

Stiftsgården rehabilitering av fasade

# Bygningsmessig beskrivelse utbedring

## Maling utvendig kledning

Sist revidert 12.03.2026 js



Bygningsvern AS



**agraff**  
ARKITEKTUR

Fritt Spenn AS

# Innholdsfortegnelse

<b>Bakgrunn og oppdragsavgrensing .....</b>	<b>3</b>
<i>Tømrer-/ snekkerarbeider.....</i>	<i>Feil! Bokmerke er ikke definert.</i>
<i>Malerarbeider .....</i>	<i>Feil! Bokmerke er ikke definert.</i>
<i>Vindusarbeider .....</i>	<i>Feil! Bokmerke er ikke definert.</i>
<b>Generelt .....</b>	<b>3</b>
Hvilken del av fasade som skal behandles .....	3
Beskrivelse av entreprise- og kontraktsform .....	3
Beskrivelsens form.....	3
Generelle krav til arbeidet.....	3
Antikvariske krav .....	4
Framdriftsplan .....	4
Framgangsmåte ved endringsmeldinger .....	4
<b>Beskrivelse.....</b>	<b>5</b>
<i>0 Felleskostnader.....</i>	<i>5</i>
01 Rigg og drift .....	5
01.1 Generelt .....	5
01.2 Planlegging og administrasjon .....	5
01.3 SHA og sikkerhet.....	5
01.4 Stillas, adkomst og værbeskyttelse .....	5
01.5 Riggplass, brakker og verksted .....	6
01.6 Midlertidig sikring og tetting.....	6
01.7 Håndtering av demonterte bygningsdeler .....	6
01.8 Beskyttelse av antikvariske verdier .....	7
01.9 Drift under pågående bruk .....	7
01.10 Klima og materialforhold .....	7
01.11 Miljø og avfall.....	7
01.12 Avvikling av byggeplass.....	7
2 Bygning .....	9
23 Yttervegger .....	9
235 Utvendig kledning og overflate .....	9
2354 Gesims .....	11
<b>Prissammendrag.....</b>	<b>12</b>

# Bakgrunn og oppdragsavgrensing

Stiftsgården ble oppført i 1774-78 og står foran sitt 250-årsjubileum i 2028. Stiftsgården står nå foran et mindre vedlikeholdsarbeid på hovedhusets fasader mot øst, sør og nord, samt sørfløyens fasader. Hensikten med det beskrevne arbeidet er at bygningsanlegget ikke skal presentere seg som dårlig vedlikeholdt til jubileet.

Så langt det er undersøkt, later bygningen til å være i god stand når det gjelder treteknisk kvalitet. I den opprinnelige utførelsen er både materialer og håndverksutførelse av usedvanlig god kvalitet, og det er konstatert svært lite råtne. Bygningen har betydelige deformasjoner, som i hovedsak er gamle setninger og bevegelser og etterfølgende konsekvenser av disse, og dette blir ikke utbedret i vedlikeholdsprosjektet. En del eldre reparasjoner som er dårlig utført, som blikk- og bly-reparasjoner som tildekker skader i overflatene, og en del panel og detaljer som er ute av posisjon og ikke tetter overflatene som forutsatt, vurderes som bygningsteknisk uheldig, men forutsettes ikke utbedret i vedlikeholdsprosjektet. Ellers males vegger og detaljer som beskrevet, og utvalgte vinduer restaureres, mens de fleste kun vedlikeholdes i henhold til beskrivelsen.

Vedlikeholdsarbeidet er inndelt i tre beskrivelser, etter fag:

*Tømrer-/ snekkerarbeider*, som primært består av reparasjon av utvendige overflater som ikke inngår i vindusarbeidene, innen et referansefelt på østfasade. I tillegg inngår noe arbeid på utvendige dører samt enkelte innvendige varevinduer.

*Malararbeider*, som dels består av grundig forarbeid og oppmaling av referansefeltet på østfasade, dels av nødvendig flikk og stedvis utbedring av øvrige utvendige fasadeflater, over grunnmur og opp til gesims.

