



Ny beregning av forsikringstakst i kirkebyggforsikringen

Nå må arealet av kirkene beregnes

KA Kirkebyggforsikring skal i 2010 gjennomføre en omtaksering av alle kirkene som er med i forsikringsordningen. Takseringen skal gjennomføres etter en felles beregningsmodell som er utviklet spesielt for kirkebyggforsikringen. Som grunnlag for å beregne den nye taksten, må alle forsikringstakerne registrere opplysninger om bruttoarealet (BTA) på sine kirker innen 6. september 2010.

Hvorfor skal kirkene takseres på nytt?

Forsikringspremien for bygg beregnes på grunnlag av forsikringstaksten for bygningen. Denne taksten skal gjenspeile gjenoppbyggingskostnaden etter en total skade. Da kirkebyggforsikringen ble etablert i 2005, videreførte man i første omgang de forsikringstakstene som kirkene hadde hatt i tidligere forsikringsordninger. Disse takstene bygde på ulike forutsetninger og beregningsmåter fra ulike selskaper, og de har i noen tilfeller vist seg å være vilkårlige og uforutsigbare. Kirker med lik størrelse, byggemåte og alder kan ha svært ulike takster, og dermed også ulike premier. Dette har slått ut i begge retninger, slik at noen kirker har verdier som åpenbart er for lave, mens andre har verdier som tydelig er for høye. For å få et mer enhetlig og korrekt premiegrunnlag, ble det i 2006 nedsatt ei arbeidsgruppe som skulle komme med forslag til en felles beregningsmodell. Gruppen besto av representanter for KA, KNIF, Kirkekonsulenten i Kultur- og kirke departementet og Norges Takseringsforbund.

Gruppen vurderte ulike modeller som tok hensyn til kirkens areal, volum, byggemateriale, utforming og geografiske plassering, men det viste seg vanskelig å finne noen treffsikker og forutsigbar sammenheng. Forsøk med tradisjonell taksering av et antall kirker viste også store sprik. Til slutt gjennomførte gruppen en undersøkelse av de reelle byggekostnadene for nye kirker som er reist de senere årene. Det viste seg da at de rene bygningskostnadene (dvs. kostnadene for selve kirkebygget utenom tomt, utstyr og inventar) var forbausende like per kvadratmeter bruttoareal (BTA). Ved å korrigere for variasjonen i byggekostnader for eneboliger rundt i landet, fant man enda bedre samsvar. Arbeidsgruppen konkluderte derfor med at kirkebyggforsikringsordningen bør legges til grunn en takseringsmodell som baserer seg på byggets bruttoareal og de lokale byggeprisene i hvert fylke. Ettersom premiegrunnlaget skal avspeile gjenoppbyggingsverdien etter en total skade, konkluderte gruppen med at denne modellen ville gi relativt gode verdier både for den enkelte kirke og for forsikringsporteføljen som helhet.

Styringsgruppen for kirkebyggforsikringen vedtok i 2009 at denne modellen skal legges til grunn for en omtaksering av alle kirkene i ordningen, med virkning fra premieåret 2011. Forsikringstakerne må derfor foreta en beregning av kirkenes bruttoareal og registrere dette inn i Kirkebyggdatabasen innen 6. september 2010.

Kirkebyggforsikringen

KAs kirkebyggforsikring ble etablert i 2005. Ordningen administreres av KNIF Trygghet Forsikring AS.

Kirker som faller inn under kirkeloven kan benytte kirkebyggforsikringen.

Om lag 80 % av kirkene er i dag med i ordningen.

Kirkebygningene er fullverdifsikret slik at det ved skade gis full erstatning uansett kostnad. Premiegrunnlaget fastsettes av selskapet og skal reflektere gjenoppbyggingskostnadene etter en total skade.

Inventaret er førsterisikoforsikret, som betyr at forsikringstakeren selv bestemmer hvor mye inventaret skal være forsikret for.

Hvordan beregnes den nye taksten?

Forsikringstaksten (premiegrunnlaget) skal gjenspeile hva det vil koste å gjenoppbygge en tilsvarende bygning etter total skade. Verdien fastsettes som kirkens bruttoareal (BTA) multiplisert med en gjenoppbyggingskostnad per kvadratmeter.

