



דוח בדק בית

דוח לדוגמה: כך נראה דוח של בן עוז הנדסה

דירת 4 חדרים, קומה 7, בניין חדש מקבלן (לדוגמה)	נכס
בדק בית לפני מסירה	סוג בדיקה
אוקטובר 2026	תאריך
עומר בן עוז, הנדסאי בניין רשום מוסמך מטעם איגוד המהנדסים לבדיקת איכות מבנים וכתובת חוות דעת מומחה	בודק

1

חומרה נמוכה

3

חומרה בינונית

2

חומרה גבוהה

הכי חשוב לפני המסירה

- רטיבות במקלחת ההורים (1): כדאי לדרוש טיפול לפני הכניסה לדירה והכנסת רהיטים. אחר כך התיקון מטריד ויקר יותר.
- גובה מעקה המרפסת (5): ליקוי בטיחותי. לדרוש תיקון לפני שנכנסים לגור.
- שיפוע במקלחת (2): לתקן יחד עם הטיפול באיטום.

רשימת הליקויים

#	ליקוי	מיקום	חומרה
1	רטיבות בתחתית הקיר הצמוד למקלחון	מקלחת הורים	גבוהה
2	שיפוע הריצוף לא מוביל לנקודת הניקוז	מקלחת הורים	בינונית
3	אריחים חלולים	סלון	בינונית
4	סדק אופקי בטיח מעל משקוף החלון	חדר שינה 2	בינונית
5	גובה המעקה נמוך מהנדרש	מרפסת שמש	גבוהה
6	חלון לא אטום לחלוטין	חדר שינה 1	נמוכה

איך נבדק

בדיקה ויזואלית מלאה של כל חדרי הדירה והמרפסות, בעזרת כלי מדידה (מד לחות, פלס ומד מרחק) ונקישה על ריצוף. ליד כל ליקוי מצוין השלב בבנייה שבו הוא נוצר, כדי שיהיה ברור מה לבקש מהקבלן ולמה.



גבוהה

1 רטיבות בתחתית הקיר הצמוד למקלחון

מקלחת הורים

מד הלחות הראה ערכים גבוהים עד גובה של כ-30 ס"מ מהרצפה. אין סימנים חיצוניים עדיין.

נוצר בשלב: איטום רצפת החדר הרטוב, לפני הריצוף
מה לדרוש מהקבלן: בדיקת הצפה, ואם הרטיבות נמשכת, פירוק מקומי ותיקון האיטום
הפניה לתקן: יושלם בדוח האמיתי

תמונה מצולמת בשטח

בינונית

2 שיפוע הריצוף לא מוביל לנקודת הניקוז

מקלחת הורים

מים נשארים עומדים בפינת המקלחון. בדיקה בפלס הראתה שיפוע הפוך באזור.

נוצר בשלב: שכבת המילוי והריצוף
מה לדרוש מהקבלן: תיקון השיפוע בשטח המקלחון
הפניה לתקן: יושלם בדוח האמיתי

תמונה מצולמת בשטח

בינונית

3 אריחים חלולים

סלון

4 אריחים נשמעים חלולים בנקישה. סימון על גבי שרטוט מצורף.

נוצר בשלב: הדבקת הריצוף
מה לדרוש מהקבלן: החלפת האריחים החלולים מאותה סדרה
הפניה לתקן: יושלם בדוח האמיתי

תמונה מצולמת בשטח



בינונית

4 סדק אופקי בטיח מעל משקוף החלון

חדר שינה 2

סדק ברוחב שיערה לאורך כ-60 ס"מ, בקו החיבור בין הבטון לבלוקים.

נוצר בשלב: טיח, בחיבור בין חומרים שונים
מה לדרוש מהקבלן: פתיחה, רשת בחיבור, ותיקון טיח וצבע
הפניה לתקן: יושלם בדוח האמיתי

תמונה מצולמת בשטח

גבוהה

5 גובה המעקה נמוך מהנדרש

מרפסת שמש

גובה המעקה נמדד ממפלס הריצוף הגמור, והוא נמוך מהגובה הנדרש בתקנות.

נוצר בשלב: התקנת המעקה, לפני הריצוף
מה לדרוש מהקבלן: הגבהת המעקה לגובה הנדרש. ליקוי בטיחותי, לטיפול לפני הכניסה לדירה.
הפניה לתקן: יושלם בדוח האמיתי

תמונה מצולמת בשטח

נמוכה

6 חלון לא אטום לחלוטין

חדר שינה 1

סיליקון חסר בפינה העליונה של המסגרת החיצונית.

נוצר בשלב: התקנת האלומיניום
מה לדרוש מהקבלן: השלמת אטימה חיצונית
הפניה לתקן: יושלם בדוח האמיתי

תמונה מצולמת בשטח

הערות

הבדיקה מבוססת על בדיקה ויזואלית ובכלים שאינם הורסים. ליקויים נסתרים, שאפשר לגלות רק בפירוק, עשויים שלא להיות מזוהים. מומלץ לבצע בדיקה חוזרת לפני תום שנת הבדק.

עומר בן עוז · הנדסאי בניין רשום · 052-3070555