Отчёт о проверке квартиры

Проверка новой квартиры перед передачей

Обезличенный сокращённый пример · Перевод с английского

Личные данные, точный адрес, номер отчёта и даты удалены. Фотоприложение сокращено. Перевод подготовлен для ознакомления с форматом реального отчёта.

Объект: новая квартира, Таллинн

Проверку выполнил: Kodukontroll / Little Kris OÜ

1. Общее заключение

В пределах согласованного визуального и функционального осмотра критических, связанных с безопасностью или существенных функциональных недостатков не выявлено. Квартира в целом находилась в хорошем состоянии. Наблюдения не указывали на критическое препятствие к передаче квартиры, однако перечисленные небольшие замечания требуют устранения.

Тепловизионная проверка не показала заметных температурных аномалий у осмотренных окон, балконной двери и доступных примыканий ограждающих конструкций. Отмечено активное распределение тепла от тёплого пола. Замечания относятся преимущественно к внешнему виду и качеству отделки.

Представители застройщика присутствовали при осмотре, записали замечания и отметили соответствующие места на объекте для последующего исправления.

2. Объём и метод проверки

Проверка проводилась по чек-листу Kodukontroll для приёмки новой квартиры и охватывала доступные и видимые элементы.

• Стены и потолки: видимые трещины, царапины, окраска и очевидные неровности поверхности.

• Полы и плинтусы: видимые повреждения, зазоры, подвижность, шумы и качество отделки.

• Окна и балконная дверь: остекление, рамы, уплотнения, базовое открывание и закрывание.

• Межкомнатные двери: видимые повреждения, зазоры, ручки, замки и регулировка.

• Сантехника: доступные смесители и сливы, видимые протечки и силиконовые швы.

• Душ и трап: видимое устройство водоотведения и уклон пола в доступных местах.

• Доступные розетки и выключатели: базовая проверка работы.

• Вентиляция: наличие потока воздуха в доступных точках.

• Отопление и термостаты: видимое состояние, работа и индикация ошибок.

• Балкон: поверхности, ограждение, дверь и видимое водоотведение.

• Общее соответствие доступной планировке и указанной комплектации.

• Выборочная тепловизионная проверка окон, балконной двери, доступных примыканий и работы тёплого пола.

3. Сводка замечаний

В таблице приведён краткий обзор. Далее следуют пояснения и выбранные фотографии проверки.

№	Уровень	Элемент	Наблюдение	Рекомендация
01	Небольшое	Плинтусы в гостиной и кухне	На плинтусах видны шляпки гвоздей и отверстия. В ряде мест креплений визуально слишком много, а отдельные шляпки выступают над поверхностью.	Утопить выступающие крепления. Аккуратно заделать отверстия подходящим акриловым составом или аналогичным материалом и при необходимости подкрасить.
02	Небольшое	Окрашенные стены гостиной и кухни	На стенах видны локальные дефекты окраски и отделки поверхности.	Локально подготовить и подкрасить поверхности, добившись одинакового цвета, фактуры и блеска с окружающей отделкой.
03	Небольшое	Угол потолка на стыке кухни и прихожей	На стыке кухни и прихожей обнаружен небольшой скол или повреждение угла.	Восстановить форму угла, при необходимости загрунтовать и подкрасить место ремонта в тон окружающей отделки.
04	Небольшое	Балконная дверь: рама и углы	В углах двери и рамы видны остатки краски или строительных материалов.	Осторожно удалить остатки способом, совместимым с рамой, стеклом и уплотнениями. Не применять абразивы и агрессивные растворители.
05	Небольшое	Ванная: примыкание умывальника к стене	Соединение умывальника со стеной не герметизировано силиконом.	Выполнить аккуратный непрерывный санитарный силиконовый шов там, где это соответствует конструкции. Основание должно быть чистым и сухим.
06	Небольшое	Ванная: примыкание плитки к полу	Отделка в месте примыкания облицованной стены к полу выполнена не полностью; обработка шва неоднородна.	Завершить шов подходящим материалом: затиркой для неподвижного шва или совместимым эластичным санитарным герметиком для деформационного или периметрального.
07	Небольшое	Ванная: межплиточные швы	На отдельных участках затирки недостаточно или она заметно утоплена относительно соседних швов.	Дополнить и выровнять затирку по глубине и поверхности, соблюдая инструкцию производителя.
08	Небольшое	Ванная: силиконовые швы	Некоторые силиконовые швы визуально неровные или неаккуратные.	Там, где шов неровный, прерывистый или плохо сцеплён с основанием, удалить проблемный участок и выполнить гладкий непрерывный санитарный шов.

Проверено без существенных замечаний

В пределах осмотра существенных замечаний к работе или видимому состоянию осмотренных окон, балконной двери, доступных дверей, сантехники и сливов, электрических точек, вентиляции, управления отоплением, элементов балкона и описанной тепловизионной проверки не отмечено. Вывод ограничен состоянием и доступностью на момент осмотра и не является результатом разрушающего или специального технического испытания.

