

КАК ПРИНИМАТЬ КВАРТИРУ В ЖК ВАРШАВСКИЙ.

Обновленные версии будут здесь: <http://forum.nash-varshavsky.com.ua/>

Взять с собой:



Кого/что	Зачем	✓
Прораба, который будет делать ремонт. Или хотя бы просто прораба.	Ваш прораб знает, что, как и какой ценой можно исправить/компенсировать в процессе ремонта. Недостатки, которые покажутся вам ужасными, могут решаться простым копеечным способом, и наоборот, нюансы, которые вам кажутся незначительными, могут аукнуться проблемами.	
Рулетку обычная	Измерять небольшие отрезки, отрезки, не ограниченные перпендикулярной стеной.	
Рулетку лазерную (предварительно ознакомиться с инструкцией)	Измерять длинные отрезки (стены), ограниченные перпендикуляром, измерять высоту.	
Малярный уровень вида «палка» длиной 1м	Проверять вертикали, использовать в качестве малярного правила для проверки стяжки	
Отвес (нитка с привязанным к ней грузом)	Проверить вертикали стен.	
Мел/строительный карандаш, лучше цветной	Делать отметки на стенах (при проверке углов, например)	
Складной табурет	Дотянуться до верхнего профиля окна, если очень захочется проверить его. Дотянуться до вентиляционного отверстия, если все присутствующие небольшого роста.	
Фотоаппарат/телефон со вспышкой	Фотографировать недочеты	
Фонарик, в идеале налобный	Осмотреть санузлы и кладовые	
План вашей квартиры с сайта https://varshavsky.com.ua/ или план после перепланировки от застройщика	Отметить размеры или недочеты на плане	
Мощный электроприбор на 220 (хороший вариант – фен для волос мощностью от 2 кВт)	Проверить розетку	
Несколько листов А4		
Зажигалку с регулируемым пламенем (не газовую) или спички	Проверить тягу в вентканалах	
Блокнот, ручку, настоящую памятку, желательно планшетку, на которой можно закрепить бумагу.	Для записи	
Упаковочный полиэтилен, 1-2 рулона	Обмотать входную дверь после осмотра	
Канцелярский нож	Резать полиэтилен	
Копирку (или уточнить, появился ли у ЖЭКа ксерокс, иначе писать от руки в 2 экземплярах)		

Взять в ЖЭКе:

Ручку для окон/балконной двери (пока что в квартирах не установлены во избежание кражи). Ключи от шкафов с приборами учета в МОПах (если хотите осмотреть счетчики).

Стяжка.ДБН: <http://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-1061>

В наличии в квартире (кроме санузлов).	
Бетон выглядит однородным, нет явных вкраплений другого цвета/консистенции. Исключение – места вывода труб отопления, которые заделывали позже.	
Походите по стяжке, попрыгайте в нескольких местах. Стяжка не люфтит, не трещит.	
Приложите уровень в нескольких местах. Нет значительных просветов. Вас должны смутить просветы более 3-4мм (норма по ДБН – 5мм на 2м правило).	
На пороге с санузлами виден пирог (гемофон, песок, стяжка), но он может быть и закрыт бетоном.	
В больших помещениях (скорее всего, во всех комнатах) есть термошов, выглядит так: http://forum.nash-varshavsky.com.ua/download/file.php?id=797 .	
На внешних углах есть отсечки, выглядят так: http://forum.nash-varshavsky.com.ua/download/file.php?id=798 .	
Все недочеты отмечены в комендантском акте.	
Комментарии для себя	

Углы.

Их можно проверить теоремой пифагора, но даже если есть отклонения, застройщик не будет переключивать стены. Критически важен прямой только угол в кухне, если вы планируете кухонный гарнитур углом, если там будет отклонение, которое невозможно компенсировать штукатуркой, придется использовать гипсокартон.

Все недочеты отмечены в комендантском акте	
Комментарии для себя	

Стены.

Внимание! Если вы хотите проверить длины стен по сравнению с планом, это нужно делать на высоте 70-80 см от пола, предварительно убедившись, что рулетка установлена горизонтально.

