





# Grootonderhoud

De **Gagel** vernieuwt

Kwango-, Zebra- en Gambiadreef

**348 woningen** aanpakken



# Groot onderhoud 348 woningen

Kwango-, Zebra-, Gambiadreef

## **De Gagel vernieuwt**

Nog dit jaar starten we met de uitvoering van Groot Onderhoud in uw wooncomplex. Dit project is onderdeel van het gebiedsplan Overvecht de Gagel Vernieuwt. De werkzaamheden in en rond uw complex zijn in twee bouwstromen(fases) te benoemen. In de eerste bouwstroom vindt onderhoud in de woningen plaats. Terwijl die werkzaamheden plaatsvinden worden de plannen voor de buitenzijde uitgewerkt. De buitenzijde wordt dan daarna volgens die plannen aangepakt in de tweede bouwstroom.

In deze brochure is het onderhoudsplan voor de eerste bouwstroom beschreven. U vindt informatie over de werkzaamheden, de uitvoering, de tijdelijke voorzieningen en natuurlijk over de planning.

De plannen zijn met de bewonerscommissie van uw complex besproken. De bewonerscommissie vertegenwoordigt de belangen van de huidige bewoners van uw complex bij Bo-Ex. Ook straks tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zullen wij regelmatig met de bewonerscommissie overleggen over de voortgang van de werkzaamheden.

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact met ons op. Achter in de brochure staan namen en telefoonnummers van betrokken medewerkers vermeld.

Bo-Ex  
*juni 2010*



## Onderhoudswerkzaamheden

### Werkzaamheden in de woning

Per ruimte hebben we op een rijtje gezet wat we gaan doen. Op die manier krijgt u een goed beeld van al de werkzaamheden die de komende tijd uitgevoerd worden in uw woning.

#### Entree

- beveiligen woning volgens het Politie Keurmerk Veilige Woning met nieuwe voordeur en slot;
- vernieuwen van de huidige intercom door videofooninstallatie;
- vervangen meterkast met uitbreiding twee groepen;
- verwijderen van asbesthoudende materialen waarmee de bewoner in aanraking kan komen.

#### Keuken

- aanpassen Elektriciteit & Water installatie;
- aanbrengen nieuwe wandtegels over bestaande tegels;
- plaatsen nieuw keukenblok en bijbehorende kastjes met een zelfde indeling en grootte als de huidige keuken;
- aansluiten mechanische ventilatie;
- schilderen plafond en wanden boven het tegelwerk;
- aanbrengen van nieuw schakelmateriaal bij het keukenblok.

### **Badkamer**

- aanpassen Elektriciteit & Water installatie;
- aanbrengen nieuwe vloer- en wandtegels;
- vernieuwen sanitair;
- aanbrengen verlaagd systeemplafond;
- aansluiten mechanische ventilatie.

### **Toilet**

- maken inspectieluik in leidingschacht;
- aanbrengen nieuwe vloer en wandtegels (tot 1.20 meter);
- schilderen plafond en wanden boven het tegelwerk;
- vernieuwen sanitair (toilet / fontein);
- aanbrengen koof voor het wegwerken van de leidingen tegen het plafond;
- aansluiten mechanische ventilatie.

Verder zullen waterleidingen en afvoeren naar riool in keuken, badkamer en toilet in de wand grotendeels weggewerkt worden. De ruimtes ogen hierdoor direct beter. De leidingen van de centrale verwarming blijven wel zichtbaar zitten. Met het schoonmaken van luchtkanalen en het aanpassen van de afzuig-installatie verbeteren we de luchtkwaliteit in uw woning.



### **Keuzemogelijkheden**

Bij een aantal onderhoudswerkzaamheden is het mogelijk die uit te voeren naar uw smaak. U heeft de mogelijkheid zelf de kleuren van de keukenkastjes en wandtegels in de keuken te kiezen. Voor de wand- en vloertegels in de douche en de toiletruimte worden in overleg met de bewonerscommissie diverse keuzepakketten samengesteld. U kunt kiezen uit op elkaar afgestemde kleurencombinaties uit de Mosa Global Collection. Deze keuzes uit het standaardpakket brengen geen extra kosten met zich mee.

