



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>

15.08.2022

לכבוד: ~~XXXXXXXXXX~~

חוות דעת מומחה
תיאור מצבו הפיזי של נכס
הנדון: ניסן 24 דירה 20, אשקלון





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 הח"מ: גיא אדוני

שם המעסיק: בדק בית המקורי בע"מ

כתובת: עולש מצוי 8, נתניה 42201

נוכחים בעת הביקור: מתווך ונציגת הרוכשת

אני הח"מ ביקרתי בתאריך 14.08.2022 עפ"י בקשת [REDACTED] ב - ניסן 24 דירה 20, אשקלון. מטרת הביקור הינה מתן חוות דעת הנדסית בעניין ליקויים בנכס הנדון.

אלה פרטי נסיוני

- הנדסאי בניין ליקויי בנייה בביקורות בדירות רכוש משותף ומבני ציבור.

ואלה פרטי השכלתי

- הנדסה אזרחית - ניהול הבנייה, המכללה למנהל ראש"צ.

עקרונות מנחים לחוות דעתי ומסמכים שבהם עיינתי לצורך הכנתה

1. תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970.
2. חוק החשמל תשי"ד (1954) ונספחי תקנות משנים אחרות.
3. תקנים רשמיים/לא רשמיים ומפרטים של מכון התקנים הישראלי.
4. על פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, סעיף 1 מוגדר תקן כ: "תקן" - תקן ישראלי, ובאין תקן כאמור - תקן של כל מוסד חבר בארגון הבינלאומי לתקינה (I.S.O).
5. הוראות למתקני תברואה (ה"ית) התשמ"א - 1970, ועדכונים משנים מאוחרות יותר.
6. חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א, 1951, הכולל את תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) התש"ן - 1990 ועדכונים משנים מאוחרות יותר.
7. 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>

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

1. לאלמנטים נושאים "שלד" של הנכס על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כל חמש שנים על ידי מהנדס.
2. למעטפת החיצונית של המבנה על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כל שלוש - חמש שנים על ידי המהנדס.
3. לקירות ומחיצות פנימיים של המבנה על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות שנה.
4. לחלונות, דלתות, ארונות על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות פעמיים בשנה.
5. לחדרי בטחון על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה בין חצי שנה לחמש שנים לרכיבים שונים.
6. לסביבה הפתוחה (לחצר) על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כול חמש שנים על ידי מהנדס.
7. לאלמנטים מתכתיים, עשויים פלדה, ברזל על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כול שנה.
8. למערכות בטיחות אש על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה בין חצי שנה לחמש שנים לרכיבים שונים.
9. למערכות מזוג אוויר על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה בין חצי שנה לשנה לרכיבים שונים.
10. למערכות חשמל ותקשורת על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה בין חודש לחמש שנים לרכיבים שונים.
11. למערכות תברואה על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה בין חודש ועד 10 שנים לאלמנטים שונים.



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>

14. לאטימה חיצונית של המבנה: לדוגמה גגות שטוחים ומרפסות, קירות ומעקים חיצוניים, קירות חיצוניים אשר גובלים עם קרקע ולחלקי מבנה תת קרקעיים, למשקים ותפרים מבניים, סביב צנרת עוברת דרך מעטפת החיצונית של מבנה, על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כל חמש שנים על ידי מהנדס.
15. לתקרות קלות על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כל חמש שנים על ידי מהנדס.
16. חוות דעתי זו עוסקת באיכות ביצוע העבודה והליקויים בנכס ומשמשת אך ורק ייעוץ הנכס שבנדון בלבד ואינה עוסקת בחלקים משותפים או בסביבה הקרובה לנכס וזאת עפ"י השוואה למקורות המוזכרים בפרק הקודם, בהיבטים טכניים, ההנדסיים והאדריכליים ואינה מתייחסת לניתוח של חוזק וחישובים סטטיים של המבנה, לבדיקת סיבולת ועמידות המבנה ברעידות אדמה, למדידות אקוסטיקה, קרינה, להתאמות בין מצבו הפיזי של הנכס הנבדק לבין הרישומים ברשויות שונות כגון: עירייה, רשם המקרקעין, מנהל מקרקעי ישראל וכ"ד, אלא אם כן צוינה אי התאמה כזו באופן מפורש.
17. בדיקה נערכה בעיקרה באמצעים ויזואליים תוך שימוש במכשירי מדידה מקובלים בענף במידת הצורך. כלים אלה לא פולשניים כגון: פלס אלקטרוני, מצלמה תרמית, מד לחות, מטר\מטר אלקטרוני וכד'.
18. חוות דעת זו בנויה על סמך ממצאים שניתן לקבוע בשטח במהלך ביקורי בלבד ועל פי המסמכים, במידה והוצגו בפני במהלך הסיור. יש לציין, כי ייתכן שבכל שלב עבודות הבנייה והמצב הפיזי שלאחר מכן היו או יתכנו ליקויים נסתרים שלא היו חשופים/ או היו נסתרים/ או לא היו קיימים בעת ביקורי (סדקים, רטיבות, עובש, או פגמים אחרים) לכן אינם נכללים בחוות דעתי זו. ליקויים אלו עלולים להופיע במהלך המגורים או בשימוש הממושך של מערכות שונות בנכס וניתן להשלים עבורם חוות דעת נוספת או נספח לדוח הקיים.
19. לצורך האינדיקציה בלבד, חוות דעת זו ערוכה ע"פי דרישות התקן התקפות בתאריך כתיבת המסמך.
20. מצ"ב תצלומים שבוצעו ע"י במהלך סיורי בנכס הנ"ל ומהווים חלק בלתי ניפרד מחוות דעתי זו.
21. לא ניתן לבדוק כיום את הזיון של האלמנטים במבנה ולכן אין אפשרות להשוות אותם לתוכניות הקונסטרוקציה.