*Vindusarbeider* som dels består av totalrehabilitering av enkelte utvalgte vinduer (inkludert 4 vinduer i referansefeltet), dels å bringe luftevinduene i funksjon igjen, samt noen spesifiserte utbedringer på enkelte vinduer.

## Generelt

### Hvilken del av fasade som skal behandles

Beskrivelsen gjelder malerarbeider på utvendig overflate av tre på fasade på hovedhus og sørfløy av Stiftsgården, samt noe flekking på nordfløy mot sør. Arbeidene inkluderer utvendig omramming av vinduer, dører og porter, samt gesims og strekkfiskasser. Arbeidene inkluderer imidlertid ikke vinduskarmer og rammer, dør- og portblad samt grunnmur og trapper.

### Beskrivelse av entreprise- og kontraktsform

Arbeidene utføres som byggherrestyrt entreprise innen rammeavtale med Statsbygg.

### Beskrivelsens form

Beskrivelsen er utformet som en funksjonsbeskrivelse, der forutsatt forarbeid, materialbruk og spesielle hensyn er beskrevet sammen med krav til ferdig overflate. Entreprenør skal selv beregne mengder.

### Generelle krav til arbeidet

Alt arbeid utføres sikkert, og i henhold til denne beskrivelsen, og produsenter av produktenes spesifikasjon. Dette gjelder ikke minst i forhold til fare for blyforgiftning, samt krav til temperatur

og fuktighet. Merk at dette begrenser tidsperioden på året der arbeidene kan utføres. Det skal ikke benyttes andre produkttyper enn de som er spesifisert i beskrivelsen.

I den grad det skal benyttes varme må alle krav til varme arbeider tilfredsstilles. Dette inkluderer temperaturgrenser for frigjøring av blydamp, krav om slökkemidler, brannvakt, samt at alle som utfører slikt arbeid skal ha dokumentert ferskt og relevant kurs i varme arbeider.

### **Antikvariske krav**

Stiftsgården er unikt og viktig nasjonalt kulturminne og er å betrakte som fredet etter Kulturminneloven. Denne beskrivelsen er utført for Statsbygg, som juridisk forvalter av bygningsanlegget, og godkjent av Riksantikvaren, som antikvarisk myndighet, og det skal ikke avvikes fra denne. Dersom utførende håndverker vurderer punkter i beskrivelsen som uhensiktsmessig eller uheldig tas dette opp med prosjektleder. Utførelse stanses til beslutning om eventuell revisjon av beskrivelsen er tatt, og bekreftet skriftlig fra prosjektleder. Generelt gjelder at det så langt mulig unngås å gjøre inngrep i eksisterende bygningsdeler. Nye deler tilpasses eksisterende, ikke omvendt.

### **Framdriftsplan**

Arbeidene forutsettes startet våren 2026. Ferdigstilling av alle arbeider som inngår i denne beskrivelsen skal være utført innen høsten 2026. Entreprenør skal i prosjektets oppstart utarbeide en detaljert framdriftsplan som skal legges fram for oppdragsgiver for godkjenning.

### **Framgangsmåte ved endringsmeldinger**

Eventuelle endringer skal presenteres oppdragsgiver for godkjenning i hht Statsbyggs rutiner.

# Beskrivelse

## 0 Felleskostnader

### 01 Rigg og drift

#### 01.1 Generelt

Entreprenør skal inkludere alle kostnader til etablering, drift og avvikling av byggeplass.

Arbeidene skal gjennomføres slik at:

- Bygningens antikvariske verdier ikke påføres skade
- Bygningen til enhver tid er forsvarlig sikret og tett
- Bygningens daglige bruk kan opprettholdes
- Krav fra Statsbygg og relevante myndigheter overholdes

Stiftsgården er fredet etter kulturminneloven. Utførelse skal skje med særskilt aktsomhet og med høy håndverksmessig kvalitet. Entreprenør er ansvarlig for at alle tiltak planlegges og gjennomføres slik at irreversibel skade unngås.

