

Stiftsgården rehabilitering av fasade

Bygningsmessig beskrivelse utbedring

Tømrer utvendig kledning

Sist revidert 12.03.2026 js



Bygningsvern AS



Fritt Spenn AS

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
Bakgrunn og oppdragsavgrensing	3
<i>Tømrer-/ snekkerarbeider</i>	3
<i>Malerarbeider</i>	3
<i>Vindusarbeider</i>	3
Generelt	3
Hvilken del av fasade som skal behandles, hva karakteriserer denne.	3
Beskrivelse av entreprise- og kontraktsform	3
Beskrivelsens form	4
Generelle krav til arbeidet	4
Antikvariske krav	4
Framdriftsplan	4
Framgangsmåte ved endringsmeldinger	4
Beskrivelse	5
<i>0 Felleskostnader</i>	5
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
<i>2 Bygning</i>	9
23 Yttervegger	9
2351 Utvendig kledning og overflate, inkludert vasshulle mot grunnmur	9
2354 Gesims	10
2341 Vinduer	11
2342 Dører	11
Pris	13

Bakgrunn og oppdragsavgrensing

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

Så langt det er undersøkt, later bygningene til å være i god treteknisk stand. I den opprinnelige utførelsen er både materialer og håndverksutførelse av usedvanlig god kvalitet, og det er konstatert svært lite råte. 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.

Malerarbeider, 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, hva karakteriserer denne.

Beskrivelsen gjelder reparasjonsarbeider som forutsettes utført av tømrer/vedlikeholdssnekker på rammeavtale på utvendig overflate på fasade på Stiftsgården. Hoveddelen av arbeidene gjelder utbedring av et utvalgt referansefelt på hovedbygningens østfasade. Arbeidene omfatter utbedring av kledning og inkluderer utvendig omramming av vinduer, samt gesims og strekkfiskasser. Arbeidene inkluderer ikke vinduskarmer og rammer, grunnmur eller trapper. Arbeidene forutsettes gjennomført før istandsetting av vinduer med karmer.

I 2. etasje i fløy mot nord skal en del varevinduer utbedres, og dette arbeidet må samordnes med vindushåndverker, slik at man unngår konflikter i praktisk gjennomføring.

Oppdraget omfatter også justering og montering av nye tetningslister på følgende dører: DØ 102, DS103, DS104, DN105 og DN110.

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 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 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 rutine.

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
- Sikring mot arbeider som kan frambringe blydamp
- Beskyttelse av publikum og brukere av bygget

Ved bruk av varme arbeider skal forskriftsmessige tiltak etableres, inkludert brannvakt og tilgjengelige slökkemidler. 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 malerarbeider og vindusarbeider 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:

- 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 mellomagringsløsning 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 arbeider 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, og ha forsvarlig brannvarsling.

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, herunder linoljefiller.
- 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.

Kostnad: _____

2 Bygning

23 Yttervegger

2351 Utvendig kledning og overflate, inkludert vasshulle mot grunnmur

.1 Referansefelt – omfattende reparasjon

Plassering:

Fra og med pilaster nr A til og med pilaster nr 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.

Tilstand:

Bygningen er kledd med profilert tømmermannspanel, og bordene har varierende tykkelser og bredder, med flere forskjellige bredder og dybder av profiler. De fleste er prinsipielt like – en flat staff med ett trinn. Typen kalles ofte trondheimspanel. Det er påvist lite råte, men feltet er plukket ut blant annet på grunn av at terrassen foran veggfeltet er en risikokonstruksjon med fare for svilleråte.

Behandling:

Selv om panelbordene er prinsipielt like, kan det ikke benyttes en standard type panel til reparasjonene. Hver reparasjon må tilpasses mål og profiltipe på stedet. Omfang og nivå på utbedring avklares fortløpende underveis i arbeidet. Nedenstående beskrivelse er laget prinsipiell, slik at den skal kunne benyttes ved reparasjon andre steder på bygningen. Den er ikke spesielt tilpasset det aktuelle feltet.

Til all kledningsreparasjon benyttes naturlig tørket saktevokst aldersgran av rotstokk, der bordene er tatt ut nært midten av stokken, men er fri for marg, sprekker, tennar, svartkvist, kvaelommer, blåved og store kvister (kun fast kvist med diameter under 3 cm). Alt virke i fasaden monteres med kjernesiden ut og opp. Ved utskifting skal utvendige overflater være håndhøvlede.

Typiske skader som skal utbedres er:

Sprekker – der korte smale sprekker kan kittes (se egen beskrivelse av malerarbeid), større sprekker kan unntaksvis «luses» ved at det felles og limes inn en nøyaktig tilpasset flis, som avsluttes med 30 graders fall ut i topp og bunn. Der dette benyttes i underbord sørges det for at bordet ikke er låst ved gjennomspikring i enden fra overbord. Ved omfattende oppsprekking skiftes bordet til nærmeste skjøt, eller så langt det er hensiktsmessig.

Utette skjøter – det er særlig en del overbord som står i spenn, og der enden av bordet over er trukket ut av bordet nedenfor, slik at det øvre bordet mer eller mindre overlapper det nedre. Dersom et av bordene er av nyere dato, eller en av endene er skadet, renskjæres den nye/ skadede enden, og bordene bringes i posisjon og festes. Der spikring følger mønsteret i fasaden benyttes (gjenbrukes) smidd spiker, men der det må spikres ekstra benyttes ordinær trådstift. Ingen bord skrues, men det kan benyttes skruer underveis i arbeidet til å forbore og til å holde bord i posisjon under innfesting.

