

Veileder

# Verdivurdering av hus



**AKERSHUS**  
FYLKESKOMMUNE



**BUSKERUD**  
FYLKESKOMMUNE



**ØSTFOLD**  
FYLKESKOMMUNE

# Vurdering av verneverdi

Husets betydning som kulturminne vurderes ut fra **åtte forskjellige vernekriterier**. Kriteriene skal hver for seg gi indikasjoner på hvilke forhold ved huset som er av betydning for den samlede vurderingen.

Det er viktig å være oppmerksom på at man ikke uten videre kan beregne gjennomsnittet av de enkelte kriteriene for å komme fram til en samlet vurdering av verneverdi.

## Vurderingsnivåer

Vurderingsnivåene som benyttes er:

Svært høy verdi

Høy verdi

Middels verdi

Lav verdi



**Munkhaughjørnet, Mjøndalen, Drammen kommune.** Vurdert som verneverdi, nå revet.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune

# Vernekriterier

Følgende vernekriterier benyttes:

- Aldersverdi
- Autentisitet
- Miljøverdi
- Representativitet
- Sjeldenhet
- Kunstnerisk/arkitektonisk verdi
- Kulturhistorisk verdi
- Tilstand



Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune



# Aldersverdi

Husets alder har betydning for vurderingen av verneverdi, og verdien øker med alderen.

Hus som er satt sammen av flere byggetrinn føres opp med alder på det eldste byggetrinnnet. Når et tilflyttet hus er betydelig ombygd ved gjenreisning, eller når det opprinnelige bygget bare utgjør en liten del av dagens hus, dateres huset til gjenreisnings- eller fornyelsestidspunktet.

## Svært høy verdi

Hus antatt oppført før 1775

## Høy verdi

Hus oppført 1775-1849

## Middels verdi

Hus oppført 1850-1924

## Lav verdi

Hus oppført 1925 og senere



**Oppheim sør, Torpo, Ål.** Denne loftstua er fra 1600-tallet, og skårer svært høy på aldersverdi.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune





**Bragernes Kolonihager, Drammen kommune.** Hytta er oppført i 1930-åra og skårer lav på aldersverdi.  
Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune

# Autentisitet

Noen hus har i stor grad bevart opprinnelig hovedform og har beholdt opprinnelige bygningsdeler og detaljer.

Kravet til autentisiteten er størst for yngre hus og lavere for hus med høy alder. Hvis vurderingen av autentisitet tar utgangspunkt i en ombygging, må den nye fasaden ha verneverdi i seg selv for å kunne bli betraktet som autentisk.

## **Svært høy verdi**

Huset fremstår slik det ble oppført, eller slik det ble bygd om på et tidlig tidspunkt. De aller fleste bygningsdeler og detaljer er originale.

## **Høy verdi**

Huset fremstår i hovedtrekk slik det ble oppført, eller slik det ble bygd om på et tidlig tidspunkt. En god del bygningsdeler og detaljer er originale. Huset kan likevel ha fått senere endringer i form av tilbygg eller nyere bygningsdeler som i utførelse og form slutter opp om objektets karakter.

## **Middels verdi**

Husets hovedkarakter og enkelte detaljer er bevart. Nyere bygningsdeler og detaljer kan avvike fra den opprinnelige karakteren. Hus som er modernisert med gode kopier av alle bygningsdeler kan ikke oppnå høy verdi på autentisitet da det er de originale bygningsdelene vi ønsker å ta vare på.

## **Lav verdi**

Objektet har få eller ingen eldre bygningsdeler bevart. Huset oppfyller ikke noen av kriteriene over.





**Åby, Frogner, Lier kommune.** Bryggerhuset skårer høy på autentisitet. Bygningens hovedform og de alle fleste bygningsdelene er bevart.  
Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune





**Mælen, Nesbyen kommune.** Annen etasje er trolig påbygd på 1800-tallet. Autentisiteten vurderes ut fra denne tidlige ombyggingen, og ikke ut fra bygningens opprinnelige utseende. Huset skårer svært høy på autentisitet.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune





**Landfalløya 41, Drammen kommune.** Bolighuset er svært ombygd. Alle utvendige bygningsdeler er fornyet, og huset skærer lav på autenticitet.  
Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune



# Miljøverdi

Noen hus ligger i et område med andre verneverdige hus og setter disse husene i en riktig sammenheng, f.eks. som del av et anlegg eller som nabobygning til et annet verneverdig hus.

## **Svært høy verdi**

Huset er avgjørende for at nabohusene av høy verneverdi skal kunne framstå som et helhetlig verneverdig kulturmiljø.

## **Høy verdi**

Huset er av betydning for at nabohusene skal kunne framstå som et helhetlig verneverdig kulturmiljø.

## **Middels verdi**

Huset bidrar til at nabohusene framstår som et helhetlig verneverdig kulturmiljø, men kan unnværes.

