



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/>

19/03/2025

לכבוד:

חוות דעת מומחה

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 17/03/2025 עפ"י בקשת ב - דוח לדוגמא.

מטרת הביקור הינה מתן חוות דעת הנדסית בעניין ליקויים בנכס הנדון. אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית משפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית משפט, דין חוות דעת זו שהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה בבית משפט.

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, כתבי

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 ראשל"צ.
- עוזר בטיחות - המכללה לבטיחות, איכות וסביבה, מס' רישיון 797943.
- בוחן איכות מבנים וכתובת חוות דעת פנים אירגונית מטעם איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות.

עקרונות מנחים

1. חוק מכר (דירות) תשל"ג-1973. ציטוט:
"אי-התאמה יסודית" - אי-התאמה בחלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו
"תקופת בדק" - תקופה הקבועה בתוספת, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה; "תקופת אחריות" - תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק.
4א. הודעה על אי-התאמה -
[א] הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה -
[1] שנית היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר תוך שנה מאותו מועד.
[2] שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.
תוספת (תיקון: תש"ן):
(סעיף 4)
(1) ליקוי במוצרי מסגרות ונגרות, לרבות אלומיניום ופלסטיק - שנתיים.
(2) ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה - שנתיים.
(3) כשל בתפקוד ובעמידות של מכונות ודוודים - שלוש שנים.



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) 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.
- (5) כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי – שלוש שנים.
- (6) כשל במערכות צנרת, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב – ארבע שנים; לעניין זה, "כשל" – לרבות נזילות.
- (7) כשל באיטום המבנה, לרבות בחללים תת-קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות, לרבות גגות קלים עם סיכוך – ארבע שנים.
- (8) סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים – חמש שנים.
- (9) התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפויי חוץ – שבע שנים.
- (10) כל אי-התאמה אחרת שאינה אי-התאמה יסודית – שנה אחת.
- "כשל" – כישלון מלא או חלקי בתפקוד המוצר או המערכת;
- "ליקוי" – ליקוי בתפקוד ובעמידות המוצר או המערכת, לרבות אי-שמירה על יציבות, שלמות, איכות ומראה, הן של כל מרכיב בנפרד והן של המכלול.
- לסיכום: "תקופת הבדק" המוגדרת בסעיף 4 לחוק המכר (דירות). הגדרת המונח בחוק היא: "תקופת בדק" – תקופה הקבועה בתוספת, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה; בתוספת לחוק המכר (דירות) קבע המחוקק תקופות שונות של אחריות קבלן בניין כלפי רוכשי דירה. החוק קובע תקופות אחריות שונות ומיוחדות לכל סוג של ליקוי, כאשר לכל סוג של ליקוי נקבעה "תקופת בדק" המשתנה מליקוי לליקוי כמפורט להלן, ולכל תקופת בדק מתווספת תקופת אחריות בת שלוש שנים המתחילה במועד בו מסתיימת תקופת הבדק.
- ועל פי סעיף 4 שבחוק:
- {א} המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה אם התקיים אחד מאלה:
- {1} הדירה או כל דבר שבה (להלן - הדירה) שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנת בנייה.
- {ב} אי קיום חיוב כאמור בסעיף קטן (א') יראו כאי התאמה במשמעותה בחוק המכר, התשכ"ח - 1968.
- 4ב. {א} התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה או קונה המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר.
- {ב} חזרה והתגלתה אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית, או שתיקונה של אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או קונה המשנה כאמור, רשאי הקונה או קונה המשנה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון.
2. תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970.
3. חוק החשמל תשי"ד (1954) ונספחי תקנות משנים אחרות.
4. תקנים רשמיים\לא רשמיים ומפרטים של מכון התקנים הישראלי.



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/>

לפי צו מכר הדירות (טופס של מפרט), התשל"ד - 1974, נדרש: **כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי כאשר יש כזה.**

על פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו), התש"ל - 1970, סעיף מס' 1 מוגדר תקן כ: **"תקן"- תקן ישראלי, ובאין תקן כאמור - תקן של כל מוסד חבר בארגון הבינלאומי לתקינה (I.S.O).**

5. פסקי הדין הרלוונטיים, לדוגמה, ע"פ פסק דין בביהמ"ש המחוזי בחיפה בפני כבוד השופט ד"ר ד. ביי, בת.א. 782\93 (פרץ שלמה ואח' נ. יפרח בניין ופיתוח בע"מ), נדרש:

מאחר ולא דובר במפרט על תקן רשמי, יש לפרש את האמור כחל על כל תקן שהוצא על ידי מכון התקנים בישראל, בין אם הוא תקן זמני (סעיף 7א' לחוק התקנים) ובין אם הוא רשמי (סעיף 8 לחוק הנ"ל).

6. הוראות למתקני תברואה (הל"ת) התשמ"א- 1970, ועדכונים משנים מאוחרות יותר.

7. מפרט כללי לעבודות בנייה בהוצאת משרד הביטחון, מע"צ ומשרד הבינוי והשיכון. (הספר הכחול)

8. הנחיות לתכנון חניה שפורסמו על ידי מנהל היבשה, האגף לתכנון תחבורתי במשרד התחבורה. פרק ד' תכנון חניונים.

9. חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א 1951, הכולל את תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) התש"ן - 1990 ועדכונים משנים מאוחרות יותר.

10. 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

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, אלא 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 בפניי במהלך הסיוור. 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.
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.
8. חוות דעת זו אינה עוסקת במערכות ברמת מהנדסי חשמל, אינסטלציה, מיזוג ומהנדסי מכונות.



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 זו 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 ו\או 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 זו 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 ואבזרים 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 דירת מגורים.
הנכס נמצא בקומה ה - 1 בבניין משותף.
חלל הדירה הינו בן 4 חדרים.
לנכס 2 מרפסות צמודות המשויות אליו.
במועד ביקורי הנכס היה מחובר למערכות מים וחשמל.
קירות החוץ של הנכס מחופים באבן.
הנכס נמסר לרשות הדיירים.
הנכס אינו מאוכלס כיום ויתכנו ליקויים אשר היה ניתן לאתר במידה והמערכות היו בשימוש סדיר.
יצוין כי הנכס נבדק בעונת החורף.



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.

מיקום: כללי בדירה



תיקון: יש להרכיב, בכדי למנוע נזקים לקירות.

הערכת עלות: 300 ₪

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

2. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן

2.1. 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.

