



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/>

10/03/2025

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 09/03/2025 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.



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) כשל בתפקוד ובעמידות של מכונות ודוודים - שלוש שנים.

(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.

ב. [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.



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. תקנים רשמיים\לא רשמיים ומפרטים של מכון התקנים הישראלי.

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. ביין, 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 בפני 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- 5 בבניין משותף.
חלל הדירה הינו בן 4 חדרים.
לנכס מרפסת צמודה המשויכת אליו.
במועד ביקורי הנכס טרם מחובר למערכות חשמל ותקשורת סדירות.
הנכס איננו מחובר לחשמל במועד ביצוע הבדיקה ולא נבדקו אביזרים חשמליים כגון שקעים ותריסי גלילה.
יודגש כי חללים ללא חלון חוץ נבדקו ללא אור יום מספיק וללא אור חשמלי.
הנכס טרם 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.
דלתות עץ ומתכת - יש לבצע הכנות אחרונות לפני מסירת הדירה.
העבודות טרם הושלמו בנכס ויתכנו פגמים נוספים.
יש להיות במעקב בעת המסירה הסופית של הנכס ולאחר הניקוי הסופי של הדלתות.
בעת ביקורי דלתות פנים עטופות בניילון.

מיקום: כללי בדירה



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 להרכיב, בכדי למנוע נזקים לקירות.

הערכת עלות: 250 ₪

זאת בהתאם לפסיקת בימ"ש השלום בקריות, לובל נאיר ויפעת נגד אברהם יצחק בע"מ, ת.א. 2279/01 לפיו: "התקנת סטופר נכללת בגדר המונח של איכות בניה סבירה וכי חלה על התבעת לחתקן אותו אף שהדבר לא צוין מפורשות במפרט".

הערות: טרם הותקנו דלתות פנים בחדר 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/>

1.2. שרפים אקריליים מסביב להלבשות

שרפים אקריליים מסביב להלבשות של הדלת
זאת לפי כללי המקצוע בעת הרכבת הדלת.

מיקום: מסדרון, חדר שינה 1



תיקון: נדרש להשלים שרפים אקריליים מסביב להלבשות של הדלת באזורים המסומנים.

הערכת עלות: 300 ₪



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

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

2. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן

2.1. שיפועים

במרפסת בוצע חיפוי דק כך שלא ניתן לבדוק את הריצוף מתחתיו ואת השיפוע.

מיקום: מרפסת



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

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

3.2. מפלס פני הרצפה והתאמה לתכנון

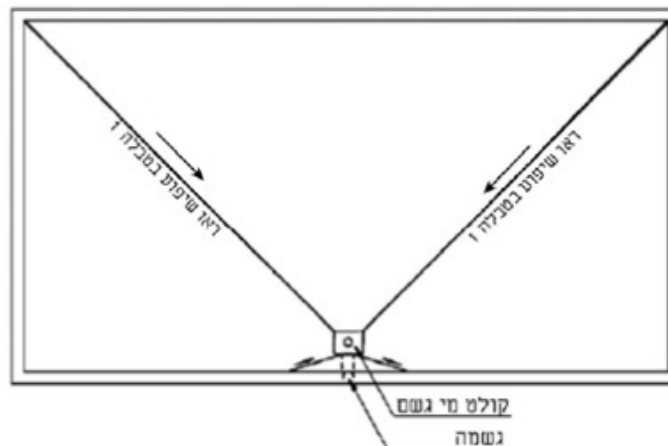
פני הרצפה יהיו אופקיים או משופעים ויתאימו למפלס ולשיפוע שבתכנון⁽¹⁰⁾. בשטחים שאינם מקורים או בשטחים החשופים לגשם, השיפוע של פני הרצפה המוגמרים יהיה 1% לפחות, כלפי פתחי הניקוז. חסטיות המקסימליות המותרות מהתכנון והפרשי הגובה בין אריחים סמוכים יהיו כמפורט בתקן הישראלי ת"י 789. המתכנן ידאג לכך, שגובה החלל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

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

טבלה 1 - שיעורי שיפועים נדרשים של התשתית לאיטום בנגות

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

לדוגמה ציור מהתקן לתכנון שיפועים:



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

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

2.2. פגיעות ופגמים

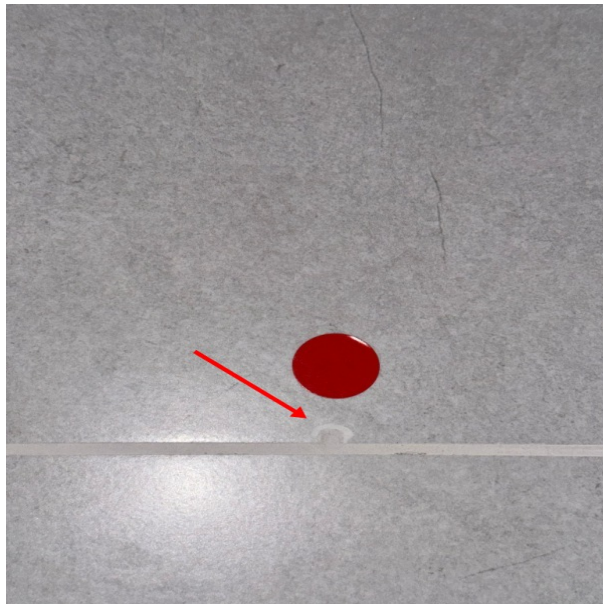
פגיעות ופגמים באריחים (שברים, סדקים, שריטות וכדומה).

במקומות הבאים:

א. חדר רחצה הורים (2 יח').