4. Подробные замечания

01 Плинтусы в гостиной и кухне	
Наблюдение	На плинтусах видны шляпки гвоздей и отверстия. В ряде мест креплений визуально слишком много, а отдельные шляпки выступают над поверхностью.
Почему это важно	Замечание преимущественно косметическое. Выступающие крепления могут мешать уборке и создавать впечатление незавершённой отделки.
Рекомендация	Утопить выступающие крепления. Аккуратно заделать отверстия подходящим акриловым составом или аналогичным материалом и при необходимости подкрасить.

02 Окрашенные стены гостиной и кухни	
Наблюдение	На стенах видны локальные дефекты окраски и отделки поверхности.
Почему это важно	Они не мешают обычной эксплуатации, но снижают визуальное качество новой квартиры.
Рекомендация	Локально подготовить и подкрасить поверхности, добившись одинакового цвета, фактуры и блеска с окружающей отделкой.

03 Угол потолка на стыке кухни и прихожей	
Наблюдение	На стыке кухни и прихожей обнаружен небольшой скол или повреждение угла.
Почему это важно	Дефект косметический, но хорошо заметен на готовой кромке.
Рекомендация	Восстановить форму угла, при необходимости загрунтовать и подкрасить место ремонта в тон окружающей отделки.

04 Балконная дверь: рама и углы	
Наблюдение	В углах двери и рамы видны остатки краски или строительных материалов.
Почему это важно	Остатки ухудшают внешний вид; на уплотнениях или подвижных соединениях они могут затруднять последующую очистку.
Рекомендация	Осторожно удалить остатки способом, совместимым с рамой, стеклом и уплотнениями. Не применять абразивы и агрессивные растворители.

4. Подробные замечания

05 Ванная: примыкание умывальника к стене	
Наблюдение	Соединение умывальника со стеной не герметизировано силиконом.
Почему это важно	В зазор могут попадать вода и загрязнения, что затрудняет уборку и может регулярно увлажнять соседние материалы.
Рекомендация	Выполнить аккуратный непрерывный санитарный силиконовый шов там, где это соответствует конструкции. Основание должно быть чистым и сухим.

06 Ванная: примыкание плитки к полу	
Наблюдение	Отделка в месте примыкания облицованной стены к полу выполнена не полностью; обработка шва неоднородна.
Почему это важно	Незавершённые швы ухудшают удобство очистки и могут удерживать воду. Периметральные и деформационные швы должны учитывать подвижки.
Рекомендация	Завершить шов подходящим материалом: затиркой для неподвижного шва или совместимым эластичным санитарным герметиком для деформационного или периметрального.

07 Ванная: межплиточные швы	
Наблюдение	На отдельных участках затирки недостаточно или она заметно утоплена относительно соседних швов.
Почему это важно	Неоднородное заполнение заметно визуально и может сильнее накапливать влагу и загрязнения.
Рекомендация	Дополнить и выровнять затирку по глубине и поверхности, соблюдая инструкцию производителя.

08 Ванная: силиконовые швы	
Наблюдение	Некоторые силиконовые швы визуально неровные или неаккуратные.
Почему это важно	Это преимущественно вопрос внешнего вида и качества работ; во влажных зонах важны также непрерывность шва, влагозащита и удобство очистки.
Рекомендация	Там, где шов неровный, прерывистый или плохо сцеплён с основанием, удалить проблемный участок и выполнить гладкий непрерывный санитарный шов.

5. Заключение и следующие шаги

Общее состояние квартиры на момент проверки было хорошим. В согласованном объёме критических или существенных недостатков не выявлено. Оставшиеся замечания относятся к небольшим дефектам отделки и качеству работ во влажных зонах; их следует устранить до передачи квартиры или в рамках процесса передачи.

• Передать отчёт и отмеченный на объекте перечень замечаний застройщику или подрядчику.

• Согласовать срок выполнения исправлений.

• После исправления визуально проверить аккуратность и однородность отделки, затирки и силиконовых швов.

• По желанию клиента можно провести повторную проверку исправлений перед окончательной приёмкой.

6. Статус и ограничения проверки

Отчёт отражает визуальный и базовый функциональный осмотр доступных элементов в согласованном с клиентом объёме. Осмотр проводился без разрушения: скрытые конструкции, закрытые инженерные системы, места, требующие демонтажа, и элементы, недоступные без повреждения отделки, не вскрывались и не испытывались.

Тепловизионная проверка — предварительный метод, зависящий от условий. Снимки и наблюдения относятся к условиям на момент осмотра и сами по себе не являются теплотехническим расчётом, испытанием воздухопроницаемости или специализированным энергоаудитом.

Отчёт не является обязательным строительным аудитом, судебной, криминалистической или страховой экспертизой и не заменяет заключение специалиста с необходимой квалификацией там, где оно требуется. Проверка не гарантирует выявления скрытых и периодических неисправностей, дефектов, проявляющихся при эксплуатации, и проблем в недоступных местах.

Основное назначение отчёта — информировать клиента и помочь обсудить наблюдаемые недостатки с застройщиком, продавцом или подрядчиком.

Проверку выполнил: Kodukontroll / Little Kris OÜ

Фотографии проверки

Тепловизионная проверка тёплого пола



Фотографии проверки

Плинтус: видимые крепления и отверстия



Фотографии проверки

Примыкание умывальника к стене

