



בדיקת הבית

בארצות הברית

כל מרכיבי הבית, התקנים, החלקים ומה שביניהם

כולל בדיקת הבית באמצעות בעל מקצוע Home Inspection

אהרן וולק



אהרן וולק

אהרן וולק (יליד 1973) אמריקאי - ישראלי חי ונושם נדל"ן למגורים מעל 25 שנה.

המחבר הינו, עו"ד אשר מתמחה בנדל"ן, יזם נדל"ן, סופר, ומרצה מבוקש בתחום. עוסק כל חייו המקצועיים בייצוג לקוחות ברכישת נכסי נדל"ן. מייצג אמריקאים שרוכשים בתים בישראל, וישראלים שרוכשים בתים בבוסטון, ארה"ב.

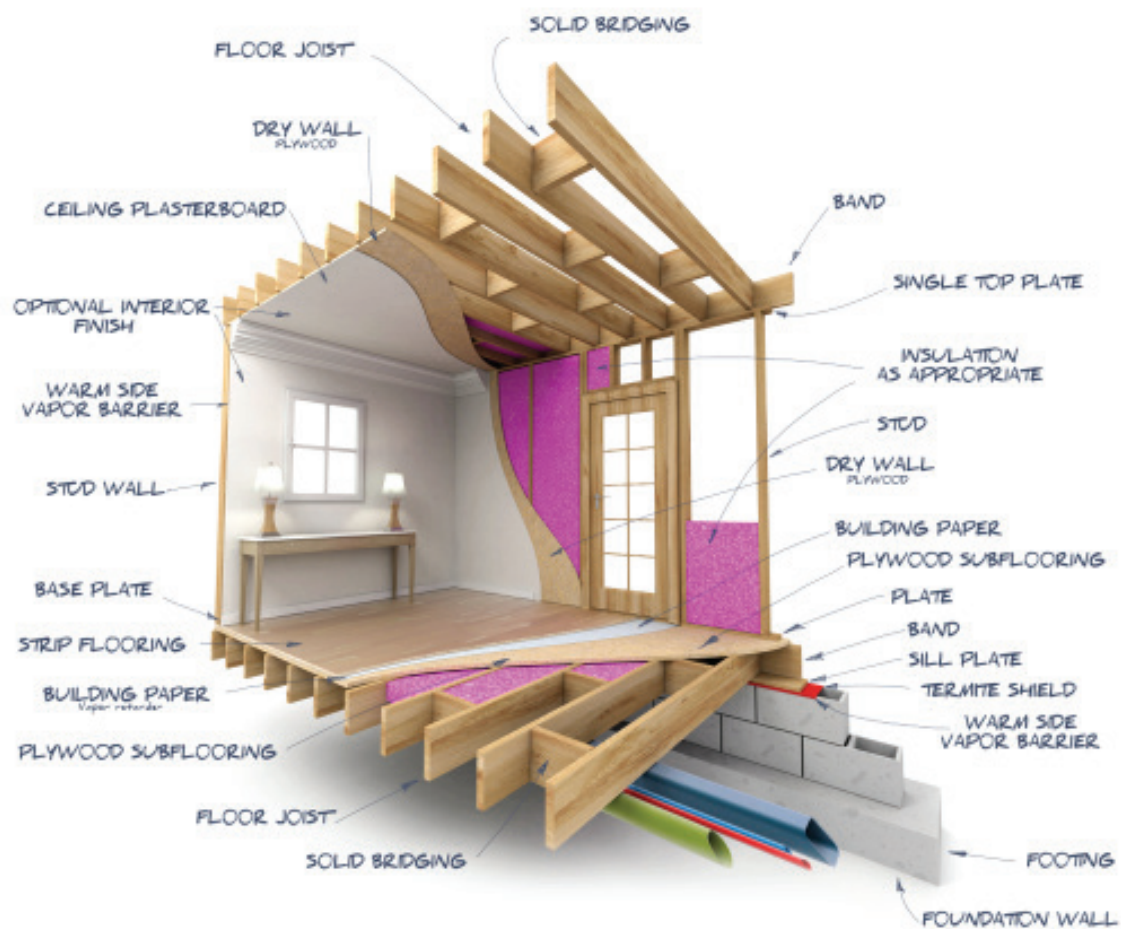
הפורטה של אהרן וולק באיתור, רכישת, מימון, השבחה, השכרה ומכירת בתי מגורים בישראל ובבוסטון, ארה"ב.