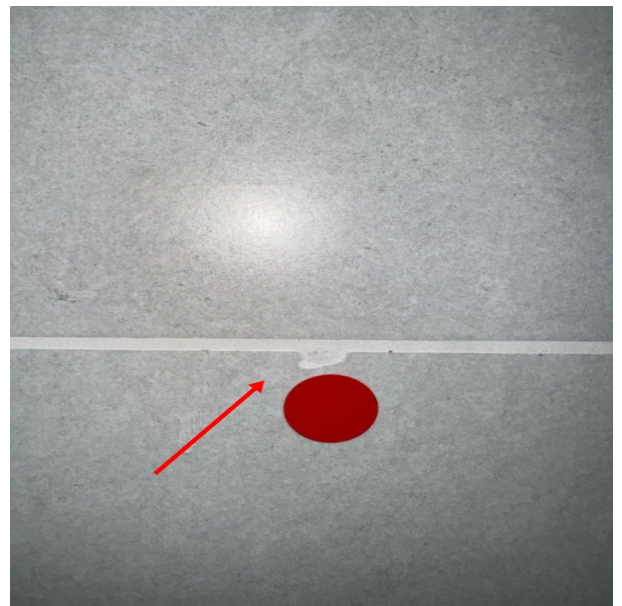
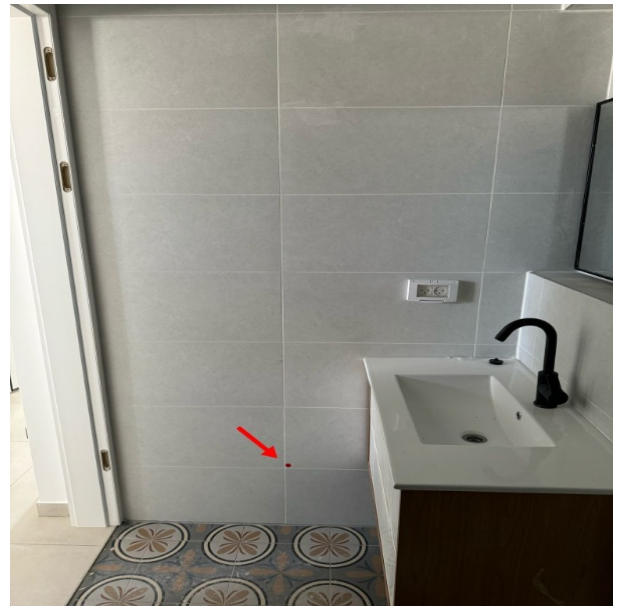
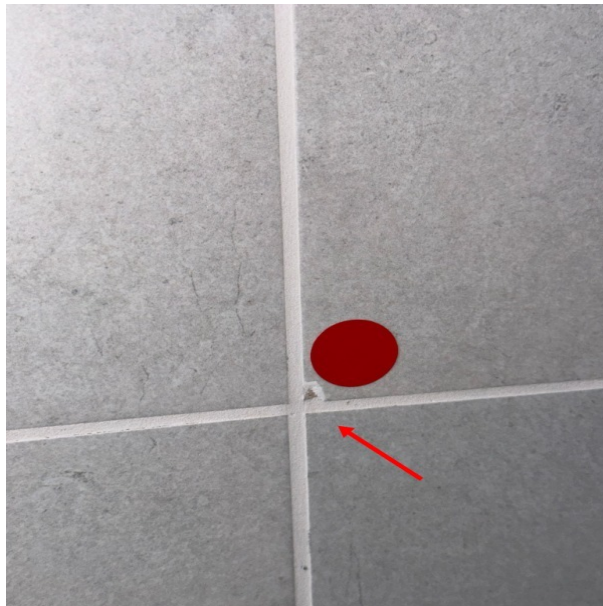
ב. חדר רחצה כללי (1 יח').

מיקום: חדרי 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: נדרש לפרק ולהחליף האריחים הפגומים.

הערכת עלות: 1200 ₪



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

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

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

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 "מצא 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 אריזות שונות ועורבבו באופן אקראי. בודקים שכל האריחים שלמים ושפני האריחים נקיים. אריחים שנסדקו או נפגעו במהלך העבודה, או שנתגלו כפגומים, יוסרו ויוחלפו באחרים.

הערות: יתכנו פגמים נוספים לאחר התיקונים והניקיון הסופי של הריצוף שלא היו קיימים/ או היו מוסתרים על ידי לכלוך בעת הבדיקה.

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/>

2.3. ניקוי ותחזוקה

האריחים ברצפת הנכס בעת ביקורי היו מלוכלכים כך שיתכן שאחרי הניקוי הסופי יתגלו ליקויים נוספים בעבודות ריצוף. **מיקום:** כלל הנכס



תיקון: את הניקוי יש לבצע כמפורט בתקן ישראלי 1555 חלק 3 (2012).

2.5. ניקוי ותחזוקה

יש חשיבות רבה להגנת הרצפה (הגמורה או הגמורה בחלקה), ובמיוחד להגנת רצפת המחופה באריחים לא מזוגגים מפני נזקים או לכלוך בעת עבודות הבנייה האחרות, ולתחזוקה נכונה של המשטחים המרוצפים. הנחיות להגנה, ניקוי ותחזוקה של משטחי רצפה ראו בנספח א.

5.1.5.5. בדיקת ניקיון הרצפה

מוודאים שהמשטחים המרוצפים נקיים וראויים לשימוש (ראו נספח א).
נוסף על כך בודקים את הימצאות חוראות ניקוי ותחזוקה שיימסרו למשתמש.

הערה:

בדיקות שיעשו לאחר האכלוס ייערכו תוך התייחסות לאופן חנות האריחים, לשימוש שנעשה ברצפה, להגנתה, לניקויה ולתחזוקתה.

הערות: נכון לזמן הבדיקה, חלק מרצפת הנכס מכוסה באופן בו לא ניתן לראות את אריחי הריצוף (מרכז חדר ממ"ד) יש לקחת בחשבון כי ייתכנו פגמים נוספים/ חללים/ הפרשי גובה בין אריחים סמוכים, אשר לא ניתן לזהות בבדיקה. באם וקיימים, יש לבצע את כל התיקונים הנדרשים.

3. עבודות טיח וצבע

3.1. תיקוני צבע

תיקוני צבע וטיח 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 בגוונים 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





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 לבצע תיקוני צבע בגמר כל התיקונים, זאת בהתאם לכללי המקצוע.

הערכת עלות: 5000 ₪

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/>

4. עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז

4.1. מערכות אינסטלציה

מערכות אינסטלציה:

1. בנכס טרם נעשה שימוש במערכת אספקת המים באופן סדיר ולכן יתכנו ליקויים אשר יהיה ניתן לאתר במידה והמערכות יהיו בשימוש סדיר.
2. יש לבצע בדיקות ופעולות אחרונות למערכות לפני מסירת הדירה לדיירים.
3. עקב בלאי או שימוש לא תקין, יתכנו תקלות במערכות השרברבות, סתימות, שאינן ניתנות לאיתור בעת ביקורי ליקויים אלו עלולים להופיע במהלך המגורים או בשימוש ממושך של מערכות שונות בנכס.
4. מערכת גז - לא ניתן לבדוק את אופן תיעול צנרת הגז והחיבורים.

מיקום: כללי בדירה

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: 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.

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. רשת בנק' הניקוז

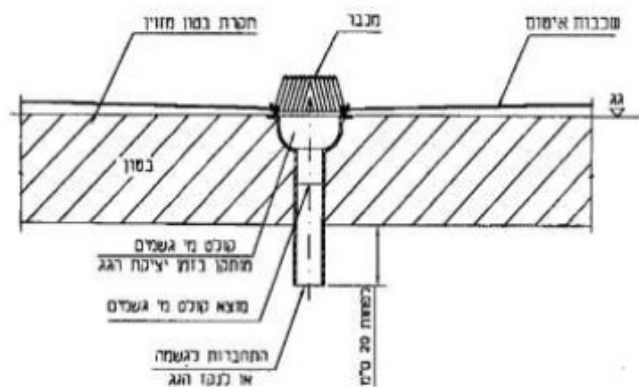
במסתור הכביסה חסר מכבר לנק' ניקוז כפי שסומן בת"י 1205.2.