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>

22. חוות דעתי זו אינה עוסקת בבלאי סביר ודינאמי שנוצר בנכס לדוגמא : בלאי נגרות, חלונות, דלתות סדקים שאינם חריגים וכדומה.
23. חוות דעת זו אינה עוסקת במערכות ברמת מהנדסי חשמל, אינסטלציה, מיזוג ומהנדסי מכונות, אלא ברמת הנדסאי בניין בלבד.
24. חוות דעת זו אינה מתייחסת לעבודות שבוצעו ע"י הדיירים, במידה וקיימות כאלה.
25. חוות דעת זה אינה מתייחסת לליקויים בעבודות שטרם הושלמו.
26. חוות דעת זו אינה מתייחסת לבדיקת עבודות ברכוש משותף של המבנה \ השכונה.
27. מתייחסת לבדיקות ליקויים אחרים הן בנכס הנדון ואינה מתייחסת בעבודות של רכוש משותף של המבנה ו\או של השכונה.
28. חוות דעת זו אינה מתייחסת להתאמות בין מצבו הפיזי של הנכס לבין הרישום ברשויות שונות כגון העירייה טאבו מנהל מקרקעי ישראל וכו' ואינה מתייחסת לבדיקת חישובים סטטיים של המבנה.
29. חוות דעת הזו נערכה בהתאם לממצאים שהיה ניתן לקבוע בזמן ביקורי ועל סמך מסמכים שהוצגו בפני בעת ביקורי בלבד.
30. יש לציין, בלי פירוק מדגמי ובדיקת מעבדה מאושרת לא ניתן לבדוק טיב העבודות הסמויות והחומרים שמהם נבנה המבנה.
31. החקר אינו מהווה אומדן לעבודות שיפוץ הנכס כלל ועקב בלאי בעת תחזוקת הנכס בפרט שהכנתו אינה במסגרת חוות דעתי, ושלא ניתן להערכה לאחר ביקורי, אלא הערכה ראשונית לתיקון חלק מליקויים המפורטים בדו"ח בהתאם לרמת הסטנדרט ואביזרים של בניה הקיימת. לצורך חישוב מדויק של אומדן לעבודות השיפוץ נדרשות תוכניות עבודה, מפרטים טכניים, חישובי כמויות וכו' שגם לא היו בפני בעת ביקורי.



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

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

מבוא

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

מבוא

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

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

חלק זה בסדרת התקנים הישראליים ת"י 1525 דן בניחול התחזוקה של הרכיבים, הגימור והסביבה הקרובה של בניינים. אין נידונות בו הוראות תחזוקה הנדרשות במקרים חריגים^[3] נוסף על אלה המצוינות בתקן.

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

כללי

כל רכיבי הבניין על גימורם, לרבות רכיבי הסביבה הקרובה של הבניין (הגדרה 1.3.6), יתוחזקו באופן שיישמרו תקינותם, שלמותם, חזותם ומצבם התברואי התקין, ובאופן שלא יהוו סכנה לבריאות הציבור, לבטיחותו או לרווחתו, וימשיכו למלא את התפקידים שנועדו להם.

יש להקדיש תשומת לב מיוחדת לגורמי סיכון לתקינות הרכיבים (ראו פירוט גורמים אלה בהמשך) או לבטיחות הציבור, ולפעול באופן הולם. כל טיפול באסבסט ייעשה בהתאם לדרישות תקנות הבטיחות בעבודה (גיהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באסבסט, טלק וצורן דו-חמצני גבישי), התשמ"ד-1984.

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

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

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

בכל בניין יהיה ממונה על התחזוקה (הגדרה 1.3.3).



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

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

תיאור הנכס

1. הנכס הנבדק הינו דירת מגורים.
2. הכנס נמצא בקומה ה - 7 בבניין משותף.
3. חלל הדירה הינו בן 5 חדרים.
4. חוות הדעת נערכה טרם רכישת הנכס כנכס יד שנייה.
5. לנכס 4 מרפסות צמודות המשויכות אליו.
6. במועד ביקורי הנכס היה מחובר למערכות מים, חשמל ותקשורת סדירות.
7. קירות החוץ של הנכס מחופים באבן.
8. הנכס אינו מאוכלס כיום ויתכנו ליקויים אשר היה ניתן לאתר במידה והמערכות היו בשימוש סדיר.
9. יצוין כי הנכס נבדק בעונת הקיץ.



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

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

ממצאים

1. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן

1.1. שיפוע לקוי בחדר רחצה

שיפוע לקוי במקלחון בחדר הרחצה.
פחות מ 1% המינימאליים הנדרשים.

בניגוד לת"י 1205.3.

