



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Siv. ing. Robert Williamsen AS

Søren R. Thomæs veg 10
postboks 482, 7801 Namsos
tlf 74218115 fax 74218116
post@williamsen.no
Org.nr: 981 427 726

Tilstandsrapport

over

Høylandet Kirke
7977 HØYLANDET
HØYLANDET KOMMUNE



Utført av:

Bjørn Tore Tufthaug
Ingeniør/Takstfullmektig

Robert Williamsen
Sivilingeniør/Takstmann



Oppdrag 7001179 Befaringsdato: 04.03.2011

bjorn.tore.tufthaug@williamsen.no mob 916 17 559

Tilstandsrapport over

Høylandet Kirke
7977 HØYLANDET
HØYLANDET KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Tilstandsregistrering av bygning for å avklare nødvendige tiltak for å stoppe skadegjørende prosesser på kort sikt, og for å gjenvinne opprinnelig tilstand på noe lengre sikt.

I tillegg vurdering av adkomst og sanitærforhold for funksjonshemmede.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Denne tilstandsrapporten er en tilstandsbeskrivelse utført iht. NTFs regler og NS 3424/3451. "Nivå 1" er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. NS 3424 angir at Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse. 0: ingen symptomer, 1: svake symptomer, 2: middels kraftige symptomer, 3: kraftige symptomer. Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningsdeler hvor Tg 0 er registrert. Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Egne forutsetninger

Ved ansettelse av tilstandsgrader er det tatt hensyn til normal levealder for bygningsdeler, utstyr og installasjoner og det kan derfor være ansatt TG1, TG2 og TG3 uten at det er registrert funksjonssvikt, lekkasje eller annet problem.

Det er generelt ikke kontrollert retthet på dekker eller vegger.

Arealer oppgitt under hovedkonklusjon for oppdraget er cirka-arealer beregnet ut fra oppmålinger på stedet.

Sammenfattet beskrivelse

GENERELT

Kirken ligger sentralt plassert på en liten høyde på Høylandet.

TOMT

Tradisjonell kirkegård med gravlund syd og vest for kirken.

BYGNINGEN

Tradisjonell langkirke oppført i 1860 med grunnflate ca 220 m² og ca 250 sitteplasser.

Bygningen er orientert med kor mot øst og hovedinngang/våpenhus og tårn mot vest.

STANDARD OG VEDLIKEHOLD

Standard er fra byggeår i 1860 og utover tekniske installasjoner er lite endret siden den tid. Det innebærer at det etterhvert er endel reparasjons-, vedlikeholds- og utskiftingsbehov.

SPESIELLE FORHOLD

Det er ikke registrert spesielle forhold utover det som er beskrevet andre steder i denne rapporten.



Eiendom: KOMMUNE HØYLANDET
Adresse: Høylandet Kirke, 7977 HØYLANDET

Tilstandsrapport konklusjon

Kirkebygget er normalt god stand, alder tatt i betraktning.
Det ble imidlertid registrert endel manglende vedlikehold og reparasjonsbehov.
Av de vesentligste forhold nevnes:

TAKTEKKING

Tekkingen av skiferstein er moden for omlegging. Undertaket (taktroet) kunne ikke inspiseres men antas erfaringsmessig i hovedsak å være i orden, det samme antas ifbm bærende takkonstruksjoner.

Retakking av tak med gjenbruk av stein inkl nytt undertak av takpapp, sløyfer og steinlekker. Utskifting av vindskier, vannbord og mønekam.

Erfaringspris ca kr 2.000 /m². Areal tak : Ca 270 m²

Stipulert kostnad, avrundet inklusive supplering av stein: kr 600.000,- eks. mva.

Dersom taktroet har store mangler/skader må det beregnes en tilleggskostnad på ca kr 60.000,- eks. mva.

YTTERVEGGER

Kledning på yttervegger må overflatebehandles. Det samme gjelder vinduer i yttervegg.

Fjerning av eksisterende maling og påføring av ny linoljemaling (3 strøk) er påkrevd.

Erfaringspris ca kr 800 /m². Areal panel yttervegg ca 450 m².

Stipulert kostnad, avrundet inklusive utskifting av enkelte bord : kr 400.000,- eks. mva.

Forutsatt en samtidig gjennomføring av disse to ovenstående poster
må det forventes en kostnad knyttet til rigg og drift på anslagsvis ca kr 120.000,- eks. mva.