מיקום: מסתור כביסה



תיקון: יש להשלים רשת מפני סתימות בנק' הניקוז.

הערכת עלות: 150 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/>

5. אלומיניום

5.1. חסר מסגרת עליונה בויטרינה המרפסת

מיקום: ויטרינה מרפסת



תיקון: יש להשלים.

הערכת עלות: 800 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/>

5.2. הכנות אחרונות

בתום התיקונים יש לבצע הכנות אחרונות בחלונות ודלתות אלומיניום הנכס כפי שנדרש ת"י 4068 חלק 1, סעיף 4.1. לדוגמה: אטימה, תפקוד, כיווני גרירה, סגירה, נעילה, גלילת התריסים, השלמת אביזרים פלסטיים, ניקוי סופי וכו'. הערה: יש להיות במעקב בעת מסירת הדירה.

מיקום: כלל הנכס

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 וחדיוניים המועלים עליו במקום התקנתו.

כל המוצרים המותקנים יהיו שלמים ונקיים, ולא יהיו בהם כל סימנים של פגיעות מכניות, כגון: קמטים, סריטות, שברים, או של פגיעות כימיות, כגון: איכול, חספוס שנגרם על ידי מלט או סיד, גימורם⁽⁴⁾, כתימה.

שרידי חומר מגן יוסרו מן המוצרים באמצעים מתאימים.

5.3. כוח הפעלה

קיים קושי בדחיפת חלון הויטרינה של המרפסת

מיקום: ויטרינה מרפסת



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 לבצע כיוונים ותיאומים.

הערכת עלות: 500 ₪

לפי ת"י 1068 חלק 1 - "מותר שכוח ההפעלה עבור חלונות שגובהם גדול מ-1.6 מטר, לא יהיה גדול מ-8 ק"ג."

302.2.7.4 כוח הפעלה

302.2.7.4.1 חלון חזות

בודקים אגף בלא עצר כשהוא סגור אבל לא נעול.

כוח ההפעלה הנדרש לחוצאת החלון מהמזוזה לא יהיה גדול מ-120 נ"י.

בודקים אגף בלא עצר, כשהוא נמצא במצב של פתיחה חלקית. בעת ביצוע הבדיקה יחיו כל האבזרים המשמשים לייצוב החלון משוחררים. מפעילים כוח על זקף האחיזה כדי להביא את האגף לידי תחילת תנועה איטית. מודדים את הכוח.

כוח ההפעלה לא יהיה גדול מ-70 נ"י.

לפי הסכם בין המזמין לבין היצרן, מותר שכוח ההפעלה עבור חלונות שגובהם גדול

מ-1.60 מ' לא יהיה גדול מ-80 נ"י.

5.4. סגירה לקויה על ידי שרפים אקריליים

בוצעה סגירה לקויה מסביב לחלונות על ידי שרפים אקריליים

מיקום: ויטרינה מרפסת



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



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: 450 ₪

בניגוד למפרט הכללי סעיפים -12.08.04 וסעיף מס' 12.08.05

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 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, חספוס שנגרם על ידי מלט או סיד, גימור⁽⁴⁾, כתימה.

שרידי חומר מגן יוסרו מן המוצרים באמצעים מתאימים.

12.08.04

אטימות

והתאמה

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 ויבדק ניקוז מים מפאה תחתונה של המוצרים אל מחוץ למבנה.

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.

5.1. תכנון ההתקנה

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

התקנת המוצרים תיעשה לפי תוכניות ולרבות רשימות של מוצרי אלומיניום) שחיון מתכנן שנקבע על ידי המומין (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 חעוגנים, פרטי האיטום, ציון חומרי

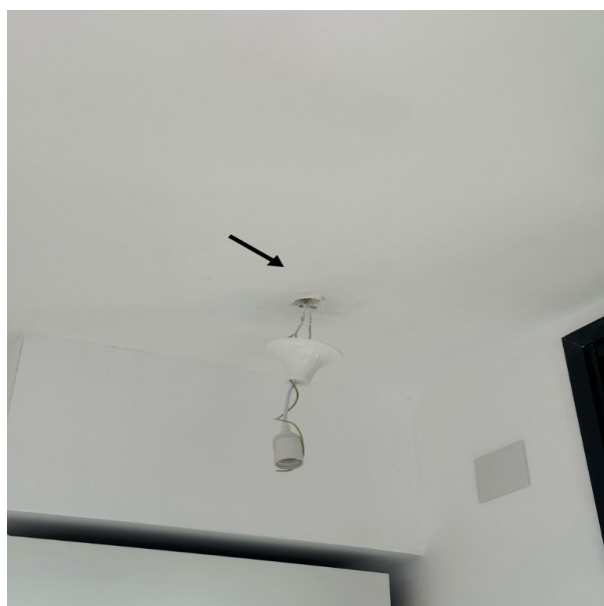
האיטום, כינוי המוצרים על פי התקנים הישראליים החלים עליהם וציון המקום שבו הם מיועדים להיות מותקנים, הכל בהתאם לתקן זה.

6. מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות

6.1 גוף תאורה רופף

נקודות גופי תאורה מותקנות באופן רופף ואינן מקובעות כיאות לתקרה.

מיקום: כללי בדירה



תיקון: יש לחזק נקודות התאורה כיאות, מפגע בטיחותי.

הערכת עלות: ₪ 350

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...".

6.2. סימון

לא בוצע סימון הנתיכים בלוח החשמל.
מכסים פתוחים בלוח החשמל.
חיבור הנכס למערכת חשמל הינו תלת פאזי.
באופן כללי נדרשת תחזוקה מתוכננת למערכות חשמל ותקשורת ע"פ לוח זמנים שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה מוגדרת בתקינה לרכיבים השונים. ע"פ הנקוב בת"י 1525.
את התיקונים המפורטים בפרק הזה של הדו"ח יש לבצע ע"י חשמלאי מוסמך כנדרש בתקנות חשמל (מעגלים סופיים הניזונים ממתח נמוך עד 1000 וולט).

מיקום: לוח חשמל



תיקון: יש לבצע סימון הנתיכים.

יש להשלים התקנת מכסים בלוח החשמל.

הערכת עלות: 500 ₪

- 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/>

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.

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

ט

"לא יתכונן אדם מעגל סופי, לא יתקינו, לא יבדוק אותו ולא ישנה 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/>

6.3. 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: 300 ₪



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. רטיבות

לפי סריקה במצלמה תרמית לא אותרה רטיבות בנכס.

1. בעת ביקורי לא אותרו סימני רטיבות בתקרת הנכס, אך יתכן כי בעתיד יופיעו חדירות מים שלא ניתן לצפות מראש. יש להיות במעקב ע"פ חוק.

