

BEWONERSINFORMATIE UITVOERING

PROJECT Complex Lage Nieuwstraat, Den Haag

Lage Nieuwstraat 316 t/m 628



PASMAN 

Sterk in onderhoud.
Slim in verduurzaming.



Inleiding

VVE Lage Nieuwstraat heeft Pasman opdracht gegeven om het wooncomplex waar u woont te verbeteren.

De werkzaamheden die wij uitvoeren, hebben invloed op uw dagelijks leven. Tijdens de werkzaamheden zijn er medewerkers aanwezig in en rond uw woning en het wooncomplex. Wij vragen u om ruimte vrij te maken, zodat wij de werkzaamheden goed kunnen uitvoeren.

Tijdens de werkzaamheden in en rondom uw woning kunt u overlast ervaren. Wij doen ons best om deze overlast zo klein mogelijk te houden en de werkzaamheden zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Wij vinden het belangrijk dat u goed weet wat er gaat gebeuren. Alle informatie over de werkzaamheden leest u in dit informatieboekje.

Ongeveer 3 weken voor de start van de werkzaamheden ontvangt u een planning. Hierin staat wanneer wij bij u aan het werk gaan. Belangrijke informatie over de werkzaamheden wordt met u gedeeld via posters in de centrale entree.

Wat gaan we doen?

We gaan uw woning en het wooncomplex verbeteren. Dit doen we door onderhoud uit te voeren en onderdelen van het gebouw te vernieuwen. De werkzaamheden bestaan uit buiten- en binnen werkzaamheden.

Voor de werkzaamheden aan de buitenkant plaatsen wij steigers. Ook maken wij gebruik van een kraan en een bouwlift. De materialen worden via de binnengalerijen aangevoerd en gaan door de woning naar de plek waar ze nodig zijn.

Steigers plaatsen

Om de werkzaamheden veilig en goed uit te voeren, plaatsen wij steigers aan de voor- en achterkant van het complex.

We plaatsen de steigers in drie fases. Daardoor blijft er altijd een onderdoorgang beschikbaar. Fietsen kunnen tijdens de werkzaamheden altijd via de bergingsgangen naar buiten.



Fase 1: ongeveer 8 weken

Fase 2: ongeveer 12 weken

Fase 3: ongeveer 8 weken

Als fase 1 klaar is, verplaatsen wij de steigers naar fase 2. Daarna volgt fase 3.

Parkeerplaatsen en garages

Aan de voor- en achterzijde van het gebouw worden steigers geplaatst. Deze steigers komen voor een aantal garages te staan. Aan de achterzijde staan de steigers daarnaast ook deels op een parkeerplaats.

Hierdoor kunt u deze parkeerplaatsen tijdelijk niet gebruiken.

Ook is het gedurende deze periode niet mogelijk om met uw auto de betreffende garages in of uit te rijden.

Of de garagedeur toegankelijk blijft tussen de steiger en de gevel door is afhankelijk van het type garagedeur. Zie onderstaande afbeelding.

Scharniert uw garagedeur binnen de gevel, dan kunt u dus nog steeds kleine spullen uit de garage halen of erin zetten. Scharniert uw garagedeur buiten de gevel, dan kan de deur niet open.

Let op! Voor uw veiligheid en die van onze medewerkers vragen wij u de garage alleen te openen buiten onze werktijden. De werktijden zijn van maandag t/m vrijdag tussen 07.00 en 17.00 uur



Werkzaamheden buiten

Vernieuwen van het platte dak

Het platte dak wordt helemaal vernieuwd. We verwijderen de oude isolatie en dakbedekking en brengen nieuwe isolatie en dakbedekking aan.

Voor deze werkzaamheden hoeft u niet thuis te zijn.

Tijdens de werkzaamheden kunnen bewoners van de bovenste verdieping meer geluidsoverlast ervaren. Ook bewoners van de verdiepingen daaronder kunnen last hebben van geluid door de werkzaamheden.

Voegwerk vervangen en repareren

Bij een aantal zijgevels vervangen we al het voegwerk. Bij andere zijgevels repareren we alleen de beschadigde delen.

