

Ose Turistheim
Gnr 15 bnr 9 i Bygland



Tilstandsvurdering med forslag til tiltak og kostnadsoverslag

Rapporten er laga av Setesdal bygningsvernssenter ved Leif Røysland, Anders Dalseg og Ane Gunhild Uleberg

Oppdrag

Setesdal Bygningsvernssenter fekk, etter ein befaring saman med eigar Bygland kommune hausten 2024, i oppdrag å vurdere tilstand og kostnadar på restaurering av bygningen Ose Turistheim. Hovedmålet med rapporten er eit grunnlag for å setje bygningen i stand til eit normalt vedlikehaldsnivå, og eit estimat på kostnadar for gjennomføring av arbeidet. Bygland kommune leiger bygningen ut til turistheim med overnatting/servering i sommarsesongen. Framtidig bruk er noko uvisst, men utgangspunkt for vurderinga er dagens bruk.

Undersøkingar

I 2011 vart det gjort ei tilstandsanalyse av bygningen og diverse arbeider er gjennomført sidan då. I 2011 vart bygningen gjennomgått for synlege skader og det vart gjort boreprøver og mindre demonteringar på nokre plassar. Setesdal bygningsvernssenter var på synfaring 11.12.2024 der det var gjort ei gjennomgang av synlege skadar, og registrering av arbeid som var gjort sidan sist.

Skildring av bygningen

Turistheimen ligg i Ose i Bygland kommune, i eit særmerkt bygnings- og kulturmiljø langs riksveg 9. Den eldste delen av bygningen er reist i 1889 i lafta tømmer og ombygging/ tilbygg frå 1910 er i 5" bindingsverk. Bygningen har panel innvendig og kledning utvendig. Første etasje har liggande kledning og andre høgda er ståande kledning. Bygningen er eit typisk sveitserhusliknande hus. Innvendig er det gjort ein del oppussing på 60- og 80-talet, særleg i 2. høgda.

Bygget er generelt i god stand. Avhengig av framtidig bruk og rutine for vedlikehald, så er det taket som representerer den største kostnaden i ei eventuell restaurering.



Kommentar

Det er ikkje gjort konkrete vurderingar av VVS og el-anlegg, ei heller sikring rundt fyringsanlegg, men delar av anlegga har antikvarisk verdi for bygningen.

Kostnadsoverslaget tar ikkje høgde for vinterbruk av bygningen med tiltak for tetting og isolering. Generelt er bygningen utett og det er stort varmetap. Det er lagt Glava isolasjonsmattar på loftet, og det er varevindauge i postkontordelen og på kjøkkenet. Oppvarming er vedfyring. Ei vurdering av tiltak for isolasjon og energisparing for bygget må ta utgangspunkt i framtidig bruk.

Rådet er å gjere dei tiltaka som er effektive, men samstundes ta omsyn til dei antikvariske og estetiske verdiane som ligg i bygget. Ytterdørane i bygget er i god stand men er utette og det er stort varmetap. Det same gjeld vindauga, som har enkle glas. Vegger er heller ikkje isolerte i tråd med dagens standard. Eksempel på enklare tiltak er å setje inn fleire varevindauge, tetting rundt dørar og overgangar der det er trekk, og ny isolasjon på loft eller mot kjellar. Isolasjon bør være i trefiber eller cellulose, både med tanke på å hindre fukt men også smågnagarar. Andre tiltak går på å installere oppvarmingskjelder som f.eks varmepumpe. Skal ein oppgradere ytterlegare med tanke på energisparing går dette ofte ut over originale bygningdelar og oppbygging, og må vurderast spesielt.

Bygningsdeler	Konstruksjon, materiale, overflate	Tilstand		Vurdering		
		Tilstandsbeskrivelse	TG	Årsak/konsekvenser	Anbefalte tiltak	Kostnad
Terreng, grunnforhold	Bygningen har veg tett inntil bygningen på nord og vestsida. Terrenget heller svakt mot aust.	Terrengt på vestsida heller inn mot bygningen.	2	Overflatevatn kan renne inn mot bygningen og gi fuktig miljø og fare for råte nederst på veggen.	Vurdere tiltak i terreng under plattinger og mot kjellernedgang slik at terrenget heller bort frå bygningen.	Kr 20.000
Yttervegger-primærkonstr.	Den eldste delen med salong og posthus er bygd i lafta tommer. Resten er bygd i 5 toms bindingsverk	Mogeleg råteskade i svill ved dør mot platting. Ikkje undersøkt nærare.	2	Årsaken er fuktig miljø pga høgt terreng og treplatting tett inntil svilla.	Avdekke skadeomfang (demontere kledning nederst i vinkelen ved platting). Overvaking av eventuell endring i setning.	
Vindauge	Bygningen har 31 vindauge. Dei har noko ulik alder. Det eldste vindauga er truleg i 3. høgda i gavlen mot nord, truleg ombruk frå eldste delen. Vindauga i postkontoret og kjøkken har varevindauga. Resten er enkle glas. Vindauga i 1. og 2. etasje er krysspostvindu.	Vindauga i bygningen er generelt utan råteskadar og i relativt god stand mhp maling/kitting. Unntak er i fasade mot sør, og kjøkkenvindauge mot vest der ein del vindauge har oppsmuldra kitt og der beslag må sjåast over. Måling har også flassa av. Ein del vindauga er til å åpne, men mange fungerer dårleg. Det er sprekk i nokre ruter.	2	Påverknad av vind og vær, særleg mot sør/aust.	Justere vindauga slik at det er lett å åpne/lukke. Ein bør utføre vedlikehald ved å gå over vindauga med utvendig kitting. Ein del vindauge bør demonterast og restaurerast meir grundig. Nokre ruter må skiftast. Skraping og flekkmaling. Bør bruke linoljemaling. Viktig å unngå tett måling.	Kr 40.000