2. בעת ביקורי לא אותרו סימני רטיבות בקירות החיצוניים כולל באזור של הפתחים החיצוניים, אך יתכן כי בעתיד יופיעו חדירות מים שלא ניתן לצפות מראש. יש לשקול אפשרות זאת ולהיות במעקב ע"פ חוק.

3. כל מוקדי הרטיבות או חשש לרטיבות, (במידה ויופיעו), יש לבחון על ידי שרברב ואיש האיטום.

4. לאחר תחילת השימוש הסדיר במערכות המים, מומלץ גם לבקר בדירה מתחת, לצורך בירור חדירות מים אפשריות מהנכס הנבדק.

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/>

7.2. איטום סביב נק' אינסטלציה

לא בוצע איטום סביב יציאות נק' אינסטלציה

מיקום: חדרי רחצה, מרפסת



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 לאטום סביב יציאות נק' אינסטלציה (רוזטות) לרבות באזורי הרחצה.

הערכת עלות: 1000 ₪



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. פגיעות \ שריטות \ חוסר ציפוי באביזרים

בניגוד לדוגמה לת"י 5044, חלק 2.

מיקום: דלת כניסה ראשית



תיקון: נדרש להסיר עד לקבלת מראה אחיד ובמידה ולא ניתן להסיר יש להחליף.

הערכת עלות: 500 ₪



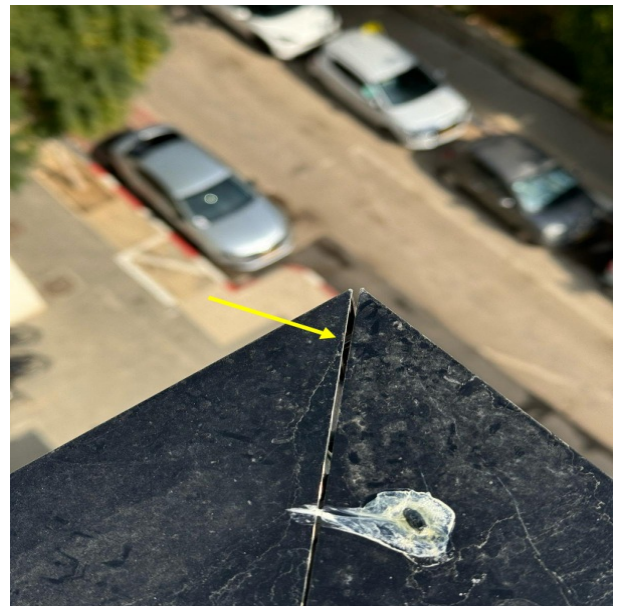
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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

8.2. פינות חדות במעקה מרפסת

במעקה המרפסת קיימות פינות חדות המהוות סכנה בטיחותית בניגוד לת"י 1142.

מיקום: מרפסת



תיקון: נדרש שינוי עיבוד בפינות בית האחיזה ו\או להחליף חלקים מפרופילי אלומיניום בפינות לכאלה בעלי צורה עגולה ו\או להחליף פרופיל אלומיניום של בית האחיזה.

הערכת עלות: 800 ₪



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. מבנה המסעד ובית-האחיזה (ציור 3)

6. 2. 1. כללי

מסעד הוא און (הגדרה 3.2) המקביל למשטח, למהלך מדרגות או לכבש, ומחובר אל הבניין. אפשר להרכיב על האון בית-אחיזה, או שהאון עצמו ישמש בית-אחיזה. גם און עליון של מעקה יכול לשמש בית-אחיזה. מבנה המסעד, לרבות בית-האחיזה (אם ישנו), יאפשר גריפה רציפה לאורכו. בית-האחיזה (אם ישנו) יורכב על האון באופן קשיח ויציב, כך שכל הכוחות המופעלים על המעקה או על המסעד לפי סעיף 9, יוכלו להיות מופעלים על בית-האחיזה ומועברים ממנו אל האון. קצות המסעד וקצוות חופשיים של בית-האחיזה יהיו מכופפים, או שיהיו עשויים כך שלא יהיו בהם קצוות בולטים של אזנים. החתך והצורה של בית-האחיזה או של און המשמש כבית-אחיזה יהיו נוחים לאחיזה בטוחה של יד, ולא יהיו בהם פינות חדות, שקעים ובליטות, העלולים לגרום לקושי או לפגיעה בעת האחיזה.

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. מעקה מרפסת

מעקה מרפסת

1. במרפסת 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: מרפסת



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 לתזוזות ולשקיעות המפורטות בסעיף 9.2.

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

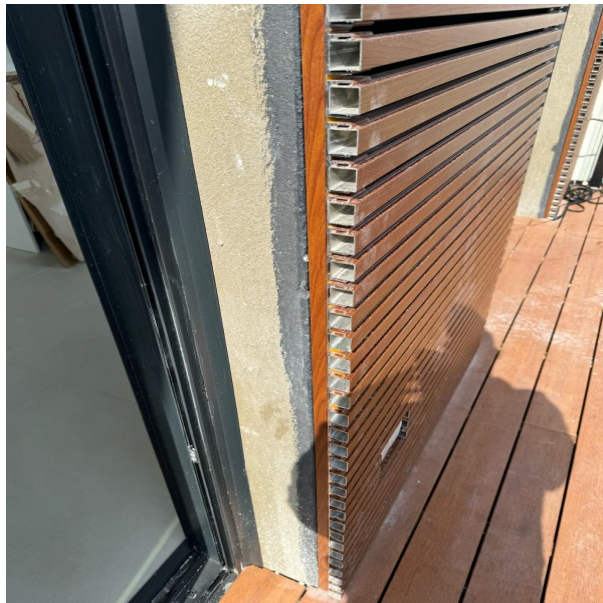
מעקים במקומות המוגדרים על ידי המכתבן כמקומות תצפית יתוכננו כנדרש בעניין זה בתקן הישראלי ת"י 1918 חלק 3.1.⁽¹⁾

9. חיפוי חיצוני

9.1. חיפוי חיצוני

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 דעת). מומלץ לבצע בדיקה מדגמית של החיפוי על ידי מעבדה של מכון התקנים. יתכן ויידרש עדכון של חוות הדעת בהתאם לחומרת הליקויים שימצאו.



הערות: טרם הושלמו העבודות החיפוי במלואם.



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. ניקיון סופי

בתום תיקונים/עבודות אין לקבל את הנכס מהקבלן ללא ניקיון סופי של הריצוף, החיפויים, החלונות, הדלתות, שמשות, מעקות ונקי' חשמל ותקשורת.

חובה לבצע ניקיון לרצפה על ידי הקבלן במועד מסירת הנכס לדיירים באופן ראוי לשימוש ולמגורים.

הדרישה מופיעה בת"י 1555 חלק 3 (2003) סעיף 5.1.5.2.

