

סימוכין: 1-008755-014868
תאריך: 12/11/2013

לכבוד

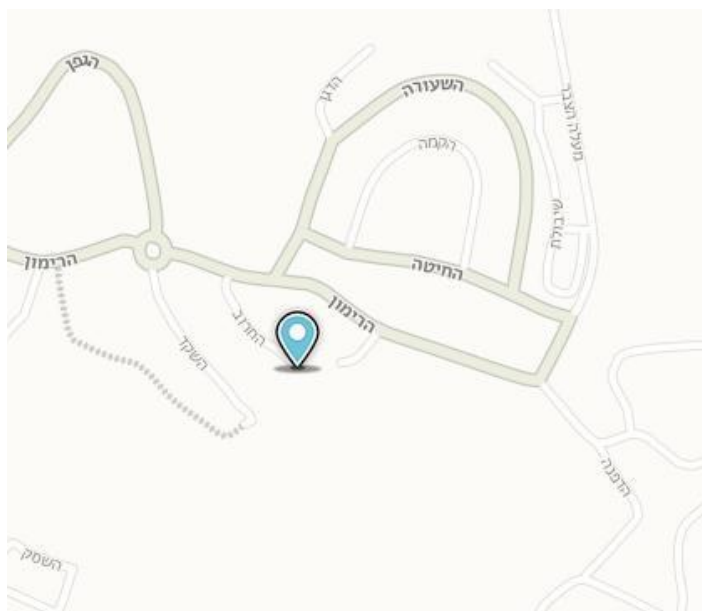
רח' יקינטון 7 ב' ת.ד. 3123

פרדס חנה

הנדון: בית ברח' החרוב 16, גבעת עדה

בדיקת נכס לפני קניה

חוות-דעת מקצועית



אני החתום מטה, מהנדס [REDACTED] ממושב כפר ברוך, בוגר הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון העברי בחיפה, במגמות קונסטרוקציה ותחבורה, מהנדס רשום בפנקס המהנדסים מדור מבנים מספר תעודה 112545.

התבקשתי על-ידי [REDACTED], לחוות דעתי המקצועית לליקויים ולחסר בנכס הנדון. בתאריך 7.11.2013 ביקרתי בבית הנדון, סקרתי אותו על כל חלקיו, ערכתי רשימות ואת ממצאי אפרט בהמשך. נכח בביקור [REDACTED].

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.

אלה פרטי השכלתי	בוגר הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בשנת 2001 במגמות תכנון מבנים(קונסטרוקציה) ותחבורה.
ואלה פרטי ניסיוני	קורס מניעת ליקויי בניה –מרכז הבניה הישראלי, 2013. ביצוע מבני ציבור.
	ניהול פיקוח וביצוע בתים פרטיים.
	ניהול פרויקטים בתחום תשתיות תקשורת.

מסמכים נלווים ונספחים:

לא נמסרו מסמכים לעיון

תיאור המבנה:

1. מדובר בבית בן 5 חדרים המורכב מ2 קומות – קומת קרקע וקומה עליונה.
2. חוץ המבנה חיפוי טיח מגוון-שליכט. פנים המבנה מטויח וצבוע באופן קונבנציונלי למעט הקירות המחופים באופן חלקי באריחי קרמיקה.
3. הבית מרוצף מרצפות 20/20.
4. הבית כולל: מפלס כניסה - חדר דיור/סלון, מטבח, חלל איכסון תחת מדרגות, שירותי אורחים, ממ"ד וחדר שירות.
- מפלס עליון - 2 חדרי שינה, חדר רחצה+שירותים, יחידת הורים הכוללת שירותים ומקלחת/ג'קוזי.

מטרת הבדיקה והערות כלליות:

1. הבדיקה נערכה בהזמנת הלקוח לשם איתור ליקויים בעבודות ו/או אי התאמות למפרטים ולתכנית.
2. הבדיקה הינה ויזואלית בעיקרה תוך ושימוש באמצעי מדידה כמקובל.
3. הבדיקה נועדה לאתר ליקויים בפועל ולא ליקויים עתידיים שעלולים להיווצר במשך הזמן.
4. מסקנות ותוכן חוות הדעת נכונות ליום הבדיקה.
5. חוות הדעת אינה מתייחסת להתאמות בין מצבו הפיסי של הנכס לבין הרישומים ברשויות השונות כגון עירייה, טאבו וכו'.
6. דו"ח זה הינו בגדר ייעוץ המהווה המלצה בלבד ואין בו בכדי לקחת אחריות כלשהיא בעסקה בין המוכר לקונה.

