tilknyttet vindu nordvestlig fasade. Årsak er antatt temperatur- og fuktbevegelser over tid. Konsekvens vurderes å være begrenset og primært knyttet til redusert bestandighet lokalt. Ingen øvrige synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring; TG settes med hensyn til vurdert konsekvens fra symptom.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	001-005	Ingen tiltak nødvendig.	-
231	Bærende yttervegger	Bærende yttervegger, trekonstruksjoner	1. og 2. etasje	Bærende yttervegger i antatt trekonstruksjon. Det er ukjent hvilke yttervegger i trekonstruksjoner som er bærende og alle inkluderes derfor her. Innvendig overflate og oppbygging av yttervegg har ukjent utførelse. Kun observert utvendig på deler av fasaden og det kan derfor være forhold som ikke er observerbare som kan påvirke vurdering av tilstanden. Se "234 Utvendig kledning og overflate" for omtale av utvendig kledningsbord; Lokalisering 1. og 2. etasje; Ukjent byggeår; Med hensyn til at bygningsdelen innebærer vurdering av ytterveggens oppbygging settes TG til IU. Dette da det ikke vurderes som tilstrekkelig inspeksjonsmuligheter.	TGIU	-	-	-	-	-
232	Ikke-bærende yttervegger	-	-	Samtlige yttervegger medtatt under "231 Bærende yttervegger".	-	-	-	-	-	-
233	Glassfasader	-	-	Bygningen er uten glassfasader.	-	-	-	-	-	-
234	Vinduer, dører, porter	Utvendige vindu	Hele bygget	Utvendige, overflatebehandlede vinduer i treutførelse. Vinduene omfatter sidehengslede ett- og tofagsvinduer, samt vinduer med sprosseinndeling. Enkelte vinduer er utført som topphengslet. Kun utvendig side av vindu er tilgjengelig for observasjon, samt kun fra avstand på tre av fasaderetningene; Lokalisering er 1. og 2. etasje; Ukjent byggeår. Ikke observert produksjonsår under befaring. Basert på utførelse fremstår alder varierende; Observert tilstand varierer fra god til dårlig; Symptomer observert er falmende overflatebehandling og korrosjon på utvendig hengsler. Årsak til symptomer er antatt manglende vedlikehold. Konsekvens er redusert bestandighet på bygningsdelen; TG settes med hensyn til registrerte symptomer, samt at disse ikke var tilgjengelig for funksjonstesting.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	006-012	(1) Det anbefales ytterligere undersøkelser av innvendig tilstand på vindu. (2) Det anbefales fjerning av eksisterende og påføring av ny overflatebehandling på vinduer. Anbefales å gjøres i samråd med tiltak under "235 Utvendig kledning og overflate"; Lokalisering er samtlige fasaderetninger; Tiltak er å anse som vedlikehold; Anbefalt utføres innen 1-3 år.	Nei
234	Vinduer, dører, porter	Utvendige dører	1. etasje	Ytterdør i dobbeltfløyet, overflatebehandlet treutførelse. Dørblad er utført som fyllingsdør med speilfyllinger, samt glassfelt over. Dørvrider og beslag i metallutførelse. Det er kun utvendig side av ytterdør som har vært tilgjengelig for inspeksjon; Lokalisering er nordvestlig fasaderetning; Ukjent byggeår; Observert tilstand er moderat; Symptomer observert er slitasje av overflatebehandling på terskel og noe som tilsynelatende er blæring i overflatebehandlingen. Årsak til slitt overflatebehandling er antatt bruksslitasje over tid. Årsaken til blæring kan ikke fastslås ved visuell kontroll, men vurderes å være relatert til redusert vedheft i overflatebehandlingen. Konsekvens av observerte symptomer er redusert bestandighet på terskel og at overflatebehandling kan lokalt skalle av ved blæring; TG settes med hensyn til symptomenes konsekvens.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	013-015	Det anbefales å påføre ny, egnet overflatebehandling lokalt på dørterskel. Blæring kan fjernes og det kan påføres ny lokal overflatebehandling her; Lokalisering er nordvestlig fasade; Tiltak er å anse som vedlikehold; Anbefalt utført innen 1-3 år.	Nei
235	Utvendig kledning og overflate	Utvendig overflate, betongvegg	Kjeller	Betongvegger som er overflatebehandlet med ukjent behandling. Primært kun deler av nordvestlig og nordøstlig fasade har vært tilgjengelig for inspeksjon; Lokalisering kjeller; Ukjent byggeår; Observert tilstand er moderat; Symptomer observert er noe avskalling av overflatebehandling, misfarging fra organisk vekst og at det er plantevekst tett på betongoverflate på nordøstlig fasade. Det er også tagget på deler av nordvestlig fasade. Årsak til avskalling og organisk vekst er antatt å skyldes værslitasje over tid i form av gjentakende oppfuktning uten tilstrekkelig uttørkning. Konsekvens av symptomer er redusert bestandighet på betongvegger, redusert bestandighet på klimaskjerm og redusert estetisk kvalitet på fasaden; TG settes med hensyn til de observerte symptomene.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	016-019	Det anbefales at eksisterende plantevekst fjernes. Eksisterende, løs og nedbrutt overflatebehandling anbefales fjernet før underlaget rengjøres og påføres ny, egnet overflatebehandling. Arbeidene anbefales at utføres av fagkyndige med kompetanse innen overflatebehandling og reparasjon av eldre mur- og betongkonstruksjoner; Lokalisering er nordvestlig og nordøstlig fasade; Tiltak er å anse som vedlikehold; Anbefalt utføres innen 2-5 år.	Nei

235	Utvendig kledning og overflate	Utvendig overflate, kledning	1. og 2. etasje	Rektangulær, liggende, overflatebehandlet trekledning. Primært kun nordvestlig og nordøstlig fasade har vært tilgjengelig for inspeksjon; Lokalisering 1. og 2. etasje; Ukjent byggeår; Observert tilstand er generelt god; Symptomer observert er organisk vekst, avskalling av overflatebehandling på takark nordøstlig fasaderetning, falvende overflatebehandling på vannbord for vindski, samt beplantning tett på utvendig kledning. Årsak er antatt kombinasjon av manglende vedlikehold og hyppig oppfuktning med tilhørende manglende uttørkning av kledningsbord. Konsekvens er økt fuktbelastning av utvendig trekledning med tilhørende redusert bestandighet; TG settes med hensyn til symptomenes konsekvens.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	020-032	(1) Det anbefales at eksisterende plantevekst fjernes. (2) Det anbefales rengjøring av fasader for å fjerne organisk vekst. (3) Eksisterende, løs og nedbrutt overflatebehandling anbefales fjernet før underlaget rengjøres og påføres ny, egnet overflatebehandling lokalt på takark nordøstlig fasaderetning. Dette tiltaket anbefales også å gjennomføres på vannbord for vindski; Lokalisering er nordvestlig og nordøstlig fasade. Beplantning er tett på sørvestlig fasade; Tiltak er å anse som vedlikehold; Anbefalt utføres innen 2-5 år.	Nei
236	Innvendig overflate	-	-	Ikke tilgjengelig for inspeksjon.	TGIU	-	-	-	-	-
24	Innervegger									
241	Bærende innervegger	-	-	Ikke tilgjengelig for inspeksjon.	-	-	-	-	-	-
242	Ikke-bærende innervegger	-	-	Ikke tilgjengelig for inspeksjon.	-	-	-	-	-	-
244	Vinduer, dører, foldevegger	-	-	Ikke tilgjengelig for inspeksjon.	-	-	-	-	-	-
246	Kledning og overflate	-	-	Ikke tilgjengelig for inspeksjon.	-	-	-	-	-	-
25	Dekker									
251	Frittstående dekker	-	-	Ikke tilgjengelig for inspeksjon.	-	-	-	-	-	-
252	Gulv på grunn	-	-	Ikke tilgjengelig for inspeksjon.	-	-	-	-	-	-
255	Gulvoverflate	-	-	Ikke tilgjengelig for inspeksjon.	-	-	-	-	-	-
256	Faste himlinger, overflatebehandl.	-	-	Ikke tilgjengelig for inspeksjon.	-	-	-	-	-	-
26	Yttertak									
261	Primærkonstruksjoner for yttertak	Primærkonstruksjon	Yttertak	Yttertakets primærkonstruksjon er av ukjent oppbygging og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Selve yttertak er utført som saltak med to arker, som også har saltaksform; Lokalisering er yttertak; Ukjent byggeår; Med hensyn til manglende dokumentasjon og inspeksjonsmuligheter er ikke bygningsdelen undersøkt; TG settes derfor til IU.	TGIU	-	-	-	-	-