עבור נזקים דינאמיים/אסתטיים שאינם ליקויי בנייה הנדסיים, למשל, שברים, סדקים, שריטות, כתמים, ניקוי וכדו'. יש להקפיד במהלך פרוטוקול סופי לפני קבלת מפתח ולרשום בקפדנות בפרוטוקול לפי חוק מכר דירות. מדובר בפגמים אסתטיים.

להלן פסק דין בעניין זה:

ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

הליך: אז' 111494197

תאריך: 24/08/03

השופטים: דר' גבריאל קלינג, סגן נשיא

6. הטיעון כי אין פיצוי על פגם אסתטי, פגום מעיקרו. טיעון הנתבעים (בע' 43 לסיכומי הנתבעת מס' 2)

כי "אין גבול או מבחן לאסתטיקה", עשוי להתקבל כאשר מדובר בעניינים של טעם שבהם עשויות דעות להיות חלוקות, כמו למשל צבעם של קירות. אך דרכם של בתי משפט לפצות בעלי דין על ליקויים רבים שכל כולם אסתטיים כמו טיח שאינו ישר או כתמים בריצוף. הנתבעים חוזרים ומסתמכים על דברים שנאמרו בע"א 4445191 עמ' 44 (ניהול נכסים) בע"מ נ' מאיוסט, תק-על [94]2] 674. אכן נאמר שם בפסקה 12...



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. 1. 5. בדיקת ניקיון הרצפה

המשטחים המרוצפים נקיים וראויים לשימוש (ראו נספח א).

וכן נקבע על פי נספח א' שבתקן:

א-2. ניקוי לפני מסירת המשטחים המרוצפים⁽¹⁸⁾

הניקוי לפני מסירת המשטחים המרוצפים ייעשה בשלבים, כלהלן:

א-2.1. שלב א - טאטוא לחסרת שאריות חומרים יבשים, כגון: חול, שאריות בטון, דבק או מלט. אם הפסולת

מוצקה ואינה ניתנת להסרה בטאטוא יש להשתמש באמצעים מקובלים, כגון מרית או סכינים מיוחדים לניקוי, המצויים בשוק לצורך זה. הביצוע יהיה מקצועי, ובאופן שלא ייגרמו נזקים, סריטות או שברים בפאות האריחים.

א-2.2. שלב ב - שטיפה באמצעות מטלית מתאימה, במים נקיים בלבד, או במים נקיים בתוספת דטרגנט

המכיל חומר פעיל פנים ("פעיל שטח"), שערך ח-pH שלו בטווח 9-12 והמתאים לרצפות קרמיקה או פסיפס. יש למנוע היווצרות שלוליות מים. לאחר הניקוי יש לנגב את הרצפה במטלית לחה לנטרול שאריות הדטרגנט.

אין להתחיל בשטיפה לפני שחלפו 7 ימים מיום גמר מילוי המישקים.



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

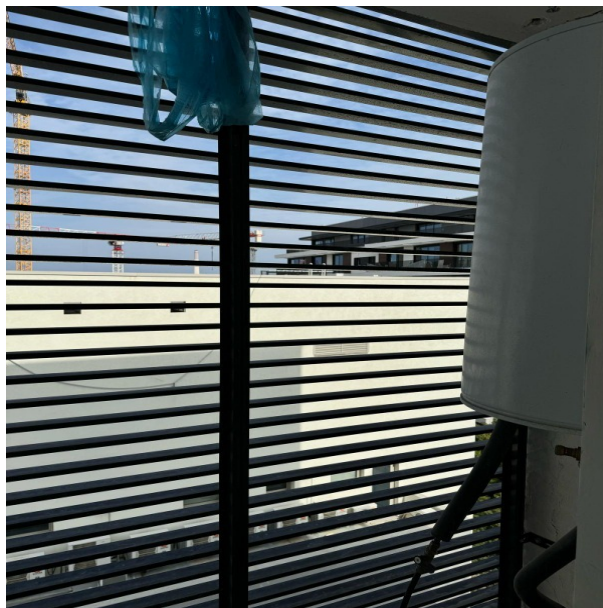
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

10.2. תווית האזהרה

המסתור כביסה לא עומד בתקן מבחינת תווית האזהרה

ת"י 5100 סעיף 2.1.3 תווית אזהרה

מיקום: מסתור כביסה



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

2. 1. 3. תווית אזהרה

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

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. סטיות ואי התאמות

11.1. דלת ממ"ד

כנף דלת ממ"ד כשהיא פתוחה.

- כנף הדלת בולטת לתוך המעבר ומקטינה את רוחבו עד כ 59 ס"מ.

- הדבר מהווה מכשול ומפגע בטיחותית.

מצ"ב הנחיות להתקנת הדלתות מתוך פרטים בתקנות התכנון והבנייה.

למרות שהן אינן קבילות לדלתות בתוך הנכס אך נותנות אינדיקציה לתכנון ראוי ומקובל.

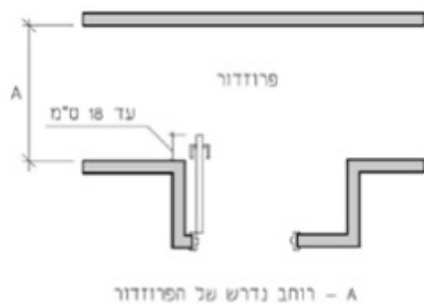
במידה ולא ניתן לתיקון, יש להיעזר בשמאי מקרקעין לאפשרות ירידת ערך של הנכס.

מיקום: מסדרון



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/>



תרשים 3.2.1.10 ב'

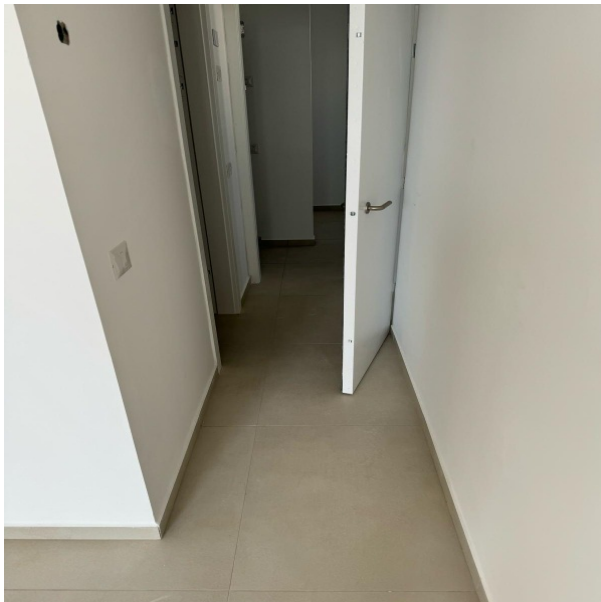


תרשים 3.2.1.10 ב'

11.2. רוחב הפרוזדור

רוחב הפרוזדור בדירה צר בניגוד לתקנות התכנון והבנייה תיקון 2008. נמדד רוחב של 87 ס"מ בלבד במקום הרוחב המינימאלי הנדרש של 90 ס"מ. הליקוי נוגד סעיף 3.2.12.5 (ג). במידה ולא יתוקן, יש לפנות בעניין זה לשמאי מקרקעין לקביעת גובה הפיצוי הכספי.