Er zijn verschillende modelwoningen gemaakt waar u alles kunt bekijken.

### **Keuken**

- 15 kleuren Keller keukenfrontjes

### **Badkamer en toilet**

- 6 Mosa tegelcombinaties, wand- en vloertegels

### **Verbeteringen tegen eenmalige betaling**

Tegen een eenmalige bijdrage worden de volgende opties aangeboden:

- korfladenkast in plaats van een standaard keukenkastje; € 150
- kunststof aanrechtblad in plaats van een roestvrijstalen aanrechtblad; € 145
- glazen snijplank; € 25
- klepkastje met motorloze afzuigkap; € 390
- een vrijhangend toilet met inbouwreservoir en frontbediening. € 500

De keuzepakketten en optionele verbeteringen kunt u bekijken tijdens speciale bewoners keuzemiddagen. Deze organiseren we een aantal keren in de modelwoning. Op deze keuzemiddagen kunt u uw keuzes aangeven en invullen op een formulier.





*De bewonerscommissie bekijkt met projectleider André van Leeuwen de keuken.*





## Uitvoering werkzaamheden in de woningen

### Start

Circa zes weken voordat in uw trapportaal gestart wordt, brengt de directievoerder u een bezoek. Tijdens dat bezoek wordt met u afgestemd welke werkzaamheden er in uw woning uitgevoerd worden en krijgt u nog wat extra aanwijzingen of uitleg. Ongeveer twee weken voor start werkzaamheden ontvangt u een brief van het bouwbedrijf waarin u nog eens gedetailleerd wordt geïnformeerd over de aard van het werk in uw woning. Hierin staat ook de datum waarop de werkzaamheden in uw woning beginnen.

### Benodigde tijd per woning

De werkzaamheden in de woning nemen ongeveer twaalf werkdagen in beslag. De werkzaamheden worden op aaneengesloten werkdagen uitgevoerd. Worden in uw woning niet alle werkzaamheden uitgevoerd dan zal de totale doorlooptijd toch twaalf werkdagen zijn.

(In de tussenliggende tijd wordt er dan uiteraard minder in de woning gewerkt dan aan woningen waarin het gehele programma wordt uitgevoerd).

### **Overlast**

Gedurende de uitvoering komen er op wisselende tijden vaklieden over de vloer. Een aantal dagen kunt u geen gebruik maken van uw eigen douche. Ook is het toilet een aantal dagen buiten gebruik. Verder beschikt u niet over warm water, maar kunt u wel koud water tappen. Het gas in de keuken wordt gedurende de werkzaamheden afgesloten. Ondanks de door de aannemer aangebrachte voorzorgsmaatregelen zal er toch sprake zijn van enig stofoverlast in uw woning.

In de periode dat er onderhoudswerkzaamheden zijn in uw woning kunt u gebruik maken van tijdelijke voorzieningen (*zie ook verderop in de brochure*).

### **Afdekken**

Bij aanvang van de werkzaamheden in de woning worden de loopzones en werkplekken afgedekt met plastic. Uiteraard worden de vertrekken waar gewerkt wordt dagelijks opgeruimd.

In die appartementen waarbij we asbestvensterbanken verwijderen, zullen ook in de woonkamer en de slaapkamers de nodige voorzieningen getroffen worden om schades te voorkomen.

### **Oplevering**

Ongeveer zeven dagen nadat het werk in de woning klaar is ontvangt u een opleveringslijst. Op deze lijst kunnen gebreken en opmerkingen geplaatst worden. Hierop is ook aangegeven welke datum en tijd de projectmedewerker van Bo-Ex langs komt om de woning te controleren. Hij maakt met u afspraken over eventuele reparaties. Binnen tien werkdagen worden de afgesproken punten afgehandeld.