ANNET

- * Alle tre dører i yttervegg har store fukt- og slitasjeskader og anbefales skiftet.
- * Himlinger i kor, kirkeskip og på galleri har skader og bør repareres og overflatebehandles.
- * Vannledningsnett og sanitærinstallasjoner har høy alder og svekkelser og anbefales skiftet.
- * Det elektriske anlegget er fra 60-tallet og bør skiftes i sin helhet.
- * Varmekilder har høy alder, er utidsmessige og vurderes som en brannrisiko. Utskiftninger anbefales.

ADKOMST OG SANITÆRFORHOLD FOR FUNKSJONSHEMMEDE

Under befaringen ble vi bedt på å se på disse forhold, da knyttet til dagens inngangsparti/vestveggen.

Det er mulig å bygge en adkomst for funksjonshemmede fra vestsiden, da ved å benytte dagens bærerom kombinert med en plattformløfter.

Dette betinger imidlertid riving av begge toaletter på halvplanet i våpenhuset. Da har kirkebygget ingen toalettfunksjoner igjen.

Dette betyr at det må finnes ny plass til toalettfunksjoner på hovedplanet, da på en slik måte at de ivaretar behov både for funksjonsfriske og -hemmede.

Andre steder i Namdalen er dette løst ved at deler av kirkeskipet tas til dette formålet. For Høylandet kirkes vedkommende er alternativet til dette å anvende deler av dåpssakristiet eller ved tilbygg.

Vi anmoder om at dette avklares før vi går ytterligere inn i detaljeringen på hvordan utfordringen kan løses.





Eiendom: KOMMUNE HØYLANDET
Adresse: Høylandet Kirke, 7977 HØYLANDET

Namsos, 24.05.2011

Bjørn Tore Tufthaug
Ingeniør/Takstfullmektig
(sign)

Robert Williamsen
Sivilingeniør/Takstmann
(sign)



Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt. Siv. ing. Robert Williamsen AS Org.nr. 981 427 726	Vår ref: 1179/BTT	Oppdr.nr: 7001179	Bef.dato: 04.03.2011	Side: 4 av 14
--	----------------------	----------------------	-------------------------	------------------



Eiendom: KOMMUNE HØYLANDET
Adresse: Høylandet Kirke, 7977 HØYLANDET

Rekvirent

Rekvirert av: Høylandet kommune v/Arne Jørgen Påsche

Besiktigelse, tilstede

Dato: 04.03.2011

- Bjørn Tore Tufthaug Takstmann Tlf.: 916 17 559
- Arne Jørgen Påsche Teknisk sjef
- Terje Grønnesby Kirketjener

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Dato 08.04.2011
Andre dok./kilder:	Rekvirent	Dato 08.04.2011

Kildehenvisninger

Egne observasjoner:	Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.
EDR:	Forsikringsopplysn. Adresse

Eiendomsdata

Hjemmelshaver:	Høylandet kommune
Konsesjonsplikt:	antas ja
Adkomst:	kommunal
Vann:	kommunalt vassverk
Avløp:	kommunalt avløpsanlegg
Regulering:	antas ja
Kommuneplan:	antas ja

Forsikringsforhold

Kommentar: Det antas at bygningen er forsikret av Høylandet kommune (flåteforsikring)

Bygninger på eiendommen

Høylandet kirke

Byggeår: 1860. iflg rekvirent

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningsstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.



Eiendom: KOMMUNE HØYLANDET
Adresse: Høylandet Kirke, 7977 HØYLANDET

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)
Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Høylandet kirke - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Bårerom i kjeller	16	14		14	Anvendes i dag til lagerformål.
1. etasje	220	206	206		Sakristi, kor, lager, kirkeskip, teknisk rom, dåpssakristi, trapperom og 2 toaletter i mellomplan
Galleri	55	50	30	20	Galleri med sitteplasser samt lager og gangarealer.
Sum bygning	291	270	236	34	

Høylandet kirke - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Sakristi, kor, lager, kirkeskip, teknisk rom, dåpssakristi, trapperom og 2 toaletter i mellomplan	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Høylandet kirke