מיקום: מסדרון





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/>

טבלה 3.2.12.5 – רוחב מוניטולי של פרוזדור המהווה חלק
מודרך נוצא

טור א'	טור ב'	
סוג הבניין או חלק הבניין	רוחב הפרוזדור במטרים	
1	בדירת מגורים, פרוזדור המשמש כניסה ראשית	1.00
2	בדירת מגורים	0.90
3	בניין מגורים, בניין משרדים, בניין תעשייה או בניין מלאכה	1.10



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/>

11.3. פתח יציאה ויטרינה מרפסת

פתח יציאה ויטרינה מרפסת

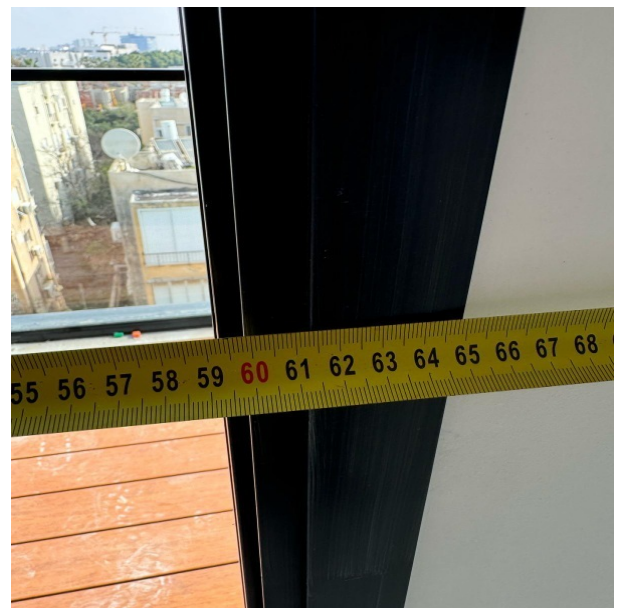
נמדד בפועל פתח של 60 ס"מ במקום 80 ס"מ המותרים.

רוחב פנוי למעבר בפתחי הדירה נמדד ע"פ סעיף 3.2.1.2 של תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.

כאשר מדובר בדלת הזזה (המצב הזה לגבי דלתות של כנפיים הזזה כנף על כנף),

הרוחב הפנוי למעבר נמדד לפי סעיפי משנה (ג) ו-(ד) - בכל מקרה מדובר על מידות פתח נטו.

מיקום: ויטרינה מרפסת



תיקון: במידה ולא ניתן לתיקון יש להיעזר בשמאי מקרקעין לאפשרות ירידת ערך של 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/>

רוחב הפתח המינימלי
של דלתות
(תק' מס' 3)
חש"ח-2008

3.2.1.3 (א) הותקנה דלת בדרך מוצא, הרוחב הפנוי למעבר לא יפחת מהנדרש בהתאם לחישובי התפוסה המפורטים בפרט 3.2.12.4, או מהרוחב הנקוב בטבלה 3.2.1.3 שבפרט משנה (ב), לפי הרוחב מבין השניים.

3.2.1.3 (ב) רוחב הפתח של דלתות שהן חלק מדרך מוצא המפורטות בטור א' שבטבלה 3.2.1.3 שלהלן, לא יקטן מרוחב הפתח הנקוב בטור בק שלצדו:

טבלה 3.2.1.3 – רוחב הפתח של דלתות

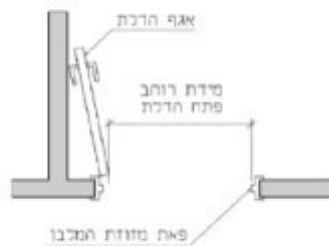
מס. סד.	טור א' סוג השימוש	טור ב' רוחב הפתח במטרים
1	רוחבו של פתח הדלת בדרך מוצא, למעט אם צוין אחרת בטבלה זו	0.80
2	בדירת מגורים – דלת יציאה מדירה	0.80
3	בדירת מגורים נגישה – דלת יציאה מדירה. דלת היציאה תעמוד גם בדרישות הנגישות.	0.80
4	בדירת מגורים – דלת בחדר מגורים	0.70
5	בדירת מגורים – דלת בחדר שירות אחד לפחות שבו קיימת אסלה	0.70
6	בדירת מגורים – דלת בחדר שירות נוסף	0.60
7	בבניין ציבורי – דלת בחדר שירות	0.70
8	בבניין ציבורי – דלת בחדר שירות נגישה	0.80

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/>

3.2.1.2 (א) בדלת חד-אגפית – לקביעת רוחבה הפנוי למעבר, יימדד המרחק האופקי הקטן ביותר, שבין מישור אגף הדלת הפתוח לגמרי בפתיחה מרבית ובין פאת מזוזה המלבן, הבולטת ביותר כלפי האגף הפתוח, כמתואר בתרשים 3.2.1.2 א'.

אופן מדידת רוחב פנוי למעבר וגובה של דלת תק' (מס' 3) תשס"ח-2008



תרשים 3.2.1.2 א'

3.2.1.2 (ב) בדלת דו-אגפית או רב-אגפית – לקביעת רוחבה הפנוי למעבר, יימדד המרחק האופקי בין מישורי שני אגפי הדלת הסמוכים זה לזה והפתוחים בזווית ישרה לפחות, כמתואר בתרשים 3.2.1.2 ב'.



תרשים 3.2.1.2 ב'

3.2.1.2 (ג) בדלת הזזה חד-אגפית – לקביעת רוחבה הפנוי למעבר, יימדד המרחק האופקי בין הפאה הצדדית של אגף הדלת כאשר היא פתוחה לגמרי ובין מזוזה המלבן שממול, כמתואר בתרשים 3.2.1.2 ג'.



תרשים 3.2.1.2 ג'

3.2.1.2 (ד) בדלת הזזה דו-אגפית, שאגפיה נפתחים משני כיוונים מנוגדים, לקביעת רוחבה הפנוי למעבר, יימדד המרחק האופקי בין הפאות הצדדיות של שני אגפי הדלת, כאשר שניהם פתוחים לגמרי, כמתואר בתרשים 3.2.1.2 ד'.



תרשים 3.2.1.2 ד'



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/>

12. לפני קבלת מפתח

12.1. 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.