## Vorbereiding door u

### **Ontruimen**

Voordat de aannemer met de werkzaamheden start dient u de badkamer en toilet te ontruimen. Voor het plaatsen van een nieuwe keuken wordt u verzocht alle keukenkastjes leeg te maken. Verder dienen wanden in de keuken vrij te zijn van kasten, koelkast, gasfornuis enzovoort.

Verwijderen zelf aangebrachte voorzieningen  
Alle zelf aangebrachte voorzieningen, die het uitvoeren van werkzaamheden in de woning in de weg staan, dient u voor de aanvang van de werkzaamheden te verwijderen. Ook wandbekleding als schilderijtjes, haakjes, toiletrolhouder en spiegels op wanden die worden gesausd of betegeld, moet u zelf verwijderen.

Materiaal dat u niet weer terug wilt plaatsen, mag u laten zitten. Dit wordt door ons verwijderd en weggegooid.

### **Verhuisdozen**

Voor het ontruimen van de genoemde kasten/vertrekken krijgt u drie verhuisdozen ter beschikking. Deze worden tijdig bij uw woning afgeleverd. De verhuisdozen kunt u na gebruik behouden.

### **Afdekken inboedel**

Het verdient aanbeveling om meubels en kasten vanwege stofoverlast zolang af te dekken met plastic. Dit plastic wordt u, gelijk met de verhuisdozen, ter beschikking gesteld.

### **Aanwezigheid bewoner**

Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden hoeft u niet aanwezig te zijn. Desgewenst kunt u de huissleutel aan een van uw burens of familie geven. Ook kunt u de sleutel aan de directievoerder ter beschikking stellen.

## Tijdelijke voorzieningen

Boex regelt een centrale ruimte waar bewoners overdag terecht kunnen wanneer er werkzaamheden in het appartement worden uitgevoerd. De centrale ruimte wordt uitgerust met voorzieningen als een leestafel, een tv en een zithoek. Ook is er (tegen betaling) koffie en frisdrank. Deze centrale ruimte met voorzieningen is beschikbaar tussen 7.30 uur en 16.30 uur.