262	Taktekking	Taktekking	Yttertak	Taktekking bestående av takstein i betongutførelse. Mønestein er i tilsvarende utførelse som resterende takstein. Det er montert tettebånd i overgang pipe. I overgang til vindski er det er det brukt kledning. I overgang fra takstein til takark er det brukt en kombinasjon av kledning og beslag. Det er også to takhatter på yttertaket; Lokalisering yttertak; Ukjent byggeår; Observert tilstand er moderat; Symptomer observert er organisk vekst på tak- og mønestein. Årsak er antatt å skyldes kombinasjon av manglende vedlikehold og hyppig oppfuktning med tilhørende manglende uttørkning av takstein. Konsekvens er redusert bestandighet på takstein grunnet økt fuktbinding. Ingen øvrige synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring, men siden det kun er observert fra utvendig side kan det være innvendige skader som ikke var tilgjengelig for inspeksjon under befaring; TG settes med hensyn til observert tilstand med tilhørende symptom.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	033-040	Det anbefales at organisk vekst på tak- og mønestein fjernes; Lokalisering yttertak; Tiltak er å anse som vedlikehold; Anbefalt utføres innen 2-4 år.	Nei
265	Gesimser, takrenner og nedløp	Takrenner og nedløp	Langvegger og arker	Takrenner og nedløp i kombinasjon av plast- og metallutførelse; Lokalisering langvegger og arker; Ukjent byggeår; Observert tilstand er moderat; Symptomer observert er misfarging i form av antatt organisk vekst på takrenner og nedløpsrør. Årsaken kan ikke fastslås ved visuell kontroll. Misfargingen kan være relatert til organisk vekst, vannavrenning eller nedsatt funksjon. Konsekvens er økt fuktbelastning på bygningens klimaskjerm; TG settes med hensyn til at symptomer kan skyldes skader som ikke er observert under befaring.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	041-044	Det anbefales ytterligere undersøkelser av takrenner og nedløpsrør på Bakersmauet 20, særlig tilknyttet arker. Disse bør deretter renskes eller skiftes ut; Lokalisering yttertak; Tiltak er å anse som ytterligere undersøkelser; Anbefalt utført innen 1-3 år.	Nei
265	Gesimser, takrenner og nedløp	Gesims	Langvegger	Gesims i overflatebehandlet treutførelse; Lokalisering er langvegger; Ukjent byggeår; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	045	Ingen tiltak nødvendig.	-
266	Himling og innvendig overflate	-	-	Ikke tilgjengelig for inspeksjon.	-	-	-	-	-	-
27	Fast inventar									
271	Murte piper og ildsteder	Skorstein	Yttertak	Skorstein er kun tilgjengelig for inspeksjon utvendig fra bakkeplan. Utført i antatt pusset teglstein, med synlig skorsteinstopp. Tagjennomføringen er utført med tettebånd; Lokalisering yttertak; Ukjent byggeår; Med hensyn til manglende dokumentasjon og inspeksjonsmuligheter er ikke bygningsdelen tilstrekkelig undersøkt; TG settes derfor til IU.	TGIU	-	-	046	-	-
28	Trapper og balkonger, m.m.									
281	Innvendige trapper	-	-	Ikke tilgjengelig for inspeksjon.	-	-	-	-	-	-
282	Utvendige trapper	Utvendig trapp	Nordvestlig fasade	Utvendig trapp i antatt betongutførelse. Det er montert kombinert rekkverk og håndløper i metallutførelse på ene siden av trappen. Trinn er i betong, resterende deler av trapp er overflatebehandlet; Lokalisering er nordvestlig fasaderetning; Ukjent byggeår; Observert tilstand er god; Symptomer observert er noe organisk vekst, som er medtatt under "235 Utvendig kledning og overflate". Ingen øvrige synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	047-050	Ingen tiltak nødvendig.	-
284	Balkonger og verandaer	-	-	Ikke tilgjengelig for inspeksjon.	-	-	-	-	-	-
286	Baldakiner og skjermtak	-	-	Ikke tilgjengelig for inspeksjon.	-	-	-	-	-	-
7-Utendørs										
72	Utendørs konstruksjoner									
721	Utendørs støttemurer og andre murer	-	-	Natursteinsmur med sporadisk resterende fug; Lokalisering er sørvestlig fasaderetning; Ukjent byggeår; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	051-054	Ingen tiltak nødvendig.	-
722	Utendørs trapper, ramper, terrasser, platting i terreng	-	-	Ikke observert under befaring.	-	-	-	-	-	-
723	Utendørs skjermtak, leskur m.m. som henger sammen med bygning	-	-	Utvendig bod henger ikke fysisk sammen med hovedbygget og er derfor ikke vurdert.	-	-	-	-	-	-

Registreringsdato:	10.08.2026
Oppdragsnr:	52504678
Vedlegg:	-
Objekt / Bygningsnummer:	Fjæregrenden 18 / 139327624
Antall etasjer:	3
Byggeår:	I perioden 1725-1749
BTA m², totalt:	Ukjent
Analysenivå:	Nivå 1
Firma/person:	Norconsult Norge AS / Arild Nesse Veseth

Tilstandsanalyse NS 16096:2012
Rapporteringsskjema iht. NS3451

Kode	TFM nr	Bygningsdel	Objektbeskrivelse / sted	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad	Konsekvensgrad	Konsekvenstype	Foto	Anbefalt tiltak	Strakstiltak?
2-BYGNING										
21	Grunn og fundamenter									
216	Direkte fundamentering	Direkte fundamentering	Hele bygget	Deler av fundamentering er observert til å være støpt ringmur på betong. Resterende deler av fundamentering av ukjent oppbygging; Lokalisering av fundamentering som er mulig å observere er i kjeller; Byggeår ukjent; Observert tilstand er god på det som er mulig å observere; Symptomer observert er fukt og avrenning på deler av mur, dette er kommentert under "217 Drenering". Ingen øvrige symtomer synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring. Symptomer er vurdert til å ha lav konsekvens; TG settes med hensyn til observert tilstand.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	001-003	Ingen tiltak nødvendig.	-
217	Drenering	Drenering	Hele bygget	Ukjent oppbygning og utstrekning på drenering. Ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaring. I kjeller er det registrert berg mot innvendig side av konstruksjonen. Rommet har naturlig ventilasjon gjennom luftespalte i ene feltet i glassbyggerstein. Eier opplyser om ingen kjente problem med drenering; Lokalisering for bygningsdelen er antatt rundt hele bygget, kun delvis observerbar i kjeller; Ukjent byggeår; Observert tilstand er god; Symptomer observert er vanninnsig og avrenning på eksponert berg i kjeller. Årsak er ikke nærmere undersøkt, vannsiget antatt forenlig med terrengforhold. Konsekvens er økt fuktbelastning i kjellerrom og kan påvirke bestandighet på øvrige bygningsdeler i kjeller; TG settes med hensyn til observerte symptomer og tilhørende konsekvens.	TG2	KG2	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	-	Det anbefales å plassere en avfukter i kjeller for å redusere fuktbelastning på øvrige bygningsdeler i kjeller. Avfukker med eget drenering til avløp/sluk; Lokalisering kjeller; Tiltaket er å anse som forebyggende konservering; Anbefalt utført innen 1-3 år.	Nei
22	Bærende konstruksjoner									
222	Søylar	-	-	Ingen separate bærende søylar	-	-	-	-	-	-
223	Bjelker	-	-	Ingen separate bærende bjelker	-	-	-	-	-	-
226	Kledning og overflate	-	-	Ingen kledning og overflate på separate bærende konstruksjoner	-	-	-	-	-	-
23	Yttervegger									
231	Bærende yttervegger	Bærende betongyttervegger	Kjeller	Bærende yttervegger i plasstøpt betongutførelse. Innvendig side fremstår som å være slemmet. Det er utsparinger i bærende betongyttervegg for to stk glassfasader av glassbyggerstein og én ytterdør. Antatt at samtlige betongyttervegger i kjellerplan er lastbærende; Lokalisering er kjeller; Ukjent byggeår; Observert tilstand er generelt god, foruten betongstøp over ytterdør som er i dårlig tilstand; Symptomer observert er tydelige deformasjoner og tverrgående sprekk på betongstøp i overkant av ytterdør. Betongen er her delvis løs og kan falle ned uten ytterligere varsling eller symptomer, eier ble orientert om dette forholdet under befaring. Årsak til betongstøp med tverrgående sprekk er ukjent, ved utførelse av tiltak bør det undersøkes for eventuell armering og korrosjon. Konsekvens av betongstøp med sprekk er at dette lokalt kan falle ned uten ytterligere symptomer eller varsling; TG settes med hensyn til betongstøp med sprekk.	TG3	KG3	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	004-007	Det anbefales å innhente murer for å fjerne deler av betong over ytterdør med sprekk, deretter utbedre med eventuell ny støp; Lokalisering er over ytterdør i kjeller, utvendig side; Tiltak er å anse som moderat reparasjon; Dette er et strakstiltak	Ja
