

חוות דעת מומחה

שם המזמין: *****

כתובת הנכס: *****

שם המומחה הבודק: *****

תאריך הביקורת: 31.12.18/03.01.19

מהות הביקורת: חוות דעת מומחה .

מהנדסים ׀ שמאים ׀ אדריכלים ׀ יועצי תנועה ׀ סוקרים ׀ יועצים

אני החתום מטה, אדריכל ***** בעל תעודת רישיון מס' 20234 בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים התשי"ח - 1958 (סעיף 11) התבקשתי ע"י ***** לתת חוות דעתי המקצועית בעניין ליקויים בנכס הנדון בתאריך 31.12.18/03.01.19 אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית משפט ומצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.

שם המומחה - *****

השכלה: תואר אדריכל-מהנדס, אוניברסיטה טכנית-ברלין.

שרות צבאי: רס"ן מילואים

ניסיון עבודה:

2002 ואילך - ביצוע ועריכת חוות דעת הנדסיות מקצועיות לאיתור ליקויי בניה במבנים פרטיים וציבוריים בכל רחבי

הארץ, כולל התייחסות לתקנים, תקנות, פסיקה רלוונטית וכללי הבניה הנהוגים במדינת ישראל.

מתן פתרונות לתיקון ליקויי בניה כולל כתיבת כתבי כמויות מפורטים ואומדנים.

2014-2017 עבודות תאום ופקוח על פרויקטים של תמ"א 38-הריסה ובינוי, חיזוק, שיפוץ ותוספת קומות.

2011-2014 ניהול פרויקטים בתחום הבנייה הפרטית למגורים-עבור יזם פרטי.

2011-2005 ניהול פרויקט עד 120 ברמת החייל. מזמין העבודה אס.גיי.אס.

הפרויקט כלל 3 מרתפי חנייה בשטח של 45,000 מ"ר, שטח מסחרי בקומת קרקע ו- 256 יחידות דיור במסגרת דיור מוגן. עבודת הניהול כללה ליווי התכנון וניהול הביצוע עם קבלני משנה משלב היסודות ועד מסירת המפתח למזמין, כולל טיפול בקבלת טופס 4 מול עיריית ת"א.

2005-2002 ניהול פרויקט מבנה התמך בנתב"ג 2000, מזמין העבודה: רשות שדות התעופה

2000-2002 מנכ"ל-מהנדס ראשי-חב' בינו בע"מ

ליווי הפרוייקטים הבאים:

תחנת רכבת נהריה, הכוללת 2 רציפים ובנין תחנה חדש, עבור רכבת ישראל

בנייה חדשה של 2 מחלקות בביה"ח טירת הכרמל עבור משרד הבריאות

ספרייה ואנדרטה לזכר חללי אסון המסוקים, בשכונת עמישב פ"ת-עבור עיריית פ"ת

שיפוץ משרד מ.מ.י. בת"א עבור נכסי אריאל בע"מ

שיפוץ מעון נכים בנתניה- עבור משרד העבודה והרווחה

1994-2000 מנהל פרויקטים בקבוצת יצחק תשובה בשתי חברות ציבוריות-תשלוי"ז ואלעד מלונות בע"מ

קניון נווה הדרים בבית אליעזר חדרה- סה"כ 30.000 מ"ר

שכונת מגורים בבית אליעזר חדרה- סה"כ 300 יחידות דיור

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

תחנות דלק עבור חברת גל-שוהם בצפון הארץ. טובא, זרזיר
עבודות הרחבה במלון פרדייז עיין בוקק ים המלח
עבודות הרחבה מלון פרדייז ירושלים
הקמת מלון הילטון באר-שבע, משולב עם מרכז אירועים ומרכז מסחרי סה"כ 18 חדשי ביצוע
מרכז מסחרי בעין בוקק ים המלח כ-6000 מ"ר
1990-1994 תאום תכנון וביצוע כולל פיקוח של פרויקטים במסגרת חברת טריפל אר.
1983-1990 ניהול תכנון ותאום ביצוע של יחידות דיור באזור המרכז
1978-1983 משרד לתכנון אדריכלי התמחות מקצועית
בניית לו"ז ומעקב רצוף עד למסירה- תכנון ראשוני מול ביצוע בפועל
בניית אומדן תקציבי, כנגזרת של תכנון ראשוני, על בסיס אומדני מתכננים
עדכון שוטף של תקציב הפרויקט במהלך הביצוע
עבודה מול רשויות, תב"ע+ היתר בניה, בקיעות בחוקי תכנון ובניה
הפקת מכרזים, בדיקת הצעות מחיר, כולל משא ומתן עם יועצי תכנון, ספקים וקבלני משנה, סגירת חוזי התקשרות
מתן פתרונות במהלך הביצוע בזמן אמיתי, למניעת עיכובים בהתקדמות העבודה
ניסיון רב בעבודה משותפת עם גורם מפקח בעבודות חוזיות וציבוריות
ליווי מסירות למזמין, הרצת מערכות, תיקון רג'קטים, הפעלות סופיות. מסירת לדיירים, חשבונות סופיים כולל
שחרור ערבויות ביצוע לקבלני משנה.

שליטה -- בתוכנות מחשב לניהול פרויקטים-ניהול תקציב, מעקב לו"ז-לוחות גאנט, הפקת מכרזים וכתבי כמויות-
בינארית-וורד

בעל רישיון 20234 רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים.

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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

**DIE
TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
BERLIN**

VERLEIHT MIT DIESER URKUNDE

Herrn Abraham Schiff
geboren am 12. Juli 1949 in Tel-Aviv

DEN GRAD

DIPLOM-INGENIEUR

NACHDEM DIE DIPLOMPRÜFUNG
IM ORDNUNGSMÄSSIGEN VERFAHREN
ABGELEGT WURDE

BERLIN-CHARLOTTENBURG, DEN 23. Februar 1976

FACHBEREICH
Bauplanung und -fertigung

DER UNIVERSITÄTSPRÄSIDENT
IN VERTRETUNG

Kennedy
VIZEPRÄSIDENT

DER VORSITZENDE DES
FACHBEREICHSRATS



Die wörtliche Übereinstimmung der vorstehenden
Photokopie mit der Urschrift wird hiermit bescheinigt.
Berlin 10. 2. 1976

03-
www. **92222222** חליגר
או
בקר
co. ll

שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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

TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
BERLIN

Gesamturteil gut bestanden

Die Diplomvorprüfung wurde abgelegt am 4. Juli 1974 an der
Technischen Universität Berlin.

Für die Diplom-Hauptprüfung wurde der Schwerpunkt „Architektur und Herstellungstechnik“ gewählt.
Demgemäß umfaßten die oben genannten Gebiete folgende Einfächer:

Entwerfen:

Seminaristische Ausarbeitung — Entwerfen von Hochbauten — Entwerfen von Hochbauten
mit konstruktiver Ausarbeitung — Entwerfen von Hochbauten unter Berücksichtigung wirt-
schaftlicher Gesichtspunkte oder Entwerfen von Hochbauten mit herstellungst. Ausarbeitung
oder Entwerfen von Hochbauten unter Berücksichtigung organisatorischer Gesichtspunkte

Gebäudelehre:

Gebäudekunde — Wirtschaftliche Vergleiche — Bauordnungsrecht

Stadtbau:

Elemente des Bebauungsplanes

Baukonstruktion:

Geschoßbauten — Hallenbauten I — Hallenbauten II — Sondergebiete — Baulicher Schall-
schutz — Ausbau — Baubetrieb — Serielle Fertigung

BERLIN-CHARLOTTENBURG, den 23. Februar 1976

FACHBEREICH
Bauplanung und -fertigung

DER VORSITZENDE
DES FACHBEREICHSRATS

[Handwritten Signature]

Gesamturteile: mit Auszeichnung bestanden, sehr gut bestanden, gut bestanden, befriedigend bestanden, bestanden.