Voor deze werkzaamheden hoeft u niet thuis te zijn.

Let op: Het verwijderen van oud voegwerk veroorzaakt veel stof en geluid. U kunt hierdoor tijdelijk overlast ervaren.



 Voegwerk vervangen

 Spot repair



Onderdoorgangen isoleren

Het plafond van de onderdoorgang wordt geïsoleerd.

Het gebouw heeft twee onderdoorgangen. Tijdens de werkzaamheden sluiten wij steeds één onderdoorgang af. De andere onderdoorgang blijft dan open en bereikbaar. Daarna wisselen we dit om.

Let goed op andere gebruikers van de onderdoorgang en houd rekening met tegemoetkomend verkeer. Belangrijke informatie over afsluitingen worden gecommuniceerd via posters in de centrale entree.



Werkzaamheden binnen

In uw woning vervangen wij het hele kozijn aan de achterkant van de woning. Voordat wij het oude kozijn kunnen verwijderen, verwijderen wij eerst het asbest. Het nieuwe kozijn wordt gemaakt van kunststof en krijgt HR+++ glas. Het stenen muurtje blijft staan.

Voor deze werkzaamheden hebben wij uw medewerking nodig. Om goed en veilig te kunnen werken, vragen wij u om vooraf een aantal voorbereidingen te treffen.

Wat moet u vooraf doen?

Binnen de woning

Maak de ruimte rondom het kozijn vrij. Wij hebben ongeveer 1,5 meter werkruimte nodig. Maak ook een looproute van 1 meter breed vrij van voordeur naar kozijn. Veel materialen worden door de woning aangevoerd.

Verwijder daarom:

- Alle meubels en andere spullen binnen 1,5 meter van het kozijn;
- Spullen op de vensterbank;
- Gordijnen;
- Gordijnrails die op minder dan 10 cm van het kozijn zijn geplaatst;
- Ombouw van radiatoren en houten afwerking (zoals lambrisering) die tegen het kozijn zit;
- Constructies die aan het kozijn vastzitten of ertegenaan staan;
- Alle leidingen die door het kozijn lopen, bijvoorbeeld van een airco.
- Zonneschermen en vogelwering.

Dekt u alle overige zaken buiten de 1,5 meter zone en de 1 meter brede looproute goed af. De werkzaamheden geven stof overlast. U kunt ons niet aansprakelijk stellen voor schade aan zaken die niet aantoonbaar zijn veroorzaakt door de werkzaamheden.



Buiten de woning

Ook buiten de woning hebben wij ongeveer 1,5 meter werkruimte nodig.

Verwijder daarom:

- Alle meubels en andere spullen op het balkon;
- Vlonders, kunstgras en andere vloerbedekking op het balkon;
- Zonwering;
- Vogelwering.

Zo kunnen wij de werkzaamheden veilig en goed uitvoeren.



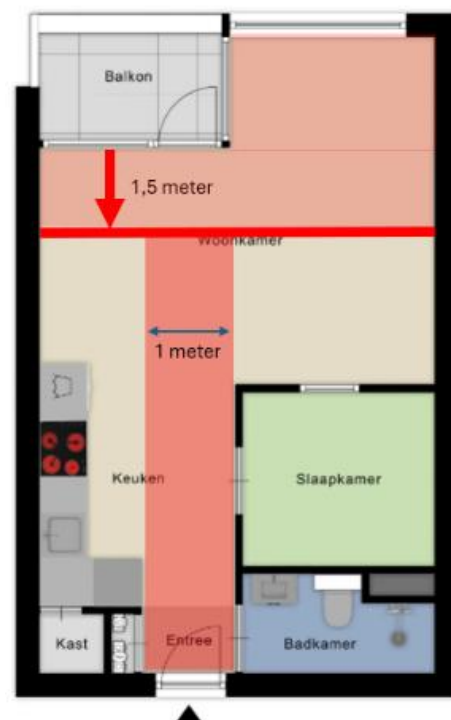
Asbest verwijderen

In de vensterbank en in de kit rondom het glas zit asbest. Voordat wij een nieuw kozijn kunnen plaatsen, moet dit asbest volgens strenge veiligheidsregels worden verwijderd.

