



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

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

14.08.2022

לכבוד: [REDACTED]

חוות דעת מומחה

תיאור מצבו הפיזי של נכס

הנדון: החליל 3 דירה 2, ראשון לציון





כתובת: 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: בעלת הנכס

אני הח"מ ביקרתי בתאריך 14.08.2022 עפ"י בקשת [REDACTED] ב - החליל 3 דירה 2, ראשון לציון. 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 בקומת קרקע בבניין משותף.
3. חלל הדירה הינו בן 3 חדרים.
4. עפ"י מידע הנמסר לי גיל המבנה המקורי הינו כ - 20 שנים.
5. בעלי הנכס גרים משנת 2005.
6. חוות הדעת נערכה טרם רכישת הנכס כנכס יד שנייה.
7. לנכס חצר צמודה המשויכת אליו.
8. במועד ביקורי הנכס היה מחובר למערכות מים, חשמל ותקשורת סדירות.
9. קירות החוץ של הנכס מחופים בפסיפס.
10. בעת ביקורי הנכס היה מרוהט במלואו, דבר המקשה על זיהוי הליקויים.
11. הנכס הינו מאוכלס כיום.
12. 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. נגרות

1.1. הלבשות של משקופי הדלתות

חיתוך \ עיבוד לקוי בתפרים בין חלקי סרגלי כיסוי - הלבשות של משקופי הדלתות בניגוד לנדרש בת"י 23 חלק 2 (2013) סעיף 3.3.2.
חדר שינה צפון מזרח, חדר רחצה כללי



3.3.2. סרגל הכיסוי (ראו הגדרה 1.3.15) ייעשה עץ או נגזרי עצה (ראו הגדרה 1.3.8) או לכידים או חומר אחר, בתנאי שיעמדו בדרישות תקן זה.
סרגל הכיסוי יהווה יחידה אחת לכל אורך המזוזות והמשקוף, או שיעשה מיחידות המחוברות ביניהן במחבר מאוצבע⁽²⁾, מעל לגובה 2.00 מ' מותר שהיחידות יהיו מחוברות ביניהן בחיבור אחר.
אפשר שסרגל הכיסוי יהיה עשוי, בחתך הרוחב שלו, משני חלקים, כגון צורת L. שני החלקים יהיו מודבקים זה לזה לכל אורך סרגל הכיסוי (דוגמות לסרגלי כיסוי - ראו בצויר 3).
סרגל הכיסוי יהיה בלא פגמים.
העמידות של סרגלי הכיסוי במים תיבדק כמתואר בסעיף 4.7 ותתאים לדרישותיו.
החידבקות של שכבות גמישות על סרגלי הכיסוי תיבדק כמתואר בסעיף 4.8 ותתאים לדרישותיו.

תיקון: יש לשפר עיבוד בתפרים כולל החלפת חלקי סרגלי כיסוי במידת הצורך.
יש להחליף הלבשות.
הערכת עלות: 450 ש"ח



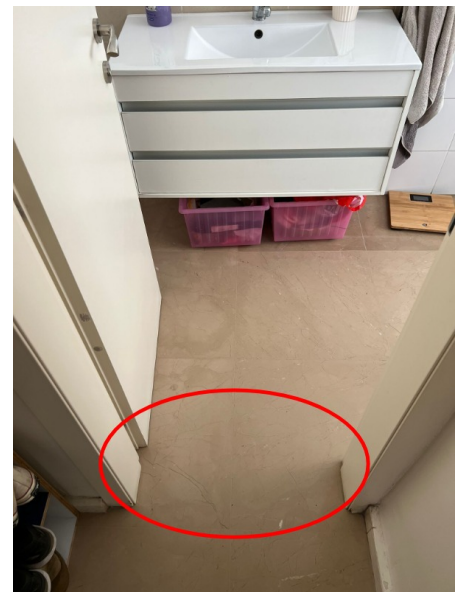
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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

2. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן

2.1. פס הפרדה

בכניסה לחדר הרחצה, בפתח המעבר בין האזור הרטוב לבין האזור היבש לא בוצע מעבר מדורג כפי הנדרש ע"פ ת"י 1555 חלק 3 (2003) סעיף 4.1.1.3.
- תיתכן חדירת מים לתוך הנכס.
פרט ביצוע מעבר מודרג מפורט בת"י 1752 חלק 1 (1998) ציור 12.
חדר רחצה כללי

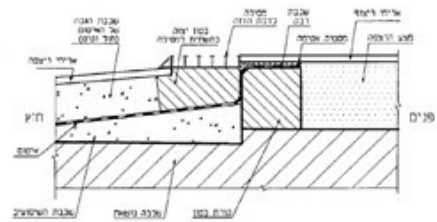
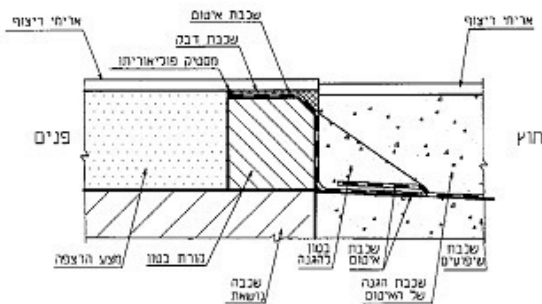


בניגוד למפרט הכללי הבין משרדי לבניה (הספר הכחול), סעיף 100811 לפיו: "המעבר בין שטחים רטובים ויבשים יהיה מודרג ויבוצע לפי התוכניות"
ובניגוד למפרט הכללי הבין משרדי לבניה (הספר הכחול), סעיף: 10024 - הדורש כי "אם לא נאמר אחרת, במקומות שיש בהם הפרשי מפלסים, יש לסיים את הריצוף בפס אלומיניום שטוח בחתך מינימלי של 3/30 מ"מ מעוגן היטב".



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

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



צויר 12 - דוגמה לסף יציאה לא מוגבה

תיקון: התיקון דורש פירוק רצפה באזור האמבטיה וביצוע שנית במפלס נמוך יותר כולל ביצוע פרט מעבר מדורג כנדרש.

הערכת עלות: 4000 ש"ח

2.2. שיפוע לקוי בחדר רחצה

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

בניגוד לת"י 1205.3.

חדר רחצה יחי' דיור





כתובת: 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 תנוקו 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

2.3. חוסר חיפויים בחדר רחצה

חדר רחצה כללי



תיקון: יש להשלים.

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/>

2.4. מדרגה בסף

המצב הקיים מהווה מכשול ומפגע בטיחותי.

חדר רחצה יח' דיור



תיקון: יש להתאים מפלס.

הערכת עלות: 2000 ש"ח



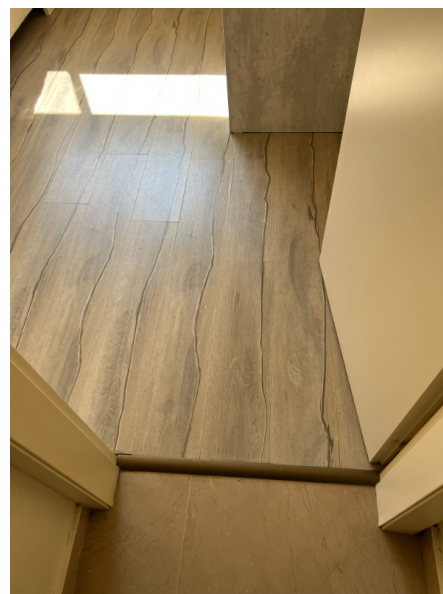
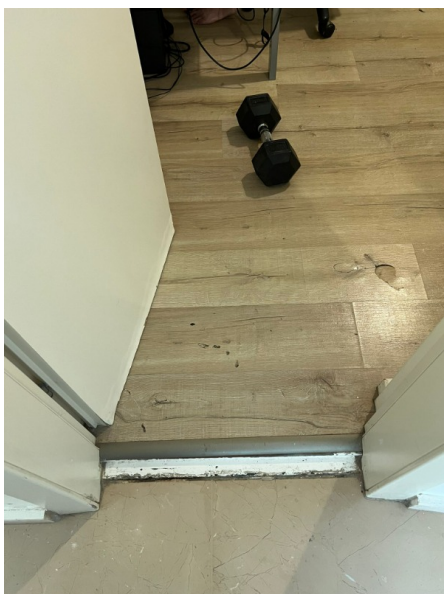
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