חוות הדעת מסתמכת על:

- א. תקנות התכנון והבנייה תש"ל, 1970.
- ב. התקנים הישראליים.
- ג. תקנות הג"א - מפרטים לבניית מקלטים.
- ד. הל"ת - הוראות למתקני תברואה, תש"ל, 1970.
- ה. חוק החשמל תשי"ד (1954) ונספחי תקנות משנים אחרות.
- ו. המפרט הכללי - הבין משרדי.
- ז. המפרט הטכני של הדירה בהתאם לחוק המכר (דירות) תשל"ג, 1973.
- ח. מאגרי מידע ממוחשבים.

ממצאים

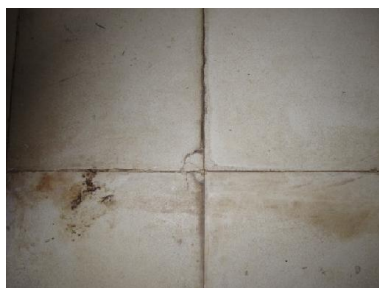
כללי

- הבית מראשית שנות ה-90 .

קומת קרקע

חדר דיור (סלון) ומטבח

- מספר מרצפות רופפות, ריצוף גלי, מרצפות שבורות.



מומלץ לרצף מחדש שטח של כ-60 מ"ר.

- חיפוי קרמיקה במטבח מתפרק מעל לכיור.

- ארונות מטבח – מנגנונים חלקם לא תקינים וכן עץ מתפרק.

ניתנים לשימוש אך מומלץ להחליף.



- חלון מטבח צד צפון, ללא מנגנון נעילה ותריס אינו עולה למלוא הגובה.
- תריס משמאל לוויטרינה אינו תקין.
- תריס וויטרינה אינו תקין.
- ארון חשמל מימין לכניסה לבית בנישה



יש לבצע סימון הנתיכים.

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."

חדר שירות

- חלון ללא מנגנון נעילה.

חדר אכסון תחת מדרגות

- נמצא במצב בסיסי מבחינת גמר. ללא איורור. מומלץ להתקין וונטה

או דלת עם חלון אוורור.

- שקע לקיבוע מימין לדלת.

שירותי אורחים

- מומלץ לאטום בסיס אסלה בסיליקון.

- יש להשלים מכסה אסלה.

- יש לנקות/להחליף מסנן וונטה.

- מומלץ לקצר צינור ניקוז של כיור ולהתקין מסנן בתחתיתו.



ממ"ד

- דלת ממ"ד פורקה. מומלץ להרכיבה על מנת להבטיח כי מערכת הממ"ד תתפקד.
- מספר אריחים רופפים.
- מומלץ לצבוע משקוף ממ"ד.
- חלון הממ"ד ללא תריס.

עליה לקומה עליונה

- גובה מעקה אינו תקני במהלך מדרגות. נמדד 67 ס"מ בעוד שצריך להיות 90 ס"מ. זאת בניגוד לתקן 1142 סעיף 7.2.1-7 מפגע בטיחותי. מומלץ להתקין הגבהה למעקה.



- גובה מעקה אינו תקני בראש מדרגות. נמדד 89 ס"מ בעוד שצריך להיות 105 ס"מ. בהתאם לת"י 1142 סעיף 7.2.4 לפיו נדרש שגובה מעקה במרפסות, בפתחים בקירות, בגגות ובמקומות עם הפרשי גובה יהיה מינימום 105 ס"מ. מפגע בטיחותי. מומלץ להתקין הגבהה למעקה.



- גובה מזקף ראש במדרגות הינו כ-192 ס"מ, במקום מינימום 210 ס"מ.

נגרמת ירידת ערך, נדרשת הערכת שמאי מקרקעין מוסמך לצורך
הערכת ירידת הערך. זאת בניגוד לתקנות התכנון והבנייה סעיפים
3.1.2.5 (3) ו-3.2.2.4.

קומה עליונה

חדר שינה ימין צד דרום

- קירות עם חיפוי לוחות גבס.
- אין תריסים בחלונות. מנגנון נעילת חלון לא תקין.
- סדקים אופקיים נימיים משני צידי החלון.
- כתם בהנמכת גבס מעל כניסה לחדר.



- סדקים אופקיים ואנכיים בחיבור בין חיפוי גבס לבלוק. ניתן לתיקון
עם מרק גמיש.

חדר שינה שמאל צד דרום

- כתם רטיבות לא פעיל סביב פתח מיזוג אויר בהנמכת תקרת גבס.