231	Bærende yttervegger	Bærende yttervegger i trekonstruksjoner	1. og 2. etasje	Bærende yttervegger i trekonstruksjoner. Deler av bærende yttervegg i stue er observert til å bestå av lafting, utvendig overflate på denne vegg er liggende trekledning. Innvendig overflater på bærende innervegger består av overflatebehandlet panel, veggflis og bygningsplater. Resterende deler av bærende yttervegger er ikke tilgjengelig for inspeksjon og har derfor ukjent oppbygging. Én av bjelkene dekkekonstruksjon mellom 1. og 2. etasje i stue har opplegg på sørlig gavivegg. Siden det er begrenset inspeksjonsmuligheter tas samtlige yttervegger med under denne bygningsdelen. Eier opplyser om at det under utskiftning av kledning på yttervegger ikke ble observert noe symptomer på råte- eller fuktskader; Lokalisering yttervegger i 1. og 2. etasje; Observert tilstand er god; Symptomer observert er noe utflygningshull på innvendig side på deler av laftet yttervegg. Ingen øvrige synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring. Årsak til utflygningshull kan være forenlig med tidligere aktivitet av treborende insekter. Konsekvens av utflygningshull fremstår til å være av estetisk karakter, da det ikke er symptomer som tyder på at det er pågående. Det er likevel anbefalt at eier observerer etter nye utflygingshull med lysfarget spon tilknyttet disse; TG settes med hensyn til observerte symptomer og tilhørende konsekvens.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	008-014	Det anbefales at eier følger med om det dukker opp flere utflygningshull, særlig om disse har lysfarget spon tilknyttet disse. Ingen øvrige tiltak nødvendig.	-
232	Ikke-bærende yttervegger	-	-	Samtlige yttervegger tatt med i "231 Bærende yttervegger".	-	-	-	-	-	-
233	Glassfasader	Glassfasader	Kjeller	Deler av fasade i kjeller er utført med glassbyggerstein, der det antatt tidligere har vært vinduer. Ett felt har montert lufteventil til kjeller. Eier opplyser om at dette var her før de overtok i 2013; Lokalisering er vestlig fasaderetning; Ukjent byggeår; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	015-017	Ingen tiltak nødvendig.	-
234	Vinduer, dører, porter	Utvendige vindu	1. og 2. etasje	Utvendig malte vinduer i treutførelse. Vinduene omfatter takvindu, sidehengslede ett- og tofagsvinduer samt vinduer med sprosseinndeling. Ett vindu har glassfelt med inndeling som kan være forenlig med blyinnfattede ruter. Det er montert utvendig listverk rundt samtlige vindu, foruten takvindu; Lokalisering er samtlige nordlig, vestlig og sørlig fasaderetning; Byggeår på vindu er antatt varierende. Majoriteten av vindu antatt fra perioden 2010-2020. Ved inngangsdør er det to vindu som er antatt vesentlig eldre enn resterende; Observert tilstand er god; Symptomer observert er falmende overflatebehandlig og eksponert trevirke på trerammevindu med sprosseinndelig som er på baderom. Årsak er antatt værslitasje over tid. Konsekvens er redusert bestandighet på vinduet og på sikt redusert tetthet på klimaskjerm; TG settes med hensyn til observerte symptomer.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	018-022	Falmende overflatebehandling på trekarm og sprosser skrapes vekk og det påføres ny, egnet overflatebehandling; Lokalisering er vestlig fasade, vindu er innvendig plassert på baderom; Tiltak er å anse som vedlikehold; Anbefalt utført innen 1-3 år.	Nei

234	Vinduer, dører, porter	Utvendige dører	Kjeller og 1. etasje	Utvendige dører i varierende utførelse. Inngangsdør til 1. etasje utført i antatt trekjerne med laminert overflate og har glass. Balkongdør i antatt treutførelse med glass. Ytterdør fra badrom, og kjeller, er i overflatebehandlet treutførelse; Lokalisering kjeller og 1. etasje; Ukjent byggeår på ytterdører, foruten balkongdør fra 2011. Dør fra kjeller og badrom vurderes til å være eldst; Observert tilstand er god på balkongdør og hovedinngangsdør. Observert tilstand på ytterdør i kjeller og fra badrom er moderat; Symptomer observert er falmende overflatebehandling på kjellerdør og ytterdør fra badrom. Kjellerdør har i tillegg råteskader på deler av dørblad og terskel, samt mangler dørvidder og låsekasse. Årsak til symptomer er antatt kombinasjon av manglende vedlikehold og værslitasje over tid. Konsekvens av manglende overflatebehandling er redusert bestandighet. Manglende dørvidder på kjellerdør gjør at den har redusert funksjon; TG settes med hensyn til at kjellerdør har manglende funksjon i nåværende tilstand.	TG3	KG2	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	023-029	(1) Anbefaler utskifting av kjellerdør med tilhørende dørkarm til ny. Tiltak under "231 Bærende yttervegger" bør gjennomføres før ny dør monteres. (2) Anbefaler at falmende overflatebehandling på ytterdør fra badrom skrapes vekk og at det påføres ny, egnet overflatebehandling; Lokalisering tiltak (1) er vestlige fasade i kjeller. Lokalisering tiltak (2) er østlig fasaderetning i badrom; Tiltak (1) er å anse som moderat reparasjon. Tiltak (2) er å anse som vedlikehold; Tiltak (1) er å anse som strakstiltak. Tiltak (2) anbefales utført innen 2-5 år.	Ja
235	Utvendig kledning og overflate	Trekledning	1. og 2. etasje	Rektangulær, liggende, overflatebehandlet trekledning. Eier opplyser om at de fortløpende etter overtakelse i 2014 har etterisolert yttervegg og skiftet utvendig trekledning. Opplyses også om at eier har ingen kjente observasjoner av råteskader; Lokalisering er samtlige fasaderetninger 1. og 2. etasje; Byggeår for kledning er i majoriteten antatt mellom 2014-2025, foruten deler av kledning på vestfasade som vurderes som eldre; Observert tilstand er god; Symptomer observert er noe mindre og sporadisk forekomst av organisk vekst. På deler av vestfasade med eldre kledning er det også registrert flere lag med overflatebehandling gjennom lokale ujevnheter i overflaten. På østfasade er det stedvis beplating tett på kledning. Symptomer vurdert som å ha begrenset konsekvens, men beplanning tett på kledning gir økt fuktbelastning; TG settes med hensyn til symptomenes konsekvens.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	030-036	Det anbefales å fjerne beplanning tett på kledning; Lokalisering er østfasade; Tiltaket er å anse som forebyggende vedlikehold; Anbefales utført innen 1-3 år.	Nei
235	Utvendig kledning og overflate	Overflatebehandlet betong	Kjeller	Betongvegger som er overflatebehandlet med ukjent behandling; Lokalisering kjeller, vestlig og sørlig fasaderetning; Ukjent byggeår. Overflatebehandling antatt eldre enn 10 år; Observert tilstand er dårlig; Symptomer observert er avskalling og stedvis manglende overflatebehandling, riss- og sprekkdannelser, samt tagging på mur. Årsak til symptomer er antatt kombinasjon av manglende vedlikehold, værslitasje over tid og overflatebehandling som kan være uegnet. Konsekvens av symptomer er redusert bestandighet på betongvegger, redusert tetthet på klimaskjerm og redusert estetisk kvalitet på fasaden; TG settes med hensyn til observerte symptomer.	TG3	KG3	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	037-040	Eksisterende, løs og nedbrutt overflatebehandling anbefales fjernet før underlaget rengjøres og påføres ny, egnet overflatebehandling. Registrerte riss og sprekker anbefales utbedret med reparasjonsmørtel tilpasset eksisterende konstruksjon. Arbeidene anbefales at utføres av fagkyndige med kompetanse innen overflatebehandling og reparasjon av eldre mur- og betongkonstruksjoner; Lokalisering er vestlig og sørlig fasade i kjellerplan; Tiltak er å anse som kombinasjon av reparasjon og vedlikehold; Anbefalt utføres som strakstiltak.	Ja
236	Innvendig overflate	-	-	Medtatt under bygningsdel 231 og 232.	-	-	-	-	-	-
24	Innervegger									
241	Bærende innervegger	-	-	Grunnet begrenset inspeksjonsmuligheter er det ikke observer tydelige tegn på hvilke innvendige vegger som er bærende. I kjeller er deler av betongveggene mot terreng og derfor medtatt under 231. Samtlige innervegger medtas derfor under 242.	-	-	-	-	-	-
242	Ikke-bærende innervegger	Ikke-bærende innervegger	Hele bygget	Ikke-bærende innervegger antatt utført i bindingsverk, ukjent oppbygging. Overflater i malt trepanel og veggfliser på badrom; Lokalisering malt trepanel er begge etasjer, veggfliser i badrom 1. etasje; Ukjent byggeår på panel, veggfliser antatt fra rehabilitering av bad i 2014; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	041-044	Ingen tiltak nødvendig.	-
