

סימוכין: 0006964-3708-1.000
תאריך: 20/03/2017

לכבוד

הנדון: הבית ברח'

בדיקה לפני קניה

חוות דעת מקצועית

אני החתום מטה, _____, בוגר _____ ובעל תעודת רישום מס' _____.
התבקשתי ע"י _____ לחוות דעתי המקצועית לליקויים ולחסר בבית לפני קניה.
בתאריך ה- _____ ביקרתי בדירה הנדונה, סקרתי אותה על כל חלקיה, ערכתי רשימות ואת ממצאי אפרט בהמשך.
נלוותה לביקור _____.
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 ידיעותי, הבנתי המקצועית וניסיוני, וכי אין לי כל עניין בנכס הנדון.

אלה פרטי השכלתי

ואלה פרטי ניסיוני

תיאור המבנה

1. מדובר בבית מגורים צמוד קרקע דו מפלסי.
2. חוץ המבנה חיפוי טיח.
3. פנים המבנה מטויח וצבוע באופן קונבנציונלי, למעט קירות המחופים באופן חלקי באריחי קרמיקה.
4. הבית כולל: קומת קרקע: חדר דיור, מטבח, שירותי אורחים, חדר ארונות, חדר רחצה הורים, 2 חדרי שינה (מתוכם 1 ממ"ד) וחדר שירות.
- קומה 1: חדר רחצה כללי, מרפסת ו- 4 חדרי שינה.
5. הבית מרוצף להלן: באריחי קרמיקה.
6. ריצוף חוץ: משתלבות.

מטרת הביקורת הינה מתן חוות דעת הנדסית לגבי מצבו הפיזי / הנדסי של הנכס

לפני רכישתו, בכל הנוגע לבלאי חריג, פגמים במבנה ורמת תחזוקתו.

המזמין מצהיר בזאת כי ידוע לו כי:

- יתכנו ליקויים ו/או פגמים נסתרים אשר אותם לא ניתן לאתר מראש ויתכן שיופיעו ו/או יתגלו ו/או יחמירו בעתיד. במיוחד אמור הדבר

בליקויים של רטיבות מקירות חיצון ומגגות מאחר והבדיקה מתקיימת בלא שמבוצע ניסיון המטרה על קירות או הצפה של המרפסות. (ניסיון המטרה והצפת גג/מרפסת אינם ישימים במגבלות הדו"ח וחורגים מתחולתו של דו"ח זה).

- חוות הדעת מתייחסת אך ורק לליקויים ופגמים בנכס ואשר ניתנים לאבחון במועד הביקור.
- בהעדר תוכניות מפורטות של מערכות החשמל והאינסטלציה מוגבלת הבדיקה לחלקים ויזואליים של המערכות אך נעשות סקירות עם מכשור אלקטרוני ככל שזה מסייע.
- חוות הדעת מהווה סקירה הנדסית כללית של מצבו הפיזי של הנכס, בהתאם למגבלות שפורטו לעיל, ואינה מהווה בשום מקרה אחריות לגבי פגמים / ליקויים / אי התאמות וכו' אשר יתגלו בעתיד ו/או אשר קיימים כיום ותיווצר בהם החמרה.
- היקף חוות דעת זו אינו כולל הערכות ואנליזות לעמידות הנכס ברעידות אדמה.
- חוות הדעת מתייחסת לליקויים בהיבט של חוק התכנון והבנייה ותקנים ומפרטים הנהוגים בעת ביצוע הבדיקה.
- ליקויים שמהותם אי התאמה לתקן הישראלי ולחוקים אחרים יצוינו במסמך זה אך מאחר ולא נכרת חוזה בין הקונה למוכר, אין בליקויים באלו, אם ימצאו, משום הפרה של מי מזכויותיו של האחר שכן לקונה הזכות להימנע מחתימה על החוזה, בין אם קיימים ממצאים ובין אם לאו.
- אין באחריות הבודק כל נושא רכישה או אי רכישה הנכס.
- חוות דעת זו מסויגת באופן הבא: היא אינה פוטר את המוכר מחובותיו כלפי הקונה (ככל שאלו ינוסחו בחוזה שיכרת בין הצדדים) בקשר עם כל ליקוי שיתגלה בעתיד, בין אם ניתן היה להבחין בו במועד בדיקה זו ובין אם לאו ובין אם חדש הוא או שהתקיים במועד הבדיקה.
- חוות דעת זו הינה חוות דעת הנדסית בלבד ואינה חוות דעת שמאית.
- הבדיקה הינה ויזואלית בעיקרה תוך שימוש באמצעי מדידה כמקובל.
- מסקנות ותוכן חוות הדעת נכונות ליום הבדיקה.