#### 01.2 Planlegging og administrasjon

Før oppstart skal entreprenør utarbeide:

- Framdriftsplan
- SHA-plan tilpasset prosjektets risikoforhold
- Plan for demontering, mellomlagring og remontering av bygningsdeler
- Plan for midlertidig lukking og sikring av åpninger

Planene skal dokumentere hvordan:

- Byggets tetthet og sikkerhet opprettholdes i hele perioden
- Arbeidene samordnes med øvrige entrepriser
- Hensyn til byggets bruk ivaretas (inkl tilpasning til hoffets bruk av bygningen)

Entreprenør har ansvar for nødvendig koordinering mot øvrige entreprenører og Statsbyggs driftspersonell.

#### 01.3 SHA og sikkerhet

Entreprenør er ansvarlig for at arbeidene gjennomføres i samsvar med byggherreforskriften og egen SHA-plan.

Det skal spesielt ivaretas:

- Sikkerhet ved arbeid i høyden
- Sikring mot fallende gjenstander
- Brannforebyggende tiltak ved varme arbeider
- Beskyttelse av publikum og brukere av bygget

Ved bruk av varme arbeider skal forskriftsmessige tiltak etableres, inkludert brannvakt og tilgjengelige slukkemidler.

Entreprenør skal etterkomme eventuelle sikkerhetsrutiner knyttet til bygningens bruk.

#### 01.4 Stillas, adkomst og værbeskyttelse

Byggherre vil holde stillas for arbeider på referansefelt på østfasade. Dette stillaset skal stilles til rådighet for bruk også til vindusarbeider og tømrerarbeider på denne delen av fasaden. Entreprenøren må inkludere nødvendig samordning med disse fagene for å sikre at slik sambruk er mulig.

Entreprenør skal ut over dette etablere nødvendige tiltak for sikker og forsvarlig adkomst til arbeidsområdene. Lift, stillas i nødvendig omfang og/eller eventuelle andre midlertidige konstruksjoner skal:

Entreprenør skal etablere nødvendige tiltak for sikker og forsvarlig adkomst til arbeidsområdene. Lift, stillas i nødvendig omfang og/eller eventuelle andre midlertidige konstruksjoner skal:

- Ikke medføre skade på historiske bygningsdeler
- Ikke påføre unødig belastning på gesims, panel, listverk eller grunnmur
- Sikre trygg utførelse av arbeidene
- Ivareta sikkerhet for publikum og brukere

Entreprenør skal sørge for nødvendig vær- og klimabeskyttelse slik at:

- Bygget ikke utsettes for nedbør eller fuktskader
- Arbeidene kan utføres i henhold til materialprodusentenes krav
- Forsvarlig herding av linoljeprodukter og kitting sikres

### **01.5 Riggplass, brakker og verksted**

Entreprenør skal etablere og drifte nødvendig rigg for gjennomføring av arbeidene. Det forutsettes at dette kan plasseres i gårdsrom, uten behov for leie av gategrunn.

Dette omfatter blant annet:

- Riggplass etter avtale med byggherre
- Eventuelle brakker for mannskap
- Lager for materialer
- Egnet verksted- og mellomlagringsløsning for demonterte bygningsdeler
- Nødvendig strøm- og energiforsyning

Rigg og plassering skal planlegges slik at:

- Bygningens daglige bruk ikke unødig hindres
- Historiske utearealer og overflater ikke skades
- Transport og håndtering skjer kontrollert og sikkert

Demonterte vindusrammer og beslag skal lagres i tørt og temperert miljø, egnet for behandling med linoljeprodukter og tradisjonell kitting.

Riggområdet skal holdes ryddig og sikkert i hele byggeperioden, og tilbakeleveres i opprinnelig stand ved avslutning. Entreprenør må påregne begrenset tilgjengelig riggareal og tilpasse logistikk og etablering i samråd med byggherre.

### **01.6 Midlertidig sikring og tetting**

Ved demontering av vinduer og andre bygningsdeler skal åpninger sikres midlertidig.