מיקום: כללי בדירה



מרפסת סלון



מרפסת סלון

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/>



סלון/מבואה



חדר שירות



מרפסת חדר שינה



סלון

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/>

הערכת עלות: 3500 ₪

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.

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. תיקוני צבע

תיקוני צבע בגמר כל התיקונים.

גמר צבע לקוי בקירות ובתקרה באזורים שונים (ראה חוסר שכבה עליונה, טלאים, כתמים, סימני מברשת קילופים וכו').
הליקוי אסור לפי ת"י 1922.1:

3.3. גימור

נוסף על ההגנה על המצע משמשת השכבה העליונה של מערכת הצבע בקביעת המראה של הרכיב הנצבע, למטרות קישוט ונוי או למטרות זיהוי (לדוגמה: צביעת צנרת בגווני שונים על-פי השימוש).
הגימור של מערכת הצבע יתאים לדרישות המזמין.

המזמין מוגדר בתקן הנ"ל:

1.3.9 מזמין

בעל הכנס או מי שבעל הכנס ייפה את כוחו להתקשר עם קבלנים לביצוע מלאכת הצביעה, כולה או חלקה.

מיקום: כללי בדירה

תיקון: נדרש לבצע תיקוני וצבע בגמר כל התיקונים, זאת בהתאם לכללי המקצוע.

הערכת עלות: 2500 ₪

וכן בהתאם לפסיקה של כב' השופט וגנר, בימ"ש השלום בחיפה ת.א. 9604/00 ינקו (ינאי) דב נגד שיכון עובדים בע"מ לפיו:
"באשר לצבע הדירה, יש לקבל את טענות התובע כי אומנם בגמר עבודות התיקונים יהיה צורך בצביעה או ליתר דיוק לתיקוני צבע..."

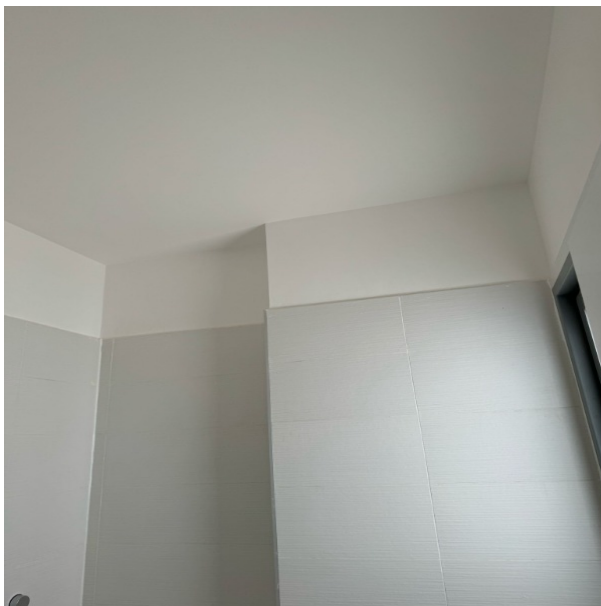
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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

3.2. מראה לא אחיד

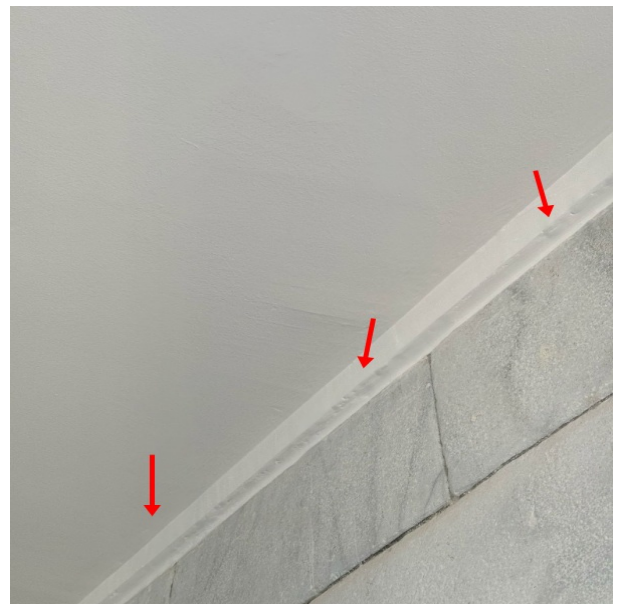
מראה טיח לא אחיד.

מיקום: מרפסות, מסתור כביסה



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 לתקן בצורה מקצועית ואחידה.

הערכת עלות: 1500 ש"ח

זאת בניגוד לת"י 1920.2 סעיף 3.1 המחייב שמראה הטיח, גימורו וגוונו יתאימו למוזמן.

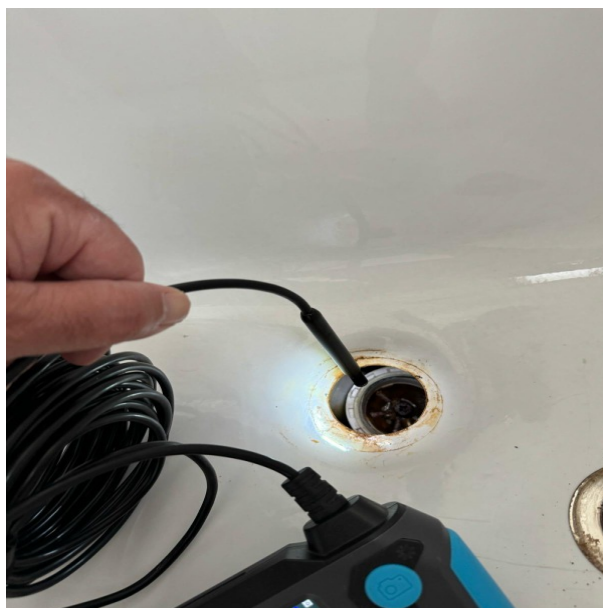
4. עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז

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. עקב בלאי או שימוש לא תקין, יתכנו תקלות במערכות השרברבות, סתימות, שאינן ניתנות לאיתור בעת ביקור.
- ליקויים אלו עלולים להופיע במהלך המגורים או בשימוש ממושך של מערכות שונות בנכס.
3. מערכת גז - לא ניתן לבדוק את אופן תיעול צנרת הגז והחיבורים.
4. בחדר רחצה הכללי ישנה קריסת ריצוף ליד נק' ביקורת בצמידות לאמבט צנרת ניקוז אמבטיה מנותקת.

מיקום: כללי בדירה



תיקון: לעניין חדר רחצה כללי - יש לפרק ריצופים בצמידות ולבצע תיקון אינסטלציה.



