

Aan het IJ

Procedure koperskeuze
d.d. 22 mei 2024

The Dock

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Algemene toelichting	3
1.1 Start koperskeuze traject	3
1.2 Stappenplan na ondertekening aannemingsovereenkomst.....	4
1.3 Kosten en betaling van uw wensen.....	5
1.4 Garantiefonds SWK.....	5
1.5 Alternatieven	5
1.6 Wijzigingen na oplevering.....	5
1. Showroomprocedure	6
2.1 Keuken	6
2.2 Sanitair en tegelwerk	7
2.3 Elektrawerk.....	7
2. Er is veel mogelijk, maar helaas niet alles.....	8

Voorwoord

Van harte gefeliciteerd met de aankoop van uw woning in het project The Dock te Amsterdam. Het kopen van een nieuwe woning is een belangrijke en spannende gebeurtenis. U neemt beslissingen over zaken waar u niet dagelijks mee te maken heeft, zoals bijvoorbeeld het afsluiten van een hypotheek, de inrichting van uw woning en de keuze voor de inrichting van de keuken en badkamer. Om u zo goed mogelijk op weg te helpen hebben wij een aantal zaken in deze brochure voor u op een rijtje gezet.

Wonen in The Dock staat voor binnenstedelijk en comfortabel wonen. U wilt dan natuurlijk dat uw woning perfect aansluit op uw woonwensen. Uit ervaring weten wij dat kopers het meestal prettig vinden als die wensen vóór oplevering al gerealiseerd kunnen worden. In dit project kunt u gebruik maken van onze uitgebreide keuzelijst waarmee u uw woning naar wens kunt inrichten en van uw nieuwe huis uw nieuwe thuis kunt maken. De keuzelijst is separaat aan dit document toegevoegd.

Om u zo goed mogelijk te begeleiden tijdens de realisatie van uw nieuwbouwwoning, hebben wij voor u een vast contactpersoon aangesteld als uw kopersbegeleider. U kunt uw kopersbegeleider benaderen voor alle vragen rondom het proces van de realisatie. In deze brochure kunt u lezen op welke wijze u uw wensen kenbaar kunt maken, welke regels er gelden en hoe de complete procedure rondom het koperskeuze traject verloopt. Daarnaast vindt u informatie over alle zaken die u zult tegenkomen in uw “reis naar uw nieuwe thuis”.

Wij wensen u veel plezier met uw nieuwe woning!



1. Algemene toelichting

Binnen het project The Dock te Amsterdam verzorgt Slokker Bouwgroep de kopersbegeleiding. Uw kopersbegeleider zal zorgdragen voor:

- Het begeleiden van uw persoonlijke wensen op basis van de koperskeuzelijst;
- Het beantwoorden van uw specifieke vragen van bouwtechnische aard;
- Het verzamelen en vastleggen van de keuzes die door u worden opgegeven;
- De door u opgegeven keuzes geschikt maken voor uitvoering;
- Het beantwoorden van eventuele vragen of opmerkingen gedurende de uitvoeringsperiode.

De verkooptekeningen die u ontvangt bij de aankoop van het appartement laten een bepaalde indeling zien, maar het kan voorkomen dat u een andere indeling wenst. Slokker Bouwgroep geeft in de koperskeuzelijst uitgebreide mogelijkheden om uw appartement naar eigen wens in te richten of af te laten werken.

Het verwezenlijken van koperswensen in een nieuwbouwproject is een bewerkelijk proces waarin goede afspraken belangrijk zijn. Het kan zijn dat u wat later in het traject het appartement heeft aangekocht en dat, in verband met de huidige stand van de bouw, niet alle opties nog gekozen kunnen worden. Vraag uw kopersbegeleider naar de mogelijkheden.

