



Bijlage garantieregeling HK145

Bouwnummer 1 t/m 5

Versie 01-07-2026

Garantienormen

Artikel 1

Het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw voldoet/voldoen aan de toepasselijke eisen uit het Bouwbesluit (BB)/~~het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)~~ en aan de eis van goed en deugdelijk werk. Dit houdt in dat de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en installaties - onder redelijkerwijs te voorziene externe omstandigheden - deugdelijk en bruikbaar zijn voor het doel waarvoor ze zijn bestemd. Een en ander voor zover er geen andere afspraken zijn gemaakt tussen de Ondernemer en de Garantiegerechtigde over minderwerk en/of cascobouw en voor zover er in de voor het Huis of het Gebouw verleende vergunning(en),

Garantietermijnen

Artikel 2

2.1. Met uitzondering van de in artikel 2.3. vermelde kortere termijnen, bedraagt de garantietermijn 6 jaar.

2.2. Bij ernstige gebreken geldt een termijn van 10 jaar. Een ernstig gebrek is alleen als ernstig aan te merken als het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt en/of als het gebrek het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw ongeschikt maakt voor zijn bestemming.

2.3.1. De garantietermijn is 2 jaar voor:

- a. Buitenriolering (vanaf 50 cm buiten de gevellijn tot aan de erfgrens).
- b. Garagedeuren, garage-afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken die behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten.
- c. Installatietechnische voorzieningen, inclusief ventilatie-toevoerroosters, leidingwerk (waaronder ook loze leidingen en/of leidingen en voorzieningen voor datacommunicatie) en tappunten. Onder dit garantie-onderdeel vallen niet de binnenriolering, waarvoor de garantietermijn van 6 jaar geldt, en de in artikel 2.3.3. sub a genoemde installaties.
- d. Kitwerk zonder waterkerende functie.
- e. Liften. Voorwaarde is dat het voor liftinstallaties noodzakelijke onderhoud (waaronder ook de verplichte periodieke keuringen worden begrepen) in deze garantieperiode is uitgevoerd; anders zijn de liften uitgesloten van de garantie.
- f. Vloerafwerkingen op een constructief met het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw verbonden buiten-ruimte.
- g. Wand-, vloer-, trap- en plafondaafwerkingen binnen het Gebouw die geen constructieve functie hebben en behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten, indien en voor zover niet uitgesloten in artikel 3 dan wel begrepen onder het gestelde artikel 2.3.2. sub d.
- h. Zonweringen (tot een maximale gemiddelde uurlijkse windsnelheid van 8 m/sec).

2.3.2. De garantietermijn is 1 jaar voor:

- a. Hang- en sluitwerk, inclusief deurdrangers, rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten voor zover deze onderdelen tot het Huis of het Privé-gedeelte behoren.
- b. Kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen. Deze termijn van 1 jaar gaat pas in vanaf 1 jaar na het ingaan van de garantietermijn zoals omschreven in de Regeling. Voor het herstel van hinderlijke gevolgen van het kromtrekken geldt de garantietermijn van 6 jaar.
- c. Sanitair (inclusief bevestigingsmiddelen).
- d. Schilderwerk (waaronder ook wordt begrepen silicaatverf op metselwerk of op betonwerk). Deze termijn van 1 jaar gaat in vanaf het ingaan van de garantietermijn zoals omschreven in de Regeling of, indien dat moment later is, vanaf het moment van voltooiing van het schilderwerk. Als de schade aan het schilderwerk een bouwkundige oorzaak heeft, geldt de garantietermijn van 6 jaar.

2.3.3 De garantietermijn is 6 maanden voor:

- a. Huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie.

2.4. Ook onder de garantie van de Regeling valt schade die rechtstreeks en onvermijdbaar het gevolg is van een onder de Regeling vallend gebrek (of het herstel daarvan).

Garantie-uitsluitingen

Artikel 3

De volgende onderdelen zijn uitgesloten van de garantie:

- a. Aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief deurdrangers, rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten die onderdeel zijn van de Gemeenschappelijke gedeelten.
- b. Antenne-inrichtingen (gemeenschappelijke en centrale).
- c. Behangwerk.
- d. Condensvorming en de schadelijke gevolgen daarvan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.
- e. Esthetische kwesties.
- f. Gebreken aan enkel- en isolatieglas (inclusief thermische breuk), met uitzondering van veiligheids-toepassingen waarvoor de garantietermijn van 6 jaar geldt en gebreken die zijn veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie, voor zover niet anders bepaald.
- g. Gebreken aan materialen, constructies en/of indeling van het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast en gebreken en/of schade die daarvan het gevolg zijn. Deze uitsluiting geldt niet voor gebreken aan materialen die door de Verkrijger aan de Ondernemer ter beschikking zijn gesteld, als de Ondernemer niet binnen een redelijke periode vóór de toepassing ervan, schriftelijk aan de Verkrijger heeft laten weten dat de Regeling op die materialen niet van toepassing is.
- h. Gebreken en schade die aanwijsbaar het gevolg zijn van het niet of het niet op de juiste wijze onderhouden (conform het reguliere en/of voorgeschreven onderhoud) van het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten.
- i. Gebreken en schade die zijn ontstaan doordat het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is/zijn gebruikt.
- j. Geringe scheurvorming die (mede) het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal, van invloeden van buitenaf of van normale zetting van het Huis of het Gebouw, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de deugdelijkheid.
- k. Geschillen op grond van de Overeenkomst (zoals geschillen over perceelgrootte, termijnregeling, betalings-verplichtingen, verzoeken om wijziging, bouwtijd, 5%-regeling en leveringsgeschillen).
- l. 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).
- m. Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) en door derden (bijvoorbeeld energiebedrijven) geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwater-installaties (bijvoorbeeld warmtepompen, WKO-installaties).
Deze garantie-uitsluiting geldt niet voor bronnen die eigendom zijn van de Verkrijger(s) én zich op en/of onder het perceel van het Huis of het Gebouw bevinden (bodemwisselaars of open bronnen) als er warmte-pompen worden toegepast.
- n. (Mechanische) beschadigingen.
- o. 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.
- p. Oppervlakteververing, vlekvorming en/of verkleuring van materialen.
- q. Schaden die het gevolg zijn van:
 - Aardbeving of vulkanische uitbarsting.
 - Asbest.
 - Atoomkernreacties.
 - Brand, als omschreven in de beurs-brandpolis. Hieronder vallen ook blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade.
 - Extreme weersinvloeden, onverminderd de eis van goed en deugdelijk werk ten aanzien van de bouw-kundige constructie.
 - Molest.²
 - Overstroming en/of voor de Ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grond-waterstand.
 - Storm.³

- Stuifsnieuw.
- Van buiten komend onheil.
- r. Scheurvorming in het vuurvaste materiaal van open haarden.
- s. Tocht die uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie, tenzij de toegestane maximale luchtstroom in de leefzone (zoals bepaald in het BB/het Bbl (zie voetnoot 1)) wordt overschreden.
- t. Voorzieningen buiten het Huis of het Gebouw. Deze garantie-uitsluiting geldt niet voor:
 - De op zichzelf staande en op hetzelfde erf als het Huis of het Gebouw gesitueerde opstallen (zoals bergingen, garages en carports⁴).
 - Voorzieningen die op hetzelfde erf gesitueerd zijn en constructief met het Huis of het Gebouw verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering.