

Voorbeeld Aanbieding Plan Schilderwerk

Grote Markt 175, Nijmegen

12 januari 2021, versie 1.0

Aanvraag voor een vrijblijvende aanbieding voor het **Plan Schilderwerk**

Algemeen

- De indicatie van de jaarlijkse onderhoudskosten voor een woning in Nederland is, volgens de Vereniging Eigen Huis, gemiddeld ca. 1% van de waarde van de woning. Voor de woning aan de Grote Markt 175 in Nijmegen zou dat neerkomen op een onderhoudsreservering van € 5.500 per jaar.
- De woning (twee-onder-een-kap) is gebouwd in 1939 dus ruim 80 jaar oud.
- Voor(deur)gevel is georiënteerd op het zuiden, de zijgevel op het westen en achtergevel op het noorden.
- Alle genoemde bedragen zijn inclusief btw.



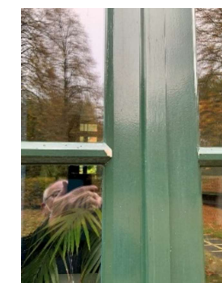
Voorgevel

Geveltimmerwerk

Het geveltimmerwerk (detaillering, verbindingen, ventilatie, houtrot e.d.) verkeert in redelijk tot goede staat. Er zijn ook wel enkele gebreken:

Ramen en deuren:

- De luchtdichting en de werking van de draaiende delen is in orde.
- De vochtafdichting van de verbindingen van vooral de ramen is niet voldoende.
- De kanten (uitwendige hoeken) van de houten onderdelen van de deuren en ramen zijn te scherp (radius < 3 mm). Daardoor kan de verffilm op deze hoeken niet voldoende 'volgen' met de zwel en krimp van het hout.
- De ventilatie van de (onderzijde) van kozijndorpels is niet altijd voldoende.
- Er is sporadisch (lichte) houtrot vastgesteld.



*Verbindingen en
scherpe kanten*

Schilderwerk

De nu toegepaste kleuren zijn:

- Ramen en deuren: donkergroen (ca RAL 6028)
- Kozijnen en overig timmerwerk: wit (ca RAL 9001)
- De stalen onderzijden (ca 2 m1) van de hemelwaterafvoeren: zwart (ca RAL 9005)

- De glansgraad is van de verf (met enkele plaatselijke uitschieters) ligt voor de donkere kleuren tussen de 30 en 60 glanseenheden en voor de lichte kleur tussen de 40 en 75 glanseenheden.
- Op enkele plaatsen (vooral op dorpels en verbindingen tussen stijlen en dorpels van timmerwerk) is onthechting van het verfsysteem geconstateerd.
- De scharnieren zijn niet geschilderd en prima schoongehouden. Toch is om esthetische redenen besloten ze te schilderen.
- De laagdikte van de witte verflagen is prima. Die van de groene verflagen is matig (gemiddeld 150 μ m). Op de onderzijde van de ramen is deze onvoldoende (gemiddeld 80 μ m)



Schade door te beperkte ventilatie onderdorpel



Laagdikte onderzijde ramen 80 μ m

Stucwerk, metsel- en voegwerk

Het metsel- en voegwerk verkeert over het algemeen in een goede staat. De hardheid van de voegen is voldoende en er zijn geen scheuren of spontane dilataties gezien. Ook zijn er geen problemen met de vochtthuishouding geconstateerd. De gemetselde schoorsteen is in prima conditie. Uitzondering is de slechte conditie van het voegwerk van de gemetselde keldertrap. Aangezien het in de planning ligt dat die komt te vervallen, laten we die verder buiten beschouwing. De komende vijf jaar á tien jaar zijn aan voeg- en metselwerk dus geen onderhoudswerkzaamheden aan te verwachten. Wel blijven monitoren.

Dak

Het met keramische pannen gedekte zadeldak is, zeker gezien de leeftijd, in redelijk tot goede staat. Normaal gesproken gaan dit soort pannen ongeveer 75 jaar mee. Ook de (nok)vorstpannen liggen er nog strak en vast bij. De dakaansluitingen van lood en zink zijn, weliswaar van onderaf gezien, in prima conditie. Het is een suggestie om de aansluitingen tussen de wangen van de dakkapellen en het dak te voorzien van een veiliger oplossing, bijvoorbeeld een verholen goot.

Tuin

De onderhoudssituatie van de tuin, de berging, de speeltoestellen en hekwerken zijn niet opgenomen.

Overige opmerkingen

Voor de onderstaande items is het voorstel om ons bouwadviesbureau in te schakelen om inzicht in (on)mogelijkheden te krijgen en tot onderbouwde beslissingen te komen:

- Er ligt een eerste schets voor een aanbouw aan de woning op de noordwest-hoek met als belangrijkste doelen een ruimere entree, een ruimer toilet en een aparte 'vuile' entree.
- Voor een gezond binnenklimaat is de ventilatie van de begane grond onvoldoende georganiseerd.
- Er is behoefte aan een carport-achtige oplossing voor de auto, fietsen en tuinspullen.
- Het is de bedoeling om de indeling en details van de 2^e verdieping, inclusief de dakkapellen over 1-2 jaar te wijzigen en/of te renoveren.
- De brandveiligheid van de woning is niet structureel geborgd.
- De inbraakwering van de woning is op het eerste gezicht op een goed niveau. Het is raadzaam dat in detail na te lopen.



