

## **BIJLAGE A: GARANTIES VAN VERKOPER EN AANNEMER**

Voor de definitie van 'Gebruikseenheid', 'Gebouw', 'Gemeenschappelijke gedeelten', 'Verkochte', 'Verkoper' en 'Koper' wordt verwezen naar het Koopcontract. De inhoud van de navolgende garanties heeft betrekking op de herstelverplichting van verkoper en aannemer ten aanzien van de Gebruikseenheid en Gemeenschappelijke gedeelten van het Gebouw.

### Garanties

#### Artikel 1

- 1.1 De Gebruikseenheid en het Gebouw voldoet / voldoen aan de toepasselijke eisen uit het 'Bouwbesluit' behoudens eventuele uitsluitingen in de voor de Gebruikseenheid c.q. Gebouw verleende vergunning(en) en / of eventuele uitsluitingen die zijn opgenomen in de Koopovereenkomst.
- 1.2 De Gebruikseenheid en het Gebouw zal / zullen, in aanvulling op het gestelde in artikel 1.1. van deze Bijlage, voor de onderstaande afdelingen en / of artikelen voldoen aan de toepasselijke eisen voor transformaties van bestaande bouw als omschreven in het Bouwbesluit:
  - a. Afdeling 2.15 Inbraakwerendheid.
  - b. Afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten, waarbij wordt uitgegaan van het niveau van eisen dat 10 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 10 dB(A) lager is.
  - f. Afdeling 3.5 Wering van vocht.
  - g. Artikel 5.3 Thermische isolatie.
  - h. Afdeling 6.12 Veilig onderhoud gebouwen.
- 1.3 De Gebruikseenheid en het Gebouw voldoet / voldoen, onder redelijkerwijs te voorziene omstandigheden, aan de eisen van goed en deugdelijk werk. Een en ander voor zover er in deze Bijlage of het Koopcontract 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 de Gebruikseenheid, 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 de Gebruikseenheid, 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 videfooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie, tot zes (6) maanden.
  - g. Voor hydrofoorinstallaties, tot twee (2) jaar.
  - h. Voor de verwarmingsinstallatie, tot twee (2) jaar.
  - i. Voortapwaterinstallaties, tot twee (2) jaar.

- j. Voor de voorziening(en) voor mechanische luchtverversing, tot twee (2) jaar.
- k. Voor gas-, water-en elektra-installaties, tot twee (2) jaar.
- l. Voor de isolerende werking van dubbelglas tot drie (3) jaar.
- m. Voor sanitair, tot één (1) jaar.
- n. 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 garantieuitsluitingen dan wel zoveel korter als geldt ingevolge artikel 2.3 letter b. van de garantietermijnen.
- o. Voor garagedeuren, garage-afsluitbomen en -hekken, trap-, balkon-en galerijhekken en soortgelijke materialen behorend tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar.
- p. Voor zonweringen, tot twee (2) jaar.

### Garantie-uitsluitingen

#### Artikel 3

3.1 De navolgende onderdelen zijn uitgesloten van de garantie:

- a. Gemeenschappelijke-en centrale antenne-inrichtingen.
- b. Niet aangebouwde bijgebouwen bij een Gebruikseenheid c.q. Gebouw, welke bijgebouwen niet op het erf van de Gebruikseenheid c.q. Gebouw zijn gesitueerd.
- c. Scheurvorming die het gevolg (of mede het gevolg) is van droog-of verhardingskrimp van het materiaal, dan wel van normale zetting van de Gebruikseenheid c.q. het Gebouw, tenzij deze scheurvorming een scheurwijdte heeft van meer dan een halve millimeter (0/5 mm).
- d. Alle voorzieningen buiten de Gebruikseenheid c.q. het Gebouw.
- e. Inventaris, legplanken, stoffering, keukeninrichting- en onderdelen (keukenkasten, aanrechtbladen), meubilering en keukenapparatuur.
- f. Scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden.
- g. Behangwerk.
- h. Normale verkleuring, oppervlakteverwering en vlekvorming van materialen.
- i. Tocht die 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. 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.
- l. Breuk aan enkel-en isolatieglas, tenzij veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie en voor zover niet anders bepaald.
- m. Aanrechtbladen, hang-en sluitwerk, brievenbussen en soortgelijke materialen in de Gemeenschappelijke gedeelten.
- n. 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;
  - molest<sup>2</sup>;
  - aardbeving of vulkanische uitbarsting;
  - stuifsnieuw;
  - storm<sup>3</sup>;
  - asbest.
- o. Gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van de Gebruikseenheid en / of de Gemeenschappelijke gedeelten.
- p. Gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit dat de Gebruikseenheid en / of de Gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is / zijn gebruikt.
- q. Gebreken aan materialen, constructies en indeling van de Gebruikseenheid en / of de Gemeenschappelijke gedeelten die geen onderdeel vormden van het bestaande oorspronkelijk te transformeren object of niet onder de verantwoordelijkheid van de Verkoper zijn toegepast, alsmede gebreken en / of

schaden die daarvan, en /of van werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de Verkoper zijn verricht, het gevolg zijn.

- r. Esthetische kwesties.
- s. (Mechanische) beschadigingen die niet op het proces-verbaal van oplevering zijn vermeld.

3.2 Aansprakelijkheid voor schade die direct danwel indirect het gevolg is van een onder deze garantieregeling vallend gebrek (of het herstel daarvan) is uitgesloten.

#### Noten

1) Bedoeld *wordt* de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de op de Gebruikseenheid 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 gedeponereerd. 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.

Op deze garantieregeling zijn een klachtprocedure, vervaltermijnen en een geschillenregeling van toepassing zoals vastgelegd in de "Handleiding melding gebreken".