Gjenoppbyggingskostnaden per kvadratmeter fastsettes til to ganger byggeprisen for eneboliger i det aktuelle fylket, i henhold til Statistisk Sentralbyrås boligprisstatistikk. I Oslo brukes prisen for Akershus. I særlige tilfeller kan faktoren reguleres innenfor området 1,8 - 2,1 etter nærmere vurdering av forsikrings-selskapet. Takstverdien er eks. mva.

Forsikringstakerens ansvar er å beregne riktig bruttoareal ut fra reglene i denne veiledningen. Premiegrunnlaget vil deretter bli beregnet automatisk av selskapet.

Hva betyr ny takst for premieberegningen?

Premien beregnes som en viss prosent av premiegrunnlaget. Hvis den nye taksten gir høyere eller lavere verdi enn tidligere, vil premien økes eller reduseres tilsvarende. For å unngå urimelig store endringer, er det bestemt at premieøkning/-reduksjon etter ny beregning skal begrenses til maksimum 20 % per år samlet for det enkelte fellesråd.

Rabattreglene for installerte brannverntiltak gjelder som tidligere. Rabatten gis på grunnlag av de opplysningene forsikringstakeren til enhver tid har registrert i Kirkebyggdatabasens forsikringsmodul.

Omtakseringen av bygningene får ingen konsekvenser for inventarforsikringen. Her er det fortsatt forsikringstakeren som fastsetter forsikringssummen. Hvis man ønsker å endre summen (ut over vanlig indeksregulering), må dette meldes direkte til KNIF Trygghet Forsikring.

Hva må gjøres av det enkelte kirkelige fellesråd?

For å kunne fastsette det nye premiegrunnlaget, må hver enkelt forsikringstaker beregne bruttoarealet av sine kirker og registrere det i Kirkebyggdatabasen (se veiledningen nedenfor). Det er arealopplysningene i databasen som brukes av KNIF Trygghet Forsikring for å beregne det nye premiegrunnlaget.

Hvis fellesrådet trenger hjelp til å foreta nødvendige oppmålinger og beregninger, anbefaler vi at det tas kontakt med kommunen eller bygningskyndige personer eller firmaer i nærmiljøet. KA vil også kunne hjelpe med råd og veiledning.

Hvordan skal bruttoarealet (BTA) beregnes?

Kirkens bruttoareal (BTA) skal beregnes etter reglene i Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegning av bygninger. Der legger man til grunn følgende hovedprinsipper:

- Bruttoarealet for en bygning (BTA) er definert som summen av bruttoarealene for alle etasjer/plan i bygget.
- Bruttoarealet per etasje/plan beregnes på grunnlag av utvendige mål av omsluttende bygningsdeler. Målene tas i gulvhøyde og til ytterkant av utvendig kledning (veggliv).
- Innhuk og framspring av konstruksjonsmessig eller estetisk art medregnes ikke.

Hvilke arealer skal regnes med?

For kirker kan det i noen tilfeller være uklart om et areal skal være med i bruttoarealet eller ikke. Som hovedregel skal arealer som det er aktuelt å erstatte etter en skade, tas med. Følgende veiledende retningslinjer kan legges til grunn:

Arealer som skal regnes med i bruttoarealet er:

- Funksjonsarealer på alle plan (våpenhus, kirkerom, sakristier, kontorer, møterom osv.)
- Orgel- og publikumsgallerier (også de som er avstengt for publikum)
- Kjellerrom, toaletter, spiserom, verksteder, arbeidsrom, ganger, boder og lagerrom som er innredet for bruk
- Tårnrom i alle plan (f.eks. inngangshall, våpenhus, gallerigang, klokkerom og andre etasjer/plan med fast golv)
- Trappeåpninger, sjakter og andre åpninger i etasjeskillere (medregnes i hver etasje)
- Frittstående tårn, både åpne og lukkede. Arealer i bakkeplan, klokkeplan og eventuelle mellometasjer medregnes. For å få et premiegrunnlag for åpne tårn, medregnes på samme måte arealet innenfor ytterkanten av konstruksjonene.
- Massive murvegger, uansett tykkelse
- Mindre innhuk av konstruksjonsmessig eller estetisk art (som dør- og vindusnisjer, alternisjer mv.)