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/>

יש לבצע בדיקת מעבדה מאושרת לכלל שטח האמבט והמסדרון הצמוד.
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.
יש לנקות את חלקה הפנימי של צנרת הניקוזים בנכס משאריות חומרי הבנייה שהתאספו בזמן ביצוע העבודות. במצב הקיים יתכנו במערכת סתימות.
יש לבצע בדיקות תקופתיות על ידי חב' גז.
הערכת עלות: 4500 ₪

4.2. גובה מוצא צינור ניקוז

התקנת מכונת כביסה בוצעה שלא כנדרש בה"ל ושלא כמומלץ ע"פ ת"י 1205 (2007) חלק 3, נספח א' גובה מוצא צינור ניקוז הינו 54 ס"מ במקום 60 ס"מ המינימאליים.
ע"פ סעיף 3.3 בחלק 3 של תקן 1205.

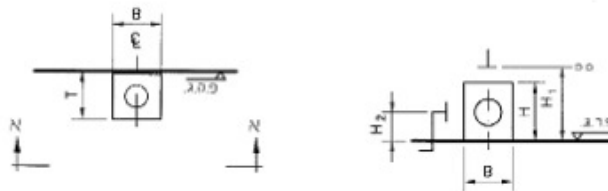
מיקום: חדר שירות



תיקון: במידה ואין בתכנית הביצוע פרט שונה יש להגביה צינור בכ - 6 ס"מ.
הערכת עלות: 700 ₪

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/>



חתך א-א

תמידה המומלצת	תיאור המידה	המידה בצירוף
לפי קטלוג היצרן	גובה מכונת הכביסה	H
55 מ"מ	גובה צינור הספקת המים שאליו מחובר ברז גן	H ₁
60 לפחות	גובה מוצא צינור ניקוז שאליו מוזרמים הדלוחים	H ₂

א-9 - מכונת כביסה - מידות התקנה ומידות שטח גישה

ועי"פ סעיף 3.3 בחלק 3 של תקן 1205, ציטוט:

3.3. מידות התקנה

מיקום קבועות השרברבות ואבזריהן ומידות התקנתם לגובה ייקבעו בתוכניות מתכנן המערכת. בהיעדר מידות התקנה, מומלץ לקבוע את גובה ההתקנה של הקבועות ואבזריהן כמפורט בנספח א. המידות הנומיןליות של מרחבי שימוש לקבועות והמידות המינימליות של מרחבי שימוש לקבועות יהיו כנדרש בחליית (טבלות 3.3.3 - "מידות מינימליות של מרחבי שימוש לקבועות" ו-3.3.4 - "מרחקים מינימליים בין קבועות לקבועות אחרות ובין קבועות לקירות").

ועי"פ סעיף 2.1 בחלק 3 של תקן 1205 (2007), ציטוט:

2.1. קבועות

קבועות השרברבות יתאימו לתקן הישראלי או למפרט מכון התקנים הישראלי החלים עליהן, בהתאם לחומר שהן עשויות ממנו, כנקוב בטבלה 1.

ועי"פ סעיף 3.1 בחלק 3 של תקן 1205 (2007), ציטוט:

3.1. כללי

קבועות שרברבות ואבזריהן יותקנו בהתאם לתוכניות מתכנן המערכת או לפי הוראות היצרן.

ועי"פ סעיף 3.2.9 בחלק 3 של תקן 1205 (2007), ציטוט:

ניקוז מכונת הכביסה ומדיח הכלים ייעשה באמצעות צינור דלוחים עמיד במים חמים בטמפרטורה של 95°C. הצינור יחובר למחסום של מכונת הכביסה או של מדיח הכלים.

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/>

4.3. פגמים באמבטיה

נצפו פגמים באמבט

הליקוי אסור ע"פי מפרט מס' 18 של מכון התקנים הישראלי, סעיף מס' 106, ציטוט:

"לא יהיו באמבט סדקים, נפיחויות, התקלפויות או פגמי צורה אחרים העלולים לפגוע בקיימותו או בשימושיתו."

מיקום: חדר רחצה כללי



תיקון: נדרש לתקן בצורה מקצועית עד לקבלת מראה אחיד ובמידה ולא ניתן לתקן יש להחליף אמבט.

הערכת עלות: 1500 ₪



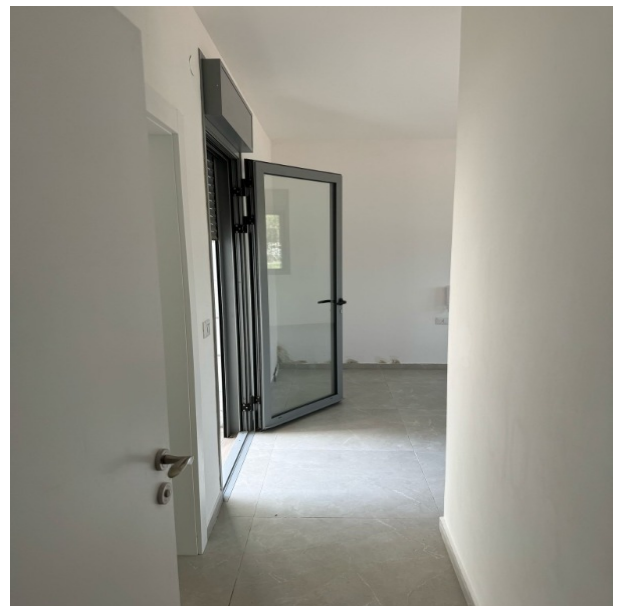
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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

5. אלומיניום

5.1. לא התקבל מפתח לדלת יציאה למרפסת

מיקום: דלת יציאה למרפסת



תיקון: יש לספק לדייר.



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. ויטרינה/חלון

כנף ויטרינה/חלון לא ננעלת באופן מלא ותקני מצד שמאל.

תקן 1068 חלק 1 סעיף 201:

"מבנה החלון יאפשר את נעילתו במצב סגור, ללא אפשרות פתיחתו מבחוץ.

הנעילה תבטיח את יציבות האגפים ותמנע תזוזה הדדית של אגף כלפי אגף ושל האגפים כלפי המלבן."

מיקום: ויטרינה סלון



תיקון: יש לתקן מנגנון נעילה שיאפשר את נעילתו במצב סגור ללא אפשרות פתיחה מבחוץ.

הערכת עלות: 250 ₪

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/>

5.3. מנגנון ידני לתריס

אביזר חסר - מנגנון ידני לתריס

מיקום: ויטרינה סלון



תיקון: יש להשלים.

