



Taxatierapport perceel 143, gelegen aan de MUIZENBREEK in tuinpark Tuinwijk

**peildatum: maart 2018**

In te vullen door de huidige eigenaar:

Deze taxatie is uitgevoerd voor :

adres :

postcode & woonplaats :

én exemplaar van dit rapport moet binnen 14 dagen wel/niet voor akkoord getekend en geparafeerd weer bij het bestuur worden ingeleverd

De huidige eigenaar verklaart zich ..... akkoord met deze taxatie (hier a.u.b. invullen: 'wel' of 'niet').

(plaats en datum van ondertekening)

(handtekening huidige eigenaar)

**LET OP; bij niet (tijdige) inlevering van dit rapport wordt de huidige eigenaar geacht akkoord te zijn gegaan met deze taxatie !! - zie ook de overige aanwijzingen voor de verkoper op bladzijde 3 van deze rapportage.**

## Omschrijving van het getaxeerde

TUINHUISJE; bouwjaar - bouwtekening / technische omschrijving aanwezig - oppervlakte :	1974	ja	28,0
SCHUUR; bouwjaar - bouwtekening / technische omschrijving aanwezig - oppervlakte :	-	-	-
KWEEKKAS; bouwjaar - bouwtekening / technische omschrijving aanwezig - oppervlakte :	2007	ja	12,0
PERCEEL; bebouwings-/verhardingspercentage - terreintekening aanwezig - oppervlakte :	25%	nee	403

## OPBOUW VAN DE GETAXEERDE WAARDE

Oppervlakte tuinhuisje :	28,0
Toepasselijk m <sup>2</sup> -bedrag :	368,00
Gewogen waarderingspercentage kasko :	66,1%
<b>subtotaal kasko-huisje :</b>	<b>€6.808</b>
Sanitaire uitrusting (toilet/douche, keukenblok, tegelwerk en dergelijken) :	1.711
Diverse spijkervaste plafond-, wand- en vloerafwerkingen :	299
Toe-/afslag wegens dakbedekkingsmateriaal :	-
Toeslag funderingswijze :	470
<b>Subtotaal tuinhuisje :</b>	<b>€9.288</b>
Oppervlakte schuurtje :	-
Toepasselijk m <sup>2</sup> -bedrag :	-
Gewogen waarderingspercentage kasko :	-
<b>subtotaal kasko-schuurtje :</b>	<b>- n.v.t. -</b>
Oppervlakte kweekkas :	12,0
Toepasselijk m <sup>2</sup> -bedrag :	91,50
Gewogen waarderingspercentage kasko :	72,2%
<b>subtotaal kasko-kweekkas :</b>	<b>€793</b>
Toe-/afslag wegens dakbedekkingsmateriaal :	-
Toeslag funderingswijze :	202
<b>Subtotaal bijgebouwtjes :</b>	<b>€995</b>
Nutsvoorzieningen (septictank, stapelput(ten), watermeterput) :	363
Diverse verhardingen (terrassen, paden, kunstgras e.d.) :	667
rigte terreininrichtingen (pergola, hekwerk, windscherm, broeibak(ken) en kist(en) e.d.) :	173
Tuintaxatie (de beplanting) :	- zie bijlage -
<b>Subtotaal perceelinrichting :</b>	<b>€1.203</b>
Diverse toeslagen volgens specificatie :	933
Diverse aftrekposten volgens specificatie :	-250
<b>TOTAALBEDRAG BOUWKUNDIGE TAXATIE :</b>	<b>€12.169</b>

## TOELICHTING &amp; AANVULLINGEN OP DE GETAXEERDE WAARDE

De hier afgeprijsde onderdelen waren visueel niet (voldoende) te inspecteren » de gegeven waardering kan dus onjuist zijn

1.1 - :	-
1.2 - :	-
1.3 - :	-

**Totale mogelijk-onjuiste bedrag : - n.v.t. -**

Verder zijn de eventuele financiële effecten van de volgende zaken in de getaxeerde waarde verwerkt:

2.1	Op dit huisje is een AANBEVOLEN opkrikadvies van toepassing » d.w.z. er lijkt nu nog geen sprake van aantasting te zijn.
2.2	Datum op (oudste) gasslang binnen: 2020 » te vervangen vóór dat jaar !! (art 12.17).
2.3	In het huisje is er geen sprake van gebroken en/of lossittende ruiten, in de kas 1 gebroken ruit
2.4	
2.5	

Overige vaststellingen de taxatie betreffende (zonder financiële implicaties voor de getaxeerde waarde):

3.1	De aanwezige bebouwing valt binnen het maximaal toegestane.
3.2	Overige bouwsels vallen qua aantal en afmetingen binnen de voorschriften.
3.3	De hoeveelheid verharding valt binnen het maximaal toegestane.
3.4	Geen terreintekening aanwezig, ofwel is daarop het beloop van de terreinleidingen niet gedocumenteerd » niet bekend.
3.5	Aanwezigheid watermeterput, septictank en/of stapelput(ten) vastgesteld, goede werking niet bekend.
3.6	Het gebruik van alle opstallen/bouwsels is zoals dat in de reglementen is bepaald.
3.7	Eventueel asbest aanwezig ?? : nee / misschien / ja - namelijk: .....

Voordat er tot verkoop kan worden overgegaan moeten i.e.g. eerst nog de volgende voorzieningen worden getroffen:

4.1	- n.v.t. -
4.2	- n.v.t. -
4.3	- n.v.t. -

Eventuele toelichtingen / konklusies / aanbevelingen vanuit de Bouw- en Taxatiecommissie:

5.1	- n.v.t. -
5.2	- n.v.t. -
5.3	- n.v.t. -

Ondertekening leden Bouw- en Taxatiecommissie Tuinwijk :

Geinventariseerd en opgemaakt te Amsterdam op: 25-3-2018 - gebruikmakend van door de Bond Van Volkstuinders vastgestelde eenheidsprijzen - waarbij alle posten steeds zijn afgerond op hele Euro's, in het voordeel van de verkoper. Bouwkostenindexcijfer: 106,8 (2010 = 100).

## Aanwijzingen voor de verkoper

De bouwkundige- en de tuintaxatie werden uitgevoerd op uw impliciete verzoek en dienen ter vaststelling van een reële prijs voor doorverkoop van de op uw perceel aanwezige opstallen, terreininrichting en beplanting - een en ander volgens de richtlijnen die de Bond Van Volkstuinders daaraan stelt.

Indien u akkoord bent met deze taxatie wordt u verzocht binnen 2 weken één exemplaar - op het schutblad 'voor akkoord' ondertekend en alle bladzijden geparafeerd - aan het bestuur te retourneren, waarna de verkoopprocedure wordt gestart en deze taxatie zal worden gepubliceerd op de mededelingenborden en de website van Tuinwijk.

Indien u het oneens bent met (onderdelen van) de taxatie van de beplanting of (onderdelen van) de bouwkundige taxatie, of beiden, kunt u beroep instellen bij de Bond Van Volkstuinders. U dient dit te doen binnen 2 weken na

De kosten voor elke van deze hertaxaties bedragen €75,- (vooraf te voldoen), en de uitslag ervan is bindend voor alle

Indien u afziet van de verkoop wordt u verzocht dit kenbaar te maken door binnen 2 weken één exemplaar - op het schutblad 'voor niet-akkoord' ondertekend - aan het bestuur te retourneren, waarna de zaak verder als afgedaan zal

Indien u niet binnen 2 weken beroep heeft ingesteld bij de BVV en/of een ondertekend exemplaar van de taxatie aan het bestuur heeft geretourneerd, wordt dat beschouwd als instemming uwerzijds (Tuinreglement, art. 4.4) en start de

Als de taxatie aangeeft dat één of meerdere bouwsels gesloopt moeten worden, respectievelijk dat de tuin dusdanig verwaarloosd is dat deze niet in zijn huidige staat kan worden overgedaan, dan zijn artikelen 4.12 en 6.12 van het

**NB - Bij opzeggen van uw lidmaatschap dient u te melden of er in uw opstallen asbest is verwerkt, laat u dat na dan loopt u het risico dat achteraf de kosten van een eventuele schade op u worden verhaald.**

