

Basiskwaliteit huurwoning Padua

Als u een woning van Padua gaat huren, dan is het goed om te weten wat u kunt verwachten. In dit document leest u hoe een woning van Padua er minimaal uitziet, de zogenoemde basiskwaliteit.

Algemene kwaliteitseisen in alfabetische volgorde

Aansluitingen/afvoer voor een vaatwasmachine of wasdroger: behoren niet tot de standaarduitrusting.

Binnendeuren: vertonen geen grote beschadigingen en zijn overschilderbaar. Er kunnen wel sporen van gebruik zijn. Kleine schroef- en spijkergaten zijn acceptabel. Er kan sprake zijn van verschillende typen deuren en/of verschillende kleuren.

Energielabel: minimaal label B bij een nieuwe verhuuring.

Glas: de buitenkozijnen zijn voorzien van isolerend (dubbel) glas, met uitzondering van klepramen/glas in de voordeur.

Hang- en sluitwerk en deurbeslag: is compleet en functioneert goed. Deurklinken en -schilden kunnen verschillen van materiaal en/of type. SKG** keurmerk sloten voor- en achterdeur.

Houten ramen en kozijnen: hebben aan de binnenzijde geen grote beschadigingen en zijn overschilderbaar.

Leidingwerk: opbouwleidingwerk is acceptabel. In sommige (nieuwere of gerenoveerde) woningen zijn leidingen ingefreesd.

Plafonds: zijn vlak en egaal, hebben geen grote oneffenheden en zijn nicotinevrij. Het schilderwerk is met maximaal één bewerking dekkend uit te voeren. Plafonds zijn niet brandgevaarlijk, dus geen afwerking in zachtboard of kunststof schroten.

Plinten: zijn niet standaard in een woning aanwezig. Als er wel plinten in bepaalde vertrekken zitten, zijn deze heel en compleet.

Radiatoren: zijn in een lichte tint geschilderd en vertonen geen lekkage.

Rookmelders: de woning is voorzien van rookmelders.

Schoon: de woning is bezemschoon en het sanitair is kalkvrij.

Technische installaties: water, gas en elektra zijn veilig (elektra NEN 1010 gekeurd door een erkend installatiebedrijf) en bruikbaar.

Vensterbanken: herstelplek beschadigingen en gering kleurverschil zijn acceptabel.

Ventilatie: minimaal een natuurlijke ventilatie en indien mogelijk een mechanische ventilatie/buisventilator in de badkamer.

Verwarmingsinstallatie: de cv-ketel is voorzien van een vulset en er is bij iedere installatie een gebruiksinstructie.

Vloeren/vloerafwerking: als de vloer voorzien is van tegelwerk, zijn de tegels schoon en heel zonder grote beschadigingen. Als er geen betegelde vloer is, dan is de vloer vlak en egaal zonder grote oneffenheden, zodat u de gebruikelijke vloerafwerking kunt aanbrengen. Onbeschadigde en niet verkleurde vloeren met parket, laminaat of kurk zijn mogelijk. Deze zijn, met instemming van Padua, blijven liggen na het vertrek van de vorige huurder. In dat geval beslist u zelf of u deze vloer wilt behouden. Als u dat niet wilt, dan moet u de vloer zelf verwijderen. Bij woningen is het voorschrift dat in het geval van een harde vloerbedekking (laminaat, parket, hout, linoleum of PVC) een tussenlaag met een TNO-testcertificaat

gebruikt moet worden die een geluidsreductie van 10 dB oplevert. Zijn er kruipruimtes in de woning, dan moeten die altijd toegankelijk blijven.

Voordeur: er is een goedwerkende elektrische deurbel. Is er een intercom aanwezig, dan werkt deze naar behoren. Het huisnummer is goed zichtbaar.

Wandcontactdozen, elektrischakelaars en lichtpunten: zijn schoon, heel en veilig. De uitvoering van deze materialen kunnen per vertrek, maar ook binnen een vertrek verschillen (kleur, vorm, type). De lichtpunten hebben een kroonsteen op de nul- en de schakeldraad en een passende centraaldoos-deksel.

Wanden: zijn vlak en egaal (niet sausklaar) en nicotinevrij. Het aanbrengen van gangbaar behang is mogelijk. Aanwezig behang moet u zelf verwijderen. Als bij het verwijderen van het behang grote delen van het stucwerk loskomen, kunt u dat bij ons melden. Wij repareren dit voor u. Boorgaatjes moet u zelf repareren. Als de wanden voorzien zijn van structuur, dan is een korrelgrootte <2 mm acceptabel.

Wasmachineaansluiting: er is een functionerende en complete aansluiting voor een wasmachine.

Basiskwaliteit per ruimte voor zover ze afwijken van de algemene kwaliteitseisen

Meterkast

- 6 (indien mogelijk) elekdragroepen en een fornuisgroep (enkele brug over 2 schakelaars). Meterkast met stoppen acceptabel. In oudere woningen 3 of 4 groepen acceptabel.
- 1 geaard stopcontact (indien mogelijk).

Toilet

- Wanden: waar geen tegelwerk is, zijn de wanden voorzien van spuitwerk of vlak en egaal afgewerkt. Er zijn geen grote oneffenheden.
- Tegelwerk: waar aanwezig, zijn de tegels schoon en heel. Er zijn geen grote beschadigingen/scheuren. Een beperkt aantal gaatjes in het tegelwerk is acceptabel. Het tegelwerk is gelijk van kleur (uitgezonderd decoratietegels). Lichte kleurverschillen mogen.
- Fonteintje: in sommige toiletten zit een fonteintje, dit is geen basisvoorziening. Bij woningen zonder fonteintje wordt geen fonteintje door Padua aangebracht.
- Toiletbril: het toilet is voorzien van een toiletbril met deksel (wordt vervangen bij vertrek voorgaande huurder).
- Sanitair, waaronder in elk geval een toiletpot met spoelinrichting: is functioneel, onbeschadigd en urinesteen- en kalkvrij. Kleine gebruikssporen zijn acceptabel.
- Deur: is voorzien van een vrij/bezet slot.

