Korteri kontrollaruanne

Uue korteri ülevaatus enne üleandmist

Anonüümitud lühendatud näidis · Tõlge inglise keelest

Isikuandmed, täpne aadress, aruande number ja kuupäevad on eemaldatud. Fotolisa on lühendatud. Tõlge tutvustab päris aruande vormingut.

Objekt: uus korter, Tallinn

Kontrolli teostaja: Kodukontroll / Little Kris OÜ

1. Üldhinnang

Kokkulepitud visuaalse ja funktsionaalse kontrolli ulatuses ei tuvastatud kriitilisi, ohutusega seotud ega olulisi funktsionaalseid puudusi. Korter oli üldiselt heas seisukorras. Tähelepanekud ei viidanud kriitilisele takistusele korteri üleandmisel, kuid loetletud väiksemad puudused tuleb siiski kõrvaldada.

Termokaamerakontroll ei näidanud kontrollitud akende, rõduukse ega ligipääsetavate välispiirete liidete juures märkimisväärseid temperatuurianomaaliaid. Põrandakütte soojusjaotus oli aktiivne. Parandamist vajavad tähelepanekud olid peamiselt kosmeetilised või viimistlusega seotud.

Arendaja esindajad viibisid kontrolli juures, fikseerisid tähelepanekud ja tähistasid vastavad kohad objektil edasiseks parandamiseks.

2. Kontrolli ulatus ja meetod

Kontroll lähtus Kodukontrolli uue korteri vastuvõtu kontrollnimekirjast ning hõlmas korteri ligipääsetavaid ja nähtavaid elemente.

• Seinad ja laed: nähtavad praod, kriimustused, värviviimistlus ja ilmsed pinnaebatasasused.

• Põrandad ja liistud: nähtavad kahjustused, vahed, liikumine, helid ja viimistluse kvaliteet.

• Aknad ja rõduuks: klaasid, raamid, tihendid ning esmane avamise ja sulgemise kontroll.

• Siseuksed: nähtavad kahjustused, vahed, käepidemed, lukud ja reguleeritus.

• Sanitaartehnika: ligipääsetavad segistid, äravoolud, nähtavad lekked ja silikoonvuugid.

• Dušš ja põrandatrapp: nähtav äravoolulahendus ja põrandakalle ligipääsetavas ulatuses.

• Ligipääsetavad pistikupesad ja lülitid: esmane toimivuse kontroll.

• Ventilatsioon: õhuvoolu olemasolu ligipääsetavates punktides.

• Küte ja termostaadid: nähtav seisukord, toimimine ja veateated.

• Rõdu: pinnad, piire, uks ja nähtav vee äravool.

• Üldine vastavus olemasolevale planeeringule ja kirjeldatud sisustusele.

• Akende, rõduukse, ligipääsetavate välispiirete liidete ning põrandakütte pisteline termokaamerakontroll.

3. Tähelepanekute kokkuvõte

Tabel annab lühiülevaate. Sellele järgnevad täpsemad selgitused ja valitud kontrollifotod.