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

לצורך הכנת הדו"ח / חוות הדעת, נסמכים על החומרים המקצועיים הבאים תוך הנחיה והשוואה אליהם:

1. תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תשי"ל – 1970, על עדכוניו ונספחיו.
2. חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973.
3. הוראות למתקני תברואה (הל"ת) תשי"ל – 1970 על עדכוניו ונספחיו.
4. חוק ותקנות בנושא חשמל (חוק החשמל) תשי"ד – 1954 על עדכוניו ונספחיו.
5. מפרט כללי לעבודות בנייה - בהוצאת משרד הביטחון, מע"צ ומשרד הבינוי והשיכון. (הספר הכחול) במפרט זה באים לידי ביטוי כללי מקצוע רבים מתחום הבנייה.
6. תקנים ישראלים ומפרטי מכון בתחום הבניה. בהוצאת מכון התקנים הישראלי (מת"י).
7. תקנות הג"א תשי"ן – 1990.
8. מפרט מכר (דירות), הקשור לחוק המכר (דירות).
9. הנחיות לתכנון חניה – בהוצאת משרד התחבורה / מנהל היבשה – אגף תכנון תחבורתי.
10. הוראות כיבוי אש.

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

כללי הבניה מידע כללי:

כללי הבניה שעל פיהם נבחנים הליקויים המפורטים בחוות דעת זו / בדו"ח זה, מחולקים למספר קטגוריות: (ההתייחסות הינה לקטגוריות הרלוונטיות)

א. חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 הכולל:

1. תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו), תש"ל – 1970. בעניין זה יש להיצמד לתקנות גם אם הן עומדות בסתירה למפרט הטכני וזאת עפ"י פסק דין בביהמ"ש המחוזי בחיפה בפני כבוד השופט ד"ר ד. ביין, בת.א. 782/93 (פרץ שלמה ואח' נ. יפרח בניין ופיתוח בע"מ), נדרש: "בכל מקרה, אין ההתנאה החוזית יכולה להתנגש בהוראות קוגנטיות, כגון הסטנדרטים שבחוק התכנון והבניה והתקנות על פיו".
2. הוראות למתקני תברואה (הל"ת) תש"ל – 1970, ועדכונים משנים מאוחרות יותר. עפ"י סעיף 1.01 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו), נדרש: "מתקני תברואה ייבנו ויוקנו לעניין מילוי אחר הוראות אלה, בהתאם להל"ת ולכללי המים (אביזרים לצרכי בית), התשכ"ד – 1964".

ב. חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א 1951, הכולל את תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) תש"ן – 1990 ועדכונים משנים מאוחרות יותר.

ג. חוק החשמל תשי"ד (1954) ונספחי תקנים משנים אחרות.

ד. תקנים רשמיים ולא רשמיים: צו מכר הדירות (טופס של מפרט), התשל"ד – 1974, נדרש: "כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי כאשר יש כזה".

1) עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו), תש"ל – 1970, סעיף מס' 1, מוגדר תקן כ: "תקן" תקן ישראלי, ובאין תקן כאמור – תקן של כל מוסד חבר בארגון הבינלאומי לתקינה (I.S.O)".

2) עפ"י פסק דין בביהמ"ש המחוזי בחיפה בפני כבוד השופט ד"ר ד. ביין, בת.א. 782/93 (פרץ שלמה ואח' נ. יפרח בניין ופיתוח בע"מ), נדרש: "מאחר ולא דובר במפרט על תקן רשמי, יש לפרש כחל על כל תקן שהוצא על ידי מכון התקנים בישראל, בין אם הוא תקן זמני (ס' 7 א' לחוק התקנים) ובין אם הוא רשמי (ס' 8 לחוק הנ"ל)".

ה. התאמות לתוכניות אדריכליות.

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

ו. מפרט כללי לעבודות בנייה, הידוע גם בשמות אחרים ("הספר הכחול", "המפרט הבין-משרדי") - בהוצאת משרד הביטחון, מע"צ ומשרד הבינוי והשיכון. במפרט זה באים לידי ביטוי כללי מקצוע רבים מתחום הבנייה, אשר חלקן לא זכה להתייחסות הן בתקנים (רשמיים ולא רשמיים), הן בתקנות התכנון והבניה והן במפרטים של מכון התקנים (מפמכ"ים). מפרט זה הינו מסמך מקובל בשימוש יומיומי בענף הבנייה וניתן להסתמך בו להגדרה של כללי המקצוע המקובלים בענף.

ז. התאמות להנחיות לתכנון חניה – בהוצאת משרד התחבורה / מנהל היבשה – אגף תכנון תחבורתי.

ח. התאמות להוראות כיבוי אש.

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

מדובר בבדיקה ויזואלית, כללית, פרילימינארית בלבד שאינה מהווה כיסוי מושלם למכלול הליקויים ו/או העבודות, בדיקה זו אינה מהווה תחליף לעריכת תכנון קונסטרוקטיבי/אדריכלי/אחר בכל מקרה שהוא ואינה באה להוסיף ו/או לגרוע מאחת האחריות הקבועות בחוק התכנון והבניה.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בדיקה זו אינה מוסיפה ואינה גורעת מהאחריות הבלעדית של עורכי ומגישי הבקשה להיתר בניה, כפי שקבוע בחוק או מאחריותו של כל גורם רלוונטי אחר המעורב בתכנון/בניית הנכס. בדיקה זו הינה בדיקה הנדסית בלבד ואינה מתייחסת כלל למצב הנכס מכל בחינה אחרת כגון: שטח הנכס ומספר החדרים בו, עיקולים על הנכס, התאמה להיתר, רישוי, זכויות בניה, בעלות על הנכס, היטלים, חובות, שיעבוד, הערות אזהרה ומצב תכנוני. אלה יבוצעו במסגרת אחרת. חוות דעת זו מתארת מצב הנכס וליקויים קיימים במועד הביקור. ייתכן שבעתיד יתגלו ליקויים נוספים ו/או יופיעו סדקים ו/או רטיבות ו/או פגמים תרמיים או אקוסטיים בנכס. חוות דעת זו לא כוללת בדיקות שלא צוינו במפורש לרבות בטיחות, חיפוי, חומרים, בידוד, איטום, עמידות אש, מלאכות, מתקני חימום ומערכות ומוצרי גימור לרבות גגות וקירות חזית, לא בוצעו פירוקים מדגמיים ובדיקות מעבדה לבחינת טיב החומרים וללא פירוקים ובדיקות הידבקות חיפויי הקיר בחזיתות ובמבנה. אחריותו של הח"מ מוגבלת למזמין ולמטרת חוזה"ד. שימוש שלא בהתאם לאמרו לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד. אין להסתמך על מסמך זה בעת ההתחשבות עם ספקים ו/או קבלנים ו/או בעלי מקצוע שונים וכיוצ"ב המעורבים בעבודות כגון תכנון ו/או בניה. מסמך זה אינו מהווה אישור תשלום חשבון סופי לקבלני המשנה וכיוצ"ב. מסמך זה אינו מהווה תחליף לייעות קונסטרוקטיבי או לתכנון מכל סוג שהוא, אינו בא במקום האחראי לשלד ויתר המתכננים ואינו לוקח אחריות תכנונית מכל סוג שהוא. תוקף מסמך זה הינו לשנה מיום הוצאתו. מסמך זה אינו מחליף פניות קודמות שנעשו מטעם מזמין העבודה. יש לקרוא מסמך/ים זה ביחד עם מסמך פירוט ליקויים שערך בעל הנכס לספק. יש לקבל אישורי כלל היועצים בפרוייקט המעידים על ביצוע העבודות לשביעות רצונם המלאה, לרבות תקרות תותב, איטום, אקוסטיקה, תליית אבן, מעליות, צבע, אלומיניום, נירוסטה וכל יתר היועצים.

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

חוק המכר דירות – תקופות אחריות – עדכון מתאריך 06.04.2011

1. ליקוי במוצרי מסגרות ונגרות לרבות אלומיניום ופלסטיק----- שנתיים.
2. ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעה ושחיקה----- שנתיים.
3. כשל בתפקוד ובעמידות של מכוונות ודודים----- שלוש שנים.
4. ליקוי בפיתוח חצר, לרבות שקיעות, בין השאר של מרצפות קומת קרקע, בחניות במדרכות ובשבילים בשטח הבניין, וכן ליקויים במשטחים מחומרי גמר שונים. לעניין זה, "פיתוח חצר" – לרבות שבילים, משטחים, קירות, גדרות, רכיבים בנויים ומערכות, בכלל זה מערכות מים, ביוב, ניקוז ותקשורת--- שלוש שנים.
5. כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד הטרמי----- שלוש שנים.
6. כשל במערכות צנרת, לרבות מים, מערכת הסקה, מרזבים, דלוחין וביוב לעניין זה "כשל", לרבות נזילות ----- ארבע שנים.
7. כשל באיטום המבנה, לרבות בחללים תת קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות, לרבות גגות קלים עם סיכוך ----- ארבע שנים.
8. סדקים ברוחב גדול מ 1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים----- חמש שנים.
9. התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפויי חוץ----- שבע שנים.
10. כל אי התאמה אחרת שאינה ברשימה ----- שנה אחת.

