

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים ■ שמאים ■ אדריכלים ■ יועצי תנועה ■ סוקרים ■ יועצים

חוות דעת הנדסית

הוכן ע"י: אינג' XXXXXXXXXXXXXXX

עבור: XXXXXXXXXXXXXXX

1

03- **92222222** חייגו או בקרו
www. co.il

בית דוידוף, רחוב גוש עציון 7 גבעת – שמואל, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-5321939, 03-5324933, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770, סניף באר שבע: 08-6100802

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

תאריך הביקורת: 20.01.2009

פרטי הלקוח:

שם ומשפחה	כתובת
XXXXXXX	XXXXXXX XXXXXX

הבדיקה נערכה בהזמנת הלקוח.
הבדיקה הינה ויזואלית בעיקרה תוך הסתייעות באמצעי מדידה לפי שיקול דעתי.

חוות דעת מסתמכת על:

1. "התקנות" - תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל – 1970, התוספת השנייה
2. "הל"ת" - הוראות למתקני תברואה, תש"ל – 1970, אשר מכוח תקנה מס' 1 בתקנות הנ"ל
3. "התקן" - תקנים ומפרטים של מכון התקנים הישראלי
4. מחירון "דקל" (מעודכן לשנת 2008)

2

חיגור
או
בקר
www. **92222222** .co.il

בית דוידוף, רחוב גוש עציון 7 גבעת – שמואל, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-5324933, 03-5321939, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770, סניף באר שבע: 08-6100802

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

5. ביקור במבנה (20.01.2009)

שם מבצע הביקורת : xxxxxxxx

מקצוע : מהנדס אזרחי

רשום בפנקס מהנדסים, רישיון מספר xxxxxxxx

אני הח"מ xxxxxxxxxxxx נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית לליקויים ולחסר בדירה הנ"ל.

הנני מגיש חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט.

הנני מצהיר כי ידוע לי היטב שלעניין החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית המשפט, דין חוות דעתי

זו, כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי :

בוגר הטכניון בפקולטה להנדסה אזרחית בתואר B.S.C

בעל תואר אינג'ינר מדופלם משנת 1974

בעל תואר מהנדס אזרחי רישוי, רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים מס' רישיון xxxxxx.

חבר בלשכת המהנדסים, האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל.

ואלה פרטי ניסיוני:

החל משנת 1975 עוסק בניהול, ביצוע ופיקוח על מבני ציבור, בנייני מגורים ומבנים תעשייתיים.

עורך חוות דעת ליקויי בניה בכל רחבי הארץ.

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

משמש כבורר מטעם בית משפט .

על החתום
XXXXXXXXXX

מטרת הביקור: בדיקת הדירה לשם איתור ליקויים בדירה.

תיאור הבניין: בניין משותף בן 17 קומות.

תיאור הדירה: סלון, פינת אוכל, מטבח, ממ"ד, פרוזדור, חדר שינה, חדר הורים, חדר אמבטיה, מרפסת אמבטיה, חדר הורים, מקלחת הורים, מרפסת סלון לא מקורה.

לצורך הבדיקה בדירת הלקוח נעזרתי ב:

1. פלס מים דיגיטאלי.

2. זוויתן תקני .

3. מד- מרחק, לייזר.

4. מד רטיבות דיגיטאלי

5. מטר למדידה.

* הבדיקה נעשתה בתנאי תאורה טבעיים בתוספת תאורה חשמלית הקיימת בדירה הנבדקת.

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

*** נבחנו העבודות:** כל סוגי העבודות.

במספר פרמטרים שנבחנו נמצאו ליקויים, הנני מפרט לפרטי פרטים את הליקויים.

הממצאים

1. ליקויי עבודות חשמל

1.1 שקעים בגבהים שונים במטבח.

1.2 אין ארמטורה הרמטית בתאורת מרפסת סלון.

זאת בניגוד ל:

חוק החשמל – מעגלים סופיים

1.3 שקע אינו מוגן מים מעל השיש במטבח (במרחק קטן מ-60 ס"מ מברז כיור המטבח).