Midlertidige løsninger skal:

- Være regntette
- Være vindstabile
- Ivareta byggets sikkerhet mot inntrenging
- Ikke påføre skade eller permanente spor

Entreprenør er ansvarlig for byggets tetthet, sikkerhet og stabilitet i hele perioden arbeidet pågår.

### **01.7 Håndtering av demonterte bygningsdeler**

Demonterte vindusrammer, beslag og øvrige bygningsdeler skal:

- Fotodokumenteres før demontering

- Merkes systematisk
- Transporteres og lagres forsvarlig
- Oppbevares tørt og beskyttet mot deformasjon og fuktopptak

Lagrings- og verkstedforhold skal være egnet for tradisjonelle materialer som tre, glass, linolje og kitt.

Entreprenør er ansvarlig for at opprinnelige deler ikke forringes under mellomlagring.

### **01.8 Beskyttelse av antikvariske verdier**

Entreprenør skal etablere nødvendige tiltak for å beskytte tilgrensende historiske overflater og detaljer.

Tiltakene skal sikre at:

- Ornamentikk, listverk og panel ikke skades
- Naturstein og grunnmur ikke påføres mekanisk eller kjemisk skade
- Malte flater ikke utsettes for utilsiktet påvirkning

Festeanordninger, tildekking og tekniske løsninger skal velges slik at de ikke etterlater permanente merker.

### **01.9 Drift under pågående bruk**

Bygningen er i bruk under hele gjennomføringen.

Entreprenør skal planlegge arbeidene slik at:

- Byggets drift kan opprettholdes så godt som mulig under hele anleggsperioden
- Støy og forstyrrelser for daglig bruk begrenses og tidspunkt for støyende arbeider koordineres med byggets brukere
- Sikker ferdsel ivaretas

Ved arbeidets slutt hver dag skal bygningen være lukket, sikret og i forsvarlig stand.

### **01.10 Klima og materialforhold**

Arbeidene omfatter tradisjonelle materialer med særlige krav til temperatur og luftfuktighet.

Entreprenør skal planlegge gjennomføringen slik at:

- Produsentkrav til påføring og herding overholdes
- Arbeidene ikke utføres under forhold som kan redusere kvalitet eller levetid
- Eventuelle midlertidige klimatiske tiltak gjennomføres på brannsikker måte

### **01.11 Miljø og avfall**

Entreprenør skal etablere rutiner for:

- Sortering og dokumentasjon av avfall
- Forsvarlig håndtering av farlig avfall
- Levering til godkjent mottak
- Konteinere og eventuell leie av gategrunn

Det skal tas høyde for at eldre malingslag kan inneholde miljøskadelige stoffer.

Transport og logistikk skal planlegges slik at unødig belastning på omgivelsene reduseres.

### **01.12 Avvikling av byggeplass**

Ved avslutning skal entreprenør:

- Fjerne stillas og midlertidige konstruksjoner
- Fjerne tildekking og rigg
- Rengjøre berørte områder
- Utbedre eventuelle skader

Riggplass og berørte uteområder skal tilbakeleveres i samme stand som før oppstart.



## 2 Bygning

### 23 Yttervegger

#### 235 Utvendig kledning og overflate

##### Referansefelt full malerbehandling

###### *Plassering:*

Fra og med pilaster A og til og med pilaster B på tegning nr 08. Referansefeltet gjelder i full høyde av trekledninga, fra og med nedre vassbrett til og med underkant gesims, som vist i tegning.

###### *Type:*

Profilert tømmermannspanel der bordene er prinsipielt like – en flat staff med ett trinn – ofte kalt Trondheims-panel. Panelet har likevel varierende tykkelser og bredder, med flere forskjellige bredder og dybder av profiler, noe som forutsettes bevart og videreført bord for bord ved reparasjon.

Profilerte vindusomramminger, med kraftige over- og understykker.

Innkassede strekkfisker og novkasser utformet som pilastre.