Huisinfo.nl

Binnen het project werkt Slokker Bouwgroep met Huisinfo.nl. Dit is een online communicatieportaal waarbij uw persoonlijke woondossier wordt aangemaakt. Hierin staan belangrijke stukken zoals de digitale koperskeuzelijst, opdrachtbevestigingen en tekeningen. Verder wordt hierop ook de voortgang van de bouw gemeld en de nieuwsbrieven en andere documenten zullen hierop worden geplaatst. Alle communicatie tussen u en de kopersbegeleider zal via Huisinfo.nl plaatsvinden. Uiteraard kunt u ook te allen tijde telefonisch contact met uw kopersbegeleider opnemen.

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvangt u per e-mail de inloggegevens voor Huisinfo.

1.1 Start koperskeuze traject

Afhankelijk van de stand van de bouw heeft u als koper de mogelijkheid om aanpassingen te laten doen aan uw appartement. Dit verloopt via het zogenaamde koperskeuze traject. Wij hebben al een lijst gemaakt met mogelijke keuzes die u kunt maken. Maar als u wensen heeft die niet op deze lijst voorkomen kijken wij naar de mogelijkheden. Bepaalde keuzes dienen al vroeg in het bouwproces gemaakt te worden, bijvoorbeeld doordat sparingen dienen worden gemaakt in de (geprefabriceerde) betonnen vloerplaten t.b.v. installaties.

De koperskeuzelijsten zijn per sluitingsdatum gecategoriseerd en onderverdeeld in een tweetal onderdelen; de ruwbouw, heeft onder andere betrekking op de keuken, sanitair, de indeling van uw appartement en alles wat met installaties te maken heeft. De afbouw bevat vooral de mogelijke koperwijzigingen voor het tegelwerk, de deuren en eventuele stuc- en spuitwerk.

Sluitingsdata ruwbouw

Begane grond	: 23 september 2024
1 ^e verdieping	: 14 oktober 2024
2 ^e verdieping	: 11 november 2024
3 ^e verdieping	: 2 december 2024
4 ^e en 5 ^e verdieping	: 6 januari 2025
6 ^e en 7 ^e verdieping	: 27 januari 2025

Sluitingsdata afbouw

Begane grond t/m 3^e verdieping : 13 januari 2025

4^e t/m 7^e verdieping : 24 maart 2025

Om een appartement te kunnen realiseren met koperswensen is extra coördinatie, aansturing en afstemming nodig. Voordat de bouw van start gaat worden alle appartementen tot in detail uitgewerkt en uitgetekend, niet alleen door de architect en de constructeur, maar ook door alle onderaannemers. Wijzigingen tijdens het bouwproces, waaronder ook het realiseren van wensen, moeten apart geregistreerd, geadministreerd en uitgewerkt worden.

Op de genoemde sluitdatum dienen uw woonwensen definitief bekend te zijn bij ons. Dit geldt tevens voor uw definitieve keuze in sanitair, tegelwerk, keuken en andere wensen. Deze opdrachten dienen vóór de sluitingsdatum, ondertekend door u als koper, door uw kopersbegeleider te zijn ontvangen. ***Vanaf dit moment liggen de door u gemaakte keuzes vast en kunnen niet meer worden gewijzigd.***

Wij willen u erop attenderen dat u zelf verantwoordelijk bent voor het in de gaten houden van de sluitdata. Indien Slokker Bouwgroep op de genoemde sluitdata geen bericht van u heeft ontvangen, gaan wij ervan uit dat u geen wijzigingen vóór oplevering wenst te realiseren. Het door u gekochte appartement wordt dan standaard opgeleverd.

Het is voor ons niet mogelijk om wijzigingen die na de betreffende sluitingsdatum aan ons kenbaar worden gemaakt, nog in behandeling te nemen. Wij rekenen hiervoor op uw begrip.

Het kan zijn dat u het appartement heeft gekocht vlak voor of net na de sluitingsdatum. Uw kopersbegeleider zal dan in overleg gaan met het uitvoeringsteam om te onderzoeken welke wensen nog mogelijk zijn.