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse	T.grad
Høylandet kirke	210 Grunn og fundamenter, generelt Bygningen er fundamentert på gråsteinsmurer og -pillarer på løsmasser. Tilbygg ifbm våpenhuset fundamentert på betongfundamenter. Tilstand: Innvendig nivellement av bygningen avdekket at sydvestre del av kirkebygget har satt seg noe ifht østre del, ca 3-5 cm. Virker forøvrig stabilt.	TG: 2
	212 Drenering Ukjent utførelse og tilstand. Tilstand: I krypekjeller under våpenhuset var det endel fritt vann. Under kirkeskip og kor var det tørt. Det anbefales å sikre bedre avrenning vekk fra kirkemurene på vestre del av bygningen.	TG: 2
	224 Frittstående dekker Trebjelkelag mot krypekjeller. Primærbæresystem av rundtømmer, stubbloft. Tilstand: Det ble ikke registrert større feil eller mangler. Treverket var tørt og det var ingen synlige tegn til svekkelser. Alle områder var ikke inspiserbare grunnet trang adkomst.	TG: 1





Eiendom: KOMMUNE HØYLANDET
Adresse: Høylandet Kirke, 7977 HØYLANDET

225	Yttervegger Trevegger av laftede tømmerkonstruksjoner med utvendig kledning av tre. Tilstand: Det ble ikke registrert større råteskader eller andre vesentlige svekkelser. Fjerning av eksisterende maling og påføring av ny linoljemaling vil være tilstrekkelig vedlikehold. Mindre utskiftinger av enkelte kledningsbord vil være nødvendig.	TG: 2
226	Bærende innervegger Bærende innervegger av treverk. Tilstand: God tilstand.	TG: 1
227	Takkonstruksjoner Trekonstruksjoner. Hovedkonstruksjoner trolig i en kombinasjon av saksesperrer og åser. Tilstand: Takkonstruksjonene over kirkeskipet og kor kunne ikke inspiseres grunnet manglende adkomst. Erfaringsmessig er det lite trolig at disse konstruksjonene har større svekkelser. Dette pga bratt takvinkel og god lufting. Det anbefales imidlertid at det ifbm omlegging av takskifer lages adkomst inn og at konstruksjonene inspiseres.	TG: 2
230	Sekundære bygningsdeler utvendig, generelt Takrenner og nedløp av metall/kobber. Tilstand: Renner og nedløp virker å være i normalt god forfatning. Enkelte lekkasjepunkter bør gås over og tettes.	TG: 1
232	Taktekning og membraner Tak tekket med skiferstein, iflg rekvisitert ble dette utført ca 1910, trolig oppå eksisterende flistekking av tre. Tilstand: Tekkingen er moden for omlegging. Det ble registrert mange løse stein samt en god del steiner som i senere år er sikret ved boring og skruing. De aller fleste steiner er intakte og det vil være en grei oppgave å demontere eksisterende steiner, legge nytt undertak, for så å remontere steinene igjen. Endel suppleringer av ødelagt stein må forventes. Snøfangere bør også monteres.	TG: 3
233	Vinduer Trevinduer med fast innlistet glass. Det vites ikke alder på vinduene men ut fra utseende/utførelse antas det at vinduene er montert på tidlig 70-tallet. Tilstand: Behov for overflatebehandling innvendig og utvendig. Noen skadede glass ble registrert.	TG: 2
235	Ytterdører og porter Tredører, trolig fra byggeår. Tilstand: Både tofløyet hovedinngangsdør og de to bidørene ifbm koret har omfattende skader/mangler og anbefales skiftet.	TG: 3
244	Innvendige dører Eldre tredører. <i>Vedlikehold ol:</i> Normal slitasje. Tilstand: Behov for vanlig vedlikehold.	TG: 2