זאת בניגוד ל:

חוק החשמל – מעגלים סופיים

1.4 חור פתוח בלוח החשמל.

זאת בניגוד ל:

חוק החשמל – מעגלים סופיים

1.5 מיקום תנור חימום לא כשורה- צמוד מידי לדלת חדר אמבטיה.

נדרש:

1. להביא את כל השקעים למפלס אחד, כולל חציבה ותיקוני טיח (XXX ש).

2. לספק ולהרכיב ארמטורה הרמטית (XX ש).

3. להחליף השקע לשקע מוגן מים (XX ש).

4. לסגור החור ע"י פקק פלסטיק (XX ש).

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

5. להזיז מיקום ההכנה לתנור חימום (XXX ש).

עלות: XXXX ₪

2. ליקויי עבודות ריצוף

2.1 חסרה רובה בפנל משמאל לדלת הכניסה.

וזאת בניגוד ל:

ת"י 1555 חלק 3, מערכת פסיפס ואריחיי קרמיקה לריצוף וחיפוי בבניינים: ריצוף, סעיף 3.1: "מילוי משקים יהיה אחיד וללא חללים והוא יתאים לגוון המוזמן"

2.2 חסרה רובה בריצוף פינת המטבח.

וזאת בניגוד ל:

ת"י 1555 חלק 3, מערכת פסיפס ואריחיי קרמיקה לריצוף וחיפוי בבניינים: ריצוף, סעיף 3.1: "מילוי משקים יהיה אחיד וללא חללים והוא יתאים לגוון המוזמן"

2.3 רובה פגומה בריצוף מרפסת סלון.

וזאת בניגוד ל:

ת"י 1555 חלק 3, מערכת פסיפס ואריחיי קרמיקה לריצוף וחיפוי בבניינים: ריצוף, סעיף 3.1: "מילוי משקים יהיה אחיד וללא חללים והוא יתאים לגוון המוזמן"

2.4 פנל פגום בקיר הדרומי- ליד וויטרינה סלון.

2.5 אריח בשיפוע וללא רובה בריצוף הכניסה לממ"ד.

וזאת בניגוד ל:

ת"י 1555 חלק 3

נדרש:

1. למלא הפנל ברובה (XXX ש).

2. להשלים הרובה החסרה (XXX ש).

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

3. להסיר הרובה הקיימת ולמלא המישקים ברובה חדשה אחידה (XXXX ש).).

4. להחליף הפנל הפגום, כולל תיקוני טיח וצבע (XXX ש).).

5. ליישר אזור הכניסה לממ"ד (XXXX ש).).

עלות: XXXX ש

3. ליקויי עבודות חיפוי

3.1 חסר מילוי וכן אדן השיש שבור בחלון הסלון.

וזאת בניגוד ל:

ת"י 2378 חלק 1

"קירות מחופים באבן טבעית: אבן טבעית לחיפוי ודרישות כלליות ממערכת החיפוי, סעיף 3.2.1: האבן לחיפוי צריכה להיות שלמה, בת קיימה ללא סדקים או פגמים העלולים להשפיע על הקיים, על החוזק ועל המראה שלה"

3.2 עיבוד לא אסטטי מסביב לוויטרינה - מבט ממרפסת סלון.

וזאת בניגוד ל:

ת"י 2378 חלק 1

"קירות מחופים באבן טבעית: אבן טבעית לחיפוי ודרישות כלליות ממערכת החיפוי, סעיף 3.2.1: האבן לחיפוי צריכה להיות שלמה, בת קיימה ללא סדקים או פגמים העלולים להשפיע על הקיים, על החוזק ועל המראה שלה"

3.3 קיר מחופה שיש מלוכלך בצבע במרפסת סלון.

3.4 חסר מילוי בין אדני שיש במעקה מרפסת סלון.

3.5 אריח קיר שבור, מעל הריצוף ליד דלת מקלחת הורים.

3.6 2 אריחי שיש פגומים בחיפוי המרפסת - ליד הוויטרינה.