В наличии в соответствии с планом.	
В санузлах и кухне канализационный стояк заложен кирпичом, есть ревизионное отверстие в кладке (в него виден участок трубы с ревизией – съемным лючком)	
На бетонных пилонах нет наплывов раствора, не проступает арматура.	
На бетонных пилонах нет элементов опалубки (если есть, попросите снять, хз, что там под ними).	
Нет трещин, идущих по всей плоскости стены от пола до потолка.	
На стенах из бетонных блоков нет острых выступов и явно криво лежащих блоков. Исходите из того, что толщина штукатурного слоя 1-3 см. Все, что меньше, скроется штукатуркой.	
Стены вертикальны (проверены в нескольких точках). Приложите нитку с грузом к верху стены или на высоту вытянутой руки, для большинства это будет около 2м. Отвес не должен лежать на стене внизу и не должен отклоняться более, чем на 1,5-2 см. Если есть отклонение, приложите отвес к нескольким местам на этой стене. Также на всякий случай проверьте малярным уровнем. В кирпичной кладке могут быть выбоины до 5-см глубиной (они закроются штукатуркой), чтобы проверить вертикаль кирпичной стены, приложите уровень к двум точкам, и затем к поверхности уровня приложите отвес. Проверьте отклонение внизу с учетом толщины уровня, оно не должно превышать 1 см.	
В наружных, межкомнатных, межквартирных стенах нет щелей на просвет.	
Стены не шатаются. Сильно надавите рукой несколько раз в верхней части стены посередине. Пример здесь: https://1drv.ms/f/s!ApKJwZ4_aU8MiVO7UsXZDKoPOck5 . Особенно важно проверить длинные стены.	
Проверьте наличие углов на длинных (более 1-1,5 метров) наружных стенах, между стеной и потолком. Выглядит так: http://forum.nash-varshavsky.com.ua/download/file.php?id=819	
Внутри на стенах нет влажных пятен и следов замоканий, плесени.	
Снаружи на видимых стенах (квартиры на 1-2 этаже, балкон, лоджия), на плите балкона сверху нет влажных пятен и следов замоканий, плесени.	
Шов между стеной из бетонных блоков и перекрытием должен заложен минватой, допускается пена. Главное, чтобы в нем был люфт в пару сантиметров, и кладка не доходила до самого верха. Это – шов, который должен предохранить стены от трещин при усадке дома, перекрытие не должно давить непосредственно на стену.	
В просвете между слоями бетонного блока над входной дверью видна минеральная вата (это слой звукоизоляции).	
Все недочеты отмечены в комендантском акте.	
Комментарии для себя	

Окна.

Профиль проверен уровнем в нескольких плоскостях, все участки вертикальны/горизонтальны.	
Все открываемые створки легко открываются/закрываются во всех положениях, не скрипят, не заедают.	
Все открываемые створки удерживаются в заданном положении, не открываются/закрываются под собственным весом (если есть проблемы, они будут коррелировать с проблемами по уровню).	
Все открываемые створки имеют режим «зимнего проветривания» (ручка под 45 градусов).	
Окна закрываются плотно. Нажмите лист бумаги между створками и закройте окно. Лист не должен вытягиваться из щели при закрытом окне.	
На стеклах и рамах нет трещин, царапин. На рамах нет маленьких пятнышек – следов от искр болгарки.	
Внутри стеклопакетов нет конденсата.	
Между стеклопакетом и теплоизоляцией СНАРУЖИ есть гидроизоляционная лента по всему периметру (выглядит так: http://forum.nash-varshavsky.com.ua/download/file.php?id=796).	
Наружные откосы ровные, не поцарапаны, не оббиты.	
Снаружи есть отливы	
Внутри по всему периметру окна есть гидропароизоляция (выглядит так: http://forum.nash-varshavsky.com.ua/download/file.php?id=408).	
Внутри на откосах нет замоканий.	
Нет щелей на просвет между откосом и стеклопакетом.	
Уплотнитель внутри стеклопакета лежит ровно, без замятий.	
Все стеклопакеты стоят наклейкой вовнутрь.	
На стекле есть маркировка (особенно актуально, если вы знаете, что вам меняли стекло), выглядит так: http://forum.nash-varshavsky.com.ua/download/file.php?id=409 .	
В нижней секции двери на балкон/лоджию – триплекс, маркирован так: http://forum.nash-varshavsky.com.ua/download/file.php?id=410 .	
Нижний край двери на балкон/лоджию находится на высоте от стяжки, достаточной, чтобы положить напольное покрытие с подложкой (минимум 2-3 см).	
Все недочеты отмечены в комендантском акте.	
Комментарии для себя	

Вентиляция.

Есть вентиляционные отверстия в кухне и всех санузлах	
Есть тяга во всех стояках (в кухне и всех санузлах). Чтобы проверить тягу, приложите лист бумаги к вентиляционному отверстию. Откройте окно, балконную или входную дверь. Лист должен притянуться к вентиляционному отверстию. Если же вы от ужаса израсходовали при приемке всю бумагу, воспользуйтесь зажигалкой или спичками. Пламя должно выражено отклонится внутрь вентканала.	
Все недочеты отмечены в комендантском акте.	
Комментарии для себя	

Электрика.