Eiendom: KOMMUNE HØYLANDET

Adresse: Høylandet Kirke, 7977 HØYLANDET

245	Himlinger inklusive taklister Dekormalt himlingspanel i kirkeskip og kor. Malte plater/panel forøvrig. Tilstand: Behov for endel reparasjoner og overflatebehandling på grunn av uttørking/bevegelser, kfr vedlagte fotos.	TG: 2
253	Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist I hovedsak tregulv som er malt. Tilstand: Vanlig slitasje. Behov for maling.	TG: 2
254	Overflater på innvendige vegger Malte og ubehandlede trepaneler. Tilstand: Normal slitasje generelt, endel tørkesprekker av kosmetisk karakter.	TG: 2
261	Trapper og ramper Utvendig trapper av tørmurt gråstein. Innvendige trapper av tre. Tilstand: Utvendige trapper i overraskende god stand, kun endel mindre skjevheter registrert. Behov for rengjøring, skuring og spyling.	TG: 2
275	Sittebenker, stolrader, bord Sittebenker av tre i kirkeskip og på galleri. Tilstand: Normal tilstand.	TG: 1
311	Bunnledninger for sanitærinstallasjoner Ukjent utførelse og tilstand, men trolig vannledning av kobber og kloakkledning av støpejern. Tilstand:	TG: 2
312	Ledningsnett for sanitærinstallasjoner Eldre ledningsnett av kobber. Tilstand: Vassinntak og vannledninger er modne for utskifting, problemer med frysing vinterstid. Bør gjøres før sanitærutstyr skiftes ut.	TG: 3
315	Utstyr for sanitærinstallasjoner Eldre sanitærinstallasjoner. Tilstand: Modne for utskifting, delvis på grunn av permanente defekter eller aldersslitasje.	TG: 3
400	Elkraft, generelt Eldre installasjoner, fordelingsskap med skrusikringer. Tilstand: Full utskifting anbefales.	
452	Varmeovner Tradisjonelle rørovner under sittebenker. I tillegg endel vanlige panelovner, de fleste av eldre årgang. Tilstand: Hele varmeanlegget anbefales utskiftet. I kirkeskip og galleri bør det vurderes luft til luft varmpumper i stedet for rørovner.	TG: 3



Eiendom: KOMMUNE HØYLANDET

Adresse: Høylandet Kirke, 7977 HØYLANDET

	542 Brannalarm Brannalarmanleg type Altel es 601. Tilstand: Ikke funksjonstestet.
	543 Adgangskontroll, innbrudds- og overfallsalarm <i>Vedlikehold ol:</i> Det er ikke montert innbruddsalarmanlegg.



Eiendom: KOMMUNE HØYLANDET
Adresse: Høylandet Kirke, 7977 HØYLANDET



Taket mot øst over koret.



Taket over skipet.



Taket over våpenhuset.



Eiendom: KOMMUNE HØYLANDET
Adresse: Høylandet Kirke, 7977 HØYLANDET



Tårnet mot vest.



Nedre del av sydvegg ved dåpssakristi.



Nedre del av sydvegg/vannbord ved dåpssakristi.





Eiendom: KOMMUNE HØYLANDET
Adresse: Høylandet Kirke, 7977 HØYLANDET



Tørrmurte gråsteinsmurer, fuget i ettertid.



Grunnmur, samme parti, sett fra krypekjeller. (isolert med sydde matter)



Fritt vann under våpenhus/tårn.

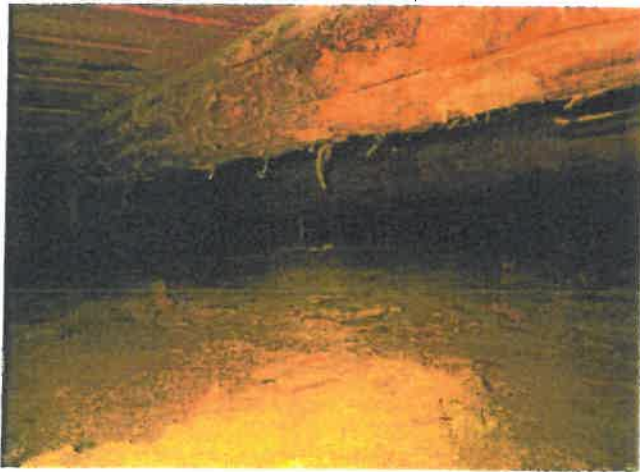




Eiendom: KOMMUNE HØYLANDET
Adresse: Høylandet Kirke, 7977 HØYLANDET



Gulvåser under kirkeskip, god forfatning.



Gulvåser under kirkeskip, god forfatning.



Yttervegg syd, laftet tømmerkasse skimtes bak kledningen.



Eiendom: KOMMUNE HØYLANDET
Adresse: Høylandet Kirke, 7977 HØYLANDET



Sydvegg, vindu - vedlikeholdsbehov.



Ytterdør utgang fra kor - råteskader.



Tørrmurt trapp av gråstein.