וזאת בניגוד ל:

ת"י 2378 חלק 1

"קירות מחופים באבן טבעית: אבן טבעית לחיפוי ודרישות כלליות ממערכת החיפוי, סעיף 3.2.1: האבן לחיפוי צריכה להיות שלמה, בת קיימה ללא סדקים או פגמים העלולים להשפיע על הקיים, על החוזק ועל המראה שלה"

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

נדרש:

1. להחליף אדן השיש השבור ולמלא בין האדנים בדבק שיש בגוון השיש (xxxx ש). .
2. לשפר העיבוד מסביב לוויטרינה- הן על האדן והן מעל הוויטרינה (xxxx ש).
3. להסיר הצבע ע"י ממיס צבע(טרפנטין) או ע"י ליטוש באמצעי מכני (xxxש).
4. למלא בין האדנים בדבק שיש בגוון האדנים (xxxש).
5. להחליף האריח השבור (xxx ש).
6. להחליף האריחים הפגומים (xxxx ש).

עלות: XXXXX ₪

4. ליקויי עבודות טיח וצבע

4.1 סדק ליד משקוף מימין לדלת הכניסה- מבט מסלון.

וזאת בניגוד ל:

ת"י 1920 חלק 2 טיח סעיף 3.1 לפיו: "המראה של מערכת הטיח גימור הטיח וגוונו יתאימו למוזמן. במערכת טיח המיועדת לגימור בשכבת צבע בלבד, לא יראו סדקים שעוביים גדול מ- 0.3 מ"מ."

4.2 חור בתקרה ובקיר משמאל לדלת הכניסה.

וזאת בניגוד ל:

ת"י 1920 חלק 2 טיח סעיף 3.1 לפיו: "המראה של מערכת הטיח גימור הטיח וגוונו יתאימו למוזמן. במערכת טיח המיועדת לגימור בשכבת צבע בלבד, לא יראו סדקים שעוביים גדול מ- 0.3 מ"מ."

4.3 טיח בולט משמאל לדלת הכניסה.

4.4 תקרה מונמכת ואינה מפולסת ליד דלת הכניסה.

4.5 קיר דרומי בסלון לא צבוע- לאחר שבוצעו תיקונים.

4.6 קיר חלון בממ"ד עקום ביחס לריצוף.

וזאת בניגוד ל:

ת"י 789 "סטיות בבנייה."

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

4.7 צבע לקוי מאחורי דלת חדר שינה.

4.8 אין טיח מסביב משקוף חלון ומסביב דלת מרפסת אמבטיה.

וזאת בניגוד ל:

ת"י 1920 חלק 2 טיח סעיף 3.1 לפיו:

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

נדרש:

1. לפתוח הסדק, לנקותו, למלאו בחומר אלסטומרי כגון סיקה פלקס או טמבור פלקס ולצבוע האזור (XXXX ש).

2. לסתום החורים, לטייח ולאחר מיכן לצבוע האזור (XXXX ש).

3. להסיר הטיח הבולט כך שהמשקוף יבלוט בצורה שווה בשני צידי המשקוף, כמו כן לצבוע המקום לאחר התיקון (XXXX ש).

4. לפלס התקרה ע"י טיח ו/או סיתות, כולל צביעה (XXXXX ש).

5. לצבוע הקיר הדרומי (XXXX ש).

6. אין אפשרות מעשית לתיקון ולכן יש לפצות הדיירים בעלות התיקון (XXXXX ש).

7. ללטש המקום ולצבוע לאחר מיכן (XX ש).

8. לסיים עבודות הטיח מסביב למשקוף המשותף, כולל צביעה לאחר מיכן (XXX ש).

עלות: XXXXXX ש

5. ליקויי עבודות מסגרות

5.1 דלת ממ"ד פגומה (נראית מכה בדלת), ציפוי הדלת פגום.

5.2 אדן חלון הדף אינו מבוטן היטב.

וזאת בניגוד ל:

תקנות הג"א

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

5.3 קיימת חלודה על כנפי חלון הדף הממ"ד.

5.4 ציפוי פגום בדלת המחסן.