הערכת עלות: 300 ש"ח



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 מבנה לוח חשמל/תקשורת/דלת

מבנה לוח תקשורת רופף/דלת לא נסגרת

מיקום: לוח תקשורת



תיקון: יש לפרק מבנה לוח תקשורת ולהרכיב בצורה ישרה, כך שהדלתות יסגרו בצורה תקינה.

הערכת עלות: 150 ₪

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. לחצן/מתג הפעלה לתריסי חלונות

לא הותקן מפסק פחת אלא מפסק רציף.

הדבר נוגד את ת"י 1389 מבחינה בטיחותית.

מיקום: כללי בדירה



תיקון: יש לבצע בדיקת ע"י חשמלאי מוסמך לתקינות ולבצע תיקונים.

הערכת עלות: 500 ₪



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. הארקה

בוצעה בדיקת הארקה ע"י סופר טסטר תקע/יורוטסטר

מיקום: כללי בנכס



תיקון: יש לבצע בדיקת ע"י חשמלאי מוסמך לתקינות מערכת חשמל ולבצע תיקונים.

הערכת עלות: 500 ₪

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/>

6.4. גופי תאורה ללא ממוגנים

לא בוצעו גופי תאורה ממוגני מים במקומות הדרושים.

מיקום: 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.

הערכת עלות: 200 ₪

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. עבודות איטום וליקויי רטיבות

7.1. כתמי רטיבות מעל פני הפנלים

כתמי רטיבות מעל פני הפנלים

- רמת הלחות הנמדדת במכשיר מד לחות הינה בינונית עד גבוהה בסקלה של מכשיר מד לחות.

מיקום: סלון, מסדרון, חדר שינה הורים





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/>





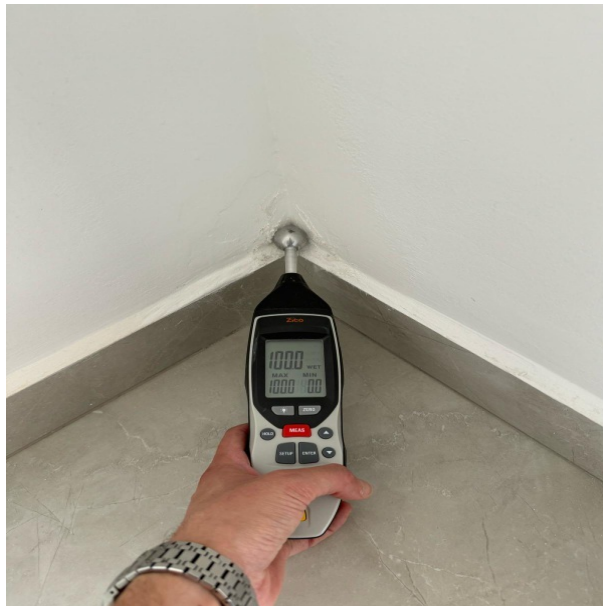
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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



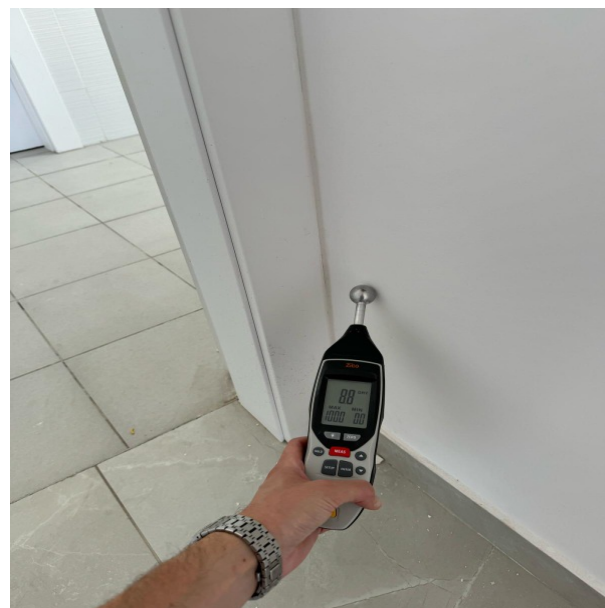
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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/>



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:

- 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: 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/>

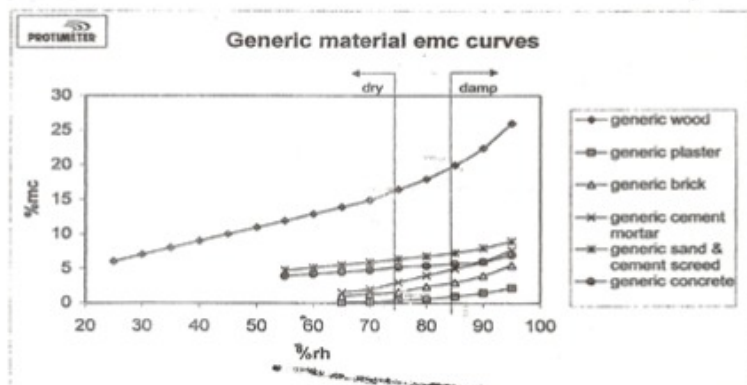
טבלת נתונים לפענוח בדיקת רמת לחות ע"י מכשיר מד לחות מסוג "פרוטימטר"

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						12
	60	13				4.7	3.9	13
	65	14	0.1	1.0	1.5	5.1	4.2	14
	70	15	0.2	1.3	2.0	5.5	4.5	15
at risk	75	17	0.4	1.6	3.0	5.9	4.8	17
	80	18	0.6	2.4	4.0	6.4	5.2	18
	85	20	1.0	3.0	5.0	6.8	5.4	20
damp	90	23	1.5	4.0	6.0	7.3	5.7	23
	95	26	2.2	5.5	7.7	8.0	6.0	26
	100					9.0	7.0	27
								28
								29

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 האגרגטים 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 לבדיקת מעבדה מאושרת בלבד.

בהתאם לתוצאות הבדיקה יתומחר הליקויים.



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. ביצוע שכבת איטום

לפי בדיקה ויזואלית נראה שלא בוצע איטום לכלל ההיקף המסתור

מיקום: מסתור כביסה



תיקון: לתיקון יש לצקת שכבת מדה ולאטום שנית כולל הנמכת נקודת הניקוז.

לווידוא, מומלץ לבצע בדיקת הצפה.

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/>

8. מסגרות

8.1. נצפו פגיעות חיצוניות בולטות לעין (מעיכות/חורים) הדבר מהווה פגם אסטטי.

מיקום: מרפסת/מסתור כביסה



תיקון: נדרש להחליף חלקים פגומים.

