

תאריך: 17/12/2023

לכבוד:

חוות דעת הנדסית - בדק בית

כתובת: דוד אלעזר, מגדל העמק

אני החתום מטה, יניב דזיצר, התבקשתי ע"י לחוות דעתי המקצועית לליקויים בנכס הנדון. בתאריך: 17/12/2023 ביקרתי בנכס הנדון, ערכתי רשימות ואת ממצאי אפרט בהמשך. אני נותן חוות דעתי זו, במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט. דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט. הנני מצהיר בזאת כי חוות דעתי זו נערכה על ידי על סמך ידיעותיי, הבנתי המקצועית וניסיוני, וכי אין לי כל עניין בנכס הנדון.

שם המזמין:

תאריך ביקור בנכס: 17/12/2023

שם הבודק: יניב דזיצר

אלה פרטי השכלתי

2015-2019 בוגר תואר ראשון בהנדסה אזרחית במסלול קונסטרוקציה באוניברסיטת אריאל שבשומרון

אלה פרטי נסיוני

מהנדס בניין מומחה חוות דעת הנדסית

חוות הדעת מסתמכת על:

- התקנים הישראליים.
- תקנות התכנון והבנייה תש"ל 1970.
- תקנות הג"א, התגוננות אזרחית.
- הל"ת, הוראות למתקני תברואה.
- המפרט הכללי הבין משרדי.
- חוק החשמל.
- תכניות הנכס- כן.
- מפרט טכני של הנכס- כן.

ידע כללי עבור הדייר:

קבלן המוכר דירה נושא באחריות לתיקון ליקויים שנתגלו בדירה בתקופה שלאחר מסירתה לקונה.

אחריות הקבלן מתחלקת לשתי תקופות:

1. **תקופת הבדק** – בתקופה זו חובה על המוכר לתקן את הליקוי אלא אם כן הוכיח שהליקוי נגרם באשמת בעל הדירה. תקופת הבדק מתחילה עם מסירת החזקה בדירה, והיא נמשכת בין שנה ל-7 שנים. על פי מהות הליקוי (לכל ליקוי תקופת בדק שונה).
2. **תקופת האחריות** – בתקופה זו חובת ההוכחה רובצת על רוכש הדירה – עליו להוכיח שהליקוי נובע מתכנון, מהעבודה או מחומרים המנוגדים את דרישות התקן. תקופת האחריות מתחילה עם סיום תקופת הבדק ונמשכת שלוש שנים.

לאחר תקופת הבדק והאחריות חלה אחריות הקבלן רק במקרים הבאים :

- אי יציבות בבנין או בבטיחותו, שמקורה בשלד הבניין או ביסודות
- התגלתה תקלה שלא הייתה אפשרות סבירה לגלות אותה בשנים הראשונות למגורים, אם רוכש הדירה הודיע על אי התאמה למוכר כבר בשנים הראשונות לאחר קבלת הדירה, והליקוי לא תוקן.

זמני תקופת הבדק לפי חוק מכר :

- ליקוי מסגרות ונגרות לרבות אלומיניום ופלסטיק – שנתיים

- ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה - שנתיים
- כשל בתפקוד ובעמידות של מכונות ודודים - שלוש שנים
- כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי - שלוש שנים
- כשל (נזילות) במערכת אינסטלציה, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב - ארבע שנים.
- כשל באיטום המבנה, לרבות חללים תת קרקעיים, בקירות בתקרות וגגות - ארבע שנים.
- סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים - חמש שנים.
- התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפוי חוץ - שבע שנים.
- כל אי התאמה אחרת שאינה אי התאמה יסודית - שנה אחת.

ריכוז מסמכים הנדרש לספק לדייר ביום מסירת הדירה וקבלת מפתח:

- ביום מסירת המפתח על המוכר לספק לדייר את מספרי הטלפון ושמות הספקים של: יצרן ו/או ספק כלים סניטרים, יצרן ו/או ספק אביזרי אינסטלציה, יצרן ו/או ספק של הריצוף, בנוסף יספק גם:
1. חוברת הוראות שימוש ותחזוקה לחומרים השונים המותקנים בדירה.
 2. שנה מיום קבלת מפתח יש לוודא קבלת טופס 5 (תעודת גמר)
 3. יש לבצע שהשתתפות חשמלאי מוסמך של הבניין הנדון בדיקת תקינות חיבורי הקיר החשמליים החשמלאי יבדוק בנוכחות המזמין, ובאמצעות מכשור מתאים את כל חיבורי הדירה לחשמל ויוודא תפקוד זרם.
 4. אחריות לדלת כניסה
 5. אחריות למתקן החימום מים חמים
 6. אחריות לדלתות פנים, במידה והייצור בוצע על ידי יצרן מוביל.
 7. אחריות לאלומיניום בדירה לרבות חלון הממ"ד
 8. אישור תקינות זכוכית ב"אזור סכנה" לרבות זיגוג הנמצאים באלמנטי אלומיניום נמצאים בתחום הגובה שבין הרצפה לעד 105 ס"מ (כמו ויטרינה) ע"פ ת"י 1099 חלק 1.1
 9. אחריות למתקן מערכת הסינון בממ"ד
 10. הוראות ואחריות עבור האינטרקום בדירה.
 11. אריחים רזרביים של ריצוף וחיפוי קירות. מקובל לקבל כמות 2%-5% משטחי החיפוי.

הבדיקה היא בדיקה ויזואלית הנדסאית, שאינה מהווה כיסוי מושלם למכלול הליקויים של הנכס, מבדק זה אינו מהווה תחליף לעריכת תכנון קונסטרוקטיבי/אדריכלי/או לבדיקות מעבדה.

ואינו באה להוסיף ו/או לגרוע מאחת האחראיות הקבועות בחוק התכנון והבניה.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי מבדק זה אינו מוסיף ואינו גורע מהאחריות הבלעדית של עורכי ומגישי הבקשה להיתר בניה, כפי שקבוע בחוק או מאחריותו של כל גורם רלוונטי אחר המעורב בתכנון/בניית הנכס.

מבדק זה הינו מבדק הנדסי בלבד ואינו מתייחס כלל למצב הנכס מכל בחינה אחרת כגון: שטח הנכס ומספר החדרים בו, עיקולים על הנכס, התאמה להיתר, רישוי, זכויות בניה, בעלות על הנכס, היטלים, חובות, שיעבוד, הערות אזהרה ומצב תכנוני. אלה יבוצעו במסגרת אחרת.

חוות דעת זו לא כוללת בדיקות שלא צוינו במפורש לרבות בטיחות, חיפוי, חומרים, בידוד, איטום, בדיקה זו אינה מתייחסת לחוזק המבנה, חישובים סטטיים, לבדיקת סיבולת ועמידות המבנה ברעידות אדמה, למדידות אקוסטיקה וקרינה, עמידות אש כגון ספרינקלרים, ציוד כיבוי אש, מערכות גילוי אש ועשן, מערכות אלו מתוכננים ונבדקים ע"י רשות הכבאות ויועצי הבטיחות המוסמכים לכך, מלאכות, מתקני חימום ומערכות ומוצרי גימור לרבות גגות וקירות חזית, לא בוצעו פירוקים מדגמיים ובדיקות מעבדה לבחינת טיב החומרים וללא פירוקים ובדיקת הידבקות חיפויי הקיר בחזיתות ובמבנה. אחריותו של הח"מ מוגבלת למזמין ולמטרות חוה"ד. שימוש שלא בהתאם לאמרו לעיל ייעשה

לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד. אין להסתמך על מסמך זה בעת ההתחשבות עם ספקים ו/או קבלנים ו/או בעלי מקצוע שונים וכיוצ"ב המעורבים בעבודות כגון תכנון ו/או בניה. מסמך זה אינו מהווה אישור תשלום חשבון

סופי לקבלני המשנה וכיוצ"ב. מסמך זה אינו מהווה תחליף לידיעות קונסטרוקטיבי או לתכנון מכל סוג שהוא, אינו בא במקום האחראי לשלד ויתר המתכננים ואינו לוקח אחריות תכנונית מכל סוג שהוא. מסמך זה אינו מחליף פניות קודמות שנעשו מטעם מזמין העבודה. יש לקרוא מסמך/ים זה ביחד

עם מסמך פירוט ליקויים שערך בעל הנכס לקבלן.

יש לקבל אישורי כלל היועצים בפרויקט המעידים על ביצוע העבודות לשביעות רצונם המלאה, לרבות תקרות תותב, איטום, אקוסטיקה, תליית אבן, מעליות, צבע, אלומיניום, נירוסטה וכל יתר היועצים.

הבדיקה מתארת את מצב הנכס והליקויים הקיימים במועד הביקור. ייתכן ובעתיד יתגלו/יופיעו.

ליקויים נוספים ו\או ליקויים נסתרים בנכס (סדקים, רטיבות, מפגעים תרמיים ואקוסטיים, תקלות אינסטלציה, חשמל, ...) אשר לא נמצא במועד המבדק

אין בדו"ח זה משום מיצוי כל הדרישות מהקבלן. על הקבלן מוטלת האחריות המלאה לביצוע

התיקונים גם לליקויים שאינם מצוינים בדו"ח זה לרבות ליקויים שלא ניתן היה לאתרם ביום המבדק בשל מצב הדירה או ליקויים אשר ייווצרו או יתגלו בעתיד במועד כלשהו לאחר המבדק. המבדק בשל מצב הדירה או ליקויים אשר ייווצרו או יתגלו בעתיד במועד כלשהו לאחר המבדק.

חוות דעת זו אינה מהווה בדיקת חשמל למבנה מערכות החשמל נבדקות ע"י חשמלאי מוסמך.

חוות דעת זו אינה מהווה בדיקת גז למבנה בדיקת גז נעשת ע"י טכנאי גז מוסמך בלבד.

חוות דעת זו אינה מהווה בדיקת אינסטלציה למבנה ולדירה.

חוות דעת זאת אינה מהווה בדיקת אישור ממ"ד והג"א לדירה ולמבנה

מדידת שטח הנכס נבדקת אך ורק ע"י מודד מוסמך

הבדיקה מבוצעת בסיום שלבי הבניה והינה ויזואלית, בבדיקה לא ניתן לבדוק ליקויים קונסטרוקטיביים בשלד המבנה אשר נבדקים ומפוקחים במהלך שלבי הבניה (לדוגמא: סידור ברזל/ כמות ברזל / טיב הבטון והיציקות).

תיאור הנכס:

סוג הנכס: דירת מגורים, 4 חדרים

הנכס מאוכלס: לא

חיבור לחשמל: יש

חיבור למים: יש

בדיקה במעמד לאחר מסירה.

בעת ביקורי, לא נשמעו רעשים בתוך הנכס מאזור קירות ותקרה הגובלים עם נכס שכן, אך לא מן הנמנע שקיימים רעשים כאלה. ניתן לבצע מבדק על ידי מהנדס אקוסטיקה.

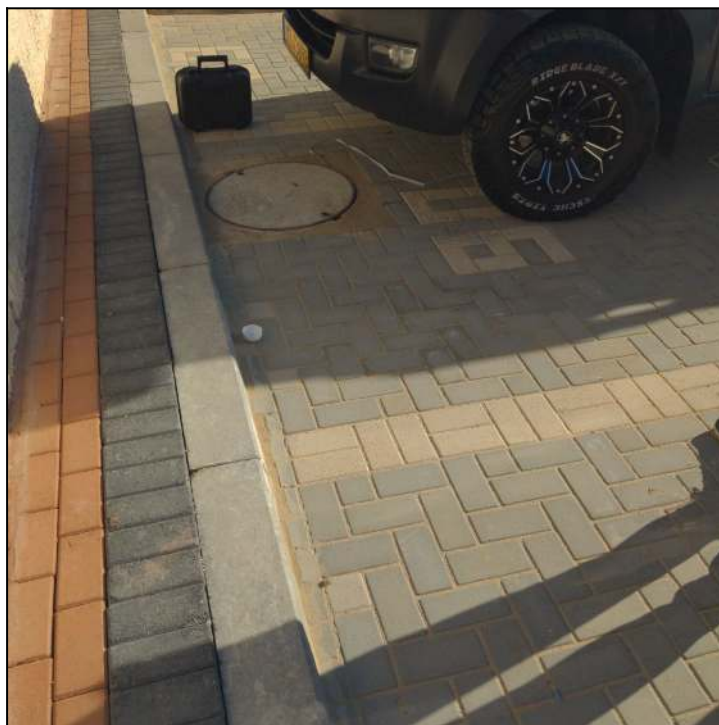
במידה ורמת הרעשים גבוהה מהנדרש ניתן לבצע בידוד אקוסטי על גבי קירות/ תקרות הנכס.