מתום תקופת הבדק ישנה תקופת אחריות של 3 שנים לכל הנושאים

הבהרות

- "כשל" - כישלון מלא או חלקי בתפקיד המוצר או המערכת
- "ליקוי" - ליקוי בתפקיד המוצר או מערכת, לרבות אי שמירה על יציבות, שלמות, איכות ומראה, הן של כל מרכיב בנפרד והן של המכלול.

מכשירי מדידה שעמדו לרשותי בביקורת :

1. מד טווח דיגיטלי Spectra
2. פלס דיגיטלי תוצרת Geo fennel
3. מד זווית דיגיטלי תוצרת Geo fennel
4. סרגל אלומיניום 2 מ"א
5. מכשיר אלקטרומגנטי למדידת רטיבות Tecnix 590
6. מכשיר דיגיטלי למדידת לחות

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

7. סרט מדידה

8. קליבר למדידה מדויקת של קטרים פנימיים וחיצוניים

9. מצלמה דיגיטלית עם זום אופטי 20X.

ליקויי בניה אשר לא ניתנים לתיקון, מפחיתים את ערך הדירה ויהיה צורך להעריכם על ידי שמאי מקרקעין.

- חוות הדעת מתייחסת לליקויים אשר ניתן היה לאתר ביום הביקורת בלבד, בסיוע מכשירי המדידה המפורטים לעיל, ללא בדיקות הורסות.
- בדיקות מעבדה הינן בדיקות נפרדות ולא חלק מבדיקות של הח"מ.
- יתכן ובעתיד יתגלו ליקויים נוספים אשר לא התגלו ביום הביקורת.
- נושאים תקנים לא יצוינו בחוות הדעת, אלא ליקויים בלבד
- חוות הדעת איננה עוסקת ברישומי זכויות ובאספקטים משפטיים של הקניין.
- בחוות דעת שלהלן, יצורפו לחלק מהסעיפים צילומים. הצילומים הינם להמחשת הנאמר. לחלק מהסעיפים, לפי שיקול דעת הח"מ, לא יצורפו צילומים.
- התכן הכתוב הינו הדעות לליקויים וכאמור, הצילומים הינם להמחשה בלבד.
- הערכת עלויות התיקונים :
 - ליד כל סעיף בחוות הדעת שלהלן ירשם בסוגריים מספר, אשר מבטא את עלות התיקון בש"ח לא כולל מע"מ.
 - החומרים המצוינים בהוראות התיקון הינם דוגמא והצעה בלבד. ניתן להשתמש בחומרים שווי ערך בתנאי שיוכח כי מבחינה מקצועית וטכנית הינם שווי ערך לחומר המצוין בחוות הדעת.
 - בשיקולי הערכת העלויות נלקחים בחשבון גם המלצות "דקל", וגם מחירי שוק
 - להם אני נחשף בעבודתי השוטפת כמלווה ומפקח פרויקטים.
 - המחיר הינו מחיר בו ספק סביר יבצע את התיקון, וכולל: חומרים, שכ"ע ורווח קבלני.

הערות מקדמיות:

1. אין בדו"ח זה משום מיצוי כל הדרישות מהספק. על ההספק מוטלת האחריות המלאה לביצוע התיקונים גם לליקויים שאינם מצוינים בדו"ח זה לרבות ליקויים שלא ניתן היה לאתרם ביום הבדיקה בשל מצב הדירה או ליקויים אשר ייווצרו או יתגלו בעתיד במועד כלשהו לאחר הבדיקה.
2. אין בנאמר בדו"ח זה משום לקיחת אחריות על ביצוע עבודות הספק. על ההספק מוטלת מלוא האחריות לביצוע כל עבודותיו בהתאם לחוק מכר דירות ובהתאם לכל התכניות, התקנים והמפרטים הרלוונטיים.
3. מפורטים בדו"ח זה: ליקויי אי התאמה לתקנים, למפרטים ולכללי ביצוע וליקויי ביצוע עבודות גמר באיכות ירודה.
4. על הספק לתקן את כל הליקויים הרשומים בדו"ח זה בין אם מצוינות במפורש הוראות לתיקון ובין אם לאו.
5. לא כל התמונות שצולמו ביום הבדיקה מופיעות בדו"ח זה. מופיעות בדו"ח זה חלק מהתמונות בלבד. עבוד חלק מהליקויים מופיעות בדו"ח תמונות מייצגות בלבד הממחישות בצורה הטובה ביותר את הליקויים החוזרים על עצמם במס' מקומות בדירה.

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

ממצאים

1. **רקע לדו"ח :**

1.1. משפחת ***** ביצעה הזמנת מטבח , בנציגות ***** , בתאריך 28.05.2014 .

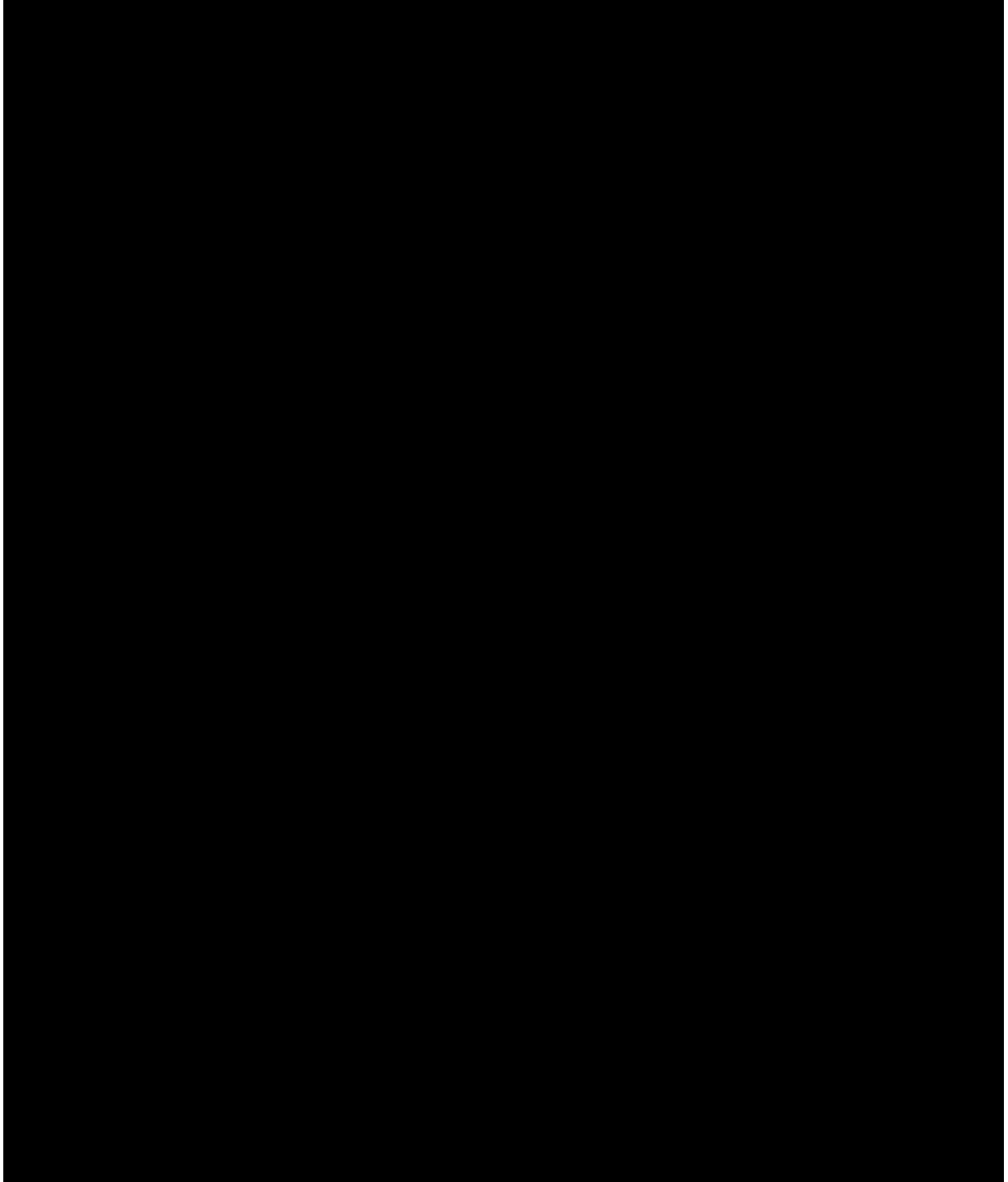


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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