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

2.5. פרקט

בחדרי שינה בוצע חיפוי פרקט כך שלא ניתן לבדוק את הריצוף מתחתיו.

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>

3. עבודות טיח וצבע

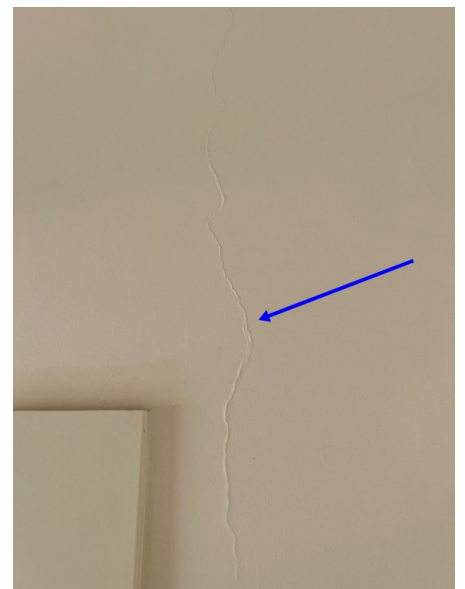
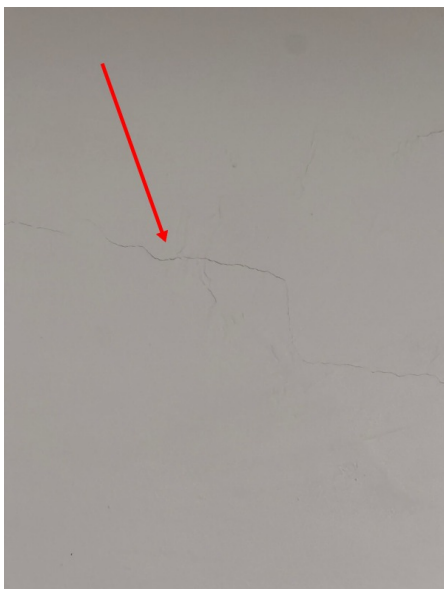
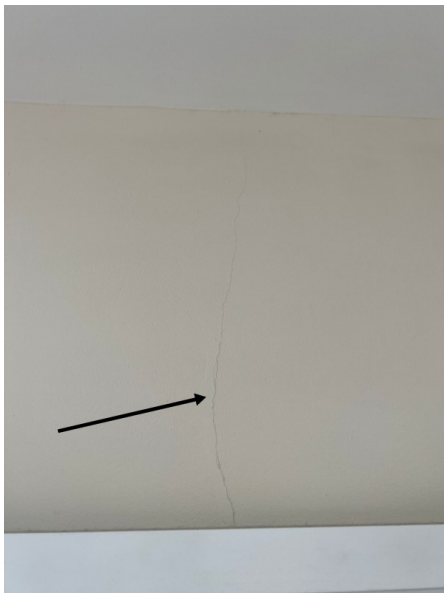
3.1. סדקים

קיימים סדקים בטיח במקומות פזורים

בעיקר במקומות הבאים:

א. מסדרון

ב. יח' דיור





כתובת: 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.