Bord ute av posisjon – noen kledningsbord er sideveis ute av posisjon, og her vurderes det i hvert enkelt tilfelle om det er nødvendig å justere disse.

Bly- og blikklapper – Disse fjernes med mindre de har høy alder eller skjuler spor som ikke bør slettes. Dette avklares underveis i arbeidet. Generelt utbedres underliggende skader. Dette vil trolig være sprekker og/ eller mindre råtepunkt. Disse utbedres i henhold til ovenstående, eller etter nærmere avtale på stedet.

Mindre råtepunkter – dette er det konstatert svært lite av, og der slikt finnes skiftes bordet om det er under 60 cm langt, eller skjøtes ut hvis det er over to meter langt. Mellomting avklares på stedet. Spunsing unngås så langt mulig, men dersom det er nødvendig benyttes virke med tverrstilte årringer, og spunsen avsluttes i 30 graders vinkel med fall ut, for minst mulig vanninntrengning.

Stukede bord mot vannbrett – stedvis står kledningsbordene i spenn mot vannbrett – enten over vinduer eller mot vasshyll over grunnmur. Her bør enden av bordet skjæres forsiktig ut, slik at trykket tas av bordenden. Det må unngås å skjære ned i vannbrettet, og ikke tas mer enn det nødvendige minimum. Dersom bordet går ned mot beslag må ikke beslaget skades.

Vindusomramming - Dersom det oppdages at det finnes skader på under- og overstykker vurderes det om overflatene kun skal rengjøres for maling og regenereres med linolje, og kittes, eller om det må fjernes noe materiale og utbedre dette på tilsvarende vis som ved spunsing av kledning. Beslutning tas etter at malingen er fjernet.

Mengde:

Referansefeltet som vist i tegning 08. _____ m2

2354 Gesims

Plassering:

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

Tilstand:

Gesimsen er i hovedsak besiktiget fra undersiden, da det lå snø i rennekassa på befaringstidspunktet. 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.

Behandling:

Gesimsen repareres ved at råteskadet treverk i overflaten skjæres ut i en dybde av ca 50 mm. Fjerning av skadet materiale avsluttes der det finnes tilstrekkelig med frisk ved til at nye emner kan festes inn. Her tillates skruer i rustfritt stål benyttet. Om det skulle være råte dypere enn det som trengs for å få godt feste behøver den ikke fjernes, så lenge den er tørr, men dersom det er fare for at underlaget for takrenna kan svikte må det åpnes opp i tekkingen. Utbedring av treverk forutsettes utført av tømrer/

vedlikeholdssnekker på rammeavtale. Dersom tekking i gesimsen må demonteres utføres dette av blikkenslager med rammeavtale, og bestilles av oppdragsgiver. Underlag for takrenne utbedres slik at renna her får lik understøttelse som i renna ellers.

Det påregnes ikke utbedringsarbeid på gesims opp for referansefelt.

Mengde:

Som vist i tegning nr.

2341 Vinduer

Utbedring av varevinduer

Vindu ID:

Innvendig varevindu med følgende vindu ID N210, N211, N212, N213, V201, V202, V203 og V204.

Type:

Innadslående varevindu.

Tilstand:

Vindusrammene er i god stand, men vriderne er montert i uheldig betjeningshøyde, noe som gjør varevindueene vanskelige å åpne og lukke. Dette fører til at de øvre vriderne ikke lukkes, noe som gir kondensbelastning på ytterrammene.

Behandling:

Rammene demonteres og bringes til verksted. Det freses/ skjæres ut en passende spalte for montering av espagnolett-beslag, med betjeningshøyde max 1,7 meter over gulvet. Det må sikres at vriderne som skal betjene espagnolettene blir montert i samme høyde i forhold til yttervinduenes sprosser – ikke nødvendigvis i samme høyde over gulvet. Om mulig monteres vriderne i høyde med ei sprosse. I topp- og bunnkarm monteres et enkelt nedfelt messingrør som en foring rundt motholdet til espagnoletten.

Pris pr stk: _____

Antall: 8 stk

Kostnad: _____

2342 Dører

Nummerering dør referer til fasadefoto nr : 01, 02, 05 og 08.

Dør ID:

DØ102, DS103, DS104, DN101 og DN105.

Type:

Fyllingsdører av tre.

Tilstand:

Tretekknisk er dørene i god stand, men de tetter veldig variabelt, og noen har for trange toleranser.

Behandling:

Hengsler og låser smøres og justeres, slik at dørene går godt, med velfungerende låser. Dette utføres uten malingsfjerning, og så langt mulig uten å slipe eller høvle av dørbladene. I den grad tetningslister finnes fjernes disse, og erstattes med nye, hule silikonlister, som limes og stiftes. Der det ikke er rom i eksisterende anslag monteres anslagslister med påmonterte tetningslister i henhold til tegning.

Pris pr stk: _____

Antall: 5 stk

Kostnad: _____

Pris

Timepris i hht rammeavtale (referanse) kr _____/time eks mva

Arbeidsomfang:

Budsjett ca _____ timer

Kostnad: _____ eks mva.

,