## **Lav verdi**

Huset oppfyller ikke noen av kriteriene over.





**Level, Ål kommune.** Miljøet inneholder mange verneverdige bygninger. De fleste bygningene er viktige som en del av helheten, også de som er ombygd eller nyere. De skårer svært høyt på miljøverdi, da de er med på å opprettholde den spesielle eiendomsstrukturen i dette kulturmiljøet.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune





**Borge-gårdene, Skoger, Drammen kommune.** Hvert tun utgjør et lite kulturmiljø, og inngår i et større kulturmiljø som omfatter alle de tre tuna og innmarka rundt. Hvert enkelt hus skårer derfor høyt på miljøverdi.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune





**Rødtangen, Asker kommune.** Ikke la deg lure av gulfargen. Det gamle dukkehuset skårer lavt på miljøverdi, da bolighuset er av nyere dato og ikke har verneverdi.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune



# Representativitet

Noen hus representerer en historisk hustype som er eller har vært vanlig på stedet. Ved vurdering av representativitet vurderes helhet og hovedform slik huset fremstår i dag, sammenlignet med hvordan hustypen opprinnelig så ut. Det legges vekt på hovedform, og i mindre grad detaljer.

Her brukes tre vurderingsnivåer:

## **Høy verdi**

Huset er en god representant for en bestemt type eller gruppe hus.

## **Middels verdi**

Huset hører med blant en bestemt type eller gruppe hus, men har enkelte avvikende særtrekk.

## **Lav verdi**

Huset oppfyller ikke noen av kriteriene over.



**Østern søndre, Klokkarstua, Asker kommune.** Stabburet fra 1948 er representativt for denne hustypen i første halvdel av 1900-tallet. Huset skårer høyt på representativitet.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune





**Lierstranda 129, Lier kommune.** Huset er representativt for bolighus fra funkisperioden ca. 1930. Huset skårer høyt på representativitet.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune





**Rosenkrantzgata 24, Drammen kommune.** Huset skårer middels på representativitet, da det er endret fra hvordan det var opprinnelig. Det har bevart hovedformen, arkene med sveitserstilkryss og det store takutstikket. Resten av fasadene er ombygd.  
Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune



# Sjeldenhet

Et hus kan være sjeldent når det gjelder hustype og byggeskikk. Begrepet dekker hus som i dag er sjeldne, men som tidligere har vært utbredte, og hus som var sjeldne på det tidspunkt de ble oppført.

## **Svært høy verdi**

Huset er sjeldent i nasjonal eller regional sammenheng.

## **Høy verdi**

Huset er sjeldent i kommunal/lokal sammenheng.

## **Middels verdi**

Huset er relativt sjeldent i området.

## **Lav verdi**

Huset oppfyller ikke noen av kriteriene over.



**Brøholt nordre, Spikkestad, Asker kommune.** Denne typen låvebygninger var svært vanlig, men mange er revet i dag. Denne hustypen begynner å bli sjelden, og låvebygningen skårer derfor høyt på sjeldenhet.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune





**Hallebrot nordre, Sundre, Ål kommune.** Fjøs og stall er eksempler på små uthus på mindre gårdsbruk fra 1800-tallet som har vært vanlige, men nå er sjeldne. Disse bygningen skærer høyt på sjeldenhet.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune





**Hygga, Rødtangen, Asker kommune.** Hytta skærer høyt på sjeldenhet. Det var få personer i perioden rundt 1920 som hadde så god økonomi at de kunne skaffe seg en slik hytte, med påkostet utsmykning. Enda færre kunne engasjere en arkitekt, slik som eieren av Hygga gjorde. I dag er det bevart svært få hytter igjen fra denne perioden.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune



# Kunstnerisk/arkitektonisk

Noen hus utmerker seg ved å ha spesielt høy arkitektonisk, kunstnerisk eller håndverksmessig kvalitet.

## **Svært høy verdi**

Hus med svært høy arkitektonisk eller kunstnerisk kvalitet, på nivå med fremragende nasjonale og regionale byggverk fra den aktuelle perioden.

## **Høy verdi**

Hus med høy arkitektonisk eller kunstnerisk kvalitet, og som hører med blant de beste eksempler på lokal arkitektur fra den aktuelle perioden.

## **Middels verdi**

Hus som skiller seg ut fra vanlig, god byggeskikk med fasader og/eller utførelse som har høyere kvalitet enn det som var vanlig.

## **Lav verdi**

Huset oppfyller ikke noen av kriteriene over.





**Løkkebergveien 4, Drammen kommune.** Huset fra 1932 var tegnet av arkitekt Christian Fredrik Arbo og skåret svært høyt på kunstnerisk/arkitektonisk verdi. Huset er revet.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune





**Strømterrassene, Drammen kommune.** Dette huset har en uvanlig flott sveitserstilveranda, og skærer høyt på kunstnerisk/arkitektonisk verdi.