- חוות הדעת אינה מתייחסת להתאמות בין מצבו הפיסי של הנכס לבין הרישומים ברשויות השונות כגון עירייה, טאבו וכו'.

חוות הדעת מסתמכת על:

- א. תקנות התכנון והבנייה תש"ל, 1970.
- ב. התקנים הישראליים.
- ג. תקנות הג"א – תקנות התגוננות האזרחית.
- ד. הל"ת - הוראות למתקני תברואה.
- ה. חוק החשמל.
- ו. המפרט הכללי - הבין משרדי.
- א. תכניות הדירה.

ממצאים

1. שלד ובניה

1.1. חריגה בבנייה בקומה ה-1 בחדר שינה דרומי ומערבי.

נדרש להמציא מסמכים בהתאם.

2. עבודות איטום וליקויי רטיבות

2.1. כתמי רטיבות במקומות שונים בדירה:

2.1.1. סימני רטיבות פעילה בקיר המזרחי בחדר דיור בקומת קרקע.



2.1.2. בבדיקה שבוצעה במכשיר הפרוטימטר נמצא 60% סימני רטיבות מעל הפנלים בקיר מתחת לחלון פינת האוכל בקומת קרקע.



2.1.3. בבדיקה שבוצעה במכשיר הפרוטימטר נמצא בין 68% ל- 80% סימני רטיבות מעל הפנלים בקיר הדרומי והמזרחי בחדר דוור.

2.1.4. בבדיקה שבוצעה במכשיר הפרוטימטר נמצא 92% סימני רטיבות מעל הפנלים בקיר הצפוני בפינה השמאלית בחדר שינה הורים.



2.1.5. בבדיקה שבוצעה במכשיר הפרוטימטר נמצא 99% סימני רטיבות בקיר מעל הפנלים בגרם המדרגות ה-1 כלפי מעלה מקומת קרקע.

2.1.6. בבדיקה שבוצעה במכשיר הפרוטימטר נמצא 78% סימני רטיבות בין התקרה לקיר הדרומי בחדר דיור.

2.1.7. בבדיקה שבוצעה במכשיר הפרוטימטר נמצא 53% סימני רטיבות בקיר בפינה הימנית התחתונה של החלון הדרומי מערבי בקומה 1- בחדר שינה מערבי.

2.1.8. בבדיקה שבוצעה במכשיר הפרוטימטר נמצא רטיבות פעילה בקיר המטבח מאחורי מיקום המדית.

2.1.9. סימני רטיבות מעל הפנלים בקיר הדרומי מערבי בחדר שינה דרומי.

2.1.10. סימני רטיבות פעילה בפרוזדור בכניסה לשירותי אורחים בקומת קרקע.

2.1.11. סימני רטיבות פעילה מעל הפנלים בקירות הצפוני והמערבי בחדר שירות קומת קרקע.

2.1.12. סימני רטיבות בצד הצפוני מערבי בחדר שינה מערבי בקומה – 1.

2.1.13. סימני רטיבות פעילה בקיר משמאל לדלת הכניסה.

נדרש לאתר את מקור הרטיבות, לתקן בצורה מקצועית ולחדש צביעה. 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 ויבנו באופן המונע חדירת מים ורטיבות לתוכו מבחוץ".

2.2. סימני עובש בתקרת חדר רחצה הורים.

נדרש לשייף, למרוח שכבת פונצ'אק או שיע ולחדש צביעה.