אהרן וולק אמריקאי - ישראלי: בעל אזרחות כפולה. עורך דין ישראלי. ובארצות הברית - בעל רישיון תיווך, רישיון לבדיקת תקן בתים Home Inspector, רישיון להוצאת היתרי בניה ועוד.

את הידע הרחב והניסיון האישי רב השנים העלה אהרן וולק על הכתב בסדרת ספרים וזאת לצורך הנגשת עולם הנדל"ן לציבור הרחב. בספריו אהרן וולק נותן דגש להסביר באופן מפורט ופשוט תהליכים מסובכים בעולם הנדל"ן. כך הוא פורש בפני הקוראים בשפה העברית את כל שרשרת התהליכים והמושגים והמנטליות האמריקאית מעולם הנדל"ן האמריקאי. וגם להיפך - אהרן וולק מנגיש בשפה האנגלית ומסביר עבור האזרח האמריקאי את עולם הנדל"ן הישראלי.

הספר הנוכחי בדיקת הבית בארצות הברית הינו פועל יוצא של ניסיון החיים של המחבר והידע המקצועי שלו.

הספר מיועד לציבור הרחב שרוצה לעבוד ולעשות עסקים בארצות הברית.



הקדמה

תחום ביקורת המבנים אינו מקצוע בפני עצמו ולמעשה לא קיים בישראל בכלל, ואילו בארה"ב לא תיתכן רכישת דירה בלעדיו.

גם אין בשפתנו העברית ספרות בנושא. לכן ראיתי לעצמי להרים את הכפפה וליטול יוזמה ולהנגיש את המידע בספר זה בדרך שיוכל לשמש מעין מדריך ליזם ולכל המתעניין.

הספר נועד במיוחד עבור מי שמגלה עניין ברכישת נדל"ן ובביצוע עסקאות נדל"ן בארצות הברית, על ההבדלים התרבותיים, הטכנולוגיים והמשפטיים המצויים בין שתי החברות שלנו.

מי שבוחר לקנות נדל"ן בארצות הברית חייב להבין את המונחים הבסיסיים באנגלית המשמשים שם לצורך זה.

מסיבה זו המונחים מצוינים כאן בשתי השפות, עברית ואנגלית. וגם משום שישנם מונחים שאינם ניתנים לתרגום מדויק.

אהרן וולק

© הספר יוצא לאור באמצעות חברת בוסטון ישראל נ.א. בע"מ

וכל הזכויות שמורות לה.

אין לשכפל, להעתיק, לצלם, להקליט, לתרגם, לאחסן במאגר מידע, לשדר או לקלוט בכל דרך אחרת כל חלק שהוא מהחומר שבספר זה. שימוש מסחרי מכל סוג שהוא בחומר הכלול בספר זה אסור בהחלט אלא ברשות מפורשת מהחברה.

בדיקת הבית בארצות הברית

כל מרכיבי הבית, התקנים, החלקים ומה שביניהם
כולל בדיקת הבית באמצעות בעל מקצוע Home Inspection

אהרן וולק

תוכן העניינים

1	מדריך לרכישת נדל"ן בבוסטון
4	הקדמה
5	תוכן העניינים
12	חלק א ביקורת מבנים
12	פרק א למה ביקורת מבנים <u>home inspection</u>
14	פרק ב מה המקצוע הזה
14	א. סטנדרט העבודה של <u>home inspection</u>
15	התמחויות מיוחדות
15	מה היקף הבדיקה
16	הבדיקה היא ויזואלית בעיקרה
16	מהם מכשירי העזר
17	בדיקות עצמיות מקדימות
17	ב. מה בודקים?
17	שלושת השאלות של ה- <u>home inspector</u>
18	גילוי ליקוי בטיחותי
19	התייחסות לנקודת ההווה
19	אלו מרכיבים לא נבדקים
20	ג. תיעוד והמלצות
20	תיעוד הליקויים
20	ציון הממצאים
20	המלצות
21	המלצה על בעל מקצוע
21	התרעה על בלאי טבעי
22	חלק ב המערכות בבית
23	פרק א השלד