## INVENTARISATIE VAN HET GETAXEERDE

KONSTRUKTIEWIJZE TUINHUISJE		%	€/σ	€/m²
» dubbelwandig (of massief met wanddikte minimaal 5½ cm)		100%	368	368,00
enkelwandig (en alle andere varianten)		-	238	
opmerkingen :				
eventuele opmerkingen per onderdeel				
BALKLAAG		%	Σ	gem.
konstruktieve opbouw	betonnen plaat voorzien van vorstrand - verzakt tov aansluitend terrein	-	0	70%
overspanning	n.v.t.	-		
gaafheid v/h materiaal	voor zover zichtbaar nog gaaf	-		
huisje opkrikken :	aanbevolen			
opmerkingen bij rubriek : gezien de konstruktieve opbouw is opkrikken technisch niet uitvoerbaar - maar aangezien hier toch een "probleem op termijn" wordt meeverkocht is een gedeeltelijke afslag toegepast (zie				
VLOERBESCHIETING				
messaging/groef-vloerdelen		-	0	70%
plexmateriaal		-		
opmerkingen bij rubriek :				
BUITENWANDEN				
draagkonstruktie	alles is tevlg, vlak en te lood - maakt degelijke indruk	80,0	210	70%
gaafheid gevelbekleding	vertoont hier en daar tekenen van aantasting	60,0		
stenen borstwering	halfsteens metselwerk, voegwerk en metselsteen niet overal gaaf	70,0		
opmerkingen bij rubriek : verkoper was begonnen de beschieting rondom te vervangen, is ongeveer halverwege gekomen » work in progress dus...				
DAKKONSTRUKTIE				
konstruktieve opbouw	deugdelijk uitgevoerd	80,0	210	70%
gaafheid v/h materiaal	er zijn wat "gebruikssporen" aanwezig - passend bij de ouderom	70,0		
beschat	vertoont oude lekkageplekken, plaatselijk wat (verdroogde) schimmels	60,0		
opmerkingen bij rubriek :				
DAKAFWERKING				
uitvoering dakbedekking	e.e.a. is aangelegd konform de vereisten van goed vakmanschap	70,0	270	54%
gaafheid dakbedekking	materiaal is al enigszins op leeftijd, maar niet aan einde vd levensduur	70,0		
goten	geïntegreerde goten, liggen iets op tegenschot » afwatering niet 100%	50,0		
afvoer(en)	uitvoering matig, niet gebeugelde regenpijpen	50,0		
boeidelen	knip- en plakwerk, en duidelijk nog niet af / div. ontbrekende stukken	30,0		
opmerkingen bij rubriek : ook hier weer: work in progress				
KOZIJNEN, RAMEN, DEUREN				
konstruktie	nog de originele kozijnen, deels aangepast aan nieuwe situatie	-	0	63%
onderhoud	hier en daar loopt wat aan en/of klemt er wat	-		
gaafheid	enigszins wisselend	-		
bewegende delen	meest uigevoerd in hardhout	-		
opmerkingen bij rubriek : ook hier weer: work in progress				
SCHILDERS- / GLASZETTERSWERK				
verfwerk buitenzijde	is aan een onderhoudsbeurt toe	53,3	123	62%
beglazing & zetwerk	is overal redelijk voor elkaar	70,0		
opmerkingen bij rubriek : er is geen sprake van loszittend gals en/of gasbreuk, ook geen aantasting van het houtwerk op dit onderdeel				
KONSTRUKTIEVE UITVOERING				
uitvoering		65,6	139	70%
ventilatie BG/dak-pakket		73,3		
opmerkingen bij rubriek :				
<b>gewogen gemiddelde bouwkundig kasko : 66,1%</b>				
FUNDERINGSWIJZE TUINHUISJE		€/σ	Σ	€
stoepbanden en/of tegels	[post]	135,00	-	-
betonnen plaatjes met gestapelde tegels / gestorte poeren	[post]	370,00	-	-
betonnen vorstrand	[post]	340,00	-	-
» betonnen plaat met vorstrand	[post]	470,00	x	470
betonnen bak	[post]	#####	-	-
		subtotaal :		470,00
DAKBEDEKKINGSMATERIAAL TUINHUISJE				
toeslag (max € 400,= bij 28m²) wegens stalen dakpanplaten	[post]	14,29	-	-
af trek (max € 600,= bij 28m²) wegens bitumineuze golfplaten	[post]	(21,43)	-	-
		subtotaal :		0,00
SANITAIRE VOORZIENINGEN				
» natte cel-kompleet	[post]	803,00	100%	803
» keukenblok-kompleet	[post]	803,00	100%	803
» rookgasdoorvoer gevel/dak	[st.]	35,00	3	105
vloertegels	[m²]	39,50		-
wandtegels	[m²]	23,00		-
		subtotaal :		1.711,00
DIVERSE AFWERKINGEN - BINNEN				
» plavuizen	[m²]	13,00	23	299
laminaat vloer	[m²]	6,00		-
schroten hout	[m²]	8,65		-
schroten MDF / Heraklith- of dekorplaten	[m²]	10,00		-
schroten PVC	[m²]	3,20		-
tapijt; van de rol of -tegels	[m²]	8,00		-
zeil / vinyl	[m²]	10,00		-
linoleum / geöliede grenen planken	[m²]	15,00		-
		subtotaal :		299,00
DIVERSE(N &) OP-/AFSLAGEN				
huisje goed verzorgd	[post]	150,00	-	-
» toeslag apart slaapvertrek	[post]	150,00	x	150
elektra goed verzorgd	[post]	100,00	-	-
» kozijnen, ramen & deuren uit hardhout	[post]	275,00	30%	83
» toeslag hardhouten gevelbekleding	[post]	350,00	x	350
» toeslag wegens (deels) dubbelglas	[post]	400,00	50%	200
» aftrek wegens opkrikadvies - à 50%	[post]	(250,00)	x	(250)
» opslag wegens bijzondere vaste inrichtingselementen	[post]	150,00	x	150
		subtotaal :		683,00
SCHUURTJE				
eventuele opmerkingen per onderdeel				
vloer en/of fundering		-	168,50	-
wanden (inkl borstwering)		-		
dak(bedekking) en HWA		-		
opmerkingen bij rubriek :				
KWEKKAS				
fundatie en/of borstwering	betonvloer met putje, ook hier: verzakt t.o.v. omliggend terrein	73,3	91,50	793
draagkonstruktie opbouw	gaaf, stevig, vlak ebn te lood	73,3		
ruiten: glas / kunststof	alle ruiten aanwezig 1x glasbreuk	70,0		
opmerkingen bij rubriek :				
TOE-/AFSLAGEN BIJGEBOUWTJES				
		€/m²	m²	€
» schuurtje: - n.v.t. -		-	-	-
» kweekkas: voor de fundering € 16,79/m²		16,79	12,0	201
		subtotaal :		995,00