הערכת עלות: 300 ש"ח

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 ודינמיים הפועלים 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, גימורם⁽⁴⁾, כתימה.

שרידי חומר מגן יוסרו מן המוצרים באמצעים מתאימים.

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. מעקה מרפסת

מעקה מרפסת

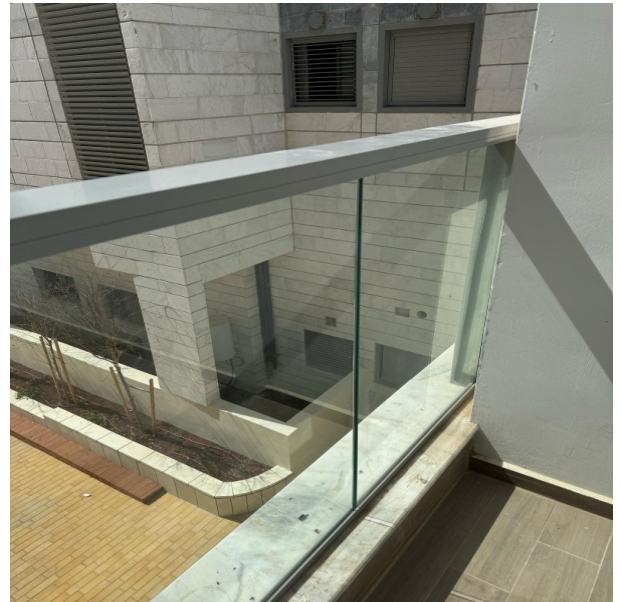
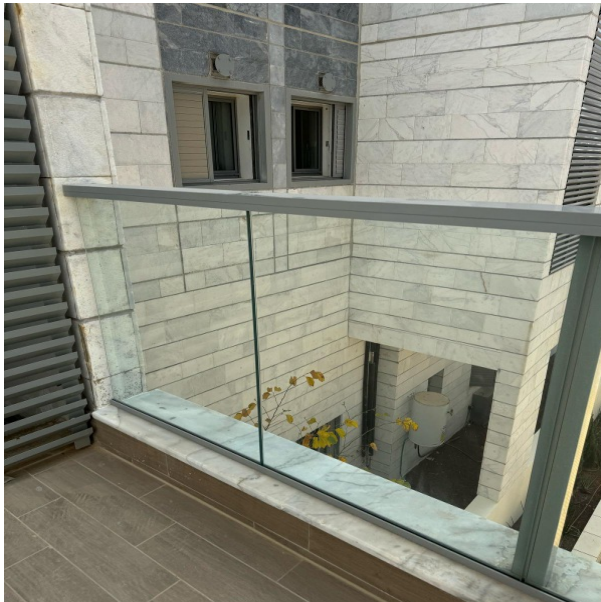
1. במרפסת שמש הותקן מעקה אלומיניום עם זכוכית.

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.

מיקום: מרפסות



4. המעקה, המסעד ורכיביהם - דרישות כלליות

המעקה והמסעד והתקנתם יתוכננו, לפי העניין, על ידי אדריכל, מהנדס או חנדסאי, המוסמכים לכך לפי חוק.

המעקה ורכיביו, המסעד ובית-האחיזה, מחבריהם וחיבוריהם לבניין יתוכננו כך, שיעמדו בעומסים המפורטים בסעיף 9.1 ובהגבלות לתוונות ולשקיעות המפורטות בסעיף 9.2.

בתכנון ההתקנה יש להביא בחשבון את המאמצים ואת מקדמי התכנן התקניים לגבי החומר הנבחר. בתקנות התכנון והבנייה מצוינים המקומות שנדרש להתקין בהם מעקים ומסעדים, שיעמדו בדרישות תקן זה.

מעקים במקומות המוגדרים על ידי המכתבן כמקומות תצפית יתוכננו כנדרש בעניין זה בתקן הישראלי ת"י 1918 חלק 3.1.⁽¹⁾

9. עבודות חיפוי אבן

9.1 פגמים

1. קירות חיפויים, 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 והבדלי גוון בחיפוי.
 - הליקוי נוגד לת"י 2378, חלק 1 סעיף 3.2.1

מיקום: מרפסות



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/>



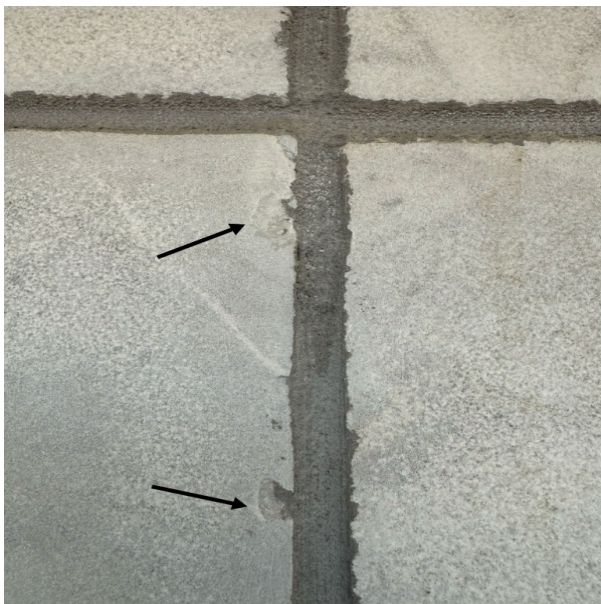
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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/>



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.



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/>

יש לבצע תיקונים בדבק שיש תואם וליטוש.

הערכת עלות: 4000 ₪

3.2. אבן טבעית לחיפוי

3.2.1. דרישות כלליות

האבן לחיפוי תהיה שלמה, בת-קיימה וללא סדקים (הגדרה 1.3.3) או פגמים אחרים העלולים להשפיע על הקיים 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 הביצוע (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.

ג-3. סטייה מקומית במישק

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



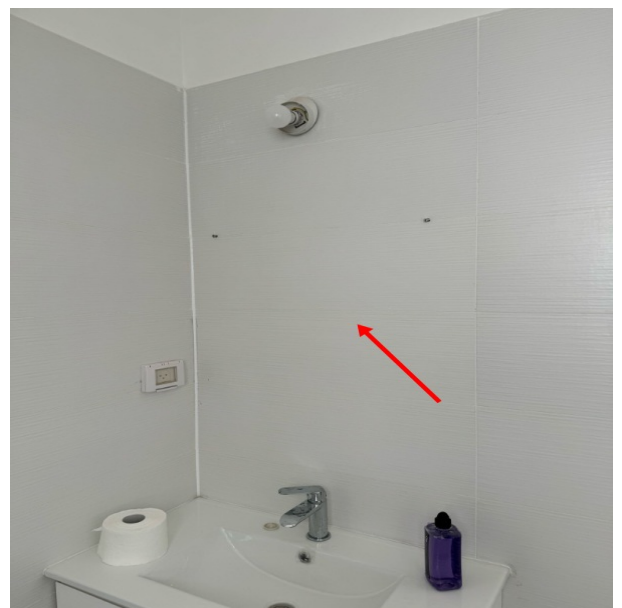
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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

10. עבודות פיתוח ושונות

10.1. חסר מראה בחדר הרחצה

מיקום: חדר רחצה הורים



תיקון: יש להשלים.