23	 <u>א. מהו שלד הבית</u>
23	 <u>מרכיבי השלד</u>
24	 <u>הגג הוא חלק מהשלד</u>
24	 <u>הליקויים בשלד נסתרים</u>
25	 <u>הכוחות המופעלים על השלד</u>
26	 <u>גורמי טבע פוגעים בשלד</u>
27	 <u>ב. בדיקות</u>
27	 <u>רמזים לפגיעה בשלד</u>
27	 <u>בדיקת שלד הבית מבחוץ</u>
28	 <u>בדיקת שלד הבית מבפנים</u>
28	 <u>סדקים בבית, סוגים</u>
29	 <u>סדקים, כיוון</u>
29	 <u>קירות ועמודים לא ישרים</u>
30	 <u>ג. בניית השלד</u>
30	 <u>בניית שלד עץ בשיטת platform framing</u>
31	 <u>שלד בשיטת בלון - balloon framing</u>
32	 <u>שלד באמצעות אלמנטים טרומיים</u>
33	 <u>פרק ב יסודות הבית</u>
33	 <u>א. מעל האדמה ומתחתיה</u>
33	 <u>השלד שמתחת האדמה</u>
34	 <u>יסודות בשיטת Slab construction</u>
34	 <u>יסודות מעץ בשיטת PWF</u>
34	 <u>השלד מעל האדמה</u>
36	 <u>ב. בסיס השלד ה-Footing</u>
36	 <u>קישור בין היסודות והשלד</u>
36	 <u>תפקידי ה-Footing</u>
35	 <u>גובה הקרקע - GRADE</u>
37	 <u>ג. קורות</u>

37	.....	Girders / beams
37	.....	joist
38	.....	piers and piles
38	.....	headers and Sills
39	.....	שיטות חיבור בין קורות
39	.....	girders or joists ביצוע חורים בקורות
40	.....	פרק ג רצפה וקירות
40	.....	א.רצפות
40	.....	truss
41	.....	Cantilever
41	.....	ב. קירות וקירות תמך
42	.....	bricks הלבנים כחומר בנייה
42	.....	bricks לבנה אדומה לציפוי קיר
43	.....	מתי קיר לבנים הוא קיר תמך
43	.....	כיצד לזהות קיר לבנים המשמש תמך
44	.....	קיר לבנים
44	.....	ג. ציפוי קירות חיצוניים
45	.....	מתחת לציפוי
45	.....	ציפויים להדבקה
48	.....	Stucco ציפוי נמרח
49	.....	פגמים בצבע קירות חוץ
50	.....	ד. פתחי הבית, דלתות וחלונות
50	.....	Trim בין המשקוף והקיר
50	.....	Casement windows חלונות ציר
51	.....	Storm windows and doors לעת סערה
52	.....	פרק ד מקומות מיוחדים
52	.....	א. מרתף
52	.....	Crawl space
53	.....	water Table

53	מים ומרתף
54	כתמי מים במרתף
55	attic עליית הגג
55	Rafters
55	tie Collar
56	board Ridge
56	walls Knee
56	Purlins
57	uplift Truss
57	sheathing Roof
57	אווירור עליית הגג
59	ג. המרפסת
59	ד. המדרגות
59	Riser and tread
60	פרק ה הגג
60	א. מרכיבי הגג
60	גג הבית
61	חלקים
61	חלקי גג רעפים
62	flashing
62	flashing Counter
62	שיפוע הגג
63	ב. חומרים שונים לכיסוי הגג
63	Asphalt shingles
64	כיסוי גגות שטוחים Roll roofing
65	רעפים
66	מתכת
66	פוליאטרן
67	membranes ply Single

פרק 1	האינסטלציה ומערכות הניקוז והביוב	68
א.	מערכות האינסטלציה	68
	מרכיבים	68
	מיקום מערכות אינסטלציה	69
	גז פרופאן propane gas	69
ב.	הולכת המים	70
	לחץ מים לבית בבוסטון	70
	ספק ראשי של המים לבית	70
	צנרת הולכת מים בתוך הבית	71
	זרם המים בצינורות	72
	סוגי חומרים לצינורות פנים	73
ג.	ניקוז המים	74
	Footing drain	75
	Bleeders	76
	pump Sump	76
	סיפון	77
	סוגי צנרת ביוב	77
	מערכת חימום מים	78
פרק 2	מערכת החשמל בבית	79
א.	התקנים	79
	סכנה שבחשמל	79
	תקן לחשמל בארה"ב	80
	אספקת החשמל בארה"ב	81
	הזנת החשמל	82
ב.	התקנות	83
	חשמל חלופי AC בארה"ב	83
	הולכת החשמל בבית	83
	לוח חשמל ראשי	84
	מונה חשמל ראשי של הבית	86