## TERREINLEIDINGEN EN DERGELIJKE

»	septictank		[post]	263,00	1	263
»	stapelput(ten), watermeterput		[st.]	49,50	1	50
»	buitenkraan, -wasbak, -douche		[st.]	25,00	2	50
				subtotaal :		363,00

## DIVERSE VERHARDINGEN

»	gladde betontegels	- 30x30 cm	[st.]	0,60		-
		- 40x40 cm	[st.]	-		-
		- 40x60 cm	[st.]	2,30	65	150
»		- 50x50 cm	[st.]	2,20	160	352
»	pastegels	- 20x20 cm	[st.]	1,25	3	4
		- 30x15 cm	[st.]	0,60		-
»	gewassen grindtegels	- 40x40 cm	[st.]	2,12		-
		- 40x60 cm	[st.]	2,90	14	41
		- 50x50 cm	[st.]	2,90		-
»	gewone straatklinkertjes	- geteld	[st.]	0,30		-
		- gemeten	[m²]	16,60		-
	sierbestrating / flagstones / e.d.		[m²]	13,50		-
	fietsparkeerstenen		[st.]	5,00		-
	kinderhoofdjes		[st.]	0,65		-
»	betonnen opsluitbanden	- 5x15 cm	[st.]	1,75		-
		- 6x20 cm	[st.]	2,15	56	120
	stoepbanden	- 10x20 cm	[st.]	5,30		-
	gestort grind		[m²]	10,00		-
	spoorbielzen		[st.]	16,50		-
»	houten vlonders	- (verduurzaamd) zachthout	[m²]	13,00		-
		- (tropisch) hardhout	[m²]	25,00		-
				subtotaal :		667,00