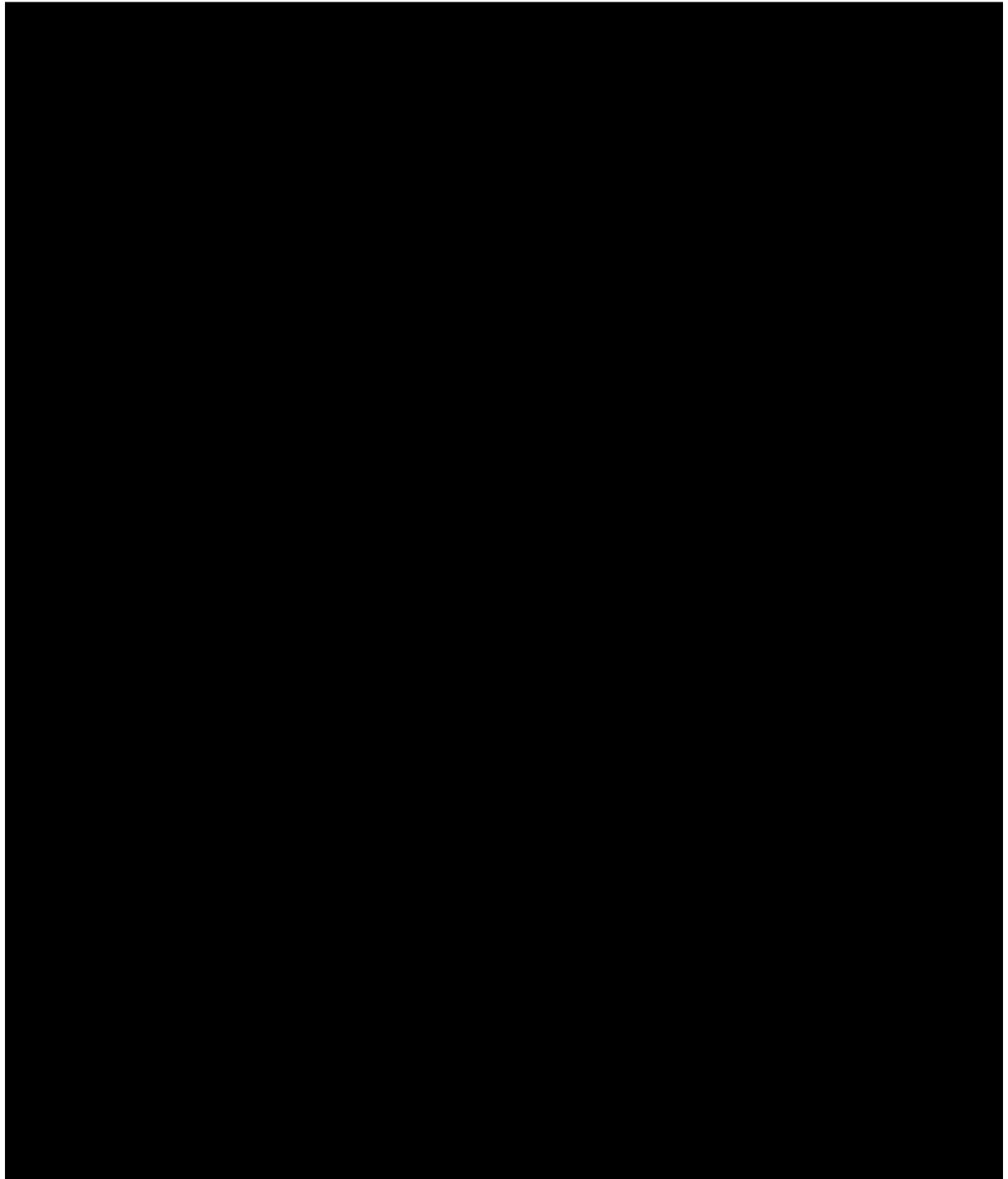


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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

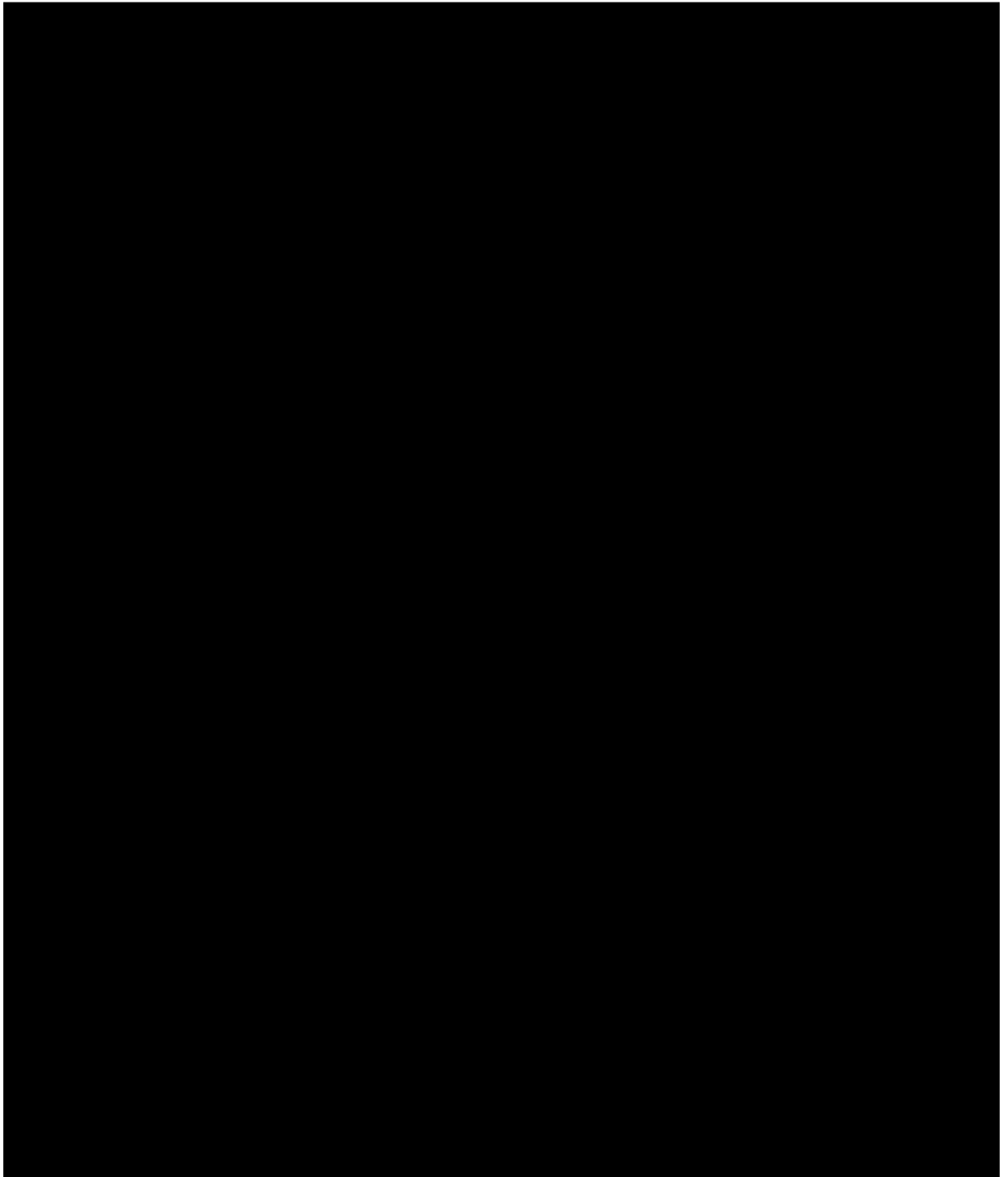


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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