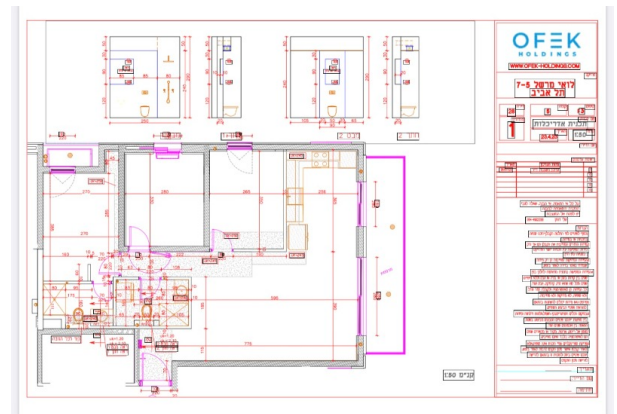
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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

13. תמונות/נספחים

13.1. תמונות במהלך ביקורי

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

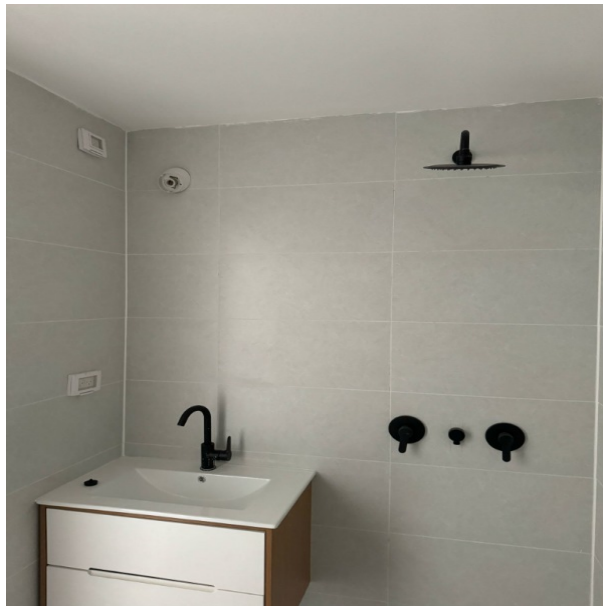
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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/>



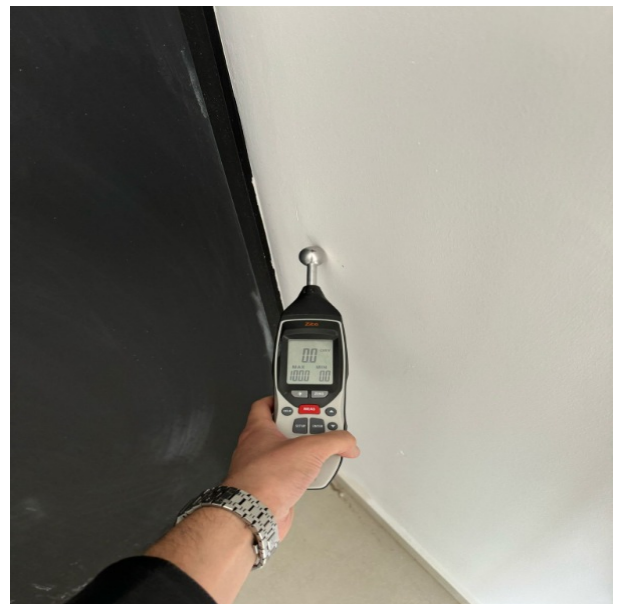
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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



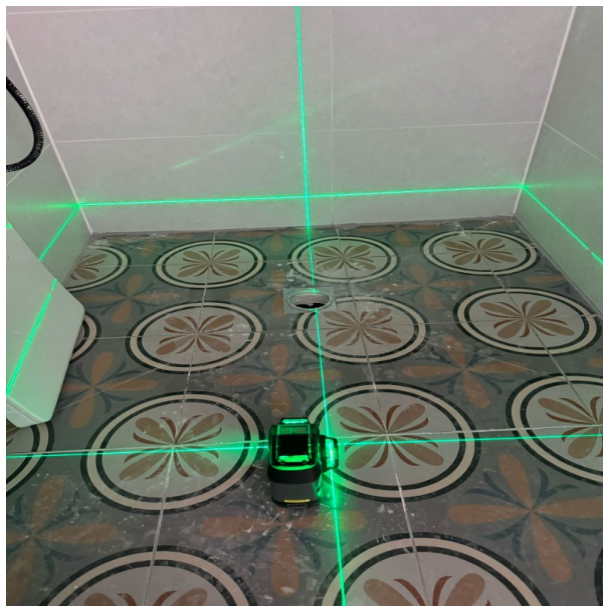
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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

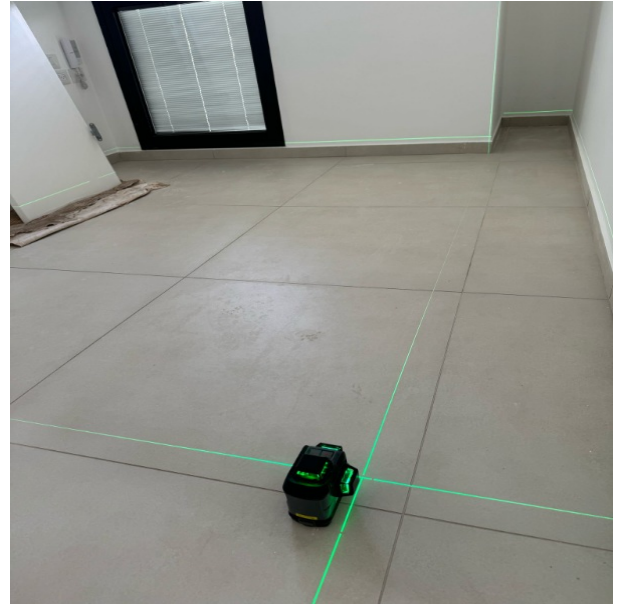
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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