חדר רחצה 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. 3. תא מקלחת ללא אגנית

רצפת תא מקלחת ללא אגנית תנקזו כמפורט להלן:

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

תיקון: במצב הקיים זרימת מים לפתח הניקוז תהיה לקויה. יש לפרק אריח קרמיקה ברצפת קרקעית

הטוש / להנמיך

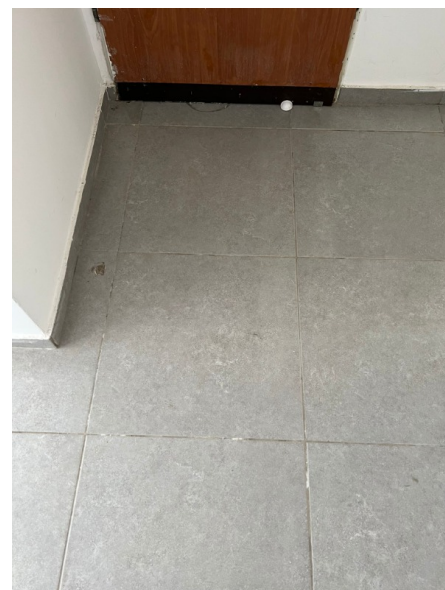
מפלס מכסה של מחסום רצפה / ולהרכיב שנית בשיפוע הנדרש.

הערכת עלות: 1200 ש"ח

1.2. גימור לא אחיד

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

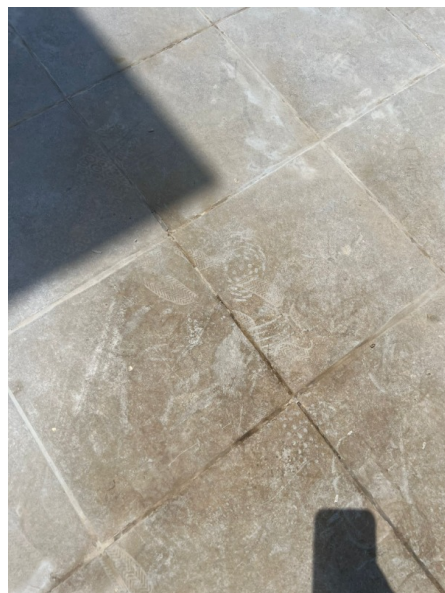
מרפסות, סלון, מסדרון, חדרי שינה





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

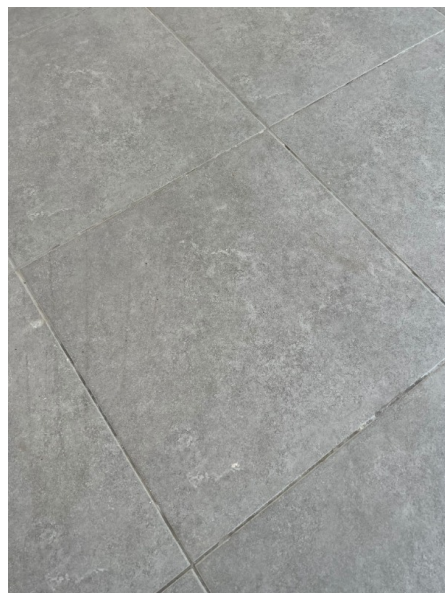
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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

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





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

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



זאת בניגוד למפרט הכללי - סעיף 10034 - לפיו "המישקים ימולאו ב"רובה" חרושתית. אם לא צוינה דרישה אחרת גוון ה"רובה" יהיה כגוון האריחים"
ובניגוד לת"י 1555 חלק 3 סעיף 3.1 לפיו נדרש שמילוי המישקים יתאים לגוון שהוזמן ונדרש לבצע אותו בצורה אחידה וללא חללים.
ובניגוד לסעיף 2.1.9.1 לפיו נדרש שהרובה למישקים רגילים תתאים לרשום בת"י 1661.1 בהתאם לייעוד ולתנאי השירות, כאשר הגוון של הרובה נדרש שיתאים לדרישות של המתכנן.
ובניגוד לת"י 1555 חלק 3 סעיף 2.2.11 לפיו נדרש להזמין חומרי מילוי למישקים מאצווה אחת וזאת כדי שהגוון יהא אחיד.
תיקון: נדרש לחרוץ רובה קיימת, לנקות מישקים ולמלא מחדש בצורה מקצועית ואחידה.
הערכת עלות: 15000 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/>

2. עבודות טיח וצבע

2.1. סדקים

קיימים סדקים בטיח במקומות פזורים

בעיקר במקומות הבאים:

א. מרפסת

ב. מסדרון

ג. חדרי שינה

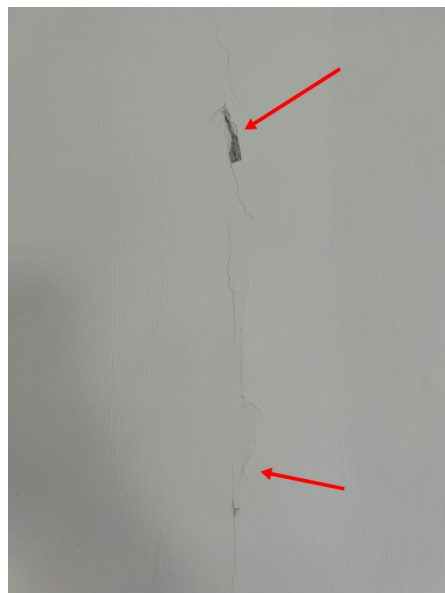
ד. סלון





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

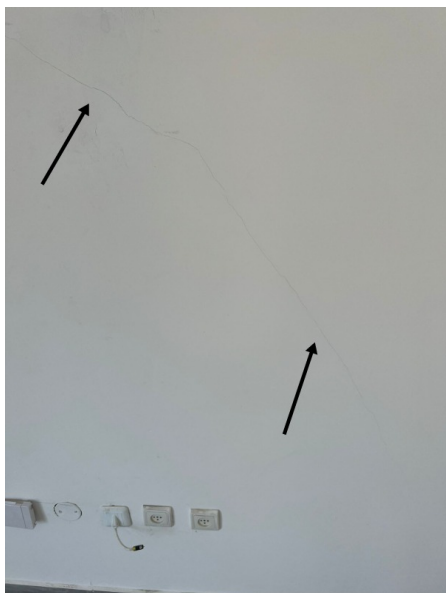
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il>





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

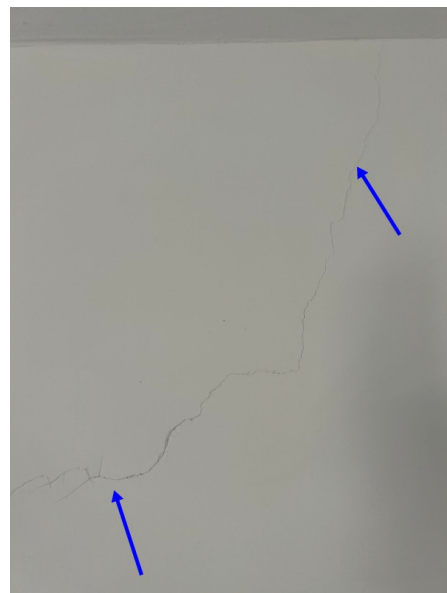
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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/>



הליקויים הנ"ל בניגוד ל:
תקן ישראלי ת"י 1920 חלק 2 - טיח.



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

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

תיקון: יש לבצע תיקון לפי ההנחיות הבאות:

- 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.
- ב. לפתוח את הסדקים בצורת קונוס ולמלא במרק גמיש לסתימת סדקים.
- ג. ליישם שכבה אחת של מרק גמיש או ש"ע יסוד קושר בשיעור המומלץ לפי היצרן.
- ד. ליישם בכף טייחים (מלזי) שכבה אחת של מרק גמיש או ש"ע ביניים למילוי גמיש בשיעור המומלץ לפי היצרן. מעל לשכבה זו יש להדביק רשת לחיזוק.
- ה. ליישם שכבה נוספת של מרק גמיש או ש"ע ביניים מילוי גמיש בשיעור המומלץ לפי היצרן.

או לחילופין יש לתקן בדרך הבאה:

- א. לגרד הטיח ברצועה של 20 ס"מ סביב הסדק.
 - ב. לפתוח הסדק ולמלא בשכבת פרימר WAFP ולמלא לאחר מכן בסיקפלקס FC11
- הערכת עלות:** 4000 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/>

3. עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז

3.1. צינור שרשורי

בוצע צינור שרשורי

מטבח, חדר 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/>



לפי הל"ת טבלה 7.7.1

תיקון: נדרש לבצע מערכת ניקוז תקינה מצנרת קשיחה.

הערכת עלות: 1800 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>

3.2. מערכות אינסטלציה

עקב בלאי או שימוש לא תקין, יתכנו תקלות במערכות השרברבות, סתימות, שאינן ניתנות לאיתור בעת ביקור.

ליקויים אלו עלולים להופיע במהלך המגורים או בשימוש ממושך של מערכות שונות בנכס. יש לשקול אפשרות זאת לפני רכישת הנכס.

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: לנקות קופסאות ביקורת של מערכת דלוחין משאריות לכלוך.
הערכת עלות: 1600 ש"ח

3.3. גישה לקבועות

אסלה - חוסר גישה תקנית לאסלה בחדר הרחצה. המרחק שנמדד בין מרכז האסלה לבין האמבטיה הינו קטן מ- 40 ס"מ הנדרשים.
חדר רחצה כללי



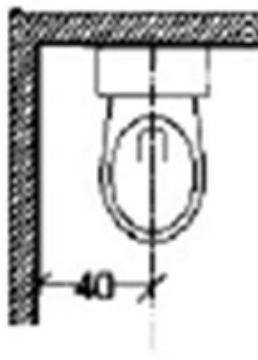


כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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

הליקוי נוגד לתקנות התכנון והבנייה:

1.01 מיתקני תברואה ייבנו ויותקנו בהתאם להל"ת, לכללי המים (אבזרים לצורכי בית), התשכ"ד-1964, ולתקן ישראלי, ת"י 1205 על חלקיו מלבד חלק 5 (להלן - תקן 1205).