הערכת עלות: 300 ש"ח



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/>

11. לפני קבלת מפתח

11.1. הנכס טרם נמסר לרשות הדיירים.

להלן מספר הערות חשובות. יש לקחת בחשבון לפני קבלת מפתח.

נושאים אשר על המוכר לספק יחד עם המפתח:

שמות הספקים של הכלים הסניטריים, אביזרי האינסטלציה והריצוף.

לכל המוצרים והנושאים שלהלן, הקבלן ימסור גם את שם היצרן ו/או הספק,

ואת מספרי הטלפון ליצירת קשר לצורך קבלת שירות, כמו כן:

1. חוברת הוראות שימוש ותחזוקה לחומרים השונים והמתקנים השונים המותקנים בדירה. יש לוודא כי

הנאמר בחוברת הינו פרטני לדירה הנדונה ולא אמירות כלליות ללא שיוך ספציפי.

2. טופס 4. רצוי טופס 5 - תעודת גמר, אם הקבלן הצליח להגשים.

3. יש לבצע עם חשמלאי הבניין בדיקת תקינות חיבורי הקיר החשמליים.

החשמלאי יבדוק בנוכחות המזמין, באמצעות מכשור המתאים (כגון מזלג ומנורה)

את כל חיבורי הקיר החשמליים לוודא שיש בהם זרם חשמלי.

4. אחריות לדלת הכניסה.

5. אחריות למתקן החימום מים חמים.

6. אחריות לדלתות פנים, במידה והייצור על ידי יצרן מוביל (כמו פנדור, למשל).

7. אחריות לאלומיניום בדירה, לרבות חלון ממ"ד.

8. אישור תקינות זכוכית (זיגוג) ב"אזורי סכנה" כהגדרת ת"י 1099:

זיגוג אלמנטים אלומיניום בתחום הגובה שבין הרצפה וגובה 105 ס"מ. (ויטרינה למשל).

9. אחריות למתקן מערכת הסינון בממ"ד.

10. הוראות ואחריות האינטרקום לדירה.

11. אריחים רזרביים של ריצוף וחיפויי קירות. מקובל לקבל כמות 3% - 5% משטחי החיפוי/הריצוף לפי ת"י 1555.



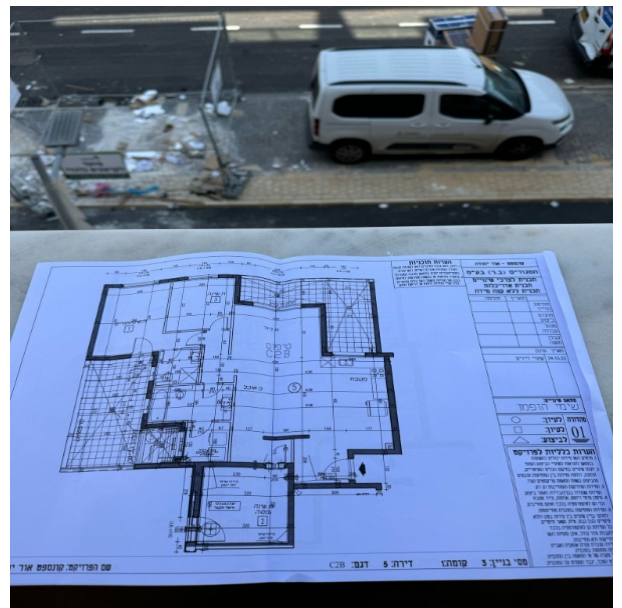
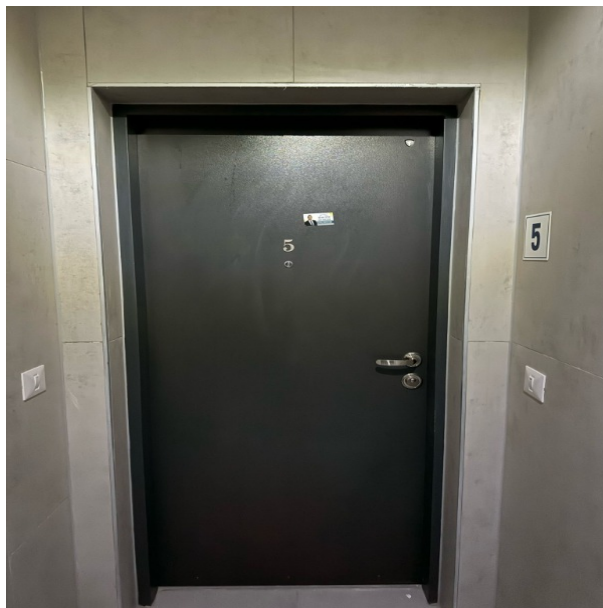
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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

12. תמונות/נספחים

12.1. תמונות במהלך ביקור

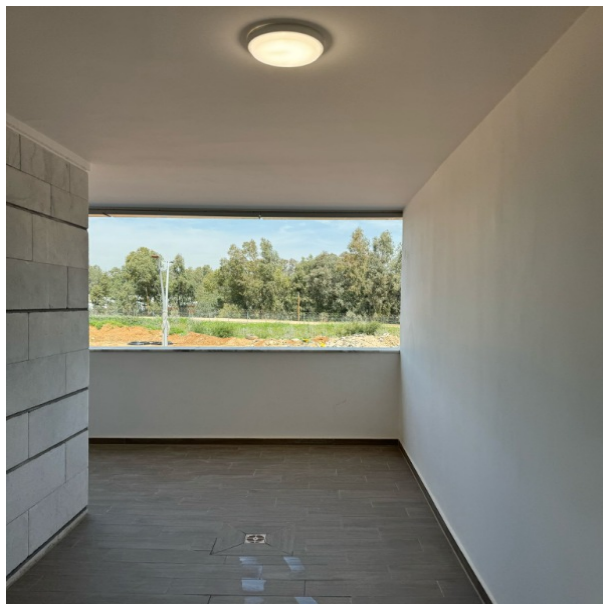
מצ"ב תצלומים שבוצעו על ידי במהלך הבדיקה בנכס הנ"ל והינם מהווים חלק בלתי נפרד מחוות דעתי זו





