

Tref voorsiening om geboue te verf

TERTIUS
MAREE

tertius@section.co.za



DEELTITEL FORUM

Die taak om vir jaarlikse uitgawes te begroot rus op die skouers van eienaars.

Natuurlik wil eienaars graag hulle heffings so laag as moontlik hou en in beginsel is niks met die doelstelling verkeerd nie.

Behalwe om die begroting goed te keur, berus die vasstelling van heffings egter nie by die eienaars nie.

Indirek stel eienaars wel hul eie heffings vas aangesien die vasstelling daarvan, ná goedkeuring van die begroting, bloot 'n matematiese oefening is wat deur die trustees uitgeoefen moet word.

Weens die instinktiewe neiging om heffings laag te hou, word baiekeer nie voldoende voorsiening gemaak vir die uitgawes verbonde aan toekomstige instandhoudingswerk nie.

Soms tot so 'n mate dat dit al algemeen aanvaar word uit-

gawes soos periodieke verfwerk word by wyse van spesiale heffings gefinansier.

Dit is absoluut verkeerd en kort-sigtig en het al tot ernstige verliese en selfs die ondergang van vele skemas gelei.

Só ernstig is hierdie fout dat die wetgewer moes ingryp deur 'n spesifieke formule in die nuwe wetgewing daar te stel om eienaars te dwing om aanvaarbare reserwes op te bou vir periodieke uitgawes, soos die verf van geboue.

Hoe goed dit sal werk, sal net die tyd leer.

Kom ons kyk egter in die besonder na verfwerk – synde die mees algemene periodieke uitgawe waarvoor jaarliks begroot moet word.

Wat is die doel van verf? Dikwels dink mense dit is bloot om die voorkoms van geboue aantreklik te hou, maar dit is veel meer as dit.

Die belangrikste funksie van



Weens die instinktiewe neiging om heffings laag te hou, word baiekeer nie voldoende voorsiening gemaak vir die uitgawes verbonde aan toekomstige instandhoudingswerk nie.

verf is om die geboue te beskerm.

Onklaar, gekraakte verf laat water toe om die fondament van 'n gebou binne te dring.

Dit veroorsaak ernstige skade aan die gebou, soos pleisterwerk wat versplinter, hout wat verrot

en metaal wat roes.

Water wat indring, sal ook die bestaande verf op die gebou beskadig en verdere agteruitgang veroorsaak.

Dit is dus noodsaaklik om verfwerk goed in stand te hou en behoorlik daarvoor te begroot, om sodoende ernstige skade en groot uitgawes in die toekoms te ver-

my.

Voordat die gebou geverf word, moet 'n grondlaag eers aangevend word.

Die doel van 'n grondlaag is veelvuldig: Dit bind die ou, verkalkte verflaag, dien as die eerste versperring teen die indringing van vog en verhoed ook dat alkalië tot die nuwe verflaag

deurdring.

Dit is goed om 'n grondlaag en verf van dieselfde vervaardiger te gebruik omdat dit ontwerp is om saam te werk. Indien jy hiervan afwyk, kan dit ook veroorsaak dat die waarborg van die produkte verval.

Geen grondlaag of verf kan meer as 40% vog weerstaan wanneer dit aangewend word nie. Gevolglik moet die mure van 'n gebou heeltemal droog wees wanneer dit geverf word.

Indien die mure nat is weens waterlekkas moet die oorsaak daarvan eers vasgestel en uitgeskakel word.

Daar is twee maniere waarop 'n grondlaag aangewend kan word, naamlik iets wat 'n *spot prime* genoem word of net 'n volle grondlaag.

Spot prime beteken die grondlaag word slegs op plekke aangewend waar die verf afdop of reeds verkalk het. Dit is egter wenslik om eerder 'n volle grondlaag op te sit oral waar mure tekens van vogtigheid of verkalking wys.

Daar is ook twee tipes verf-afwerkings vir buitemure – elk met hul eie voor- en nadele:

● **Growwe**, akriliese afwerkings help om tekortkominge en haarkrake in pleisterwerk te verbloem.

Hierdie verf lyk goed op ouer

geboue, maar kan nie gewas word nie.

● **Gladde**, wasbare akriliese verf is die beste soort verf en moet veral gebruik word waar mure vuil word en dit gewas moet word.

Tekortkominge in die onderliggende pleisterwerk sal egter duideliker vertoon.

Wanneer jy kwotasies vir verfwerk kry, vind eers by die kontrakteur uit watter tipe onderlaag hy beoog om te gebruik, aangesien daar 'n groot verskil in kostes sal wees en die aanwending van *spot prime* moontlik voortydige versaking van die verfwerk kan veroorsaak.

Hier moet die trustees 'n verstandige besluit neem.

So ook is dit belangrik om vooraf vas te stel watter verfsoort goed by die betrokke gebou sal werk wanneer jy 'n kwotasie kry.

Trustees moet tred hou met die toestand van hul geboue se verfwerk en moet die eienaars oorrreed om op die algemene jaarvergadering verstandige besluite te neem om sodoende voorsiening vir toekomstige instandhouding te tref.

Bykomende bronne: Ek bedank graag Nicholas Davey van die David Matthews-verfmaatskappy vir die tegniese inligting wat hy voorsien het.