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 3.3.4 – מרחקים מינימליים בין קבועות לקבועות אחרות ובין קבועות לקירות (המידות בסי"מ)

קיר מאחורי אסלה ⁽¹⁾	קיר ⁽²⁾	משתנה ⁽³⁾	מקלחת ⁽⁴⁾	אמבט ⁽⁵⁾	בירה ⁽⁶⁾	אסלה ⁽⁷⁾	כיוור רחצה קטן ⁽⁸⁾	כיוור רחצה (גבול) ⁽⁹⁾	כיוור רחצה (גבול) ⁽¹⁰⁾
120	40	90	40	40	65	65	65	80	כיוור רחצה (גבול) ⁽¹¹⁾
100	40	90	40	35	65	65	65	65	כיוור רחצה קטן ⁽¹²⁾
---	40 ⁽¹³⁾	---	40	40	65 ⁽¹⁴⁾	---	65	65	אסלה ⁽¹⁵⁾
---	40	---	40	40	---	65	65	65	בירה ⁽¹⁶⁾
---	---	---	---	---	40	40	40	40	אמבט ⁽¹⁷⁾
---	---	---	---	---	40	40	40	40	מקלחת ⁽¹⁸⁾
---	40	60	---	---	---	---	90	90	משתנה ⁽¹⁹⁾
---	---	40	---	---	40	40 ⁽²⁰⁾	40	40	קיר ⁽²¹⁾
---	---	---	---	---	---	---	100	120	קיר מאחורי אסלה ⁽²²⁾

הערות:

- (1) המרחק נמדד מציר הקבועה.
- (2) אם רוחבו של כיוור הרחצה גדול מ- 60 ס"מ, יגדל המרחק בשיעור ההפרש שבין מוצית רוחב הכיוור ובין 30 ס"מ.
- (3) המרחק נמדד מקצה חיפוי דופן האמבט ברום האמבט או מקצה פני האמבט – הבולט מביניהם.
- (4) המרחק נמדד מהקצה החיצוני של הקיר או המוציא התוחמים את תא המקלחת ובהעדרם – מקצה מידת תא המקלחת הממורט בהערה (4) לטבלה 3.3.3.
- (5) המרחק נמדד מפני הקיר הסופיים לאחור החיפוי.
- (6) כל אסלה תותקן בתא נמרד בכפוף לנדרש בסעיף 3.2.
- (7) אם על הקיר מותקן כיוור רחצה, יוגדל המרחק הרשום בטבלה ל- 45 ס"מ.
- (8) המרחקים המינימליים בין כיוורים בטבלה זו לא יחולו על כיוור מטבח כפול או שני כיוורי מטבח הצמודים אחד לשני.

תיקון: יש לתכנן מחדש בהתחשב נורחות הגישה לאסלה.

הערכת עלות: 1800 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>

4. אלומיניום

4.1. תחזוקת נגרות, חלונות, תריסים ודלתות, עבודות אלומיניום:

בנגרות בלאי מזדמן יום-יומי אינו עניין הנדסי ולתפקוד תקין (סגירה/פתיחה/נעילה/אטימה) של חלונות/דלתות/תריסים/רשתות/ארונות יש להמשיך לבצע טיפול ותחזוקה נאותים ומקצועיים, כפי שמפורט בת"י 1525 חלק 1.

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>



4.2. תריס מחדיר אור

תריס חלון מחדיר אור בחלקו העליון/התחתון.

ויטרינה סלון



תיקון: נדרש להתאים תריס גלילה.

הערכת עלות: 500 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/>

4.3. זכוכית במעקה

מעקה מרפסת

1. במרפסת שמש הותקן מעקה אלומיניום עם זכוכית.
2. ע"פ תקנות התכנון והבנייה נדרש כי:
"מבנה מעקה ומסעד יעמדו בדרישות התקן ישראלי ת"י 1142"
3. זכוכית במעקה אינה מסומנת בסימון בר קיימא המעיד על כך שזכוכית הינה זכוכית בטיחות רבודה כנדרש בתקן ישראלי- ת"י 938 חלק 3 (1998) סעיף 2.1.2.
4. זכוכית סדוקה במרפסת סלון (כיוון צפון מזרח).

מרפסות





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

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

ת"י 938 חלק 3 (1998)

2. 1. 2. סימון האריזה

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

סימון אריזה של לוחות זכוכית רבודה יכלול גם פרטים אלה:

- העובי הנומינלי של כל שכבת זכוכית ועובי שכבות הביניים, המשמשות לייצור הזכוכית הרבודה;
- מין כל שכבת זכוכית (לפי סעיף המיון בתקן הישראלי ת"י 938 חלק 1) ומין שכבות הביניים, המשמשות לייצור הזכוכית הרבודה.

מותר לכתוב את מין שכבת הביניים בראשי תיבות.
דוגמה לסימון המין והעובי של שכבות הזכוכית הרבודה:
ארגו שבו לוחות של זכוכית רבודה, העשויה שתי שכבות זכוכית שקופה בעובי 4 מ"מ כל אחת ושכבת ביניים מיריעת פוליוויניל בוטירל שעובייה 0.38 מ"מ, יסומן כלהלן:
שקופה, (4 + 0.38 PVB + 4) מ"מ.

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

יש להחליף זכוכית סדוקה (1 יח').

הערכת עלות: 700 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. מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות

5.1. חיבור הנכס למערכת החשמל הינו תלת פאזי.

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

באופן כללי נדרשת תחזוקה מתוכננת למערכות חשמל ותקשורת ע"פ לוח זמנים שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה מוגדרת בתקינה לרכיבים השונים. ע"פ הנקוב בת"י 1525.

את התיקונים המפורטים בפרק הזה של הדו"ח יש לבצע ע"י חשמלאי מוסמך כנדרש בתקנות חשמל (מעגלים סופיים הניזונים ממתח נמוך עד 1000 וולט).