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: 750 ש"ח

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

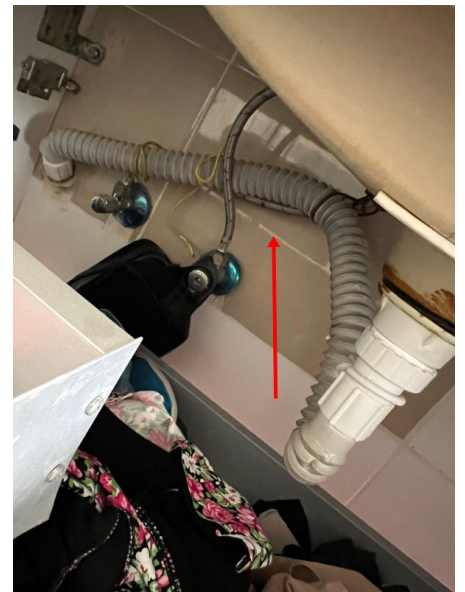
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

4. עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז

4.1. צינור שרשורי

בוצע צינור שרשורי בחדרי רחצה

חדרי רחצה



לפי הל"ית טבלה 7.7.1

תיקון: נדרש לבצע מערכת ניקוז תקינה מצנרת קשיחה.

הערכת עלות: 1200 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>

4.2. מערכות אינסטלציה

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

ליקויים אלו עלולים להופיע במהלך המגורים או בשימוש ממושך של מערכות שונות בנכס. 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: 800 ש"ח



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

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

5. אלומיניום

5.1. 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/>

5.2. תריס מחדיר אור

תריס חלון מחדיר אור בחלקו העליון/התחתון.

חדר שינה



תיקון: נדרש להתאים תריס גלילה.

הערכת עלות: 250 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>

5.3. אישור לזכוכית בטיחותית בחדר רחצה

לא קיים סימון המעיד על כך שזכוכית הינה זכוכית בטיחותית כנדרש בת"י 1099 חלק 1 (2000) וגם (2014)

סעיף 3.2.6

חדר רחצה



זאת בניגוד לת"י 1099 חלק 1 פרק ג'.

(דלת - הדרישה חלה עד גובה 1.5 מ' מהרצפה למעט אם השטח קטן מ-0.5 מ"ר - ששם אפשר לא בטיחותי בתנאי שהעובי מינימום 6 מ"מ.

חדר אמבטיה - אם מותקן ברכיב כלשהו - הדרישה חלה עד גובה 2.05 מ').

3.2.6. שמשות בחדרי אמבטיה, בריכות שחייה ואזורים אחרים שבהם קיימת סכנת החלקה שמשו הנמצאת בחדר אמבטיה, במקלחת, בבריכת שחייה או באזורים אחרים שבהם קיימת סכנת החלקה על משטח רטוב, תהיה עשויה זכוכית בטיחות סוג C לפחות.
דרישה זאת אינה חלה על שמשות אלה:
- שמשו הנמצאת כולו מעל גובה 2.05 מ' מהרצפה;
- שמשו בצוהר (ראו חגדרה 1.3.12) שתאים לנדרש עבורה בסעיף 3.2.1 ג.

תיקון: על פי הדרישות כיום - בדלתות/בחלק התחתון של חלונות/בחלונות שהותקנו בחדר רחצה עם

שמשות נדרש כי יותקן זיגוג בטיחותי, כגון טריפל קס או זכוכית מחוסמת.

מומלץ באזורים אלו להתקין שמשות בטיחותיות. מדובר בליקוי בטיחותי.