### **Douche**

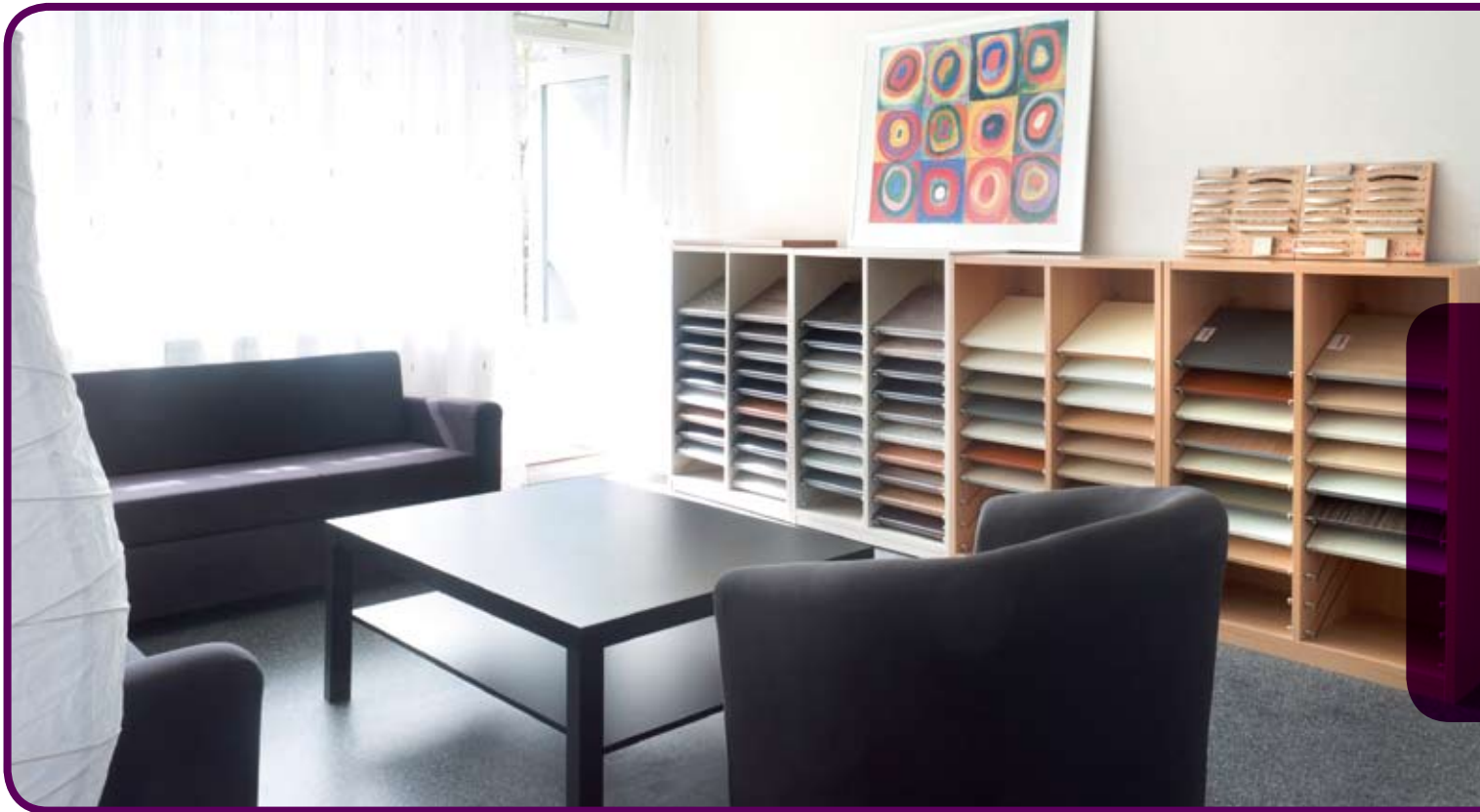
Gedurende de werkzaamheden in de woning kunt u gebruik maken van een douche. Dit kunt u tijdens het spreekuur regelen met de directievoerder. Omdat er meerdere gebruikers zijn, worden er tijden met u afgesproken waarop u kunt douchen.

### **Toilet**

Als er werkzaamheden in uw toiletruimte plaats vinden krijgt u een chemisch toilet, voorzien van de benodigde vloeistof, ter beschikking. Dit toilet kan overal in de woning geplaatst worden. Zodra het eigen toilet weer gebruikt kan worden verzoeken wij u het chemische toilet leeg en schoon bij de aannemer in te leveren.

### **Kookplaat**

Als in uw keuken het keukenblok en wandtegels vervangen worden kunt u ongeveer vijf werkdagen geen gebruik maken van het keukenblok. Ook het gas wordt in die periode afgesloten. Gedurende deze periode kunt u een elektrisch kookstel, met twee kookplaten, ter beschikking krijgen. U wordt verzocht dit toestel na gebruik goed schoon te maken en weer bij de aannemer in te leveren.





## Planning

### **Start**

De werkzaamheden in de woning starten na de bouwvak in september 2010. Eind 2011 verwachten we de werkzaamheden af te ronden. In 2012 start de tweede bouwstroom, betreffende het onderhoud aan de buitenzijde. En met die fase zal in 2013 het groot onderhoud afgerond worden. Te zijner tijd ontvangt u over deze werkzaamheden en data natuurlijk nog bericht.

### **Uitvoeringsvolgorde**

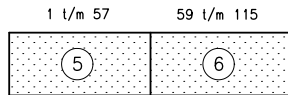
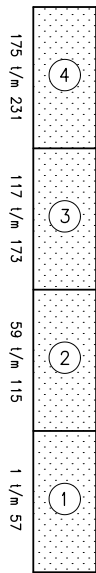
Op de plattegrond staan per trappenhuis nummers aangegeven. Deze nummers geven de uitvoeringsvolgorde aan.

