



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

עקרונות מנחים לחוות דעתי ומסמכים שבהם עיינתי לצורך הכנתה

1. חוק מכר (דירות) תשל"ג-1973. ציטוט:
2. "אי-התאמה יסודית" - אי-התאמה בחלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו
3. "תקופת בדק" - תקופה הקבועה בתוספת, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה; "תקופת אחריות" - תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק.
4. הודעה על אי-התאמה -
5. {א} הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה -
6. שנית היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר תוך שנה מאותו מועד. {1}
7. {2} שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.
8. תוספת (תיקון: תש"ן):
9. (סעיף 4)
10. (1) ליקוי במוצרי מסגרות ונגרות, לרבות אלומיניום ופלסטיק - שנתיים.
11. (2) ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה - שנתיים.
12. (3) כשל בתפקוד ובעמידות של מכונות ודוודים - שלוש שנים.
13. (4) ליקוי בפיתוח חצר, לרבות שקיעות, בין השאר על מרצפות בקומת הקרקע, בחניות, במדרכות ובשבילים בשטח הבניין, וכן ליקויים במשטחים מחומרי גימור שונים - שלוש שנים. לעניין זה, "פיתוח חצר" - לרבות שבילים, משטחים, קירות, גדרות, רכיבים בנויים ומערכות, ובכלל זה מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה ותקשורת.
14. (5) כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי - שלוש שנים.
15. (6) כשל במערכות צנרת, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב - ארבע שנים; לעניין זה, "כשל" - לרבות נזילות.
16. (7) כשל באיטום המבנה, לרבות בחללים תת-קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות, לרבות גגות קלים עם סיכוך - ארבע שנים.
17. (8) סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים - חמש שנים.
18. (9) התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפויי חוץ - שבע שנים.
19. (10) כל אי-התאמה אחרת שאינה אי-התאמה יסודית - שנה אחת.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

רקע כללי

1. חוות דעתי זו עוסקת באיכות ביצוע העבודה והליקויים בנכס ומשמשת אך ורק ייעוץ הנכס שבנדון בלבד ואינה עוסקת בחלקים משותפים או בסביבה הקרובה לנכס וזאת עפ"י השוואה למקורות המוזכרים בפרק הקודם, בהיבטים טכניים, ההנדסיים והאדריכליים ואינה מתייחסת לניתוח של חוזק וחישובים סטטיים של המבנה, לבדיקת סיבולת ועמידות המבנה ברעידות אדמה, למדידות אקוסטיקה, קרינה, להתאמות בין מצבו הפיזי של הנכס הנבדק לבין הרישומים ברשויות שונות כגון: עירייה, רשם המקרקעין, מנהל מקרקעי ישראל וכ"ד, אלה אם כן צוינה אי התאמה כזו באופן מפורש.
2. בדיקה נערכה בעיקרה באמצעים ויזואליים תוך שימוש במכשירי מדידה מקובלים בענף במידת הצורך. כלים אלה לא פולשניים כגון: פלס אלקטרוני, מצלמה תרמית, מד לחות, מטר\מטר אלקטרוני וכד'.
3. חוות דעת זו בנויה על סמך ממצאים שניתן לקבוע בשטח במהלך ביקורי בלבד ועל פי המסמכים, במידה והוצגו בפני במהלך הסיור. יש לציין, כי ייתכן שבכל שלב עבודות הבנייה והמצב הפיזי שלאחר מכן היו או יתכנו ליקויים נסתרים שלא היו חשופים/ או היו נסתרים/ או לא היו קיימים בעת ביקורי (סדקים, רטיבות, עובש, או פגמים אחרים) לכן אינם נכללים בחוות דעתי זו. ליקוים אלו עלולים להופיע במהלך המגורים או בשימוש הממושך של מערכות שונות בנכס וניתן להשלים עבורם חוות דעת נוספת או נספח לדוח הקיים.
4. לצורך האינדיקציה בלבד, חוות דעת זו ערוכה ע"פי דרישות התקן התקפות בתאריך כתיבת המסמך.
5. מצ"ב תצלומים שבוצעו ע"י במהלך סיורי בנכס הנ"ל ומהווים חלק בלתי ניפרד מחוות דעתי זו.
6. לא ניתן לבדוק כיום את הזיון של האלמנטים במבנה ולכן אין אפשרות להשוות אותם לתוכניות הקונסטרוקציה.
7. חוות דעתי זו אינה עוסקת בבילאי סביר ודינאמי שנוצר בנכס לדוגמא: בילאי נגרות, חלונות, דלתות סדקים שאינם חריגים וכדומה.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

9. חוות דעת זו הינה ליקוי בניה קבלן בלבד.

10. חוות דעת זו אינה מתייחסת לעבודות שבוצעו ע"י הדיירים, במידה וקיימות כאלה.

11. חוות דעת זה אינה מתייחסת לליקויים בעבודות שטרם הושלמו.

12. חוות דעת זו אינה מתייחסת לבדיקת עבודות ברכוש משותף של המבנה \ השכונה.

13. חוות דעת זו מתייחסת לנושא ליקויים בנכס הנדון ואינה מתייחסת לבדיקות ליקויים אחרים הן בנכס הנדון והן בעבודות של רכוש משותף של המבנה ואו של השכונה.

14. חוות דעת זו אינה מתייחסת להתאמות בין מצבו הפיזי של הנכס לבין הרישום ברשויות שונות כגון העירייה טאבו מנהל מקרקעי ישראל וכו' ואינה מתייחסת לבדיקת חישובים סטטיים של המבנה.

15. חוות דעת הזו נערכה בהתאם לממצאים שהיה ניתן לקבוע בזמן ביקורי ועל סמך מסמכים שהוצגו בפני בעת ביקורי בלבד.

16. יש לציין, בלי פירוק מדגמי ובדיקת מעבדה מאושרת לא ניתן לבדוק טיב העבודות הסמויות והחומרים שמהם נבנה המבנה.

17. החקר אינו מהווה אומדן לעבודות שיפוץ הנכס כלל ועקב בלאי בעת תחזוקת הנכס בפרט שהכנתו אינה במסגרת חוות דעתי, ושלא ניתן להערכה לאחר ביקורי, אלא הערכה ראשונית לתיקון חלק מליקויים המפורטים בדו"ח בהתאם לרמת הסטנדרט ואביזרים של בניה הקיימת. לצורך חישוב מדויק של אומדן לעבודות השיפוץ נדרשות תוכניות עבודה, מפרטים טכניים, חישובי כמויות וכו' שגם לא היו בפני בעת ביקורי.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

מבוא

בעיקר אופן התחזוקה של המבנה אמור להסתמך על ת"י 1525.1-1525.2 שמדובר בו על אופן התחזוקה של המבנה במהלך שנים. מדובר בת"י 1525 חלק 1, פרק מבוא:

מבוא

פעולות תחזוקה בבניין מיועדות לשמור על תפקודו התקין של הבניין, על חזותו, על ערכו הכלכלי, וכמו כן על בריאותם ועל בטיחותם של המשתמשים בו, של המבקרים בו ושל החולפים על ידו. להשגת יעדים אלה יש לבצע תחזוקה תוך שימוש נכון בנכס.

שמירה על רמת תחזוקה הולמת חשובה לכל המשתמשים בבניין. למרות זאת, נושא תחזוקת הבניין מוזנח לעתים קרובות, בשל חוסר הבנה של העובדה, שהתבלות הבניין תגרום בעתיד להוצאות גדולות מההוצאות הדרושות לשמירה על רמת תחזוקה נאותה.

חלק זה בסדרת התקנים הישראליים ת"י 1525 דן בניהול התחזוקה של הרכיבים, הגימור והסביבה הקרובה של בניינים. אין נידונות בו חוראות תחזוקה הנדרשות במקרים חריגים⁽³⁾ נוסף על אלה המצוינות בתקן.

נדרש גם שרכיבי הסביבה הקרובה לבניין יתוחזקו גם על פי הנדרש בת"י 1525.1

כללי

כל רכיבי הבניין על גימורם, לרבות רכיבי הסביבה הקרובה של הבניין (הגדרה 1.3.6), יתוחזקו באופן שיישמרו תקינותם, שלמותם, חזותם ומצבם התברואי התקין, ובאופן שלא יהוו סכנה לבריאות הציבור, לבטיחותו או לרווחתו, וימשיכו למלא את התפקידים שנועדו להם. יש להקדיש תשומת לב מיוחדת לגורמי סיכון לתקינות הרכיבים (ראו פירוט גורמים אלה בהמשך) או לבטיחות הציבור, ולפעול באופן הולם. כל טיפול באסבסט ייעשה בהתאם לדרישות תקנות הבטיחות בעבודה (גיהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באסבסט, טלק וצורן דו-חמצני גבישי), התשמ"ד-1984.

יש לדאוג לאוורור של חללי הבניין, ובעיקר של חללים תת-קרקעיים.

יש להסיר מכשולים מדרכי גישה בתוך הבניין ובסביבה הקרובה של הבניין.

אם התגלה ליקוי המהווה סיכון בטיחותי, יש למנוע את הגישה אל המקום שבו נמצא הליקוי, ולתקנו ללא דיחוי.

בכל בניין יהיה ממונה על התחזוקה (הגדרה 1.3.3).



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

תיאור הנכס

1. הנכס הנבדק הינו דירת מגורים.
2. הכנס נמצא בקומה ה - 3 בבניין משותף.
3. חלל הדירה הינו בן 4 חדרים.
4. לנכס מחסן צמוד.
5. לנכס מרפסת צמודה המשויכת אליו.
6. במועד ביקורי הנכס לא היה מחובר למערכות חשמל ותקשורת סדירות.
7. הנכס איננו מחובר לחשמל במועד ביצוע הבדיקה ולא נבדקו אביזרים חשמליים כגון שקעים ותריסי גלילה.
8. יודגש כי חללים ללא חלון חוץ נבדקו ללא אור יום מספיק וללא אור חשמלי.
9. קירות החוץ של הנכס מחופים באבן.
10. הנכס טרם נמסר לרשות הדיירים.
11. הנכס אינו מאוכלס כיום ויתכנו ליקויים אשר היה ניתן לאתר במידה והמערכות היו בשימוש סדיר.
12. יצוין כי הנכס נבדק בעונת הקיץ.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

ממצאים

1. נגרות

1.1. עוצרי דלתות

דלתות עץ ו/או מכול חומר אחר שאינו פלדה :
חסרים עוצרי דלתות בדירה.

דלתות עץ ומתכת - יש לבצע הכנות אחרונות לפני מסירת הדירה.

העבודות טרם הושלמו בנכס ויתכנו פגמים נוספים. יש להיות במעקב בעת המסירה הסופית של הנכס ולאחר הניקוי הסופי של הדלתות.

כללי בדירה



זאת בהתאם לפסיקת בימ"ש השלום בקריות, לובל מאיר ויפעת נגד אברהם יצחק במ"מ, ת.א. 2279/01 לפיו: "התקנת סטופר נכללת בגדר המונח של איכות בניה סבירה וכי חלה על התובעת לזתקן אותו אף שהדבר לא צוין כפורשות במפרטי".

תיקון: יש להרכיב, בכדי למנוע נזקים לקירות.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

2. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן

2.1. שיפועים

שיפוע ברצפת מרפסת שמש הינו 1%.

שיפוע מינימאלי של 1% הנדרשים ע"פ תקן הישראלי ת"י 1555 חלק 3 (2012) סעיף 3.2, ציטוט:

3.2. מפלס פני הרצפה והתאמה לתכנון

פני הרצפה יהיו אופקיים או משופעים ויתאימו למפלס ולשיפוע שבתכנון.

בשטחים שאינם מקורים או בשטחים החשופים לגשם, השיפוע של פני הרצפה המוגמרים יהיה 1% לפחות, כלפי פתחי הניקוז.

הסטיות המקסימליות המותרות מהתכנון והפרשי הגובה בין אריחים סמוכים יהיו כמפורט בתקן הישראלי ת"י 789.

המתכנן ידאג לכך, שגובה החלל לאחר הריצוף, בהתחשב בסטיות המותרות במפלס הרצפה, יתאים לנדרש בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).

מרפסת



כעקרון, כן נמצאו שיפועים מסודרים לכוון הניקוז במרפסת.

לוודוא, מומלץ לבצע בדיקת הצפה לבדיקת השיפועים בפני הריצוף.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

3.2. מפלס פני הרצפה והתאמה לתכנון

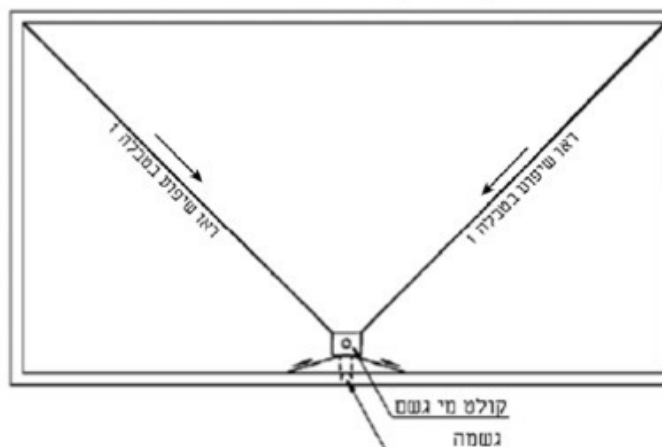
פני הרצפה יהיו אופקיים או משופעים ויתאימו למפלס ולשיפוע שבתכנון⁽¹⁰⁾. בשטחים שאינם מקורים או בשטחים החשופים לגשם, השיפוע של פני הרצפה המוגמרים יהיה 1% לפחות, כלפי פתחי הניקוז. הסטיות המקסימליות המותרות מהתכנון והפרשי הגובה בין אריחים סמוכים יהיו כמפורט בתקן הישראלי ת"י 789. המתכנן ידאג לכך, שגובה החלל לאחר הריצוף, בהתחשב בסטיות המותרות במפלס הרצפה, יתאים לנדרש בתקנות התכנון והבנייה (בקשה לחיתוך, תנאים ואגרות).

⁽¹⁰⁾ האחראי לביצוע רשאי לשנות מפלסים ושיפועים שבתוכניות הביצוע רק באישור המתכנן.

טבלה 1 - שיעורי שיפועים נדרשים של התשתית לאיטום בנגות

שיעור שיפוע מינימלי (%)		החומר שממנו עשויה שכבת השיפועים
נג בעל מערכת איטום לא חשופה	נג בעל מערכת איטום חשופה	
1.5%	2.0%	בטון קל
1.0%	1.5%	בטון רגיל/מדה צמנטית

לדוגמה ציור מהתקן לתכנון שיפועים:





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

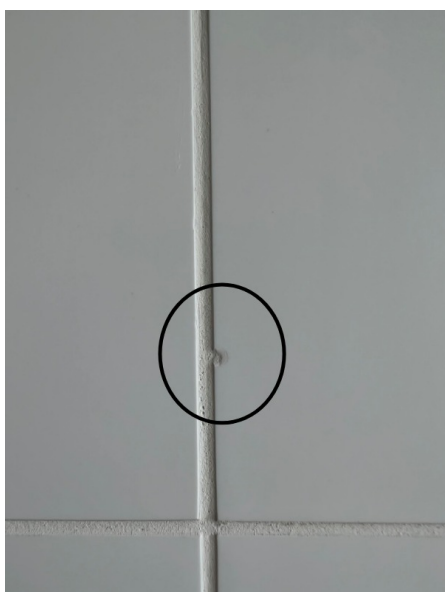
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

2.2. פגיעות ופגמים

פגיעות ופגמים באריחים (שברים, סדקים, שריטות וכדומה).
במקומות הבאים:

א. חדר רחצה הורים (4 יח').

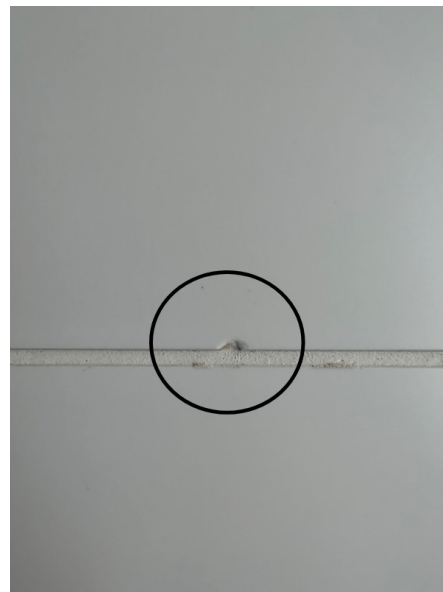
ב. חדר שינה הורים (1 יח').





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



זאת בניגוד לת"י 1555 חלק 3 סעיף 5.1.4.4 - הדורש בדיקת שלמות ונקיות האריחים ופסילה של כל אריח שאינו עומד בדרישות ת"י 314, והחלפת אריחים פגומים או אריחים שנפגעו במהלך העבודות.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

אופן ביצוע הבדיקת פגמים בפני האריחים מפורט בתקן ישראלי תי"י 314 (אריחי קרמיקה לחיפוי קירות ולריצוף) לדוגמה בסעיף 3.2, ציטוט:

3.2. פגמים

בודקים את הפגמים באריחים כמפורט בתקן הבין-לאומי ISO 10545-2, בעוצמת אור של כ-300 לוקס.

העבודה בוצעה שלא ע"פ כללי מקצוע מקובלים הבאים לידי ביטוי במפרט הכללי לעבודות הבנייה סעיף 10051, ציטוט:

כל אריח יבדק עם הוצאתו מהאריזה ואם ימצא עקום, פניו פגומים או סדוקים, מקצועותיו שבורים וכו' - הוא יסולק המאתר.

וגם ע"פ תי"י 1555 חלק 3 (2012) סעיף 5.1.4.2, ציטוט:

5.1.4.2. בדיקת האריחים

מוודאים שהאריחים נלקחו מכמה אריות שונות ועורבבו באופן אקראי. בודקים שכל האריחים שלמים ושפני האריחים נקיים. אריחים שנסדקו או נפגעו במהלך העבודה, או שנתגלו כפגומים, יוסרו ויוחלפו באחרים.

תיקון: נדרש לפרק ולהחליף האריחים הפגומים.

2.3. גימור לא אחיד

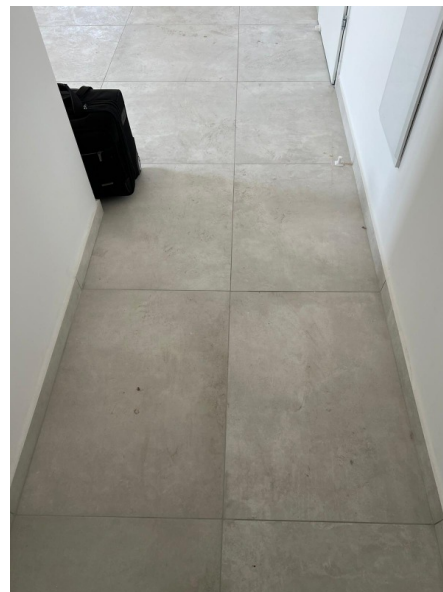
גימור לא אחיד, מחורר ובגווני שונים של מלט ("רובה") במישקים בריצוף.





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



זאת בניגוד למפרט הכללי - סעיף 10034 - לפיו "המישקים ימולאו ב"רובה" חרושתית. אם לא צוינה דרישה אחרת גוון ה"רובה" יהיה כגוון האריחים"

ובניגוד לת"י 1555 חלק 3 סעיף 3.1 לפיו נדרש שמילוי המישקים יתאים לגוון שהוזמן ונדרש לבצע אותו בצורה אחידה וללא חללים.

ובניגוד לסעיף 2.1.9.1 לפיו נדרש שהרובה למישקים רגילים תתאים לרשום בת"י 1661.1 בהתאם לייעוד ולתנאי השירות, כאשר הגוון של הרובה נדרש שיתאים לדרישות של המתכנן.

ובניגוד לת"י 1555 חלק 3 סעיף 2.2.11 לפיו נדרש להזמין חומרי מילוי למישקים מאצווה אחת וזאת כדי שהגוון יהא אחיד.

תיקון: נדרש לחרוץ רובה קיימת, לנקות מישקים ולמלא מחדש בצורה מקצועית ואחידה.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

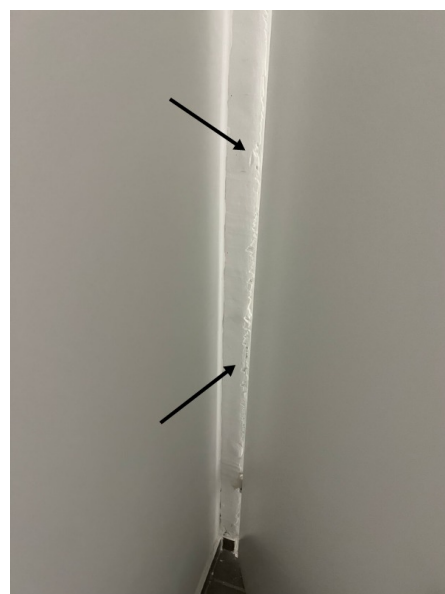
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

3. עבודות טיח וצבע

3.1. מראה לא אחיד

מראה טיח לא אחיד.

מרפסת, מחסן



זאת בניגוד לת"י 1920.2 סעיף 3.1 המחייב שמראה הטיח, גימורו וגוונו יתאימו למוזמן.
תיקון: נדרש לתקן בצורה מקצועית ואחידה.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

4. עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז

4.1. מערכות אינסטלציה

מערכות אינסטלציה:

1. בנכס טרם נעשה שימוש במערכת אספקת המים באופן סדיר ולכן יתכנו ליקויים אשר יהיה ניתן לאתר במידה והמערכות יהיו בשימוש סדיר.
2. יש לבצע בדיקות ופעולות אחרונות למערכות לפני מסירת הדירה לדיירים. יש לנקות את חלקה הפנימי של צנרת הניקוזים בנכס משאריות חומרי הבנייה שהתאספו בזמן ביצוע העבודות. במצב הקיים יתכנו במערכת סתימות.
3. עקב בלאי או שימוש לא תקין, יתכנו תקלות במערכות השרברבות, סתימות, שאינן ניתנות לאיתור בעת ביקורי. ליקויים אלו עלולים להופיע במהלך המגורים או בשימוש ממושך של מערכות שונות בנכס.
4. מערכת גז - לא ניתן לבדוק את אופן תיעול צנרת הגז והחיבורים. יש לבצע בדיקות תקופתיות על ידי חב' גז.

כללי בדירה



תיקון: לנקות קופסאות ביקורת של מערכת דלוחין ברצפת משאריות לכלוך.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

4.2. מיכל הדחה

מיכל הדחה רופף

חדר רחצה הורים



תיקון: יש לבצע כיוונים ותיאומים.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

5. אלומיניום

5.1. הכנות אחרונות

בתום התיקונים יש לבצע הכנות אחרונות בחלונות ודלתות אלומיניום הנכס כפי שנדרש ת"י 4068 חלק 1, סעיף 4.1.

לדוגמה: אטימה, תפקוד, כיווני גרירה, סגירה, נעילה, גלילת התריסים, השלמת אביזרים פלסטיים, ניקוי סופי וכו'.

הערה: יש להיות במעקב בעת מסירת דירה.

מיקום: כלל הנכס

4.1. תפקוד המוצר המותקן

תפעול המוצר המותקן יהיה תקין.

לא תהיה חדירת מים לעברו הפנימי של הקיר, לא דרך חלון מותקן ולא דרך ההיקף החיצוני של מוצר מותקן.

המוצר המותקן יעמוד בעומסים הסטטיים וחדיוניים המועלים עליו במקום התקנתו.

כל המוצרים המותקנים יהיו שלמים ונקיים, ולא יהיו בהם כל סימנים של פגיעות מכניות, כגון: קמטים, סריטות, שברים, או של פגיעות כימיות, כגון: איכול, חספוס שנגרם על ידי מלט או סיד, גימום⁽⁶⁾, כתימה.

שרידי חומר מגן יוסרו מן המוצרים באמצעים מתאימים.

5.2. זכוכית במעקה

מעקה מרפסת

1. במרפסת שמש הותקן מעקה אלומיניום עם זכוכית.

2. ע"פ תקנות התכנון והבנייה נדרש כי:

"מבנה מעקה ומסעד יעמדו בדרישות התקן ישראלי ת"י 1142"

ניתן לקבל תוצאות בדיקת חוזק של המעקה מהקבלן.

3. זכוכית במעקה אינה מסומנת בסימון בר קיימא המעיד על כך שזכוכית הינה זכוכית בטיחות רבודה

כנדרש בתקן ישראלי- ת"י 938 חלק 3 (1998) סעיף 2.1.2.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

מרפסת



ת"י 938 חלק 3 (1998)

2. 1. 2. סימון האריזה

הסימון ייעשה לפי הסעיף החדן בסימון האריזה שבתקן הישראלי ת"י 938 חלק 1.
מין לוח הזכוכית וסוגו יסומנו כנדרש לגבי סימון הלוח בסעיף 2.1.1 שלעיל.

