

Bijlage A

(als bedoeld in artikel 9 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2020)

Versie 01-01-2020

Voor de definitie van 'Certificaat', 'Huis', 'Garantiegerechtigde', 'Garantienormen', 'Gebouw', 'Gemeenschappelijke gedeelten', 'Ondernemer', 'Overeenkomst', 'Privé-gedeelte' en 'Regeling' wordt verwezen naar de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2020 (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 en, onder redelijkerwijs te voorziene omstandigheden, aan de eisen van goed en deugdelijk werk. Een en ander voor zover er in de voor het Huis c.q. Gebouw verleende vergunning(en), het Certificaat, de Regeling en/of deze Bijlage A geen afwijkende bepalingen en/of beperkingen zijn opgenomen en/of er geen andere afspraken zijn gemaakt tussen Ondernemer en Garantiegerechtigde ter zake van minderwerk en/of cascobouw.

1.2 Indien en voor zover 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. 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 wordt uitgegaan van een warmteweerstand van minimaal 2,5 m².K/W en 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.

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 en/of 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 tot één (1) jaar. Deze termijn gaat in één (1) jaar na ingang van de garantietermijn, echter onverminderd de garantietermijn van zes (6) jaar voor het herstel van hinderlijke gevolgen van het kromtrekken.
- b. Voor het schilderwerk (silicaatverf op metselwerk of betonwerk daaronder begrepen) tot één (1) jaar na ingang van de garantietermijn c.q. één (1) jaar na voltooiing van het schilderwerk. Indien de schade aan het schilderwerk een bouwkundige oorzaak heeft geldt de garantietermijn van zes (6) jaar.
- c. Voor hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten behorend bij het Huis c.q. Privé-gedeelte, tot één (1) jaar.
- d. Voor de buitenriolering (vanaf vijftig (50) cm buiten de gevellijn tot aan de erfgrans), tot twee (2) jaar.
- e. Voor liften, tot twee (2) jaar, mits in deze garantieperiode het voor liftinstallaties noodzakelijke onderhoud (de verplichte periodieke keuringen daaronder begrepen) is uitgevoerd, anders zijn de liften uitgesloten van de garantie.
- f. Voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie, tot zes (6) maanden.
- g. Alle overige installatietechnische voorzieningen, inclusief ventilatie toevoerroosters, leidingwerk (waaronder ook begrepen loze leidingen en/of leidingen en voorzieningen voor datacommunicatie) en tappunten, maar met uitzondering van de binnenriolering waarvoor de garantietermijn van zes (6) jaar geldt, tot twee (2) jaar.
- h. Voor sanitair (inclusief bevestigingsmiddelen), tot één (1) jaar.
- i. Voor wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen binnen het Gebouw die geen constructieve functie hebben en behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar, indien en voor zover niet uitgezonderd in artikel 3 dan wel zoveel korter als geldt ingevolge artikel 2.3 letter b.
- j. Voor garagedeuren, garage-afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken behorend tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar.
- k. Voor zonweringen, tot twee (2) jaar (tot een maximale gemiddelde uurlijkse windsnelheid van 8m/sec).
- l. Voor kitwerk zonder waterkerende functie, tot twee (2) jaar.
- m. Voor de vloerafwerking op een constructief met het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw verbonden buitenruimte, 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. Geringe scheurvorming die het gevolg (of mede het gevolg) is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal, van invloeden van buitenaf, dan wel van normale zetting van het Huis c.q. het Gebouw, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de constructie.
- d. Alle voorzieningen buiten het Huis c.q. Gebouw met uitzondering van die onderdelen die op hetzelfde erf gesitueerd zijn en constructief met het Huis c.q. Gebouw verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering. Alle op zichzelf staande en op hetzelfde erf gesitueerde opstallen (zoals bergingen, garages en carports²) worden in dit kader niet aangemerkt als voorziening buiten het Huis c.q. Gebouw.
- e. Inventaris, legplanken, stoffering, meubilering en keukenopstelling (inclusief apparatuur voor zover deze apparatuur niet ingevolge de Garantienormen is vereist en/of voor zover niet in de Garantienormen ter zake een garantie wordt vereist).
- f. Scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden.

- g. Behangwerk.
- h. Oppervlakteverwerking, vlekvorming en/of verkleuring van materialen.
- i. Tocht welke uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie.
- j. Condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.
- k. Gebreken aan enkel- en isolatieglas (inclusief thermische breuk), tenzij veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie en voor zover niet anders bepaald.
- l. Aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten in of aan de Gemeenschappelijke gedeelten.
- m. 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 voorziene veranderingen in de grondwaterstand;
 - extreme weersinvloeden, onverminderd de eis van goed en deugdelijk werk ten aanzien van de bouwkundige constructie;
 - van buiten komend onheil;
 - molest³;
 - aardbeving of vulkanische uitbarsting;
 - stuifsnieuw;
 - storm⁴;
 - asbest.
- n. Gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet of niet op de juiste wijze onderhouden van het Huis/het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten.
- o. 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.
- p. Gebreken aan materialen, constructies en indeling van het Huis/het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schaden die van het voorgaande het gevolg zijn. Deze uitsluiting geldt niet voor gebreken aan bestaande onderdelen van het getransformeerde object. De uitsluiting geldt evenmin voor gebreken aan materialen die door de Verkrijger aan de Ondernemer ter beschikking zijn gesteld 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.
- q. Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) alsmede door derden (bijvoorbeeld energiebedrijven) geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld warmtepompen, WKO-installaties). Deze uitsluiting geldt niet voor bronnen die eigendom zijn van de Verkrijger(s) en zich op en/of onder het perceel van het Huis c.q. Gebouw bevinden (bodemwisselaars of open bronnen) indien er warmtepompen worden toegepast.
- r. Onderdelen van het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten die zijn gehuurd of geleased of anderszins geen deel uitmaken van de leveringsomvang van de Ondernemer.
- 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.

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 carport wordt verstaan een op zich zelf staande overdekte vorstvrij gefundeerde constructie zonder wanden danwel een constructief aan een huis en/of garage verbonden afdak, beide met zodanige afmetingen en situering dat deze geschikt is om daaronder een personenauto te stallen.

³ 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 gedeponereerd onder nummer 136/1981. 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 geworden is.

⁴ Onder storm wordt verstaan wind met een gemiddelde uurlijkse snelheid van meer dan 14 m/sec.