86	 חוטי חשמל מאלומיניום או נחושת
88	 פרק ג' ביקורת מבנים בבוסטון
89	 א. כלים
89	 כלי עזר לבדיקת מערכת החשמל
90	 כלי עזר לבדיקת דליפת גז
92	 ב. בדיקת מערכות
92	 תיאור שלד הבית
92	 תיאור אינסטלציה בבית
92	 תיאור מערכת חשמל
93	 תיאור מערכת החימום והקירור
93	 תיאור בידוד טרמי ואיטום מים
94	 בדיקת crawl space והגג
95	 אי בדיקת מערכות לא גליות
95	 ג. חוזים, תביעות וביטוחים
96	 שני סוגי ביטוח e&0
97	 ביטוח אחריות מקצועית
97	 ביטוח תאונות אישיות
99	 תביעה נגד ה home inspector
99	 חוזה הזמנת עבודה
100	 תנאים חשובים בעת הזמנת עבודה
100	 תנאי בוררות בטופס הזמנת עבודה
101	 אתיקה מקצועית של ה - home inspector

«חלק א' ביקורת מבנים

«פרק א' למה ביקורת מבנים home inspection

בישראל רגילים להזמין שמאי להערכת שווי הדירה בשלב שלפני קבלת הלוואת המשכנתא. למרות עשרות שנות ניסיון בתחום עדיין לא הצלחתי להפנים **מדוע אין מוזמן השמאי בשלב מוקדם יותר**, לפני חתימת חוזה הרכישה של הדירה המדוברת.



בארה"ב קיימים **שני שלבים מרכזיים ברכישת דירה**. השלב הראשון הינו חתימה על **חוזה** כפוף לתנאים, בו הקונה משלם

כ-10% 'על החשבון' down payment, והכסף מוחזק על ידי מתווך הדירה ב'נאמנות'. בשלב השני מגיעים בעלי מקצוע לבדוק האם הדירה עומדת בתנאים, בתחום שנקרא

ביקורת מבנים, home inspection, אם הדירה עמדה בביקורת ובתנאים, העסקה מושלמת סופית במעמד ה closing.

בישראל ישנורק שלב אחד, חתימה על חוזה מכר מחייב. אין תנאים מתלים. אולי מסיבה זו גם אין דרך להביא את השמאי לפני החתימה על חוזה המכר. כי בשלב המשא ומתן המוכר לא מחוייב לקונה. הקונה מצידו איננו מעוניין לשלם כספים לבעלי מקצוע מבלי שהדירה שמורה לו. גם אין מקצוע כזה, home inspection.

מכל מקום, בארה"ב, בשלב שבין החתימה על החוזה ועד לשלב של מימוש החוזה מגיעים בעלי מקצוע לבדוק את הבית: **שמאי** מטעם הבנק (במקרה שהקונה מקבל משכנתא); וכן **מפקח** הנקרא home inspector שתפקידו לבדוק את המצב הטכני של הבית, היינו, את כל מערכות הבית וכן את מצב יתר המרכיבים של הבית.

הגוף הממשלתי אשר אחראי על תחום ה- home inspection הינו ה- United States Department of Housing and Urban Development אשר ידוע בכינוי HUD. יש מביניכם שמכירים את ה HUD בכל הנוגע למתן ערבות ועזרה למשכנתאות מסובסדות, דיור בר השגה ועוד. אך למעשה מדובר במחלקת השיכון הפיתוח העירוני של ארה"ב אשר מהווה חלק מהקבינט של הממשל הפדרלי, היינו, זרוע הביצוע של הממשל הפדראלי ברשות סגן נשיא ארה"ב.

המטרה של HUD ליצור ולפתח קהילות ובתים איכותיים ונגישים לכל. כך, מטרתה להאיץ את הכלכלה ולהגן על הצרכנים תוך שמירה על הצורך בבתים איכותיים ונגישים להשכרה ושיפור איכות החיים.