2.3. לא הושלם אף מים בתקרה ביציאה מחדר דיור.

2.4. אף מים חסר סביב יציקות בולטות בין קומת קרקע לקומה 1.



יש לחרוץ בדיסק בכדי לקבל אפים לניקוז אנכי תקין ולמנוע חדירת המים לקירות. זאת בניגוד למפרט הכללי הבין משרדי לבניה, סעיף 100512 ובניגוד לת"י 1752 חלק 1 סעיף 3.2.1.

2.5. בבדיקה שבוצעה במכשיר הפרוטימטר נמצא 99% סימני רטיבות בתקרת חדר שינה מערבי.

נדרש לאתר את מקור הרטיבות, לתקן בצורה מקצועית ולחדש צביעה. 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".

3. נגרות

3.1. דלת חדר ארונות לא מכוונת.

יש לכונן את הדלת.

3.2. תחתית מלבן דלת חדר רחצה כללי פגומה.

נדרש להחליף מלבן דלת.

זאת בניגוד לת"י 23 חלק 2 סעיף 4.9.

3.3. דלת חדר שינה הורים מתחככת בריצוף.

נדרש להתאים דלת לגובה רצפה.

3.4. ידיות הדלתות רופפות בבית לדוגמא בחדר שינה הורים וחדר רחצה הורים.

נדרש לחזק.

4. מסגרות

4.1. דלת הממ"ד אינה נסגרת בצורה תקינה.

נדרש לנעול את הממ"ד באופן הרמטי.

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".

4.2. גימור לקוי וצבע חסר לפנל התחתון של דלת הממ"ד.



4.3. צבע מלבן דלת הממ"ד לקוי.

4.4. גימור לקוי של מלבן חלון ממ"ד.



יש לשייף ולחדש צביעה.

בניגוד לת"י 4422 חלק 3.

4.5. ידית דלת הכניסה רופפת.

נדרש לחזק.

4.6 סוגר עליון של דלת הכניסה לא מכוון.

נדרש לכוון הסוגר.

5. עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז

5.1 בוצע צינור שרשורי מתחת לכיור חדר רחצה הורים.

נדרש לבצע מערכת ניקוז תקינה מצנרת קשיחה.

5.2 מכסה הביקורת חסר בחדר רחצה הורים.

נדרש להשלים מכסה.

5.3 זרם חלש בברז כיור חדר שירות.

5.4 זרם מים חמים חלש בברז המטבח.

נדרשת לתקן ע"י טכנאי מוסמך.

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.

5.5 קופסת ניקוז סתומה במרפסת קומה עליונה.

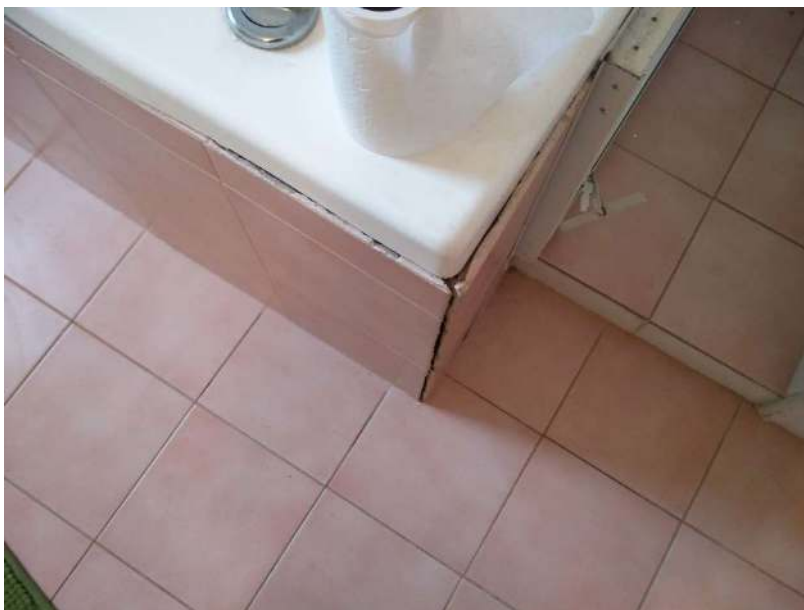
יש לנקות את מערכת הדלוחין ולבדוק. במידה ותאובחן התקלה שנית, הדבר מעיד על ליקוי בהתקנת מערכת הדלוחין ואו על העדר מחסום תיקני כנדרש.