רשימת ממצאים (56)

סה"כ ממצאים	קטגוריה	
1	אינסטלציה - מידות ומרחבי שימוש	1
2	עבודות פיתוח ושונות	2
2	עבודות איטום וליקויי רטיבות	3
3	ממ"ד	4
6	אביזרי חשמל ותקשורת/בטיחות	5
2	עבודות טיח וצבע	6
3	דלתות פנים	7
5	אלומיניום	8
9	אינסטלציה - כללי	9
2	חיפוי קרמיקה	10
3	ריצוף	11
2	מסתור כביסה	12
6	חוסרים	13
1	שלד ובנייה	14
3	חיפוי אבן טבעית	15
2	דלת כניסה	16
2	מטבח	17
1	עבודות גבס	18
1	מידות שלד ובניה	19

1. אינסטלציה - מידות ומרחבי שימוש

1.1 ממצא	מכסה ביוב בחניה מפורק ולא מורכב כראוי
המלצה	יש לקבע את מכסה הביוב שלא יהווה הפרעה למשתמש
מחיר	150 ש"ח (מחיר ליחידה: 150 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



חנייה



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זרחה

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

2. עבודות פיתוח ושונות

2.1 ממצא	נמצא שאריות לכלוך ובטון בחצר בסמוך לכניסה לדירה
המלצה	יש להסיר
מחיר	200 ש"ח (מחיר ליחידה: 200 ש"ח, כמות: 1 קומפ')





אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com





אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זירות

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

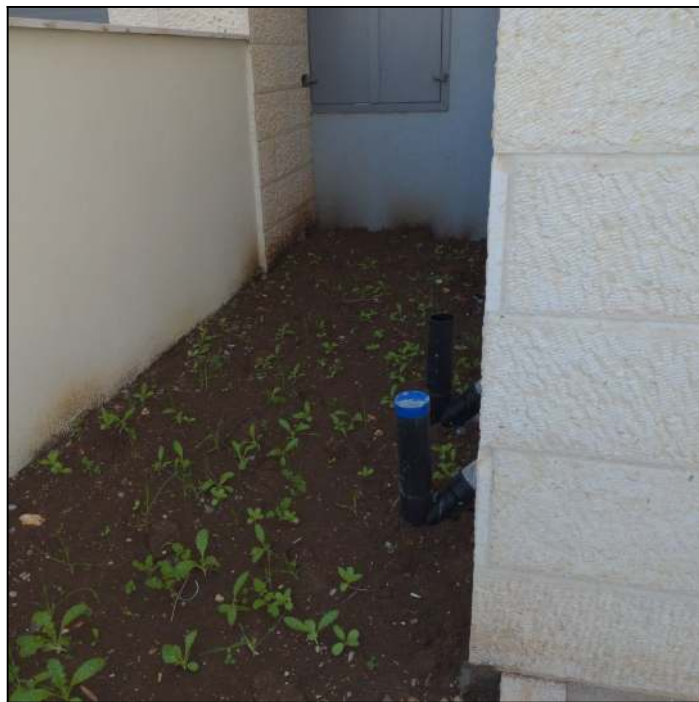
2.2 ממצא	יש להשלים מילוי אדמת גן באופן אחיד בכל מרחבי החצר
המלצה	יש להשלים ולבצע
מחיר	600 ש"ח (מחיר ליחידה: 600 ש"ח, כמות: 1 יח')





אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זרחה

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com



3. עבודות איטום וליקויי רטיבות

<p>ביום הבדיקה לא אותרו ממצאי רטיבות. לא נמצאו סימני רטיבות בקירות פנים וחוץ. לא נמצאו ממצאי תפרחת בריצוף המעידים על לחות בתשתית מצע הריצוף וסימני רטיבות מעל הפנלים. לא נמצאו ממצאי רטיבות הקשורים למערכת האינסטלציה בדירה.</p>	<p>3.1 ממצא</p>
<p>ייתכן מאוד כי בעתיד ובמיוחד אחרי עונת החורף יתגלו ממצאים נוספים. הממצאים מתייחסים אך ורק ליום הבדיקה בהתאם למיכשור הקיים.</p>	<p>המלצה</p>



	סימני תפרחת בריצוף	3.2 ממצא
<p>נדרש לפתוח אריח אחד, אם הסומסום הוא לח ואין שכבת מים: הבעיה כנראה נוצרת מהרובה כנראה הרובה עם ספיגות מים לא נמוכה, נדרש ליישם רובה עם ספיגות נמוכה כדי שהתופעה לא תחזור.</p> <p>אם יש שכבת מים מתחת לאריח: כנראה יש חדירת מים לתוך הסומסום שהולכת ומצטברת, צריך למצוא מהיכן המים חודרים.</p>		<p>המלצה</p>

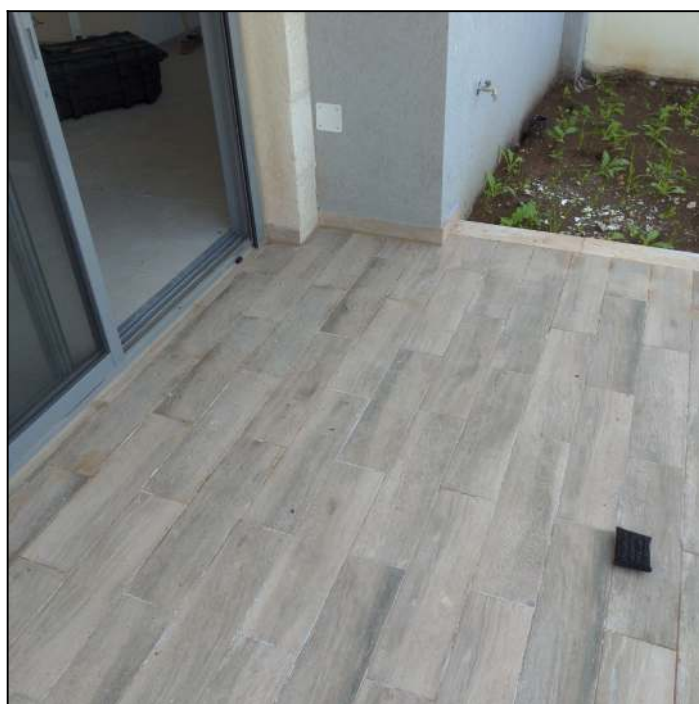


חצר קדמית



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com



4. ממ"ד

2. נעילת כנף ההדף בחלון אינה תקינה וקשה מאוד (נדרש כוח הרבה יותר מ- 20 ק"ג לפי קביעת התקן).	4.1 ממצא
כיוון של מנגנון הנעילה של כנף ההדף בחלון.	המלצה
450ש (מחיר ליחידה: 450ש, כמות: 1 יח')	מחיר





אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זרחה

אומנות בדק הבית - "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

דו"ע כוח התנועה

סימוכין: ת"י 4422.2 - "פריטי מסגרות למקלטים: פריטים למרחבים מוגנים - דרישות ובדיקות" (מהדורה אפריל 2019)

4.6. בדיקת כוח התנועה (פתיחה וסגירה) וכוח הנעילה

מודדים את הכוח הדרוש לפתיחת האגף (בחלון, בדלת או בפתח החילוץ הקומתי) ולסגירתו.

את הכוח הדרוש לנעילת האגף מודדים בקצה הידית, בכיוון הניצב לציר הידית.

הכוח המרבי הנדרש לפתיחה, לסגירה ולנעילה יהיה כמפורט להלן:

א. חלון – הכוח המרבי הנדרש לנעילה - 20 ק"ג;

הכוח הנדרש להביא את האגף ממצב סטטי למצב של תנועה לא יהיה גדול מ-20 ק"ג;

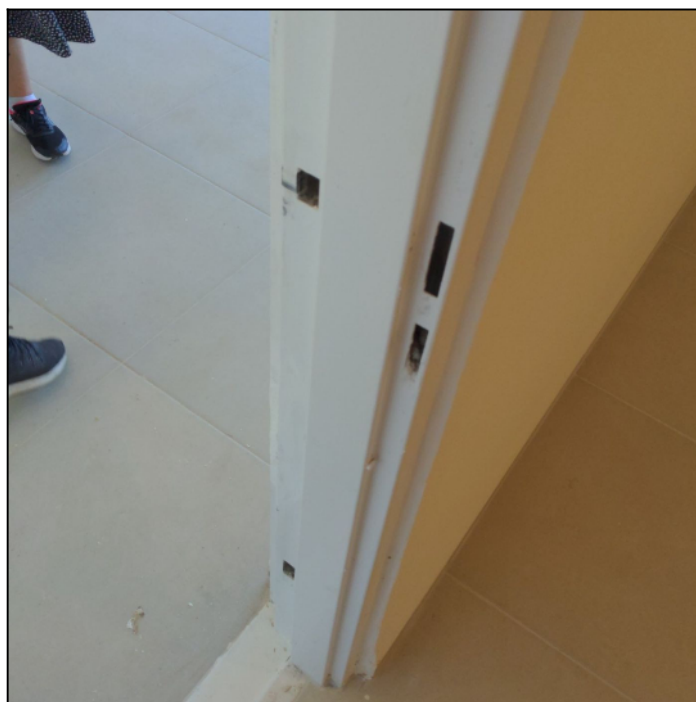
כוח המשך התנועה לא יהיה גדול מ-15 ק"ג הן בפתיחה והן בסגירה.

ב. דלת, למעט דלתות ממין 1.4.1.5, ממין 1.4.1.6, ממין 1.4.1.7 וממין 1.4.1.10 - 20 ק"ג;

ג. דלת ממין 1.4.1.5, ממין 1.4.1.6, ממין 1.4.1.7 וממין 1.4.1.10 - 25 ק"ג;

ד. פתח חילוץ קומתי - 20 ק"ג.

<p>פרטי מיגון ממ"ד לא נצבעו באופן מלא ותיקני יש פגמים חזותיים במראה פריטי מסגרות ממ"ד, וזאת בניגוד להוראות ת"י 3.4422</p>	<p>4.2 ממצא</p>
<p>יש לבצע צביעה חוזרת של פרטי מיגון הממ"ד באמצעות צבע יסוד המתאים לצביעה של פריט נדרש תיקוני פחחות ו/או צביעה ע"י צבע עשיר באבץ בהתאם להוראות המפורטות בסעיף .</p>	<p>המלצה</p>
	<p>תקן ת"י 4422.3</p>
	<p>מחיר 250 ש"ח (מחיר ליחידה: 250 ש"ח, כמות: 1 קומפ')</p>





אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

אומנות בדק הבית - "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com



מצ"ב ציטוט מת"י 4422.3 הדן ב - "התקנת פריטי מסגרות למרחבים מוגנים"

3.2. צביעה וגימור

3.2.3. תיקון הציפוי

אזורים שנפגע בהם הציפוי המפורט בתקן הישראלי ת"י 4422 חלק 2 מסיבה כלשהי, יתוקנו כמפורט להלן: מנקים כך, שגודל האזור המנוקה יהיה גדול מהאזור המיועד לתיקון. משחזים את האזורים שנפגעו באמצעים מכניים עד למצב של מתכת לבנה. לאחר הניקוי צובעים בצבע יסוד עשיר אבץ, המיועד לצביעה של פריט שעבר תהליך ציפוי מתאים. תכולת האבץ בשכבה היבשה תהיה 65% לפחות. עובי צבע עשיר אבץ יהיה 30% יותר מעובי הציפוי, ויכסה גם שטח של כ-20 מ"מ של ציפוי שלא נפגע, מכל צדי אזור התיקון.

<p>במצב פתיחה מרבי של הדלת, אגף דלת הממ"ד בולט מעל 18 ס"מ לרוחב פרוזדור ובכך בין היתר מקטין את פתח המעבר החופשי וזאת בניגוד תקנות התכנון והבניה.</p>	<p>4.3 ממצא</p>
<p>כפתרון פרגמטי מאולץ לצורך מתן מענה בלבד עלה עניין התפקודי (אי פתיחה מיטבית של הדלת) בתיאום מול בעלי הנכס ובכפוף לאישור פיקוד העורף יש לשקול לבצע מגרעת סמוך לציריהדלת באמצעות הסרה מעובי הטיחו/או כל פתרון אחר נאות ואסתטי לשביעות רצון בעלי הנכס ופיקוד העורף. יש לקחת בחשבון כי פתרון כנ"ל עשוי לייצר ליקוי אחר, כלומר יצירת מגרעת בלתי מתוכננת אשר תהווה מפגע אסתטי הבולט לעין ובצורה זו כך או כך יהווה בסיס לקביעת שווי פיצוי/ירידת ערך הנכס. ככל שיתברר כי הפתרון המוצע לעיל או כל פתרון אחר בלתי ישימים אזי גם כן יש לפנות לשמאי מקרקעין לקביעת שווי פיצוי/ירידת ערך הנכס. הערכת עלות הנקובה להלן מתייחסת לפתרון יצירת המגרעת בלבד</p>	<p>המלצה</p>
<p>1,200ש (מחיר ליחידה: 1,200ש, כמות: 1 יח')</p>	<p>מחיר</p>





אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת דירות

אומנות בדק הבית - "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

מצ"ב ציטוט מתקנות התכנון והבניה

(ב) במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 סנטימטרים. בליטה זו של הדלת לא גורעת מרוחבו של הפרוזדור כמתואר בתרשימים 3.2.1.10 ב' ו-3.2.1.10 ג'.

פרוזדור

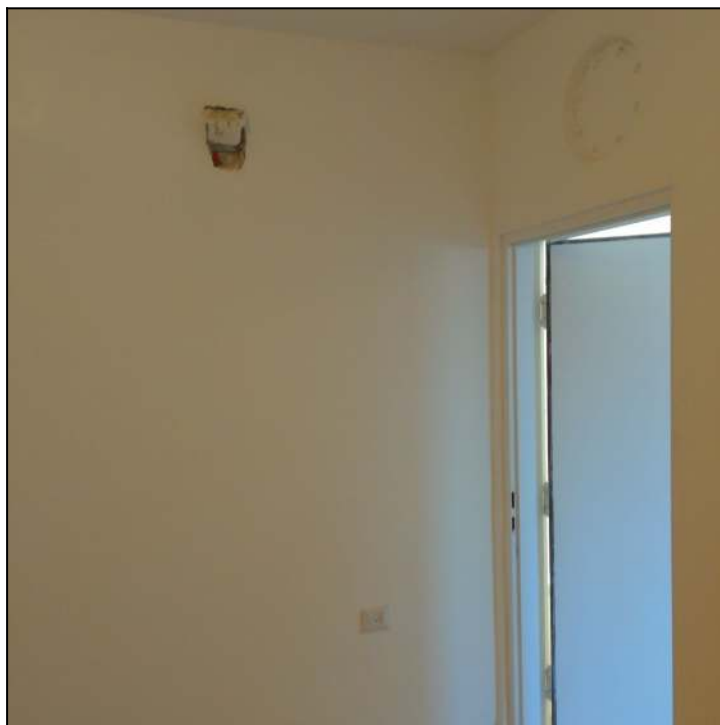
עד 18 ס"מ

A - רוחב נדרש של הפרוזדור

תרשים 3.2.1.10 ב'.

5. אביזרי חשמל ותקשורת/בטיחות

5.1 ממצא	שקע למיזוג נמצא במרחק בלתי סביר עבור שימוש להתקנת המזגן
המלצה	יש להזיז את מיקום השקע למקום תקין וראוי
מחיר	350ש (מחיר ליחידה: 350ש, כמות: 1 קומפ')



5.2 ממצא	נקודות גופי תאורה מותקנות באופן רופף ואינן מקובעות לקיר/תקרה
מיקום	כלל הבית
המלצה	יש לחזק ולקבע נקודות התאורה לקיר/תקרה שלא יהווה מפגע בטיחותי.
תקן	[תקנות החשמל (מעגלים סופיים עד 1000 וולט)]
מחיר	608 ש"ח (מחיר ליחידה: 608 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



28. קביעת מנורה וחיבורה:

- מנורה המורכבת על קיר או על תקרה תיקבע באופן יציב ובחיזוק בר-קיימא.
- מותר לתלות מנורה שמשקלה אינו עולה על 1 ק"ג על פתיל זינה שחתך מוליכיו 0.75 מ"מ לפחות.
- ליד כל נקודת מאור בתקרה ייקבע ו-תליה המתאים לשאת משקל של 10 ק"ג לפחות.
- החיבורים בין המוליכים של המנורה ומוליכי המעגל הסופי ייעשו באמצעות מהדקים מיוחדים.