לוח חשמל





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

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

5.2. שקעים חשמליים

השקעים החשמליים חשופים לחדירת מים

מטבח



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

תיקון: נדרש להחליף לנקודות מוגנות מים.

הערכת עלות: 500 ש"ח

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

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

6. עבודות איטום וליקויי רטיבות

6.1. כתמי רטיבות מעל פני הפנלים

כתמי רטיבות מעל פני הפנלים

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

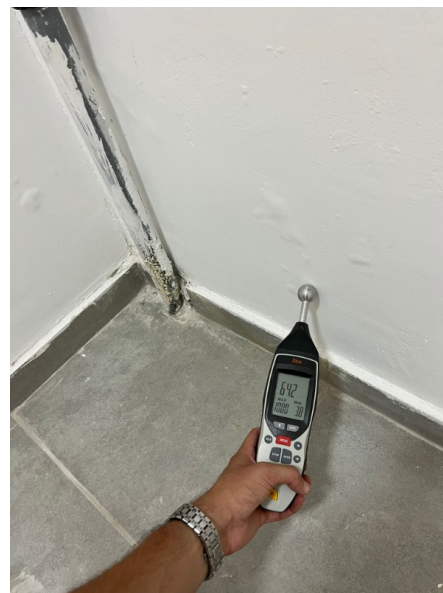
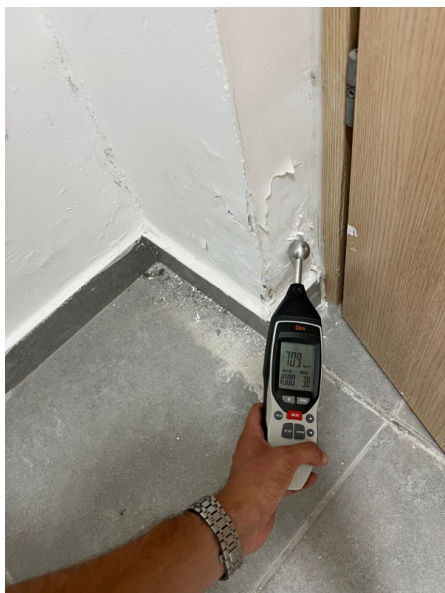
חדר שירות





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

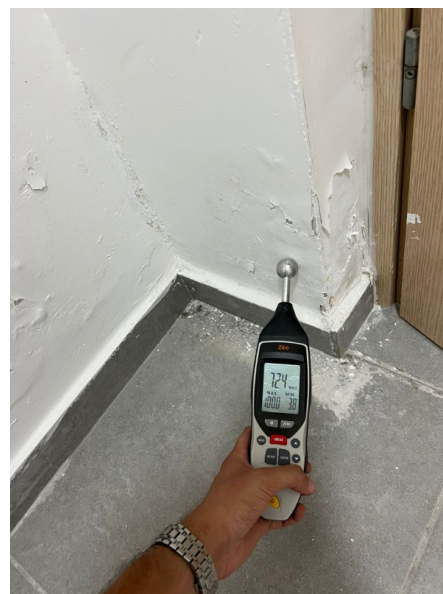
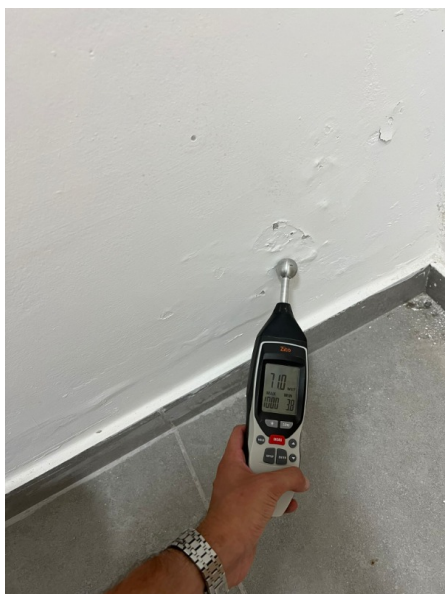
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il>





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

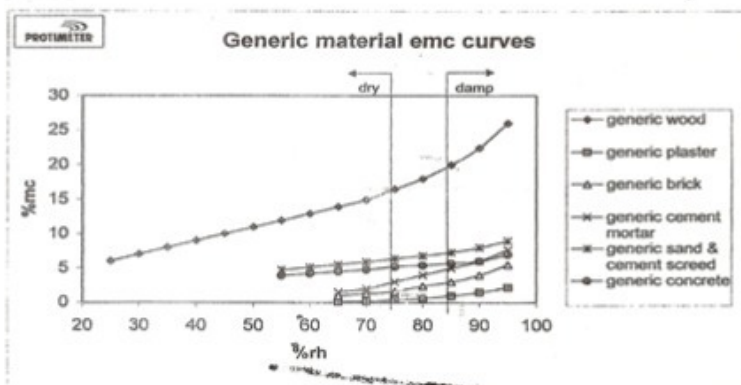
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il>

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

Protimeter plc, copyright May 2001

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

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



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

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



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

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

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

2.1.4. אגרגאטים

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

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

4.2.1.2. התשתית

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

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

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

הערות:

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



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

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

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

- נמוכה: יש לחכות עד לייבוש מלא.

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

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

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

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

בהתאם לתוצאות הבדיקה יתומחר עלות החלפת הריצופים בהתאם לצורך.