244	Vinduer, dører, foldevegger	Innvendige vinduer	-	Ingen innvendige vindu	-	-	-	-	-	-
244	Vinduer, dører, foldevegger	Innvendige dører	1. og 2. etasje	Innvendige dører bestående av en kombinasjon av overflatebehandlede fyllingsdører, én innerdør med stort glassfelt utført med antatt blyinnfattede glassruter og én slett, overflatebehandlet dør i treutførelse; Lokalisering er tre innerdører i 1. etasje og tre innerdører i 2. etasje; Ukjent alder på innerdører, samtlige vurdert til å være eldre enn 2000-tallet; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	045-048	Ingen tiltak nødvendig.	-
246	Kledning og overflate	Kledning og overflate	1. og 2. etasje	Overflater på innvendige vegger bestående av overflatebehandlet trepanel, veggflis på badrom og bygningsplater; Lokalisering i både 1. og 2. etasje; Ukjent byggeår, veggflis opplyst til å være fra 2014; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	-	Ingen tiltak nødvendig.	-
25	Dekker									
251	Frittstående dekker	Dekke med antatt trebjelker	Mellom kjeller og 1. etasje	Frittstående dekke mellom kjeller og 1. etasje er overflatebehandlet, oppbygging er ikke mulig å fastslå basert på observasjoner under befaring. Bjelker er vurdert som trekonstruksjoner, der deler av disse er pusset med nettingarmering; Lokalisering er dekket mellom kjeller og 1. etasje; Ukjent byggeår; Observert tilstand er generelt god; Symptomer observert er noe avskalling på pusslag på ene bjelken. Ingen øvrige synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring. Årsak til symptomer er ukjent, deler av avskalling antas å skyldes mekanisk påkjenning. Med hensyn til at det kun er deler av bjelken som har puss, er konsekvens vurdert til å være av estetisk karakter; TG settes med hensyn til observert symptomer med tilhørende konsekvens.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	049-061	Ingen tiltak nødvendig.	-
251	Frittstående dekker	Dekke med antatt trebjelker	Mellom 1. og 2. etasje	Frittstående dekke mellom 1. og 2. etasje er bygget igjen med himling. Foruten én bjelke i stue som har opplegg på yttervegg og antatt skorstein har bygningsdelen begrenset inspeksjonsmuligheter. Eier opplyser om at nevnte bjelke ble montert etter at nåværende eier overtok i 2013/2014; Lokalisering er dekket mellom 1. og 2. etasje; Ukjent byggeår; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	062-067	Ingen tiltak nødvendig.	-
252	Gulv på grunn	Gulv på grunn	Kjeller	Gulv på grunn består av plasstøpt betonggulv med eldre malt overflate. Det er observert ett sluk på gulv, samt eldre rørgjennomføringer i gulv på grunn; Lokalisering er kjeller; Ukjent byggeår; Observert tilstand er generelt god; Symptomer observert er falmende overflatebehandling, eksponering av tilslag, korrosjon på rist over sluk og fuktmerker på betong. Årsak til symptomer på overflatebehandling er antatt å skyldes kombinasjon av forventet bruksslitasje og manglende vedlikehold. Årsak til fuktmerker kan være forenlig med tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Konsekvens av symptomer er redusert bestandighet og tetthet på betonggulv; TG settes med hensyn til observert bruksslitasje på overflatebehandling og fuktmerker.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	068-072	(1) Det anbefales ytterligere undersøkelser av årsak til fuktmerker i betonggulv før resterende tiltak gjennomføres. (2) Det anbefales ytterligere undersøkelser av slukets funksjonalitet. (3) det anbefales å fjerne løstsittende overflatebehandling og rengjøre overflaten før ny overflatebehandling; Lokalisering er i kjeller; Tiltak er å anse som ytterligere undersøkelser, vedlikehold og reparasjon; Anbefalt utført innen 2-5 år.	Nei
255	Gulvoverflate	Gulvoverflater	1. og 2. etasje	Gulvoverflater i kombinasjon av overflatebehandlet tregulv, gulvflis og parkett/laminat. Eier opplyser om at tregulv i stue jenvlig pusses og oljes. Eier opplyser om at gulvflis er fra 2014, gulv i inngangsparti ble lagt 2013/2014; Lokalisering tregulv og flis er i 1. etasje. Lokalisering parkett/laminat 2. etasje; Ukjent originalt byggeår på tregulv i stue og i 2. etasje; Observert tilstand er god; Symptomer observert er stedvis falmende overflatebehandling og noe flising i tregulv i stue. Det er også observert mindre forekomst av hull i en størrelse som kan være utflygningshull fra tidligere insektsskader, vurderes til å ikke være pågående insektsangrep. Årsak til symptomer er forventet bruksslitasje. Konsekvens av symptomer er økt slitasje av tregulv; TG settes med hensyn til den begrensede utbredelsen av symptomer.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	073-078	Ingen tiltak nødvendig.	-
256	Faste himlinger, overflatebehandl.	Faste himlinger, overflatebehandling	1. og 2. etasje	Faste himlinger bestående av panelbord, himlingsplater og bygningsplater; Lokalisering er underkant av etasjeskiller; Ukjent byggeår; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	079-083	Ingen tiltak nødvendig.	-
26	Yttertak									

261	Primærkonstruksjoner for yttertak	Primærkonstruksjon	Yttertak	Yttertakets primærkonstruksjon er i hovedsak innbygget. Ut fra observasjonsmulighetene vurderes primærkonstruksjonen til å være oppført som sperretak med overflatebehandlede hanebjelker. Yttertak er utført som saltak med ark. Ark har putttaform. Eier opplyser om at yttertak ble skiftet i 2013/2014 inklusiv undertak, og at det ble isolert nedover. Det opplyses om at det da ble oppdaget bærebjelker som hadde insektskader og det ble gjennomført forsterkning av bærebjelker; Byggeår på hanebjelker og skjult sperrekonstruksjon er ukjent; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	084-087	Ingen tiltak nødvendig.	-
262	Taktekking	Taktekking	Yttertak	Taktekking bestående av takstein i teglutførelse. Mønestein er i tilsvarende utførelse som resterende takstein. Det er montert tetteband i overgang pipe og takvindu. I overgang til vindski og kledning takark er det montert beslag. Det er også montert feiertrinn og snøfanger. Eier opplyser om at tekking inkludert undertak er skiftet i 2013/2014; Lokalisering yttertak; Byggeår opplyst til 2013/2014; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	088-095	Ingen tiltak nødvendig.	-
265	Gesimser, takrenner og nedløp	Takrenner og nedløp	Langvegger	Takrenner og nedløp i metallutførelse, det er montert løvsil i overgang takrenner og nedløpsrør; Lokalisering for takrenner og nedløpsrør er langvegger, samt ved takark; Alder på takrenner og nedløp er antatt fra rehabilitering av yttertak i 2013/2014; Observert tilstand er generelt god, foruten at det er observert manglende utkast på nedløpsrør; Konsekvens av manglende utkast er økt fuktbelastning på yttervegg og drenering; TG settes med hensyn til manglende utkast.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	096-099	Det anbefales montering av utkast på nedløpsrør; Lokalisering er nordlig og vestlig fasade; Tiltaket er å anse som en kombinasjon av reparasjon og forebygging; Anbefalt utført som strakstiltak.	Nei
265	Gesimser, takrenner og nedløp	Gesims	Langvegger	Gesims i overflatebehandlet treutførelse; Lokalisering for bygningsdelen er vestlig langvegg; Gesims ukjent alder; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	100-102	Ingen tiltak nødvendig.	-
266	Himling og innvendig overflate	Himling og innvendig overflate	Under primærkonstruksjon	Himling og innvendig overflate under primærkonstruksjon er utført med overflatebehandlet takpanel og bygningsplater; Lokalisering er i 2. etasje i underkant av yttertak; Ukjent byggeår, antatt fra rehabilitering av yttertak i 2013/2014; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	103-106	Ingen tiltak nødvendig.	-
27	Fast inventar									