סימון אריזה של לוחות זכוכית רבודה יכלול גם פרטים אלה:

- העובי הנומינלי של כל שכבת זכוכית ועובי שכבות הביניים, המשמשות לייצור הזכוכית הרבודה;
 - מין כל שכבת זכוכית (לפי סעיף המיון בתקן הישראלי ת"י 938 חלק 1) ומין שכבות הביניים, המשמשות לייצור הזכוכית הרבודה.
- מותר לכתוב את מין שכבת הביניים בראשי תיבות.
- דוגמה לסימון המין והעובי של שכבות הזכוכית הרבודה:
- ארגז שבו לוחות של זכוכית רבודה, העשויה שתי שכבות זכוכית שקופה בעובי 4 מ"מ כל אחת ושכבת ביניים מיריעת פוליוויניל בוטירל שעובייה 0.38 מ"מ, יסומן כלהלן:
- שקופה, (4 + 0.38 PVB + 4) מ"מ.

תיקון: יש לקבל אישור שהזכוכית הינה זכוכית בטיחות רבודה, במידה ולא יש לבצע החלפת הזכוכית.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

5.3. מכסים בחלונות

טרם הורכבו מכסים בחלונות במלואם



תיקון: השלמת אביזרים פלסטיים.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

6. מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות

6.1. מכסים פתוחים בלוח החשמל.

חיבור הנכס למערכת חשמל הינו תלת פאזי.

באופן כללי נדרשת תחזוקה מתוכננת למערכות חשמל ותקשורת ע"פ לוח זמנים שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה מוגדרת בתקינה לרכיבים השונים. ע"פ הנקוב בת"י 1525.
את התיקונים המפורטים בפרק הזה של הדו"ח יש לבצע ע"י חשמלאי מוסמך כנדרש בתקנות חשמל (מעגלים סופיים הניזונים ממתח נמוך עד 1000 וולט).

לוח חשמל





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

2. (א) לא יתקין אדם, לא יתקן ולא ישנה מערכת מובילים, אלא אם הוא חשמלאי או עומד תחת פיקוחו והשגחתו של חשמלאי.
(ב) בדיקת המובילים תעשה על ידי חשמלאי בלבד.

התקנת מובילים

97. (א) מערכת המוביל תיבדק אחרי השלמתה ולפני השחלת המוליכים והכבלים לתוכה, על ידי חשמלאי בעל רישיון מתאים לביצוע עבודת חשמל מהסוג שעבורה הותקנה מערכת המובילים. תוצאות הבדיקה יירשמו על ידו.

בדיקת המוביל

ט

"לא יתכנן אדם מעגל סופי, לא יתקינו, לא יבדוק אותו ולא ישגיח על התקנתו אלא אם כן הוא חשמלאי"

"לוח יתכנן בידי חשמלאי בלבד, הלוח יבנה, יתוקן ויתוחזק בידי חשמלאי או בפיקוחו."

תיקון: יש להשלים התקנת מכסים בלוח החשמל.

6.2. סימון בלוח תקשורת

לא בוצע סימון בלוח תקשורת בצורה תקנית

לוח תקשורת



וזאת בניגוד לתקנות החשמל (שנת 2000): התקנתו ותפקודו של הכבל (ג) בקצות כבל יותקנו סימונים עמידים שיאפשרו לזהותו באופן חד משמעי.

תיקון: יש לבצע סימונים.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

6.3. גופי תאורה ללא ממוגנים

לא בוצעו גופי תאורה ממוגני מים במקומות הדרושים.

כללי בדירה



תיקון: יש להשלים ארמטורות למנורות החשופות לרטיבות הנדרש על פי תקנות החשמל

(מעגלים סופיים הניזונים ממתח נמוך) - 1984 סעיף 27 :

27. מנורה בחדר אמבטיה או מקלחת תהיה מוגנת מפני חדירת רטיבות בהתאם לתנאים ולמקום ההתקנה.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

7. מסגרות

7.1. מעקה מסתור כביסה

נמצא מרווח בין קצה הרצפה במסתור הכביסה לבין הסורג וזאת בניגוד לנדרש בת"י 5100 מסתור כביסה



3. 2. 2. 1. כללי

גובה המסתור מפני משטח הדריכה יהיה 105 ס"מ לפחות.
אם המרווח בין קצה משטח הדריכה לבין המסתור אינו גדול מ-10 ס"מ, יכלול המסתור רכיב אופקי בהתאם למתואר בסעיף 3.2.2.2; הרכיב האופקי יימצא לכל אורך המסתור.
אם המרווח בין קצה משטח הדריכה לבין המסתור גדול מ-10 ס"מ, יש להציב בקצה משטח הדריכה מעקה המתאים לדרישות התקן הישראלי ת"י 1142.

לצורך העניין:

3. 2. 2. 2. רכיב אופקי

במסתור חכולל רכיב אופקי, גובה הרכיב האופקי מפני משטח הדריכה הסמוך למסתור לא יהיה קטן מ-90 ס"מ ולא יהיה גדול מ-120 ס"מ. אין צורך ברכיב אופקי במסתור המכסה את כל המרווח שבין משטחי דריכה קומתיים ועומד בעומסים המפורטים בסעיף 3.2.2.3 ב.

