

AANVULLENDE INFORMATIE BIJ DE TAXATIEDOCUMENTEN.

Adres: ooievaar 9

Algemeen:

Bij iedere taxatie beoordelen 3 taxateurs de kwaliteit van de verschillende onderdelen waaruit het betreffende tuinhuis is opgebouwd. Dat levert een overzicht op van de waarde die aan de gebruikte materialen wordt toegekend. In die waardebepaling wordt uitgegaan van de huidige prijs van de gebruikte materialen (prijspeil 2023). Vervolgens wordt er rekening gehouden met de ouderdom van de materialen (afschrijving) en daaroverheen komt het oordeel van de taxateurs.

De taxateurs geven bovendien nog een algemeen oordeel over de toestand waarin het tuinhuis zich bevindt, waardoor de waarde kan toenemen (bij excellent of goed) of verminderen (bij matig, onvoldoende of slecht). Wordt het algemeen oordeel "voldoende" gegeven dan blijft de waarde hetzelfde.

De taxateurs geven, na overleg met de bouwcommissie, ook een oordeel over de constructie. Indien fouten in de constructie worden geconstateerd kan de waarde verminderd worden, afhankelijk van de ernst van de fouten.

De taxateurs beoordelen eveneens de schuur en eventuele bouwwerken op het terrein, waaronder de beschoeiing aan de waterkant, het hekwerk, kassen of broeibakken.

De taxatie van de tuin wordt gedaan door de tuintaxateurs (meestal 2) die verstand hebben van planten en met name de gezondheid van de aanwezige planten.

Dat alles is terug te vinden in het uiteindelijk taxatierapport.

Wat niet eenvoudig terug te vinden is in dat rapport zijn de opmerkingen en aanbevelingen van de taxateurs over wat er zou moeten worden aangepakt op korte of langere termijn.

Daarnaast is aan de verkopende partij gevraagd om inzicht te geven in eventuele gebreken die niet gemakkelijk bij de taxatie kunnen worden gezien.

Die opmerkingen geven een indicatie waar de koper voor komt te staan.

BELANGRIJK

Tijdens de taxatie zijn er onderdelen die niet kunnen worden gezien door de taxateurs. Vaak is het niet mogelijk om de balken onder de vloer goed te inspecteren zonder gaten in de vloer te maken. Er wordt wel goed gekeken of een vloer bv schuin loopt of verdacht veert. Dat kan wijzen op een gebrek. Daarom geven wij hier de opmerkingen van de taxateurs weer. Dat kunnen vermoedens zijn van verborgen gebreken.

Als koper wordt u geacht binnen drie maanden uw huisje te inspecteren op eventuele gebreken die niet door de taxateurs zijn opgemerkt. Binnen die periode wordt een deel van de koopsom door de vereniging achtergehouden ter compensatie van eventuele verborgen gebreken.

De volgende opmerkingen zijn er bij de taxatie van Ooievaar 9 gemaakt :

- Er is een lichte vochtdoorslag boven de openslaande deuren. Daar is kit aangebracht dat opnieuw moet worden aangebracht.
- Het dak is bedekt met EPDM dik folie. Gaat langer mee dan Bitumen.
- Het terras is gemaakt van Steigerhout.
- Het dak van de schuur is verzakt, maar wel waterdicht, een extra balkje ter ondersteuning kan het dak weer recht trekken.
- De deur van de schuur is onder rot.
- Onder de lak van de kozijnen en de openslaande deuren van het tuinhuis zijn sporen van vocht/schimmel, waarschijnlijk was het hout nog niet volledig droog toen de lak er op aan werd gebracht.
- De kozijnen van de ramen staan naar binnen, het water kan nu via de kozijnlatten achter de buitenmuur lopen. Dat is opgelost met kit.
- Er zijn in de constructie een aantal fouten: de buitenwanden en de hoekbalken zijn geplaatst op de vloer, waardoor regenwater op de vloer komt met het gevaar voor rotting van vloer en balken.
- Op dit moment is een goede afvoer van het regenwater niet constructief opgelost, maar met behulp van kit. Dat maakt het tuinhuis kwetsbaar voor verval. Omdat de kwaliteit van het hout ruim voldoende is, is dat op dit moment nog geen probleem.
- De nieuwe eigenaar wordt aangeraden om bovengenoemd euvel constructief op te lossen.
- De gepotdekselde rabatdelen (Zweeds rabat) zijn opgevuld met purschuim. Beter is het deze openingen open te houden om het hout te laten ademen. In dat geval is een dampfolie noodzakelijk om de isolatie die achter de rabatdelen zit te beschermen voor vocht. Die folie is volgens de eigenaar aanwezig. Dat is voor de taxateurs niet te zien zonder de wand te openen.
- De afvoer van het hemelwater van het dak bij de slaapkamer is veel te hoog, zou moeten worden gewijzigd.

Wat betreft de tuin:

- afvoer overbodig materiaal, de bielzen aan de achterzijde verwijderen.
- De geleide stokken van de dak plataan zijn ingegroeid, zo mogelijk verwijderen/aanpassen.

WAARSCHUWING:

De afvoer van regenwater is constructief onvoldoende. Gezien de goede materialen, en de vrij recente bouw (vier jaar geleden) en de oplossingen om waterafvoer met kit te bestrijden is er geen ernstig verval. De nieuwe eigenaar moet om snel verval te vermijden constructieve maatregelen nemen.

Suggesties ter verbetering constructie:

Open Hoekdraagbalk constructie, hierdoor kan vocht tussen de draagconstructie komen. (Herstel oplossing: afwaterings slap aanbrengen tot over ringbalk en stalen HEA profielbalk). Hetzelfde geldt voor de buitenwand die op de vloer staat.

Ramen staan onder de binnenwanden, dan is er een zeer goeie afwaterings constructie nodig onder de ramen.

Anders loopt het water tussen de glaslatten door de muur in en zal de isolatie nat worden.

Hierdoor zal de ringbalk altijd nat blijven en zal verrotting plaatsvinden.

(Herstel oplossing: onder de kozijnen een afwaterings slap plaatsen die doorloopt tot over de ringbalk).