271	Murte piper og ildsteder	Skorstein	Yttertak	Skorstein observert utført i murt teglstein. Det er observert feieluke i kjeller, ikke funksjonsprøvet. I 1. etasje er skorstein overflatebehandlet med puss, i 2. etasje er deler av teglpipen uten innkledning. Det er begrenset observasjonsmuligheter på skorsteinens teglstein. Utvendig er pipe pusset, påmontert beslag på toppen og overgangen til yttertak er utført med tetteband. Eier opplyser om at utvendig del av pipen ble rehabilitert og pusset etter 2023; Lokalisering yttertak; Ukjent byggeår på skorstein; Observert tilstand varierer fra god til dårlig. Utvendig del av skorstein er i god tilstand. Innvendige deler av skorstein som er tilgjengelig for inspeksjon er i god tilstand. Feieluke i kjeller er i dårlig tilstand. Symptomer observert er korrosjonsskader på feieluke, ingen øvrige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng. Årsak til korrosjonsskader er antatt å skyldes høy luftfuktighet i kjeller. Konsekvens er redusert funksjon og tetthet på feieluke; TG settes med hensyn til den sterke graden av symptomer på feieluke.	TG3	KG3	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	107-111	(1) Det anbefales kontroll av feieluken, gjennomført av feier før videre bruk. (2) Det anbefales utskiftning av feieluke; Lokalisering er kjeller; Tiltaket er å anse som reparasjon; Anbefalt utføres som strakstiltak.	Ja
271	Murte piper og ildsteder	Ildsted	1. etasje	Frittstående vedovn i stål med glassdør og bakmontert røykrør, stående på gulvplate. Eier opplyser om at vedovn ble skiftet etter at de overtak i 2013/2014 og at den er i bruk; Lokalisering stue 1. etasje; Byggeår opplyst om 2013/2014; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	112	Ingen tiltak nødvendig.	-
28	Trapper og balkonger, m.m.									
281	Innvendige trapper	Innvendige trapper	Mellom kjeller og 1. etasje	Trapp i overflatebehandlet trekonstruksjon. Utført som åpen trapp, trinnene har montert gulvbelegg med tilhørende trappeneseprofiler. Trappen er utført uten rekkverk eller håndløper. Trevangene står montert på betong i kjeller; Lokalisering er mellom kjeller og 1. etasje; Ukjent byggeår; Observert tilstand varierer fra god til dårlig. Trappen har et sikkerhetsnivå som avviker fra dagens krav, men dette er ikke vurdert å representere et avvik i tilstand ved bygningsdelen; Symptomer observert er to trinn med manglende trappeneseprofil, noe løst gulvbelegg og generelt slitasje på gulvbelegg. Årsak er antatt bruksslitasje over tid. Konsekvens er at det kan forekomme snublekanter og økt slitasje av trinn; TG settes med hensyn til observerte symptomer og tilhørende konsekvens.	TG2	KG2	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	113-115	Det anbefales utskiftning av gulvbelegg på trinn og montasje av nye trappeneser; Lokalisering er samtlige trinn i trapp mellom 1. og 2. etasje; Tiltaker er å anse som en kombinasjon av vedlikehold og reparasjon; Anbefalt utført som strakstiltak.	Nei
281	Innvendige trapper	Innvendige trapper	Mellom 1. etasje og 2. etasje	Trapp i overflatebehandlet trekonstruksjon. Ukjent innfesting i vegg, etasjeskille og gulv. Utført som lukket trapp, trinnene har mørk overflatebehandling, antatt lakkert eller oljet tre. Det er montert rekkverk med håndløper langs trappens åpne side. Mot veggside er trappen utført uten håndløper; Lokalisering er mellom 1. og 2. etasje; Ukjent byggeår; Observert tilstand er generelt god; Symptomer observert er slitasje på trinnenes overflatebehandling. Ingen øvrige synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng. Årsak til symptom er vurdert som forventet bruksslitasje. Konsekvens er primært av estetisk karakter, men vil på sikt øke slitasjen på trinnene; TG settes med hensyn til slitasje på overflatebehandling.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	116-119	Det anbefales fornyelse av overflatebehandlingen på trinnene. Eksisterende overflate bør rengjøres og eventuelt lett nedslipes før påføring av ny, egnet behandling; Lokalisering samtlige trinn i trapp mellom 1. og 2. etasje; Tiltak er å anse som vedlikehold; Anbefalt utført innen 3-6 år.	Nei
282	Utvendige trapper	Utvendige trapper	Vestlige og sørlig fasaderetning	Det er to utvendige trapper som er tilstøtende til Fjæregrenden 18 sin fasade. Trapp på vestlig fasade består av delvis naturstein med trinn utført i plasstøpt betong, her er det montert rekkverk i både overflatebehandlet trekonstruksjoner og metall på den åpne siden. Trapp på sørlig fasade består av plasstøpt betong utført uten rekkverk eller håndløper. Tomtegrenser på eiendomskart viser at utvendige trapper ikke er en del av Fjæregrenden 18 sin tomt og vurderes derfor kun for symptomer som kan vurderes å ha konsekvens for fasaden; Lokalisering er vestlig og sørlig fasaderetning; Ukjent byggeår; Observert tilstand er generelt god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	120-122	Ingen tiltak nødvendig.	-
284	Balkonger og verandaer	-	-	Bygningen er oppført uten balkong eller veranda	-	-	-	-	-	-
286	Baldakiner og skjermtak	-	-	Bygningen er oppført uten baldakin eller skjermtak	-	-	-	-	-	-
7-Utendørs										
72	Utendørs konstruksjoner									
721	Utendørs støttemurer og andre murer	Utvendig støttemur	Vestlig fasade	Natursteinsmur med plasstøpt betong over. I betong er det støpt inn stolpesko for montasje av utvendig gjerde; Lokalisering er vestlig fasade, tilknyttet utvendig terrasse mot Sjøgaten; Observert tilstand er akseptabel; Symptomer observert er vertikale sprekker og noe organisk vekst på betongstøp. Årsak til symptomer er antatt å skyldes kombinasjon av manglende vedlikehold og gjentagende fuktpåvirkning. Konsekvens av observerte symptomer vurderes å være redusert bestandighet og økt risiko for videre nedbrytning av konstruksjonen; TG settes med hensyn til observerte symptomer og tilhørende konsekvens.	TG2	KG2	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	123-125	Det anbefales å innhente murer for ytterligere undersøkelser og gjennomføring av reparasjonsarbeider. Vertikal sprekk i betong kan utbedres ved lokal gjenmørtling. Organisk vekst anbefales fjernet med egnet rengjøringsmiddel; Lokalisering er natusteinsmur vestlig fasade, tilknyttet utvendig terrasse mot Sjøgaten; Anbefalt tiltak er en kombinasjon av vedlikehold, reparasjon og ytterligere undersøkelser; Anbefalt utført innen 1-3 år.	Nei

722	Utendørs trapper, ramper, terrasser, platting i terreng	Utvendig terrasse	Sørlig fasade	Utvendig terrasse i konstruksjonstrevirke med påmontert terrassebord. Terrassebord er bygget helt inntil kledning på bolighusets nordøstlige gavifasade, overgang er utført uten beslag. Eier opplyser om at det ble etablert en duk/plate på utvendig areal før dagens terrasse ble bygget, da det var problemer med rotter. Det er ikke blitt observert rotter i etterkant av dette opplyses av eier; Lokalisering er sørlig fasade; Byggeår terrassebord er opplyst av eier til å være 2025; Observert tilstand er god. At overgang mellom ytterveggs kledning og terrassebord ikke er utført med beslag kan medføre økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner; Symptomer observert er noe organisk vekst på terrassebord. Årsak er antatt å skyldes kombinasjon av værslitasje, manglende vedlikehold og gjentakende fukt med tilhørende manglende uttørkning. Konsekvens er av estetisk karakter; Manglende beslag er registrert som en konstruktiv detalj, men det er ikke observert symptomer eller konsekvenser som kan relateres til forholdet. TG settes derfor på grunnlag av observerte symptomer og konsekvenser.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	126-130	Ingen tiltak nødvendig.	-
723	Utendørs skjermtak, leskur m.m. som henger sammen med bygning	-	-	Bygningen har ingen tilhørende bygninger utvendig.	-	-	-	-	-	-

Registreringsdato:	10.08.2026
Oppdragsnr:	52504678
Vedlegg:	-
Objekt / Bygningsnummer:	Sandviksbodene 63A / 139327071
Antall etasjer:	2
Byggeår:	Ukjent
BTA m², totalt:	Ukjent
Analysenivå:	Nivå 1
Firma/person:	Norconsult Norge AS / Arild Nesse Veseth

Tilstandsanalyse NS 16096:2012
Rapporteringsskjema iht. NS3451

Kode	TFM nr	Bygningsdel	Objektbeskrivelse / sted	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad	Konsekvensgrad	Konsekvenstype	Foto	Anbefalt tiltak	Strakstiltak?