Woonkamer

- Stopcontacten: er zijn minimaal 2 dubbele stopcontacten aanwezig.
- Thermostaat: er is een thermostaat aanwezig.
- Schoorsteen: oudere woningen zijn soms voorzien van een schoorsteen. Deze wordt niet door of voor rekening van Padua verwijderd.

Keuken

- Tegelwerk: indien aanwezig, is heel en schoon. Er zijn geen grote beschadigingen/niet gescheurd, een beperkt aantal gaatjes in het tegelwerk is acceptabel. Het tegelwerk is gelijk van kleur (uitgezonderd decoratietegels) en vetvrij. Lichte kleurverschillen mogen.
- Keukenblok: er is een keukenblok met een aanrechtblad van minimaal 1.50 m lang. Er zijn minimaal 3 bovenkastjes, 3 onderkastjes, ten minste één spoelbak en minimaal een 2-knops mengkraan. Het keukenblok is schoon en heel. Er zitten geen krassen of deuken in het aanrechtblad die door de top laag heen gaan.
- Elektrisch koken: de mogelijkheid tot elektrisch koken (Perilex wandcontactdoos) is aanwezig.

Slaapkamer(s)

- Stopcontacten: er is minimaal 1 dubbel stopcontact aanwezig.

Badkamer

- Plafonds: zie algemene kwaliteitseisen. Het plafond is wit (met isolerende, afwasbare verf).
- Wanden: zie algemene kwaliteitseisen. De niet betegelde wanden zijn wit (met isolerende, afwasbare verf). De douchehoek is tot minimaal 1.80 m betegeld.
- Betegelde wanden en vloeren: het tegelwerk is schoon en heel. Er zijn geen grote beschadigingen/niet gescheurd, een beperkt aantal gaatjes in het wandtegelwerk is acceptabel. Het tegelwerk is gelijk van kleur (uitgezonderd decoratietegels). Lichte kleurverschillen mogen. Granitovloeren in goede staat worden niet door Padua vervangen.
- Sanitair: het aanwezige sanitair is functioneel en onbeschadigd. Gebruikssporen zijn acceptabel. De wastafel is minimaal voorzien van een 2-knops mengkraan, een spiegel en een planchet. Deze voorzieningen zijn schoon, heel en functioneel. Gebruikssporen, zoals geringe verkleuring of lichte mate van craquelé, zijn acceptabel. Erg kleine badkamers hebben soms geen wastafel. In dat geval is er een wastafel in één van de slaapkamers.
- Douchevoorziening: er is een douchevoorziening met minimaal een 2-knops mengkraan en een standaard douchegarnituur. Deze voorzieningen zijn functioneel en heel, zonder grote beschadigingen. Gebruikssporen zijn acceptabel.
- Deur: is voorzien van een vrij/bezet slot.

Trap(pen)

- De trap(pen) is/zijn zodanig afgewerkt dat u minimaal zachte vloerbedekking kunt aanbrengen. Als u een andere trapafwerking wenst waarvoor bepaalde voorbereiding nodig is, komen deze kosten voor uw eigen rekening. De trap is niet standaard overschilderbaar.
- Per trap is er minimaal één trapleuning.

Zolder/vliering bedoeld als verblijfsruimte (slaapkamer)

- Zo'n zolder is voorzien van verwarming en is geïsoleerd en afgetimmerd. Er is voldoende lichtinval.

Zolder/vliering bedoeld als bergruimte

- Zo'n zolder beschikt niet standaard over een beloopbare vloer, verwarming etc. De zolder/vliering is niet bedoeld als verblijfsruimte.

Balkon

- Als er een balkon is, is de balkonvloer zonder grote oneffenheden afgewerkt. De borstwering is deugdelijk en veilig. Er is voldoende waterafvoer en een waterplas is acceptabel.

Berging

- Vloeren en wanden zijn van eenvoudige kwaliteit. Niet alle bergingen zijn voorzien van elektra en verlichting. Dit is geen standaard voorziening.

Kelder (indien aanwezig)

- De kelder is lekkagevrij en begaanbaar.

Tuin

- Er is een pad naar de voordeur.
- Als er een berging in de tuin is, liggen er minimaal staptegels naar de berging.
- Er liggen tegels voor de gevel om de ramen te kunnen wassen.
- De tuin wordt vlak, netjes en zonder afval opgeleverd.
- Tuinafscheiding: heel, veilig en goed onderhouden. Als de woning geen tuinafscheiding heeft, is het aanbrengen voor uw eigen rekening. Vaak is de tuinafscheiding door een vorige huurder aangebracht en geen eigendom van Padua. Onderhoud aan zulke afscheidingen komt voor uw eigen rekening.

Afwijkingen in de basiskwaliteit

Het kan in uitzonderlijke gevallen voorkomen dat de kwaliteit van de woning op een of meerdere onderdelen, bij aanvang van de huurovereenkomst, afwijkt van de hierboven beschreven basiskwaliteit. In dat geval informeren we u daar vooraf over en wordt dit apart vastgelegd. Wij hebben eventuele afwijkende onderdelen beoordeeld. Daarbij hebben we erop gelet dat ze technisch in orde zijn en uw woongenot niet aantasten. Is er sprake van een hoger uitrustingsniveau dan de beschreven basiskwaliteit, dan brengen we dat niet terug naar het basisuitrustingsniveau.