ה HUD **הוציא מסמך עקרונות** בשנת 2000 תחת הכותרת Residential Rehabilitation Inspection guide. את המסמך חיבר גוף הקרוי Partnership PATH for Advancing Technology in Housing. לדעתי מסמך זה משקף את הקווים המנחים של היקף חובותיו של ה- home inspector. זאת מאחר שמטרתו של המסמך להעלות את סטנדרט הבנייה בארה"ב.

מסמך העקרונות של PATH נועד לסייע לבעלי מקצוע בתחום הבנייה כגון קבלנים, מתווכים, Home inspectors, בצירוף או במקביל לתקן המקומי. המסמך יכול לסייע באיתור בעיות בטיחות וליקויים. אין הוא תקן רישמי או שיטות עבודה, תחזוקה או עלויות.

ההכשרה המקצועית של ה- home inspection משתנה ממדינה למדינה, בכל מדינה היקף אחר של תחומים, יחד עם זאת בכל המדינות ההכשרה כוללת מרכיבים של לימודים, מבחן והכשרה מעשית.

◀ פרק ב'

מה המקצוע הזה

א. סטנדרט העבודה של home inspection

ה- home inspection מחוייב לסטנדרטים מקצועיים. אך אלו **משתנים ממדינה**

למדינה בארצות הברית.

ארצות הברית היא פדרציה של מדינות שלכל אחת יש פרלמנט ובתי מחוקקים משלה. ישנו תקן לא מחייב של Standard Of Practice, בראשי תיבות SOP, המהווה מעין תקן מינימום. אך כל מדינה ומדינה חופשייה להחליט אלו חלקים של ה- SOP לאמץ, האם נדרש להוסיף את הסטנדרט הזה וכו'.



ישנם גם מספר גופים בלתי תלויים אשר מנפיקים סטנדרטים בעניין זה. כך ארגון AHSI, וכן CREIA, CAPHI, וכן InterNACHI. כל אחד מהם עורך מחקרים ומפתח ומוציא סטנדרטים של SOP. כאמור גם ממשלות המדינות השונות מוציאות הנחיות מחייבות בנושאים אלו.

אם ישנם כל כך הרבה גופים איך יודע ה-home inspector כיצד להכין את הדוח? שהרי יש להניח שמגופים שונים ייצאו הנחיות סותרות. עליו פשוט לפנות **לגוף אשר מנפיק לו את הרישיון** ולברר מהן ההנחיות המחייבות אותו. במקרה שיש חלופות שונות, הוא יכול לפעול לפי שיקול דעתו.

התמחויות מיוחדות

ברוב המדינות ישנן התמחויות בנושאים ספציפיים מעבר לבדיקה הרגילה. מדובר בבדיקות ספציפיות כגון: בדיקת גז ראדון, טחב, איכות המים, בריכות שחייה וספא, בדיקות איכות, במקרים שיש חשש נזק מבעלי חיים או פגעי טבע וכדו'. עם שכללי ה-SOP חלים גם על בדיקות אלה, בחלק מהמדינות יש צורך בהכשרה ספציפית לשם ביצוען.

מה היקף הבדיקה

ה-home inspector מכין דוח בכתב בנוגע **למצב הבית** אותו הוא בודק. אין להתבלבל בינו לבין מפקח האחראי על בדיקת התקנים של הבית. ה-home inspector אינו מוסמך לתת הנחיות בדבר תקנים של מרכיבי הבית, ויש אין סוף תקנים לכל חומר ולכל רכיב של הבית, מהבורג הכי קטן ועד למערכות הכי מתקדמות.

ה-home inspector מבסס את הבדיקה שלו על **בחינה ויזואלית** של הבית, על **המערכות המרכזיות** והבסיסיות שלו.

גם אם הוא קבלן או מהנדס חשמל, בתפקידו כ-home inspector הוא לא ישתמש בהכשרתו מעבר למה שנדרש ממנו ב-SOP. לדוגמא, הוא לא יפרט מדוע הבויילר בבית לא עובד גם אם הוא יודע את הסיבה לכך, הוא רק יפרט כי הבויילר לא תקין.

הבדיקה היא ויזואלית בעיקרה



ה- home inspector משתמש **בידע ובניסיון שלו, ובחשים הטבעיים שלו**, ראייה, מישוש, שמיעה, ראייה וריח, כדי לבדוק את הבית בבדיקה ויזואלית.