2-BYGNING										
21	Grunn og fundamenter									
216	Direkte fundamentering	Direkte fundamentering	Hele bygget	Fundamentering kun delvis synlig gjennom kryperom under bygget. Synlige konstruksjoner består av kraftige trebjelker understøttet av trestolper og fundamentpunkter mot underliggende løsmasser. I tillegg er det observert betongringmur på deler av bygningen. Det er stedvis montert beslag i overgang klimaskjerm og betongringmur. I følge byggesaksdokumenter ble det i 1909 sendt inn søknad om å heve bygget med ny fundamentering; Ukjent byggeår på nåværende fundamentering; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	001-005	Ingen tiltak nødvendig.	-
217	Drenering	Drenering	Hele bygget	Drenering i ukjent utførelse. Ikke tilgjengelig for inspeksjon; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	-	Ingen tiltak nødvendig.	-
22	Bærende konstruksjoner									
222	Søylar	-	-	Ingen separate bærende søylar.	-	-	-	-	-	-
223	Bjelker	-	-	Ingen separate bærende bjelker.	-	-	-	-	-	-
226	Kledning og overflate	-	-	Ingen kledning og overflate på separate bærende konstruksjoner.	-	-	-	-	-	-
23	Yttervegger									
231	Bærende yttervegger	Bærende yttervegger	Hele bygget	Bærende yttervegger i trekonstruksjoner, begrenset inspeksjonsmuligheter. Det er observert reisverksvegg i hovedbyggets yttervegg i overgang nordlig taske. Yttervegg i sørlig taske stedvis observert til å være utført som stenderverk. Innvendig overflate på antatt bærende yttervegger er kombinasjon av trepanel, MDF-plater og andre bygningsplater. Resterende deler av bærende yttervegger er ikke tilgjengelig for inspeksjon og har derfor ukjent oppbygging. Grunnet begrensede inspeksjonsmuligheter er det ikke mulig å fastslå hvilke yttervegger som har bærende funksjon. Samtlige yttervegger er derfor medtatt under denne bygningsdelen; Lokalisering yttervegger i 1. og 2. etasje; Ukjent byggeår; Observert tilstand er varierende fra god til dårlig; Symptomer observert på deler av reisverk i antatt tidligere yttervegg er utflygningshull fra antatt treborende insekter, enkelte av disse hullene har spon som er lys. Observerte utflygningshull kan indikere tidligere eller pågående aktivitet fra treborende insekter. Observerte symptomer på bærende yttervegger i tasker er stenderverk med pågående råte- og fuktskader, ved fuktmåling er det vist vektprosent for fukt på over fibermetningspunkt 28%. Årsak til fukt- og råteskader på stenderverk i sørlig taske er utettheter i tekking lokalt, tatt med under "262 Taktekking". Konsekvens er redusert bestandighet og hurtigere nedbrytning med tilhørende redusert lastbærende evne; TG settes med hensyn til observerte symptomer med tilhørende konsekvens.	TG3	KG2	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	006-016	(1) Det anbefales ytterligere undersøkelser av hvorvidt insektsangrep er pågående eller tidligere ved bruk av fagekspertise innenfor insektsangrep. (2) Tiltak må sees i samråd med "262 Taktekking". Det anbefales utskiftning av råteskadet stenderverk og uttørkning av vått stenderverk. Det er viktig at det gjøres tilstrekkelig tildekking ved utskiftning av stenderverk og taktekking; Lokalisering tiltak (1) er ved overgang yttervegg til nordlig taske, bak luke ved sikringskap. Lokalisering tiltak (2) er sørlig taske, innvendig; Tiltak er å anse som kombinasjon av reparasjon og ytterligere undersøkelser; Anbefalt utføres som strakstiltak.	Ja
232	Ikke-bærende yttervegger	-	-	Samtlige yttervegger medtatt i "231 Bærende yttervegger".	-	-	-	-	-	-
233	Glassfasader	-	-	Sandviksbodene 63A er utført uten glassfasader.	-	-	-	-	-	-
234	Vinduer, dører, porter	Utvendig vindu	1. og 2. etasje	Utvendige vindu i treutførelse, stedvis overflatebehandlet og stedvis med utvendig beslag. Vinduene omfatter takvindu og sidehengslede vinduer som stedvis er utført med sprosser. Det er montert utvendig listverk rundt samtlige vindu, foruten takvindu; Lokalisering er 1. og 2. etasje; Observert produksjonsår på vindu er 1973, 1976 og 1982. Ikke observert produksjonsår på takvindu; Symptomer observert er organisk vekst og noe råteskader på utvendig listverk, falmende overflatebehandling, samt blæring og oppsprekking på innvendig karm og utforinger på takvindu. Ett av takvinduene er tilsynelatende punktert. Årsak til symptomer er antatt kombinasjon av bruks- og værslitasje over tid og manglende vedlikehold. Organisk vekst skyldes antagelig gjentagende oppfukting. Konsekvens av observerte symptomer er redusert bestandighet og redusert tetthet på klimaskjerm. Sistnevnte kan få konsekvenser for øvrige, tilstøtende bygningsdeler ved at det kommer inn fukt via utettheter i vinduer; TG settes med hensyn til observerte symptomer og at vinduer enda fremstår som å delvis ivareta funksjon.	TG2	KG2	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	017-031	Det anbefales utskiftning av samtlige utvendige vindu, samt utbedring av overflatebehandling på utvendig listverk tilknyttet dette. Det anbefales at nye vindu hensyntar bygningens kulturhistoriske verdi. Overflatebehandling anbefales å gjøres i samråd med tiltak under "235 Utvendig kledning og overflate"; Lokalisering er 1. og 2. etasje; Omfang er 17 vindu; Tiltak er å anse som en kombinasjon av reparasjon og utskiftning; Anbefalt utført innen 2-4 år.	Nei
234	Vinduer, dører, porter	Utvendige dører	1. etasje	Utvendige dører i antatt trekjerne, én med panelkledning og tre stykk med laminert overflate. Fremstår ikke som å være i daglig bruk som ytterdører da det innvendig er plassert objekter foran disse, og de er derfor ikke funksjonsprøvet; Lokalisering er 1. etasje; Ukjent byggeår på ytterdører; Observert tilstand er generelt dårlig, foruten på ytterdør med panelkledning som er i god tilstand; Symptomer observert er råteskader og lamineringsoverflate som løsner fra dørbladet. Årsak er antatt fuktskader over tid og dørene fremstår av å være av lav kvalitet. Konsekvens er redusert bestandighet på ytterdører og redusert tetthet på bygningens klimaskjerm; TG settes med hensyn til observerte symptomer og nåværende tilstand.	TG2	KG2	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	032-036	Det anbefales utskiftning av ytterdører med laminert overflate, da det på sikt kan gi skader også på tilstøtende bygningsdeler; Lokalisering er to stk ytterdører på østlig fasade og én ytterdør på nordlig fasade; Omfang er tre stk ytterdører; Tiltak er å anse som reparasjon; Anbefalt utført innen 2-4 år.	Nei

235	Utvendig kledning og overflate	Utvendig trekledning	1 og 2. etasje	Utvendig, liggende, trekledning som er overflatebehandlet. Kombinasjon av rektangulær kledning og staffpanel. På vestfasaden er nedre avslutning av trekledningen utført med beslag mot fundament/sokkel og utvendig terreng; Lokalisering trekledning er samtlige fasaderetninger; Observert tilstand varierer fra god til dårlig; Symptomer observert er blæring på overflatebehandling, organisk vekst, planter som vokser tett inntil kledningen, sporadiske råteskader på enkelte kledningsbord og skader på hjørnebord. Beslag i overgang yttervegg og sokkel/utvendig terreng fremstår som utført på fagmessig dårlig måte. På deler av østfasade er det også registrert flere lag med overflatebehandling gjennom lokale ujevnheter i overflaten. Årsak til blæring antas å skyldes fuktig treverk eller at det er flere lag med overflatebehandling som kan være uegnet i lag. Resterende symptomer antas å skyldes kombinasjon av manglende vedlikehold, værslitasje over tid og oppfuktnig med manglende uttørkning. TG settes med hensyn til observerte symptomer med tilhørende konsekvens.	TG2	KG2	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	037-046	(1) Det anbefales sporadisk utskiftning av kledningsbord som har råteskader. (2) Deretter anbefales det å fjerne eksisterende og påføre ny, egnet overflatebehandling på kledningsbord. (3) Det anbefales å fjerne plantevekst tett på kledning; Lokalisering tiltak (1) er vestlig fasade og hjørne mellom vestlig/nordlig fasade. Lokalisering tiltak (2) er kledning på alle fasaderetninger, inkl. vindski. Tiltak (3) vestlig fasade; Tiltak er å anse som en kombinasjon av reparasjon og vedlikehold; Anbefalt utført innen 1-3 år.	Nei
