

צ'ק-ליסט מלא לסיור בדירה (להורדה ולשימוש בזמן הביקור)

1. בדיקת מבנה וחללים מרכזיים

- מצב קירות ותקרה
- חפש סדקים, רטיבות, כתמים או עובש.
- רצפה ומרצפות
- ודא שאין מרצפות שבורות, בולטות או רופפות.
- מצב חלונות ודלתות
- פתח וסגור את החלונות והדלתות. בדוק אם הם נפתחים בקלות ואם יש חדירת רוח או רעשים.
- חלוקה פנימית של החללים
- האם החללים מתאימים לצרכים שלך (חדרי שינה, סלון, מטבח וכו'?)
- מטבח
- בדוק את מצב הארונות, השיש, הכיריים, ותשתיות הגז והחשמל.
- חדרי רחצה ושירותים
- בדוק את תקינות הברזים, המקלחת, השירותים וניקוז המים.

2. בדיקת תשתיות

- חשמל
- וודא שיש שקעים תקינים בכל החדרים. בקש לראות את לוח החשמל ובדוק שאין חוטים גלויים.
- מים וניקוז
- פתח את כל הברזים ובדוק את לחץ המים. ודא שאין נזילות או סתימות.
- מערכת גז
- בדוק אם יש מערכת גז פעילה והיכן ממוקם חיבור הגז.
- מיזוג אוויר וחימום
- בדוק אם המזגנים או מערכת החימום פועלים וכיצד הם משפיעים על החלל.
- בידוד רעשים וטמפרטורה
- נסה להבין אם יש רעשים מבחוץ ובדוק האם הדירה שומרת על טמפרטורה נעימה.

3. סביבה חיצונית ומיקום

- גישה לתחבורה ציבורית
- האם הדירה קרובה לתחנות אוטובוס או רכבת?
- חניות
- בדוק אם יש חניה פרטית או אזורי חניה זמינים בסביבה.
- שכנים וסביבה
- הסתכל על מצב הבניין, מדרגות הכניסה והמרחבים הציבוריים. נסה להתרשם מהשכנים.
- קרבה לשירותים חיוניים
- בדוק מיקום של סופרמרקט, קופות חולים, בתי ספר, גנים ומקומות עבודה.
- רעש וזיהום אוויר
- בדוק אם יש רעש מכבישים, מסעדות או מפעלים בסביבה.

4. שאלות למוכר/משכיר

✓ **מדוע הדירה נמכרת/מושכרת?**

• נסה להבין את הסיבה האמיתית למכירה.

✓ **כמה זמן הדירה בשוק?**

• אם הדירה כבר זמן רב בשוק, ייתכן ויש בעיות נסתרות או פוטנציאל להורדת מחיר.

✓ **היסטוריית דיירים ושיפוצים**

• שאל על שיפוצים שנעשו ועל תקינות התשתיות.

✓ **מיסים ואגרות**

• בקש פרטים על הארנונה, ועד הבית ועלויות תחזוקה נוספות.

5. תיעוד ובדיקה נוספת

✓ **צלם תמונות וסרטונים**

• כך תוכל להתייעץ עם מומחים או להשוות בין דירות.

✓ **בדיקה מקצועית**

• שקול להביא שמאי, מהנדס או מומחה לבדוק את הדירה לעומק.

✓ **בדיקת מסמכים משפטיים**

• ודא שכל המסמכים הנוגעים לנכס (טאבו, היתר בניה, רישום) מסודרים ותקינים.

✓ **השוואה לדירות אחרות**

• בדוק מחירי דירות דומות באזור כדי להבין אם המחיר תואם את השוק.

טיפים לסיור מוצלח

• השתמש ברשימה זו במהלך הביקור ואל תהסס לשאול שאלות.

• ערוך סיור נוסף בשעות שונות של היום כדי לבדוק תאורה, רעש, ותחושת המקום.

• אם משהו נראה לא תקין, כתוב והמשך לבדוק מול מומחים.