הוא לא יבצע בדיקות לא גלויות, כגון בתוך קירות, רצפות ותקרות. הוא אפילו לא נדרש להסיר או להזיז ריהוט כדי להגיע לפאנל חשמל, או להזיז ערימת שלג כדי להגיע לפתח כזה או אחר. למעט אם אותו חפץ נועד להזזה, כגון דלת

או קופסה על גלגלים או פאנל חשמל. ה- home inspector לא יזיז שום מכשול מדרכו אלא פשוט ידווח כי אינו יכול לבצע את הבדיקה באותו מרכיב.

המכשירים בבית צריכים להיות פנויים וגלויים לבדיקה. ה- home inspector לא יבצע בדיקה אם הוא חושש כי הבדיקה איננה בטיחותית עבורו או עבור אדם אחר בסביבתו. דוגמא נפוצה הינה הליכה על גג הבית, פעולה חשובה לגילוי ליקויים אם כי מסוכנת. מכאן שעל בעל הבית **להכין את הבית** לקראת הבדיקה.

מהם מכשירי העזר

עם זאת הוא נעזר במכשירים פשוטים כמו מברג טסטר לחשמל, receptacle tester, טרמוסטט. או מתקדמים יותר, כגון electrical circuit analyzers לבדיקת מערכת החשמל; וכן מד לבדיקת דליפות גז, בעיקר עבור תחמוצת חד חמצנית הנפלטת ממערכות החימום או מארובת האח; ואף במצלמת אינפרא אדום לגילוי רטיבות ונזילות.

בדיקות עצמיות מקדימות

חוץ מהכנת הבית לבדיקה כדאי למזמין העבודה לבצע מספר בדיקות

מקדמיות מטעם עצמו, לפני הגעת ה- home inspector.

- ראשית, לדעת מה הן **ההגבלות התכנוניות**. ה- zoning של הבית. כמו: מרחק הבית מגבול המגרש, המכונה בישראל 'קווי בניין'; גובה הבנייה המקסימלי המותר, אחוזי הבנייה; הנחיות בטיחות אש, איכות הסביבה ועוד.
- וכן **בדיקות סביבתיות**. כמו למשל רגישות לרעידות אדמה, בעייתיות בשל סוג האדמה, ואם בבוסטון עסקינן אז בדיקת נושא ההצפות, הוריקן בפלורידה וכיוצא בזה.

ב. מה בודקים?

שלושת השאלות של ה- home inspector

במהלך עבודתו ה- home inspector ישאל את עצמו שלוש שאלות ואליהן יתייחס הדוח שהוא יכין.

ראשית, **סיווג הרכיבים** הנבדקים. האם קיר מסוים הוא קיר תמך או קיר דקורטיבי, האם לוח חשמל מסוים הוא לוח חשמל ראשי או לוח משני.

שנית, מה אמור להיבדק באותו רכיב. השאלה מבחינתו היא לא אם הרכיב עומד בתקן, אלא אם אותו רכיב הוא **תקין או לא, בטיחותי או לא**.

השאלה השלישית שישאל את עצמו הינה **מדוע אותו רכיב אינו תקין**, אם לדעתו הוא איננו תקין. אומנם אין צורך בחקירת הסיבה הנסתרת אשר בגינה הרכיב לא תקין, יחד עם זאת אם התקלה איננה 'מדברת בעד עצמה' (כגון נזילה), יש צורך לציין את הסיבה הגלויה, מדוע מדובר ברכיב פגום. כגון: אין שיפוע ברעפים בגג כי אין לגג מרזב תיקני.

בדיקת מקור הבעיה איננה חלק מה- SOP של הבדיקה. כמו למשל אם נמצאה רטיבות ליד המזגן, הוא אינו נדרש לבדוק את רכיבי המזגן.

גילוי ליקוי בטיחותי

על מנת שאלמנט נבדק יענה על ההגדרה של 'בעיה בטיחותית' עליו לעמוד בשלושה תנאים מצטברים:

(1) מדובר במפגע אשר **יכול לגרום לפגיעה** בגוף.

(2) מדובר בפגיעה משמעותית ולא בבעיה מינורית, קיינו, פגיעה המצריכה **טיפול של רופא**.

(3) הבעיה צפויה, או עלולה להיות צפויה, ופגיעה עלולה להתרחש, גם אם משתמשים באותו האלמנט **באופן הרגיל** לפי הייעוד המקורי שלו. המפגע לא נובע משימוש לא נכון.