1.2 Stappenplan na ondertekening aannemingsovereenkomst

Zodra u het appartement heeft aangekocht, zal uw kopersbegeleider contact met u opnemen voor het maken van een afspraak.

Tijdens dit gesprek wordt u geïnformeerd over het project, de koperskeuzelijsten en het verloop van het project;

- U ontvangt de gegevens van de keukenshowroom en de mogelijkheden wat betreft uw keuze van sanitair en tegelwerk;
- U ontvangt een uitnodiging van de showrooms (sanitair, keuken, elektra en tegels) voor het maken van uw keuzes. Wij verzoeken u om de uitnodiging van de showrooms af te wachten, de projectleverancier is dan geheel voorbereid op uw appartement type;
- Uitsluitend de wijzigingen die staan vermeld op de koperskeuzelijsten en individuele kopersoptie-tekeningen worden tijdens het bouwproces uitgevoerd, mondelinge afspraken worden niet uitgevoerd;
- Het esthetische concept van het appartement kan niet worden gewijzigd;
- De positie van de meterkasten, de leidingschachten, warmte-unit, afzuig- en inblaasventielen van de WTW-installatie kunnen niet worden gewijzigd;
- De ondertekende keuzelijst inclusief tekeningen en offertes van showrooms dienen uiterlijk op de sluitingsdatum in het bezit van Slokker Bouwgroep te zijn;

Binnen twee tot vier weken na sluitingsdatum ontvangt u een opdrachtbevestiging van uw kopersbegeleider. U dient de opdrachtbevestiging te controleren en uiterlijk 7 dagen na de datum op de bevestiging ondertekend te retourneren. Wij willen graag benadrukken dat de opdrachtbevestiging en de eventuele tekening een controle is van de door u gemaakte keuzes tot aan de sluitingsdatum. Het is niet toegestaan om wijzigingen in de opdrachtbevestiging en tekening aan te brengen.

Graag willen wij u erop attenderen dat u als koper te allen tijde verantwoordelijk bent voor de volledigheid van de opties in de opdrachtbevestiging en juiste posities op tekeningen. Indien de bevestiging niet overeenkomt met de door u akkoord bevonden gegevens, verzoeken wij u via het portal contact op te nemen met uw kopersbegeleider.

1.3 Kosten en betaling van uw wensen

Alles wat binnen een bouwproces afwijkt van de standaard uitvoering, zorgt voor extra kosten en extra bouwtijd. De kosten voor de te kiezen wijzigingen zijn gebaseerd op individuele verwerking, zowel vóór als tijdens de uitvoering daarvan. Beperkte materiaalhoeveelheden, niet seriematige fabricage en verwerking, alsmede extra inzet van personeel zijn van invloed op deze kosten. De offerte die u van uw kopersbegeleider of de showrooms ontvangt, is zoveel mogelijk per onderdeel uitgesplitst. Meer inzicht in de opbouw van deze offertes wordt niet gegeven. Onderhandelingen over kortingen worden niet gedaan.

Na opdrachtverstrekking voor het betreffende meerwerk ontvangt u van ons een factuur voor het desbetreffende meer- en minderwerk. Volgens de bepalingen van SWK gelden de volgende betaaltermijnen:

- 25% van het totale meerwerk is door de verkrijger verschuldigd bij opdracht;
- 75% van het totale meerwerk is door de verkrijger verschuldigd voor de oplevering van het appartement.

De betaling van de keukeninrichting vindt rechtstreeks plaats via de keukenleverancier volgens de voorwaarden van de keukenleverancier. De keuken wordt als enige onderdeel in het appartement **na** de oplevering aangebracht, zodat u de keukenplint kan afstemmen op de afwerkvloer die u toepast, de wanden nog kan afwerken en ook om beschadigingen te voorkomen.