## AFRASTERINGEN - OVERIGE TERREININRICHTING

	pergola / ingangspoortje		[st.]	50,00		-
»	windscherm (max 5,5 m)	- (verduurzaamd) zachthout	[m¹]	13,50		-
		- (tropisch) hardhout	[m¹]	27,00		-
»	hekwerken	- afzetting met konijnengaas (< 1m hoog)	[m¹]	2,75		-
		- pallisade-hekje / vlechtwerk (tot 2m hoog)	[m¹]	10,50		-
		- gegalvaniseerde draadgaas-matten 1,80 m hoog	[m¹]	8,50	14,4	122
»	gereedschapskist	(maximaal 4,0 x 0,6 x 0,8 m³ - indien geen schuur)	[st.]	25,00	1	25
	broeibak(ken)	(maximaal 6,0 m² - bij maximaal 1,6 x 0,8 x 0,6 m³/st.)	[m²]	25,00		-
	accukist	(maximaal 1,0 x 0,6 x 0,45 m³)	[st.]	25,00		-
»	gaskist	(maximaal 4st. x 0,45 x 0,8. m³)	[st.]	25,00	1	25
				-		-
				subtotaal :		173,00

## DIVERSE(N &amp;) OP-/AFSLAGEN

	bestrating/overige verhardingen goed verzorgd		[post]	100,00	-	-
	bijgebouwen goed verzorgd		[post]	150,00	-	-
	overige bouwsels goed verzorgd		[st.]	25,00	-	-
			[post]	150,00	-	-
				-		-
				subtotaal :		0,00

Eventuele toelichting bij dit hoofdstuk:


## Aanwijzingen voor de geïnteresseerde / de koper

Indien een volkstuin aan u gegund wordt zal de overdracht, binnen een redelijke termijn daarna, met u worden afgesproken. Deze overdracht kan niet anders geschieden dan onder gelijktijdige overname van de op het perceel aanwezige opstallen en inrichting, in de staat waarin deze zich op het moment van overname bevinden. En niet anders dan op basis van de op de website en/of de mededelingenborden van Tuinwijkstra gepubliceerde kondities, waarvan deze

**NB - deze taxatie is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de BVV en uitsluitend bedoeld ter vaststelling van een reële prijs voor (onderlinge) doorverkoop van de op het betreffende perceel aanwezige opstallen, terreininrichting en beplanting. En hoewel dit o.a. gebeurt op basis van een bouwkundige inventarisatie van die opstallen is het uitdrukkelijk géén bouwkundige keuring en kunnen er in dit verband dan ook géén rechten aan worden ontleend !!**

Om voor alle betrokkenen teleurstellingen te voorkomen is het dus heel belangrijk dat u zich van tevoren goed realiseert wat u precies overneemt, want nadat de overdracht heeft plaatsgevonden heeft u - afgezien van uw wettelijke recht om binnen 3 dagen de koop nog ongedaan te maken - geen mogelijkheid meer om erop terug te komen, en is een en ander realiseert u zich dat "alle waar is naar z'n geld" een tere eenvoudige methode is om de aangeboden tuinhuisjes door middel van hun verkoopprijzen met elkaar te vergelijken - er komen nog aanzienlijke kosten bovenop de getaxeerde waarde (zie Aan de andere kant is de totale getaxeerde waarde samengesteld uit diverse onderdelen (zie blad 2), zo bedraagt het aandeel voor het kasko van dit 44 jaar oude (!) huisje -waar eventuele klussen vaak het meest ingrijpend zullen zijn- in dit geval 56%, en deelt bijvoorbeeld de terreininrichting er voor 10% in mee (en dat is nog zonder de beplanting)... Het kan dus verhelderend zijn de zaak op een wat ouderwetser manier te bekijken; een nauwgezette lezer haalt uit dit rapport dan nog de volgende informatie die goed kan helpen bij het vergelijken van verschillende huisjes in dezelfde