Nr	Tase	Asukoht / element	Tähelepanek	Soovitus
01	Väike	Elutoa ja köögi põrandaliistud	Liistudel on nähtavad naelapead ja -augud. Mitmes kohas on kinnitusi visuaalselt liiga palju ning mõned naelapead ulatuvad viimistletud pinnast välja.	Süvistada väljaulatuvad naelad. Viimistleda augud ja kinnitusjäljed sobiva akrüülpahtli või samaväärse materjaliga ning vajadusel parandada värvikihti.
02	Väike	Elutoa ja köögi värvitud seinad	Seintel on nähtavad lokaalsed värvi- ja pinnaviimistluse puudused.	Valmistada kahjustatud kohad ette ja parandada värvikihti, ühtlustades värvitooni, tekstuuri ja läike ümbritseva pinnaga.
03	Väike	Köögi ja esiku lae- või nurgaliide	Köögi ja esiku liitekohas on väike täke või nurgakahjustus.	Taastada nurga kuju, vajadusel kruntida ja värvida parandatud koht ümbritseva viimistlusega sobivaks.
04	Väike	Rõduukse raam ja nurgad	Ukse või raami nurkades on nähtavad värvi- või ehitusjäägid.	Eemaldada jäägid ettevaatlikult raamile, klaasile ja tihenditele sobival viisil. Mitte kasutada pinda kahjustavaid abrasiivseid vahendeid ega agressiivseid lahusteid.
05	Väike	Vannituba: valamu ja seina ühendus	Valamu ja seina liitekoht ei ole silikooniga tihendatud.	Teha korrektne pidev sanitaarsilikoonvuuk, kui paigalduslahendus seda eeldab. Pind peab olema puhas ja kuiv.
06	Väike	Vannituba: plaaditud seina ja põranda liide	Plaaditud seina ja põranda liite viimistlus on osaliselt lõpetamata; vuugitöötlus ei ole ühtlane.	Lõpetada vuuk sobiva materjaliga: jäigas vuugis vuugitäitega või liikumis- ja perimeetrivuugis sobiva elastse sanitaartihendiga.
07	Väike	Vannitoa plaadivuugid	Mõnes kohas on vuugitäidet liiga vähe või selle pind on kõrvalolevatest vuukidest märgatavalt sügavamal.	Täita ja viimistleda vuugid ühtlase sügavuse ning pinnaga, järgides tootja kasutusjuhiseid.
08	Väike	Vannitoa silikoonvuugid	Mõned silikoonvuugid on visuaalselt ebaühtlased või lohakad.	Eemaldada ebaühtlane, katkendlik või halvasti nakkunud osa ning teha sile ja pidev sanitaarsilikoonvuuk.

Kontrollitud ilma oluliste puudusteta

Kontrolli piires ei täheldatud olulisi probleeme kontrollitud akende, rõduukse, ligipääsetavate uste, sanitaarseadmete ja äravoolude, elektripunktide, ventilatsiooni, küttejuhtimise, rõduelementide ega kirjeldatud termokaamerakontrolli tulemustes. See hinnang piirdub seisukorra ja ligipääsetavusega kontrolli ajal ega kujuta endast purustavat või erialast tehnilist katset.

4. Täpsemad tähelepanekud

01 Elutoa ja köögi põrandaliistud	
Tähelepanek	Liistudel on nähtavad naelapead ja -augud. Mitmes kohas on kinnitusi visuaalselt liiga palju ning mõned naelapead ulatuvad viimistletud pinnast välja.
Miks see on oluline	Puudus on peamiselt kosmeetiline. Väljaulatuvad kinnitused võivad koristamisel ette jääda ja jätta lõpetamata mulje.
Soovitus	Süvistada väljaulatuvad naelad. Viimistleda augud ja kinnitusjäljed sobiva akrüülpahtli või samaväärse materjaliga ning vajadusel parandada värvikihti.

02 Elutoa ja köögi värvitud seinad	
Tähelepanek	Seintel on nähtavad lokaalsed värvi- ja pinnaviimistluse puudused.
Miks see on oluline	Puudused ei takista tavapärast kasutamist, kuid vähendavad uuelt korterilt oodatavat visuaalset kvaliteeti.
Soovitus	Valmistada kahjustatud kohad ette ja parandada värvikihti, ühtlustades värvitooni, tekstuuri ja läike ümbritseva pinnaga.

03 Köögi ja esiku lae- või nurgaliide	
Tähelepanek	Köögi ja esiku liitekohas on väike täke või nurgakahjustus.
Miks see on oluline	Puudus on kosmeetiline, kuid viimistletud servas selgelt nähtav.
Soovitus	Taastada nurga kuju, vajadusel kruntida ja värvida parandatud koht ümbritseva viimistlusega sobivaks.

04 Rõduukse raam ja nurgad	
Tähelepanek	Ukse või raami nurkades on nähtavad värvi- või ehitusjäägid.
Miks see on oluline	Jäägid mõjutavad välimust; tihenditele või liikuvatele liidetele jäädes võivad need raskendada hilisemat puhastamist.
Soovitus	Eemaldada jäägid ettevaatlikult raamile, klaasile ja tihenditele sobival viisil. Mitte kasutada pinda kahjustavaid abrasiivseid vahendeid ega agressiivseid lahusteid.