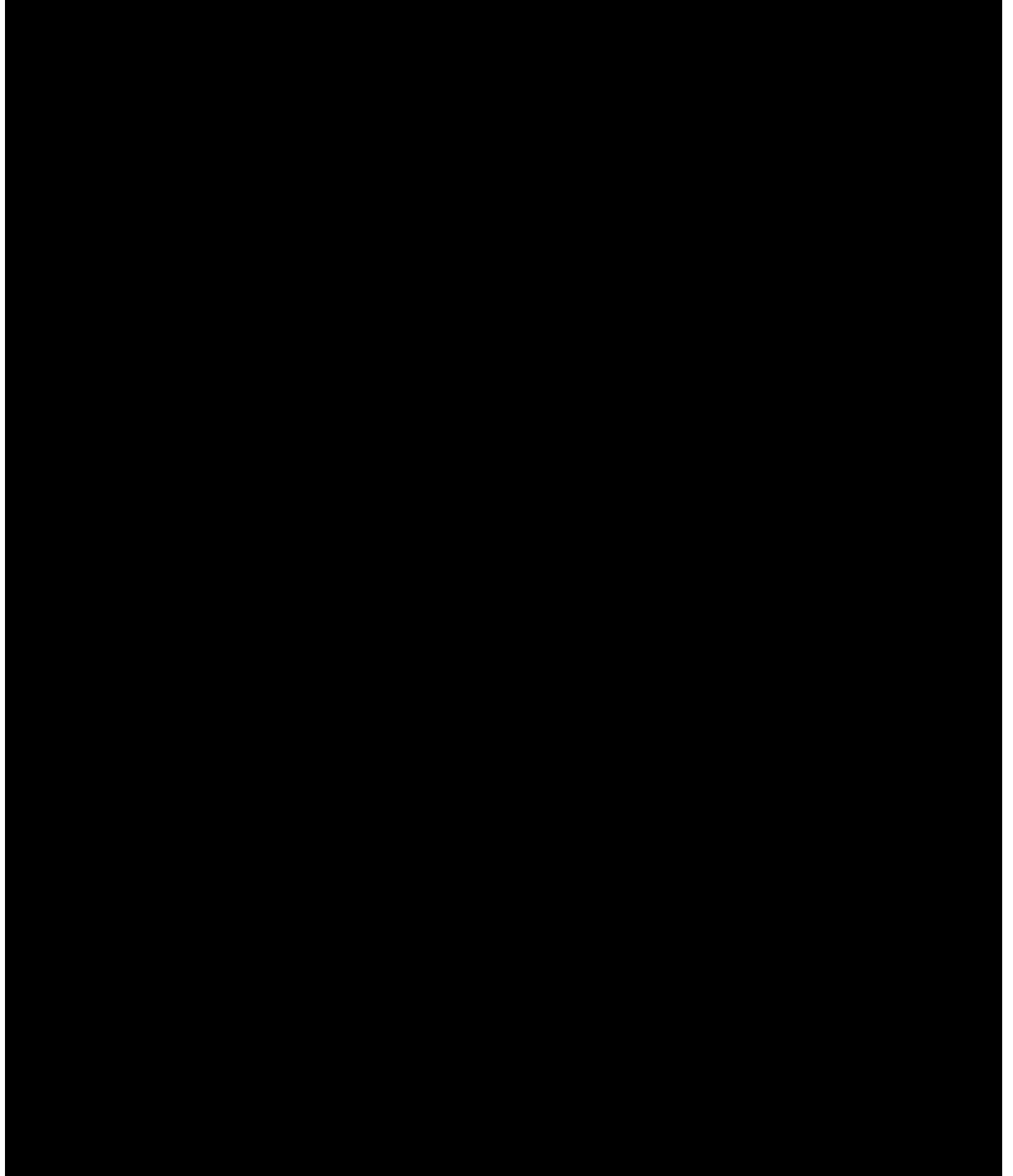


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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

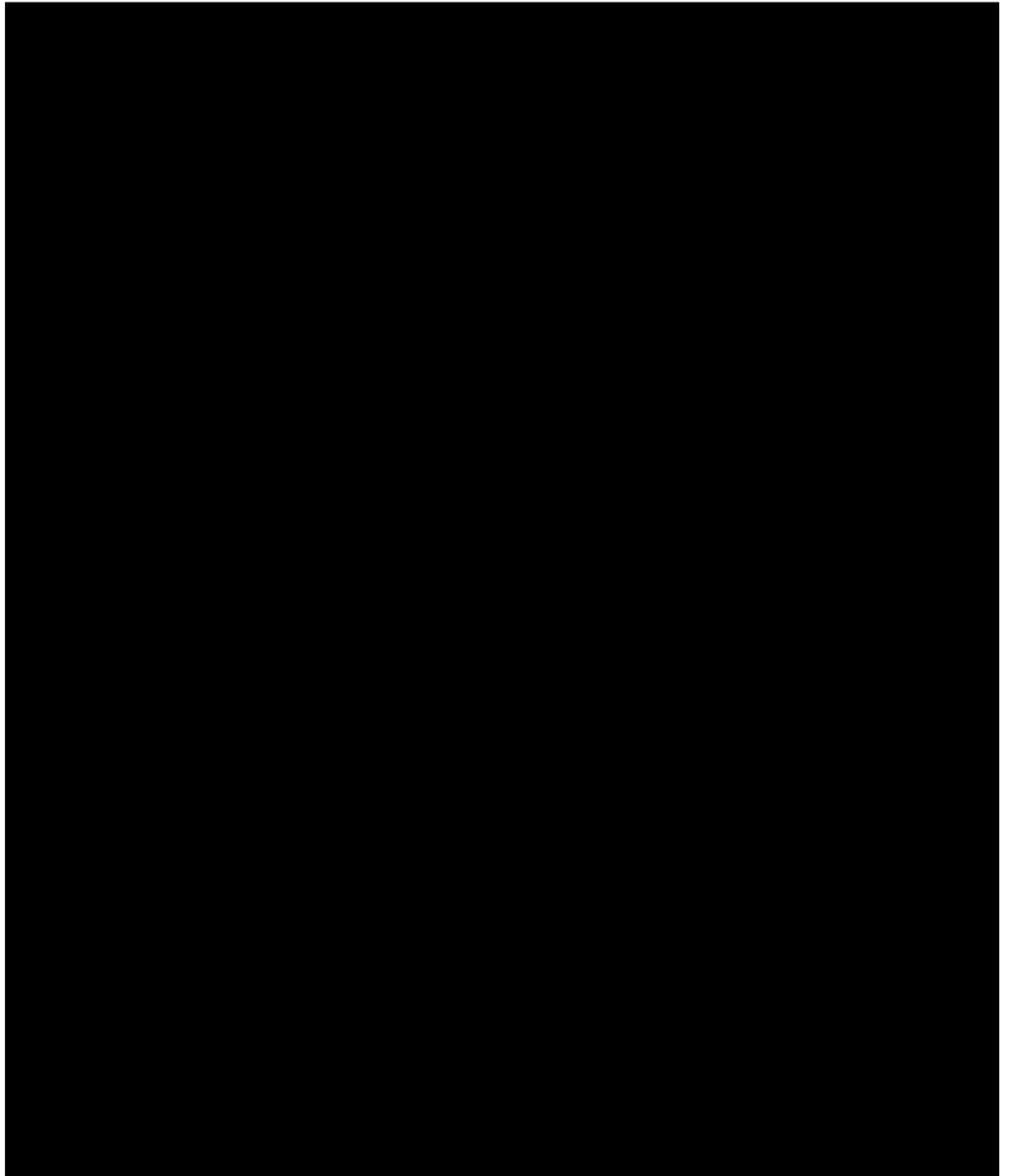


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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