Bouwkundig rapportcijfer voor het tuinhuisje : 6½

Bouwkundig rapportcijfer voor het schuurje : - n.v.t. -

Bouwkundig rapportcijfer voor de kweekkas : 7+

## TOELICHTING BIJ DE WAARDEBEPALINGEN IN DIT RAPPORT

- » Bij de waardering van de aanwezige bouwsels wordt alleen gekeken naar de bouwkundige hoedanigheid en de staat van onderhoud, waarbij de toegekende percentages als volgt zijn te duiden:
  - een onderdeel wordt gewaardeerd in de katagorie 'GOED' als daaraan niets hoeft te gebeuren, we onderscheiden rapportcijfer 9 (of 90%) - uitstekend, rapportcijfer 8 (of 80%) - goed, rapportcijfer 7 (of 70%) - ruim voldoende,
  - een onderdeel wordt gewaardeerd in de katagorie 'MATIG' als daaraan (op korte termijn) (enig) onderhoud nodig is, hierbij onderscheiden we:
    - rapportcijfer 6 (of 60%) - voldoende,
    - rapportcijfer 5 (of 50%) - niet overtuigend, maar het voordeel van de twijfel,
    - rapportcijfer 4 (of 40%) - duidelijk onvoldoende,
  - een onderdeel wordt gewaardeerd in de katagorie 'SLECHT' als ingrijpen (dringend) noodzakelijk is, hier rapportcijfer 3 (of 30%) - slecht, rapportcijfer 2 (of 20%) - zeer slecht, rapportcijfer 1 (of 10%) - alarmerend,
  - beoordeling van een onderdeel gaat in twee stappen: eerst wordt bekeken welke kwalifikatie het GEHELE ONDERDEEL zou moeten krijgen, vervolgens wordt dan bekeken of er reden is om van de middenwaarde van die
  - een waardering van 100% wordt alleen gebruikt bij zo goed als nieuwe huisjes, en 'n waardering van 0% houdt een sloopadvies in (en andersom).
- » De in dit rapport vermelde waarderingspercentages komen tot stand door middeling van de door de individuele leden van de commissie gegeven percentages, waardoor er bijzondere waardes kunnen voorkomen.
- » Indien aantal of oppervlakte van een bouwsel/de verharding boven het toegestane maximum uitkomt, is de getaxeerde waarde op basis van het betreffende maximaal toegestane.
- » Losse inventaris en technische installaties worden niet meegetaxeed, zoals: (gevel)kachels, warmwaterapparatuur, rookgas-afvoerpijpen, zonnepanelen, spanningsregelaars, accu's, en dergelijken.
- » Indien de kapconstructie en/of vloerconstructie (inklusief balklaag, fundering en/of eventuele vorstrand) visueel niet goed was te inspecteren, is dat in de toegekende waarderingspercentages tot uitdrukking gebracht, tenzij anders is

In afwijking van de overzichtstekening van 1979 is ter plaatse nog het volgende opgemeten:

**Het werkelijk in gebruik zijnde oppervlak van perceel 143 bedraagt dus: 0 m<sup>2</sup>**

( ingevolge artikel 12.5 RBV is er dan maximaal 0 m<sup>2</sup> aan bebouwing-plus-verharding toegestaan )

de 'staart' volgens het aktuele bondsformulier:

1 - balklaag	70,0%
2 - vloer	70,0%
3 - kozijnen, ramen, deuren	63,3%
4 - dak	70,0%
5 - wanden	70,0%
6 - dakbedekking	54,0%
7 - staat van onderhoud	61,7%
8 - constructieve uitvoering	69,5%
	528,5%

**Subtotaal (afgerond): 529 % : 8 = 66,1 % = € 6.808**

toilet, keukenblok, douche, tegelwerk, leidingen, fontein	€	1.711
verfraaiing diversen en/of diverse toeslagen	€	1.232
<b>Toeslag stalen dakplaten</b>	€	-
fundering (poeren, metselwerk, betonplaat en -rand)	€	470
kas, schuur en kist(en)	€	1.045

Subtotaal € 11.266

**Bij:**

septic-tank, stapelput(ten) watermeter, watermeterput	€	363
pergola, hekwerk, tuintegels, beschoeiing, windscherm	€	790
tuintaxatie	€	-

Subtotaal € 12.419

**Aftrek bitumen golfplaten**

**Aftrek wegens :** € (250)

**Totaal € 12.169**