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

5.3 ממצא	מתג לא עובד
המלצה	יש לתקן. במידת הצורך יש להיוועץ עם חשמלאי מוסמך.
מחיר	700 ש"ח (מחיר ליחידה: 350 ש"ח, כמות: 2 יח')

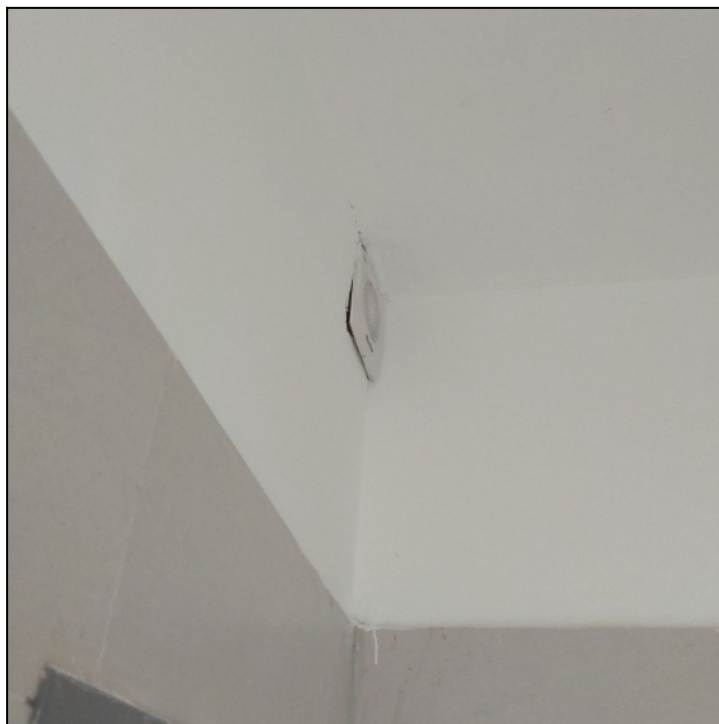


מנורה חדר רחצה הורים



מנורה לחדר רחצה כללי

	5.4 ממצא סביב כל השקעים נדרש לבצע סגירת מרווחים עד לגמר מושלם
	המלצה יש לבצע סגירת המרווחים בצורה מושלמת על מנת למנוע חדירת מים
	מחיר 550ש (מחיר ליחידה: 550ש, כמות: 1 קומפ')



חדר רחצה כללי



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זיהום

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

נמצא שקע נוסף לדוד החשמלי שנראה מיותר

5.5 ממצא

לבדיקה מול הקבלן ותוכנית חשמל במה מדובר

המלצה



<p>נצפו כבלים חשופים ללא הגנה/ אביזרי חשמל חשופים, במקומות שונים בדירה. נדרש לתקן לפי תקנות החשמל.</p>	<p>5.6 ממצא</p>
<p>נדרש לתקן לפי תקנות החשמל. הנ"ל מהווה ליקוי בטיחותי השקעים נדרשים להיות סגורים הרמטית ללא חשיפה למגע אדם, לחות ואבק, הכבלים נדרשים להיות מוגנים מפני מגע אדם, פגיעה מכנית, לחות ואבק.</p>	<p>המלצה</p>
<p>350 ש"ח (מחיר ליחידה: 350 ש"ח, כמות: 1 יח')</p>	<p>מחיר</p>



חדר שינה

6. עבודות טיח וצבע

מראה טיח/צבע לא אחיד.	6.1 ממצא
<p>נדרש לשפשף את הצבע מהקירות להכין את הקירות והתקרות לצביעה ולצבוע מחדש בשלוש שכבות לפחות של צבע מתאים, תוך הקפדה על ביצוע מקצועי וקבלת גוון תואם ומראה אחיד. זאת בניגוד למפרט הכללי - סעיף 11031 - לפיו "כל משטחי טיח ובטון ינוקו היטב מגרגירי חול, זנבות מלט, כתמים, פריחות, אבק ולכלוך. יש לסתום חורים, שקעים ליד ברזל זיון, סדקים ושאר פגמים באמצעות מלט צמנטי עד שהמשטח יהיה חלק אחיד וישר "וכן בניגוד לת"י 1922.</p> <p>בגמר התיקונים כפי שמפורטים בחוות דעת- יהיה צורך בצביעה חוזרת של אזורים נרחבים בנכס כדי למנוע טלאים, כתמי לכלוך. נדרש לשפשף את הצבע מהקירות להכין את הקירות והתקרות לצביעה ולצבוע מחדש בשלוש שכבות לפחות של צבע מתאים, תוך הקפדה על ביצוע מקצועי וקבלת גוון תואם ומראה אחיד. זאת בניגוד למפרט הכללי - סעיף 11031 - לפיו "כל משטחי טיח ובטון ינוקו היטב מגרגירי חול, זנבות מלט, כתמים, פריחות, אבק ולכלוך. יש לסתום חורים, שקעים ליד ברזל זיון, סדקים ושאר פגמים באמצעות מלט צמנטי עד שהמשטח יהיה חלק אחיד וישר "וכן בניגוד לת"י</p>	<p>המלצה</p>
<p>ת"י 1920 סעיף 3.1 המחייב שמראה הטיח, גימורו וגוונו יתאימו למוזמן. ת"י 1922 חלק 1, הדורש שהצבע יתאים לדרישות התפקוד בהתאם לתנאי הסביבה. ת"י 1920,2 סעיף 3.1 המחייב גימור של מערכת הצבע יתאים לדרישות המזמין.. זאת בניגוד למפרט הכללי - סעיף 11031 - לפיו "כל משטחי טיח ובטון ינוקו היטב מגרגירי חול, זנבות מלט, כתמים, פריחות, אבק ולכלוך. יש לסתום חורים, שקעים ליד ברזל זיון, סדקים ושאר פגמים באמצעות מלט צמנטי עד שהמשטח יהיה חלק אחיד וישר .</p>	<p>תקן</p>
<p>6,500 ש"ח (מחיר ליחידה: 6,500 ש"ח, כמות: 1 קומפ')</p>	<p>מחיר</p>



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

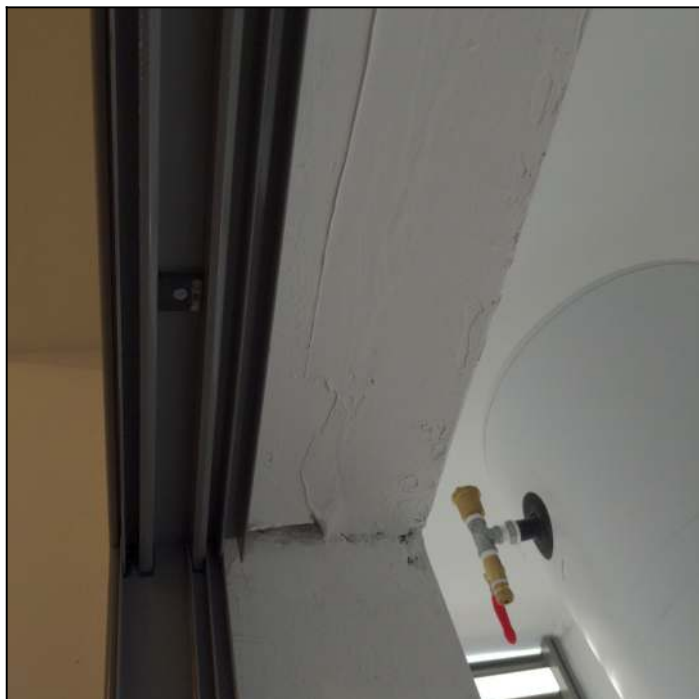
אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com



מסתור כביסה



ממד





אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת דירות

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com



יחידת הורים



חצר

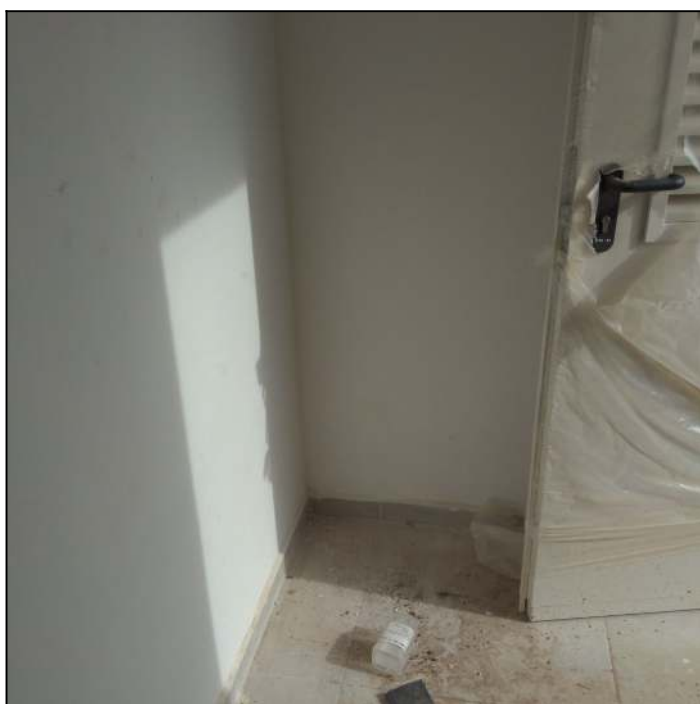


יחידת הורים



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com



מחסן



מחסן



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זרות

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com



2. תיקונים וגימור

כל מגם מכני הנוצר בשכבות הטיח כתוצאה מפעולה כלשהי יתוקן מיד בעת הביצוע או בעת הבדיקות לאחר תום הביצוע. טתקנים תוך שמירת האטימות ושאר התכונות הנדרשות מהמערכת ולפי הנראות יצרן הטיח.

להלן ציטוט מתוך ת"י 1922 חלק 1

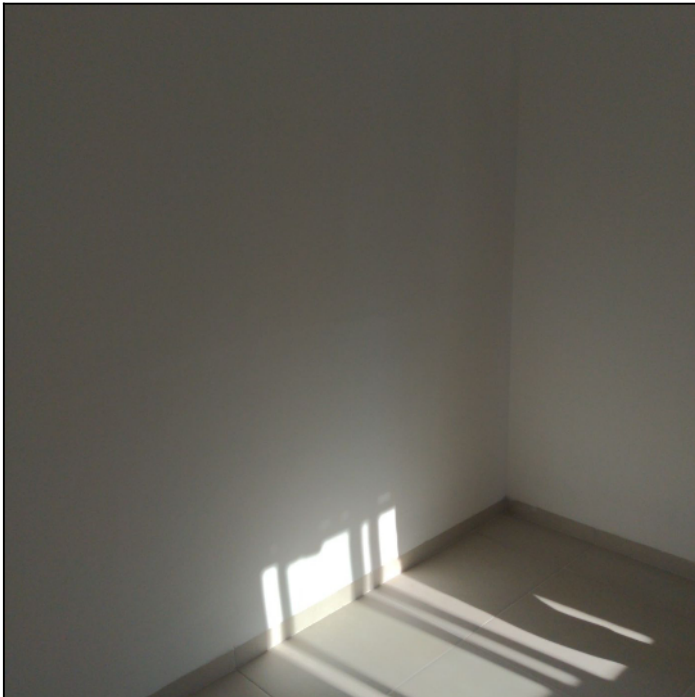
3. גימור

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

1. מראה מערכת הטיח

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

6.2 ממצא	גבשושיות וגלים בטיח.
המלצה	יש לבצע חידוש חלקי תוך יישור בסרגלים, וצביעה חוזרת.
תקן	[תקן 1920 חלק 2 סעיף 3.2]
מחיר	250 ש"ח (מחיר ליחידה: 250 ש"ח, כמות: 1 יח')



חדר שינה

3. 2. סטיות מותרות

הסטיות המותרות של הטיח יהיו כמפורט בתקן הישראלי ת"י 789 [7].
בדיקת האנכיות והמישוריות של הקיר המטויח תיערך כמפורט בסעיפים 5.2.3.2 - 5.2.3.3, לפי העניין.

7. דלתות פנים

7.1 ממצא	נעילת הדלת לא מתפקד בצורה חלקה, וזאת בניגוד להוראות ת"י 23.6.
המלצה	כיוון/שחרור/שימון/התאמת נעילה.
מחיר	250 ש"ח (מחיר ליחידה: 250 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



חדר רחצה כללי

מצ"ב ציטוט מת"י 23.6

<p>302.1.2.2. התאמת מקום הפרזול בודקים את התאמת מקום המנעול והבריח במלבן ובדלת המכלל על ידי הפעלתם ב-10 מחזורים של נעילה ופתיחה. בודקים לפני התפעול המכני ואחריו. <u>בבדיקה חזותית לא ייראו במכלל כל סימני נזק חיצוניים.</u> <u>המנעול ולשון הבריח ייסגרו וייפתחו בקלות.</u></p>

7.2 ממצא	חסרים מעצורי דלתות בדירות
מיקום	כלל הבית
הערה	זאת בהתאם לפסיקת בימ"ש השלום בקריות, לובל מאיר ויפעת נגד אברהם יצחק בע"מ, ת.א. 2279/01 לפיו: "התקנת סטופר נכללת בגדר המונח של איכות בניה סבירה וכי חלה על הנתבעת להתקין אותו אף שהדבר לא צוין מפורשות במפרט".
המלצה	יש להרכיב כדי למנוע נזקים לקירות.
מחיר	30 ש"ח (מחיר ליחידה: 30 ש"ח, כמות: 1 יח')





אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

דוגמה לסטופר



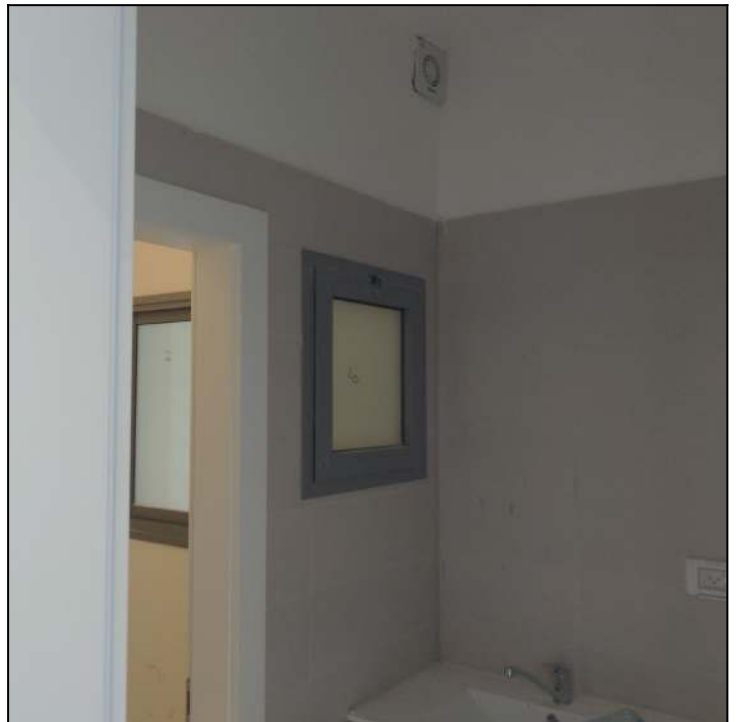
<p>חסר חומר אטימה סביב הלבשות דלתות פנים, מבדיקה שנערכה ניתן להבחין במרווחים לא תקינים סביב הלבשות דלתות נגרות, מרווחים אלו יהיו אטומים על ידי אקרילי לבן.</p>	<p>7.3 ממצא</p>
<p>נדרש ליישם חומר אקרילי לבן אוטם סביב הלבשות נדרש למסור את הנכס כאשר העבודות הנגרות בוצעו עד לגמר מושלם</p>	<p>המלצה</p>
<p>100 ש"ח (מחיר ליחידה: 100 ש"ח, כמות: 1 קומפ')</p>	<p>מחיר</p>



חדר שירות

8. אלומיניום

8.1 ממצא	מנגנון נעילה לא תקין
המלצה	נדרש לבצע תיקון למנגנון הנעילה או להחליפו במידה ונדרש
תקן	זאת בניגוד לת"י 4068 חלק 1 סעיף 4.1 זאת בניגוד לת"י 1068 חלק 2.
מחיר	400ש"ח (מחיר ליחידה: 400ש"ח, כמות: 1 קומפ')



חדר רחצה כללי

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 הפועלים עליו במקום התקנתו.
כל המוצרים המותקנים יחיו שלמים ונקיים, ולא יהיו בהם כל סימנים של פגיעות מכניות, כגון: קמטים, סריטות, שברים, או של פגיעות כימיות, כגון: איכול, חספוס שנגרם על ידי מלט או סיד, גימום⁽⁶⁾, כתימה.
שרידי חומר מגן יוסרו מן המוצרים באמצעים מתאימים.



