

בדק בית - 6 בדיקות שנוכל לעשות לפני קניית דירה



מאת: רשת ברוקר נדל"ן - בן סולומון

בדיקת בדיקת בית מחולקת לבדיקות שונות שכל אחת מהן בודקת מערכת אחרת בבית. כל מערכת נבדקת לעומק ובאופן מקצועי ויסודי. אינכם חייבים לבצע את כל הבדיקות וההחלטה היא שלכם, אך מומלץ לבצע בדיקה מקיפה כך שתוכלו להבין מול מה אתם עומדים והאם כדאי לכם לקנות את הנכס.

1. בדיקת צנרת ורטיבות - מה נוכל לגלות בבדיקה?

הבדיקה הנפוצה ביותר בבדק בית היא בדיקת רטיבות. לרוב דבר הראשון שיעשו בבדק בית הוא לבדוק רטיבות. גם אם אתם חושבים שתוכלו לזהות רטיבות בדירה ובחלק מהמקרים אכן תצליחו, יש מקרים בהם צריך ציוד מיוחד לאיתור רטיבות ונזילות שיש רק למהנדסי בניין ובודקים מוסמכים. בבדיקת הצנרת ניתן יהיה לזהות סדקים ושברים בצנרת, האם יש גופים זרים שחוסמים את הצנרת או ניתוקים בצנרת.

בבדק הבית יוכלו לזהות גם כן האם יש רטיבות, מהיכן היא מגיעה, האם האחריות לתיקון היא שלכם או בכלל של השכנים, ומהי הסיבה לרטיבות? בין הסיבות ניתן למצוא הצטברות מי גשמים, צנרת שהתפוצצה, לחות מצטברת ועוד.

2. מה מצב האיטום בדירה?

לא כל הנוצץ זהב", הדירה יכולה להיראות נפלא והאיטום נהדר, אבל מה קורה שפתאום יש גשם? האם אתם נשארים יבשים או שהדירה שלכם הפכה לנהר קטן? בדק הבית יבצע בדיקה מלאה בכל הבית על מנת למצוא האם יש ליקויים ואיך לתקנם כדי שלא "תוצפו" בגשם הבא. מהמרכיבים שיבדקו בבדיקת האיטום הם הגג, החלונות, קירות ואיטום בחדרים וכן איטום הרצפה.

3. האם יש קרינה מסוכנת בדירה?

האם היה חשוב לכם לדעת אם יש קרינה מסוכנת בדירה אותה תרצו לקנות לפני הקנייה? אחת מהבדיקות החשובות שמבוצעות בבדק בית היא בדיקת קרינה וגז ראדון. חשוב לעשות את הבדיקה ולהבין האם יש קרינה ואם כן מה רמת ריכוז הקרינה? גז ראדון נחשב לגז מסוכן כשהוא נמצא בכמות גדולה, מדובר בגז היוצא מהאדמה, לכן חשוב מאוד לבצע בדיקה קרינה בבתי קרקע ובבתים בהם יש ממ"ד תת קרקעי. בתום הבדיקה יוגש דו"ח שיכלול את כל הממצאים שהתגלו בבדיקה ואיך ניתן לטפל בהם.

4. בדיקת מערכות החשמל בדירה

בדיקת מערכות החשמל בבדק בית תבוצע על ידי מהנדס מומחה שיבדוק את השקעים, מערכות לגילוי אש, עומסי החשמל ולוחות החשמל. בין הליקויים הנפוצים שניתן למצוא בבדיקת מערכת החשמל ניתן למצוא: הארקה לא תקינה, חלוקת מעגלים לא תקינה, ממסר פחת לא תקין, עומס יתר ועוד.

בדיקה זו היא חשובה מאוד כדי לדעת שמערכות החשמל תקינות ולא חלילה מהוות מפגע בטיחותי וסכנות של שריפה או התחשמלות. בדק בית יכול למנוע אסון במצב מסוג זה מראש. בגמר הבדיקה יוגש דו"ח על ידי בודק החשמל כולל כל הליקויים שהתגלו ואיך מתקנים אותם.

5. בדיקת אקוסטיקה

בדיקה זו חשובה במקרה שהנכם רגישים לרעשים וחשוב לכם לדעת מראש עד כמה הדירה אותה אתם עומדים לרכוש רועשת. בבדיקת רעשים הנעשית בבדק בית יכולה לחשוף סוגי רעשים רבים המשפיעים על הדירה. בין הרעשים אותם ניתן לאתר בבדיקה אקוסטיקה ניתן למצוא רעשי צנרת, רעשים שמגיעים מסביבת הנכס, מזגנים מרעישים, מתקני אשפה, מעליות ישנות ומרעישות, בידוד אקוסטי לא מספק. מעבר לכך דירה רועשת עלולה לחוות ירידת ערך בשל עוצמת הרעש.

6. בדיקת שכנים

חשוב לכם לדעת בדיוק מי הם השכנים שלכם? מי הם האנשים הגרים בסמוך אליכם בבניינים הקרובים? במצב כזה תוכלו להזמין בדק בית שכנים. מומחה מקצועי יבדוק בין היתר בני כמה השכנים, מה המצב המשפחתי שלהם? כמה ילדים יש להם? האם יש להם חיות מחמד? כמה הם עובדים, איך היום יום שלהם נראה והאם יש להם עבר פלילי.

בדיקה זו תאפשר לכם לקבל את התמונה הרחבה ביותר על כל סביבת המגורים שלכם וכן על הקבלן המלווה את הפרוייקט במידה ואתם רוכשים דירה מקבלן. במקרים מסויימים בדיקת השכנים תבוצע כחלק מבדיקה מקיפה של הבניין שתכלול בדיקת תחזוקה, מצב פיזי, רמת הנגישות של הבניין ועוד.

בדיקות אלו יאפשרו לכם לדעת האם הבניין מתאים לצרכים האישיים שלכם או שעדיף לכם לחפש בניין אחר, הכל לפי ההעדפות האישיות שלכם.