236	Innvendig overflate	-	-	Medtatt under bygningsdel 231 og 232.	-	-	-	-	-	-
24	Innervegger									
241	Bærende innervegger	Bærende innervegger	1. og 2. etasje	Bærende innervegger i ukjent oppbygging, antatt trekonstruksjoner. Overflater i trepanel, gips og strietapet. Grunnet begrenset inspeksjonsmuligheter kan det ikke entydig bestemmes hvilke innervegger som er bærende og samtlige er derfor medtatt under denne bygningsdelen. Tidligere yttervegg mellom taske og hovedbygg er medtatt under "231 Bærende yttervegger", til tross for at disse nå er å anse som innervegger; Lokalisering bærende innervegger i både 1. og 2. etasje; Ukjent byggeår; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	047-048	Ingen tiltak nødvendig.	-
242	Ikke-bærende innervegger	-	-	Grunnet begrenset inspeksjonsmuligheter er det ikke observert tydelige tegn på hvilke innvendige vegger som er bærende. Samtlige innervegger medtas derfor under "241 Bærende innervegger".	-	-	-	-	-	-
244	Vinduer, dører, foldevegger	Innerdør	1. og 2. etasje	Innvendige dører i antatt hul kjerne med laminert overflate. Dørbladene er både som slett utførelse og med glass; Lokalisering 1. og 2. etasje; Ukjent alder på innerdører; Observert tilstand er generelt god; Symptomer observert er bruksslitasje på dørblad og terskler. Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	049-053	Ingen tiltak nødvendig.	-
244	Vinduer, dører, foldevegger	Innvendig vindu	1. etasje	Innvendige vindu i korridor ved kontorarealer; Lokalisering 1. etasje; Observert produksjonsår 1983; Observert tilstand er generelt god, foruten ett vindu i dårlig tilstand; Observerte symptomer er ett vindu som har sprekke. Årsak antatt mekanisk påkjenning. Konsekvens er av estetisk karakter og det er ikke andre store sprekker på glasset for øvrig. Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng på øvrige innvendige vindu.	TG2	KG1	1.Personsikkerhet	054-055	Det anbefales utskiftning av glassfelt med sprekke; Lokalisering er innvendig vindu ved spiserom/kjøkken i 1. et.; Tiltak er å anse som reparasjon; Anbefalt utført som innen 1-3 år.	Nei
246	Kledning og overflate	Innvendige overflater	1. og 2. etasje	Overflater på innvendige vegger bestående av overflatebehandlet trepanel, gips- og strietapetserte bygningsplater; Lokalisering er 1. og 2. etasje; Ukjent byggeår; Observert tilstand er generelt god; Symptomer observert er noe sporadiske slitasjemerker på strie. Årsak er antatt forventet bruksslitasje. Konsekvens er av estetisk karakter; TG settes med hensyn til de observerte symptomenes begrensede konsekvens og omfang.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	056-060	Ingen tiltak nødvendig.	-
25	Dekker									
251	Frittstående dekker	Frittstående dekke	Mellom 1. og 2. etasje	Frittstående dekke mellom 1. og 2. etasje er bygget inn med himling. Oppbygging av dekkekonstruksjon er derav ikke mulig å fastslå basert på observasjoner under befarng. Det er registrert innkassinger i himlingen som antas å omslutte underliggende bjelker eller dragere; Lokalisering er etasjeskille mellom 1. og 2. etasje; Ukjent byggeår; Observert tilstand er god; Symptomer observert er noe knirkelyder ved trapperepos i 2. et. Årsak er antatt å skyldes aldersrelaterte bevegelser mellom underliggende konstruksjoner. Konsekvens med begrenset betydning. Ingen øvrige synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	061-063	Ingen tiltak nødvendig.	-
252	Gulv på grunn	Gulv på grunn	1. etasje	Gulv på grunn av ukjent oppbygging. Hovedbygg har delvis observasjon inn i krypkjeller. I ene tasken er det observert betongutførelse på gulv på grunn; Lokalisering 1. etasje; Ukjent byggeår; Svært begrensede observasjonsmuligheter, men basert på hva som er synlig er tilstanden vurdert som god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	064-065	Ingen tiltak nødvendig.	-
255	Gulvoverflate	Gulvoverflater	1. og 2. etasje	Gulvoverflater i kombinasjon av antatt laminat og gulvbelegg; Lokalisering er gulvbelegg på deler av 1. etasje. Antatt laminat er i 1. og 2. etasje; Ukjent byggeår; Observert tilstand på gulvoverflater varierer fra god til dårlig; Symptomer observert er stedvis mye misfarging og slitasje på gulvbelegg. Årsak er antatt bruksslitasje over tid. Konsekvens er redusert bestandighet på gulvoverflate, samt at symptomene er av en estetisk skjemmende karakter. Ingen øvrige synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng; TG settes med hensyn til graden av bruksslitasje.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	066-073	Det anbefales utskiftning av gulvbelegg med høy forekomst av bruksslitasje; Lokalisering er garderobe 1. et.; Tiltaket er å anse som vedlikehold; Anbefalt utføres innen 1-3 år.	Nei
256	Faste himlinger, overflatebehandl.	Himling underkant etasjeskille	1. etasje	Himling i underkant av etasjeskille mellom 1. og 2. et. er utført med trepanel, gipsplater og takplate; Lokalisering er i underkant av etasjeskille mellom 1. og 2. etasje; Ukjent byggeår; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	074-078	Ingen tiltak nødvendig.	-
26	Yttertak									
261	Primærkonstruksjoner for yttertak	Primærkonstruksjon	Yttertak	Yttertakets primærkonstruksjon er innbygget i sin helhet, foruten en mindre del på en av taskene som er utført med bjelkelag i konstruksjonstrevirke. Det ble ikke observert noen lofts luker under befarng. Yttertakets primærkonstruksjon er derfor av ukjent oppbygging for majoriteten av bygget. Yttertaket er utført som saltak. Innvendig side av yttertakets primærkonstruksjon er beskrevet under "266 Himling og innvendig overflate"; Lokalisering hovedbygg og tasker; Ukjent byggeår; Observert tilstand er generelt god, foruten takbjelker på deler av taske som er medtatt under "231 Bærende yttervegger" og "262 Taktekking". Det understrekes den begrensede inspeksjonsmuligheten på bygningsdelen; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	079-083	Tiltak medtatt under "231 Bærende yttervegger" og "262 Taktekking".	-
262	Taktekking	Tekking, takstein	Hovedbygget	Taktekking bestående av takstein i antatt betongutførelse, som dobbeltkrum. Mønststein i tilsvarende utførelse som resterende takstein. Det er montert tettebånd i overgang takvindu og øvrig taktekking. I overgang vindski er det ikke montert beslag; Lokalisering er yttertak hovedbygg; Ukjent byggeår; Observert tilstand er moderat. Symptomer observert er stedvis svært mye organisk vekst på takstein, særlig på nordlig side. Årsak er kombinasjon av hyppig oppfukning og manglende vedlikehold i form av å fjerne organisk vekst. Konsekvens er økt fuktbelastning og redusert bestandighet på takstein; TG settes med hensyn til observerte symptomer.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	084-087	Anbefales at organisk vekst på takstein fjernes, deretter med påfølgende kontroll av skader på takstein; Lokalisering yttertak tekket med betongtakstein; Tiltak er å anse som vedlikehold; Anbefalt utføres om 1-3 år.	Nei