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זירות

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

מצ"ב ציטוט סעיף 201 מת"י 1068.1 הדין ב – " חלונות: דרישות כלליות ושיטות בדיקה "

מגנה החלון יאפשר את נעילתו במצב סגור, ללא אפשרות פתיחתו מבחוץ. הנעילה תבטיח את יציבות האגפים ותמנע תזוזה הדידית של אגף כלפי אגף ושל האגפים כלפי המלבן, למעט בחלון הזזה, שבו מותרת תזוזה הדידית בכיוון תנועת האגף, שלא תהיה גדולה מ-4 מ"מ.

8.2 ממצא	פעולת גלילת התריסים בלתי תקינה.
המלצה	שחרור ו/או כיוון רכיבי התריסים.
מחיר	400 ש"ח (מחיר ליחידה: 400 ש"ח, כמות: 1 יח')



יחידת הורים

סימוכין: ת"י 4068.1 - "חלונות ותריסים מותקנים באתר: חלונות ותריסים מאלומיניום" (מהדורה דצמבר 1998)

פרק ז - בדיקות

7.1 כללי

הבדיקות המתוארות להלן הן בדיקות עצמיות שיש לבצע לפני ההתקנה, במהלכה ובסיומה. בדיקות של מעבדה מאושרת⁽⁹⁾ ייערכו רק לפי הזמנה מיוחדת. מטרת הבדיקות הן: לקבוע אם ההתקנה על כל שלביה נעשתה כראוי, אם המוצרים המותקנים הם ללא מגמים, אם הם נקיים מעצמים זרים העלולים להפריע לתפקודם ואם הם פועלים כראוי.

8.3 ממצא	לא אותרו הלבשות פלסטיק
מיקום	ווטרינות
הערה	ת"י 1068 חלק 1 "חלונות: דרישות כלליות ושיטות בדיקה", סעיף 201 על-פיו מבנה וגימור החלון יהיו לפי כללי מקצוע טובים
המלצה	נידרש להשלים הלבשות
מחיר	150 ש"ח (מחיר ליחידה: 150 ש"ח, כמות: 1 קומפ')





אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זריחה

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com



8.4 ממצא	מעצור כנף חסר
המלצה	מעצור כנף חסר יש להתקין מעצורים לכנפי הוויטרינה כך שלא תתקבל פגיעה של כנף אחת באחרת בזמן סגירה, יש לוודא מול הוראות יצרן האלומניום
תקן	[תקן 4068 חלק 1 סעיף 4.1]
מחיר	150ש"ח (מחיר ליחידה: 150ש"ח, כמות: 1 קומפ')



וויטרינה

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 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, גימום⁽⁶⁾, כתימה.
שרידי חומר מגן יוסרו מן המוצרים באמצעים מתאימים.



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיזות

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com



	חסר רשת במטבח	8.5 ממצא
	יש להשלים בהתאם למפרט	המלצה
	250ש (מחיר ליחידה: 250ש, כמות: 1 קומפ')	מחיר





אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

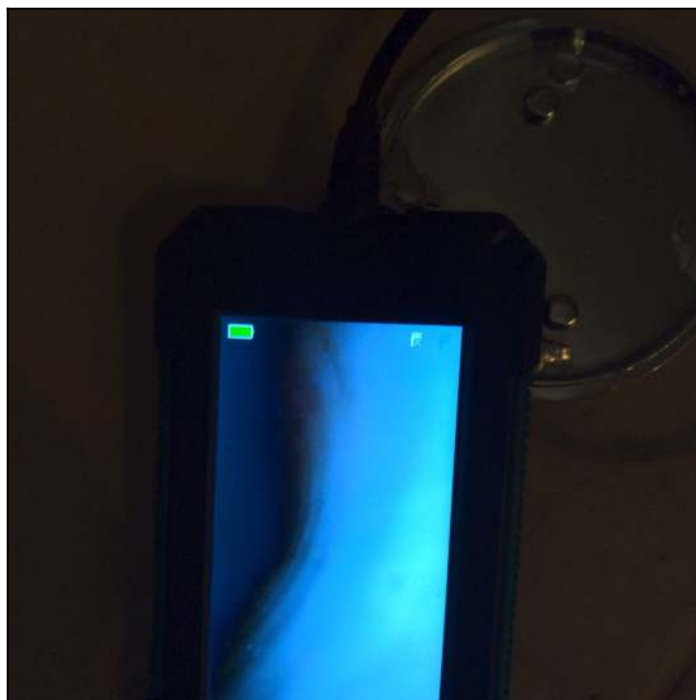
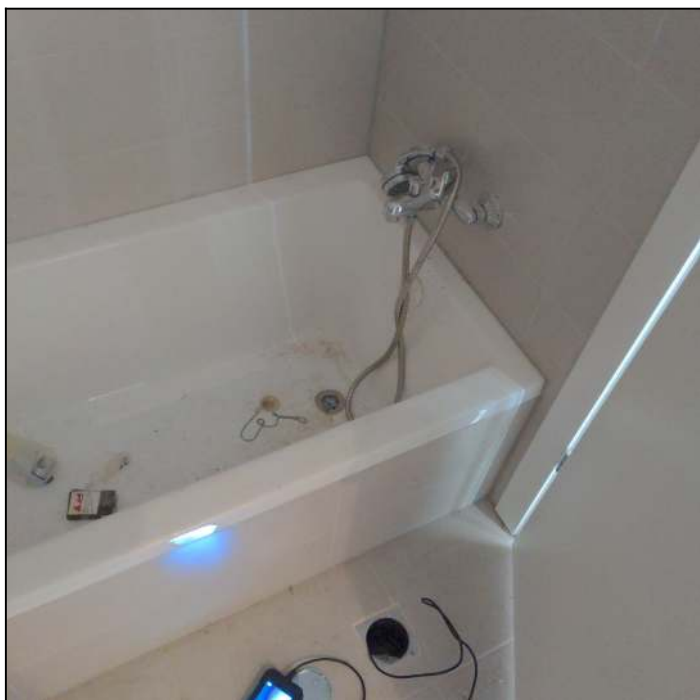
אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

9. אינסטלציה - כללי

9.1 ממצא	מיכל ההדחה לא מחוזק לאסלה עצמה, לא יציב ומתנדנד.
מיקום	חדרים רטובים ושירותים
המלצה	יש לקבע את מיכל ההדחה ככה שלא יהיה תזוזות.
מחיר	250 ש"ח (מחיר ליחידה: 250 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



9.2 ממצא	מערכת ניקוז הדירה מכילה פסולת ולכלוך מעבודות הבנייה דבר שעלול להוביל לסתימות
המלצה	יש לבצע ניקיון כללי של צנרות ניקוז הדירה
תקן	[תקן 1205 חלק 6 פרק ב סעיף 2.2]
מחיר	650 ש"ח (מחיר ליחידה: 650 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



חדר רחצה כללי



אומנות בדק הבית
בדיקות מבנים-הנדסה-בדיקת זרחה

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

2.2. הבדיקות ודרישותיהן

בודקים את המוצרים המותרים להתקנה בבדיקות חזותיות בלבד.
בודקים את הפרטים האלה:

2.2.1. בדיקת אחסון המוצר

- בודקים את התאמת אופן אחסון המוצר להנחיות היצרן;
- בודקים קיום הגנה נאותה למוצר מפני פגיעה מכנית ואקלימית.
המוצר יהיה מאוחסן על פי הנחיות היצרן, ומוגן מפני פגיעה מכנית ואקלימית.

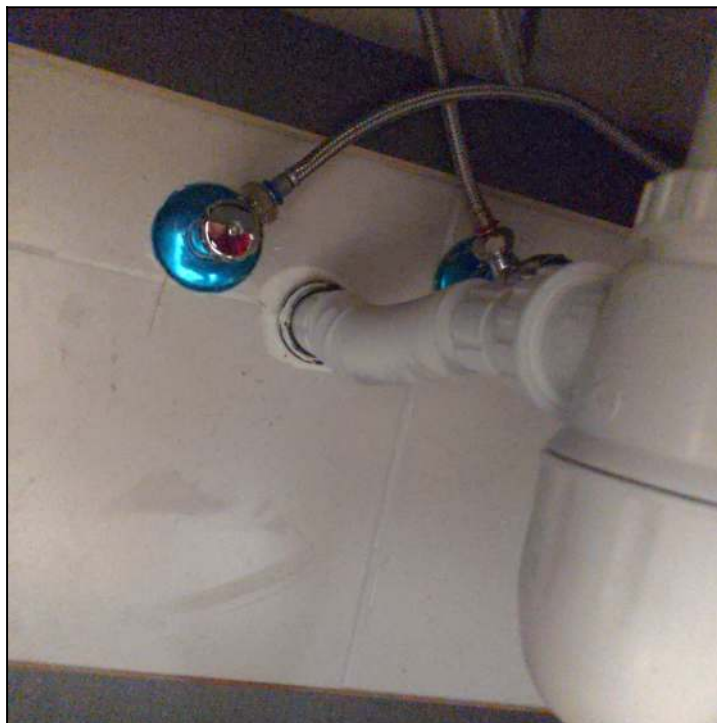
2.2.2. בדיקת סימון המוצר

- בודקים את קיום פרטי הסימון האלה:
 - סימון לזיהוי היצרן והמוצר;
 - דגם המוצר;
 - פרטי סימון המוצר - כנדרש בתקנים או במפרטים החלים עליו;
 - סימן תו תקן על המוצר, אם יש היתר לכך.
- המוצר יהיה מסומן כנדרש.

2.2.3. בדיקת תקינות המוצר

- בודקים אם יש במוצר פגמים או ליקויים, כגון: חורים, סדקים או סימני פגיעה ושינויי צורה שנגרמו בתהליך הייצור או בזמן ההובלה או האחסון.
לא יהיו במוצר פגמים או ליקויים כלשהם.

9.3 ממצא	בוצע צינור לכיור בעזרת צנרת שרשורי אשר מהווה חומר אינו תיקני לשימוש בסיפון
המלצה	יש להחליף צינור ניקוז שרשורי בצינור לפי חומר מתאים על פי התקן
תקן	[תקן 1205 חלק 2 סעיף 2.2.1]
מחיר	250 ₪ (מחיר ליחידה: 250 ₪, כמות: 1 קומפ')



חדר רחצה כללי



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זרזות

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

2. 2. 1. צנרת

צנרת הנקזים תיעשה מצינורות ואבורים כמפורט בטבלה 1.

טבלה 1 - חומרים לנקזים של דלוחים ושפכים

חומר הנקז	התאמה לתקן הישראלי	התאמה ל-						נקז אופקי ^(א)
		קולטן ונקז אנכי ^(א) , בהתקנה:						
		גלויה או חשיפה			סמויה ^(ב)			
1	2	3	4	5	6	7	8	
צינור פלדה מגולוון עם אבורים המתאימים לדרישות ת"י 538	ת"י 103	+	+	+	+	+	+	-
צינור יצקת ברזל עם אבורי יצקת ברזל המתאימים לדרישות ת"י 125 על חלקיו	ת"י 124	+	+	-	+	+	+	+
צינור פלדה מצופה ^(א) המתאים לדרישות מפמ"כ 266.1	ת"י 530	+	+	+	+	+	+	-
צינור נחושת עם אבורי ניקוז מנחושת	-	+	-	-	+	+	-	-
צינור פלסטיק קשיח	ת"י 576 חלק 1, ת"י 958 חלק 1	-	+	-	+	+	+	-
צינור פוליאתילן בעל צפיפות גבוהה	ת"י 4476 חלק 1	+	+	+	+	+	+	+



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זירות

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

9.4 ממצא	בהפעלת מים חמים בברז לא יוצאים מים חמים.
מיקום	כלל הבית
הערה	נדרש להיוועץ עם יועץ אינסטלציה לבירור מול הקבלן נדרש לתקן ע"י טכנאי מוסמך
תקן	וזאת בניגוד לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר), סעיף 1.06 לפיו: "אספקת מים תהא בכמות ובלחץ המאפשרים את פעולתם התקינה והשקטה בתנאי שימוש רגילים." ובניגוד להוראות למתקני התברואה (הל"ת) סעיף 2.11 ששם נדרש לחץ של 1.5-6 למים חמים וקרים לצריכה.
מחיר	350 ש"ח (מחיר ליחידה: 350 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

נמצא גימור לקוי של איטום מסביב לכיור	9.5 ממצא
יש לתקן	המלצה
150 ש"ח (מחיר ליחידה: 150 ש"ח, כמות: 1 קומפ')	מחיר



חדר רחצה



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זירות

אומנות בדק הבית - "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

9.6 ממצא	צנרת מים חשופה ללא צינור הגנה
המלצה	יש לבצע הגנה על צנרת המים בעזרת חומר מיגון מתאים לפי תקן יש להשלים חיפוי קרמיקה.
תקן	[תקן 1205 חלק 6 פרק ב סעיף 2.2]
מחיר	750 ש"ח (מחיר ליחידה: 250 ש"ח, כמות: 3 יח')



יחידת הורים חדר רחצה



אומנות בדק הבית
בדיקת מבנים-הנדסה-בדיקת זרחה

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

2.2. הבדיקות ודרישותיהן

בודקים את המוצרים המותרים להתקנה בבדיקות חזותיות בלבד.
בודקים את הפרטים האלה:

2.2.1. בדיקת אחסון המוצר

- בודקים את התאמת אופן אחסון המוצר להנחיות היצרן;
- בודקים קיום הגנה נאותה למוצר מפני פגיעה מכנית ואקלימית.
המוצר יהיה מאוחסן על פי הנחיות היצרן, ומוגן מפני פגיעה מכנית ואקלימית.