Daarom plaatsen wij eerst een tijdelijke houten wand op ongeveer 1,5 meter van het raamkozijn. (zie rode lijn).

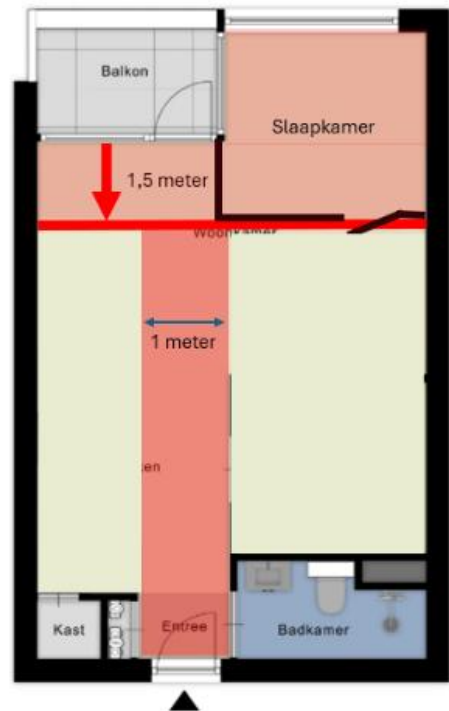
Woning met standaard indeling

U moet de ruimte tussen het kozijn en de tijdelijke wand helemaal leegmaken. Verplaats spullen op 1,5 meter van het kozijn en zorg voor een looproute van 1 meter breed naar de voordeur. Maak ook de vensterbank leeg en haal de gordijnen weg.



Woning met extra slaapkamer

Heeft uw woning een extra slaapkamer naast het kozijn? Dan moet u zowel deze slaapkamer als de ruimte tussen het kozijn en de tijdelijke wand helemaal leegmaken. Verplaats alle spullen naar een andere ruimte. Maak ook de vensterbanken leeg en haal de gordijnen weg.



Asbest verwijderen

In de vensterbank en in de kit rondom het glas zit asbest. Voordat wij een nieuw kozijn kunnen plaatsen, moet dit asbest volgens strenge veiligheidsregels worden verwijderd. Daarom plaatsen wij eerst een tijdelijke houten wand op ongeveer 1,5 meter van het raamkozijn. (zie rode lijn).

Belangrijk!

Tijdens het verwijderen van het asbest mag u niet in de woning aanwezig zijn. Dit is belangrijk voor uw veiligheid en gezondheid.

De asbestsanering duurt één werkdag. U moet daarom tussen 07.00 uur en 17.00 uur ergens anders verblijven.

Aan het einde van deze werkdag wordt de woning gecontroleerd en vrijgegeven. Daarna kunt u uw woning weer gebruiken.

Houd er rekening mee dat u er door de tijdelijke houten wand geen daglicht in de woning komt.

De tijdelijke wand blijft staan totdat het nieuwe kozijn is geplaatst. Daarom wordt de wand verwijderd. Vindt de plaatsing van het kozijn op maandag plaats? Dan blijft de wand het hele weekend staan.

Wij vragen u om de ruimte zoveel mogelijk vrij te houden, omdat de volgende dag het nieuwe kozijn wordt geplaatst.

Plaatsen van het nieuwe kozijn

Op de tweede dag plaatsen wij het nieuwe kunststof kozijn en het nieuwe HR+++ glas.

Let op! Heeft u gordijnen die aan het huidige kozijn zijn bevestigd? Dan kunt u deze niet meer op dezelfde manier terugplaatsen. In de nieuwe kunststof kozijnen mag niet worden geboord. Als er toch in het kozijn wordt geboord, vervalt de garantie.



Extra informatie

Radiatoren

De originele radiator op het stenen muurtje blijft behouden.

Heeft u een extra radiator die is bevestigd aan het houten paneel onder het raam? Dan plaatsen wij deze na de werkzaamheden terug op pootjes.