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

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

5.4. אישור לזכוכית בטיחותית בחלונות

זכוכית שמשה בדלתות הזזה אינה מסומנת בסימון בר קיימא המעיד על כך שהזכוכית הינה בטיחותית כנדרש בת"י 1099 חלק 1 (2000) סעיף 3.2
זאת בניגוד לת"י 1099 חלק 1 ות"י 938 חלק 3 סעיף 2.1.1.
(סמוך לרצפה - הדרישה חלה עד גובה 0.8 מ' מהרצפה למעט אם השטח קטן מ- 0.5 מ"ר - ששם אפשר לא בטיחותי בתנאי שהעובי מינימום 6 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>

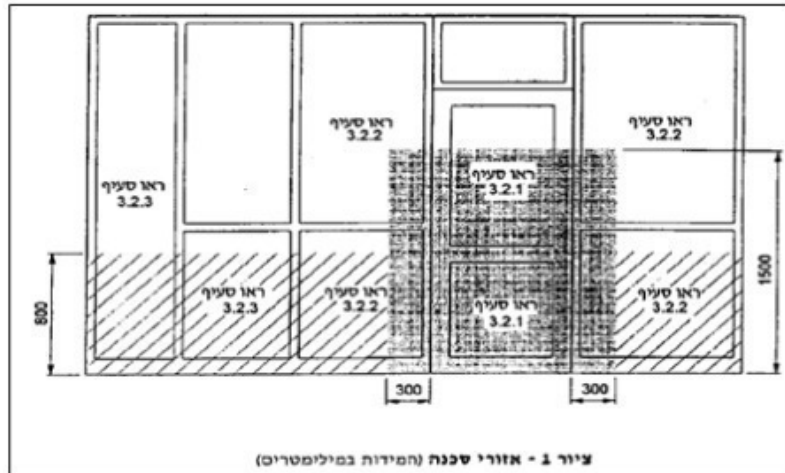
3.2 בחירת הזכוכית

הזכוכית לשמשה המותקנת באזורי סכנה וסונה יתאימו לנדרש בטעימים 3.2.1 - 3.2.8 לפי העניין. סוג זכוכית הבטיחות (A, B, C) הנדרש בטעימים אלה הוא סוג הזכוכית בהתאם לחוקה בחולם, והוא נקבע בהתאם לנקוב בסעיף חוץ בחוק בחולם, שבתקן הישראלי ת"י 938 חלק 3.

3.2.1 שמשה בדלת

שמשה בדלת הנמצאת כולה או חלקה בגובה של עד 1500 מ"מ מהרצפה או מהקרקע, תהיה כמפורט להלן:

- א. אם המידה הקטנה של השמשה גדולה מ-900 מ"מ, השמשה תהיה עשויה זכוכית בטיחות סוג B לפחות.
- ב. אם המידה הקטנה של השמשה אינה גדולה מ-900 מ"מ (אך מידותיה אינן מתאימות לסעיף ג), השמשה תהיה עשויה זכוכית בטיחות סוג C לפחות.



3.2.5.2.2

בחירת הזכוכית תיעשה בהתאם לאופן התקנת השמשה, לפי הכללים המפורטים להלן:

- (א) זכוכית בטיחות רבודה ששכבותיה אינן מחוסמות מתאימה לזינוג מחסום מלוא המפתח, בתנאים המפורטים להלן:
 - השמשה אחוזה בכל צדיה אחיזה רציפה (ראו הגדרה 1.3.7); או
 - השמשה אחוזה בשלושה צדדים, לכל אורך הצלע, אחיזה רציפה; או
 - השמשה אחוזה בשני צדדים נגדיים, לכל אורך הצלע, אחיזה רציפה.
- (ב) זכוכית בטיחות רבודה ששכבותיה מחוסמות וזכוכית בידוד שלוחותיה עשויים זכוכית בטיחות מחוסמת מתאימות לזינוג מחסום מלוא המפתח בתנאים אלה:
 - השמשה אחוזה בכל היקפה אחיזה רציפה או אחיזה לא רציפה; או
 - השמשה אחוזה בשלושה צדדים אחיזה רציפה או אחיזה לא רציפה; או
 - השמשה אחוזה בשני צדדים נגדיים אחיזה רציפה או אחיזה לא רציפה.



כתובת: 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: על פי הדרישות כיום - בדלתות/בחלק התחתון של חלונות/בחלונות שהותקנו בחדר רחצה עם שמשות נדרש כי יותקן זיגוג בטיחותי, כגון טריפלקס או זכוכית מחוסמת. מומלץ באזורים אלו להתקין שמשות בטיחותיות. מדובר בליקוי בטיחותי.