תיקון: במידה ואין אישור של המתכנן/יועץ בטיחות עבור חוזק הסורג יש להתקין מעקה נוסף ע"פ ת"י 1142.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

8. עבודות פיתוח ושונות

8.1. תווית האזהרה

המסתור כביסה לא עומד בתקן מבחינת תווית האזהרה

ת"י 5100 סעיף 2.1.3 תווית אזהרה

מסתור כביסה



2. 1. 3. תווית אזהרה

יצרן המסתור יספק תווית שרוחבה 20 ס"מ וגובהה 10 ס"מ, העשויה מחומר בר-קיימה. על התווית תירשם באופן ברור וקריא אזהרה במילים אלה: "אין לטפס על המסתור, אין להישען עליו ואין לעשות בו שינויים ללא ייעוץ אדריכלי והנדסי".
האזהרת תירשם באותיות אדומות על גבי רקע לבן.
תווית האזהרה תחובר בכל דירה, במקום הנראה לעין, בצידו הפנימי של המסתור או בחלק חבנין שעל יד המסתור.

תיקון: ליקוי זה הינו ליקוי בטיחות, הקבלן נדרש לתקן את הליקוי לפני אכלוס הדירה.
יש להשלים תווית האזהרה.



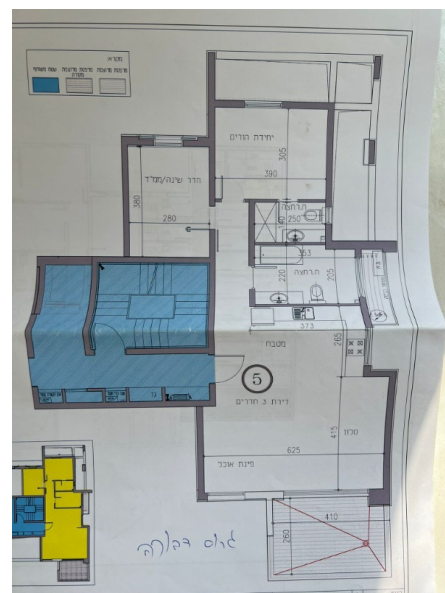
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

9. תמונות/נספחים

9.1. תמונות במהלך ביקורי

מצ"ב תצלומים שבוצעו על ידי במהלך הבדיקה בנכס הנ"ל והינם מהווים חלק בלתי נפרד מחוות דעתי זו כלל הנכס





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

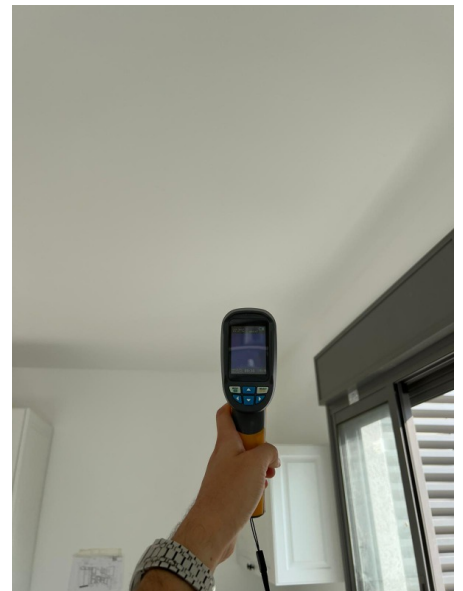
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

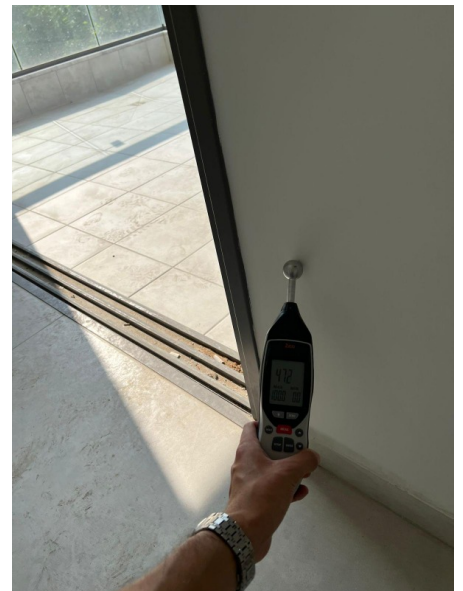
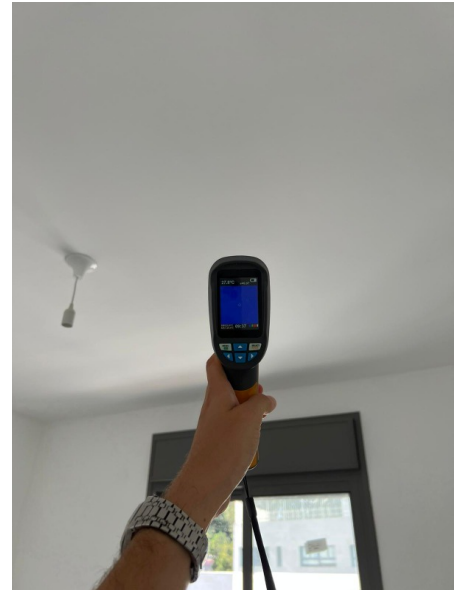
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