אם הליקוי חמור והנזק גדול אז יש מקום להמליץ על החלפתו. אם הנזק חמור פחות והנזק קטן, כגון במערכות ישנות בבתים ישנים, אז ההמלצה תהיה להיזהר ולהמשיך במעקב.

באופן עקרוני ה - home inspector לא אמור לשנות משהו בבית אותו קיבל לבדיקה. למעט כאשר ישנה סכנה בריאותית אמיתית. כי אז כמובן שניתן לראות בו, כמו בכל אדם אחר, כנושא באחריות, במקרה שלא פעל להפחית או למנוע סיכון בריאותי או בטיחותי. מדובר בליקויים כמו נזילות גז או נפט, נזילות משמעותיות של מים או ניקוז, מערכות חשמל וסכנת התלקחות.

התייחסות לנקודת ההוזה

הממצאים מתייחסים לזמן הבדיקה. גם אם בעבר, נניח במועד שבו המכשיר נרכש, הוא היה בטיחותי. וגם אם בעבר הרכיב עמד בתקן אלא שהתקנים השתנו. דוגמא ידועה, האסבסט. או צבע שמכיל עופרת LEAD, תקן של מדרגות ומעקים וכו'.

אלו מרכיבים לא נבדקים

על פי ה - SOP, ישנם מרכיבים אשר מראש אינם נכללים בבדיקה של ה- home inspector. חשוב לדעת עניין מהותי זה ולו לצורך תיאום ציפיות של בעל הבית או רוכש הבית כלפי ה- home inspector.

כמו למשל מכשירים חשמליים. במטבח רק הכיריים, התנור, המקרואגל, מדיח כלים ועוד מספר מכשירים מצומצם ייבדק. יתר המכשירים החשמליים במטבח לא ייבדקו.

בנוסף, ה- home inspector יבדוק רק מכשירים חשמליים אשר מופעלים על ידי **חשמל ביתי** היינו, 120/240 וולט. מכשירים אשר מופעלים על ידי מתח נמוך לא ייבדקו, כגון מערכות חכמות של הבית, אזעקה. כל מה שנוגע לתקשורת - טלפון, טלוויזיה, כבלים, אינטרנט ועוד - מלכתחילה לא ייבדק.

כמו כן לא ייבדקו בריכות שחייה, גדרות החצר, כניסה לשטח הבית, מערכות ספא וג'קוזי, מנגלים, מערכות חשמל במתח נמוך כגון טלפוניה ואינטרנט ועוד. מבנים יבילים ומבנים אשר אינם צמודים לבית עצמו אינם כלולים בבדיקה אלא אם סוכם אחרת, ובכלל זה מחסנים, בארות וגנרטורים.

בנוסף, ה- home inspector לא יבצע בדיקות של איכות הסביבה כגון איכות המים, גז ראדון, בדיקות טחב, עופרת lead, אסבסט, פטריות, טרמיטים, רעש, ריח ומטרדים אחרים ועוד.



ג. תיעוד והמלצות

תיעוד הליקויים

על פי הוראות ה-SOP, **אין חובה לצלם** את הרכיב הלקוי. למרות זאת כיום רובם הגדול של המפקחים אכן עושים כך. גם **אין חובה להודיע** על המיקום המדויק של הרכיב הלקוי, אף שגם כאן רובם הגדול אכן עושים כך.

ציון הממצאים

ה-home inspector **ידווח בכתב** על מצבו של כל מרכיב ומרכיב של הבית. הוא יציין האם אותו מרכיב לא תקין, או אם הוא איננו בטיחותי, או שנדרש להחליף אותו בקרוב. הוא **לא נדרש לפרט מדוע** הוא הגיע למסקנות או לממצאים שלו.

פגמים בטיחותיים ימצאו את מקומם הראוי בראש הדוח.

הוא **לא ידווח על פגמים קוסמטיים**, ליקוי אשר אין בו כדי להפריע לאותו רכיב לבצע את תפקידו המקורי.

המלצות

לרוב ה-home inspector ימליץ על אחת מהאפשרויות הבאות:

- **החלפת הרכיב או תיקון** הרכיב אותו הוא בדק.
- הפניה **לבדיקה מעמיקה יותר על ידי בעל מקצוע**. לרוב כאשר יש ממצאים של בעיה אך לא נמצא המקור. למשל, יש רטיבות אך לא ידוע מקור הרטיבות.