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

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

6. מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות

6.1. מתג הפעלה

מתגי הפעלה חסרים



תיקון: נדרש להשלים מתגים
הערכת עלות: 600 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/>

6.2. 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

6.3. סימון לוח חשמל

מכסים פתוחים בלוח החשמל.

לא בוצע סימון הנתיכים בלוח החשמל.

חיבור הנכס למערכת החשמל הינו חד 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).



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

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

לוח חשמל



- זאת בניגוד לתקנות החשמל (התקנת לוחות במתח עד 1000 וולט) סעיף 14 הקובע כי:
- "(א) מבטחים, מפסקים וציוד המשמש למדידה, בקרה והתרעה יסומנו בהתאם לייעודם.
 - (ב) בלוח בעל מבטח ראשי של 100 אמפר או יותר והמצויד בסרגל הדקים, יסומנו גם ההדקים והמוליכים המחוברים אליהם.
 - (ג) כבלים ומובילים המגיעים ללוח, למעט במיתקן ביתי, יסומנו בהתאם לייעודם.
 - (ד) כל הסימונים יהיו ברורים ובני-קיימא."



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

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

2. (א) לא יתקין אדם, לא יתקן ולא ישנה מערכת מובילים, אלא אם הוא חשמלאי או עומד תחת פיקוחו והשגחתו של חשמלאי.
(ב) בדיקת המובילים תעשה על ידי חשמלאי בלבד.

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

ט

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

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

תיקון: יש לבצע סימון הנתיכים (2 יח').
יש להשלים התקנת מכסים בלוח החשמל.
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. עבודות איטום וליקויי רטיבות

7.1. כתמי רטיבות

כתמי רטיבות ישנים במקומות שונים בדירה:

א. מסתור כביסה - תקרה

ב. חצר - תקרה

ג. מסדרון - מעל פני פנלים

ד. מטבח - מעל פני פנלים

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





כתובת: 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>



הליקוי יוצר פגם אסתטי ותפקודי בולט וסותר בין היתר את הדרישות כמפורט להלן:
תקנות התכנון והבנייה סעיף 5.32 הדורש כי: "קירותיו החיצוניים של בנין יתוכננו וייבנו באופן המונע חדירת מים ורטיבות לתוכו מבחוץ".
תיקון: יש לייבש ולתקן את הקירות שנפגעו מרטיבות בנכס הנדון, ולצבוע אזור התיקונים בצורה המונעת טלאים.

יש להיות במעקב.

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/>

8. מסגרות

8.1. מסגרות ממ"ד- חלון הממ"ד

תפקוד לקוי (תאום, אטימה) של החלון וזאת עקב תקלות בהתקנה חלון הממ"ד תפוס, לא ניתן לפתיחה/סגירה במצב הקיים החלון אינו ממלא את תפקודו.

ממ"ד



בניגוד לנדרש בת"י תקן ישראלי מס' 4422.2.

תיקון: נדרש לבצע כיוונים ותיאומים.

הערכת עלות: 550 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/>

8.2. דלת ממ"ד בנכס

לא קיים דלת ממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף ממ"ד



זאת בניגוד לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) התש"ן 1990 סעיף 202 הקובע כי: "הכניסה למרחב מוגן דירתי תהיה מתוך שטח הדירה ותותקן בה דלת הדף דירתי, אשר תהיה אטומה בפני גזים."

תיקון: יש להתקין דלת כנדרש לפי חוק.

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. חיפוי חיצוני

9.1. חיפוי חיצוני

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.