Gesims som på denne siden av bygningen er bygget om til en innkledning rundt takrenne, og ikke en beslått tretakrenne, som opprinnelig.

###### *Tilstand:*

Malingsfilmen er i hovedsak i tidlig fase av krittning. Det er stedvis slitasje inn til treverk, særlig på horisontale elementer, men malingen sitter ellers godt, og filmen er i all hovedsak i god stand. Med unntak av hovedhusets vegger mot sør og vest er det til dels tykke malingslag på alle treoverflater. Disse består trolig av tynne blyholdige linoljemalingslag innerst, og tykkere alkydholdige malingslag under ytre film, som skal være en ren linoljemaling uten bly. Det er også benyttet linoljekitt til å skjule ujevnheter og sprekker, og i nyere tid også fugemasser av akryl, og muligens også silikon.

###### *Behandling:*

**Referansefelt** forbehandles og males opp til full dekking og glans etter følgende metode:

Malingen fjernes inn til bart treverk med IR-lampe beregnet for å fjerne blyholdig maling. Ref. temperaturgrenser for frigjøring av blydamp. Det benyttes skrapes som er lette å slipe, og som kan formslipes slik at ikke profiler skades. Det skrapes med skarp skrape og lett hånd, og alt som skrapes av samles opp. Se «Krav til avfallshåndtering». Det skrapes *med* fibrene, og det unngås å skrape på overflaten av spikerhoder og eventuelle andre jernoverflater. Her kan en messingbørste eller annet egnet verktøy som ikke skaper opp metallet benyttes mens malingsfilmen er myk etter varmebehandling, for å fjerne det som ikke følger med når omkringliggende maling fjernes. Kitt fjernes i den grad det blir mykt, og er enkelt å fjerne. Alle fugemasser må fjernes fullstendig, også mellom over- og underbord, og ellers i sprekker og mellomrom. Områder som er værslitt, og har løse fibre («fliskritting») kan pusses lett i linolje, for hånd med sandpapir med egnet grovhet – 40-80. Også her må det unngås å pusse på metalloverflate. Deretter vaskes veggen, som beskrevet under «Øvrig kledning». Etter tørk vurderes om det finnes svært utvasket og tørt treverk som har behov for å regenereres med kokt linolje. I så fall påføres dette vått-i-vått til sugingen

avtar, og så tørkes det rent for overskytende olje. Obs! Linolje må ikke få hinne seg, og tørke på overflaten. Sannsynligvis er dette ikke aktuelt i referansefeltet, annet enn muligens for de nedre deler av veggen – som vasshulle og svillebrett.

Når all maling er fjernet vurderes behov for utbedring, som lusing/ liming eller andre reparasjoner og justering av bord som ikke er i posisjon sideveis eller ut/ inn.

Dette utføres av tømrrer på rammeavtale, og det sjekkes samtidig av tømrrer om det finnes svilleråte i forbindelse med terrassen. Om slikt finnes utbedres dette etter avtale på stedet, bekreftet skriftlig før igangsetting.

Samtidig settes vindusrammer og karmen i stand av egen entreprenør. Rammer demonteres og bringes til verksted, mens karmene settes i stand på stedet.

Arbeidene koordineres mellom aktørene, og stillas nyttiggjøres av både maler, tømrrer og vindushåndverker. Her er det viktig at stillashøyder koordineres mellom alle aktører.

Etter at eventuell oljebehandling har fått herde ei uke, og tømrrerarbeidene er utført, males 1. strøk, som får herde 3 – 5 dager avhengig av forholdene. Så pusses hele veggen lett for hånd med sandpapir med egnet grovhet – 60-100, for å fjerne fiberreisning. Det unngås å pusse på metalloverflate. Etter pussing tørkes det grundig støv av veggen med minst mulig bruk av vann. Etter tørk påføres 2. og 3. strøk med tilstrekkelig herding mellom strøkene. Det er vanskelig å forutse hvor mye panel og omramninger suger, og om nødvendig for dekking og glans påføres et fjerde strøk.

