

# Bijlage A

## (als bedoeld in artikel 9 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016)

Versie 01-01-2016

Voor de definitie van 'Huis', 'Garantienormen', 'Gebouw', 'Gemeenschappelijke gedeelten', 'Ondernemer', 'Overeenkomst', 'Privé-gedeelte' en 'Regeling' wordt verwezen naar de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016 (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.

### **Garantietermijnen**

#### **Artikel 1**

- 1.1 Met uitzondering van de in dit artikel onder 1.3 vermelde kortere termijnen, bedraagt de garantietermijn zes (6) jaar.
- 1.2 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.
- 1.3 De duur van de garantie is voor de onderstaande onderdelen beperkt:
- Voor zowel dakbedekkingen als goten, indien niet aantoonbaar is dat het door de Ondernemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot drie (3) jaar.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - Voor de buitenriolering (in de regel vanaf vijftig (50) cm buiten de gevellijn; bepalend is de NEN 3215), tot twee (2) jaar.
  - 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.
  - Voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie, tot zes (6) maanden.
  - Alle overige installatietechnische voorzieningen, inclusief leidingwerk en tappunten maar met uitzondering van de binnenriolering, tot twee (2) jaar.

- i. Voor aanrechtbladen, tot één (1) jaar.
- j. Voor de voorziening(en) voor natuurlijke en/of mechanische luchtverversing, tot twee (2) jaar.
- k. Voor de isolerende werking van dubbelglas, indien niet aantoonbaar is dat het door de Ondernemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot drie (3) jaar.
- l. Voor meer dan normale verkleuring van stukadoor- en spuitwerk, tot zes (6) maanden.
- m. Voor sanitair, tot één (1) jaar.
- n. Voor de hechting van behang in het Huis c.q. Privé-gedeelte, tot één (1) jaar.
- o. Voor wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen 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 1.3 letters c. en l. van de garantietermijnen.
- p. Voor garagedeuren, garage-afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken en soortgelijke materialen behorend tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar.
- q. Voor zonweringen, tot twee (2) jaar (tot aan een maximale windsnelheid van 8m/sec).

## Garantie-uitsluitingen

### Artikel 2

De navolgende onderdelen zijn uitgesloten van de garantie:

- a. Gemeenschappelijke- en centrale antenne-inrichtingen.
- b. Dakbekking van niet aangebouwde bijgebouwen bij een Huis, welke bijgebouwen niet op het erf van het Huis zijn gesitueerd.
- c. Dakbedekking van alle opstallen bij een Gebouw die niet zelf één geheel vormen met de opstal(len) waarin (het) tot bewoning bestemde Privé-gedeelte(n) is (zijn) opgenomen.
- d. Krasbestendigheid, hittebestendigheid en bestendigheid tegen agressieve stoffen van aanrechtbladen.
- e. Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de constructie.
- f. Alle voorzieningen buiten het Huis, berging, garage en/of carport<sup>i</sup>, 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.
- g. 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
- h. 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.
- i. Scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden.
- j. Behangwerk, voor zover niet anders bepaald.
- 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 vliegtuigshade;
  - atoomkernreacties;
  - overstroming en/of voor de Ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand;
  - molest<sup>ii</sup>;
  - aardbeving of vulkanische uitbarsting;
  - stuifsnieuw;
  - storm<sup>iii</sup>;
- 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 niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of van werkzaamheden welke 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. Esthetische kwesties.
- u. Geschillen op grond van de Overeenkomst (zoals bijvoorbeeld geschillen met betrekking tot perceelsgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging, bouwtijd, 5%-regeling en leveringsgeschillen).
- v. (Mechanische) beschadigingen die niet op het proces-verbaal van oplevering zijn vermeld.

## Verwarmingsinstallatie en tapwaterinstallatie

### Artikel 3

In aanvulling op afdeling II van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016 garandeert de Ondernemer het volgende:

#### Verwarmingsinstallatie

De verwarmingsinstallatie<sup>iv</sup>, al dan niet gecombineerd met een warmwaterinstallatie, van het Huis c.q. Privé-gedeelte, moet bij gelijktijdig functioneren van alle onder verantwoordelijkheid van de Ondernemer geplaatste verwarmingselementen/inblaasroosters – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a) Voor de volgende ruimten, voor zover daarin door de Ondernemer een verwarmingselement/inblaasrooster is aangebracht<sup>v</sup>, dient de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C, ten minste te zijn:

Ruimte	Temperatuur in °C
Verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte. Verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken.	20°C
Verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop.	15°C
Zolder in open verbinding met een verkeersruimte, zoals gang, hal, trap en overloop.	15°C
Toiletruimte.	15°C
Douche- en/of badruimte.	22°C
Inpandige bergruimte.	15°C

- b) Ruimten waarin bevriezing kan optreden van aanwezige waterleidingen en waarin een opstelplaats is voor wasapparatuur, cv-ketels en/of sanitair, dienen onder ontwerpcondities vorstvrij (5°C) te zijn. Een enkele waterleiding in een onverwarmde ruimte moet tegen vorst beschermd worden (of door de ruimte te verwarmen of door een zogenaamd thermolint).
- c) De berekening van het vermogen dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 51<sup>vi</sup> – ‘Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen’<sup>vii</sup>.