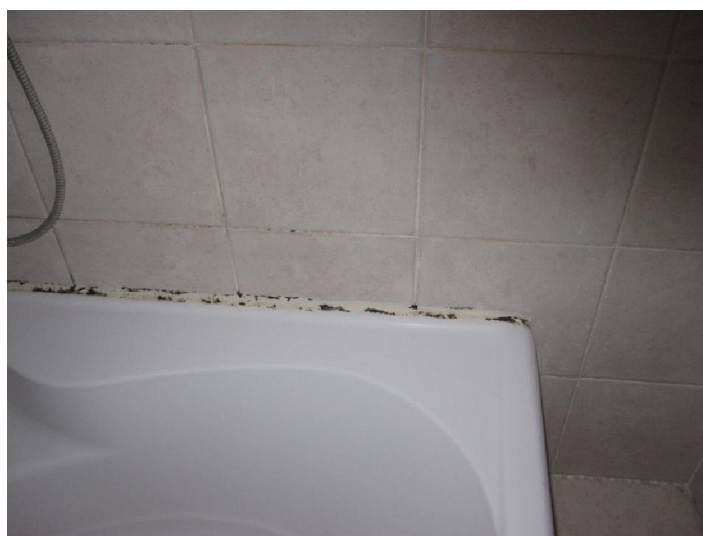
- קילוף צבע לצביעה.
- סדק היקפי נימי בין הנמכת גבס לקירות.
- סדקים נימיים אופקיים בחלקו העליון והתחתון של החלון.
- אין תריסים בחלון, מנגנון נעילה לא עובד.

חדר רחצה

- קילופי צבע בחדר. מומלץ לצבוע בצבע עמיד בלחות כגון "נירלט לאמבט" או שווה ערך.
- יש לאטום סף כניסה לחדר.
- סדקי היפרדות בין מחיצת גבס של מקלחון להנמכת גבס. וכן בקיר נגדי מימין לאסלה.
- מקלחון יד-דולף – מומלץ להחליפו.

יחידת הורים

- אין תריסים בחלונות, וכן פעולת פתיחה קשה-לכיוונון של חלון מזרחי.
- יש לאטום חלון מזרחי מצידו החיצוני.
חדר רחצה-
- יש לחדש איטום בהיקף ג'קוזי עם סיליקון דוחה עובש.



- מסגרת חלון עם קילופי צבע + זגוגית סדוקה-להחלפה.
- קילופי צבע בקיר – לצביעה.
- לחץ מים מעט חלש.
- מנגנון סגירת ניקוז בג'קוזי – תקוע.

חלל גג עליון

- רעף לאיטום.



- בידוד טרמי להשלמה בשטח של כ-5 מ"ר.
- מומלץ לבצע תחזוקה ליחידת מיזוג אויר כולל החלפת מסננים.

חוץ-היקף הבית

- פרגולה – יש לבצע תחזוקה מונעת כולל צביעה, חיזוק קורות וקיבוען מחדש וגיזום צמח מטפס.
- יש להחליף אריחים שבורים כולל חיתוך קצות בולטים-מפגע בטיחותי.



- חור בטיח מעל לכניסה לבית (סוכך) יש למלא ולאטום – מהווה מקור פוטנציאלי לחדירת רטיבות.



- צד צפוני הפונה לרחוב- יש לאטום סף שיש בצידו הימני.

HADAS

CONSTRUCTION INSPECTION Ltd.
SUPERVISION & ENGINEERING ACCOMPANIMENT
National deployment



ביקורת מבנים בע"מ

תכנון, פיקוח וליווי הנדסי
בפריסה ארצית

- כנף רשת, תלושה/אינה במסילה – לתיקון.
- איטום ותיקון צבע נדרש בסף כניסה לחדר שירות.

הערכה כספית

פרק	עבודות	סכום בש"ח
5	עבודות איטום	1,900 ₪
6	עבודות נגרות	2,000 ₪
7	עבודות אינסטלציה	900 ₪
8	עבודות חשמל	1,350 ₪
10	עבודות ריצוף וחיפוי	25,310 ₪
11	עבודות צביעה	1,250 ₪
12	עבודות אלומיניום	18,540 ₪
15	עבודות מיזוג אויר	2,200 ₪
20	עבודות גג/סיכוך	1,000 ₪
59	עבודות מרחבים מוגנים	1,950 ₪
	פיקוח הנדסי	5,560 ₪
	סיכום ביניים	61,160 ₪
	מע"מ 18%	11,009 ₪
	סה"כ	72,169 ₪

*התמחור מתייחס לצביעה מקומית ולא לצביעה כוללת בדירה

**התמחור כולל החלפת ריצוף בשטח של 60 מ"ר.

***התמחור כולל השלמת תריסים.

הערות

1. המחירים הנ"ל מבוססים על עבודות תיקון המתבצעות על ידי קבלן ראשי המחזיק צוות וציוד באזור וכן על מחירון "דקל". באם העבודות יבוצעו על ידי קבלנים מזדמנים יש לצפות למחירים גבוהים מהנקובים בשיעור של כ. 25%-30%
2. המחירים צמודים למדד הבניה הידוע בזמן עריכת הביקורת.
3. במידה ולא ימצא ריצוף/חיפוי באותו גוון וטקסטורה כך שלא ניתן להבדיל בין אריח "ישן", ל"חדש" נדרש להחליף משטחים שלמים.

בכבוד רב,



מהנדס

בניין

