

Bijlage A

(als bedoeld in artikel 9 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017)

Versie 01-01-2017

Voor de definitie van 'Certificaat', 'Huis', 'Garantienormen', 'Gebouw', 'Gemeenschappelijke gedeelten', 'Ondernemer', 'Overeenkomst', 'Privé-gedeelte' en 'Regeling' wordt verwezen naar de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017 (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

1.1 Het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw voldoet/voldoen aan de toepasselijke eisen uit het Bouwbesluit 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 warmteweerstand 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 (keimwerk daaronder begrepen) tot één (1) jaar na ingang van de garantietermijn c.q. één (1) jaar na voltooiing van het schilderwerk.
- c. Voor hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen, postkasten 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 gevellijn; bepalend is de NEN 3215), tot twee (2) jaar.
- e. Voor liften, tot twee (2) jaar, indien en voor zover in deze garantieperiode het voor liftinstallaties noodzakelijke onderhoud (de verplichte periodieke keuringen daaronder begrepen) is uitgevoerd.
- f. Voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie, tot zes (6) maanden.
- g. Alle overige installatietechnische voorzieningen, inclusief leidingwerk en tappunten maar met uitzondering van de binnenriolering, tot twee (2) jaar.
- h. Voor aanrechtbladen, tot één (1) jaar.
- i. Voor de voorziening(en) voor natuurlijke en/of mechanische luchtverversing, tot twee (2) jaar.
- j. Voor de isolerende werking van dubbelglas, indien niet aantoonbaar is dat het door de Ondernemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot drie (3) jaar.
- k. Voor meer dan normale verkleuring van stukadoor- en spuitwerk, tot zes (6) maanden.
- l. Voor sanitair, tot één (1) jaar.
- m. Voor de hechting van behang in het Huis c.q. Privé-gedeelte, tot één (1) jaar.
- n. Voor wand-, vloer-, trap- en plafonduafwerkingen binnen het Gebouw welke 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 letters b. en k. van de garantietermijnen.
- o. Voor garagedeuren, garage-afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken en soortgelijke materialen behorend tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar.
- p. Voor zonweringen, tot twee (2) jaar (tot aan een maximale windsnelheid van 8m/sec).

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 verhardingskrimping 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, berging, garage en/of carportⁱⁱ, met uitzondering van die tuinmuren en gemetselde windschermen die met het Huis, berging, garage en/of carport constructief verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering.

- f. Alle voorzieningen buiten het Gebouw, berging(en), garage(s) en/of carport(s) met uitzondering van die tuinmuren en gemetselde windschermen die met het Gebouw waarin het (de) Privé-gedeelte(n) is (zijn) opgenomen, berging(en), garage(s) en/of carport(s) constructief verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering
- g. 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.
- h. Scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden.
- i. Behangwerk, voor zover niet anders bepaald.
- j. Normale verkleuring, oppervlakteverwering en vlekvorming van materialen.
- k. Tocht welke uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie.
- l. Condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.
- m. 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.
- n. Gebreken aan enkel- en isolatieglas, tenzij veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie en voor zover niet anders bepaald.
- o. Aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of –borstels, brievenbussen, postkasten en soortgelijke materialen in de Gemeenschappelijke gedeelten.
- p. 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;
 - molestⁱⁱⁱ;
 - aardbeving of vulkanische uitbarsting;
 - stuifsnieuw;
 - storm^{iv};
 - asbest.
- q. 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.
- r. 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.
- s. Gebreken aan materialen, constructies en indeling van het Huis/het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten welke geen onderdeel vormen van het bestaande oorspronkelijk te transformeren object of 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.
- t. 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).
- u. Esthetische kwesties.
- v. Geschillen op grond van de Overeenkomst (zoals bijvoorbeeld geschillen met betrekking tot perceelsgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging, bouwtijd, 5%-regeling en leveringsgeschillen).
- w. (Mechanische) beschadigingen die niet op het proces-verbaal van oplevering zijn vermeld.

ⁱ 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.

ⁱⁱ 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.

ⁱⁱⁱ 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 gedeponneerd 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.

^{iv} Onder storm wordt verstaan wind met een gemiddelde uurlijkse snelheid van meer dan 14 m/sec.