

BIJLAGE A

(als bedoeld in artikel 9 van de Woningborg Garantie- en
waarborgregeling Transformatie 2012)
Versie 01-07-2015

Voor de definitie van 'Huis', 'Gebouw', 'Privé-gedeelte', 'Gemeenschappelijke gedeelten', 'Regeling' en 'Garantienormen' wordt verwezen naar de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2012 (officiële tekst). Waar in deze Bijlage A geen beperkingen zijn opgenomen, geldt de inhoud van de navolgende artikelen voor zowel Huizen als Privé-gedeelten en Gemeenschappelijke gedeelten van Gebouwen.

Garantienormen

Artikel 1

- 1.1. Het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw voldoet / voldoen aan de toepasselijke eisen uit het Bouwbesluit¹ behoudens eventuele uitsluitingen in de voor het Huis c.q. Gebouw verleende vergunning(en) en / of eventuele uitsluitingen op het Certificaat.
- 1.2. Indien en voorzover sprake is van een op of na 1 april 2012 aangevraagde omgevingsvergunning, dan zal / zullen het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw, in aanvulling op het gestelde in artikel 1.1 van deze Bijlage, voor de onderstaande afdelingen en / of artikelen voldoen aan de eisen voor nieuwbouw als omschreven in het toepasselijke Bouwbesluit:
 - a. Afdeling 2.15 Inbraakwerendheid.
 - b. Afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten, waarbij wordt uitgegaan van het niveau van eisen dat 5 dB(A) lager is dan het aangegeven niveau.
 - c. Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties.
 - d. Afdeling 3.3 Beperking van galm.
 - e. Afdeling 3.4 Geluidwering tussen ruimten van verschillende gebruiksfuncties. In afwijking hierop kan een lager niveau worden vastgesteld, waarbij wordt uitgegaan van het niveau van eisen dat maximaal 5 dB(A) lager is.
 - f. Afdeling 3.5 Wering van vocht.
 - g. Artikel 5.3 Thermische isolatie. In afwijking hierop kan een lager niveau worden vastgesteld, waarbij bij de leden 1 tot en met 5 wordt uitgegaan van een warmteverstand van minimaal 2,5 m².K/W. En voor de leden 6 en 7 wordt uitgegaan van een warmtedoorgangscoefficiënt van ten hoogste 4,2 W/m².K.
 - h. Afdeling 6.12 Veilig onderhoud gebouwen.
- 1.3. Indien er een monumentenvergunning is verstrekt, is / zijn uitsluitend het / de aan die vergunning verbonden voorschrift(en) van toepassing op het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw.
- 1.4. Het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw voldoet / voldoen, onder redelijkerwijs te voorziene omstandigheden, aan de eisen van goed en deugdelijk werk. Eén en ander voor zover er in de Regeling en / of deze Bijlage A geen beperkingen zijn opgenomen.

Garantietermijnen

Artikel 2

- 2.1. Met uitzondering van de in dit artikel onder 2.3 vermelde kortere termijnen, bedraagt de garantietermijn zes (6) jaar.
- 2.2. In het geval er zich ernstige gebreken voordoen, geldt er een termijn van tien (10) jaar. Een ernstig gebrek is slechts als ernstig aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het Huis, het Privé-gedeelte en / of het Gebouw ongeschikt maakt voor zijn bestemming.
- 2.3. De duur van de garantie is voor de onderstaande onderdelen beperkt:
 - a. Tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van meer dan tien (10) mm verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is, tot één (1) jaar, welke termijn ingaat één (1) jaar na ingang van de garantietermijn.
 - b. Voor het schilderwerk tot één (1) jaar na ingang van de garantietermijn c.q. één (1) jaar na voltooiing van het schilderwerk.
 - c. Voor hang- en sluitwerk, brievenbussen, ventilatieroosters en soortgelijke materialen in het Huis c.q. Privé-gedeelte, tot één (1) jaar.
 - d. Voor de buitenriolering (in de regel vanaf vijftig (50) cm buiten de gevel; bepalend is de NEN 3215), tot twee (2) jaar.
 - e. Voor liften, tot twee (2) jaar.
 - f. Voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie, tot zes (6) maanden.
 - g. Voor hydrofoorinstallaties, tot twee (2) jaar.
 - h. Voor aanrechtbladen, tot één (1) jaar.
 - i. Voor de verwarmingsinstallatie, tot twee (2) jaar.
 - j. Voor tapwaterinstallaties, tot twee (2) jaar.
 - k. Voor de voorziening(en) voor mechanische luchtverversing, tot twee (2) jaar.
 - l. Voor gas-, water- en elektra-installaties, tot twee (2) jaar.
 - m. Voor de isolerende werking van dubbelglas tot drie (3) jaar.
 - n. Voor sanitair, tot één (1) jaar.