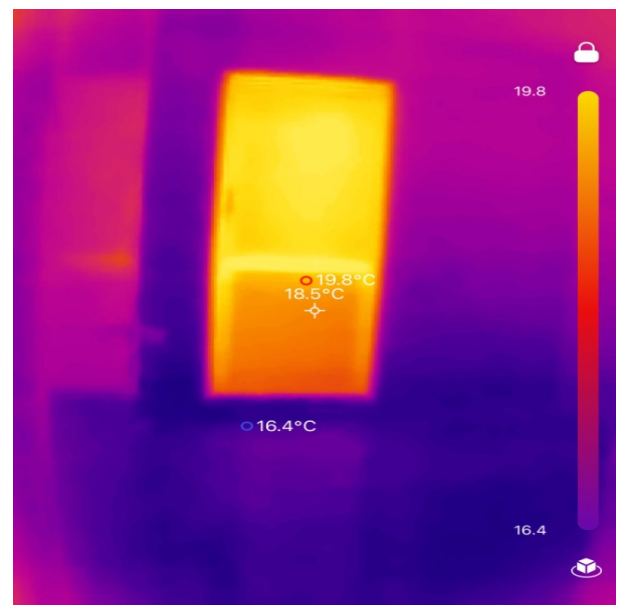
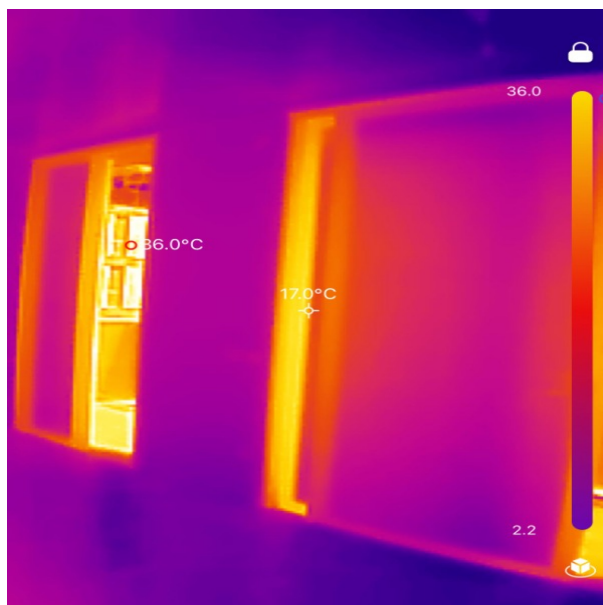
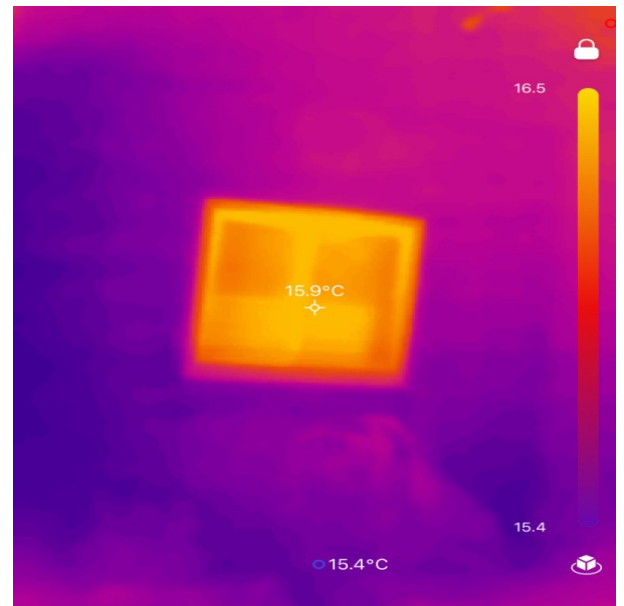
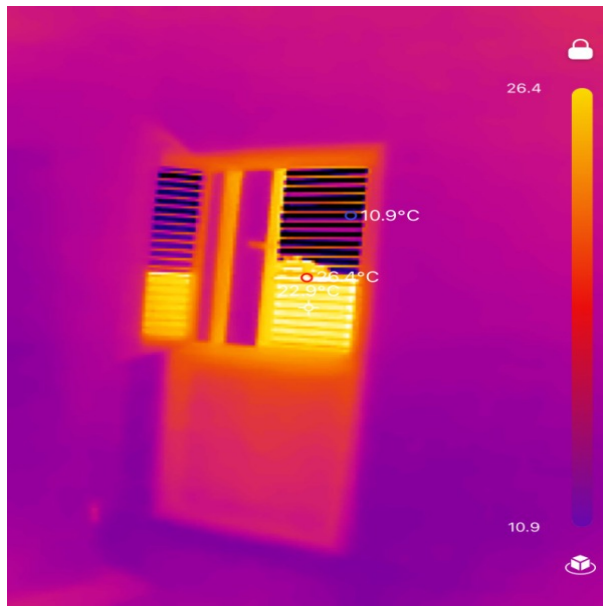
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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/>

טבלת ריכוז עלויות

מס'	סעיף	מחיר
1	נגרות	550
2	עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן	1,200
3	עבודות טיח וצבע	5,000
4	עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז	150
5	אלומיניום	1,750
6	מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות	1,150
7	עבודות איטום וליקויי רטיבות	1,000
8	מסגרות	1,300
9	חיפוי חיצוני	0
10	עבודות פיתוח ושונות	0
11	סטיות ואי התאמות	0
12	לפני קבלת מפתח	0
13	תמונות/נספחים	0
	בצ"מ 5%	605
	פיקוח 10%	1,210
	סה"כ	13,915
	מע"מ 18%	2,504.7
	סה"כ כולל מע"מ	16,419.7



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

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

הערות:

- האמור בחוות הדעת הינו בהתאם לממצאים שהתגלו למומחה במועד ביקורו בנכס בלבד.
 - ייתכנו במרוצת הזמן שינויים בהיקף הליקויים הקיימים, לרבות החמרה או תקלה ו\או התווספות ליקויים אחרים. בחלוף תקופה ממושכת ממועד עריכת חוות הדעת יש לבצע בדיקה נוספת (לרבות במידה ומדובר בפתיחת הליכים משפטיים).
 - כפי שנמסר לי בנכס טרם בוצעו/הושלמו עבודות "שנת בדק" \ "לפני מסירה" ע"י הקבלן המבצע.
 - יש לתת לקבלן ע"פי חוק מכר דירות לבצע את התכנון, השלמות ותיקונים.
 - במידה ולא יבוצע תיקון כעת, תיתכן שתהיה בעתיד עלות שונה-גבוהה יותר וזאת כיוון שיהיה צורך בביצוע מחדש או בתיקון עבודות נוספות ובביצוע תיקונים נרחבים יותר אשר נכון להיום אין צורך לבצע.
- הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.**

בברכה,

גיא אדוני, רשיון מס' 189671

לחלן באיתי 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
12	שרפים אקריליים מסביב להלבשות
13	שיפועים
15	פגיעות ופגמים
18	ניקוי ותחזוקה
19	תיקוני צבע
22	מערכות אינסטלציה
24	רשת בנק' הניקוז
25	חסר מסגרת עליונה בויטרינה המרפסת
26	הכנות אחרונות
26	כוח הפעלה
27	סגירה לקויה על ידי שרפים אקריליים
29	גוף תאורה רופף
30	סימון
32	גופי תאורה ללא ממוגנים
33	רטיבות
34	איטום סביב נק' אינסטלציה
36	פגיעות \ שריטות \ חוסר ציפוי באביזרים
37	פינות חדות במעקה מרפסת
39	מעקה מרפסת
40	חיפוי חיצוני
41	ניקיון סופי
43	תווית האזהרה
44	דלת ממ"ד
45	רוחב הפרוזדור
47	פתח יציאה ויטרינה מרפסת



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/>

51 הנכס טרם נמסר לרשות הדיירים.

52 תמונות במהלך ביקורי