Pris: \_\_\_\_\_

Mengde: ca xx m2

Kostnad: \_\_\_\_\_

### Øvrig kledning:

Prosjektet begrenses ellers til vasking av alle utvendige overflater, stedvis skraping, flekking, lett våtsliping av overganger for hånd, kitting ved behov, og et flekkestrøk til. Det gjøres heller ikke arbeid ut over dette på dører og vinduer i vedlikeholdsprosjektet, bortsett fra på referansefeltet.

Takrenner renskes og spyles, vegg for vegg. Deretter vaskes veggfelt for veggfelt fra gesims til vasshulle med fasadekost og bøtte med varmt vann og egnet vaskemiddel. Det spyles av feltet med lavt trykk og begrenset vannmengde, og kun ovenfra og nedover, ikke på tvers av panelet. Dette for å unngå unødig oppfukning av tømmeret, og mellom bordene. Etter tilstrekkelig tørk skraper kun løs maling, og overganger mellom fast maling og bart treverk pusses lett med sandpapir for hånd med egnet grovhet – 40 – 80, for å jevne overgangen noe. Det unngås å pusse unødig på ubehandlet treverk, og overhodet ikke på metalloverflater som spiker, beslag og blikkbøter. Etter pussing tørkes det grundig støv av områder med bart treverk, for å klargjøre for flekking. Så males 1. strøk på de renskrapede områdene, og så langt ut på omkringliggende film som det er pusset med sandpapir. Malingen får herde 3 – 5 dager avhengig av forholdene. Så pusses all flekking lett for hånd med sandpapir med egnet grovhet – 60-100, for å fjerne fiberreisning. Det unngås å pusse på

metalloverflater. Etter pussing tørkes det grundig støv av veggen igjen, og etter tørk påføres 2. strøk, og dette anses som tilstrekkelig, selv om glansen skulle variere noe.

Timepris: \_\_\_\_\_

Anslag omfang timer: \_\_\_\_\_

Kostnad: \_\_\_\_\_

## **2354 Gesims**

### ***Plassering:***

På feltet markert på tegning nr. ..... på fasade mot vest, der det er lokalisert skade.

### ***Tilstand:***

Gesimsen er i hovedsak besiktiget fra undersiden, da det lå snø i rennekassa på befaringsstidspunktet. Vi har registrert et råteangrepet område i nordre halvdel av vestfasaden, men ellers er det ikke registrert råte. Dette kan likevel finnes, og avsløres når overflaten skrapes.

Gesimsen på Stiftsgården er ei såkalt karnissrenne (på trøndersk *kannisrenne*), og opprinnelig var denne laget av en stor boks – altså en tilnærmet kvadratisk tilhugget treprofil – som det så var hugget ut en halvsirkelformet renne i, med fall mot nedløpspunkter - ei stor takrenne i tre. Disse var vanligvis tjæret eller beket, og nedløpene var i sink, med en rund nedfelt krave med et påloddet rør som tappstykke. Omkring midten av 1800-tallet ble det som en del av brannregimet i byen påbudt å fore takrennene med blikk som en beskyttelse mot antennelse fra gnister. Fortsatt er mye av den originale rennekassa i behold, og den skal bevares så langt mulig, også med detaljene som nevnt over.

### ***Behandling:***

Etter utbedring av gesims (tømrerarbeider) gjøres nødvendig grunnarbeid i overgang mellom nye og eldre deler etter samme framgangsmåte som arbeid på kledning. Deretter males nye og tilstøtende deler til full dekning og glans.

# Prissammendrag

Alle priser eks mva

## 0 Felleskostnader

01 Rigg og drift:

kr \_\_\_\_\_

## 2 Bygning

23 Yttervegger

*235 Utvendig kledning og overflate*

Referansefelt full malerbehandling:

kr \_\_\_\_\_

Øvrig kledning:

kr \_\_\_\_\_

*2354 Gesims:*

kr \_\_\_\_\_

Sum

kr \_\_\_\_\_