2.2.2. בדיקת סימון המוצר

- בודקים את קיום פרטי הסימון האלה:
 - סימון לזיהוי היצרן והמוצר;
 - דגם המוצר;
 - פרטי סימון המוצר - כנדרש בתקנים או במפרטים החלים עליו;
 - סימן תו תקן על המוצר, אם יש היתר לכך.
- המוצר יהיה מסומן כנדרש.

2.2.3. בדיקת תקינות המוצר

- בודקים אם יש במוצר פגמים או ליקויים, כגון: חורים, סדקים או סימני פגיעה ושינויי צורה שנגרמו בתהליך הייצור או בזמן ההובלה או האחסון.
- לא יהיו במוצר פגמים או ליקויים כלשהם.



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

9.7 ממצא נמצא רעש חריג בהדחת המים בחדר רחצה הורים

המלצה יש לתקן ע"י טכנאי מוסמך

מחיר 250 ש"ח (מחיר ליחידה: 250 ש"ח, כמות: 1 קומפ")

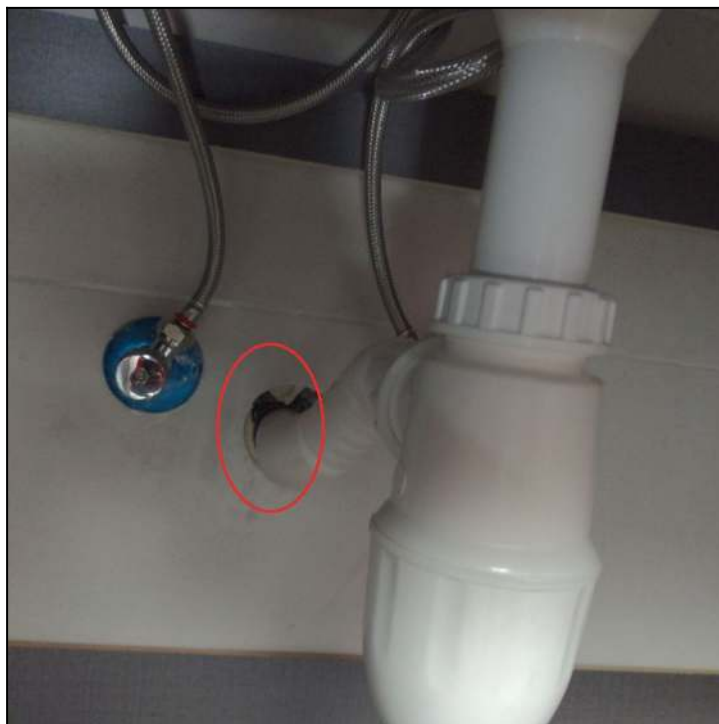


	9.8 ממצא אותרה אי תקינות/שלמות בקבועות שרברבות ואבזריה
	המלצה יש לוודא כי לא יהיה במוצר שום פגם או ליקוי. נדרש להחליף/ לתקן את המוצר. יש לקבע את הברז ללא סטיות ותזוזות
	מחיר 250 ש"ח (מחיר ליחידה: 250 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



יחידת הורים חדר רחצה

9.9 ממצא	חסר תושבות לצנרת הניקוז מתחת לכיור
המלצה	יש להשלים
מחיר	150 ש"ח (מחיר ליחידה: 150 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



יחידת הורים חדר רחצה



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זירות

אומנות בדק הבית - "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

10. חיפוי קרמיקה

10.1 ממצא	רוחב המישקים ביניים בין אריחי חיפוי הקרמיקה קטן מ-6 מ"מ
המלצה	יש לחרוץ את החומר הקשיח - ליצור מישק ברוחב 6 מ"מ לפחות ומלא בחומר גמיש (אלסטומרי) כדוגמת סיקה או שו"ע
תקן	[תקן 1555 חלק 2 סעיף 4.7.2 וציור 4]
מחיר	300ש"ח (מחיר ליחידה: 300ש"ח, כמות: 1 קומפ')

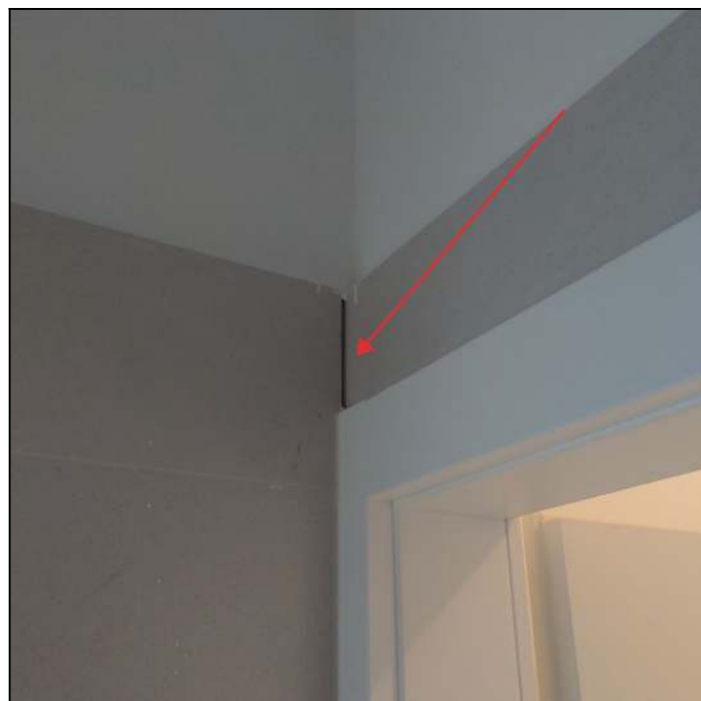


חדר רחצה כללי



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

אומנות בדק הבית - "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com



חדר רחצה כללי

10.2 ממצא	במישק הפרדה בין חלון לחיפוי קרמיקה לא נמצא חומר אטימה גמיש
המלצה	יש לבצע חומר אטימה גמיש על פי דרישות התקן פעולת החריצה באמצעות מכשיר כדוגמת "BOSH-GOP 250" ללא צורך בפירוק אריחים.
תקן	[תקן 1555 חלק 2 סעיף 4.7.3 וציור 5]
מחיר	150 ש"ח (מחיר ליחידה: 150 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



מטבח

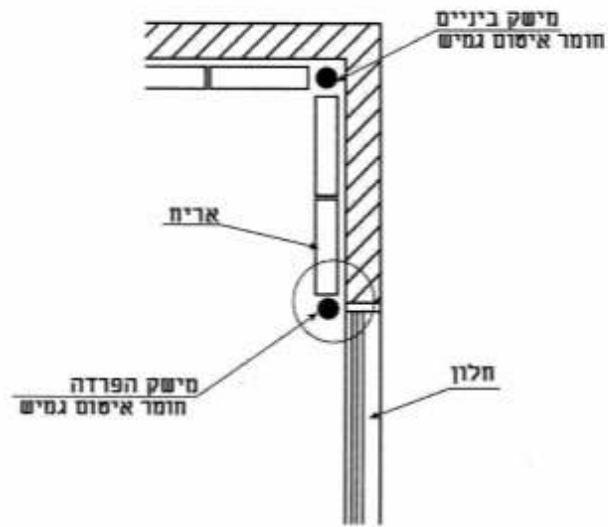
4.7.3. מישקי הפרדה

מישקי ההפרדה (הגדרה 1.3.19) יעברו דרך שכבת ההדבקה ושכבת האריחים או הלוחות. מישקי הפרדה יהיו במקומות שבהם חומר הרקע משתנה, ובמקומות המפגש בין האריחים או הלוחות לרכיבי בניין, כגון חלונות (ראו דוגמות בציורים 2 ו-5). רוחב מישקי ההפרדה יהיה 4 מ"מ לפחות.



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת דירות

אומנות בדק הבית - "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com



ציור 5 - דוגמה סכמטית למישק בנייים ומישק הפרדה

דוגמא: "פעולת חרוץ רובה"



11. ריצוף

<p>היעדר מישקי הפרדה 1. בניגוד לתקן המחייב, לא בוצעו מישקי הפרדה בין השיפולים לריצוף 2. בנוסף המילוי והאטימה בין השיפולים לריצוף נעשו לא ע"י חומר גמיש לפי המלצת התקן, אלא ע"י רובה ובאופן לא תקני 3. הרי עפ"י התקן יש לבצע מילוי רובה במישק (תפר) בעל רוחב 3 מ"מ לפחות, ולא מריחה בין האלמנטים הצמודים אחד לשני (אריח ריצוף - שיפול) 4. כלומר בשני המקרים של השימוש בחומר (גמיש או קשיח) היה צריך לבצע מישק הפרדה בין הריצוף לשיפולים. בפועל הריצוף והשיפולים צמודים אחד לשני. הערה: יש לציין שעקב המריחה ולא מילוי ישנם כבר מקומות בהם גובה נסדקת, מתקלפת ומתפרקת.</p>	<p>11.1 ממצא</p>
<p>1. יש לפרק את השיפולים באופן מלא. להכין את הקירות להרכבת שיפולים חוזרת, לייצר ולספק שיפולים חדשים, להרכיבם מחדש / להשתמש במכשיר ייעודי פעולת החריצה באמצעות מכשיר כדוגמת "BOSH-GOP 250" ללא צורך בפירוק אריחים. לחריצת הרובה הקיימת והחדרת הרובה בעובי המתאים בהתאם לדרישות התקן. 2. העבודה כוללת תיקוני טיח מעל השיפולים החדשים וצביעת קירות הדירה באופן מלא וזאת על מנת לשמור על אחידות הצביעה בין המקומות המתוקנים ליתר הקירות. 3. לבצע מילוי ואטימה בין הריצוף לשיפולים ע"י חומר לפי בחירת הקבלן, אך כן מומלץ לבצע זאת ע"י חומר גמיש ולא רובה (לפי המלצת התקן).</p>	<p>המלצה</p>
	<p>מחיר</p>

300ש (מחיר ליחידה: 150ש, כמות: 2 יח')



חדר שירות



חדר רחצה כללי

SI 1555 part 3

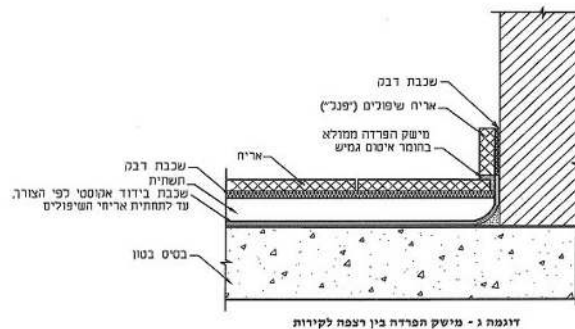
January 2012
ICS CODE: 91.100.25

תקן ישראלי ת"י 1555 חלק 3

שבט התשע"ב - ינואר 2012

מערכת פסיפס ואריחי קרמיקה לריצוף ולחיפוי בבניינים: ריצוף

4.7.4. מישקי הפרדה (הגדרה 1.3.16)
מישקי הפרדה נדרשים בין מערכת הרצפה לרכיבים מבניים אחרים, כגון בין רצפה לעמודים ולקירות (מחופים באריחים או לא מחופים), או בין אריחי קרמיקה לחומרים אחרים המחפים את הרצפה. דוגמה לרכיבים של מישקי הפרדה מתוארת בציור 5.





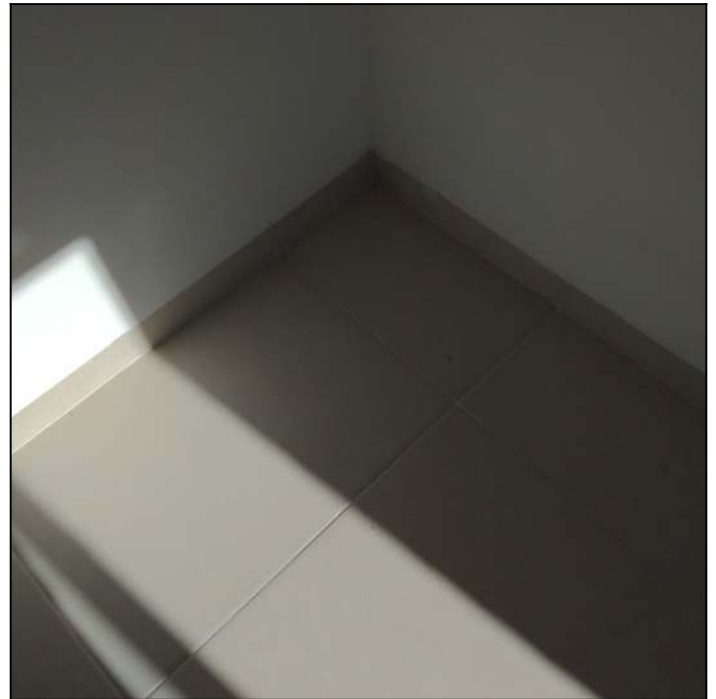
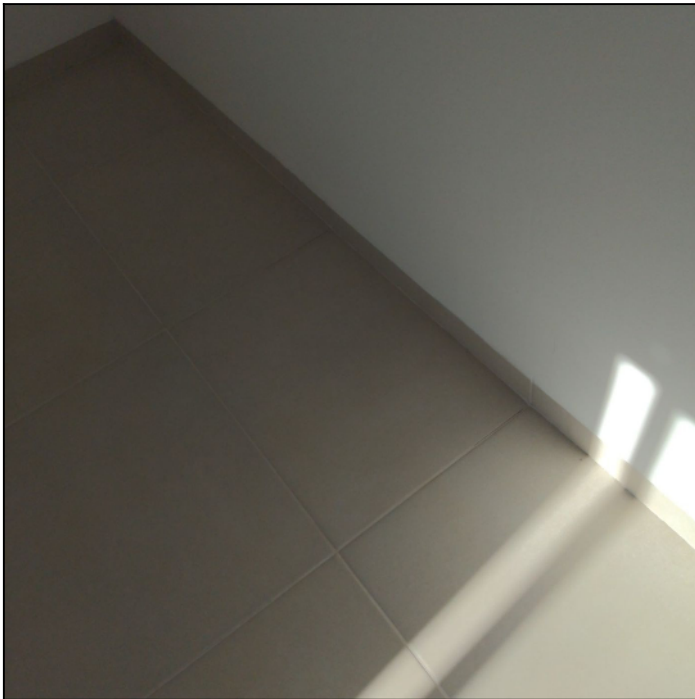
אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת דירות

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

דוגמא: "פעולת חרוץ רובה"



11.2 ממצא	לא בוצע מילוי רובה באופן תיקני וגימור לא אחיד במישקים הריצוף.
המלצה	יש להשלים חומר מילוי במישקים על פי דרישות התקן נדרש לחרוץ רובה קיימת, לנקות מישקים ולמלא מחדש בצורה מקצועית ואחידה.
תקן	[תקן 1555 חלק 3 סעיף 3.1]
מחיר	150ש"ח (מחיר ליחידה: 150ש"ח, כמות: 1 יח')



חדר שינה

3.1. מראה פני הריצוף

גימור האריחים יתאים לגימור שהוזמן. המראה הכללי של שכבת הריצוף יתאים לדוגמה המוזמנת. המישקים בין האריחים יהיו ישרים ורוחבם יהיה אחיד (בהתחשב בסטיות מישרות הפאות הצדדיות המותרות בתקן הישראלי ת"י 314), אלא אם נדרש אחרת על ידי המתכנן, או במקרים שהאריחים מעוצבים בצורות שאינן ישרות. המישקים בין אריחי השיפולים יהוו המשך למישקים בין אריחי הרצפה, אלא אם תוכנן אחרת. מילוי המישקים יהיה אחיד וללא חללים, והוא יתאים לגוון המוזמן.