#### Tapwaterinstallatie van een Huis c.q. Privé-gedeelte

De tapwaterinstallatie (inclusief de kranen)<sup>viii</sup> van het Huis c.q. Privé-gedeelte dient per afzonderlijk tappunt, voor zover aangebracht, te voldoen aan het volgende:

- a) Warmwatertemperatuur: minimaal 55°C (60°C)<sup>ix</sup>, te bereiken binnen 120 seconden.
- b) Wachtijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 45°C: maximaal 30 seconden.

- c) De waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warm water in liters per minuut, alsmede voor het product van de hoeveelheid in liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warm water, moeten bij afzonderlijk gebruik<sup>x</sup> van de tappunten ten minste zijn:

Tappunt	Ltr/min (minimaal)	Ltr/min (55°C)	Product
Bad	5	6,4	350
Douche	2,5	3,2	175
Wastafel	2,5	3,2	175
Aanrecht	2,5	3,2	175

#### Meting wachttijd warm tapwater

Binnen 30 seconden na het opendraaien van de warmwaterkraan dient aan het tappunt een watertemperatuur bereikt te zijn van 70% van de maximum temperatuurstijging met een minimum van 45°C.

Voor warmwateraansluitingen voor (vaat)wasmachines en badmengkranen (zonder douchemogelijkheid) geldt de wachttijdeis niet.

Voor het meten van de wachttijden gelden de volgende voorwaarden:

- Meten bij ten minste de warmwaterhoeveelheden zoals vermeld in voorgaande tabel, welke hoeveelheden zijn gebaseerd op een gebruiksdruk van ten minste 100 kPa.
- De warmwaterinstallatie dient in bedrijf te zijn / de boiler op temperatuur / de naverwarmer ingeschakeld, zodanig dat aan het tappunt ten minste een warmwatertemperatuur conform de eisen in de NEN 1006 (zie voetnoot x) gerealiseerd kan worden.
- Meten zonder perlatoren en waterbesparende douchekoppen.
- Meting uitvoeren nadat er ten minste 30 minuten geen warm water getapt is.
- Meting uitvoeren bij een, op ontwerp temperatuur, verwarmde woning.
- Per afzonderlijk tappunt de wachttijd meten.
- Geen metingen uitvoeren aan thermostatische mengkranen.

<sup>i</sup> 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.

<sup>ii</sup> 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.

<sup>iii</sup> Onder storm wordt verstaan wind met een gemiddelde uurlijkse snelheid van meer dan 14 m/sec.

<sup>iv</sup> 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) vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg-garantie.

<sup>v</sup> Het aanbrengen van een warmte-afgiftesysteem in enige ruimte is een zaak tussen partijen, de aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie in een Huis/Privé-gedeelte en/of in een gemeenschappelijke ruimte is geen minimum eis op grond van het Bouwbesluit en/of de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

<sup>vi</sup> Waar gesproken wordt van ISSO publicatie 51 wordt bedoeld op de versie van deze norm, zoals luidend op het tijdstip dat ligt drie maanden voor de datum van de aanvraag van de verkregen (omgevings)vergunning.

<sup>vii</sup> Zekerheidsklasse A toepassen, tenzij aangetoond kan worden dat een andere zekerheidsklasse verantwoord is.

<sup>viii</sup> Geldt niet voor thermostatische mengkranen.

<sup>ix</sup> Ten aanzien van de warmwatertemperatuur vermeldt de NEN 1006 het volgende:

- De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie zonder circulatie moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 55°C zijn.

- De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie met circulatie en in een collectief leidingnet moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60°C zijn.

- Bij warmtapwatervoorzieningen en warmtapwaterinstallaties met circulatie moet de temperatuur van het water in de retourleiding(en), bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60°C zijn.

<sup>x</sup> In het geval er sprake is van twee of meer badruimten gelden de genoemde waarden voor bad en douche ook bij gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten voor de in afzonderlijke ruimten gelegen bad- en/of douchevoorzieningen, tenzij dit uitdrukkelijk is uitgesloten.