Arealer som vanligvis ikke skal regnes med i bruttoarealet er:

- Kryperom under kirken
- Kalde «grovlager» i kjeller uten fast golv (for lagring av redskap mv.)
- Åpne takoverbygg, balkonger og ramper
- Kalde, uinnredede loft (over kirkeskip, kor osv.)
- Mindre framspring av konstruksjonsmessig eller estetisk art (som utstikkende baser, halvsøyler og strekkfisker)

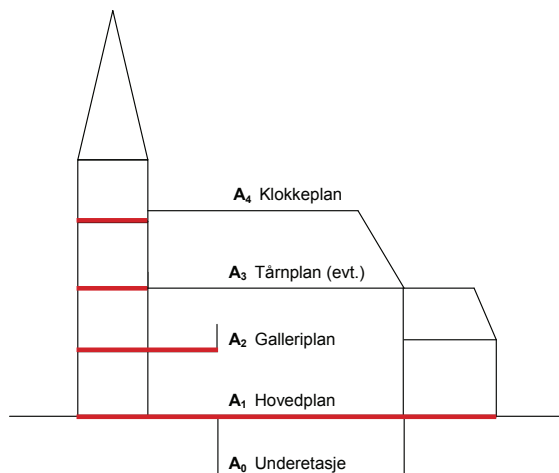
Hvor nøyaktig må jeg måle?

Kirker har ofte en sammensatt form som gjør at arealberegningen kan bli komplisert og må utføres i flere trinn. Som regel må man dele opp etasjene i mindre rektangler (firkanter) som beregnes hver for seg og summeres. For å forenkle beregningen, kan man tilpasse bueformete og uregelmessige arealer til rektangler med tilnærmet samme areal. Hvis det er vanskelig å finne utvendige mål, går det også an å ta utgangspunkt i innvendige mål og legge til tykkelsen av ytterveggene. Om man gjør noen mindre feil her, vil det som regel gi lite utslag i det samlede bruttoarealet.

Samlet sett bør nøyaktigheten på bruttoarealet ligge innenfor en feilmargin på $\pm 2\%$ (som tilsvarer $\pm 10\text{ m}^2$ for en kirke med bruttoareal 500 m^2). Det oppnår man dersom lengdemålene i gjennomsnitt ligger innenfor en feilmargin på $\pm 1\%$ (som tilsvarer $\pm 10\text{ cm}$ for en lengde på 10 meter).

Eksempel på hvilke arealer som skal regnes med

Figuren viser et eksempel på hvilke arealer som skal regnes med for en tradisjonell kirke. (Markert med tykk rød strek.) Bruttoarealet her blir $ABTO = A_0 + A_1 + A_2 + A_3 + A_4$.



Beregningseksempel

Hvis kirken i figuren over er en typisk trekirke fra siste halvdel av 1800-tallet, kan vi for eksempel få følgende resultat:

Klokkeplan	A4	=	12 m ²
Tårnplan	A3	=	12 m ²
Galleriplan	A2	=	67 m ²
Hovedplan	A1	=	309 m ²
Underetasje	A0	=	120 m ²
Bruttoareal	ABTO	=	520 m ²

Ut fra SSBs boligprisstatistikk for 2008, ville denne kirken fått følgende premiegrunnlag (gjenoppbyggingsverdi) avhengig av hvilket fylke den lå i:

Troms	520 m ² x 2 x 19.987 kr/m ²	= kr. 20,8 mill.kr.	
Sogn og Fjordane	520 m ² x 2 x 16.283 kr/m ²	= kr. 16,9 mill.kr.	
Vestfold	520 m ² x 2 x 23.521 kr/m ²	= kr. 24,5 mill.kr.	
Oslo/Akershus	520 m ² x 2 x 26.009 kr/m ²	= kr. 27,0 mill.kr.	(Prisene gjelder eks. mva.)

Spesielle forhold



Innhuk og framspring av konstruksjonsmessig eller estetisk art skal ikke regnes med i BTA. Veggene skal «jevnes ut» til ytterkant av kledningen i gulvhøyde. Åpne takoverbygg over innganger o.l. skal ikke regnes med.

Foto: Uranienborg kirke, Atle Evensen



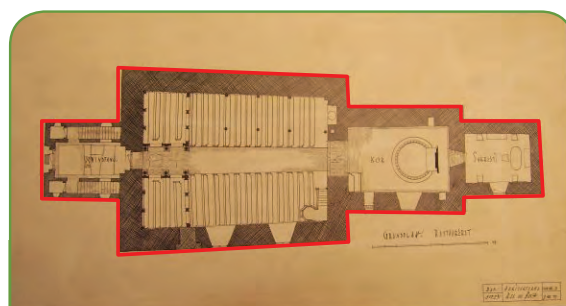
For frittstående, åpne tårn medregnes arealet innenfor ytterkanten av konstruksjonene i bakkeplan, klokkeplan og evt. mellomliggende etasjer.