Bygningsdeler	Konstruksjon, materiale, overflate	Tilstand		Vurdering		
		Tilstandsbeskrivelse	TG	Årsak/konsekvenser	Anbefalte tiltak	Kostnad
Ytterdører	Ytterdør med enkelt glas mot platting	Døra er utett og skeiv.	2	Originale dører har aldri vore isolert. Påverka av vind og vær. Varmetap.	Ingen. Dørene fungerer til dagens bruk.	
	Ytterdør til postkontoret mot platting	Døra er spikra att og kledd innvendig.				
	Ytterdør postkontor	Døra er spikra att og veggene er panelt innvendig. Det er spikra på ny vannstokk oppå dørstokken. Sprekk i fyllinga.				
	Hovedinngang mot Storstoga.	Døra har enkle vindauge. Utett.				
Yttervegger - utv. kledn., overflate	Ytterkledningen er liggande i 1 etg og ståande i 2. etg. Vannstokk nederst og i etasjeskilje.	Kledningen er generelt god. På delar av bygningen som er undersøkt har papp direkte under kledningen. Nokre vannstokkar er skifta i nyare tid og på sørsida er nokre løsna. Måling løsner nokre stader. Særleg vegg mot sør/aust.	2	Generell påverknad frå vær og vind.	Feste lause vatnstokkar. Skraping og maling nokre stader. Bør bruke linoljemaling. Viktig å unngå tett måling.	Kr 50.000
Grunnmur	Naturstein fuga med sement	Sement har lausna nokre stader. Sementfuge opp mot botnsvill.	2	Setningsskadar.	Fjerne laus sement og evt. vurdere fuging enkelte plassar. Fjerne sement opp mot botnsvill. Kan stå åpent.	Kr 20.000
Gang 1. etg	Nytt tregolv er lagt oppå gammelt golv. Panelte vegg og tak.	Golv mot ytterdør mot platting har ei setning inn mot yttervegg.	2	Mogleg råteskade i svill.	Overvaking av eventuell endring i setning.	

Bygningsdeler	Konstruksjon, materiale, overflate	Tilstand		Vurdering		
		Tilstandsbeskrivelse	TG	Årsak/konsekvenser	Anbefalte tiltak	Kostnad
Salong	Originalt tregolv, lafta vegg og panel i taket.	Ok.	1		Ingen tiltak.	
Matsal	Gammelt tregolv, panel på vegg og tak.	Ok.	1		Ingen tiltak.	
Kjøkken /oppvask	Gammelt tregolv, panel på vegg og tak. Oppvaskdelen har belegg.	Taket (etasjeskilje) henger igjen i pipa.	1	Skakt tak/golv i 2. etg.	Ingen tiltak.	
Postkontor (privaten)	Teppe på golv, panel på vegg og plater i tak mellom bjelkane. Enkelt etasjeskilje. Soverom har nyare tregolv (truleg lagt oppå det gamle) golvet.	Generelt ok. Synlege røyr rog avløp til 2. etasje bad går gjennom rommet i taket og ned langs veggen.	1		Ingen tiltak.	
Rom 2. etg	Dei ulike romma har ulike materialar på golv, vegg og tak. Ein god del er pussa opp på 80-talet.	Romma er generelt i ok stand.	1		Ingen tiltak.	
Bad over postdel, 2.etg	Golvbelegg, plater i tak, oppussa truleg 80-tal.	Golvbelegg har skrukker og buler.	2	Årsak er usikkert.	Vurdere nytt belegg.	
Innvendige dører	Innvendige originaldører er heiltredører med ramtre og fyllingar. Dørene har eldre låskassar og dørhåndtak frå forskjellig tidsepokar.	Enkelte dører er vindskeive og fleire (særleg rom 6) har skeive karmar og nokre dørblad er lista ut for å tette tilfredstillande. Ein del slark i mange av dørvidarane.	2	Utette dører for luft og lyd (brann).	Vurdere tiltak på dør i rom 6. Vurdere restaurering av dørblad og utskifting av enkelte deler, ut frå bruk.	Kr 50,000
Takoppbygging	Takkonstruksjonen er i bindingsverk med to langsgående firkantåsar og sperrer oppå. Det er sperrebukkar som bærer åsane.	Nokre av sperrebukkane er saga av og modifisert med bjelkar som er skrudd fast. Taket har ein relativt spinkel konstruksjon.	1		Restaurering av dørvidere/lås. Ingen	