### **Werktijden en vakantieperioden**

De werkzaamheden in uw woning worden uitgevoerd van 7.30 uur tot 16.30 uur. De werkzaamheden liggen stil tijdens de kerstvakantie, op vastgestelde ATV en feestdagen en tijdens de bouwvakantie.



Gombi adreef

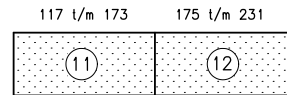
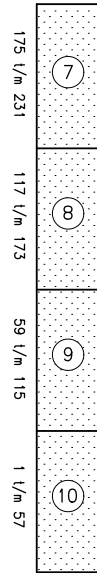


Okapidreef



Kwangodreef

Zebra dreef



Antilopedreef

## Informatie

### Modelwoningen

In drie modelwoningen zijn de werkzaamheden al uitgevoerd.

In de modelwoningen en aan de Gambiadreef 185, Zegradreef 175 en de Kwangdreef 153 zijn opstellingen gemaakt van de verschillende kleuren tegels en keukenfrontjes waaruit u een keuze kan maken. Ook zijn de onderdelen aanwezig die u kunt kiezen tegen bijbetaling.

Ruim voor aanvang van de werkzaamheden ontvangt u een uitnodiging om een modelwoning te bezoeken en daar uw keuzes te maken. Tijdens deze middag/avond zijn medewerkers van Bo-Ex aanwezig om u daarbij behulpzaam te zijn en eventuele vragen te beantwoorden.

### Projectkantoor

De modelwoning aan de Zegradreef 175 wordt gedurende het project als projectkantoor gebruikt. Hier is de directievoerder gehuisvest.



### **Spreekuur**

De directievoerder houdt elke werkdag spreekuur op het kantoor in de modelwoning. U kunt hen op maandag, woensdag en vrijdag van 13.00 uur tot 14.00 uur en op dinsdag en donderdag van 9.00 uur tot 10.00 uur bereiken. Op deze tijdstippen kunt u hen ook bellen onder nummer 030 – 263 00 84.

*In de verschillende modelwoningen kunt u alle mogelijkheden bekijken.*

### **Huisbezoek**

Circa zes weken voordat in uw trapportaal gestart wordt brengt de directievoerder samen met de aannemer u een bezoek. Tijdens dat bezoek wordt met u afgestemd welke werkzaamheden er in uw woning uitgevoerd worden en krijgt u nog wat extra aanwijzingen of uitleg.

### **Brief aannemer**

Ongeveer twee weken voor start werkzaamheden ontvangt u een brief van het bouwbedrijf waarin u nog eens gedetailleerd wordt geïnformeerd over de aard van het werk in uw woning. Hierin staat ook de datum waarop de werkzaamheden in uw woning beginnen.

### **Storingen**

Voor storingen die veroorzaakt worden door werkzaamheden in de woning belt u overdag 030 – 263 00 84. 's Avonds en bij algemene storingen in de woning belt u naar de onderhoudsdienst van Bo-Ex: 030 – 282 78 88. Buiten kantooruren wordt u voor spoedeisende reparaties doorgeschakeld naar de storingsdienst.

## Contact

### Opdrachtgever

Bo-Ex  
Postbus 3151  
3502 GD Utrecht

### Projectleider

André van Leeuwen  
Tel. 030-282 72 64

### Directievoering en projectbegeleiding

Archiment  
Werner Schultink/Chris Jansen; Tel. 030 – 263 00 84

### Modelwoningen adressen

Spreekuur: ma / woe / vrij 13.00 uur – 14.00 uur  
di / do 9.00 uur – 10.00 uur

### Bouwkundige werkzaamheden in de woning (Bouwstroom I)

Plegt-Vos Middelkoop  
Steenovenweg 8  
3532 AE Utrecht  
Tel. 030 – 296 79 94

Uitvoerder:

Jos Pel; Tel. 06 – 18 500 932

### Bewonerscommissie

L. de Groot, M. Hansen, H. Karaca,  
M.E. van Weijnsbergen, B. Sadal,  
J. de Moel (voorzitter);  
Mail: bckwazega@hotmail.com