De radiator wordt daarbij vastgezet op de huidige vloerafwerking.



Keukenblok

Staat er binnen 1,5 meter van het kozijn een keukenblok?

Dan bespreken wij samen met u wat nodig is. Tijdens de technische opname hebben wij deze situatie al in kaart gebracht.

Wand op kozijn

Heeft u een wand die aansluit op het kozijn, bijvoorbeeld van een slaapkamer?

Dan wordt deze wand gedeeltelijk ingekort om het nieuwe kozijn te kunnen plaatsen. Na de werkzaamheden maken wij de wand weer dicht met afwerkstroken.

Het nieuwe deel van de wand wordt **saus- en schilderklaar** opgeleverd. U kunt dit daarna zelf afwerken in de gewenste kleur.

Zonwering

Heeft u zelf zonwering aan de buitenzijde geplaatst?

Deze wordt na de renovatie niet teruggeplaatst. Wilt u de zonwering bewaren? Verwijder deze dan zelf vóór de werkzaamheden.

Als de zonwering niet is verwijderd, zal Pasman deze weghalen en afvoeren.

Vogelwering

Heeft u vogelwering geplaatst?

Verwijder deze vóór de werkzaamheden. Na afloop van de werkzaamheden zal bij alle appartementen vanuit de VVE nieuwe vogelwering worden bevestigd door middel van een gespannen draad of indien mogelijk een net. Het is niet de bedoeling om zelf nieuwe vogelwering aan te brengen, omdat er een solide en uniforme oplossing wordt geboden en ook omdat er niet geboord mag worden in de kozijnen.

Ombouw van de radiator

Heeft u een ombouw om de radiator?

Dan moet deze tijdelijk worden verwijderd. Wij vragen u dit zelf te doen.

Doet u dit niet zelf, dan zullen onze vaklieden de ombouw voorzichtig verwijderen. Wij kunnen dan echter niet garanderen dat er geen schade ontstaat. Eventuele herstelkosten zijn voor rekening van de bewoner.

Lambrisering

Heeft u lambrisering tegen het kozijn geplaatst?

Wij adviseren u om de lambrisering zelf over een breedte van ongeveer 15 cm te verwijderen.

Doet u dit niet? Dan halen onze vaklieden de lambrisering voorzichtig weg. Houd er wel rekening mee dat de lambrisering daarna meestal niet opnieuw gebruikt kan worden. Wij voeren deze dan af. Eventuele kosten voor het herstellen of vervangen van de lambrisering zijn voor uw eigen rekening.

Gordijnrails

Gordijnrails die aan het plafond zijn bevestigd en binnen 10 cm van het kozijn hangen, moeten tijdelijk worden verwijderd.

Na het plaatsen van het nieuwe kozijn kunt u deze weer terugplaatsen.

Balkonvloer

Heeft u vlonders, kunstgras of andere vloerbedekking op uw balkon?

Verwijder deze vóór de werkzaamheden, zodat wij veilig kunnen werken.

Werkzaamheden

Een paar dagen voor de start van de werkzaamheden is er een startwerkgesprek. De uitvoerder komt bij u langs. Hij controleert of uw woning klaar is voor de werkzaamheden en u kunt eventueel nog vragen stellen.

Tijdens de werkzaamheden

Door de werkzaamheden is er geluids- en stof overlast. Wij doen er alles aan om de overlast van de werkzaamheden tot een minimum te beperken.

Verder maken wij een looproute waar wij lopen en dekken wij deze af in uw woning. De looproute wordt aan het einde van de dag weer vrijgemaakt van bouw materiaal.

Na de werkzaamheden

Na de werkzaamheden halen wij de folie weg en laten wij de looproute weer schoon achter. Let op, dit is misschien niet zo schoon als wanneer u het zelf zou schoonmaken!

Herkenbaarheid vaklieden

U kunt onze medewerkers en bouwpartners van Pasman herkennen aan kleding met het Pasman logo of het bedrijf waar ze voor werken.

Ook kunnen ze zich altijd legitimeren.