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

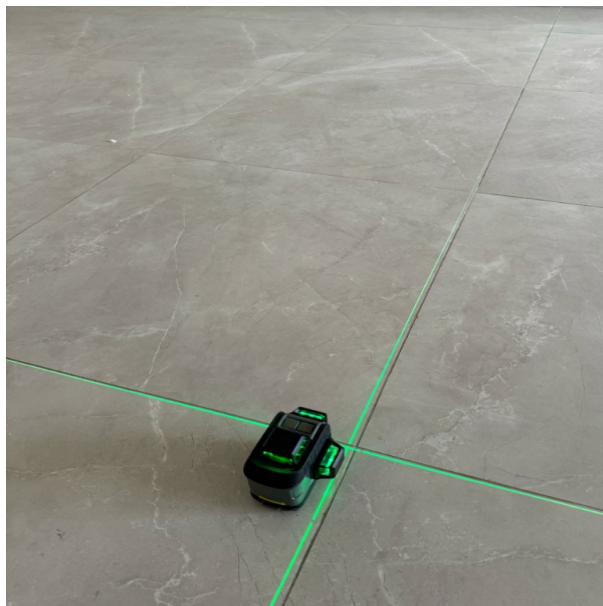
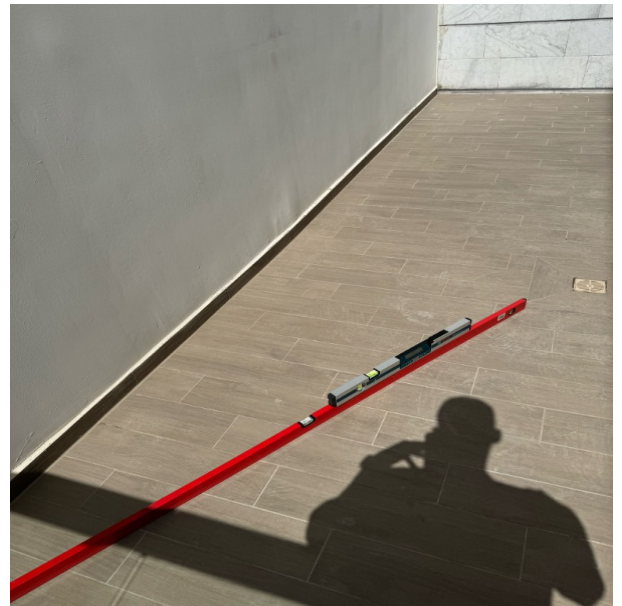
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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

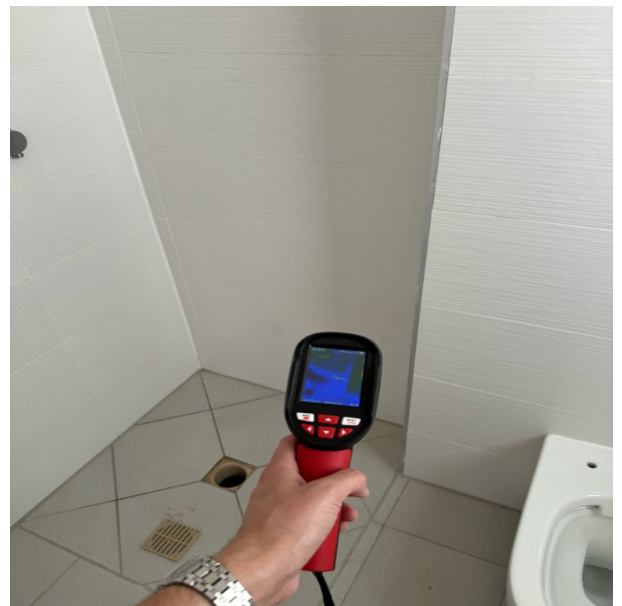
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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

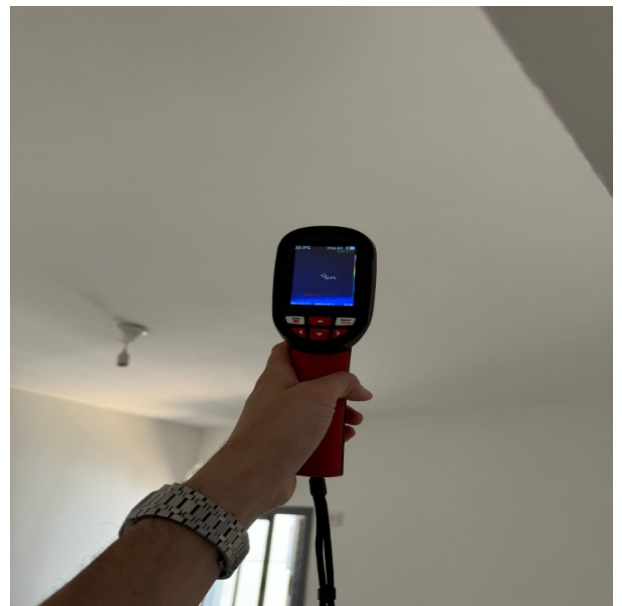
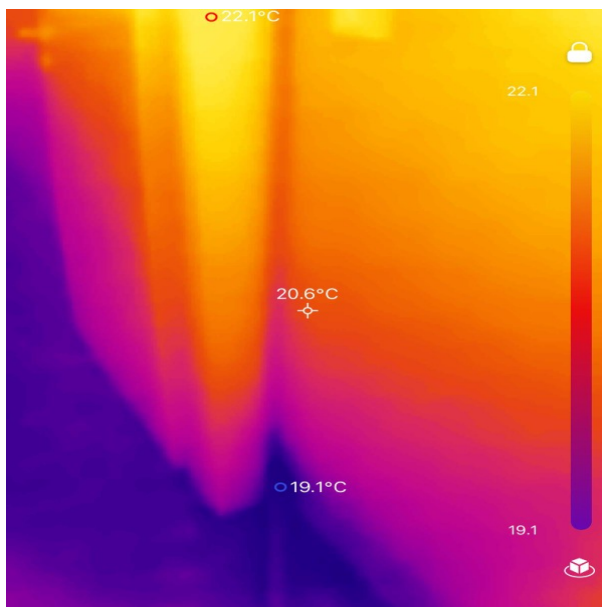
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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