4. Täpsemad tähelepanekud

05 Vannituba: valamu ja seina ühendus	
Tähelepanek	Valamu ja seina liitekoht ei ole silikooniga tihendatud.
Miks see on oluline	Tihendamata vahesse võib sattuda vett ja mustust, mis raskendab puhastamist ning võib kõrvalolevaid materjale korduvalt niisutada.
Soovitus	Teha korrektne pidev sanitaarsilikoonvuuk, kui paigalduslahendus seda eeldab. Pind peab olema puhas ja kuiv.

06 Vannituba: plaaditud seina ja põranda liide	
Tähelepanek	Plaaditud seina ja põranda liite viimistlus on osaliselt lõpetamata; vuugitöötlus ei ole ühtlane.
Miks see on oluline	Lõpetamata märgruumivuugid halvendavad puhastatavust ja võivad koguda vett. Perimeetri- ja liikumisvuugid peavad võimaldama vajalikku liikumist.
Soovitus	Lõpetada vuuk sobiva materjaliga: jäigas vuugis vuugitäitega või liikumis- ja perimeetrivuugis sobiva elastse sanitaartihendiga.

07 Vannitoa plaadivuugid	
Tähelepanek	Mõnes kohas on vuugitäidet liiga vähe või selle pind on kõrvalolevatest vuukidest märgatavalt sügavamal.
Miks see on oluline	Ebaühtlane täide on silmatorkav ning võib kergemini koguda niiskust ja mustust.
Soovitus	Täita ja viimistleda vuugid ühtlase sügavuse ning pinnaga, järgides tootja kasutusjuhiseid.

08 Vannitoa silikoonvuugid	
Tähelepanek	Mõned silikoonvuugid on visuaalselt ebaühtlased või lohakad.
Miks see on oluline	See puudutab peamiselt välimust ja töö kvaliteeti; märgruumis on oluline ka vuugi pidevus, niiskuskaitse ja puhastatavus.
Soovitus	Eemaldada ebaühtlane, katkendlik või halvasti nakkunud osa ning teha sile ja pidev sanitaarsilikoonvuuk.

5. Kokkuvõte ja järgmised sammud

Korteri üldseisukord oli kontrolli ajal hea. Kokkulepitud ulatuses ei tuvastatud kriitilisi ega olulisi puudusi. Ülejäänud tähelepanekud puudutavad väiksemaid viimistlus- ja märgruumitööde puudusi, mis tuleks kõrvaldada enne üleandmist või üleandmisprotsessi käigus.

• Edastada aruanne ja objektil märgitud puuduste loetelu arendajale või töövõtjale.

• Leppida kokku parandustööde lõpetamise tähtaeg.

• Pärast parandusi kontrollida visuaalselt pindade, vuugitäite ja silikoonvuukide korrektset ning ühtlast viimistlust.

• Tellija soovil võib enne lõplikku vastuvõttu korraldada paranduste korduskontrolli.

6. Kontrolli staatus ja piirangud

Aruanne kajastab ligipääsetavate elementide visuaalset ja esmast funktsionaalset kontrolli tellijaga kokkulepitud ulatuses. Kontroll oli mittepurustav: varjatud konstruktsioone, suletud tehnosüsteeme, demonteerimist nõudvaid kohti ega viimistlust kahjustamata ligipääsmatuid elemente ei avatud ega katsetatud.

Termokaamerakontroll on tingimustest sõltuv esmane hindamismeetod. Pildid ja tähelepanekud kirjeldavad tingimusi kontrolli ajal ega kujuta endast ehitusfüüsikalist arvutust, õhupidavuskatset või erialast energiaauditit.

Aruanne ei ole kohustuslik ehitise audit, kohtueksperтiis ega kindlustushinnang ning ei asenda vajaliku pädevusega spetsialisti arvamust, kui selline hinnang on nõutav. Kontroll ei taga varjatud, perioodiliste või alles kasutamisel ilmnevate puuduste ega ligipääsmatute kohtade probleemide avastamist.

Aruande peamine eesmärk on informeerida tellijat ja toetada tuvastatud puuduste arutamist arendaja, müüja või töövõtjaga.

Kontrolli teostaja: Kodukontroll / Little Kris OÜ

Kontrolli fotod

Põrandakütte termokaamerakontroll



Kontrolli fotod

Põrandaliist: nähtavad kinnitused ja augud



Kontrolli fotod

Valamu ja seina ühendus