Bouwpartners van Pasman

De onderstaande bouwpartners doen werkzaamheden in en rondom uw woning:

Naam organisatie	Werkzaamheden
	Aannemer en schilderwerkzaamheden
	Voeg- en metselwerk, reinigingswerk Steiger plaatsen en verwijderen
	Werkzaamheden kozijnen voor- en achtergevel houtreparaties en dichten van scheuren, vervangen HWA
	Vervangen gevelkozijnen
	Aanbrengen isolatie doorgangen
	Asbest saneren
	Steigerwerken

Overige Bouwpartners

Onderstaande bouwpartners werken niet in opdracht van Pasma. Voor vragen over isolatiewerkzaamheden, elektrotechnische werkzaamheden en werkzaamheden met betrekking tot de mechanische ventilatie kunt rechtstreeks met hen contact opnemen

Naam organisatie	Werkzaamheden
 PLUIMERS ISOLATIE	Isolatiewerkzaamheden Info@pluimers.nl +31 548 516225
 HINFELAAR 100 1920 JAAR 2020	Vorbereiding elektra in woning voor mv-installatie Plaatsen van zonnepanelen De- en her monteren lichtarmaturen bergingen info@hinfelaar.nl 088 - 3668833
AS Installatietechniek	Plaatsen MV-installatie Plaatsen nieuwe dak ventilatoren onderhoud@as-installatietechniek.nl 070 3040859

Wat betekent dit voor u

Tijdens de werkzaamheden kunt u enige overlast ervaren. Hieronder leest u wat dit voor u betekent.

Geluidsoverlast

Tijdens de werkzaamheden kan er geluidsoverlast zijn. Denk hierbij aan boren, zagen, hakken en andere bouwwerkzaamheden.

Wij voeren deze werkzaamheden zoveel mogelijk uit tijdens onze werktijden van **07.00 uur tot 17.00 uur**.

Bereikbaarheid van het complex

Tijdens de werkzaamheden kunnen sommige delen van het complex tijdelijk minder goed bereikbaar zijn. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren wanneer er steigers worden geplaatst.

Veiligheid

Wij vragen u om de aanwijzingen van onze medewerkers op te volgen.

Let ook extra goed op de veiligheid van kinderen en omwonenden rondom de bouwplaats. Ziet u een onveilige situatie, zoals losliggende materialen? Meld dit dan direct bij de uitvoerder.

Wat verwachten wij van u?

Om de werkzaamheden goed en veilig uit te kunnen voeren, vragen wij uw medewerking.

Toegang tot uw woning

Als werkzaamheden in uw woning plaatsvinden, moet de woning toegankelijk zijn voor onze vaklieden.

Wij vragen u daarom om zelf aanwezig te zijn of iemand namens u aanwezig te laten zijn om toegang te geven tot de woning. Mocht dit niet lukken geeft u dan een sleutel af aan de huismeester, zodat hij voor u de deur open kan doen.

Berg uw persoonlijke en waardevolle spullen goed op. U bent zelf verantwoordelijk voor uw eigendommen.

De uitvoerder controleert regelmatig of de woning na de werkzaamheden netjes wordt achtergelaten.

Werkgebieden vrijmaken

Voordat wij starten met de werkzaamheden, vragen wij u om de werkgebieden vrij te maken.

Op pagina 7 en 8 van dit informatieboekje kunt u zien waar u ruimte vrij moeten maken.

Wij beschermen de werkgebieden en looproutes met afdek materiaal.

Houdt u in ieder geval rekening met:

Waar	Wat vragen wij van u?
Woonkamer, slaapkamers	Maak 1,5 meter ruimte vrij voor de ramen. Maak vensterbanken leeg en haal gordijnen weg.
Gang/Entree	Maak een looproute vrij van 1 meter breed.
Balkon	Maak uw balkon helemaal leeg. Heeft u zelf zonwering, vogelwering of decoratie aangebracht en wilt u deze bewaren? Verwijder deze dan voor de werkzaamheden. Op de nieuwe kozijnen mag niets worden bevestigd.