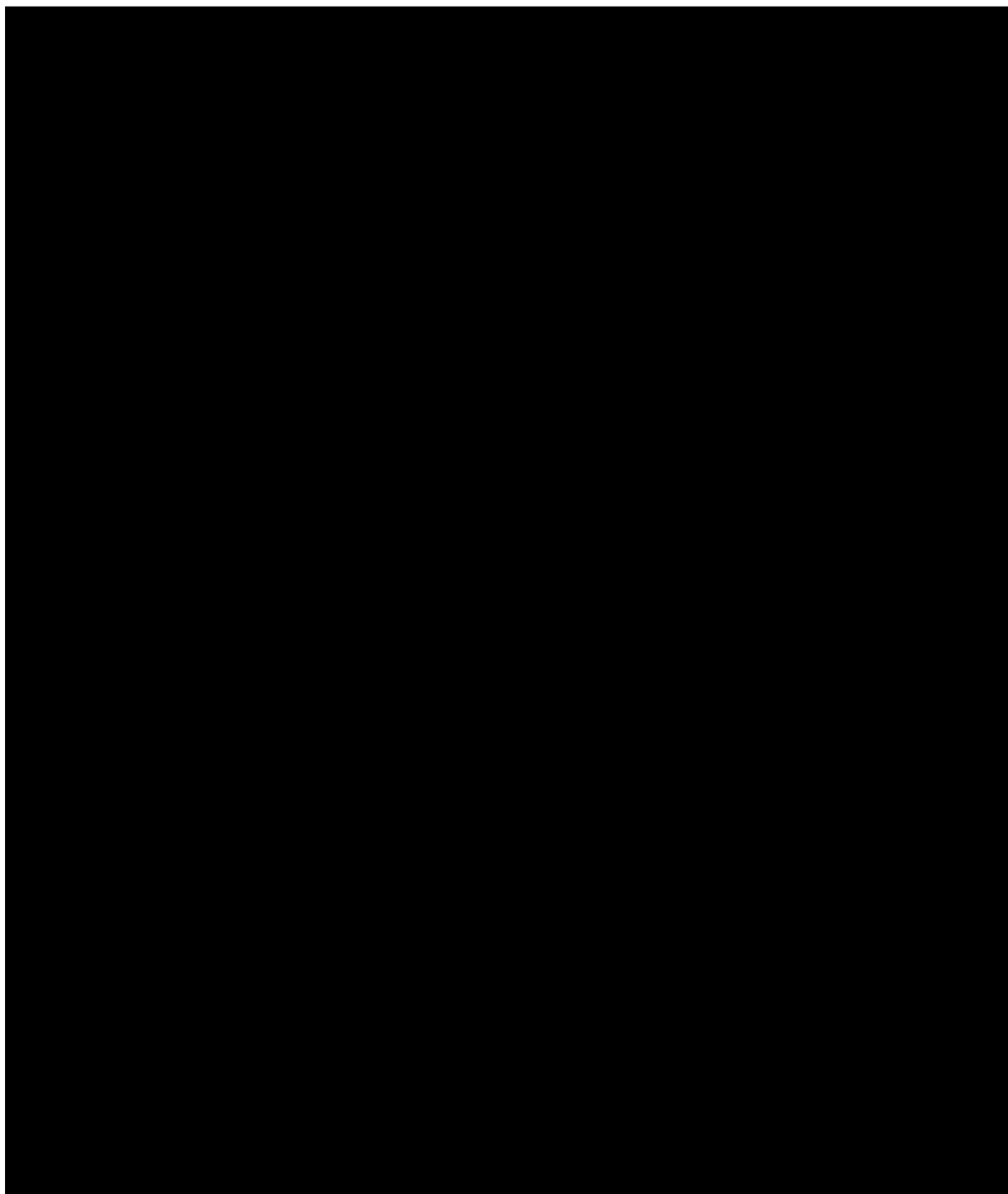


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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

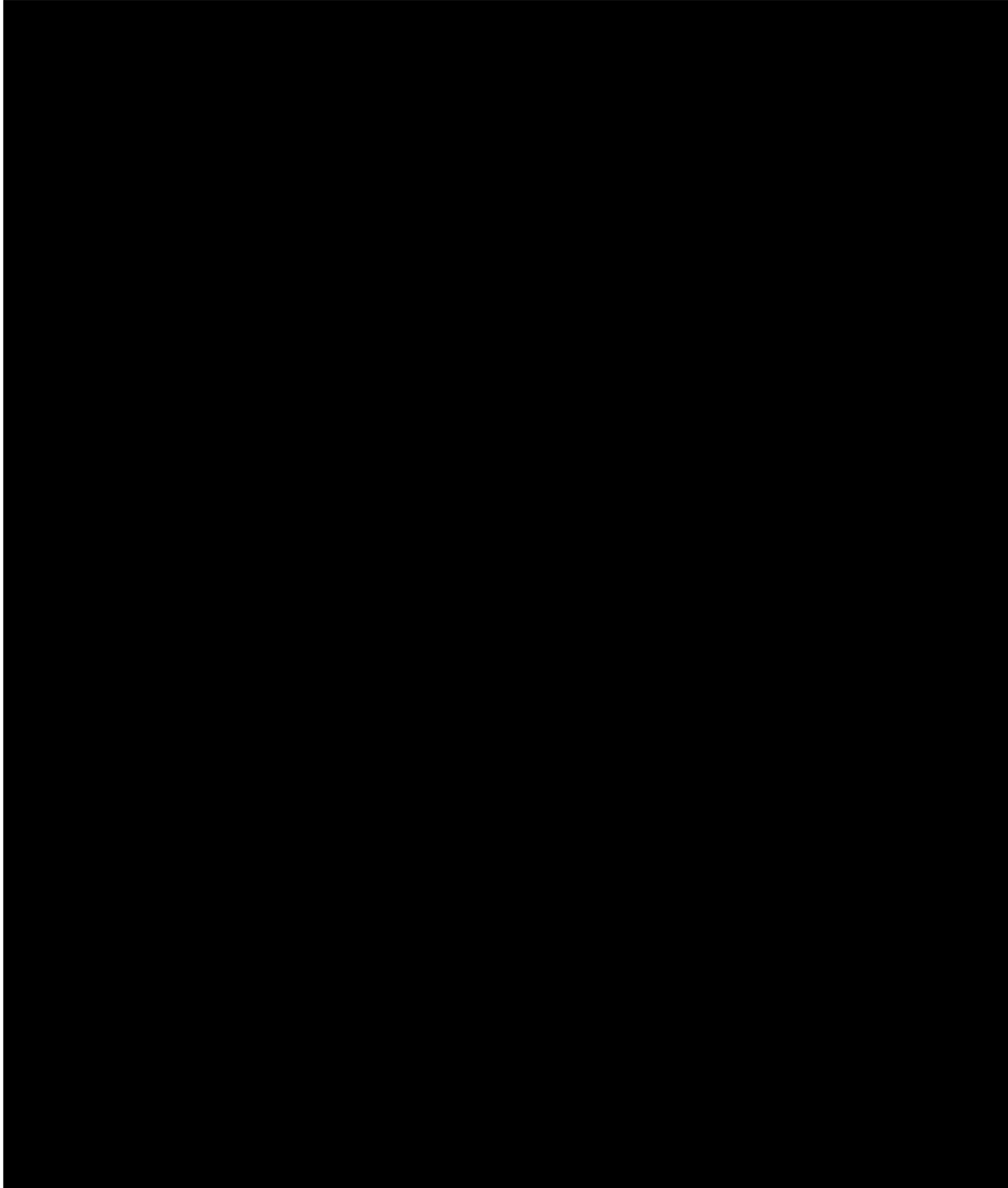


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה

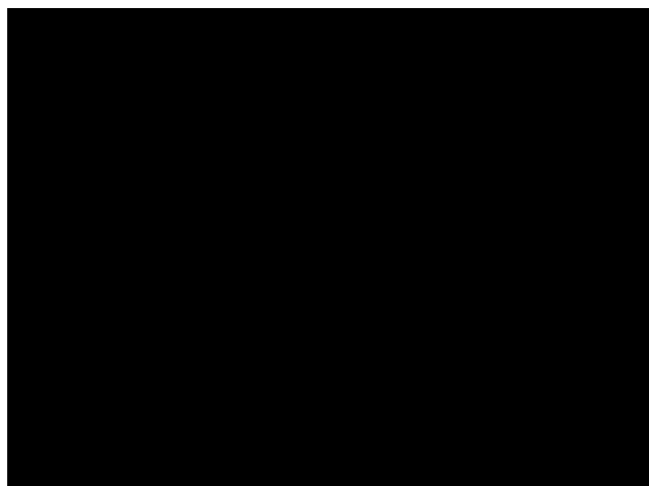


מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



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

1.2. ההזמנה בוצעה בעקבות סקר שוק ולאחר שבתצוגה בסניף בהרצליה, שוכנעו לשלב במסגרת המטבח – אי נעלם.