In geval van een retourbedrag (minderwerk) onderaan de streep, zal dit bedrag worden verrekend met de laatste bouwtermijn. Het eventuele retour te ontvangen bedrag zal in basis niet apart worden overgemaakt.

De genoemde bedragen in de keuzelijst zijn geldig tot de sluitingsdata en inclusief 21% btw. Wanneer het btw-percentage tijdens de bouw wijzigt, berekent Slokker Bouwgroep deze wijziging aan u door.

1.4 Garantiefonds SWK

Alleen de werkzaamheden die door en onder verantwoordelijkheid van de aannemer Slokker Bouwgroep vóór de oplevering zijn uitgevoerd, vallen binnen de SWK Garantie- en Waarborgregeling. Werkzaamheden door u of door derden zijn niet toegestaan tijdens de bouw van uw appartement. Pas na oplevering kunt u zelf of door derden werkzaamheden (laten) verrichten in uw appartement. Houd er dan rekening mee dat deze wijzigingen niet vallen onder de Garantieregeling van SWK en dat de wijzigingen moeten voldoen aan de gestelde wettelijke voorschriften, de omgevingsvergunning alsmede de technische eisen en normen van het Bouwbesluit.

1.5 Alternatieven

De keuzepakketten die u terugvindt in de koperskeuzelijsten zijn opgesteld aan de hand van gegevens die Slokker Bouwgroep van onderaannemers en leveranciers heeft ontvangen. In de loop van het bouwproces kan het gebeuren dat een fabrikant een product uit de handel neemt, omdat bijvoorbeeld een nieuwe lijn in productie wordt genomen. In voorkomende gevallen wordt een alternatief aangeboden van gelijkwaardige kwaliteit. De aannemer kan hiervoor niet door de koper aansprakelijk worden gesteld.

1.6 Wijzigingen na oplevering

Wij raden u ten strengste af om zelf, dan wel door een externe partij, constructief of installatietechnische wijzigingen aan uw appartement te laten aanbrengen. Als dit wel gebeurt, kan dat invloed hebben op de garantietermijn dan wel leiden tot volledig vervallen van de garantie op onderdelen van uw appartement.

2. Showroomprocedure

Uw appartement wordt standaard voorzien van sanitair en tegelwerk conform de Technische Omschrijving. De positie van de standaard keukenopstelling en locatie van het standaard sanitair zijn aangegeven op de verkooptekeningen. Bij de plaatsbepaling is onder andere rekening gehouden met de constructieve mogelijkheden en de geldende normen en voorschriften.

2.1 Keuken

Bij de koopprijs van het appartement is een stelpost voor een complete keuken inbegrepen. Met deze stelpost is een standaard luxe SieMatic keuken voorzien, inclusief Siemens inbouwapparatuur en in bepaalde woningtypes een Bora kookplaat. Een en ander conform de keukentekeningen van de projectshowroom Intermat. Afhankelijk van de stelpost en de indeling van het appartement is een rechte keuken, hoekkeuken of keuken met een kookeiland ontworpen. Een recirculatiekap is verplicht. Het is niet mogelijk om een met motor aangedreven afzuigkap in de keuken aan te brengen op de afvoer van de WTW-installatie noch met een afvoer naar buiten. Per stelpost is een configuratie van inbouw apparatuur van toepassing.

Er gelden 3 stelposten voor de keukens, als volgt voor de volgende bouwnummers:

Stelpost € 9.075,00 inclusief BTW voor de volgende bouwnummers:

00.01 t/m 00.08

01.01 t/m 01.04, 01.06 t/m 01.16, 01.18 en 01.19

02.01 t/m 02.04, 02.06 t/m 02.16, 02.18 en 02.19

03.01 t/m 03.04, 03.06 t/m 03.16, 03.18 en 03.19

04.01 t/m 04.04, 04.06 t/m 04.16, 04.18 en 04.19

05.01 t/m 05.03, 05.07 t/m 05.14, 05.16 en 05.17

06.01 t/m 06.03, 06.05 t/m 06.10, 06.12 en 06.14

07.01, 07.02, 07.05 t/m 07.10 en 07.12

Stelpost € 11.193,00 inclusief BTW voor de volgende bouwnummers:

01.05, 01.17, 02.05, 02.17, 03.05, 03.17, 04.05, 04.17, 05.05, 05.15 en 07.04

Stelpost € 14.520,00 inclusief BTW voor de volgende bouwnummers:

05.04, 05.06, 06.04, 06.11, 06.13, 07.03 en 07.11

De keuken kunt u via de Intermat aan uw persoonlijke wensen aanpassen. Bij aanpassingen aan de keuken kunnen er installatiewijzigingen ontstaan die betrekking hebben op elektra, loodgieterswerk en vloerverwarming. Intermat maakt separaat hier een offerte voor, die vervolgens via Slokker Bouwgroep in de meer- en minderwerklijst wordt verwerkt. De coördinatie hiervan verloopt via Intermat naar Slokker Bouwgroep, u hebt hier geen omkijken naar. Slokker Bouwgroep houdt Intermat op de hoogte van de geplande opleveringsdata van de appartementen. Zodra de oplevering nadert, wordt de keukenshowroom hierover geïnformeerd, zodat de keuken tijdig besteld wordt. Een aantal weken vóór de oplevering neemt de keukenshowroom contact met u op voor het plannen van een afspraak voor de plaatsing van de keuken, na de oplevering.

Indien u het appartement zonder keuken wilt laten opleveren, dan kan dat. In dat geval worden de standaard aansluitpunten op de standaard plaatsen afdopt (water en afvoeren) of afgemonteerd (elektra). U ontvangt de stelpost volledig retour via de meer- en minderwerklijst van Slokker Bouwgroep.

Het is ook mogelijk om tijdens de bouw tegen een meerprijs de aansluitpunten aan te laten passen aan een door u in eigen beheer te plaatsen keuken. Indien u hiervan gebruik wenst te maken dan dienen de keukentekeningen aan een aantal randvoorwaarden te voldoen, zoals benodigde elektra, afvoerpunten, aansluitwaarden en dergelijke, inclusief duidelijke maatvoering. De keukentekening dient bovendien te zijn voorzien van uw naam, projectnaam en een datum. Uw kopersbegeleider kan u hierover nader informeren. Voor het wijzigen van de keukeninstallaties worden coördinatiekosten in rekening gebracht. De kosten hiervoor bedragen € 350,00 inclusief BTW. Dit is exclusief de kosten voor de installatiewijziging. Hiervoor wordt aan de hand van uw keukenopstelling en de gekozen apparatuur een installatieofferte door Slokker Bouwgroep opgesteld.

Showroom keuken

Intermat
Constructieweg 6
3641 SB Mijdrecht
T: (0297) 233 524
www.intermat.nl

2.2 Sanitair en tegelwerk

Standaard worden uw badkamer en toiletruimte afgewerkt met tegelwerk en sanitair. Voor de keuze in sanitair en tegelwerk wordt u t.z.t. uitgenodigd door de geselecteerde showrooms om uw badkamer en toiletruimte naar eigen smaak in te richten. Het is niet mogelijk om de badkamer en/of de toiletruimte casco te laten opleveren.

Sanitairshowroom

Informatie volgt nader.

Tegelshowroom

Informatie volgt nader.

2.3 Elektrawerk

Voor het wijzigen van de standaard elektra wordt u t.z.t. uitgenodigd door de installateur. U kunt hier bijvoorbeeld verplaatsingen van elektrapunten, extra elektrapunten of andere schakelmateriaal doorgeven.