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/>

7. מסגרות

7.1. מעקה מסתור כביסה

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



3. 2. 2. 1. כללי

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

לצורך העניין:

3. 2. 2. 2. רכיב אופקי

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

תיקון: יש להתקין מעקה ע"פ ת"י 1142.

הערכת עלות: 1500 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/>

8. עבודות אבן טבעית

8.1. פגמים

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

הליקוי נוגד לת"י 2378, חלק 1 סעיף 3.2.1

מרפסות





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

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





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

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

3.2. אבן טבעית לחיפוי

3.2.1. דרישות כלליות

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

3.1. כללי

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

3.2. מראה הקיר המחומה

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

3.3. סטיות מותרות בפני החיפוי

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

ג-3. סטייה מקומית במישק

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



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

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

NTSI קלינר 5000 לאבן



חיפוי גרניט עם שאריות מיץ צמנט



יישום פשוט בהברשה



שטיפה במים לקבלת תוצאה מושלמת

NTSI קלינר 5000 לאבן הינו חומר ייעודי להסרה של כתמי מיצי בטון, וכן פירוק מינרלים וכתמי חלודה. החומר מורכב מחומצות אורגניות מוחלשות ומאפשר ניקוי של התשתית במינימום מאמץ וזאת מבלי לפגוע בתשתית.

NTSI קלינר לאבן מהווה חלופה פשוטה ויעילה פעולת הליטוש או התזת חול וזאת ללא אבק וללא שריטות. שימוש בקלינר 5000 של NTSI מסיר את שאריות הבטון הכלואות בנקבוביות התשתית, אפילו את אלו שפעולת הליטוש לא הצליחה להסיר.

NTSI קלינר 5000 לאבן אידיאלי לשימוש במהלך עבודות הבניה בהם תשתיות האבן חשופות לכתמי מיץ הבטון ("שיטת ברנביץ") לפני טיפול בסילר ולאז מסירה.

מיועד עבור:

- הסרה של כתמי חלודה
- הסרה של כתמי בטון (צמנט)
- ניקוי כללי עמוק לכתמים מינרלים
- ניקוי פנים וחוץ

מתאים לשימוש על:

- גרניט - צרוב / מלוטש
- אבן ניר - מנסרת / מוטבה
- אבני חול (סיליקט)
- על קירות ורצפות

יתרונות המוצר:

- שלא במדומה לחומרים אחרים אינו מצריך שימוש בחומרים מנטרלים לאחר שימוש.
- אינו שוחק ולא פוגע בפני האבן
- אינו משנה את הטקסטורה ולאז הגוון
- אינו פוגע ברובה לכוהלה (הממשקים)
- קל, פשוט וישיר ליישום
- בעל מרכיב מייצב שמאפשר לחומר לשהות על משטחים אנכיים

תיקון: יש לתכנן ולבצע תיקונים מקיפים לפני האבן.

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

יש לבצע תיקונים בדבק שיש תואם וליטוש.

הערכת עלות: 2500 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/>

9. עבודות פיתוח ושינוי

9.1. שיפוץ

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

1. אם העבודות כוללות גם פגיעה/שינוי במערכת הקונסטרוקטיבית של המבנה. עבודות כאלה אין לבצע אלא בליווי הנדסי צמוד שיכלול תכנון מקדים ופיקוח במהלך ביצוע העבודות. בנוסף יש לדאוג לכל האישורים הנדרשים מהרשות המקומית.
 2. אם העבודות המפורטות כוללות גם שינויים חיצוניים במבנה. פעולות כאלה דורשות תכנון אדריכלי מתאים וקבלת היתרים מהרשות המקומית.
 3. אם העבודות המפורטות כוללות גם הרכבה והגדלה של שטחים המקוריים הבנויים. יש לבדוק תחילה ברשות המקומית אם הדבר אפשרי (מבחינת אחוזי בנייה ומבחינת שינוי חזיתות וצורת הבניין).
 4. במידה וכן, יהיה לבצע העבודות בליווי צמוד של מהנדס ושל אדריכל כולל הכנה של תוכניות מפורטות, כולל פיקוח צמוד וכולל קבלת כל ההיתרים הנדרשים שאותם יש לקבל לפני תחילת ביצוע העבודות בפועל.
- 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/>

9.2. תווית האזהרה

המסתור כביסה לא עומד בתקן מבחינת תווית האזהרה

ת"י 5100 סעיף 2.1.3 תווית אזהרה

מסתור כביסה



2.1.3 תווית אזהרה

יצרן המסתור יספק תווית שרוחבה 20 ס"מ וגובהה 10 ס"מ, העשויה מחומר בר-קיימה. על התווית תירשם באופן ברור וקריא אזהרה במילים אלה: "אין לטפס על המסתור, אין להישען עליו ואין לעשות בו שינויים ללא ייעוץ אדריכלי והנדסי".
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.

תיקון: ליקוי זה הינו ליקוי בטיחות.

יש להשלים תווית האזהרה.