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זירות

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

11.3 ממצא ביום ביצוע הבדיקה לא היה ניתן לבדוק פגמים חזותיים עקב לכלוך ושאריות בטון
מיקום כלל הבית





אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com





אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זירות

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

12. מסתור כביסה

12.1 ממצא	דוד החשמל הורכב בקיר בצורה עקומה - עם סטייה מהאנך.
המלצה	ליישר את הדוד
מחיר	150 ש"ח (מחיר ליחידה: 150 ש"ח, כמות: 1 קומפ')

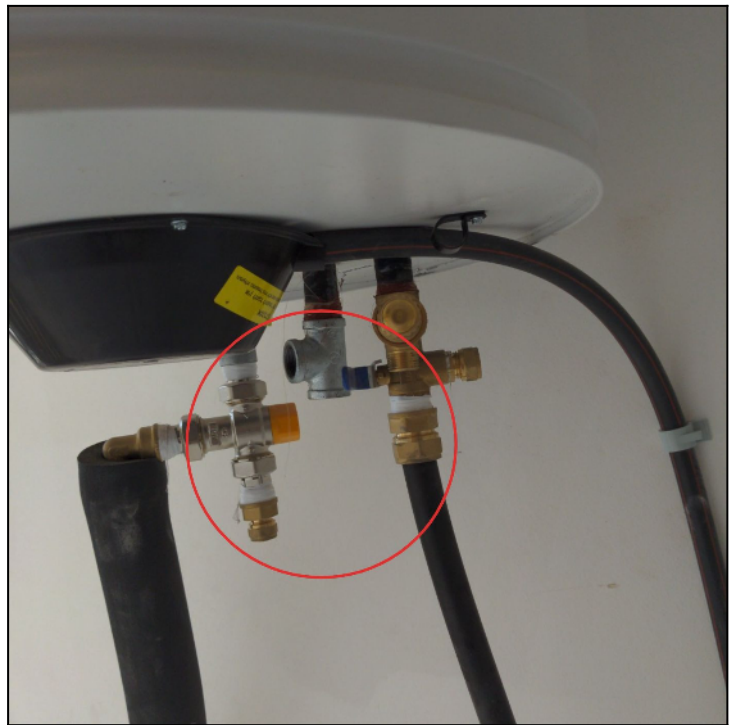




אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

אומנות בדק הבית - "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

12.2 ממצא	לא הורכב צינור הניקוז לשסתום הביטחון של הדוד.
המלצה	יש להרכיב
מחיר	350 ש"ח (מחיר ליחידה: 350 ש"ח, כמות: 1 יח')



13. חוסרים

13.1 ממצא	חסר מכסה תריס דקורטיבי בפתח מעבר אוויר של הממ"ד.
המלצה	השלמת מכסה תריס.
מחיר	100ש (מחיר ליחידה: 100ש, כמות: 1 יח')



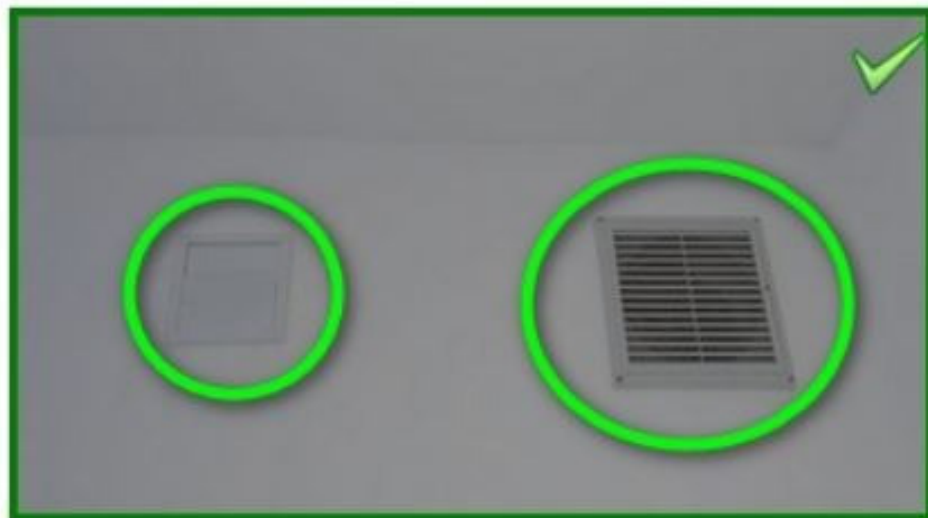
חדר שינה



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

אומנות בדק הבית - "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

דוגמא: "מכסה תריס" (צולם בפרויקט אחר)





אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים הנדסה-ביקורת דירות

אומנות בדק הבית - "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

13.2 ממצא	לא הותקן מתקן לתליית כביסה
המלצה	יש להשלים לפי מפרט
מחיר	500₪ (מחיר ליחידה: 500₪, כמות: 1 קומפ')

3.4 מיתקנים תלויים כביסה:

- מסרפסת השירות יותקן מתקן תלוי לתליית כביסה, בעל רצועת מתכת מגולונית ונגללים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, 2 יתני שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המעטיר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-80 ס"מ. מסתרי הכביסה יהיו מחומרים עמידים בתקן הישראלי מס' 5100, עמק הגישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ.
- לדירות קרי"ג אפשר שיוותקן מתקן שורה ערך בחצר מסתור-משועל מתקן מסתובב מגולונית על קיר המבנה, במקום מוצע שאינו נפגע בחיזיות המבנה המתקן יצוץ ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ.
- בדירות ג' הדיר יהיה ראשי עמ"י החלטות, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או מתכת מגולונית. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.
- בכל מתקני החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.

3.4.1 מסתור כביסה: בתחתית כל מסתור כביסה יונקן משטח הפרדה מבטון שינקו למערכת איסוף מי הנושם של הבניין מפלט עליון של המשטח יתה מוד 2 - 30 ס"מ לפחות מפני מפלט רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח מניו של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה בנובה של 1.30 מ"ר לפחות.

3.5 טבלה מס' 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

תיאור	טור א' דלתות		טור ב' חלונות		טור ג' תריסים	
	כמות ומידה	חומר	כמות ומידה	חומר	כמות ומידה	חומר
כביסה	1 100/205	פלדה בטחון	אין	אין	אין	אין
					1 160	אלומיניום



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זרחה

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

13.3 ממצא	לא סופק לדייר מוט למנגנון נעילה ידני
המלצה	יש להשלים בהתאם למפרט
מחיר	150ש (מחיר ליחידה: 150ש, כמות: 1 קומפ')

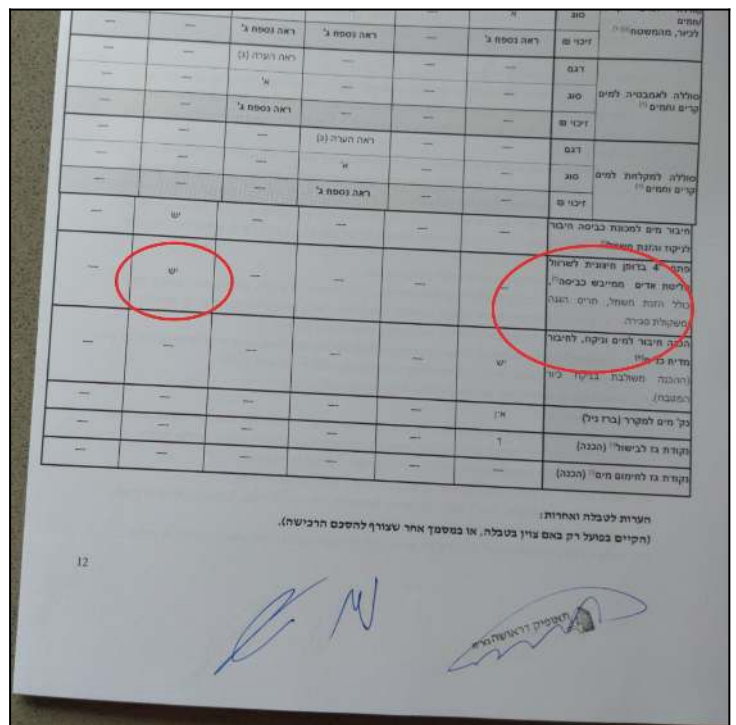
עליון של המשטח יהיה נמוך ב - 30 ס"מ לפחות
זכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר
זה בגובה של 1.30 מ' לפחות.

ייסוס בדירה

טור ג' תריסים			ב' חלונות	
סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר
אין	אין	אין	אין	אין
גלילה חשמלי גיבוי ידני	אלום	1 240/205	אין	אין
אין	אין	אין	הזזה	אלומיניום מזוגג
			הזזה נפתח דו כפני	אלומיניום מזוגג
אין	אין	אין		פלדה

ווטרינה

<p>העדר פתח בקיר של מייבש כביסה, בניגוד למפרט הטכני בקיר המפריד בין מרפסת השירות למסתור הכביסה לא בוצע פתח למייבש כביסה, כולל אביזרים נוספים (ראה בתמונות - דוגמאות).</p>	<p>13.4 ממצא</p>
<p>1. לבצע פתח בקיר המפריד בין מרפסת השירות למסתור הכביסה, בעל קוטר מתאים. 2. בצדו החיצוני יש להרכיב תריס רפפות, אשר נסגר כאשר המייבש לא עובד 3. בצדו הפתח הפנימי יש להרכיב מכסה פתיחה כולל מסגרת - ראה בדוגמא להלן</p>	<p>המלצה</p>
<p>900ש"ח (מחיר ליחידה: 900ש"ח, כמות: 1 יח')</p>	<p>מחיר</p>





אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

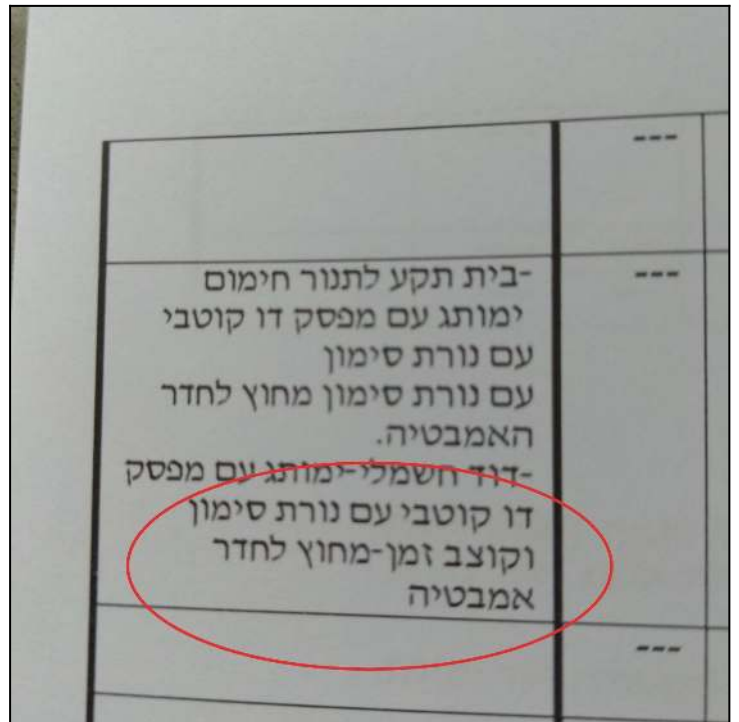




אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זרחה

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

13.5 ממצא	לא הורכב טיימר לדוד חדר רחצה כללי
המלצה	יש להשלים בהתאם למפרט
מחיר	350 ש"ח (מחיר ליחידה: 350 ש"ח, כמות: 1 קומפ')

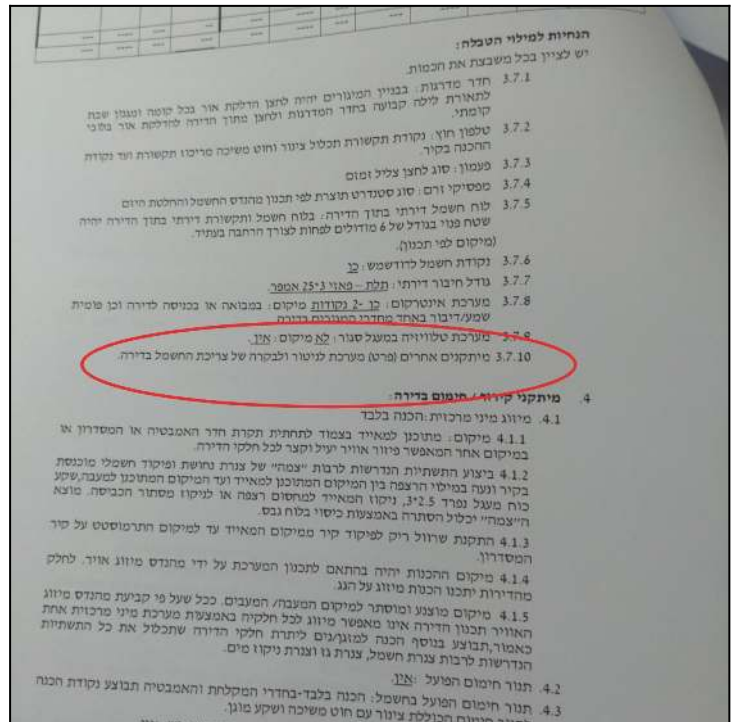




אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זירות

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

13.6 ממצא	העדר מערכת ניטור ובקרה לצריכת החשמל הדירתי
המלצה	יש לספק בהתאם למפרט
מחיר	350₪ (מחיר ליחידה: 350₪, כמות: 1 קומפ')





אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זיהום

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com



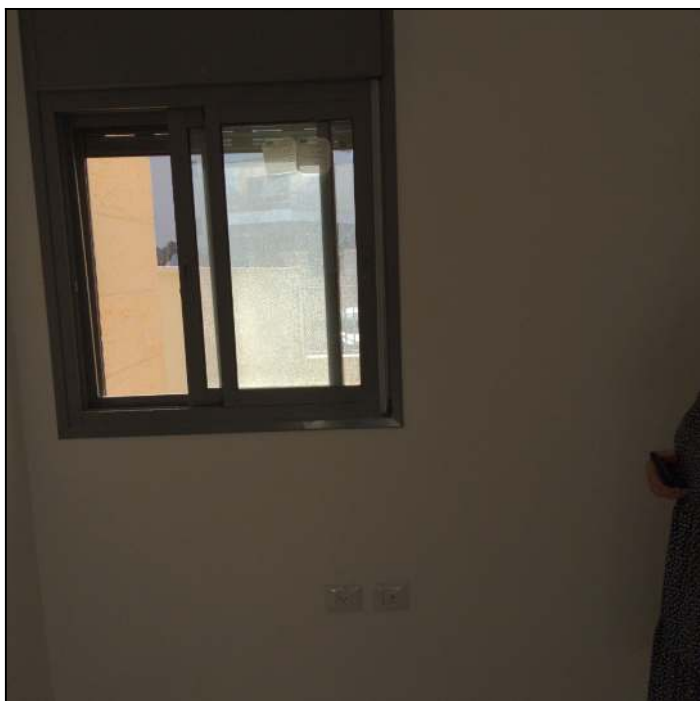
14. שלד ובנייה

סדק עובד	14.1 ממצא
	<p>יש לבצע תיקון לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>א. לגרד את הטיח עד לבלוק ברצועה של כ 20 ס"מ, 10 ס"מ מכל צד של הסדק, להסיר כל שכבה רופפת ולשטוף היטב בלחץ מים מתוקים.</p> <p>ב. לפתוח את הסדקים בצורת קונוס ולמלא במרק גמיש לסתימת סדקים.</p> <p>ג. ליישם שכבה אחת של מרק גמיש או ש"ע יסוד קושר בשיעור המומלץ לפי היצרן.</p> <p>ד. ליישם בכף טייחים (מלז') שכבה אחת של מרק גמיש או ש"ע ביניים למילוי גמיש בשיעור המומלץ לפי היצרן. מעל לשכבה זו יש להדביק רשת לחיזוק.</p> <p>ה. ליישם שכבה נוספת של מרק גמיש או ש"ע ביניים מילוי גמיש בשיעור המומלץ לפי היצרן.</p> <p>או לחילופין יש לתקן בדרך הבאה:</p> <p>א. לגרד הטיח ברצועה של 20 ס"מ סביב הסדק.</p> <p>ב. לפתוח הסדק ולמלא בשכבת פרימר WAFP ולמלא לאחר מכן בסיקפלקס FC11</p>
	<p>[תקן 1920 חלק 2 סעיף 3.1]</p>
	<p>מחיר 750ש (מחיר ליחידה: 250ש, כמות: 3 יח')</p>



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com



חדר שינה

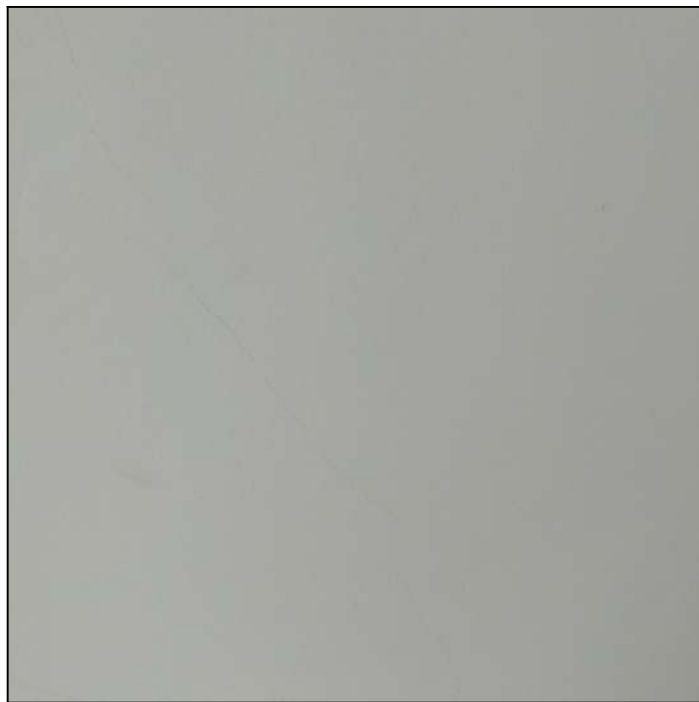


מחסן



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זיהום

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com



מחסן

3.1 מראה מערכת הטיח

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

15. חיפוי אבן טבעית

	15.1 ממצא לא נמצא אף מים (פאזה) בקצה קופינג אדן החלון
המלצה	יש לבצע חריצה תיקנית של האבן ליצירת אף מים - במידה ולא ניתן לחרוץ באופן תיקני - יש לבצע החלפה של האבן, באבן חדשה עם אף מים תיקני
תקן	זאת בניגוד למפרט הכללי - סעיף 100512 - לפיו נדרש כי "אדני חלונות, כרכובים, מעקות וכו', יעובדו לרבות שיני מדלף (אף מים)". ובניגוד למפרט הכללי - סעיף 10074 - לפיו נדרש כי "שפת האדן המובלטת מהקיר משלושת העברים תעובד עם שן מדלף".
מחיר	1,477 ש"ח (מחיר ליחידה: 1,477 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



מרפסת אחורית



מרפסת אחורית



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זריחה

אומנות בדק הבית - "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com



מרפסת שמש קדמית



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זירות

אומנות בדק הבית - "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

15.2 ממצא	נמצאו פגמים באבן (שברים/סדקים/כתמים)
המלצה	להחליף אבן פגומה באבן חדשה תיקנית מאותו ספק וסוג גוון. (ניתן לעשות תיקונים קלים אם אושרו מבחינה הנדסית)
תקן	[תקן 2378 חלק 4 סעיף 5.2.3.3] זאת בניגוד לת"י 2378 חלק 1 סעיף מס' 3.2.1
מחיר	450 ש"ח (מחיר ליחידה: 450 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



מרפסת שמש

5.2.3.3. בדיקות גימור הקיר

לפני פירוק הפיגומים בודקים בבדיקה חזותית את הגימור בבדיקות שלהלן:

א. רוחב המישקים

רוחב המישקים יהיה אחיד ויתאים לדרישות התכנון.

ב. ישויות המישקים

המישקים יהיו ישרים, אלא אם נדרש אחרת בדרישות התכנון.

ג. שלמות האבנים

כל האבנים יהיו שלמות. אבנים שנסדקו או שנפגעו במהלך העבודה, או שנתגלו כפגומות יוסרו ויוחלפו באחרות.

ד. מילוי המישקים

כל המישקים יהיו ללא חורים, אם נמצאו בהם חללים הם ימולאו.

3.2. אבן טבעית לחימו

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.



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זירות

אומנות בדק הבית - "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

15.3 ממצא	יש לבצע מילוי מישקים בין האבנים, לאיטום תקין.
המלצה	יש לבצע מילוי מישקים בין האבנים, לאיטום תקין.
תקן	זאת בהתאם לנדרש בת"י 2378.2 סעיף 4.9.
מחיר	400 ש"ח (מחיר ליחידה: 200 ש"ח, כמות: 2 יח')



מרפסת שמש



מחסן



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זירות

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

16. דלת כניסה

16.1 ממצא	דלת כניסה נפתחת אוטומטית לאחר סגירתה
המלצה	יש לתקן מנגנון
מחיר	250 ש"ח (מחיר ליחידה: 250 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



16.2 ממצא	משקוף דלת כניסה ראשית אינו צבוע כהלכה (פגום).
המלצה	תיקוני שפכטל פחחים/או צביעה לקבלת מראה אחיד ואסתטי. יש להסיר את הצבע הלקוי ולחדש צביעה עם צבע יסוד מתאים עד לגימור חלק ואסתטי
תקן	[תקן 5044 חלק 2 סעיף 3.3.4]
מחיר	650 ש"ח (מחיר ליחידה: 650 ש"ח, כמות: 1 קומפ')





אומנות בדק הבית
בדיקות מבנים-הנדסה-בדיקת דירות

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

מצ"ב ציטוט מת"י 5044.1

3. 1. 13 פגמים חזותיים

בודקים אם מצויים בפני הגימור פגמים אלה: טביעות אצבע, כתמים, מריחות צבע או דבק, חוסר אחידות בגוון, חלקים זרים, סריטות וקילוף.
הדלת תעמוד בדרישת טבלה 2.

מצ"ב טבלה מת"י 5044.2

3. 2. 4 בדיקות לפני התקנת האגף במלבן

לפני התקנת האגף במלבן יוודא המתקין קיום נתונים אלה לפחות:
א. המלבן מאפשר את התקנת האגף, כלומר: אין בו מכשולים כגון תבריגים בולטים, פתחים המיועדים לחיבור האגף ושאינם ריקים, חלקי מבנה, חיפויים או מערכות טכניות (צינורות וכדומה) שיפריעו לפתיחת האגף;
ב. האגף אינו פגום;
ג. המלבן נקי מאבק, משומן, משאריות של בטון וטיח ומכל לכלוך אחר.

3. 3 בדיקות לאחר התקנת מכלל הדלת

3. 3. 1 כללי

לפני עריכת הבדיקות מוודאים שהושלם גימור מכלל הדלת (צביעה או חיפוי), שחמכלל אינו פגום, שהורכבו בו כל האבזרים לפי תוכניות היצרן, ושכל החיבורים מהודקים כראוי.
בודקים את המכלל בבדיקות המפורטות להלן. מפעילים 10 מחזורי פעולה (מחזור פעולה = פתיחה וסגירה של אבזרי הנעילה או של הדלת, לפי העניין).



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-בדיקת זרחות

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

17. מטבח

17.1 ממצא	לא בוצע סגירה בין מטבח לקיר קיים מרווח בין המטבח לקיר
המלצה	יש להשלים סגירה באמצעות קנט שימנע חדירת מים ולכלוך
מחיר	250 ש"ח (מחיר ליחידה: 250 ש"ח, כמות: 1 קומפ')

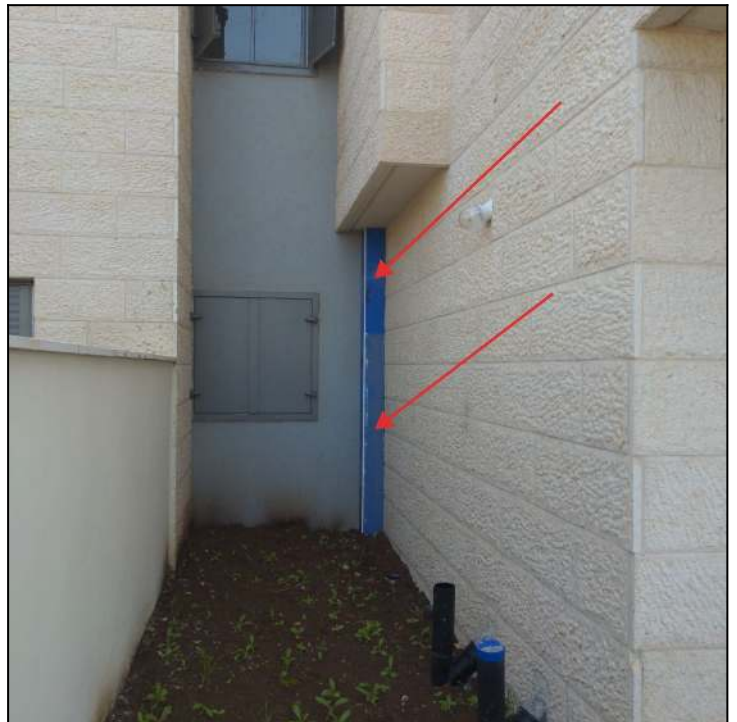


17.2 ממצא	משטחי שיש במטבח נמצאו עם כתמים
הערה	אם יידרש החלפת שיש יבוצע עידכון לחוות דעת זאת.
המלצה	יש לתקן בדבק שיש תואם לקבלת מראה אסתטי ואחיד או לחילופין להחליף משטח שיש חדש
מחיר	150ש (מחיר ליחידה: 150ש, כמות: 1 קומפ')



18. עבודות גבס

18.1 ממצא	גימור צבע במחיצות הגבס נעשה בצורה לא מקצועית.
המלצה	נדרש לחדש צביעה עד לקבלת מראה אחיד.
תקן	זאת בניגוד לת"י 1924 סעיף 3.9.2 לפיו: בכל אחת מרמות הגימור נדרש שהצביעה תעשה לפי הוראות יצרן הצבע.
מחיר	300 ש"ח (מחיר ליחידה: 300 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



מרפסת שמש קדמית

19. מידות שלד ובניה

<p>19.1 ממצא</p> <p>במידה והקיר מול הממד עונה על דרישות התקן, אזי רוחב פרוזדור בסמוך לכניסה לדלת ממ"ד לא תיקני פחות מ110 ס"מ</p>	
<p>המלצה</p> <p>יש להיוועץ עם שמאי מקרקעין לצורך ירידת ערך</p>	



סימן ב' – כניסה למרחב מוגן דירתי

202. (א) הכניסה למרחב מוגן דירתי תהיה מתוך שטח הדירה ותותקן בה דלת הדף דירתי, אשר תהיה אטומה בפני גזים.

(ב) מקום שבו מול דלת ההדף הדירתי מצוי קיר המהווה חלק מהשלד או קיר העשוי בטון מזוין, ימוקם הקיר במרחק של 110 סנטימטרים לפחות ממול לדלת כך שייווצר שטח פנוי לפתיחת הדלת על ידי אדם המתנייד בכיסא כלכלים, ובהתאם לשרטוט שכתוספת השמינית.