Bygningsdeler	Konstruksjon, materiale, overflate	Tilstand		Vurdering		
		Tilstandsbeskrivelse	TG	Årsak/konsekvenser	Anbefalte tiltak	Kostnad
Takrenner og nedløp	Det er sinktakrenner i vinkelen ved platting.	God	1		Ingen. Avhengig av bruk kan ein vurdere å montere fleire renner.	
Taktekking	Hovedhuset har dråpeforma skifertak og posthuset har aluminiumsplater. Posthuset har tidlegare vore skifertekt.	Det vart ikkje gått over tak på befaringa. Bare inspeksjon frå loft og frå bakken. Det er ikkje undertak. Dårlige parti rundt piper og ved kilrenner. Nokre stader har steinen lausna og det er opning ut. Takflata mot aust er heil, den har ikkje piper og renner og er mindre utsatt for skader.	3	Kan gje taklekkasje. Frost, vatn mm kan føre til at steinen lausnar og flytter på seg. Kan falle ned og være til fare for folk. Sjekk på vårparten kan bøte på faren. Demontere og relegge skifertak mot vest (70m2) og nytt skifertak på posthuset(60 m2). Det bør leggst tett undertak. Nye kilrenner (sink) med ekstra tetting. Nye vindskier/vannbord. Demontere og relegge skifertak med nytt undertak, ca 70 m2. Tetting rundt pipe. Takflate mot aust er ikkje tatt med i kostnad, men ein kan vurdere å releggje også dette taket. (ca kostnad 350 000 kr) Nødvendig med regelmessig vedlikehald (kvar vår) og utskifting av knekte stein.		Kr 600.000
Kjellarnedgang utvendig	Utvendig steintrapp originalt med skrå trelem oppå og tofløya dør inn gjennom kjellarmuren.	Det er bygd på ein kant av lecamur rundt nedgangen. Dette er av nyare dato.	1	Utsjånad passar ikkje til bygningen (leca). Fare for fuktig miljø og råteskade på dørstokk.	Rekonstruere kjellerlem. Sikring med sinkrenne mellom vannstokk og lem. Ev. sinkbeslag på lem.	Kr 20.000
Utvendig veranda	Det er ein liten veranda over hoveddøra.	Verandaen er i god stand. Golvet er tekt med A-papp.	2	Mykje bruk kan gje skadar på pappen.	Ingen	

Bygningsdeler	Konstruksjon, materiale, overflate	Tilstand		Vurdering		
		Tilstandsbeskrivelse	TG	Årsak/konsekvenser	Anbefalte tiltak	Kostnad
VVS-installasjoner	Delar av røyropplegget er originalt og har antikvarisk verdi i bygningen. Utslagsvasker mm.	Ikkje vurdert. Noko er ikkje i bruk.		Fare for frost i yttervegg Gamal utslagsvask med røyr på kjøkkenet bør ikkje demonterast.		Ikkje vurdert
Elkraftanlegg	Delar av el-anlegget har antikvarisk verdi for bygningen.	Ikkje vurdert		Gamle anlegg bør ikkje demonterast.	Ta antikvariske hensyn ved oppgradering av el-anlegg	Ikkje vurdert
Piper	Det er teglsteinspiper	Ikkje vurdert		Brannsikring	Naudsynt antall piper bør restaurerast og sikrast for sikker bruk.	Ikkje vurdert
Plattinger	Det er ein plattning innvendig i vinkelen mot vest og ein nyare plattning i sørenden.	Plattningane ligg nærme bakken	2	Skapar dårleg miljø for vegg og svillstokk	Vurdere demontering og betre lufting mellom plattning og vegg i vinkelen. Hindre at det blir fuktig miljø, sørge for å halde det luftig slik at evnt fukt tørkar opp att.	
Tilrigging/stillas						Kr 50.000
Avfallshåndterin g/rydding						Kr 20.000
Sum kostnader						Kr 870.000
+ tillegg for uforutsette kostnader 10%						Kr 87.000
Totalsum						Kr 957.000

Alle summar er utan mva.



Fasade mot nord-aust



Fasade mot sør-aust



Fasade mot nord-vest



Fasade mot sør-vest



Sementfuge opp mot treverk



Løsna vassbord



Sementfuge delvis oppsmuldra



Oppsmuldra kitt og måling



Utette ytterdører



Slark og slitasje i dører og dørvridar.



Platting