- o. Voor wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen die geen constructieve functie hebben en behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar, indien en voor zover niet uitgezonderd in de garantie-uitsluitingen dan wel zoveel korter als geldt ingevolge artikel 2.3 letter b. van de garantietermijnen.
 - p. Voor garagedeuren, garage-afsluitbomen en -hekken, trap-, balkon- en galerijhekken en soortgelijke materialen behorend tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar.
 - q. Voor zonweringen, tot twee (2) jaar.
- 2.4. Schade die rechtstreeks en onvermijdbaar het gevolg is van een onder de Regeling vallend gebrek (of het herstel daarvan) valt eveneens onder de garantie van de Regeling.

Garantie-uitsluitingen

Artikel 3

De navolgende onderdelen zijn uitgesloten van de garantie:

- a. Gemeenschappelijke- en centrale antenne-inrichtingen.
- b. Niet aangebouwde bijgebouwen bij een Huis c.q. Gebouw, welke bijgebouwen niet op het erf van het Huis c.q. Gebouw zijn gesitueerd.
- c. Krasbestendigheid, hittebestendigheid en bestendigheid tegen agressieve stoffen van aanrechtbladen.
- d. Scheurvorming die het gevolg (of mede het gevolg) is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal, dan wel van normale zetting van het Huis c.q. het Gebouw, tenzij deze scheurvorming een scheurwijdte heeft van meer dan een halve millimeter (0,5 mm).
- e. Alle voorzieningen buiten het Huis c.q. het Gebouw, met uitzondering van die tuinmuren en gemetselde windschermen die met het Huis c.q. het Gebouw één geheel vormen.
- f. Inventaris, legplanken, stoffering en meubilering en keukenapparatuur voor zover deze apparatuur niet ingevolge de Garantienormen is vereist en / of voor zover niet in de Garantienormen ter zake een garantie wordt vereist.
- g. Scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden.
- h. Behangwerk.
- i. Normale verkleuring, oppervlakteverwerking en vlekvorming van materialen.
- j. Tocht die uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie.
- k. Condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.
- l. Kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van tien (10) mm of minder verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is, echter onverminderd het herstel van hinderlijke gevolgen van dit kromtrekken.
- m. Breuk aan enkel- en isolatieglas, tenzij veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie en voor zover niet anders bepaald.
- n. Aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, brievenbussen en soortgelijke materialen in de Gemeenschappelijke gedeelten.
- o. Schaden die het gevolg zijn van:
 - brand, als omschreven in de beurs-brandpolis, waarmee is gelijkgesteld blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade;
 - atoomkernreacties;
 - overstroming en / of voor de ondernemer redelijkerwijs niet te voorzienbare veranderingen in de grondwaterstand;
 - molest²;
 - aardbeving of vulkanische uitbarsting;
 - stuifneeuw;
 - storm³;
 - asbest.
- p. Gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van het Huis / het Privé-gedeelte en / of de Gemeenschappelijke gedeelten.
- q. Gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit, dat het Huis / het Privé-gedeelte en / of de Gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is / zijn gebruikt.
- r. Gebreken aan materialen, constructies en indeling van het Huis / het Privé-gedeelte en / of de Gemeenschappelijke gedeelten die geen onderdeel vormen van het bestaande oorspronkelijk te transformeren object of niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en / of schaden die daarvan, en / of van werkzaamheden die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn, met uitzondering echter van door de Verkrijger aan de Ondernemer ter beschikking gestelde materialen ter zake waarvan de Ondernemer niet tijdig voor de aanwending schriftelijk aan de Verkrijger heeft meegedeeld, dat de Regeling daarop niet van toepassing zal zijn.
- s. Esthetische kwesties.
- t. Geschillen op grond van de Overeenkomst (zoals bijvoorbeeld geschillen met betrekking tot perceelsgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging, bouwtijd, 5%-regeling en leveringsgeschillen).
- u. (Mechanische) beschadigingen die niet op het procesverbaal van oplevering zijn vermeld.

Noten

- 1) Bedoeld wordt de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de op het Huis c.q. Gebouw verkregen vergunning(en). Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid.
- 2) Onder molest wordt verstaan de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Rechtbank 's-Gravenhage is gedeponerd. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het certificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht is geworden.
- 3) Onder storm wordt verstaan wind met een gemiddelde uurlijkse snelheid van meer dan 14 m / sec.