Техническое обследование дома

Оценить качество постройки нового дома нелегко. Лучший вариант - пригласить строительного эксперта. Специалист за сумму от 350 до 500 долларов качественно и в срок проведет профессиональное обследование купленной клиентом недвижимости.

Строительный эксперт, используя специальное оборудование, определит, повышена ли влажность бетона и какая его марка применялась при возведении строения. Особый инструментарий позволит ему измерить напряжение арматуры. Однако, когда штукатурка уже на стенах, на крыше здания лежит кровля и завершена внутренняя отделка помещений, простое поверхностное обследование дома совершенно точно не даст ожидаемых результатов. В этом случае, не обнажая конструктивных элементов, найти внутренние изъяны постройки не получится.

Любой покупатель, если у него будет такое желание, способен сам совершить обследование дома и просчитать стоимость покупаемой недвижимости. Ниже предложено несколько рекомендаций. Ознакомившись с ними, клиент лучше разберется в тонкостях оценки дома, который планирует приобрести. Полученные знания потенциальный покупатель сможет эффективно использовать при обследовании различных типов помещений, инженерных систем, коммуникаций, приборов и оборудования. Кроме того, в материале подробно изложены принципы работы с технической документацией и затронуты необходимые юридические аспекты, имеющие значение при покупке и оценке недвижимости. Обсуждается характер взаимоотношений с представителями территориальных органов исполнительной власти.

Обследование здания будет правильнее начать там, где недостатки наиболее вероятны. Подвал дома, где есть вода, влага на стенах и в углах, свидетельствуют, что грунтовые воды находятся довольно близко, а гидроизоляция подготовлена либо неудовлетворительно, либо отсутствует вовсе. Со временем на стенах подвала образуется грибок, и цена постройки будет существенно ниже рынка. Поэтому клиент должен учесть всё изложенное выше и принять взвешенное решение перед покупкой недвижимости.

Обследование чердачного помещения может показать, что в кровле имеются щели и отверстия. Если это обнаружится в дождливую погоду, все недостатки видны станут сразу.

Желательно обратить внимание, закончена ли отделка хозяйственных строений. Рабочие бригады часто не доводят ее до финала.

Поверхности должны быть ровными. Стены и полы требуется обследовать, используя строительный уровень. Этот инструмент позволит определить углы их возможного наклона.

На дереве нет места черным и серым пятнам. Если они там есть, значит, дерево долго было без надлежащей обработки во влажной среде, а на его поверхности появляется грибок. Состояние древесины оценивают, после того как проверят ее влажность специальным прибором - влагомером. Полученное значение не может превышать шестнадцати процентов для клееного бруса и двадцати двух процентов - для оцилиндрованного бревна и цельного бруса.

Обследование инженерных коммуникаций проходит по следующей схеме. Сначала необходимо включить воду и проверить ее напор. После нужно убедиться, что в системе нет подтеканий, а вода без проблем сбрасывается в канализацию. Далее определяется максимальная температура подогретой воды. Котел и другие нагревательные приборы тоже должны работать корректно. Электрооборудование следует включить и выключить одновременно, причем несколько раз подряд. Любая из обнаруженных при обследовании неполадок должна сразу насторожить клиента.

Максимум тепла в доме исчезает через окна. Они должны открываться и закрываться без малейших затруднений. Количество камер в окнах обязано соответствовать утвержденным техническим условиям. Наличие щелей и неплотностей посадки недопустимо. Влага на установленных стеклопакетах полностью исключена.

Прямой диалог с проживающими неподалеку поможет многое прояснить. Общение с ними позволит без труда узнать уровень квалификации работавших на объекте специалистов, условия доставки и хранения стройматериалов, как долго строился дом и не нарушены ли запланированные сроки его сдачи. После такого разговора клиент более объективно проведет оценку недвижимости, которую планирует купить.

Общение с представителями муниципалитета даст информацию о перспективах развития территории, состоянии и будущем социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Профессиональный юрист подскажет, все ли документы предоставил продавец и насколько они достоверны. Покупатель избежит в таком случае неточностей и ошибок при оценке недвижимости.

Из проектной документации клиент сможет узнать, как в доме размещены все инженерные коммуникации – системы газоснабжения, электричества, водоснабжения и канализации. Если не знать, где и как они расположены, в дальнейшем сложно будет выполнять ремонтные работы в помещениях.  
При обследовании обязательно надо проверить, есть ли у продавца необходимые технические условия на подключение коммуникаций. Их отсутствие может означать, что подключение выполнено продавцом нелегально, а у покупателя в будущем возникнут серьезные проблемы при эксплуатации здания. Кроме того, клиент имеет право ознакомиться с иной документацией: техпаспортами, сертификатами и талонами, подтверждающими гарантийные обязательства производителя на все установленные приборы. Покупка недвижимости без выполненного по всем правилам проекта или с критическими отклонениями от него несет для покупателя очевидные риски, которые, обследуя жилой дом, можно сразу и не увидеть. .