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

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

10. תמונות/נספחים

10.1. תמונות במהלך ביקורי

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





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

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





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

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





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

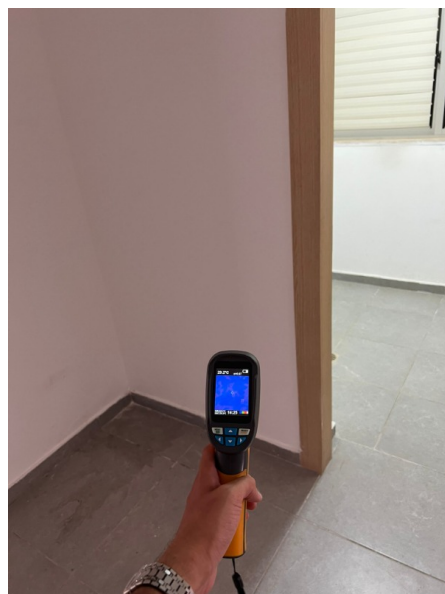
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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

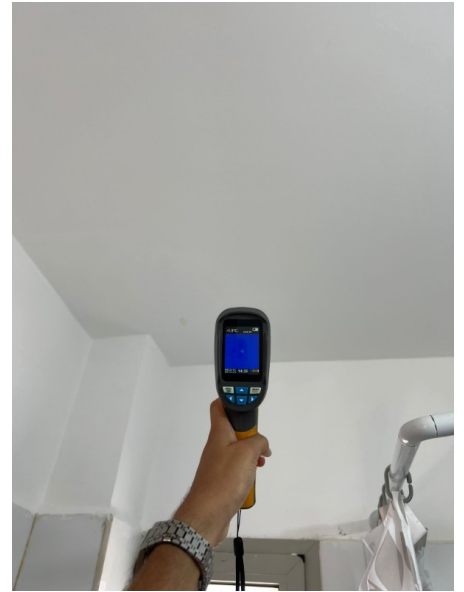
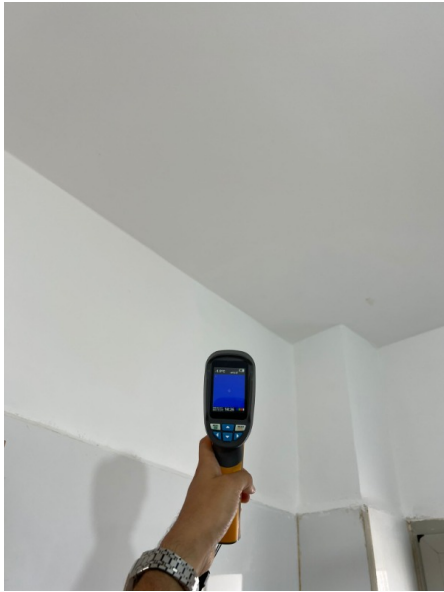
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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

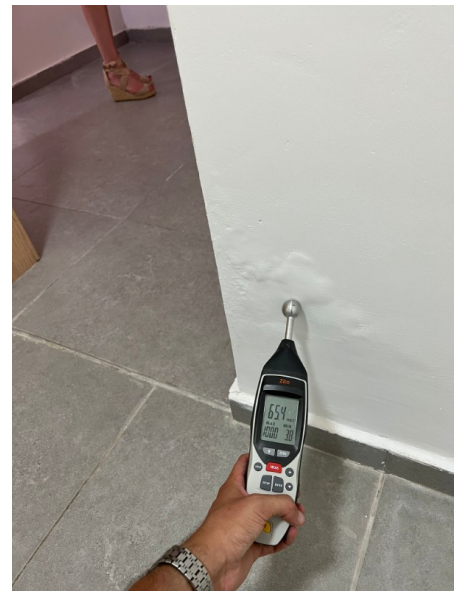
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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

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





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

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





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

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





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/>

אומדן עלות תיקוני הריג'קטים המתוארים לעיל

מס'	סעיף	מחיר
1	עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן	16,200
2	עבודות טיח וצבע	4,000
3	עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז	5,200
4	אלומיניום	1,200
5	מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות	500
6	עבודות איטום וליקויי רטיבות	800
7	מסגרות	1,500
8	עבודות אבן טבעית	2,500
	בצ"מ 5%	1,595
	פיקוח 10%	3,190
	סה"כ	36,685
	מע"מ 17%	6,236.45
	סה"כ כולל מע"מ	42,921.45



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

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

הערות

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

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



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

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

מפתח

8	שיפוע לקוי בחדר רחצה (הערכת עלות: 1200 ש"ח)
9	גימור לא אחיד (הערכת עלות: 15000 ש"ח)
13	סדקים (הערכת עלות: 4000 ש"ח)
18	צינור שרשורי (הערכת עלות: 1800 ש"ח)
20	מערכות אינסטלציה (הערכת עלות: 1600 ש"ח)
21	גישה לקבועות (הערכת עלות: 1800 ש"ח)
24	תחזוקת נגרות, חלונות, תריסים ודלתות, עבודות אלומיניום:
25	תריס מחדיר אור (הערכת עלות: 500 ש"ח)
26	זכוכית במעקה (הערכת עלות: 700 ש"ח)
28	חיבור הנכס למערכת החשמל הינו תלת פאזי.
29	שקעים חשמליים (הערכת עלות: 500 ש"ח)
30	כתמי רטיבות מעל פני הפנלים (הערכת עלות: 800 ש"ח)
36	מעקה מסתור כביסה (הערכת עלות: 1500 ש"ח)
37	פגמים (הערכת עלות: 2500 ש"ח)
41	שיפוץ
42	תווית האזהרה
43	תמונות במהלך ביקורי