В МОП есть счетчик электроэнергии	
Счетчик опломбирован	
Номер счетчика	
Текущие показания счетчика	
Сечение вводного кабеля в квартире - 3 монолитные жилы по 10мм ² . Маркировка нанесена на кабель.	
Если силовой щиток и автомат в нем. В щитке есть корпус (стенки, дверца) и дин-рейки.	
Есть слаботочный щиток. В щитке есть корпус (стенки, дверца).	
Розетка в коридоре в наличии и работает (проверить феном или другим мощным прибором, если кабель поврежден – выбьет сразу).	
Розетка в кухне в наличии и работает (проверить феном или другим мощным прибором).	
Во всех помещениях, особенно возле монолитных пилонов, есть выводы гофры из-под стяжки, из гофры торчит проволока-протяжка (особенно важно, если планируете использовать эту гофру для разводки электрики по полу)	
Все недочеты отмечены в комендантском акте.	
Комментарии для себя	

Потолок.

В нескольких точках замера (3-4 в каждом помещении) не перепадов высоты более 2-3 см. Если у вас лазерная рулетка без вертикального уровня, поставьте ее на малярный уровень, который отрегулирован по горизонтали. Высоту откорректируйте по толщине уровня.	
Нет трещин, выбоин и замоканий (допускаются следы от опалубки).	
Арматура не проступает сквозь бетон.	
Нет сквозных отверстий к соседям (если есть – следы крана, их обязаны были заделать)	
Все недочеты отмечены в комендантском акте.	
Комментарии для себя	

Балкон.

Металлическое ограждение надежно закреплено, не шатается	
Декоративное ограждение балкона (касается стороны дома В, выходящей во двор) надежно закреплено	
Все недочеты отмечены в комендантском акте.	
Комментарии для себя	

Канализация.

Канализационный вывод в кухне в наличии, диаметр 50 мм.	
Канализационные выводы во всех санузлах в наличии, диаметр 110 мм.	
Канализационные выводы в санузлах на высоте не более 190мм от уровня чистового пола (добавляйте еще толщину стяжки и напольного покрытия!), в общем не более 270мм.	
На всех выводах есть заглушки.	
Все выводы без видимых повреждений.	
Все недочеты отмечены в комендантском акте.	
Комментарии для себя	

Водопровод.

Если есть возможность подать воду в квартиру (выводы труб заглушены или закольцованы), сделайте это в начале осмотра для выявления протечек. Соответствие маркировке проверит ваш сантехник в процессе монтажа (напомните ему об этом).

В МОП есть счетчик холодной воды	
Счетчик холодной воды опломбирован	
Номер счетчика холодной воды	
Текущие показания счетчика холодной воды	
В МОП есть счетчик горячей воды	
Счетчик горячей воды опломбирован	
Номер счетчика горячей воды	
Текущие показания счетчика горячей воды	
В наличии выводы холодной и горячей воды в кухне, разного цвета (синий – холодная, красный – горячая)	
В наличии выводы холодной и горячей воды во всех санузлах, разного цвета (синий – холодная, красный – горячая)	
Все выводы без видимых повреждений	
Все недочеты отмечены в комендантском акте	
Комментарии для себя	

Отопление.

Радиаторы нам достались без термостатических головок, только с заглушками.

Радиаторы в наличии во всех комнатах под окном.	
Все радиаторы подключены к выводам из-под стяжки.	
На радиаторах, включая обратную (смотрящую на наружную стену) сторону нет повреждений (вмятин, царапин) и потеков. Осмотрите радиаторы, аккуратно сняв с них целлофан и картон.	
Низ радиаторов на высоте минимум 50мм от чистового пола (от стяжки 60-70мм)	
Радиатор установлен горизонтально	
Термостатический клапан в целости, шток не сломан. «Правильный» шток выглядит так: http://forum.nash-varshavsky.com.ua/viewtopic.php?f=40&t=2530&p=11495#p11495	
Подключение: подача и обратка на своих местах (синяя гофра справа). Подробнее здесь: http://forum.nash-varshavsky.com.ua/viewtopic.php?f=40&t=2530&p=11636#p11636	
Расстояние от задней поверхности радиатора до стены, на которой он висит, не менее 3 см.	
Ввод в квартиру один. На трубе стояка на трубе подачи теплоносителя написаны номера квартир над вводными трубами. Проверьте, чтобы ваш номер был написан единожды. Повторение номеров должно насторожить. Пример: http://forum.nash-varshavsky.com.ua/viewtopic.php?f=40&t=2530&p=11637#p11637	
Все недочеты отмечены в комендантском акте.	
Комментарии для себя	

Входная дверь.

Дверь в наличии и без видимых повреждений.	
Дверь открывается/закрывается без видимых притираний и усилий.	
Резиновые уплотнители по периметру двери в целости.	
Дверь удерживается в любом положении, не открывается/закрывается под собственным весом.	
Откосы и полотно проверены уровнем в нескольких плоскостях.	
На двери снаружи есть наличники.	
Замок СНАРУЖИ открывается/закрывается плавно, без существенных усилий.	
Замок ИЗНУТРИ открывается/закрывается плавно, без существенных усилий.	
Технологические отверстия в двери закрыты заглушками.	
Все недочеты отмечены в комендантском акте.	
Дверь закрыта упаковочным полиэтиленом после осмотра.	
Комментарии для себя	