Foto: Søreide kirke, Arne M. Flatøy



Alle gallerier skal regnes med, selv om de er avstengt for publikum. Arealet måles til ytterkant av yttervegg.

Foto: Valle kirke, Arne M. Flatøy



Gamle steinmurer skal regnes med i bruttoarealet uansett tykkelse.

Foto: Borre Kirke

Etasje/plan	Beskrivelse	Bruttoareal(m2)
U01	Underetasje	120
01	Hovedplan	309
02	Gallerietasje	67
03	Tårmetasje	12
04	Klokketårn	12
		Totalt: 520

Bruttoarealet for den aktuelle kirken (evt. inkl. frittstående tårn) er nå registrert i databasen.

Registrering av bruksareal (BRA) og nettoareal (NTA)

For kirkebyggforsikringens vedkommende, er det tilstrekkelig å beregne bruttoarealet (BTA). Når man først er i gang med å måle arealer, skal det ofte begrenset ekstrainsats til for også å måle bruksareal (BRA) og nettoareal (NTA), både av etasjer og rom. Nettoarealet kan være nyttig til flere formål, bl.a. i forbindelse med beregning av renholdt areal, oppvarmet areal og vedlikeholdsarbeider.

Følgende er karakteristisk for de ulike arealtypene:

- Bruttoareal (BTA) beregnes normalt for en hel etasje eller et helt plan i bygget, og inkluderer både ytter- og innervegger, kanaler og andre konstruksjonsarealer.
- Bruksareal (BRA) er arealet innenfor ytterveggene, og beregnes derfor også vanligvis per etasje/plan.
- Nettoareal (NTA) er det frie golvarealet mellom veggene i et rom. Nettoarealet for en etasje er summen av nettoarealene til alle rommene i etasjen. Sagt på en annen måte er nettoarealet for en etasje lik bruttoarealet minus tverrsnittsarealet av utvendige og innvendige vegger.

I databasen kan man legge inn bruttoareal, bruksareal og nettoareal på etasjenivå i etasje-skjemaet. Ved å gå videre fra etasje til rom, kan man legge inn nettoarealene i skjemaet for hvert enkelt rom.

Hva med de som ikke er med i KAs kirkebyggforsikring?

Pålegget om registrering av bruttoareal i databasen gjelder først og fremst de som er med i KAs kirkebyggforsikring. KA vil likevel anmode også andre kirkeforvaltere om å registrere arealer, gjerne helt ned på romnivå. Det er en fordel å ha registrert etasjer og rom når man skal registrere inventar og seinere når man skal bruke FDV-modulen. Arealdata vil være nyttige i forbindelse med vedlikehold, renhold, oppvarming og beregning av kostnadsnøkkeltall per m². Fra KAs side er det dessuten ønskelig å få et best mulig datagrunnlag for å beregne hvor stor bygningsmasse Den norske kirke eier og forvalter. Dette er viktige opplysninger i KAs kommunikasjon med departementet og andre sentrale myndigheter.

Hvor får jeg hjelp?

Beregning av kirkens bruttoareal kan gjøres enten ved oppmåling i felt eller på grunnlag av gode og ajourførte tegninger av kirkebygget. Hvis lokal kirkeforvalter er usikker på hvordan man skal foreta en korrekt oppmåling, vil vi anbefale at det søkes bistand hos kommunen eller oppmålingskyndige personer eller firmaer i nærmiljøet.

Dersom du har spørsmål til beregningen, kan du kontakte KA for veiledning og hjelp. I enkelte tilfeller vil KA også kunne bistå direkte med å beregne arealene hvis det foreligger gode, målsatte tegninger. I Kirkebyggdatabasen er det skannet og lagt inn tegninger fra om lag halvparten av kirkene. Disse ligger som et eget valg under bygningsmodulen (blått område). Tegningene er imidlertid av varierende kvalitet, og vil ikke alltid gi tilstrekkelig godt beregningsgrunnlag. KA tilbyr gratis skanning av kirketegninger. Vi kan også tilby rådgivning for beregning av arealer hvis kirken har en spesielt krevende form eller en svært sammensatt bygningsstruktur.

Kirkens bruttoareal må være registrert i kirkebyggdatabasen **innen 6. september 2010**. Denne fristen er satt for at KNIF Trygghet Forsikring skal kunne bruke arealberegningen ved fastsettelse av premiegrunnlag for 2011.