הליקוי סותר את דרישות סעיף 3.2.4 בהל"ת.

וסעיף 2.3.1 בת"י 1205.2, לפיו נדרש שיהיה לצנרת נקזים אופקית שיפוע בהתאם לטבלה 2 כאשר נדרש שיפוע מקסימלי של 5% אלא אם נקבע אחרת בתוכניות התקן.

6. חיפוי אריחי קרמיקה

6.1 אריחים מתנתקים בחיפוי אמבטיית חדר רחצה כללי בקומה 1.



הדבר יוצר מפגע בטיחותי עקב הסיכון לנשירת אריחים ועלול לגרום לחדירת מים אל תוך הקירות.

יש לפרק חיפויי קירות ולבצע מחדש כמות בצורה מקצועית ואחידה. יש להקפיד על מישוריות, מישקים אחידים, מילוי מלט ('רובה') וכד'.

6.2. רובה פגומה ובגוון לא אחיד בקירות 3 חדרי הרחצה.

נדרש לחרוץ רובה קיימת, לנקות מישקים ולמלא מחדש בצורה מקצועית ואחידה. הליקויים סותרים בין היתר את כללי המקצוע והדרישות המפורטות להלן: ת"י 1353.

ובניגוד לת"י 1555.1 פרק ג' סעיף 3.1 הדורש כי הגימור והמראה של החיפוי יתאימו לדוגמא שאושרה, ביצוע המישקים נדרש שיהא אחיד וישר בהתאם לתכנון, והמילוי של המישקים נדרש שגם יהא ללא חללים או חורים ובצורה אחידה כאשר הגוון מתאים למה שהוזמן. ובניגוד לת"י 1555.1 פרק ג' סעיף 3.2 הקובע כי חיפוי הקיר יהיה חלק ומישורי והסטייה המקסימלית מהמישוריות היא 3 מ"מ לכל 2 מטר. ובניגוד לת"י 1555.1 ק"כ סעיף 3.3 בו נדרש לבדוק את האריחים לפני השימוש ואם קיימים אריחים פגומים נדרש להחליפם. ובניגוד לת"י 1555.1 ק"כ סעיף 5 המדבר על ניקיון חיפוי הקיר אשרתו והגנתו.

6.3. איטום לקוי סביב הג'קוזי בחדר רחצה כללי בקומה 1.

מומלץ לאטום בצורה מקצועית ע"י סיליקון דוחה עבש.

זאת בניגוד לתי"י 1555 חלק 3 סעיף 2.1.9.1 ועפ"י סעיף 5.1.5.1

7. עבודות טיח וצבע

7.1. טיח מתקלף מעל הפנלים בקיר המזרחי.

נדרש להסיר טיח פגום, לבצע מחדש בצורה מקצועית תוך שימוש בערבים וכן לחדש צביעה.
זאת בניגוד לתי"י 1920.2 סעיף 3.1 המחייב שמראה הטיח, גימורו וגוונו יתאימו למוזמן.
זאת בניגוד לתי"י 1922 חלק 1 הדורש שהצבע יתאים לדרישות התפקוד בהתאם לתנאי הסביבה.

7.2. חורים בטיח סמוך לצנרת המזגן במרפסת קומה 1.



7.3. חורים וסדקים בטיח ההיקפי למשל בחזית המזרחית.



7.4. סדק בין הטיח לתקרה המדרגות.



7.5. סדק בין הקירות לתקרת חדר שינה מערבי בקומה 1.

7.6. סדקים בטיח וצבע מתקלף במעקה מרפסת בקומה 1 – 1.



7.7. סדקים בטיח מתחת לחלונות הבית לדוגמא בחלון דרומי בחדר דיור קומת קרקע.