Persoonlijke eigendommen

Wij adviseren u om waardevolle, kwetsbare en elektronische spullen op een veilige plek op te bergen of goed af te dekken.

Wij doen ons best om schade te voorkomen. Toch is het beter om voorzorgsmaatregelen te nemen.

Wij zijn niet aansprakelijk voor vermissing of diefstal van uw eigendommen.

Huisdieren

U bent zelf verantwoordelijk voor uw huisdieren tijdens de werkzaamheden in uw woning.

Wij adviseren u om uw huisdier tijdens de werkzaamheden elders te houden. Dit is prettiger voor uw huisdier en voor onze vaklieden.

Een bouwplaats in de omgeving

Om de werkzaamheden uit te voeren, hebben wij ruimte nodig voor een bouwkeet, opslag van materialen en afvalcontainers.

Hieronder leest u wat er tijdelijk verandert in de omgeving van uw woning.

Minder parkeerplaatsen beschikbaar

Tijdens de werkzaamheden zijn er tijdelijk minder parkeerplaatsen beschikbaar in de wijk. Voor het gebruik van deze parkeerplaatsen hebben wij toestemming aangevraagd bij de gemeente.

Geluidsoverlast

Tijdens de werkzaamheden kunt u geluid horen van bijvoorbeeld boren, zagen en hakken. Wij proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken.

Steigers rondom het gebouw

Tijdens de werkzaamheden worden er tijdelijk steigers geplaatst aan de voor- en achterkant van het wooncomplex.

Opslag van materialen

Rondom het complex worden tijdelijk parkeerplaatsen gebruikt voor:

- opslag van bouwmaterialen;
- afvalcontainers;
- de bouwkeet.

De bouwkeet wordt gebruikt als werkruimte voor de vaklieden. De afvalcontainers zorgen ervoor dat het werkgebied schoon en veilig blijft.

Op het onderstaande kaartje ziet u welke parkeerplaatsen wij tijdelijk gebruiken.



Mate van overlast en planning

Buiten werkzaamheden:

Waar	Wanneer	Mate van overlast
Steigers plaatsen	Planning volgt binnen 3 weken	
Gevelwerkzaamheden	Planning volgt binnen 3 weken	
Dakwerkzaamheden	Planning volgt binnen 3 weken	

Binnen werkzaamheden:

Waar	Wanneer	Mate van overlast
Kozijnen verwijderen en Asbest saneren*	Planning volgt binnen 3 weken	
Kunststof kozijnen met HR+++ glas plaatsen	Planning volgt binnen 3 weken	

***We saneren asbest, daarom kunt u deze dag tussen 07.00 en 17.00 uur niet thuisblijven.**

Wat moet u doen bij schade?

Heeft u schade die mogelijk is ontstaan door de werkzaamheden? Meld dit dan zo snel mogelijk.

Schade melden

Wij vragen u om schade binnen 48 uur te melden bij de projectleider.

Doe dit schriftelijk via WhatsApp of e-mail. Vermeld daarbij:

uw naam; uw adres; uw contactgegevens en een duidelijke omschrijving van de schade.

Beoordeling van de schade

Wij onderzoeken of de schade is veroorzaakt door de werkzaamheden.

Binnen twee weken ontvangt u hierover schriftelijk bericht.

Als de schade door de werkzaamheden is veroorzaakt

Is vastgesteld dat de schade het gevolg is van de werkzaamheden? Dan: herstellen wij de schade, of u ontvangt u een schadevergoeding.

Een eventuele schadevergoeding wordt vastgesteld op basis van de dagwaarde van het beschadigde onderdeel.

Als de schade niet door de werkzaamheden is veroorzaakt

Is de schade niet het directe gevolg van de werkzaamheden? Dan heeft u geen recht op herstel of een schadevergoeding vanuit het project.

U kunt de schade dan melden bij uw eigen inboedelverzekering.

Vermissing van spullen

Mist u spullen uit uw woning? Doe dan aangifte bij de politie.



Dit boekje is een uitgave van Pasman BV, Harteveltweg 2E,
2314 XX Leiden • T (071) 513 14 24 • info@pasman.nl