262	Taktekking	Tekking, takplater	Tasker	Taktekking bestående av takplater i antatt aluminium- eller stålutførelse. I overgang yttertak fra hovedbygg til tasker er det tilsynelatende et beslag. Overgang til vindski utført uten beslag; Lokalisering er tasker på nordlig og sørlig fasaderetning; Ukjent byggeår; Observert tilstand er dårlig; Symptomer observert er falmende overflatebehandling, organisk vekst og utettheter som har pågående lekkasje inn i deler av sørlig taske. Det er ikke observert pågående lekkasjer i nordlig taske. Årsak til symptomer antatt å skyldes manglende vedlikehold, og utettheter skyldes skader på takplater. Konsekvens er at tekkingen stedvis har manglende funksjon og at klimaskjermen derfor er utett; TG settes med hensyn til kombinasjon av observerte symptomer med tilhørende konsekvens.	TG3	KG2	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	088-094	(1) Det anbefales ytterligere undersøkelser over panelhimling i nordlig taske, for å kontrollere for om det er pågående lekkasjer over. (2) Det anbefales utskiftning av takplater med tilhørende trekonstruksjoner i sørlig taske; Lokalisering for tiltak (1) er nordlig taske, lokalisering for tiltak (2) er i sørlig taske; Tiltak er å anse som kombinasjon av reparasjon og forebyggende vedlikehold; Anbefalt utføres som strakstiltak. Anbefales utført i samråd med "231 Bærende yttervegger".	Ja
262	Taktekking	Beslag	Sørlig taske	Takfotbeslag i metallutførelse i overgang takplate og takrenne på deler av konstruksjonen. Kun delvis tilgjengelig for inspeksjon; Lokalisering er sørlig taske; Ukjent byggeår; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befarng.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	095	Ingen tiltak nødvendig.	-

265	Gesimser, takrenner og nedløp	Takrenner og nedløp	Langvegger	Takrenner og nedløp i primært plastutførelse; Lokalisering er langvegger og skjermtak for inngangsparti; Ukjent byggeår; Observert tilstand er dårlig; Symptomer observert er plantevekst i én takrenne, manglende fall og løs innfestning av takrenner, samt ett nedløpsrør som har sprekker. Årsak til symptomer er antatt kombinasjon av manglende vedlikehold i form av rensk av takrenner, dårlig utførelse av montasje takrenner og mekanisk påkjenning på nedløp med sprekker. Konsekvens er at takrenner og nedløp har redusert funksjon, som medfører økt fuktbelastning på bygningens klimaskjerm; TG settes med hensyn til den generelle tilstanden på takrenner og nedløp.	TG3	KG3	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	096-105	Det anbefales fullstendig utskiftning av takrenner og nedløpsrør; Lokalisering er Ja langvegger og skjermtak; Tiltaket er å anse som reparasjon; Anbefalt utført som strakstiltak.	
265	Gesimser, takrenner og nedløp	Gesims	Langvegger	Gesims i overflatebehandlet treutførelse; Lokalisering for bygningsdelen er langvegger; Gesims ukjent alder; Observert tilstand er god. Tilstand vedrørende takrenner og nedløp er medtatt under "265"; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	106-109	Ingen tiltak nødvendig.	-
266	Himling og innvendig overflate	Himling underkant yttertak	2. et.	Himling i underkant av primærkonstruksjon for yttertak i kombinasjon av trepanel og bygningsplater. Yttertakets primærkonstruksjon er tildekket i sin helhet med denne himlingen; Lokalisering er i underkant av primærkonstruksjon for yttertak; Ukjent byggeår; Observert tilstand er god; Ingen synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	110-112	Ingen tiltak nødvendig.	-
27	Fast inventar									
271	Murte piper og ildsteder	-	-	Sandviksbodene 63A er utført uten skorstein.	-	-	-	-	-	-
28	Trapper og balkonger, m.m.									
281	Innvendige trapper	Innvendige trapp	Mellom 1. og 2. etasje	Trapp i overflatebehandlet trekonstruksjon. Utført som åpen trapp, trinnene har montert gulvbelegg med tilhørende trappeneseprofiler. Trapp er utført med spillerekkverk og håndløper. Rekkverk på repos har en høyde på 90cm; Lokalisering er mellom 1. og 2. etasje; Ukjent byggeår; Observert tilstand er god; Symptomer observert er forventet bruksslitasje. Ingen øvrige synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring.	TG1	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	113-118	Ingen tiltak nødvendig.	-
282	Utvendige trapper	Utvendig trapp	Ved skjermtak	Utvendig trapp i trekonstruksjoner, med rekkverk og håndløper. Trinn bestående av terrassebord. Det er lagt en løper/teppe fra ytterdør og over trinn; Lokalisering er tilknyttet skjermtak nordlig fasaderetning; Ukjent byggeår; Observert tilstand er generelt god, foruten at det er lagt løper/teppe over terrassebord som forhindrer uttørkning av terrassebord; Råteskadet stender er medtatt under "285 Baldakiner og skjermtak". Ingen øvrige synlige symptomer på betydelige skader eller funksjonssvikt avdekket ved befaring. Konsekvens av at det ligger en løper/teppe på trinn er redusert bestandighet på trinn som følge av redusert uttørkning av trekonstruksjoner; TG settes med hensyn til tilhørende konsekvens fra løper/teppe.	TG2	KG1	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	-	Det anbefales å fjerne løper/teppe fra trinn; Lokalisering utvendig trapp ved skjermtak nordlig fasaderetning; Tiltak er anse som av forebyggende karakter; Anbefalt utført innen 1-3 år.	Nei
284	Balkonger og verandaer	-	-	Sandviksbodene 63A er utført uten balkong eller veranda.	-	-	-	-	-	-
286	Baldakiner og skjermtak	Skjermtak	Inngangsparti	Skjermtak over inngangsparti, utført som trekonstruksjon med taktekking av bølgeprofilerte plater og understøttende søyler; Loaklisering er ved inngangsparti, nordlig fasaderetning; Ukjent byggeår; Observert tilstand er dårlig; Symptomer observert er skader på beslag mellom takplater og trekonstruksjoner, råteskader på én stender, skadet takrenne og glippe mellom skjot på takplater. Takrenne er medtatt under "265". Årsak til skader på beslag er antatt mekanisk skade, råteskade på stender antatt skyldes manglende uttørkning etter fuktbelastning. Årsak til glippe i skjot er antatt mangelfull utførelse eller mekanisk skade. Konsekvens av alle symptomer er redusert bestandighet på bygningsdelen. Stender med råteskader vurderes til å ha begrenset lastbærende funksjon; TG settes med hensyn til at deler av bygningsdelen har redusert funksjon.	TG3	KG2	5. Kulturminner – (Faren for tap av kulturminner)	119-124	Det anbefales utbedring av skjermtak i form av utskiftning av skadet beslag, utbedring av skjot mellom takplater og utskiftning av råteskadet stender; Lokalisering er skjermtak nordlig fasaderetning; Tiltak er å anse som reparasjon; Anbefalt utføres som strakstiltak.	Ja
7-Utendørs										
72	Utendørs konstruksjoner									
721	Utendørs støttemurer og andre murer	-	-	Ingen utendørs støttemur eller andre murer i direkte tilknytning til Sandviksbodene 63A.	-	-	-	-	-	-
722	Utendørs trapper, ramper, terrasser, platting i terreng	-	-	Ingen utendørs trapper, terrasser, platting i terreng i direkte tilknytning til Sandviksbodene 63A.	-	-	-	-	-	-
723	Utendørs skjermtak, leskur m.m. som henger sammen med bygning	-	-	Skjermtak og tasker er medtatt under øvrige bygningsdeler. Ingen andre relevante konstruksjoner.	-	-	-	-	-	-