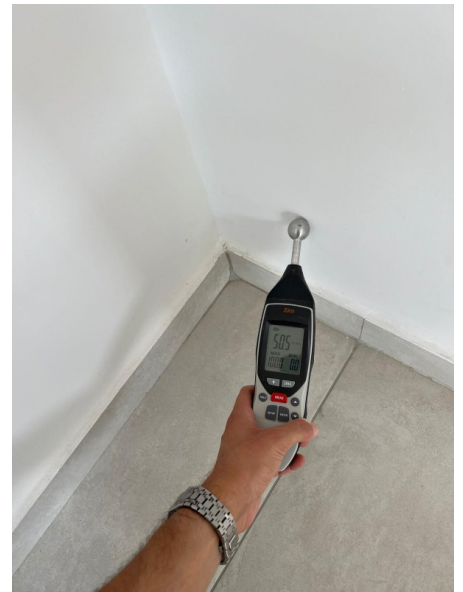
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

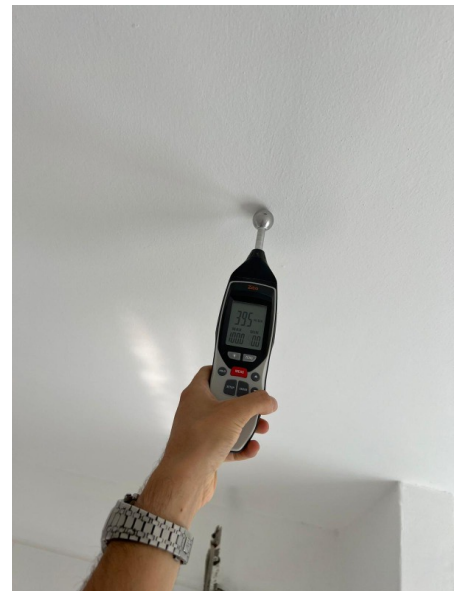
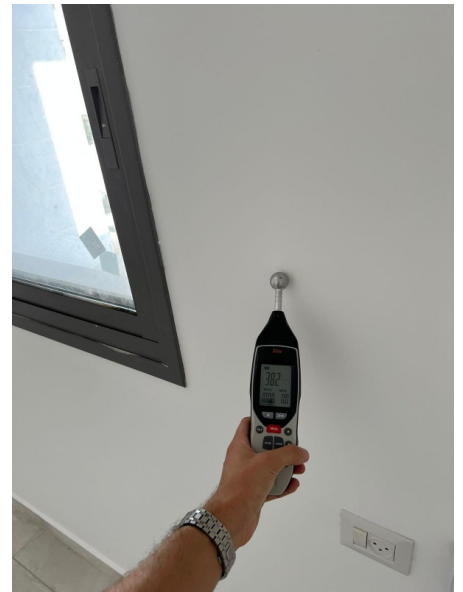
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

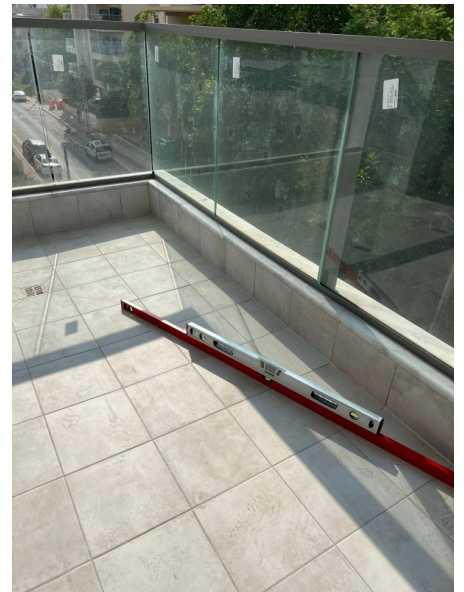
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il>

הערות

- האמור בחוות הדעת הינו בהתאם לממצאים שהתגלו למומחה במועד ביקורו בנכס בלבד.

- ייתכנו במרוצת הזמן שינויים בהיקף הליקויים הקיימים, לרבות החמרה או תקלה ו\או התווספות ליקויים אחרים. בחלוף תקופה ממושכת ממועד עריכת חוות הדעת יש לבצע בדיקה נוספת (לרבות במידה ומדובר בפתיחת הליכים משפטיים).

- כפי שנמסר לי בנכס טרם בוצעו/הושלמו עבודות " שנת בדק " \ " לפני מסירה " ע"י הקבלן המבצע. יש לתת לקבלן ע"פי חוק מכר דירות לבצע את התכנון, השלמות ותיקונים. במידה ולא יבוצע תיקון כעת, תיתכן שתהיה בעתיד עלות שונה-גבוהה יותר וזאת כיוון שיהיה צורך בביצוע מחדש או בתיקון עבודות נוספות ובביצוע תיקונים נרחבים יותר אשר נכון להיום אין צורך לבצע. לכן, כעיקרון, אין צורך כעת בתמחור פרטני של עבודות התיקון.

הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון. גיא אדוני הנדסאי בניין רישיון מס' 189671



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

מפתח

8	עוצרי דלתות
9	שיפועים
11	פגיעות ופגמים
13	גימור לא אחיד
16	מראה לא אחיד
17	מערכות אינסטלציה
18	מיכל הדחה
19	הכנות אחרונות
19	זכוכית במעקה
21	מכסים בחלונות
22	מכסים פתוחים בלוח החשמל
23	סימון בלוח תקשורת
24	גופי תאורה ללא ממוגנים
25	מעקה מסתור כביסה
26	תווית האזהרה
27	תמונות במהלך ביקורי