5.5 חסרה עינית לדלת הכניסה.

נדרש:

1. להחזיר הדלת לספק/יצרן לתיקון הליקויים (XXXXX ₪).
2. לפתוח פתחים באדן החלון, לצקת בטון דליל ולצבוע האדן (XXXX ₪).
3. ללטש החלון ולצבוע אותו בצבע המרייט או שווה ערך (XXXX ₪).
4. להחליף הציפוי בדלת המחסן (XXXX ₪).
5. להשלים הרכבת עינית בדלת הכניסה (XXX ₪).

עלות: XXXXXX ₪

6. ליקויי עבודת נגרות

- 6.1 דלתות אינן מותאמות בארון מתחת לכיור מקלחת הורים.

נדרש:

1. להתאים הדלתות ע"י הספק/היצרן (XXXX ₪).

עלות: XXXX ₪

7. ליקויים בעבודת איטום

- 7.1 אין מילוי מתחת למשקוף מקלחת הורים כמו כן ישנו חור.

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

7.2 חסר מילוי סיליקון מעל כיור מקלחת הורים.

נדרש:

1. לתקן החור ולאטום מסביב להלבשות דלת מקלחת הורים (xxx ש).
2. לנקות המישק בין הכיור למקלחת ולייבשו, למלא המישק בסיליקון סניטרי (נגד פיטריות) (xxx ש).

עלות: xxxx ש

8. ליקויים בעבודת אלומיניום

8.1 חלון ימני בחדר הורים לא מותאם.

זאת בניגוד ל:

ת"י 4068 חלק 1: חלונות ותריסים המותקנים באתר: חלונות ותריסים מאלומיניום סעיף 4.1
"תפעול המוצר המוגמר יהיה תקין"

נדרש:

1. לתקן הליקוי ע"י איש הרכבת אלומיניום (xxxx ש).

עלות: xxxx ש

9. שמאי

9.1 דלת הממ"ד מקטינה הפרוזדור ל-76 ס"מ.

לא ניתן לתקן הליקוי, לכן יש לפנות לשמאי מקרקעין לקביעת שיעור ירידת ערך הדירה.

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

אומדן עלויות

₪XXXXXX

סה"כ

₪ XXXXX

פיקוח הנדסי 10%

₪ XXXXX

סה"כ כולל פיקוח הנדסי

₪XXXXXX

מע"מ - 15.5%

₪ XXXXXX

סה"כ אומדן עלויות לשיפוץ הנדרש

על התום

XXXXXXXXXX

XXXXXXX



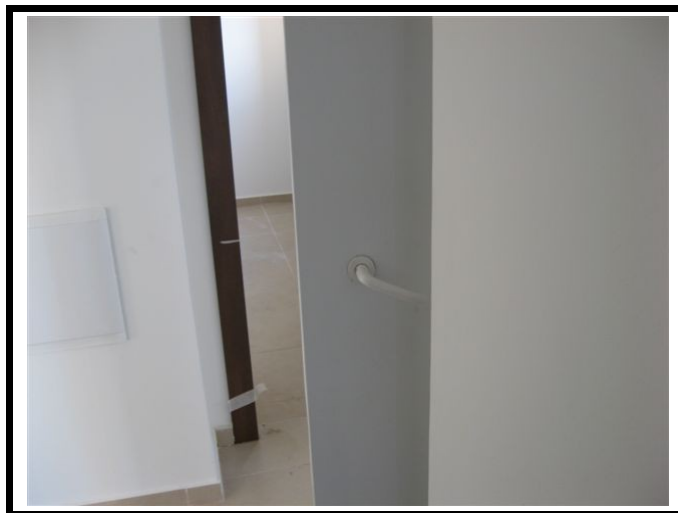
ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

חור פתוח בלוח החשמל



דלת ממ"ד מקטינה הפרוזדור ל-76 ס"מ בלבד



אין טיח מסביב למשקוף חלון ודלת במרפסת אמבטיה

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



אין טיח מסביב למשקוף חלון ודלת במרפסת אמבטיה



חור בקיר משמאל לדלת הכניסה