נדרש לתקן.

הליקויים הנ"ל בניגוד ל:

תקן ישראלי ת"י 1920 חלק 2 – טיח: מערכת הטיח באתר, סעיף 3.1 לפיו מראה, גימור וגוון הטיח יתאימו למוזמן. במידה ומערכת טיח מיועדת לגימור על-די שכבת צבע, לא יהיו סדקים בעובי העולה על 0.3 מ"מ."

7.8. שפכטל פגום בתקרת חדר רחצה כללי.

יש לבצע תיקוני שפכטל, לשייף ולחדש צביעה.

8. עבודות ריצוף

8.1. אריח ריצוף שבור בחדר רחצה הורים סמוך לקיר הדלת.

נדרש לפרק ולהחליף את האריח השבור.

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

8.2. בבדיקה שבוצעה במכשיר הפרוטימטר נמצא 76% סימני רטיבות בריצוף

חדר רחצה כללי בקומה 1.

זאת בניגוד לת"י 5566.2 סעיף 2.1.3 לפיו נדרש שתכולת הרטיבות בסומסום לתשתית לא תהיה גדולה מ-3% בעת התקנת מערכת הרצפה וזאת בבדיקה של מעבדה בטמ"פ יבוש מעל 105 מעלות צלזיוס.
וזאת בניגוד לת"י 1555 חלק 3 סעיף 2.1.4 האומר שהחול לתשתית יהיה חול צרני נקי ויבש ומותר תכולת רטיבות מקסימלית של 6% בבדיקה במעבדה בייבוש בטמפרטורה גבוהה מ- 105 מעלות צלזיוס.

8.3. ריצוף במרפסת קומה 1 בוצע שיפוע של 0.4% לכיוון פתחי הניקוז והדבר מונע ניקוז תקין וגורם להצטברות שלוליות מים.

יש לפרק את מלוא הריצוף ולרצף מחדש כיאות.

זאת בניגוד לת"י 1555 חלק 3 – סעיף 3.2 – שבו נדרש שפני הרצפה יתאימו למפלס ולשיפוע שבתכנון כאשר בשטחים לא מקורים או החשופים לגשם השיפוע הנדרש יהיה מינימום 1%, לכיוון פתחי ניקוז.

9. אלומיניום

9.1. תריס מזרחי תקוע בחדר דיור.

נדרש לתקן בצורה מקצועית ותקינה.

זאת בניגוד לת"י 4068 חלק 1 סעיף 4.1 ששם נדרש שתפעל המוצר יהיה תקין.

10. עבודות אבן טבעית

10.1. מדרגה שבורה במדרגות מקומת קרקע לקומה 1.

יש לפרק ולהרכיב מדרגה תקנית.

זאת בהתאם לנדרש בת"י 1554 חלק 2.

בכבוד רב,

הערכה כספית

סכום בש"ח

4,000	איטום
2,700	נגרות
2,000	מסגרות
2,500	אינסטלציה וניקוז
6,500	חיפוי קרמיקה
12,800	עבודות טיח וצבע
2,800	עבודות ריצוף
500	אלומיניום
500	עבודות אבן
3,430	פיקוח הנדסי
₪ 37,730	סכום ביניים
6,414	תוספת 17% מע"מ
₪ 44,144	סה"כ

הערות

1. המחירים הנ"ל מתבססים על עבודות תיקון המתבצעות ע"י קבלן ראשי המחזיק צוות וציוד באזור, באם העבודות יבוצעו ע"י קבלנים מזדמנים הרי יש לצפות למחירים גבוהים מהנקובים, בשיעור של עד 25%-30%.
2. המחירים צמודים למדד הבניה הידוע בזמן עריכת הביקורת.
3. מומלץ לזמן שמאי מקרקעין לקביעת ירידת ערך בגין סעיפים בהם לא נקבע פיצוי.
4. במידה ולא ימצא ריצוף באותו גוון וטקסטורה כך שלא ניתן יהיה להבחין בין אריח "חדש" ל"ישן" נדרש להחליף משטחים שלמים.

בכבוד רב,