*Aansluiting dakkapel
aanpassen door
verholen goot*

15 jaar 100% garantie

De drie garantievoorwaarden van het **Plan Schilderwerk** van **mijnhuisok** voor het geveltimmerwerk zijn eenvoudig:

- Ondergrond intact: geen houtrot, scheuren, openstaande naden e.d.
- Verflaag intact: schoon, geen storende verkleuringen, geen barsten, scheuren, open naden, of blazen e.d.
- Verflaag heeft een minimale glans van 25 glanseenheden.

De onderdelen die tijdens de jaarlijkse beurt niet voldoen aan de garantievoorwaarden worden weer op het garantieniveau gebracht. Die kosten zijn opgenomen in de aanbieding.

De werkzaamheden

Saneringsbeurt: Bij een schilderbeurt gaat we in principe uit van eenmaal overschilderen, zonder reparaties en dergelijke. Dat kan mits de ondergrond intact is. Om de 100% garantie op het schilderwerk te kunnen geven, is er een beheersbare ondergrond nodig, waar we in de jaren zo min mogelijk aan hoeven corrigeren. Om dat te bereiken voeren we bij de eerste schilderbeurt saneringswerkzaamheden en preventieve maatregelen uit.

sanering:	aantal	eenh	prijs/eenh	totaal
herstel verfschades op diverse plaatsen	3	stuks	€ 50	€ 150
houtrotherstel (pasta) op diverse plaatsen	2	stuks	€ 50	€ 100
diverse verbindingen waterdicht maken	64	stuks	€ 7	€ 448
scherpe kanten	226	m1	€ 6	€ 1.318
ventilatie onderdorpels	40	m1	€ 7	€ 267
totaal kosten sanering:			€	2.283

overig:	aantal	eenh	prijs/eenh	totaal
'puist' metselwerk achtergevel verwijderen	1	post	€ 240	€ 240
schilderen scharnieren	104	stuks	€ 6	€ 624
totaal kosten overig:			€	864

Jaarbeurten:

Elk jaar maken we het al schilderwerk (en het glas) schoon en controleren of alles nog voldoet aan de garantievoorwaarden. Dat wat daaraan niet voldoet wordt (plaatselijk) hersteld. Na de jaarbeurt is het houtwerk weer veiliggesteld en ziet het er weer prima uit! De kosten voor die jaarbeurten staan in het onderstaande jarenoverzicht.

Jaarbedragen Plan Schilderwerk

2021 sanering: € 2.283	2024 jaarbeurt: € 1.102	2030 jaarbeurt: € 1.113
overig: € 864	2025 jaarbeurt: € 1.483	2031 jaarbeurt: € 2.026
jaarbeurt: € 551	2026 jaarbeurt: € 3.955	2032 jaarbeurt: € 1.707
2022 jaarbeurt: € 907	2027 jaarbeurt: € 1.939	2033 jaarbeurt: € 1.878
2023 jaarbeurt: € 1.977	2028 jaarbeurt: € 617	2034 jaarbeurt: € 2.174
kanten: € 1.356	2029 jaarbeurt: € 873	2035 jaarbeurt: € 905
		totaal: € 27.709

noot: in 2023 de scherpe kanten van de draaiende delen 'breken', gronden en voorlakken

gemiddelde reservering per jaar: € 1.847

gemiddelde reservering per maand: € 154

Hoe verder?

Vertrouwen door transparantie

De bedrijfsfilosofie van **mijnhuisok** gaat uit van wederzijds vertrouwen door transparantie. Deze aanbieding levert daarom de feitelijke argumenten, op grond waarvan je de juiste keuzes kunt maken voor je woningonderhoud over een langere termijn. De aanbieding dient als praatstuk om met elkaar tot afspraken en een eenduidige heldere opdracht te komen. Dat gaat bij **mijnhuisok** niet gepaard met dikke contracten, kleine lettertjes, onzinnige verplichtingen en handtekeningen. Nadat we overeenstemming hebben over de maatregelen en kosten, krijg je een schriftelijke bevestiging van de gemaakte afspraken. Een simpel akkoord per mail op onze bevestiging is voldoende.

Eenvoudig opzeggen

Zoals gezegd gaat mijnhuisok uit van vertrouwen. Aan ons de schone taak dat vertrouwen niet te beschamen. Toch kan de situatie zich voordoen dat je de samenwerking met ons op wil zeggen. Dat kan, elk gewenst moment, met een simpel mailtje en zonder opgaaf van redenen (al zijn we natuurlijk wel nieuwsgierig). We checken nog even of er wederzijds nog openstaande verplichtingen zijn en lossen die op. Daarna bevestigen het einde van de samenwerking. Simpel, zonder gedoe!

Algemene voorwaarden

Voor de echte liefhebbers zijn op onze website, de bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland gedeponeerde [Algemene Consumenten Voorwaarden](#) te lezen en te downloaden.

De voordelen van mijnhuisok:

- ✓ 100% garantie en optimale zekerheid, 15 jaar lang
- ✓ Jaarlijkse controlebeurt en geen onverwachte kosten
- ✓ Voordeliger omdat alleen dát wordt gedaan wat nodig is
- ✓ Duurzaam door reductie op manuren, materialen, transport e.d.
- ✓ Eenvoudig te stoppen, elk moment en zonder gedoe
- ✓ Per jaar afrekenen of via een maandelijkse onderhoudsreservering
- ✓ Eén aanspreekpunt voor al het onderhoud aan je woning



Kortom: we nemen je alle zorgen over het onderhoud van je woning uit handen!