AANVULLENDE INFORMATIE BIJ DE TAXATIEDOCUMENTEN.

Merel 7

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 2021). 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 uitstekend of excellent ) of verminderen (bij voldoende, matig of slecht). Wordt het algemeen oordeel “goed” gegeven dan blijft de waarde hetzelfde.

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 twee 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 4 september 2021 gemaakt:**

* Het onderste deel van de buitenwand (de rabatdelen) zijn goed, maar het onderste deel is rot en moet vervangen worden.
* De tegels rondom in de badkamer zijn los.
* Slaapkamer wanden zijn van hardboard.
* Plafond in de slaapkamer is slecht.
* De buitendeur heeft roestige scharnieren.
* PVC afvoer hemelwater is een te dunne pijp, moet 70 of 80mm doorsnede zijn.
* De Geiser gaat moeilijk aan.
* De gaskist is aan vervanging toe.
* Het terras is deels verzakt.
* De schuur heeft een par rotte rabatdelen.
* Opnieuw schilderen is noodzakelijk
* De vloer tuinhuisje loopt af naar de hoeken. De reden is niet te zien van buitenaf. Misschien een verzakking, maar het kan ook wijzen op een probleem. Het is aan te raden dat zo snel mogelijk na aankoop te bekijken.
* Het Hekwerk is simpel en verzakt.
* Vloer van het toilet is vochtig, onderste hoektegel zit los.
* Slaapkamer rechtsonder is verrot, buiten zit rabatdeel los.
* De dubbele openslaande deur loopt aan bij de dorpel. Sluit niet goed!
* Het raam in de slaapkamer is dichtgeschroeft. In verband met de veiligheid (ontsnappen bij brand) moet het raam open kunnen.
* Vloer in de schuur nakijken. De schuur ruikt muf.
* Hardboard in slaapkamer in slecht staat evenals de schrootjes.
* Badkamer functioneert, maar is zeer gedateerd (70e jaren).
* Vloer schuur steunt op 6 maal 50cm stoepbandjes.
* Schuifdeurkast heeft doorgezakt plafond (niet nat).
* Een stukje raamkozijn is rot.
* 12V bedrading onder het huisje is niet ib orde.

**De volgende opmerkingen komen van de tuintaxatie:**

* De grote Rhododendron heeft schimmel, terugsnoeien, niet bij tuinafval vanwege besmettelijkheid, bij huisafval afvoeren.
* Bij de vaste planten: veel verschillende soorten, wel meeldauw, opruimen!!
* Achter, onder coniferen moet afval afgevoerd worden.
* Bij Ecologische waarde: hoge diversiteit, goede variatie van bomen, struiken en planten, schuilmogelijkheden voor vogels, bessen als voedsel.
* Bij het Tuinontwerp: bomen verdringen elkaar, maar fijne plek voor dieren. Conditie bomen niet perfect, meer bos dan solitair. Tuin heeft ecologische waarde in zijn totaliteit.