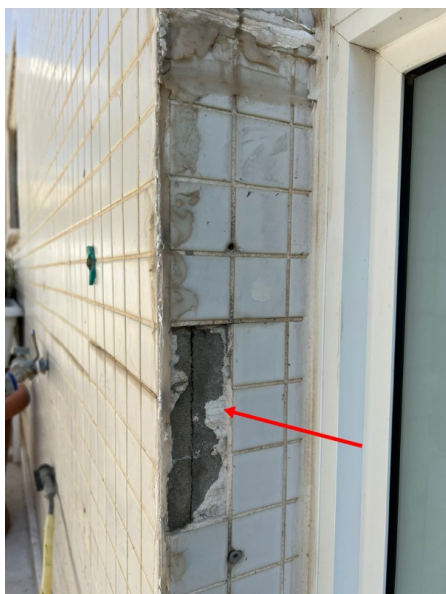
2. חוסר אריחים בחיפוי חיצוני.





כתובת: 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/>

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 וחוף

מתאים לשימוש על:

- גרניט - צרוב / מלוטש
- אבן גיר - 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 ולא הגוון
- אינו פוגע ברובה לכוהלה (הממשקים)
- קל, פשוט וישיר ליישום
- בעל מרכיב מייצב שמאפשר לחומר לשהות על משטחים אנכיים

תיקון: יש לבצע השלמת אריחים חסרים ואיטום.

הערכת עלות: 3000 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>

10. עבודות פיתוח ושינוי

10.1 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
- תיקון:** על פי הבדיקה הוויזואלית, בנכס בוצעו שינויים שנדרש בהם היתר בנייה. כפי שצוין לעיל, חוות דעתי זו אינה עוסקת בין מצבו של הנכס כפי שמאושר בוועדה מקומית לבין מה שבוצע בפועל. מומלץ לבצע בדיקה כזו בנפרד.



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

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

11. תמונות/נספחים

11.1. תמונות במהלך ביקורי

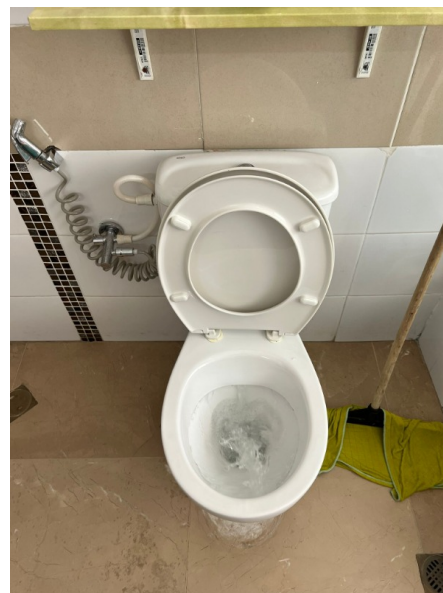
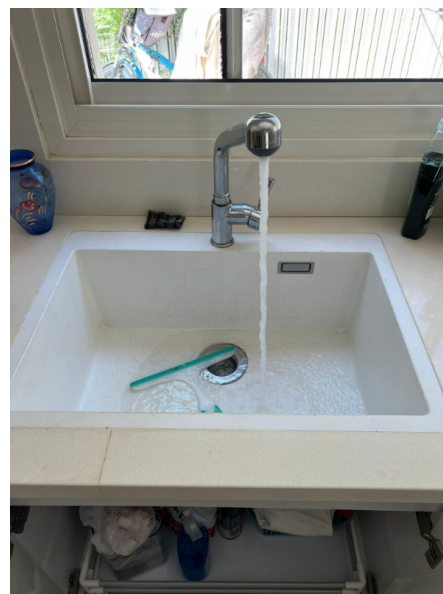
מצ"ב תצלומים שבוצעו על ידי במהלך הבדיקה בנכס הנ"ל והינם מהווים חלק בלתי נפרד מחוות דעתי זו כלל הנכס