Foto: Google maps





**Tufte, Torpo, Ål kommune.** Dette huset har elementer fra sveitserstilen, men skiller seg ikke ut fra vanlig, god byggeskikk. Huset skårer lavt på kunstnerisk/arkitektonisk verdi.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune

# Kulturhistorisk verdi

Noen hus er knyttet til spesielle begivenheter eller personer, eller de formidler lokale historie. Hus med identitetsverdi kommer også inn under dette kriteriet. Det gjelder hus som vekker minner for større grupper av mennesker, eller som markerer tilhørighet til et område.

## **Svært høy verdi**

Hus knyttet til historiske personer eller hendelser av stor nasjonal eller regional betydning. Det vil også gjelde hus som er "allmannseie", og som er viktig for vår felles identitet på nasjonalt eller regionalt nivå.

## **Høy verdi**

Hus knyttet til historiske personer eller hendelser av stor lokal betydning. Dette vil også gjelde hus som er en viktig del av lokalsamfunnets identitet.

## **Middels verdi**

Hus som har en viss betydning som formidlere av lokal historie eller er knyttet til personer av en viss betydning for lokalsamfunnet. Dette vil også gjelde hus som har en viss symbol- eller identitetsverdi for lokalbefolkningen.

## **Lav verdi**

Huset oppfyller ikke noen av kriteriene over.





**Riddergården, Hønefoss, Ringerike kommune.** Hovedbygningen på Riddergården er trolig bygd i 1780-åra og skårer svært høyt på kulturhistorisk verdi. Her bodde Ridder-familien som drev med trelast. Huset har betydning for utviklingen av Hønefoss som by.  
Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune





**Nebba, Rødtangen, Asker kommune.** Dette var bolighuset til fyrvokteren på Rødtangen fyrstasjon. Huset skårer høyt på kulturhistorisk verdi, da det formidler den tidligere historien til Rødtangen som ladested, før det ble feriested.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune





**Laastuen, Nesbyen, Nesbyen kommune.** Huset skårer middels på kulturhistorisk verdi. Her bodde Berdinius Kaland (1878-1955) fra Hardanger, trolig fra ca. 1905 til rundt 1920. Han var treskjærer og felespellemann. Denne personen har hatt en viss betydning for lokalsamfunnet.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune



# Tilstand

Den tekniske tilstanden gjør at noen hus er mer egnet for vern enn andre hus. Kriteriet brukes først og fremst for å skille mellom kulturminner av samme type og verdi, men hvor den tekniske tilstanden kan være forskjellig. Vurdering av tilstand er kun av overfladisk karakter. Det trenger ikke å foretas en nærmere tilstandsvurdering.

Her brukes tre vurderingsnivåer:

## **Høy verdi**

Huset er i akseptabel stand, eller har forfall av overfladisk karakter.

## **Middels verdi**

Huset er i forfall, men det er praktisk og/eller økonomisk mulig å sette det i stand.

## **Lav verdi**

Huset kan ikke reddes uten betydelig innsats, og istandsettingen vil måtte skje på bekostning av autentisiteten.





**Gamlevegen, Sundre, Ål kommune.** Huset skærer høyt på tilstand. Huset ser ikke ut til å ha noen alvorlige skader når man ser på huset utenfra.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune





**Tveitemoen, Sundre, Ål kommune.** Låven skårer høyt på tilstand. Vegger og tak er rette, og huset ser ikke ut til å ha noen strukturelle skader når man ser på huset utenfra. Rustne takplater er ikke nok til å redusere verdien til middels.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune





**Sundet nedre, Labro, Kongsberg kommune.** Denne låven skårer lavt på tilstand fordi den har store skader. Her har forfallet kommet langt. Taket er i svært dårlig stand, og veggene har store råteskader.

Foto: Jørn Jensen, Buskerud fylkeskommune



# Samlet vurdering av verneverdi

De åtte enkeltkriteriene vektlegges forskjellig. En kan derfor ikke "summere" verdien av de enkelte kriterier for å beregne en samlet vurdering.

Vurderingene av enkeltkriteriene skrives inn i et skjema, se eksempel:

ADRESSE	Alder	Autentisitet	Miljøverdi	Representativitet	Sjeldenhet	Kunstnerisk / Arkitektonisk	Kulturhistorisk	Tilstand	SUM VERNEVERDI
Portveien 2	M	H	H	H	L	L	M	H	H

De viktigste kriteriene er **autentisitet, representativitet og miljøverdi**.

Hus med lav eller middels skår på disse får sjelden høy samlet verdi.

De fleste hus får lav skår på **alder, sjeldenhet og arkitektonisk / kunstnerisk verdi og kulturhistorisk verdi**.

Lav skår vil ikke trekke ned den samlede verdien.

Høy skår på disse kriteriene trekker verneverdien opp.