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

1.3. משמעות המושג אי נעלם, הינו מערכת ארונות קבועה, עם מגירות, תאי אחסנה ודלתות ברמת גימור בהתאם להחלטת המזמין.

1.4. בהזמנה זו, הדלתות הוזמנו עם גימור בצבע לבן מבריק.

1.5. מעל מערכת הארונות (מבנה הנגרות) הורכב משטח משיש גרניט, בגוון שחור, דמוי פחם. כמו כן, גם בשתי הדפנות הצדדיות.

1.6. במשטח קבוע זה, קיימת אפשרות לשלב כיור – ברז נשלף ו/או פלטה חשמלית לבישול.

1.7. בפינת המשטח הורכב עמוד תקעי חשמל נשלף.



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

1.8. מעל משטח קבוע זה, מורכב משטח נוסף עם אפשרות תזוזה – קדימה ואחורה, על גבי מערכת מסילות וברכנות.



1.9. עם הפעלת תזוזת המשטח העליון, מעל משטח הקבוע, נגלית לעין ולשימוש הפלטה החשמלית ו/או הכיור, בו משולב ברז נשלף היורד כלפי מטה.



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

1.10. המזמין בחר במסגרת הזמנתו התקנת פלטה חשמלית לבישול.

1.11. עם הזזת המשטח העליון, עד לפתיחה מקסימלית, ננעל המשטח ואינו ניתן לתזוזה, כדי להימנע מבעיה בטיחותית בתהליך הבישול.

1.12. הפעלה מחדשת לתזוזת המשטח העליון נעשית ע"י לחיצה על לחצן מנגנון תחתון, המשחרר את הנעילה, מפעיל את הבוכנות ומאפשר את תזוזת המשטח העליון עם חיפוי מוחלט, מעל המשטח הקבוע וכמו כן, מעל פלטת הבישול.



תהליך הבדיקה :

במסגרת תהליך הבדיקה, בקרתי בדירת המזמין פעמיים.

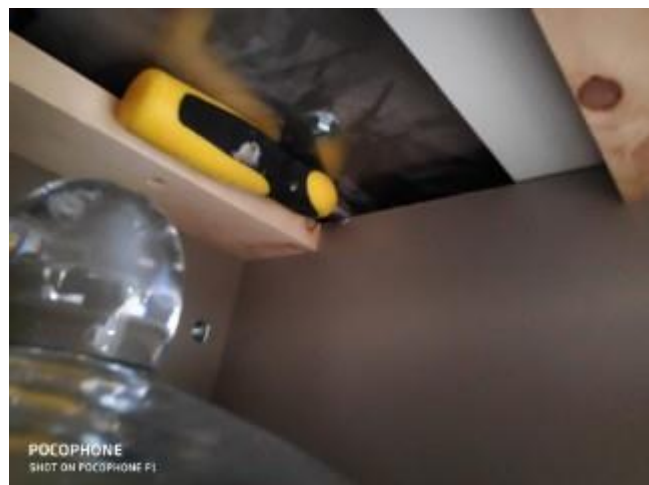
ביקורת ראשונה בתאריך: 31.12.18.

ביקורת שנייה בתאריך: 03.01.19.

להלן תוצאות הבדיקה :

האי הנעלם :

1. בניגוד למוצר המוצג באולם התצוגה – בו קיימת נעילה של משטח הגרניט העליון מעל התחתון, במצב פתיחה מקסימלי – במטבח המותקן בדירת המזמין, מצב זה אינו קיים. זאת בניגוד למפרט היצרן.
2. תקלה זו, בפעולת מנגנון הבוכנות, יוצרת מצב לא בטיחותי, ומסוכן בתהליך הבישול והפעלת הפלטה החשמלית ומהווה סיכון לשבת מצדו האחורי של האי במיוחד לילדים קטנים של בני הזוג מדאגה לנפילת היושבים, מאחר והמשטח רץ קדימה לבד כי הוא אינו ננעל.
3. נעשו 3 ניסיונות ע"י נציג הספק בארץ להחליף בוכנות. הניסיונות לא צלחו. המשטח העליון לא ננעל.
4. יתרה מכך, צוות ההרכבה המקומי שילב מברג מתחת למשטח השיש, כדי לנסות לשמר מצב איזון כל שהוא ולפתור את הבעיה וזאת ללא ידיעת המזמין.





5. הימצאות המברג מתחת למשטח השיש, נתגלתה למזמין, באקראי, רק לאחר מס' ימים.

6. סביר להניח שבמידה וינותק המברג היום ממקומו, תנוטרל לחלוטין אפשרות התזוזה של המשטח.



7. בנוסף לכך, תוחמר הבעיה הבטיחותית.

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

8. מבנה האי מאד מורכב ועם משקל עצמי מאד כבד , בגלל משטחי הגרניט האופקיים , יחד עם המרכיבים של הנגרות . משקל משטח העליון הנמצא בתווזה כ 150 ק"ג כנגזרת של משקל סגולי של גרניט .
9. מובן מאליו , שבמידה והמשטח אינו מפולס במהלך הרכבה מקצועית ותקינה ייוצר לחץ מתמשך על מנגנון הבוכנות , וכל פעולת התנועה , עם מצב נעילה , לא יעבוד .



ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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



03- **92222222** חליגור
www. **92222222** או
בקר
.co.il

שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

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



10. זו מסקנה שנובעת מחוסר פילוס מוחלט של שני מרכיבי האי - החלק הקבוע. והחלק הנע. שיושב עליו. וזו סיבה לכשל המתמשך. ראה נתונים מתועדים בצילומים.





11. עבודת הפילוס מתחילה בהתייחסות למפלס הריצוף. אין להתחשב במצב הרצפה במקום. יש לפלס את המערכת עם ספייסרים ו/או שומרי מרחק אינטגרליים, המהווים חלק בלתי נפרד מהמפרט הטכני של המוצר. פעולה זו לא נעשתה בתהליך ההרכבה, ולכן המערכת אינה מאוזנת ומייצרת לחץ מתמשך על הדופנות.



ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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



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



ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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



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

12. חוסר פילוס של משטחי השיש, בא לידי ביטוי גם בטולרנסים בולטים במרווחים בין המשטחים, במצב פתיחה מקסימאלי, של המשטח העליון. ראה נתונים מתועדים בצילומים.



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

13. מידות משטחי השיש :

אורך 2 המשטחים – תחתון , עליון = 2.56 מטר אורך .

רוחב 2 המשטחים – תחתון , עליון = 1.01 מטר.

מצ"ב סקיצות של משטחי השיש , עם מדידות ונתונים מדויקים בנספחים.



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

מוצרי החשמל :

1. במסגרת הזמנת המטבח, לא רכש המזמין מוצרי חשמל מחב' ***** .
כל מוצרי החשמל – כיריים חשמליים המשולבים באי – סימנס (לא מדגם אינדוקציה), כמו כן תנור בילד אין, תנור מיקרו גל, מקרר, מקפיא ומדיח כלים – נרכשו ע"י ספק אחד – מצ"ב עותק הזמנה מתאריך 13.10.15 נספח 14.
2. לדברי המזמין כ 10 חודשים לפני תחילת ייצור המטבח בגרמניה, ביקש נציג הספק בארץ, את רשימת המוצרים החשמליים כדי שהיצרן הגרמני יתאים את מידות ייצור המטבח למוצרים שנרכשו.
3. ספק המזמין של המוצרים החשמליים שלח את רשימת הזמנת המוצרים בתאריך 13.10.2015 .
4. בתאריך 15.11.15, פונה נציגת ספק מוצרי החשמל שוב לנציגת ספק המטבח, בהתאם לבקשת אדריכלית המטבח שביקשה לשנות את סוג הכיריים מחשמלי לאינדוקציה מאחר ולא מתאימות לטענתה לאי הנעלם ושולחת לה את פרטי המוצרים שנבחרו, עם הערה שישנם שני דגמים לכיריים לבחירה. (ראה נספח 11).
5. בתאריך 29.11.15 מודיעה נציגת פסק המטבח, שרק הכיריים של MIELE מתאימים (ראה נספח 10).
6. בתאריך 28.02.16, מודיעה נציגת ספק הציוד החשמלי למזמין שהיא משנה את דגם הכיריים, לכיריים MIELE, בהתאם לדרישת נציגת פסק המבטחים. מצ"ב מייל זה עם זיכוי כולל תוספת לתשלום. (ראה נספח 9).
7. בשלב מסוים, דרש נציג הספק מהמזמין לשנות את מודל הכיריים החשמליים, מהתקנה עליונה, בהתאם למוצר באולם התצוגה, המכסה את המרווח בין דופן הפלטה לדופן השיש וזאת שדופן הכיריים צמודות למעשה בקו אפס לדופן משטח השיש. כאן יש לחדד את העובדה כי נציג הספק בארץ דרש לאלתר מהמזמין לשנות מכיריים חשמליות תוצרת סימנס כפי שהוזמנה, לכיריים תוצרת MIELE – אינדוקציה – התקנה שטוחה (ראה מייל מצורף בנספחים הנלווים המהווה תכתובת בין ספק מוצרי החשמל לבין נציגת ספק המטבח).
זאת לטענת נציג הספק כדי שלא תיווצר בעיה עם תהליך הייצור ותזוזת משטח השיש העליון, במצב של תנועה מעל הכיריים.
דרישה זו מופרכת לחלוטין, שכן באולם התצוגה הכיריים מורכבים עם מסגרת נירוסטה כאמור ומוגבהים מעל פני המשטח (ראה התכתבויות במיילים – נספחים 9,10,11,12,13,14).