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

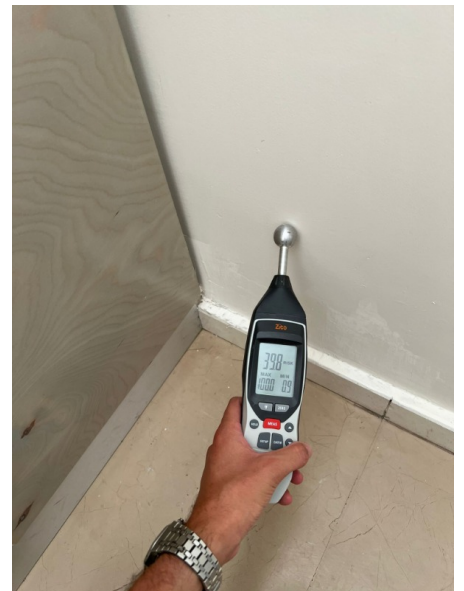
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il>





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

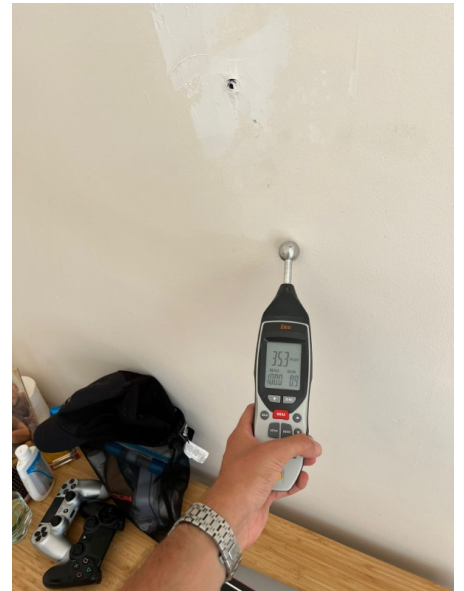
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





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/>

אומדן עלות תיקוני הריג'קטים המתוארים לעיל

מס'	סעיף	מחיר
1	נגרות	450
2	עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן	7,700
3	עבודות טיח וצבע	750
4	עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז	2,000
5	אלומיניום	250
6	מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות	1,900
7	עבודות איטום וליקויי רטיבות	2,500
8	מסגרות	3,050
9	חיפוי חיצוני	3,000
	בצ"מ 5%	1,080
	פיקוח 10%	2,160
	סה"כ	24,840
	מע"מ 17%	4,222.8
	סה"כ כולל מע"מ	29,062.8



כתובת: 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	הלבשות של משקופי הדלתות (הערכת עלות: 450 ש"ח)
9	פס הפרדה (הערכת עלות: 4000 ש"ח)
10	שיפוע לקוי בחדר רחצה (הערכת עלות: 1200 ש"ח)
11	חוסר חיפויים בחדר רחצה (הערכת עלות: 500 ש"ח)
12	מדרגה בסף (הערכת עלות: 2000 ש"ח)
13	פרקט
14	סדקים (הערכת עלות: 750 ש"ח)
16	צינור שרשורי (הערכת עלות: 1200 ש"ח)
17	מערכות אינסטלציה (הערכת עלות: 800 ש"ח)
19	תחזוקת נגרות, חלונות, תריסים ודלתות, עבודות אלומיניום:
20	תריס מחדיר אור (הערכת עלות: 250 ש"ח)
21	אישור לזכוכית בטיחותית בחדר רחצה
22	אישור לזכוכית בטיחותית בחלונות
25	מתג הפעלה (הערכת עלות: 600 ש"ח)
26	שקעים חשמליים (הערכת עלות: 500 ש"ח)
26	סימון לוח חשמל (הערכת עלות: 800 ש"ח)
29	כתמי רטיבות (הערכת עלות: 2500 ש"ח)
33	מסגרות ממ"ד - חלון הממ"ד (הערכת עלות: 550 ש"ח)
34	דלת ממ"ד בנכס (הערכת עלות: 2500 ש"ח)
35	חיפוי חיצוני (הערכת עלות: 3000 ש"ח)
38	שיפוץ
39	תמונות במהלך ביקורי