E-installateur

E.T.B. Cas Sombroek B.V.
Julianaweg 204
1131 DL Volendam
T: (0299) 399 444
www.cassombroek.nl

3. Er is veel mogelijk, maar helaas niet alles

Afhankelijk van de grootte van uw appartement is het mogelijk om de indeling naar eigen wens aan te passen. Zo kunt u bijvoorbeeld (niet constructieve) wanden iets opschuiven, slaapkamers samenvoegen of nissen creëren. Nadat u heeft gekocht, kunt u in een persoonlijk gesprek met de kopersbegeleider uw wensen bespreken. Het moment dat het gesprek plaatsvindt, zal overigens worden afgestemd op de sluitingsdatum van de ruwbouwfase. Te vroeg afspreken is niet perse nodig, maar te laat afspreken moeten we uiteraard ook voorkomen waardoor uw wensen niet meer mogelijk zijn. Als u koopt na de sluitingsdatum van de ruwbouwfase is individueel meer- en minderwerk niet meer mogelijk. Het is goed om te weten dat indelingswijzigingen niet zomaar mogelijk zijn. In dit document zetten we daarom diverse aandachtspunten en spelregels op een rij. Uw plannen en wensen moeten binnen deze spelregels passen. De kopersbegeleider zal u helpen met het hanteren van deze spelregels en noodzakelijke toetsingen (laten) uitvoeren.

Aandachtspunten c.q. spelregels bij individueel meer- en minderbroek

- Wijzigingen aan de gevel zijn niet mogelijk.
- Het is niet mogelijk om dragende wanden te verplaatsen of sparingen hierin aan te brengen.
- Leidingschachten, meterkasten, berging met installaties, toilet(ten) en badkamer(s) zijn niet verplaatsbaar.
- Het laten vervallen van binnendeuren en/of binnendeurkozijnen is niet mogelijk.
- De nieuwe indeling van uw appartement moet voldoen aan de regels van het Bouwbesluit. U kunt hierbij denken aan daglichttoetreding, (spui)ventilatie, minimale afmetingen van verblijfsruimten etc. Waar nodig zullen uw wensen worden getoetst op deze regels. Deze toets zal ongeveer 10 werkdagen in beslag nemen. Wanneer blijkt dat uw wensen niet voldoen, zullen deze worden afgewezen en niet worden uitgevoerd.
- Het vergroten van toilet, badkamer, bergingen en overige ruimten is toegestaan mits de basisindeling van uw appartement dit toelaat en de nieuwe indeling blijft voldoen aan het Bouwbesluit, zoals hierboven verwoord. Het appartement is voorzien van een balansventilatiesysteem. Dat betekent dat er in de plafonds van de verblijfsruimten (woonkamer en slaapkamers) terugblaasventielen zijn ingestort en in de keuken, badkamer(s) en toiletruimte(n) en bergingen afzuigventielen. De posities van deze ventielen kunnen niet worden gewijzigd. Dit is dus van invloed op de flexibiliteit van uw indeling. Sommige indelingen zullen hierdoor niet mogelijk zijn.
- Bij de oplevering moeten de installaties naar behoren functioneren. De capaciteit van de installaties is berekend op een ingedeelde woning met diverse ruimten. Deurcombinaties kunt u daarom helaas niet laten vervallen. Aanpassingen aan uw woning na oplevering zijn voor uw risico en dienen minimaal te voldoen aan het reglement van de VvE.
- Taatsdeuren zijn niet tijdens de bouw mogelijk. Wel kunnen er een aantal voorbereidingen worden gedaan zodat u na de oplevering taatsdeuren kunt plaatsen. Deze voorbereidingen worden in de meer- en minderwerklust aangeboden.
- Inbouwspots en vloercontactdozen zijn niet altijd mogelijk. De E-installeteur kan u verder hierover informeren. Wanneer een inbouwspot een ander installatieonderdeel zoals bijvoorbeeld een ventilatiekanaal kruist, dan dient de inbouwspot in overleg met u verplaatst te worden.
- Het laten vervallen van plafondlichtpunten is niet mogelijk, omdat dit tevens centraaldozen zijn.