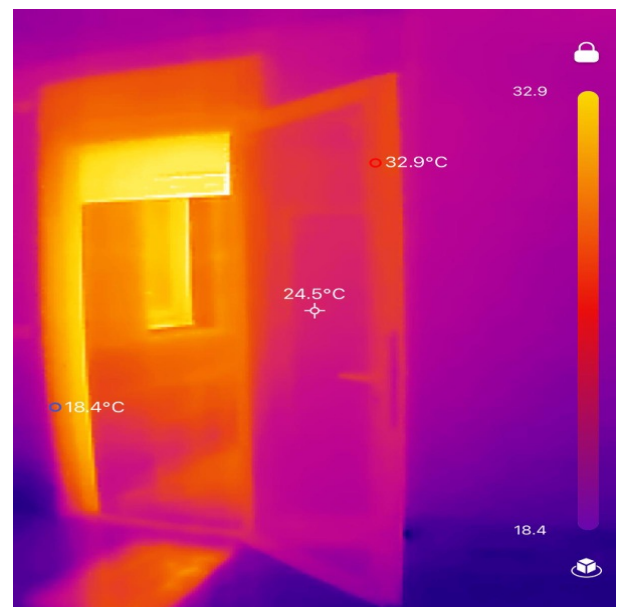
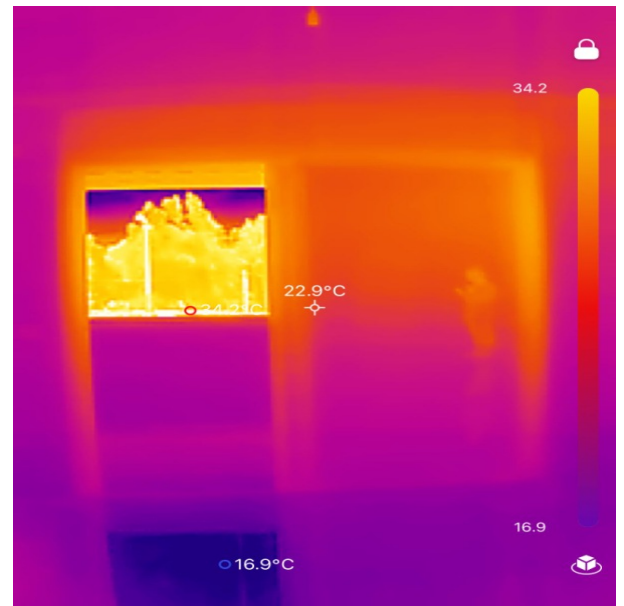
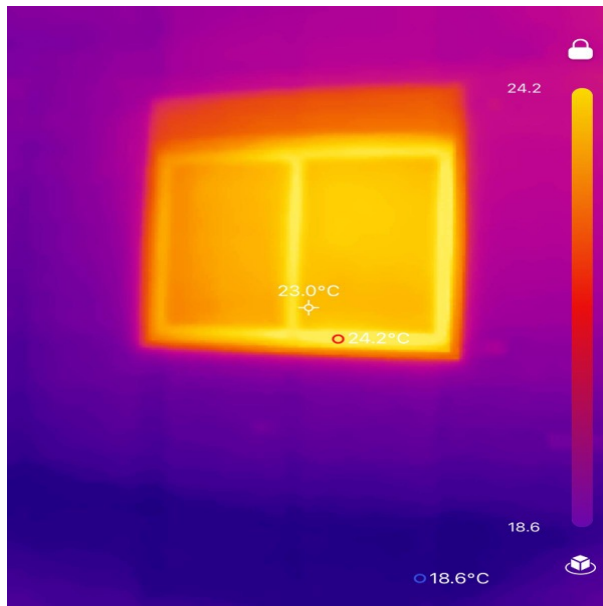
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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

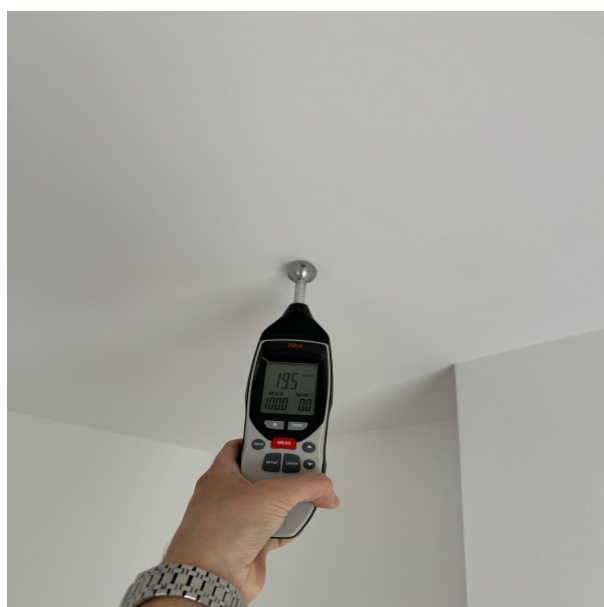
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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	300
2	עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן	3,500
3	עבודות טיח וצבע	4,000
4	עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז	6,700
5	אלומיניום	550
6	מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות	1,350
7	עבודות איטום וליקויי רטיבות	5,500
8	מסגרות	300
9	עבודות חיפוי אבן	4,000
10	עבודות פיתוח ושונות	300
11	לפני קבלת מפתח	0
12	תמונות/נספחים	0
	בצ"מ 5%	1,325
	פיקוח 10%	2,650
	סה"כ	30,475
	מע"מ 18%	5,485.5
	סה"כ כולל מע"מ	35,960.5



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 בפתירת 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.
- הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.**

בברכה,

גיא אדוני, רשיון מס' 189671

לחלוף 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	עוצרי דלתות
11	גימור לא אחיד
14	תיקוני צבע
15	מראה לא אחיד
18	מערכות אינסטלציה
19	גובה מוצא צינור ניקוז
21	פגמים באמבטיה
22	לא התקבל מפתח לדלת יציאה למרפסת
23	ויטרינה/חלון
24	מנגנון ידני לתריס
25	מבנה לוח חשמל/תקשורת/דלת
26	לחצן/מתג הפעלה לתריסי חלונות
27	הארקה
28	גופי תאורה ללא ממוגנים
29	כתמי רטיבות מעל פני הפנלים
37	ביצוע שכבת איטום
38	נצפו פגיעות חיצוניות בולטות לעין (מערכות/חורים) הדבר מהווה פגם אסטטי
39	מעקה מרפסת
40	פגמים
47	חסר מראה בחדר הרחצה
48	הנכס טרם נמסר לרשות הדיירים
49	תמונות במהלך ביקורי