תק' תשנ"ב-1992

הכניסה למרחב מוגן דירתי
תק' תשנ"ב-1992
תק' תשע"ו-2016
תק' תשע"ו-2016

הערכה כספית

סה"כ (ש)	מחיר ליח'	יחידה	כמות	סעיף	#
				אינסטלציה - מידות ומרחבי שימוש	1

#	סעיף	כמות	יחידה	מחיר ליח'	סה"כ (ש"ח)
1.1	מכסה ביוב בחניה מפורק ולא מורכב כראוי	1	קומפ'	150	150 ₪
1.2	סה"כ אינסטלציה - מידות ומרחבי שימוש				150 ₪
2	עבודות פיתוח ושונות				
2.1	נמצא שאריות לכלוך ובטון בחצר בסמוך לכניסה לדירה	1	קומפ'	200	200 ₪
2.2	יש להשלים מילוי אדמת גן באופן אחיד בכל מרחבי החצר	1	יח'	600	600 ₪
2.3	סה"כ עבודות פיתוח ושונות				800 ₪
3	עבודות איטום וליקויי רטיבות				
3.1	ביום הבדיקה לא אותרו ממצאי רטיבות. לא נמצאו סימני רטיבות בקירות פנים וחוף. לא נמצאו ממצאי תפרחת בריצוף המעידים על לחות בתשתית מצע הריצוף וסימני רטיבות מעל הפנלים. לא נמצאו ממצאי רטיבות הקשורים למערכת האינסטלציה בדירה.		קומפ'		
3.2	סימני תפרחת בריצוף		קומפ'		
3.3	סה"כ עבודות איטום וליקויי רטיבות				0 ₪
4	ממ"ד				
4.1	2. נעילת כנף ההדף בחלון אינה תקינה וקשה מאוד (נדרש כוח הרבה יותר מ- 20 ק"ג לפי קביעת התקן).	1	יח'	450	450 ₪
4.2	פרטי מיגון ממ"ד לא נצבעו באופן מלא ותיקני יש פגמים חזותיים במראה פריטי מסגרות ממ"ד, וזאת בניגוד להוראות ת"י 3.4422	1	קומפ'	250	250 ₪
4.3	במצב פתיחה מרבי של הדלת, אגף דלת הממ"ד בולט מעל 18 ס"מ לרוחב פרוזדור ובכך בין היתר מקטין את פתח המעבר החופשי וזאת בניגוד תקנות התכנון והבניה.	1	יח'	1,200	1,200 ₪
4.4	סה"כ ממ"ד				1,900 ₪
5	אביזרי חשמל ותקשורת/בטיחות				
5.1	שקע למיזוג נמצא במרחק בלתי סביר עבור שימוש להתקנת המזגן	1	קומפ'	350	350 ₪

#	סעיף	כמות	יחידה	מחיר ליח'	סה"כ (ש"ח)
5.2	נקודות גופי תאורה מותקנות באופן רופף ואינן מקובעות לקיר/תקרה	1	קומפ'	608	ש"ח 608
5.3	מתג לא עובד	2	יח'	350	ש"ח 700
5.4	סביב כל השקעים נדרש לבצע סגירת מרווחים עד לגמר מושלם	1	קומפ'	550	ש"ח 550
5.5	נמצא שקע נוסף לדוד החשמלי שנראה מיותר		קומפ'		
5.6	נצפו כבלים חשופים ללא הגנה/ אביזרי חשמל חשופים, במקומות שונים בדירה. נדרש לתקן לפי תקנות החשמל.	1	יח'	350	ש"ח 350
5.7	סה"כ אביזרי חשמל ותקשורת/בטיחות				ש"ח 2,558
6	עבודות טיח וצבע				
6.1	מראה טיח/צבע לא אחיד.	1	קומפ'	6500	ש"ח 6,500
6.2	גבשושיות וגלים בטיח.	1	יח'	250	ש"ח 250
6.3	סה"כ עבודות טיח וצבע				ש"ח 6,750
7	דלתות פנים				
7.1	נעילת הדלת לא מתפקד בצורה חלקה, וזאת בניגוד להוראות ת"י 23.6.	1	קומפ'	250	ש"ח 250
7.2	חסרים מעצורי דלתות בדירות	1	יח'	30	ש"ח 30
7.3	חסר חומר אטימה סביב הלבשות דלתות פנים, מבדיקה שנערכה ניתן להבחין במרווחים לא תקינים סביב הלבשות דלתות נגרות, מרווחים אלו יהיו אטומים על ידי אקרילי לבן.	1	קומפ'	100	ש"ח 100
7.4	סה"כ דלתות פנים				ש"ח 380
8	אלומיניום				
8.1	מנגנון נעילה לא תקין	1	קומפ'	400	ש"ח 400
8.2	פעולת גלילת התריסים בלתי תקינה.	1	יח'	400	ש"ח 400
8.3	לא אותרו הלבשות פלסטיק	1	קומפ'	150	ש"ח 150

#	סעיף	כמות	יחידה	מחיר ליח'	סה"כ (ש"ח)
8.4	מעצור כנף חסר	1	קומפ'	150	ש"ח 150
8.5	חסר רשת במטבח	1	קומפ'	250	ש"ח 250
8.6	סה"כ אלומיניום				ש"ח 1,350
9	אינסטלציה - כללי				
9.1	מיכל ההדחה לא מחוזק לאסלה עצמה, לא יציב ומתנדנד.	1	קומפ'	250	ש"ח 250
9.2	מערכת ניקוז הדירה מכילה פסולת ולכלוך מעבודות הבנייה דבר שעלול להוביל לסתימות	1	קומפ'	650	ש"ח 650
9.3	בוצע צינור לכיור בעזרת צנרת שרשורי אשר מהווה חומר אינו תיקני לשימוש בסיפון	1	קומפ'	250	ש"ח 250
9.4	בהפעלת מים חמים בברז לא יוצאים מים חמים.	1	קומפ'	350	ש"ח 350
9.5	נמצא גימור לקוי של איטום מסביב לכיור	1	קומפ'	150	ש"ח 150
9.6	צנרת מים חשופה ללא צינור הגנה	3	יח'	250	ש"ח 750
9.7	נמצא רעש חריג בהדחת המים בחדר רחצה הורים	1	קומפ'	250	ש"ח 250
9.8	אותרה אי תקינות/שלמות בקבועות שרברבות ואבזריה	1	קומפ'	250	ש"ח 250
9.9	חסר תושבות לצנרת הניקוז מתחת לכיור	1	קומפ'	150	ש"ח 150
9.10	סה"כ אינסטלציה - כללי				ש"ח 3,050
10	חיפוי קרמיקה				
10.1	רוחב המישקים ביניים בין אריחי חיפוי הקרמיקה קטן מ-6 מ"מ	1	קומפ'	300	ש"ח 300
10.2	במישק הפרדה בין חלון לחיפוי קרמיקה לא נמצא חומר אטימה גמיש	1	קומפ'	150	ש"ח 150
10.3	סה"כ חיפוי קרמיקה				ש"ח 450
11	ריצוף				

#	סעיף	כמות	יחידה	מחיר ליח'	סה"כ (ש"ח)
11.1	היעדר מישקי הפרדה 1. בניגוד לתקן המחייב, לא בוצעו מישקי הפרדה בין השיפולים לריצוף. 2. בנוסף המילוי והאטימה בין השיפולים לריצוף נעשו לא ע"י חומר גמיש לפי המלצת התקן, אלא ע"י רובה ובאופן לא תקני. 3. הרי עפ"י התקן יש לבצע מילוי רובה במישק (תפר) בעל רוחב 3 מ"מ לפחות, ולא מריחה בין האלמנטים הצמודים אחד לשני (אריח ריצוף - שיפול). 4. כלומר בשני המקרים של השימוש בחומר (גמיש או קשיח) היה צריך לבצע מישק הפרדה בין הריצוף לשיפולים. בפועל הריצוף והשיפולים צמודים אחד לשני. הערה: יש לציין שעקב המריחה ולא מילוי ישנם כבר מקומות בהם גובה נסדקת, מתקלפת ומתפרקת.	2	יח'	150	300 ₪
11.2	לא בוצע מילוי רובה באופן תיקני וגימור לא אחיד במישקים הריצוף.	1	יח'	150	150 ₪
11.3	ביום ביצוע הבדיקה לא היה ניתן לבדוק פגמים חזותיים עקב לכלוך ושאריות בטון		קומפ'		
11.4	סה"כ ריצוף				450 ₪
12	מסתור כביסה				
12.1	דוד החשמל הורכב בקיר בצורה עקומה - עם סטייה מהאנך.	1	קומפ'	150	150 ₪
12.2	לא הורכב צינור הניקוז לשסתום הביטחון של הדוד.	1	יח'	350	350 ₪
12.3	סה"כ מסתור כביסה				500 ₪
13	חוסרים				
13.1	חסר מכסה תריס דקורטיבי בפתח מעבר אוויר של הממ"ד.	1	יח'	100	100 ₪
13.2	לא הותקן מתקן לתליית כביסה	1	קומפ'	500	500 ₪
13.3	לא סופק לדייר מוט למנגנון נעילה ידני	1	קומפ'	150	150 ₪
13.4	העדר פתח בקיר של מייבש כביסה, בניגוד למפרט הטכני בקיר המפריד בין מרפסת השירות למסתור הכביסה לא בוצע פתח למייבש כביסה, כולל אביזרים נוספים (ראה בתמונות - דוגמאות).	1	יח'	900	900 ₪
13.5	לא הורכב טיימר לדוד חדר רחצה כללי	1	קומפ'	350	350 ₪

#	סעיף	כמות	יחידה	מחיר ליח'	סה"כ (ש"ח)
13.6	העדר מערכת ניטור ובקרה לצריכת החשמל הדיריתית	1	קומפ'	350	ש"ח 350
13.7	סה"כ חוסרים				ש"ח 2,350
14	שלד ובנייה				
14.1	סדק עובד	3	יח'	250	ש"ח 750
14.2	סה"כ שלד ובנייה				ש"ח 750
15	חיפוי אבן טבעית				
15.1	לא נמצא אף מים (פאזה) בקצה קופינג אדן החלון	1	קומפ'	1477	ש"ח 1,477
15.2	נמצאו פגמים באבן (שברים/סדקים/כתמים)	1	קומפ'	450	ש"ח 450
15.3	יש לבצע מילוי מישקים בין האבנים, לאיטום תקין.	2	יח'	200	ש"ח 400
15.4	סה"כ חיפוי אבן טבעית				ש"ח 2,327
16	דלת כניסה				
16.1	דלת כניסה נפתחת אוטומטית לאחר סגירתה	1	קומפ'	250	ש"ח 250
16.2	משקוף דלת כניסה ראשית אינו צבוע כהלכה (פגום).	1	קומפ'	650	ש"ח 650
16.3	סה"כ דלת כניסה				ש"ח 900
17	מטבח				
17.1	לא בוצע סגירה בין מטבח לקיר קיים מרווח בין המטבח לקיר	1	קומפ'	250	ש"ח 250
17.2	משטחי שיש במטבח נמצאו עם כתמים	1	קומפ'	150	ש"ח 150
17.3	סה"כ מטבח				ש"ח 400
18	עבודות גבס				
18.1	גימור צבע במחיצות הגבס נעשה בצורה לא מקצועית.	1	קומפ'	300	ש"ח 300
18.2	סה"כ עבודות גבס				ש"ח 300
19	מידות שלד ובניה				

#	סעיף	כמות	יחידה	מחיר ליח'	סה"כ (ש"ח)
19.1	במידה והקיר מול הממד עונה על דרישות התקן, אזי רוחב פרוזדור בסמוך לכניסה לדלת ממ"ד לא תיקני פחות מ110 ס"מ		קומפ'		
19.2	סה"כ מידות שלד ובניה				0 ₪
20	סה"כ ביניים				25,365 ₪
21	בצ"מ (10%)				2,537 ₪
22	פיקוח הנדסי (10%)				2,790 ₪
23	סה"כ				30,692 ₪
24	מע"מ (17%)				5,218 ₪
25	סה"כ כולל מע"מ				35,910 ₪

❖ נושאים אשר על המוכר/יזם/ קבלן לספק למזמין יחד עם המפתח:

- ♦ **פרטי יצירת קשר עם היצרנים והספקים** של מוצרי הגמר השונים המותקנים בנכס, כגון: הכלים הסניטריים, אביזרי האינסטלציה, הריצוף, האלומיניום, וכו'...
- ♦ **הוראות שימוש ותחזוקה** לחומרים השונים והמתקנים השונים המותקנים בנכס. יש לוודא כי הנאמר בחוברת הינו פרטני לנכס הנדון ולא אמירות כלליות ללא שיוך ספציפי.
- ♦ **תעודות אחריות ו/או הוראות הפעלה** למערכת הסינון בממ"ד, מערכת האינטרקום, למתקן החימום מים, מערכת מיזוג אוויר, מוצרי מסגרות אלומיניום/הפלדה, מוצרי נגרות.
- ♦ **טופס 4** (טופס אכלוס), ואף רצוי **טופס 5** (תעודת גמר), במידה וכבר הוגשם.
- ♦ **אישור בטיחות הזיגוג** ב - "אזורי סכנה" כהגדרת ת"י 1099: זיגוג אלמנטים מאלומיניום בתחום הגובה שבין הרצפה וגובה 105 ס"מ (לדוגמא: "וויטרינה").
- ♦ מנואלות לפתיחה ידנית של תריסים חשמליים במידת הצורך.
- ♦ **בדיקת תקינות חיבורי הקיר החשמליים** בכדי לוודא קיום זרם חשמלי תבוצע ע"י חשמלאי הבניין בנוכחות המזמין, באמצעות מכשור מתאים (כגון: מזלג ומנורה).
- ♦ על פי הוראות ת"י 1555 נדרש לספק למזמין **אריחים נוספים (זרביים)** למטרות תחזוקה. מקובל להשאיר כ- 3% - 5% משטחי החיפוי/הריצוף בנכס.

הערות להערכה כספית

תמחור הסעיפים/ עבודות מבוצע על פי מחירוניהם ידועים בענף הבניה (כגון דקל), באם העבודות יבוצעו ע"י קבלנים מזדמנים



אומנות בדק הבית
ביקורת מבנים-הנדסה-ביקורת זירות

אומנות בדק הבית- "מכניסים אתכם לדירת החלומות שלכם בשקט נפשי" | 055-725-1400 | ydizitser@gmail.com

הרי יש לצפות למחירים גבוהים מהנקובים, בשיעור של כ- 50% ואף יותר.

הערכה העלות משקפת רק את התיקונים הנקודתיים שמופיעים בדו"ח ואינה משקפת את כלל עלויות העבודה הנדרשות לסיום עבודות בנכס.

המחירים צמודים למדד הבניה הידוע בזמן עריכת הביקורת.

בברכה,

יניב דזיצר

מהנדס בניין

מ.ר 38335907

23157.1