



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/>

10/11/2024

לכבוד:

חוות דעת מומחה
תיאור מצבו הפיזי של הנכס
הנדון: דוח לדוגמא





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/>

שם המומחים: אלכסיי גנישב וגיא אדוני

שם המעסיק: בדק בית המקורי בע"מ

כתובת: עולש מצוי 8, נתניה 42201

נוכחים בעת הביקור: -

אני הח"מ ביקרתי בתאריך 08/11/2024 עפ"י בקשת ב - דוח לדוגמא.
מטרת הביקור הינה מתן חוות דעת הנדסית בעניין ליקויים בנכס הנדון.

אלה פרטי ניסיוני

בוגר בהצטיינות באקדמיה לבנין, לנינגרד. (משנת 1978)

תואר שני בהנדסה אזרחית (אינג'ינר)

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים כמהנדס, מספר רישוי: 77523

ואלה פרטי השכלתי

מהנדס מומחה בחברה לביקורת מבנים ובדיקת ליקויי בניה "בדק בית המקורי בע"מ".

מהנדס ביצוע בחברות לבניה ופיתוח: "ציון בריגה ובניו בע"מ", "אור חג בע"מ".

מהנדס מפקח בחברת "מ. הרפז מהנדסים בע"מ".

מנהל פרויקט בחברות:

"דחפור הגולן בע"מ", "ליפינסקי מהנדסים בע"מ", "ציון בריגה ובניו בע"מ".

ביצוע וניהול פרויקטים לבנייני מגורים, ציבוריים, משרדים ותעשייה מסוגים שונים.

בעל ניסיון רב בעבודות ביסוס, שלד, גמר, פיתוח, פיקוח, בדיקת והכנת חשבונות, מכרזים, מפרטים, כתיב

כמויות, עלויות בנייה, ביקורת מבנים ובדיקת ליקויי בנייה.

משמש כמהנדס מומחה מטעם בית משפט השלום בירושלים, בראשון לציון ומטעם מפקח על רישום מקרקעין באזורים

השונים בארץ.



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/>

אלה פרטי ניסיוני

- ליקויי בנייה בביקורות בדירות רכוש משותף ומבני ציבור.
- 2017 - 2025 - ביקורת ליקויי בנייה. תפקידי כלל: בדק בית לאיתור ליקויי בנייה במבנים חדשים, ביקורת/ייעוץ בנייה ישנה לפני קנייה, ביקורת בנייה בשלב שלד ועבודות גמר, אבחון /ייעוץ במקרי רטיבות/נזילות/איטום לקוי, בדק בית להערכת נזקים שנגרמו ע"י שכנים, הערכת נזקי שריפה או הצפות מים שנגרמו למבנים, ביקורת מבנים בשטחים משותפים, בדיקת ליקויים במבנים ציבוריים, מבני תעשייה ומשרדים.

ואלה פרטי השכלתי

- הנדסה אזרחית - ניהול הבנייה, המכללה למנהל ראש"צ.
- עוזר בטיחות - המכללה לביטחות, איכות וסביבה, מס' רישיון 797943.
- בוחן איכות מבנים וכתובת חוות דעת פנים אירגונית מטעם איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות.



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

תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970.1
חוק החשמל תשי"ד (1954) ונספחי תקנות משנים אחרות.
תקנים רשמיים/לא רשמיים ומפרטים של מכון התקנים הישראלי.
על פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו), התש"ל-1970, סעיף 1 מוגדר תקן כ: "תקן"-תקן ישראלי,
ובאין תקן כאמור - תקן של כל מוסד חבר בארגון הבינלאומי לתקינה (I.S.O)
הוראות למתקני תברואה (הל"ת) התשמ"א - 1970, ועדכונים משנים מאוחרות יותר.
חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א, 1951, הכולל את תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) התש"ן - 1990
ועדכונים משנים מאוחרות יותר.
בהעדר דרישות או הוראות חוקים, תקנים, מפרטים הרלוונטיים ללקוי מסוים, הסתמכתי על ניסיוני המקצועי הרחב בענף.



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

חלק מהפגמים המפורטים להלן הופיעו עקב אי תחזוקה של הנכס הנדרשת בתקן. נדרשות בדיקות תקופתיות של חלקי הנכס על ידי אנשי מקצוע ומהנדסים בתדירות מפורטת בת"י 1525 בשני חלקיו. תוצאות של בדיקות תקופתיות אלו לא הוצגו בפניי. כפי שצוין לעיל, חוות דעת זו בנויה על סמך ממצאים שניתן לקבוע בשטח במהלך ביקורי בלבד ובכל זאת אחרי ביקורי נדרשת בעתיד תחזוקה ובדיקות תקופתיות של חלקי הנכס כפי שצוין לעיל לדוגמה על פי טבלאות בת"י 1525.1 - ת"י 1525.2:

1. לאלמנטים נושאים "שלד" של הנכס על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כל חמש שנים על ידי מהנדס.
2. למעטפת החיצונית של המבנה על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כל שלוש - חמש שנים על ידי המהנדס.
3. לקירות ומחיצות פנימיים של המבנה על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות שנה.
4. לחלונות, דלתות, ארונות על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות פעמיים בשנה.
5. לחדרי בטחון על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה בין חצי שנה לחמש שנים לרכיבים שונים.
6. לסביבה הפתוחה (לחצר) על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כול חמש שנים על ידי מהנדס.
7. לאלמנטים מתכתיים, עשויים פלדה, ברזל על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כול שנה.
8. למערכות בטיחות אש על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה בין חצי שנה לחמש שנים לרכיבים שונים.
9. למערכות מזג אוויר על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה בין חצי שנה לשנה לרכיבים שונים.
10. למערכות חשמל ותקשורת על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה בין חודש לחמש שנים לרכיבים שונים.
11. למערכות תברואה על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה בין חודש ועד 10 שנים לאלמנטים שונים.
12. לגגות בסיכוך קל על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כול 5 שנים על ידי מהנדס.
13. לריצוף ולחיפוי על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כול שנה על ידי מהנדס.
14. לאטימה חיצונית של המבנה: לדוגמה גגות שטוחים ומרפסות, קירות ומעקים חיצוניים, קירות חיצוניים אשר גובלים עם קרקע ולחלקי מבנה תת קרקעיים, למשקים ותפרים מבניים, סביב צנרת עוברת דרך מעטפת החיצונית של מבנה, על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כל חמש שנים על ידי מהנדס.
15. לתקרות קלות על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כל חמש שנים על ידי מהנדס.



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/>

16. 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.

17. 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'.

18. 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. ליקויים אלו עלולים להופיע במהלך המגורים או בשימוש הממושך של מערכות שונות בנכס וניתן להשלים עבורם חוות דעת נוספת או נספח לדוח הקיים.

19. לצורך האינדיקציה בלבד, חוות דעת זו ערוכה ע"פי דרישות התקן התקפות בתאריך כתיבת המסמך.

20. מצ"ב תצלומים שבוצעו ע"י במהלך סיורי בנכס הנ"ל ומהווים חלק בלתי ניפרד מחוות דעתי זו.

21. לא ניתן לבדוק כיום את הזיון של האלמנטים במבנה ולכן אין אפשרות להשוות אותם לתוכניות הקונסטרוקציה.

22. חוות דעתי זו אינה עוסקת בבילוי סביר ודינאמי שנוצר בנכס לדוגמא: בילוי נגרות, חלונות, דלתות סדקים שאינם חריגים וכדומה.

23. חוות דעת זו אינה עוסקת במערכות ברמת מהנדסי חשמל, אינסטלציה, מיזוג ומהנדסי מכונות, אלא ברמת הנדסאי בניין בלבד.

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

25. חוות דעת זו אינה מתייחסת לליקויים בעבודות שטרם הושלמו.



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/>

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

27. מתייחסת לבדיקות ליקויים אחרים הן בנכס הנדון ואינה מתייחסת בעבודות של רכוש משותף של המבנה ו\או של השכונה.

28. 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.

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

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

31. 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. לחשגת 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 בניחול התחזוקה של הרכיבים, הגימור והסביבה הקרובה של בניינים. אין נידונות בו חוראות תחזוקה הנדרשות במקרים חריגים⁽¹⁾ 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 שישמרו תקינותם, שלמותם, חזותם ומצבם התברואי התקין, ובאופן שלא יהיו סכנת 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 (ניחות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באסבסט, טלק וצורן דו-חמצני גביש), 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

הנכס הנבדק הינו בית פרטי.

ע"פ מידע הנמסר לי בעלי הנכס הנוכחיים מתגוררים בנכס כ- 11 שנים.

חוות הדעת נערכה טרם רכישת הנכס כנכס יד שנייה.

במועד ביקורי הנכס היה מחובר למערכות מים, חשמל ותקשורת סדירות.

קירות החוץ של הנכס מחופים בטיח.

בעת ביקורי הנכס היה מרוהט במלואו, דבר המקשה על זיהוי הליקויים.

הנכס הינו מאוכלס כיום.

יצוין כי הנכס נבדק בעונת הסתיו.



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. פרגולה

יש צורך בקבלת אישור יציבות מקונסטרוקטור בלבד.

מיקום: כללי בנכס



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. שיפולים

- מרווח בין תחתית קירות לבין הפנלים אינו אחיד.
הדבר מהווה פגם באסתטיות הבולט לעין.

מיקום: כניסה לנכס/חנייה



תיקון: יש לפרק את הפנלים ולהרכיב שנית עם מרווח אחיד, מקובל ואסטטי בינם לבין תחתית הקירות כולל עבודות תיקוני עיבוד, טיח וצבע.

הערכת עלות: 550 ₪

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/>

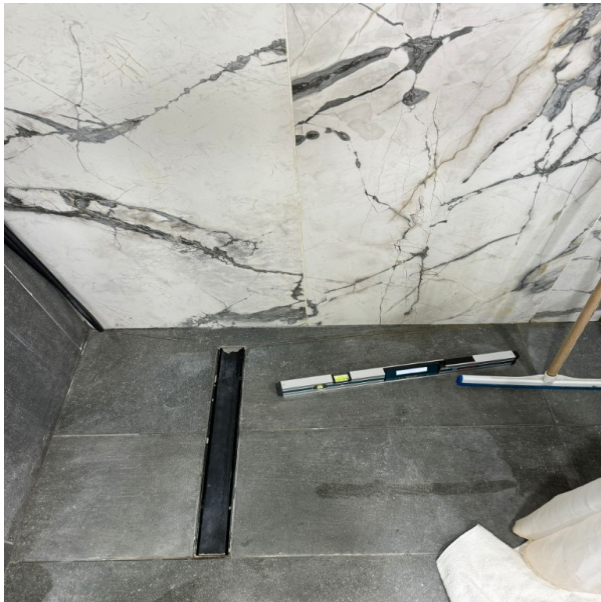
2.2. שיפוע לקוי בחדר רחצה

שיפוע לקוי במקלחון בחדר הרחצה.

פחות מ 1% המינימאליים הנדרשים.

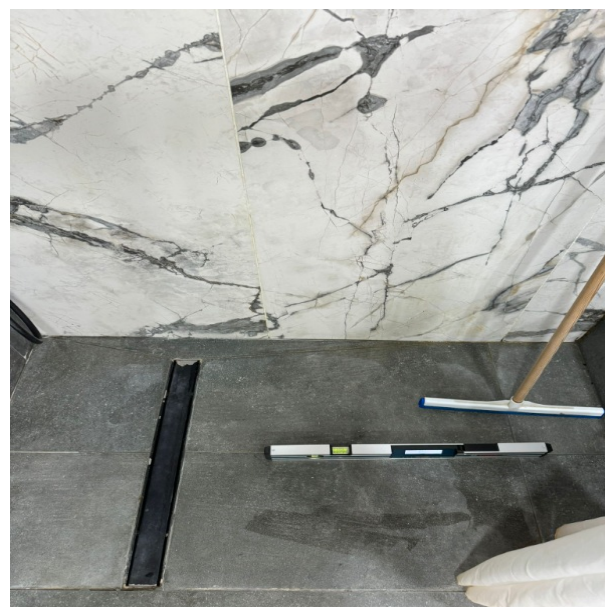
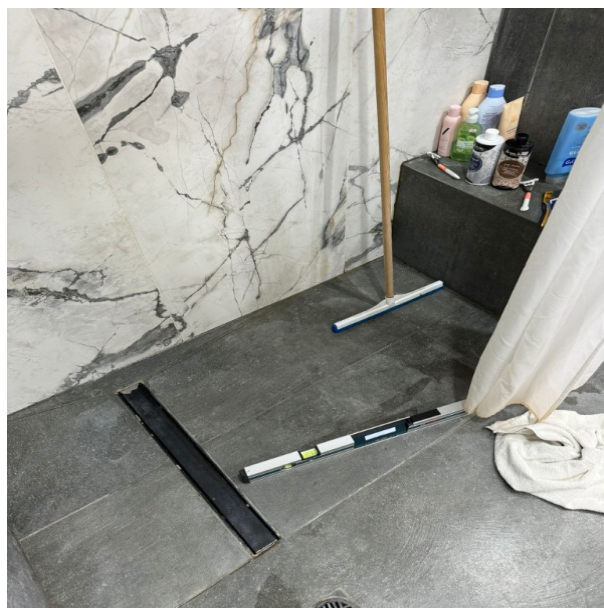
בניגוד לת"י 1205.3.

מיקום: חדר רחצה כללי



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/>



תיקון: במצב הקיים זרימת מים לפתח הניקוז תהיה לקויה. יש לפרק אריח קרמיקה ברצפת קרקעית הטוש / להנמך מפלס מכסה של מחסום רצפה / ולהרכיב שנית בשיפוע הנדרש.

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/>

הערכת עלות: 2500 ₪

1. 2. 3. תא מקלחת ללא אגנית

רצפת תא מקלחת ללא אגנית תגוקו כמפורט להלן:

- באמצעות מחסום רצפה ונקז;
- באמצעות מאסף המצויד במחבר ונקז שיחוברו למחסום רצפה אשר ימוקם מחוץ לתא המקלחת;
- שיפוע רצפת חתא לכיוון הנקז יהיה בין 1% ל-4%.

2.3. פגיעות ופגמים

פגיעות ופגמים באריחים (שברים, סדקים, שריטות וכדומה).

מיקום: משטח מרוצף בחצר



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/>



תיקון: נדרש לפרק ולהחליף האריחים הפגומים.

הערכת עלות: 3000 ₪

זאת בניגוד לת"י 1555 חלק 3 סעיף 5.1.4.4.



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
ת"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 "בדק עם הוצאתו מהאריזה ואם "ימצא עקום, פניו פגומים או סדוקים, מקצועותיו שבורים וכו' - הוא יסולק המאתר.

וגם ע"פ ת"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.

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/>

2.4. גימור לא אחיד

ישנם מקומות בהם בוצעה מלט ("רובה") במישקים בריצוף בצורה לקויה. הליקוי מהווה פגיעה אסתטית בולטת לעין ונוגד לת"י 1555 חלק 3 סעיף 5.1.5.1. - נמצאו אריחים השבורים בקצותיהם בחצר.

מיקום: משטח מרוצף בחצר, חדרי רחצה, כללי בנכס



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/>



תיקון: נדרש לחרוץ רובה קיימת, לנקות מישקים ולמלא מחדש בצורה מקצועית ואחידה.
הערכת עלות: 8000 ₪



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 כגון 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.

5.1.5.1. בדיקת מילוי המישקים

מוודאים שמילוי המישקים אחיד וללא חורים ומתאים לגוון שהוזמן.

4.3.4. בבחירת חומרי מילוי למישקים רגילים (ראו סעיף 2.1.9.1) יציין המתכנן דרישות נוספות לפי מקום התקנת מערכת הרצפה, כגון: עמידות בחום למערכת רצפה המותקנת מעל מערכת חימום תת-רצפתית; עמידות בחומצות; עמידות במים; עמידות בעובש - לאזורים רטובים כגון מקלחות.

4.6.4. המישקים ימולאו במלואם. מילוי המישקים במערכת שהותקנה באמצעות שכבת דבק ייעשה לאחר שחלפו 72 שעות לפחות מסיום עבודת הריצוף; במערכת שהותקנה באמצעות שכבת מלט-צמנט - לאחר שחלפו 10 ימים לפחות.

2.1.9.1. חומרי מילוי למישקים רגילים⁽⁸⁾

למילוי מישקים רגילים ישמשו חומרי מילוי העומדים בדרישות התקן הישראלי ת"י 1661 חלק 1, לפי הייעוד ותנאי השירות. גון חומר המילוי יתאים לדרישות המתכנן.

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. סדקים

קיימים סדקים בטיח במקומות פזורים

בעיקר במקומות הבאים:

א. קירות חיצוניים

ב. חומה

ג. סלון

ד. חצר

ה. גג

מיקום: כללי בנכס



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/>



תיקון: תיקוני סדקים שנוצרו בנכס עקב סיבות שונות יש לבצע בחומרי אטימה המיועדים



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/>

לסדקים ע"פ ת"י 1536 (חומרים מישקים וסדקים במבנים). תיקון סדקים נדרש על פי ת"י 1525.
ניתן להסתפק בשלב זה בתיקון מקומי ע"י סיתות לאורך ומילוי בטיט אקרילי מחוזק ברשת פיברגלס.
נוצרו סדקים המעידים על כך שבאזור בוצעה אשפחה לקויה לטיח או שכבה עבה מדי של טיח ללא חיזוקים ברשת.
הערכת עלות: 6000 ₪

הליקויים הנ"ל בניגוד ל:

תקן ישראלי ת"י 1920 חלק 2 - טיח.

1.3. מראה מערכת הטיח

המראה של מערכת הטיח, גימור הטיח וגונו יתאימו למוזמן. במערכת טיח המיועדת לגימור בשכבת צבע בלבד, לא יראו סדקים שעוביים גדול מ-0.3 מ"מ.

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. יציאת מרזב

מיקום: כניסה לנכס



תיקון: מומלץ להאריך יציאת מרזב.

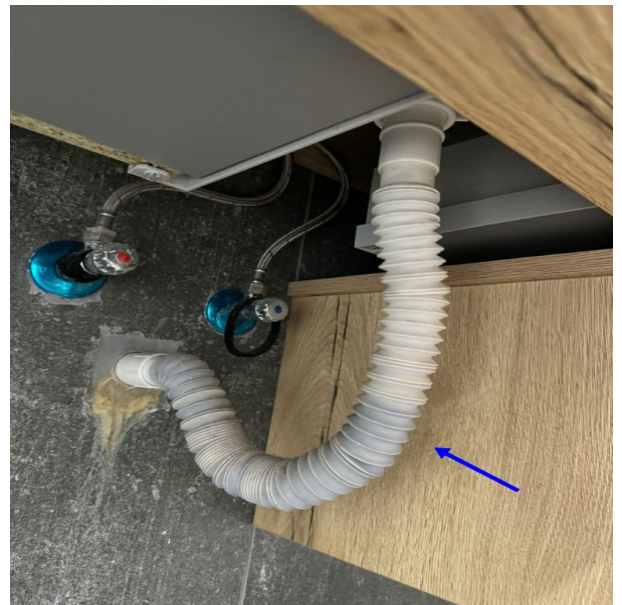
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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

4.2. צינור שרשורי

בוצע צינור שרשורי

מיקום: חדר רחצה הורים



תיקון: נדרש לבצע מערכת ניקוז תקינה מצנרת קשיחה.

הערכת עלות: 600 ש"ח

לפי הל"ת טבלה 7.7.1

4.3. מערכות אינסטלציה

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.

מיקום: כללי בנכס



תיקון: בקופסאות ביקורת של מערכת דלוחין ברצפת חדרי רחצה וחדר שירותים יש לשפר עיבוד בינם לבין אריחי קרמיקה שברצפה למניעת חדירת מים בתפר בינם אל מתחת לריצוף, בנוסף לנקות קופסאות ביקורת של מערכת דלוחין ברצפת משאריות לכלוך.

הערכת עלות: 2500 ₪



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. תריס מחדיר אור

תריס חלון מחדיר אור בחלקו העליון/התחתון.

מיקום: סלון/מטבח



תיקון: יש לבצע כוון/תיקון/החלפות על ידי איש מקצוע.

הערכת עלות: 400 ₪

הליקוי אסור גם עפ"י תקן ישראלי ת"י 4068 חלק 1 סעיף 4.1, ציטוט:

4.1. תפקוד המוצר המתוקן

תפעול המוצר המתוקן יהיה תקין.

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/>

5.2. תריס תקול

תריס חשמלי תקול

מיקום: פטיו



תיקון: יש לבצע כוון/תיקון/החלפות על ידי איש מקצוע.

הערכת עלות: 600 ש"ח

הליקוי אסור גם עפ"י תקן ישראלי ת"י 4068 חלק 1 סעיף 4.1, ציטוט:

4.1. תפקוד המוצר המתוקן

תפעול המוצר המתוקן יהיה תקין.

3. 1. 2. 1. סגירת הרפפות ופתיחתן

בודקים בבדיקה זו תריסים מכל חמינים.

מפעילים כוח על אבזר החפעלה של כל מנגנון הפעלה בנפרד. מודדים את הכוח הנדרש לתחילת

תנועה איטית של הרפפות.

הכוח הנדרש להפעלת המנגנון לא יהיה גדול מ-70 נ"י.

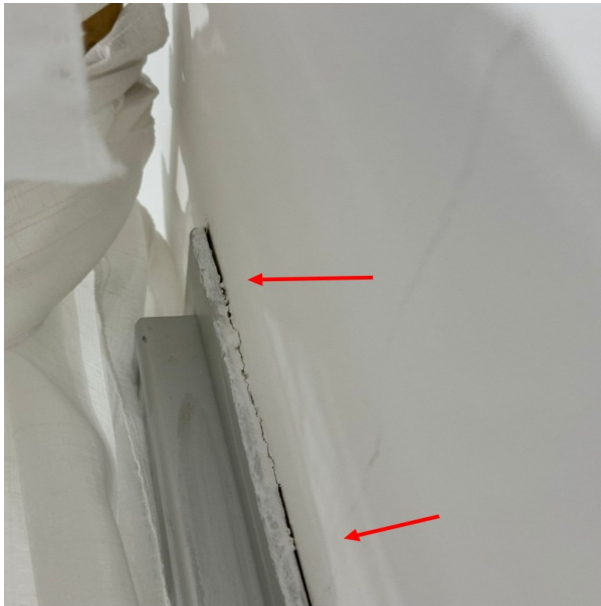
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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

5.3. סגירה לקויה על ידי שרפים אקריליים

בוצעה סגירה לקויה מסביב לחלונות על ידי שרפים אקריליים

מיקום: חדר שינה



תיקון: נדרש לאטום היטב בחומר איטום על בסיס סיליקון או שרפים אקריליים סביב מסגרות החלונות.

הערכת עלות: 250 ש"ח

בניגוד למפרט הכללי סעיפים -12.08.04 וסעיף מס' 12.08.05



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/>

1. 4. 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 והדינמיים 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, חשמוש שנגרם על ידי מלט או סיד, גימור⁽⁴⁾, כתימה.

שרידי חומר מגן יוסרו מן המוצרים באמצעים מתאימים.

12.08.04

המרווחים בין קצות האגפים למגרעות המלבנים יהיו קטנים ככל האפשר, שווים לכל אורכם ויבטיחו פתיחה וסגירה קלה ונוחה. כל המוצרים במעטפת המבנה, יאטמו בפני חדירת מים ורוח בהתאם לתכניות ההתקנה שאושרו. יבוצע וייבדק ניקוז מים מפאה תחתונה של המוצרים אל מחוץ למבנה.

אטימות
והתאמה

203. חיבור הפרופילים ואיטומם

כל מלבן או אגף יהיו מורכבים לפי כללי המקצוע הטובים.

הפרופילים יהיו חתוכים בקווים ישרים. פינות המלבן והאגפים יהיו סגורות והמישק ביניהן יהיה חלק.

1. 5. תכנון ההתקנה

תכנון ההתקנה יבטיח, כי המוצרים והמלבנים הסמויים יותקנו באופן יציב בפתחים, וכי איטום המישיקים⁽¹⁾ (ראו סעיף 5.2) ימנע חדירת מים ואוויר דרכם.

התקנת המוצרים תיעשה לפי תוכניות ולרבות רשימות של מוצרי אלומיניום) שחיו מתכנן שנקבע על ידי המזמין (הגדרה 1.3.8).

התוכניות יכללו את מידות המוצרים, מיקומם ואופן התחברותם למלבנים הסמויים או לפתחים, פרטי ההתקנה של המוצרים ושל המלבנים הסמויים (אם ישנם), ציון העוגנים, פרטי האיטום, ציון חומרי האיטום, כינוי המוצרים על פי התקנים הישראליים החלים עליהם וציון המקום שבו הם מיועדים להיות מותקנים, הכל בהתאם לתקן זה.

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 גוף תאורה רופף

נקודות גופי תאורה מותקנות באופן רופף ואינן מקובעות כיאות לתקרה.

מיקום: כללי בנכס



תיקון: יש לחזק נקודות התאורה כיאות, מפגע בטיחותי.

הערכת עלות: 800 ₪

זאת בניגוד לתקנות החשמל (מעגלים סופיים הניזונים במתח עד 1000 וולט) - סעיף 5 (א) - לפיו: "ציוד חשמלי של מעגל סופי יותקן באופן שקביעתו לא תתרופף תוך שימוש תקין בו..."

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/>

6.2. חשמל חשוף

מיקום: כללי בנכס



תיקון: נדרש לפרק.

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. שקעים חשמליים

השקעים החשמליים במטבח/חדר רחצה חשופים לחדירת מים

מיקום: חצר, חדר רחצה כללי



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/>



תיקון: נדרש להחליף לנקודות מוגנות מים.

הערכת עלות: 2400 ₪

זאת בניגוד לתקנות החשמל פרק ד' סעיף מס' 4.

6.4. סימון לוח חשמל

מכסים פתוחים בלוח החשמל.

לא בוצע סימון הנתיכים בלוח החשמל.

עקב בלאי או שימוש לא תקין, יתכנו תקלות במערכת החשמל/מיזוג האוויר שאינן ניתנות לאיתור בעת ביקורי. ליקויים אלו עלולים להופיע במהלך המגורים או בשימוש ממושך של מערכות שונות בנכס. יש לשקול אפשרות זאת לפני רכישת הנכס. 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).

מיקום: 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/>



תיקון: יש לבצע סימון הנתיכים.

יש להשלים התקנת מכסים בלוח החשמל.

הערכת עלות: 1000 ₪

זאת בניגוד לתקנות החשמל (התקנת לוחות במתח עד 1000 וולט) סעיף 14 הקובע כי:

"(א) מבטחים, מפסקים וציוד המשמש למדידה, בקרה והתרעה יסומנו בהתאם לייעודם.

(ב) בלוח בעל מבטח ראשי של 100 אמפר או יותר והמצויד בסרגל הדקים, יסומנו גם ההדקים והמוליכים המחוברים אליהם.

(ג) כבלים ומובילים המגיעים ללוח, למעט במיתקן ביתי, יסומנו בהתאם לייעודם.

(ד) כל הסימונים יהיו ברורים ובני-קיימא."



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/>

**התקנת
מובילים**

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.

בדיקת המוביל

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

ט

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

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

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/>

6.5. גופי תאורה ללא ממוגנים

לא בוצעו גופי תאורה ממוגני מים במקומות הדרושים.

מיקום: חצר



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.

הערכת עלות: 500 ₪

7. גג

7.1. שיפועי גג

שיפועי הגג לקויים ומים עומדים.

פריסת יריעות איטום הגג בוצעה שלא בניצב לכיוון זרימת המים כנדרש בתקן הישראלי 1752 חלק 2 שנת (5.2 סעיף, 2000) יש לבדוק לאחר הפריסת האיטום:

- הנחת היריעות בניצב לקווי הגובה באותו כיוון של היריעה התחתונה הסמוכה.

- לבדוק רוחב החפיות ומיקומם, יש לבדוק את מרחק בין חפיות בשני שכבות סמוכות הנחיות קובץ הכללים 1752 חלק 2.

- יש לוודא שארבעת קצוות היריעות לא יפגשו באותן נקודות.

- יש לבדוק את עובי האיטום צ"ל מעל 3 מ"מ.

תקן: נדרש לפרק היריעות, לבצע יציקה בשיפועים נכונים ולבצע איטום מחדש תוך הקפדה על חפיפה והדבקה/הלחמה תקינים.

זאת בניגוד לת"י 1752 חלק 1 סעיף 2.1.3.1 האומר שנדרש לבצע שיפוע מינימלי של:

1.5% - כשמערכת האיטום חשופה.

1% - כשמערכת האיטום לא חשופה.

מיקום: גג - כיוון צפון ודרום (מפלס עליון)



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/>



תיקון: נדרש לפרק היריעות, לבצע יציקה בשיפועים נכונים ולבצע איטום מחדש תוך הקפדה על חפיפה והדבקה/הלחמה תקינים.
מים יכולים לעמוד עד 10% מכלל המים בגג.

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

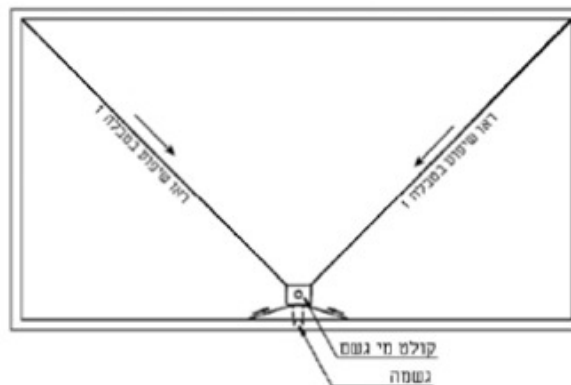
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

הערכת עלות: 5000 ₪

טבלה 1 - שיעורי שיפועים נדרשים של התשתית לאיטום בגגות

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

- אם לא מתאפשר ניקוז בשכבה שמעל לשכבת האיטום, ניתן לוותר על השיפועים בגגות של מבנים תת-קרקעיים, בתנאי שמערכת האיטום מתוכננת לעמוד מתחת לעומד מים לאורך זמן.
- במרפסות זיזיות (קונסוליות) ששטחן קטן מ-12 מ"ר ניתן לוותר על שיפוע לתשתית האיטום⁽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/>

7.2. בדיקת הצפה

יש לבצע בדיקת הצפה למערכת האיטום של הגג כנדרש בתקן ישראלי ת"י 1752 (2) 2000 סעיף 5.3.1.4. לפי תוצאות הבדיקות יש לבצע תיקונים.

מיקום: גג





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. 1. 4 בדיקה בהצפה

בודקים את אטימות הגג לחדירת מים על ידי הצפתו בשיטה הנקובה בתקן הישראלי ת"י 1476 חלק 1 או חלק 3, לפי העניין.
הגג יעמוד בדרישות הנקובות בתקנים אלה, לפי העניין.

2. 3. 2 תהליך הבדיקה

- מציפים את חגג או את שטח החצפה במים ברום של כ-50 מ"מ מעל לנקודת הגבוהה ביותר של שטח החצפה. בכל מקרה, רום המים בנקודה הנמוכה ביותר של שטח החצפה לא יהיה קטן מ-100 מ"מ⁽¹⁾. רום המים במרפסות לא יהיה גבוה מגובה היציאה למרפסת.
- בזמן הבדיקה יהיה רום המים קבוע. אם יש צורך מוסיפים מים.
- מקיימים בקרה של מעבר המים במשך חצפת חגג ובגמר החצפה.
- בזמן הבקרה בודקים את משטחי התקרה מתחת לגג, את החיבורים בחיךף צינורות האוורור ונקודות נוספות בתוך הבניין. כמו כן בודקים בנקודות המוצא של המרזב סימנים ליציאת מים.
- ממשיכים ומבקרים את מעבר המים לאחר (4±24) שעות, לאחר (4±48) שעות ולאחר (4±72) שעות מגמר החצפה.
- הבדיקה תימשך עד (4±72) שעות מגמר החצפה, או עד לגילוי סימנים לחדירת מים לבניין, המוקדם מביניהם.
- אם מתגלים סימנים לחדירת מים לבניין במשך בדיקת חגג, מפסיקים את הבדיקה ומנקזים את המים מחגג.
- בגמר הבדיקה פותחים את כל המרזבים ומנקזים את חגג.
- אם נשארות שלוליות מים על חגג, מודדים את רומן ואת שטחן.
- לא ייראו כל סימנים של חדירת מים לבניין (כתם רטיבות נחשב סימן לחדירת מים).
- כל עוד המרזבים סתומים בפקס, לא יצאו מים דרך נקודת המוצא של המרזבים.
- לא יישארו על חגג שלוליות מים שרומן גדול מ-10 מ"מ. חשטת תכולל של שלוליות לא יהיה גדול מ-10% משטח חגג חבדק.

איטום בחמרים

אספלטניים

[תיקון התשנ"ט]

(נס' 2)

5.33 (א) גגו של בנין, קירות ורצפות של המרתפים והמקלטים התת־קרקעיים ורצפות

חדרי השירות, למעט אלה שבקומה התחתונה, יאוטמו בחמרים אספלטניים.

(ב) טיב החמרים המתאימים ושיטת האיטום ייקבעו בידי עורך הבקשה או האחראי

לביקורת, לפי הענין, בהתאם לכללי המקצוע המקובלים.

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

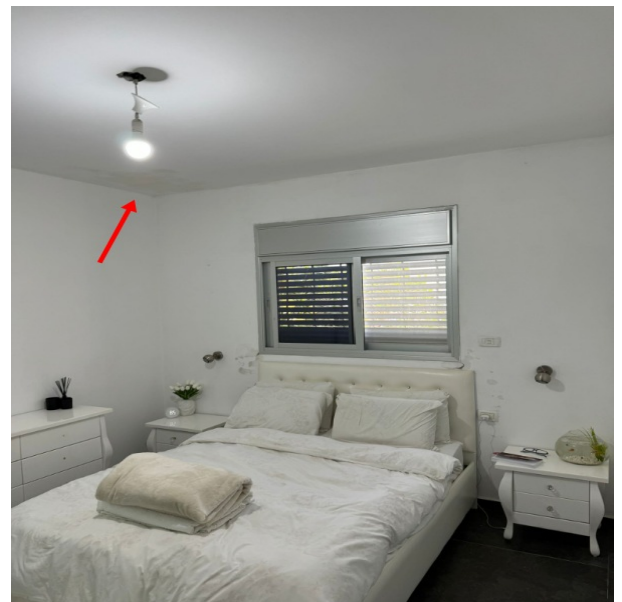
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

8. עבודות איטום וליקויי רטיבות

8.1. סימני עובש

סימני פטריות ועובש על הקירות והתקרה.

מיקום: חדרי שינה





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/>



תיקון: נדרש לשייף, למרוח שכבת פונגצ'אק או שייע ולחדש צביעה.
יש להקפיד על אוורור החלל בזמן השימוש למניעת היווצרות עובש.

יש להיות במעקב.

הערכת עלות: 3000 ₪

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/>

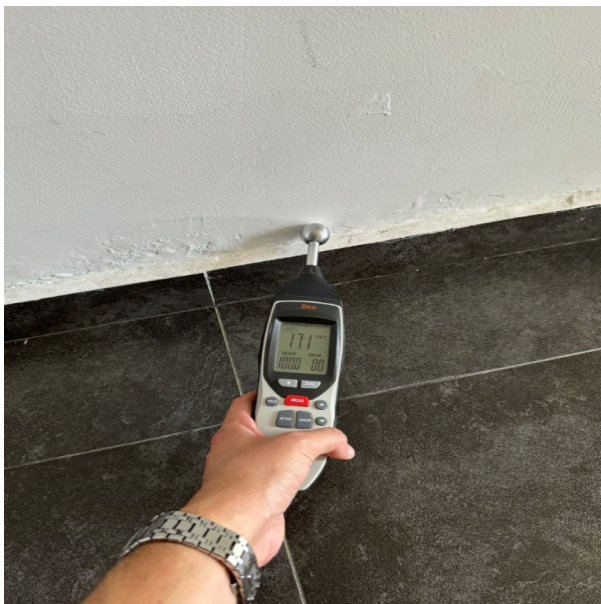
8.2. כתמי רטיבות

כתמי רטיבות ישנים מעל פני פנלים צמוד לחדר השירותים ובחנייה
- רמת הלחות הנמדדת במכשיר מד לחות הינה נמוכה בסקלה של מכשיר מד לחות.
מיקום: צמוד לחדר השירותים, חנייה



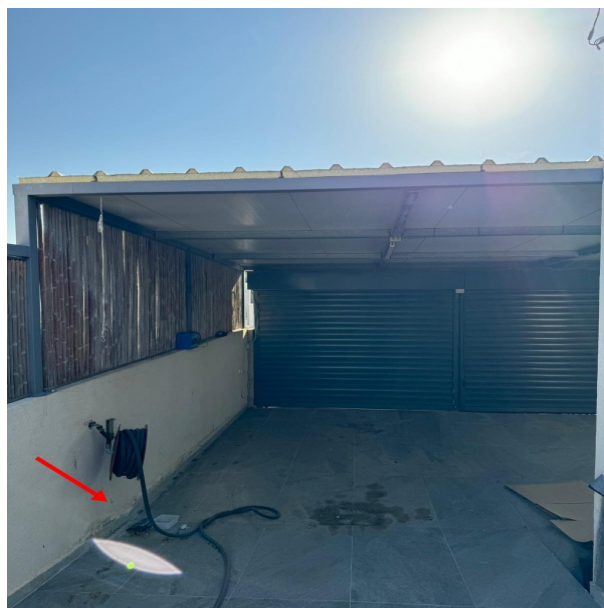
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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/>



תיקון: יש להיות במעקב.

יש לתקן את הקירות שנפגעו מרטיבות בנכס הנדון, ולצבוע אזור התיקונים בצורה המונעת טלאים.

הערכת עלות: 4000 ₪

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/>

8.3. כתמי רטיבות מעל פני הפנלים

כתמי רטיבות מעל פני הפנלים

- רמת הלחות הנמדדת במכשיר מד לחות הינה נמוכה בסקלה של מכשיר מד לחות.

קיימות מספר סיבות אפשריות לרטיבות \ לחות גבוהה :

א. תקלה בצנרת מערכת מים.

ב. תקלה בצנרת מערכת דלוחין \ שפכים.

ג. הצפת רצפת חדר בכמות מים גדולה מסיבה כל שהיא ו\או עקב הנחת אריחי רצפה על גבי מצע תשתית רטוב.

ד. אי ביצוע חגורת בטון מפרידה עם שכבת האיטום באזור מעברים בין אזורים יבשים לבין אזורים רטובים כנדרש עפ"י ת"י

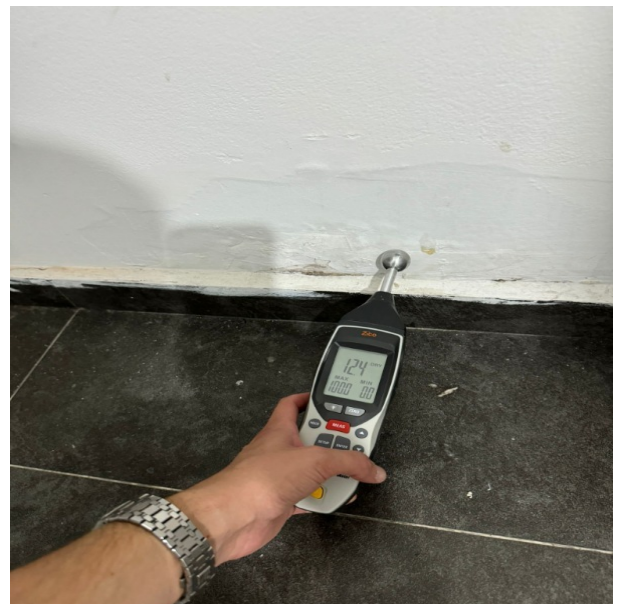
1555 חלק 3 (2012) סעיף 5.1.4.7.

מיקום: מסדרון, חדר הורים, חדר שינה כיוון צפון מזרח



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/>



תיקון: יש לבצע בדיקת רמת לחות של מצע אשר מתחת לאריחי רצפה מומלץ לבצע בדיקה ע"י מעבדה מאושרת לרמת לחות של מצע תשתית. במידה ורמת לחות של מצע:



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/>

- נמוכה: יש לחכות עד לייבוש מלא.

- בינונית: ניתן לנסות לבצע ייבוש מלאכותי (200 ש"ח/מ"ר).

- גבוהה: יהיה צורך בפירוק והחלפה של ריצוף כולל החלפת מצע תשתית רטוב (500 ש"ח/מ"ר).

רמת תכולת רטיבות המותרת מפורטת לדוגמה בתקן ישראלי ת"י 1555 חלק 3 (2012), סעיף 4.2.1.2. חשוב: דגימות של המצע לבדיקה יש לקחת באזורים הרטובים מהשכבות התחתונות של המצע בצמוד לרצפת הבטון.

העלות לבדיקת מעבדה מאושרת הינה: 2500-3000 ש"ח.

בהתאם לתוצאות הבדיקה יתומחר עלות החלפת הריצופים בהתאם לצורך.

- יש לבצע בדיקה ע"י חשמלאי מוסמך לתקינות מערכת חשמל ולבצע תיקונים במידת הצורך.

הערכת עלות: 4000 ₪

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/>

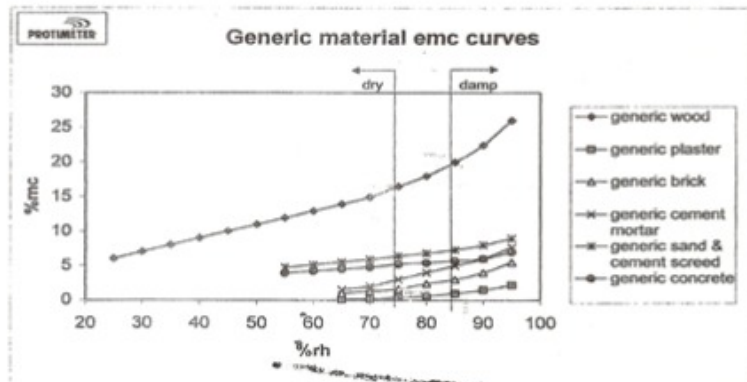
טבלת נתונים לפענוח בדיקת רמת לחות ע"י מכשיר מד לחות מסוג "פרוטימטר"

Protimeter plc, copyright May 2001

Environment or material condition	%rh	Equilibrium moisture content - %mc guidance values						Protimeter WME
		generic wood	generic plaster	generic brick	generic cement mortar	generic sand & cement screed	generic concrete	
safe air dry	25	6						6
	30	7						7
	35	8						8
	40	9						9
	45	10						10
	50	11						11
	55	12				4.7	3.9	12
	60	13				5.1	4.2	13
	65	14	0.1	1.0	1.5	5.5	4.5	14
	70	15	0.2	1.3	2.0	5.9	4.8	15
at risk	75	17	0.4	1.6	3.0	6.4	5.2	17
	80	18	0.6	2.4	4.0	6.8	5.4	18
	85	20	1.0	3.0	5.0	7.3	5.7	20
damp	90	23	1.5	4.0	6.0	8.0	6.0	23
	95	26	2.2	5.5	7.7	9.0	7.0	26
	100							27
								28

PROTIMETER

Protimeter WME - wood moisture equivalent. This is the theoretical %mc value that would be attained by a piece of wood in contact with and in moisture equilibrium with the material under test. Protimeter WME measurements can be used directly to establish if non-conductive materials are in a dry, at risk or damp condition as the critical %mc thresholds for wood are known.



emc - equilibrium moisture content
%mc - % moisture content
%rh - % relative humidity

The given emc values are for guidance only. Precise emc curves are material specific; if required, they should be generated under laboratory conditions by the interested party.



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/>

רמת תכולת רטיבות המותרת מפורטת לדוגמה בתקן ישראלי ת"י 1555 חלק 3 (2012), סעיף 2.1.4, ציטוט:

2.1.4. אגרגאטים

האגרגאטים למלט ולחול לתשתית יעמדו בדרישות התקן הישראלי ת"י 3 עבור אגרגאטים לבטון. החול לחומרי ההדבקה ולתשתית יהיה חול צורני נקי ויבש. גודל אגרגאט "סומסום" וגודל הרכיבים המופקים בתהליכי מחזור יהיה 9.5 מ"מ מקסימום. בעת התקנת מערכת הרצפה תכולת הרטיבות של חול לתשתית (אחוזים במשקל לפני השימוש) לא תהיה גדולה מ-6%, בבדיקה במעבדה בייבוש בטמפרטורה גדולה מ-105°C. בעת התקנת מערכת הרצפה תכולת הרטיבות של האגרגאטים המכונים "סומסום" לתשתית (אחוזים במשקל לפני השימוש) לא תהיה גדולה מ-3%, בבדיקה במעבדה בייבוש בטמפרטורה גדולה מ-105°C.

ובתקן ישראלי ת"י 1555 חלק 3 (2012), סעיף 4.2.1.2, ציטוט:

4.2.1.2. התשתית

המשפט (לפני הערות 1-3) המתחיל במילים 'תכולת הרטיבות' והמסתיים במילים 'גדולה מ-6%' יושמט, ובמקומו ייכתב: תכולת הרטיבות של התשתית אחרי סיום הנחת האריחים לא תהיה גדולה מ-6% כשהתשתית עשויה חול, ולא תהיה גדולה מ-3% כשהתשתית עשויה אגרגאטים המכונים "סומסום".

-לקבלת נתונים מדויקים של רמת הלחות של מצע חול ניתן לבצע בדיקה ע"י מעבדה מאושרת -כמו כן לפי הערה בסעיף הנ"ל ניתן לקבל נתונים שקילים גם בהתאם להגדרה שהייתה בתקן הישראלי 1629 (1998) בדף 8 סעיף 2.2.2 בהערה (10), ציטוט:

(10) תכולת הרטיבות של חול שפיך קטנה מ-6%.

הערות:

1. לעריכת הבדיקה לתכולת הרטיבות באתר אפשר להשתמש בשיטות אחרות, בתנאי שאפשר לקבל תוצאות שקילות בבדיקה במעבדה.
2. חדרושה לגבי תכולת הרטיבות של התשתית, לאחר סיום הנחת האריחים, מצוינת בסעיף 4.2.1.2.
3. יש לחבאי בחשבון שרכיבים המופקים בתהליכי מחזור עלולים לפגוע ביריעות בידוד ואיטום ובמערכות צנרת, כאשר הם באים במגע ישיר אתן.

הערות: העלות הינה לעבודות טיח וצבע בלבד.

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/>

8.4. הבית גובל עם הקרקע

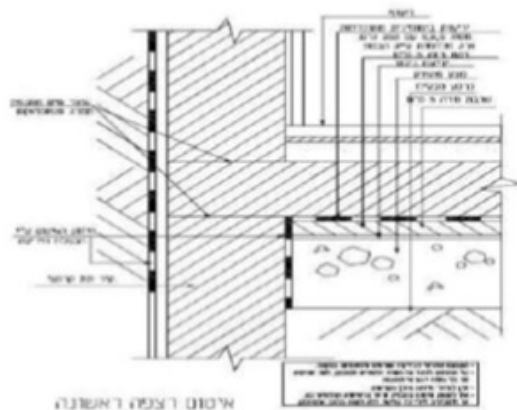
הבית גובל עם הקרקע. לא ניתן לבדוק כיום את טיב האטימה התת רצפתית של המבנה ושל הקירות החיצוניים אשר גובלים עם הקרקע (בדיקה כזו חורגת ממסגרת ביקורי). יש צורך במקרים אלו להקפיד על אטימה תת קרקעית והקירות הגובלים עם הקרקע כפי הנדרש על פי ת"י 1555 חלק 3 סעיף 4.1.1.2. וכן על פי מפרט מס' 422 של מכון התקנים (בתי קבע נמוכים למגורים).

וכן על פי תקנה 5.30 בתקנות התכנון והבנייה.

כל אימת שגובה היחסי של הנכס, שיפוע הקרקע שלו או כל גורם אחר בסביבה עלולים לגרום לחדירת מים ורטיבות לבניין, להתהוות טחב בחלקי הבניין, יאטם חלקו התחתון של הבניין למניעת חדירת מי גשם, מי תהום וזרמי מים תת קרקעיים לתוכו.

תיקון: יש להיות במעקב ע"פ חוק, בהתחשב בפרטים שצוינו בשאר הדו"ח.

207.2 - איטום - גג הבית, קירותיו, דלתותיו וחלונותיו לא יחדירו מים לתוך הבית או לשכבה רגישה לרטיבות של רכיבי הבית, כאשר הם חשופים לגשם בעת שנושבת רוח במהירות של 100 קמ"ש. רצפת הבית, מערכת הביטוס וקירותיו לא יעלו מים ביניקה קפילרית לתוך הבית או לשכבה רגישה לרטיבות של רכיביו. מתחת לרצפה, הבאה במגע עם הקרקע, תותקן מערכת איטום מסני מים ואדי מים. קורות יסוד הבאות במגע עם הקרקע ייאטמו מסני יניקת מים קפילרית מן הקרקע, או לחילופין, תותקן על פניהם העליונים מערכת איטום וחציצה שתמנע העברת רטיבות מן הקורה אל חלקי הבניין הבאים איתה במגע.





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/>

8.5. ביצוע שכבת איטום

- לפי בדיקה וויזואלית באזור החצר ניתן להבחין שבתחתית קירות חוץ של הנכס ו\ או בחלק עליון של קורות יסוד הגובלים עם האדמה בחצר הנכס לא בוצעה \ שכבת איטום בצד החיצוני בתחתית קירות חוץ ו\ או קורות יסוד \ שכבת ההגנה על גבי שכבת האיטום לדוגמה ע"י לוחות פוליסטירן מוקצף (קלקר). תיתכן חדירת מים לתוך הנכס. חדירת מים מתאפשרת עקב ביצוע לקוי של איטום בצד החיצוני בתחתית קירות חוץ ו\ או קורות יסוד של הנכס. ביצוע שכבת האיטום נדרשת ע"פ תקנה 5.30 בתקנות התכנון והבניה. - תיתכן גם שלא בוצעה שכבת חציצה מפני יניקת מים קפילריים מן הקרקע בתפר בין רצפת הבטון לבין תחתית קיר בני. דרישה לביצוע שכבת חציצה מופיעה לדוגמה בת"י 1523 חלק 1 (2002) סעיף 4.1.2. **תיקון:** מומלץ לבצע בדיקת המטרה של תחתית קירות חוץ בחצר או הצפת אדמה הסמוכה לקירות חוץ בחצר. יש לבצע בדיקה פולשנית לבדיקת הימצאות שכבת חציצה מפני יניקת מים קפילריים מן הקרקע בתפר בין הרצפת בטון לבין קיר בני. - לחפור עד לעומק תחתית הקורות היסוד בהיקף קירות חוץ של הנכס, לבצע שכבת איטום בדופן חיצוני של הקירות וקורות היסוד עד לגובה כ-10 ס"מ מעל פני האדמה לדוגמה ע"י זפת חם עם רשת פיברגלס ושכבת ההגנה ע"י לוחות פוליסטירן מוקצף (קלקר) כולל התאמת חלק עליון של שכבת האיטום לציפוי חוץ של הקירות.

הערכת עלות: 2500 ₪

העלות הינה לבדיקת המטרה בלבד.

8.6. סימני רטיבות צמוד לחלון

בצמוד לחלונות בחדרי השינה אותרו היום סימני חדירות מים (יבשים) וזאת בניגוד לסעיף 5.32 בתקנות התכנון והבניה: קירותיו החיצוניים של בניין יתוכננו ויבנו באופן המונע חדירת מים ורטיבות לתוכו מבחוץ. הליקוי אסור גם על פי ת"י 4068, חלק 1 סעיף 4.1. לא תהיה חדירת מים לעברו הפנימי של הקיר, לא דרך חלון מותקן ולא דרך ההיקף החיצוני של מוצר מותקן. לא ניתן לדעת כיום האם עבודות התקנת החלון ואטימתו בוצעו לפי התקן ואם בוצעו פרטי אטימה לפני התקנת המלבן לפי ת"י 4068.1.

מיקום: סלון, חדר שינה

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/>



תיקון: בשלב ראשוני, במידה ורטיבות תחזור יש צורך לבצע תיקוני אטימה ע"י מריחת חומרים על בסיס סיליקון, העומד בדרישות מפמ"כ 153 (חומרי איטום אלסטומרים חד רכיבים לשימוש בבניינים) כולל הקפדה על אטימת המסילות, חיבר חלקי החלון וכו'.
במידה והתיקון הראשוני אינו מוצלח, יש לפרק את החלון ולבצע אטימה של כל הרכיבים, כולל המשקוף הסמוי (משקוף עיוור אם קיים).
הערכת עלות: 4000 ₪

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

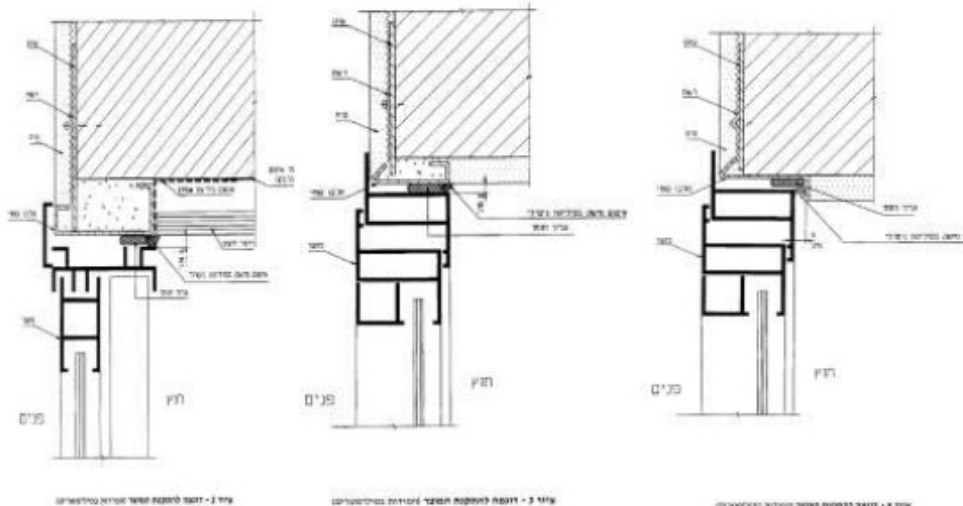
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

7.3. בדיקות לפני ההתקנה ובמהלכה

לפני התקנת המוצרים ובמהלכה יש לבדוק את הפרטים האלה:

- א. הימצאות כל התוכניות באתר ההתקנה - חתוכניות הדרושות להתקנת המוצרים, להתקנת המלבנים הסמויים (אם ישנם) ולקביעת מיקום המוצרים והמלבנים ותנוחתם בבניין, וכן פרטי ההתקנה והאיטום ותוכניות ההתאמה והאיטום בין המלבן הסמוי למוצר או בין הפתח בבניין למוצר;

קריטריון 1: 100%





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/>

8.7. בדיקת המטרה

בדיקת אטימות של קירות ע"י המטרה יש לבצע כנדרש בתקן ישראלי ת"י 1476 (2) 1988. מבחינים את התוצאות הבדיקה לפי סעיף 5.4 שבתקן.

מיקום: קירות חיצוניים

5.3. תהליך הבדיקה

מתזים מים, בספיקה של (200 - 300) ליטר לשעה למטר אורך, על הקיר, על אזור המישק או על החלון, באופן המתואר בסעיף 5.2. בבדיקת קירות ומישקים ממטירים במשך 6 שעות לפחות מרגע שזרם המים הגיע לתחתית הקיר. בבדיקת חלונות ממטירים במשך 2 שעות לפחות מתחילת החמטרה. אם יש ציפוי פנימי על הקיר (ראו סעיף 5.1.2), יוארך משך החמטרה ויהיה כלהלן:

- בבדיקת אטימות קירות ומישקים - 24 שעות לפחות מרגע שזרם המים הגיע לתחתית הקיר;
- בבדיקת אטימות חלונות - 24 שעות לפחות מתחילת החמטרה.

בודקים חדירת מים לתוך הבניין בפרקי זמן אלה:

- בבדיקת אטימות קירות ומישקים: בתחילת הבדיקה (ברגע שזרם המים מגיע לתחתית הקיר), ולאחר מכן כל שעה וחצי בקירוב.
- בבדיקת אטימות חלונות: בתחילת הבדיקה, ולאחר מכן כל שעה בקירוב.

מזהים חדירת מים לבניין על ידי גילוי טיפות מים, שינוי הגוון של חומרי הבנייה או הירטבות נייר סופג המובא במגע עם חלקי הבניין שהומטרו.

אם במשך הבדיקה מתגלים סימנים לחדירת מים, לא מפסיקים את החמטרה אלא ממשיכים לחמטיר עד תום פרק הזמן הנדרש לעיל.

רכיבים שנכשלו בבדיקה יתוקנו ויבדקו מחדש (ראו סעיף 6).

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. 1. 1. בודקים אטימות למים לאחר גמר כל העבודות הקשורות למעטפת החיצונית של הבניין, כגון: איטום מישקים, התקנת חלונות ואיטומם, גמר עבודות החיפוי והציפוי.

5. 1. 2. בודקים את אטימות הרכיבים בלי חציפוי הפנימי של הקיר החיצון (דרישה זו אינה חלה על טיח פנים). אם קיים ציפוי פנימי, יש לפרק אותו (למעט את הטיח) בקומה המיועדת להמטרה ובמקומות שמתחת לה במסלול זרם המים. לפי בקשת מזמין הבדיקה אפשר לערוך את הבדיקה בלי לפרק את הציפוי הפנימי, בתנאי שמשך ההמטרה יוארך לפי הנקוב בסעיף 5.3.

5. 1. 3. מתחילים את הבדיקה 12 שעות לפחות לאחר היפסקות הגשם האחרון (אם רלוונטי).

5. 2. 1. בדיקת אטימות של קירות

בבניין בעל כרכוב בולט עם אף מים⁽²⁾ מתקינים את קותקן ההמטרה כ-100 מ"מ מתחת לכרכוב. אם הכרכוב אינו בולט, מתקינים את המתקן על הכרכוב. מתקינים את המתקן בתנוחה אופקית במקביל למישור הקיר, במרחק כ-100 מ"מ ממנו. מכוונים את הפתחים שבצינור כלפי פני הקיר, באופן שסילוני המים המותזים יפגעו בפני הקיר בזווית חדה כלפי מטה ויזלו על פני הקיר במסך מים רצוף עד תחתית הקיר (ראו ציור א-2 שבנספח א). ממטירים במקום שאין בו פתחים, עד כמה שחדבר אפשרי. הבודק הוא הקובע את מיקום המתקן⁽³⁾.



5. 4. דרישה

בתום הבדיקה לא ייראו כל סימנים לחדירת מים לתוך הבניין בכל מקום שהוא (כתם רטיבות נחשב סימן לחדירת מים).

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. מסגרות

9.1 פגיעות \ שריטות \ חוסר ציפוי באביזרים

בניגוד לדוגמה לת"י 5044, חלק 2.

מיקום: דלת יציאה לחצר מחדר רחצה





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/>



תיקון: יש לבצע תיקונים מקומיים.

הערכת עלות: 1500 ₪



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/>

9.2. חסר מעקה

טרם בוצע בית אחיזה במהלך המדרגות.

הדבר מהווה מפגע בטיחותי ועלול לגרום לעיבוד שיווי משקל של בני אדם

שעולים או יורדים במדרגות בניגוד לנדרש בתקן ישראלי- ת"י 1142 (2006) סעיף 3.2.

מיקום: מדרגות חוץ - כניסה לנכס



תיקון: יש להתקין בגובה 90 ס"מ מקצה המדרגה.



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/>

3.2.2.15 כל מהלך מדרגות המכיל 3 מדרגות או יותר, יותקן בית אחיזה ומעקה במהלך ובחדר מדרגות בית אחיזה

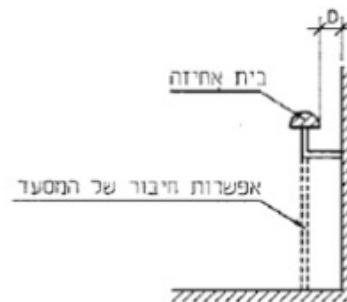
משני צדי המדרגות; כאשר נדרש מעקה, יראו את בית האחיזה של המעקה כמתאים לדרישות פרט זה.

2.3. מסעדי⁽¹⁾

אלמנט בבניין, המיועד לאחיזה לשם סיוע לחליכה, לעלייה או לירידה של אנשים (ציור 3).

4.3. בית-אחיזה⁽¹⁾

פס רציף, המורכב לאורך האזן העליון של מעקה או לאורך און המסעד, וחמשמש לאחיזה ביד (ציורים 1, 3). האזן העליון של המעקה, או און המסעד, יכולים לשמש במקום בית-אחיזה.



3.7. גובה המסעד, לרבות בית-האחיזה, ואופן מדידתו

מודדים את גובה המסעד, לרבות בית-האחיזה (אם ישנו), מפני הרצפה המוגמרים או מפני המשטח המוגמרים או מקצה המדרגות, ובניצב להם, עד לפן העליון של המסעד או של בית-האחיזה (אם ישנו). גובה המסעד לא יהיה קטן מ-90 ס"מ ולא יהיה גדול מ-105 ס"מ.

10. עבודות חיפוי אבן

10.1. פגמים

1. קירות חיצוניים, חיפויים: לא ניתן כיום לבדוק בצורה יסודית את אופן החיבור של החיפוי החיצוני בקירות הבניין. לצורך בדיקת החיבור, דרוש גם לעיין בתכניות הקונסטרוקציה של הבניין העוסקות בנושא זה. בנוסף, אין אפשרות לבדוק את האריחים במעטפת באופן מדגמי ע"י פירוקם (חוסר גישה וכן בדיקה כזו חורגת ממסגרת חוות דעתי). מומלץ לבצע בדיקה מדגמית של החיפוי על ידי מעבדה של מכון התקנים.
 - יתכן ויידרש עדכון של חוות הדעת בהתאם לחומרת הליקויים שימצאו.
2. להלן פירוט הליקויים שנמצאו : פגמים, מילוי אינו אחיד ואי רציפות של מראה החיפוי.
 - הליקוי נוגד לת"י 2378, חלק 1 סעיף 3.2.1

מיקום: חצר



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/>



תיקון: יש לתכנן ולבצע תיקונים מקיפים לפני האבן.

ניתן לתקן את האבן תיקונים קלים, בתנאי שאושרו על ידי המהנדס האחראי (הגדרה 1.3.10). ישנם פגמים המשפיעים על המראה הכללי.

יש לבצע תיקונים בדבק שיש תואם וליטוש.

הערכת עלות: 3000 ₪



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. אבן טבעית לחיפוי

3.2.1. דרישות כלליות

האבן לחיפוי תהיה שלמה, בת-קיימא וללא סדקים (הגדרה 1.3.3) או פגמים אחרים העלולים להשפיע על הקיום שלה, על חוזקה ועל המראה שלה.
ניתן לתקן את האבן תיקונים קלים, בתנאי שאושרו מבחינה הנדסית ומבחינה אדריכלית.
הערה:
יש להביא בחשבון שכיוון הניסור של האבן עשוי להשפיע על מראה פני האבן.

3.1. כללי

מערכת החיפוי (הגדרה 1.4.10) תעמוד בדרישות התפקוד המפורטות בתקן הישראלי ת"י 2378 חלק 1.
נוסף על כך תעמוד מערכת החיפוי בדרישות אלה:

3.2. מראה הקיר המחופה

מראה הקיר יתאים למתוכנן בתוכניות האדריכליות ובתוכניות תביצוע (ראו סעיף 4.2) ולדוגמה שאושרה לפני תחילת החיפוי (ראו סעיף 5.1.1.1).

3.3. סטיות מותרות בפני החיפוי

הסטיות המקסימליות המותרות בפני החיפוי יהיו כמפורט בתקן הישראלי ת"י 789²².

3-ג. סטייה מקומית במישק

הסטייה המקסימלית המותרת מהמישור בכיוון הניצב לקיר, במישק בן שתי אבנים נסורות סמוכות, לא תהיה גדולה מ-1 מ"מ.

11. שלד ובניה

11.1. גובה מעקה בנוי

גובה המעקה אופקי הינו פחות מ-105 ס"מ המינימליים הנדרשים למעקה שאורכו גדול מ-50 ס"מ ע"פ תקן ישראלי- ת"י 1142 (2006) סעיף 7.2.2. הליקוי מהווה פגם בטיחותי חמור.

מיקום: גג



תיקון: יש להגביה מעקה עד לגובה מינימאלי הנדרש.
יש להגביה מעקה ע"י התקנת חלק מתכתי עליון הנוסף.
הערכת עלות: 20000 ₪

7. 2. 2. גובה המעקה לאורך משטחי ביניים של מדרגות או כבשים (B בציר 6, C בציר 7), לרבות במדרגות חוץ ולמעט במערכת מדרגות חיצונית, יהיה 105 ס"מ לפחות. במשטחי ביניים של מדרגות, גובה זה נדרש החל ממרחק שאינו גדול מ-50 ס"מ, הנמדד מקצה משטח הביניים (ראו בציר 6).
על אף האמור לעיל, גובה מעקה המחבר קטעי מעקה ואשר אורכו אינו גדול מ-50 ס"מ, יהיה 90 ס"מ לפחות.



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/>

12. עבודות פיתוח ושונות

12.1. שיפוף

במידה וכוונת הלקוח לרכוש נכס ולבצע בו שיפוף יש להקפיד על:

1. אם העבודות כוללות גם פגיעה/שינוי במערכת הקונסטרוקטיבית של המבנה. עבודות כאלה אין לבצע אלא בליווי הנדסי צמוד שיכלול תכנון מקדים ופיקוח במהלך ביצוע העבודות. בנוסף יש לדאוג לכל האישורים הנדרשים מהרשות המקומית.
2. אם העבודות המפורטות כוללות גם שינויים חיצוניים במבנה. פעולות כאלה דורשות תכנון אדריכלי מתאים וקבלת היתרים מהרשות המקומית.
3. אם העבודות המפורטות כוללות גם הרכבה והגדלה של שטחים המקוריים הבנויים. יש לבדוק תחילה ברשות המקומית אם הדבר אפשרי (מבחינת אחוזה בנייה ומבחינת שינוי חזיתות וצורת הבניין).
4. במידה וכן, יהיה לבצע העבודות בליווי צמוד של מהנדס ושל אדריכל כולל הכנה של תוכניות מפורטות, כולל פיקוח צמוד וכולל קבלת כל ההיתרים הנדרשים שאותם יש לקבל לפני תחילת ביצוע העבודות בפועל. כפי שצוין לעיל, חוות דעתי זו אינה עוסקת בין מצבו של הנכס כפי שמאושר בוועדה מקומית לבין מה שבוצע בפועל. מומלץ לבצע בדיקה כזו בנפרד.



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/>

13. תמונות/נספחים

13.1. תמונות במהלך ביקורי

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

מיקום: כלל הנכס





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

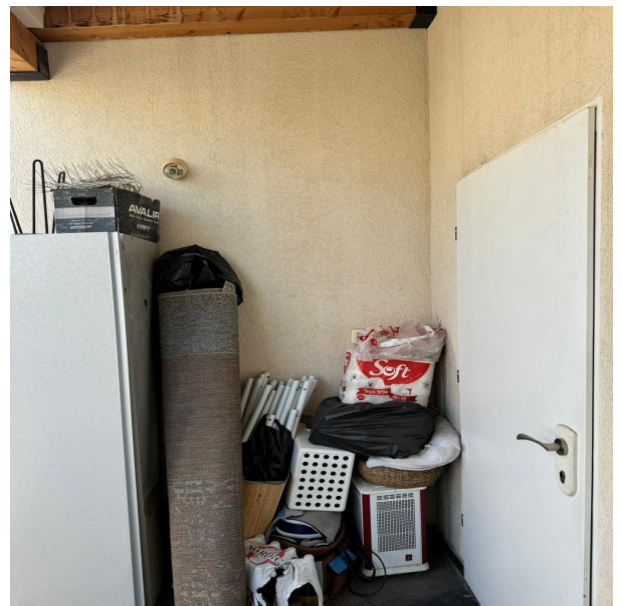
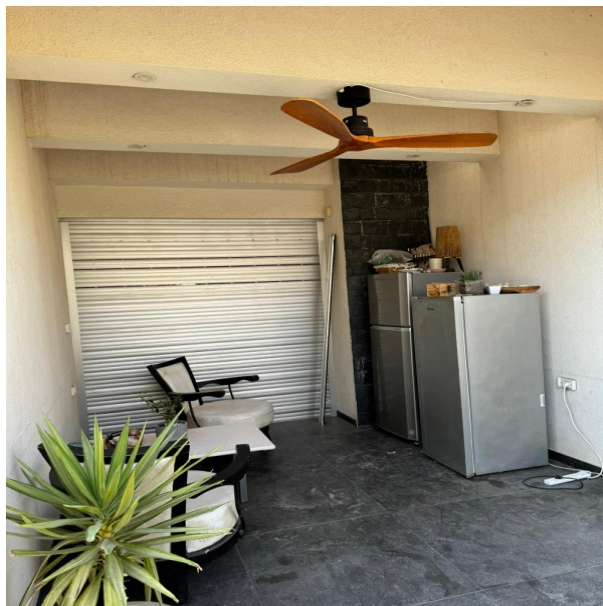
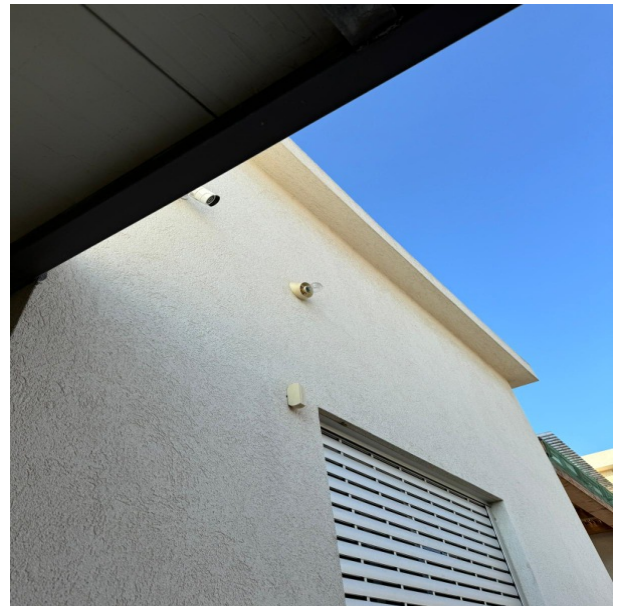
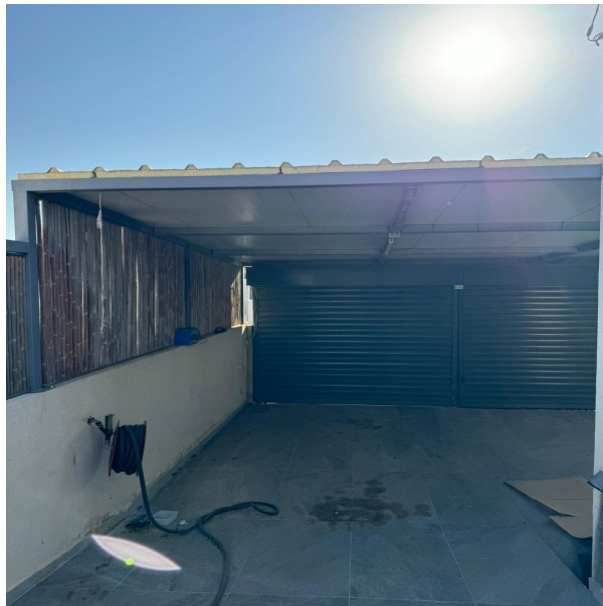
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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/>





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

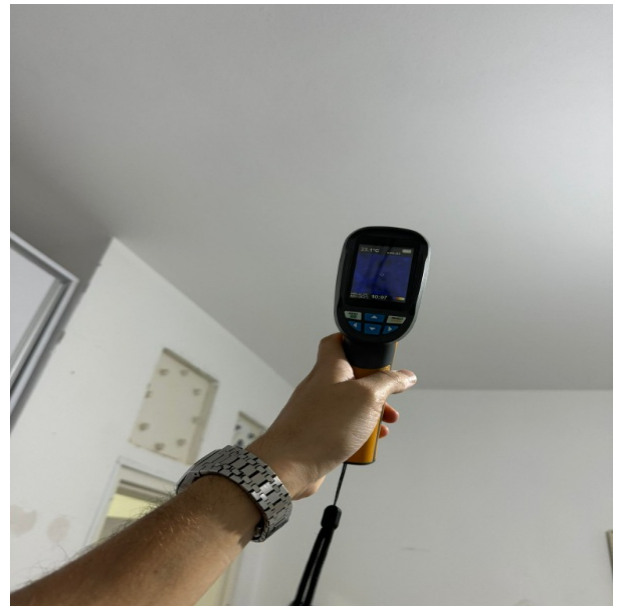
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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

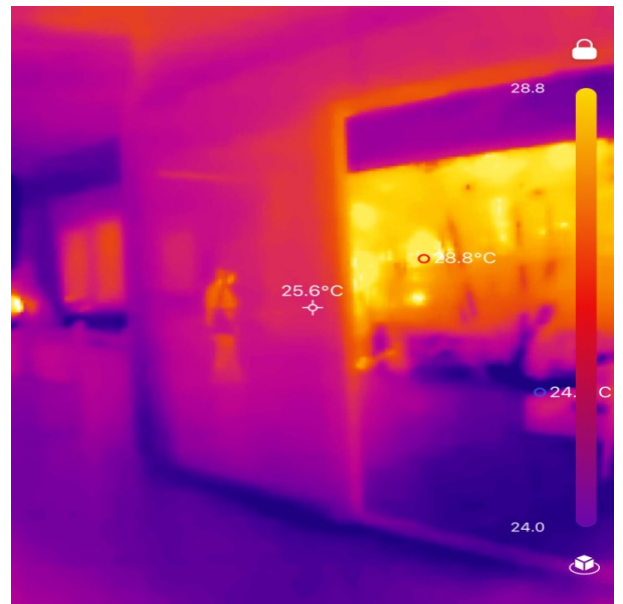
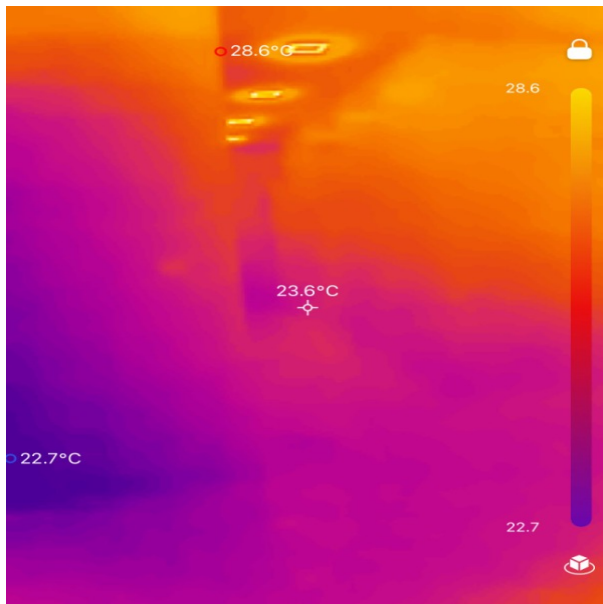
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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

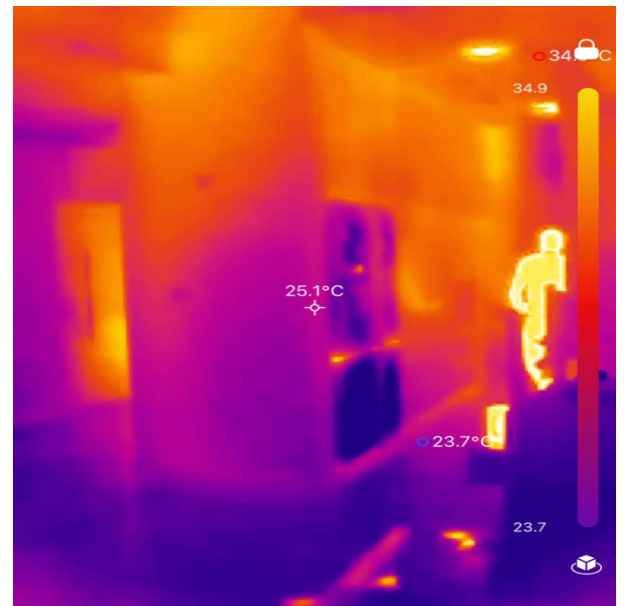
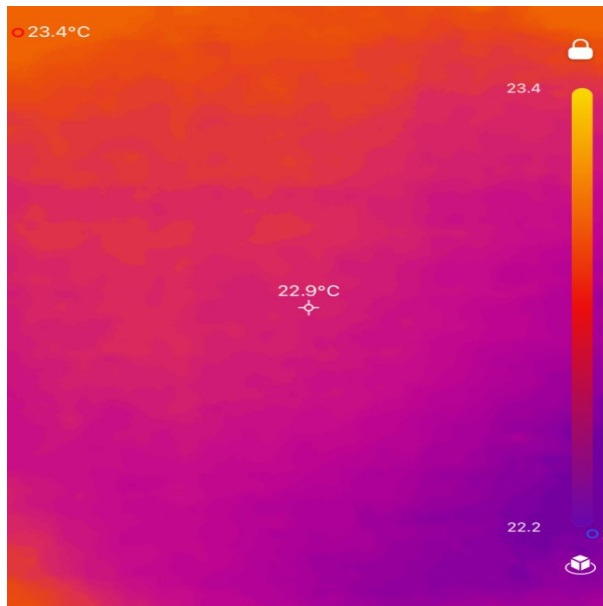
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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

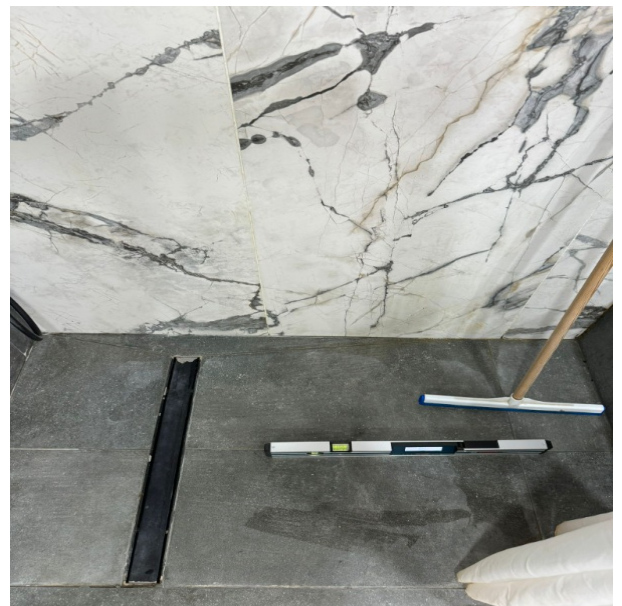
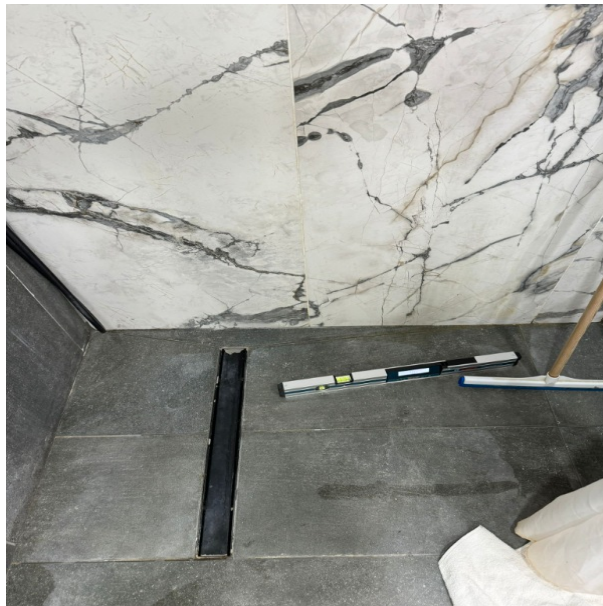
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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/>





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/>

טבלת ריכוז עלויות

מס'	סעיף	מחיר
1	נגרות	0
2	עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן	14,050
3	עבודות טיח וצבע	6,000
4	עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז	3,100
5	אלומיניום	1,250
6	מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות	4,700
7	גג	5,000
8	עבודות איטום וליקויי רטיבות	17,500
9	מסגרות	1,500
10	עבודות חיפוי אבן	3,000
11	שלד ובניה	20,000
12	עבודות פיתוח ושונות	0
13	תמונות/נספחים	0
	בצ"מ 5%	3,805
	פיקוח 10%	7,610
	סה"כ	87,515
	מע"מ 17%	14,877.55
	סה"כ כולל מע"מ	102,392.55



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:

1. האמור בחוות הדעת הינו בהתאם לממצאים שהתגלו למומחה במועד ביקורו בנכס בלבד.
 2. יתכנו במרוצת הזמן שינויים בהיקף הליקויים הקיימים, לרבות החמרה או הקלה בהם ו/או יתווספו ליקויים אחרים. יש לזמן את המומחה - עורך חוות הדעת לביקורת נוספת בחלוף תקופה ממושכת ממועד עריכתה (לרבות במידה ומדובר בפתיחת הליכים משפטיים).
 3. אומדן סופי לעבודות הבנייה (שיפוץ), אם בכוונת המזמין לרכוש את הנכס ולבצע כאלו, לא ניתנים להערכה לאחר ביקורי. לצורך חישוב מדויק נדרשות תכניות עבודה ומפרטים טכניים, חישוב כמויות וכו'.
 - הסכום הסופי גם עלול להשתנות באופן קיצוני בהתאם לרמת הסטנדרט של התיקונים ועקב פגמים נסתרים נוספים אשר לא ניתנים לאיתור כיום וחלקם עלול להופיע בעתיד.
 - יש לקחת בחשבון גם הוצאות בלתי צפויות מראש אשר יתכן ויתגלו תוך כדי ביצוע העבודות.
 4. על פי הממצאים לעיל, מצבו הכללי של הנכס מפנה למס' ממצאים חשופים בגוף הדו"ח ונדרשות בדיקות ותיקונים לביצוע, כפי שמפורטים לעיל. יש לקחת זאת בחשבון לפני רכישת הבית.
 5. אין באחריות הבדוק כל נושא רכישה או אי רכישת הנכס.
- הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.**

בברכה,

גיא אדוני, רשיון מס' 189671

לחלן באתי על החתום,

אלכסנדר גלישביץ
מהנדס בניין
מספר רשיון: 77523



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

10	פרגולה
11	שיפולים
12	שיפוע לקוי בחדר רחצה
14	פגיעות ופגמים
17	גימור לא אחיד
21	סדקים
25	יציאת מרזב
26	צינור שרשורי
27	מערכות אינסטלציה
28	תריס מחדיר אור
29	תריס תקול
30	סגירה לקויה על ידי שרפים אקריליים
32	גוף תאורה רופף
33	חשמל חשוף
34	שקעים חשמליים
35	סימון לוח חשמל
38	גופי תאורה ללא ממוגנים
39	שיפועי גג
43	בדיקת הצפה
45	סימני עובש
48	כתמי רטיבות
51	כתמי רטיבות מעל פני הפנלים
57	הבית גובל עם הקרקע
58	ביצוע שכבת איטום
58	סימני רטיבות צמוד לחלון
63	בדיקת המטרה



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/>

- 65 פגיעות \ שריטות \ חוסר ציפוי באבזרים
- 67 חסר מעקה
- 69 פגמים
- 72 גובה מעקה בנוי
- 73 שיפוץ
- 74 תמונות במהלך ביקורי