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

8. המזמין ביצע את דרישת נציג הספק במועד.

9. ספק הפלטה החשמלית סיפק את מידות הפלטה מתוצרת MIELE לנציג ***** בארץ.

10. המוצר הסופי כפי שהורכב, אינו עומד בסטנדרטים של התקנה שטוחה. למעשה נוצרו מרווחים בין דפנות הפלטה לדפנות משטח השיש הקבוע של 3.19 מ"מ, 3.18 מ"מ, 3.52 מ"מ, 2.86 מ"מ, 2.86 מ"מ - המדידה בוצעה ע"י מיקרומטר.



ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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



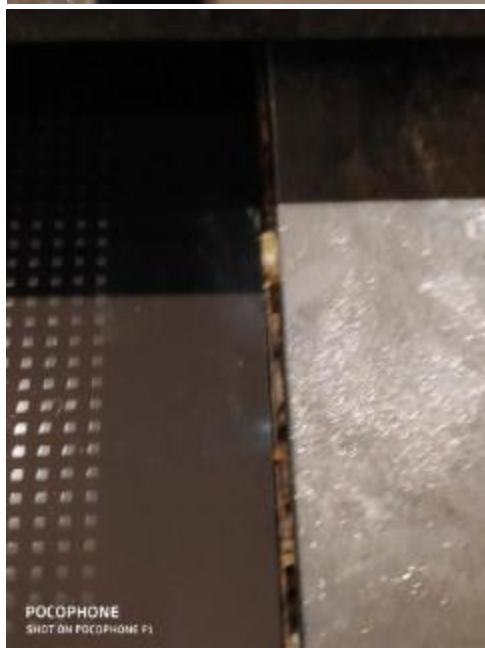
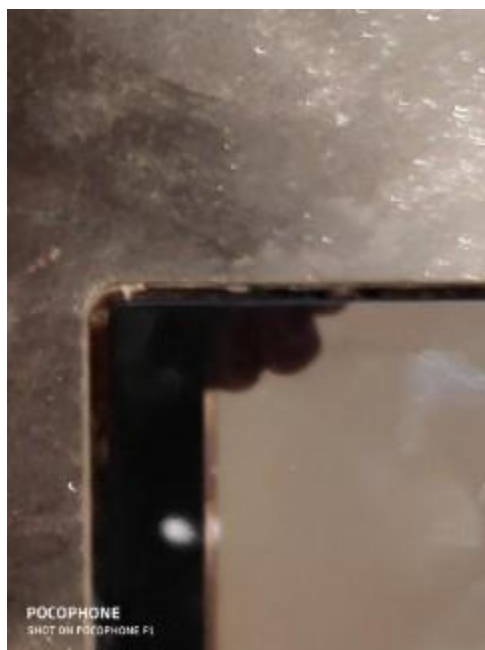
מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

11. הפלטה החשמלית כפי שנרכשה בסיכומו של עניין, עלתה פי 3 מהפלטה המקורית הנמצאת באולם התצוגה.

המזמין חוייב לרכוש כיריים אינדוקציה בעיקבות הנחיות של נציגת הספק.

אין ספק, שנציגת הספק עשתה טעות מקצועית במתן האינפורמציה למזמין ובכך למעשה גרמה למצב הקיים, בו מורכבת הפלטה היום בתוך משטח השיש – ראה פרורים ושיירי מזון בתוך המרווח קשה לתחזוקה וניקיון ולא פרקטי.

המזמין אינו מבין מדוע נידרש לשנות את הרכישה עם הוצאה כספית של פי 3.



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



מבנה הארונות :

1. כפי שצוין, מוצרי החשמל נרכשו כ 10 חודשים לפני תחילת יצור הארונות בגרמניה .

2. הארון שאמור היה לקלוט את תנור הבילד אין ואת המיקרוגל , לא הגיע במידה נכונה- הציוד החשמלי לא השתלב בתוכו .



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

3. יש לשים לב לעובדה שבתקופה זו, המזמין כבר התגורר בדירתו ולא הייתה בידו אפשרות שימוש בציוד האפייה והבישול.
4. לאחר מס' שבועות הגיע ארון חילופי שבתוכו הצליח להשתלב תנור הבילד- אין העליון, אבל, תנור המיקרו מתחת, לא נכנס למקומו בגלל טעות ייצור במידה הגובה, כלומר לא נשאר מספיק מקום להרכבת התנורים אחד מעל השני.
5. לאחר מס' שבועות נוספים, הגיעה יחידת ארון חדשה. רק אז הצליחו להשתלב 2 תנורים ברם, הדלת שמעל תנור הבילד – אין, הגיעה קצרה מידי, כך שניגלה לעין הסוקל העליון, שלא התאים בגוון, לגוון הכללי הלבן, היפה של כל הארונות – זה היה נראה כמו טלאי.
6. כאן המקום לציין את העובדה, שהמרכיב שהגיע מס' פעמים לטפל ביחידת ארון התנורים, לא היה קשור לצוות ההרכבה של הספק הוא הגיע לבד ללא עוזרים.
7. במהלך ניסיון לנסות להתאים את התנור התחתון לארון, מעד המרכיב עם התנור וסולם בו השתמש, נפל על הרצפה ויצר בה פגם. יש להחליף אריח שיש בהתאם. החלפת האריח מחייבת את פרוק האי.



עלות : 5000 ש"ח

מהנדסים ם שמאים ם אדריכלים ם יועצי תנועה ם סוקרים ם יועצים

הערה : יצוין כי עלות של 5000 ש"ח, הינה אך ורק במקרה של פרוק האי ממילא. אולם במקרה של קביעה מסיבה כל שהיא, כי אין להחליף את האי, אלא להמשיך לנסות לתיקנו ולהביאו למצב תנועה ונעילה כמו בתצוגה, הרי עלות ההחלפה במקרה זה תכלול את פירוק האי לצורך החלפת האריח הפגום והרכבתו מחדש. במקרה זה העלות תהיה 30,000 ש"ח

אביזר שקעים שיוצא מפינת במשטח הקבוע באי.



1. משטח השיש הקבוע, הגיע מהמפעל, עם חור פינתי, שאינו מתאים לאביזר השקעים. הספק השתמש בשירותיו של קבלן משנה, בשם שיש ביאליק, לטובת הרחבת החור.

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

2. נעשה ניסיון עיני קבלן המשנה להרחיב את החור עם דיסק חשמלי, אבל במהלך ביצוע העבודה, נוצרו פגמים בקנט ההיקפי, ללא ידיעת המזמין ובמקביל גם נפגע הקנט בסמוך – ללא ידיעת המזמין.



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

3. הקבלן ביצע תיקון עם דבק שיש שחור, וחמור מכך, ללא ידיעת המזמין, ניסה לבצע תיקון דומה בפגם הנוסף. התיקון השני לא צלח.



4. האביזר שסופק, מלא במוקדי חלודה ויש להחליפו. המחיר כולל פרוק, אספקה והרכבה של אביזר חדש.



עלות : 4000 ש"ח

דפנות הארונות מימין ומשמאל לכיור.

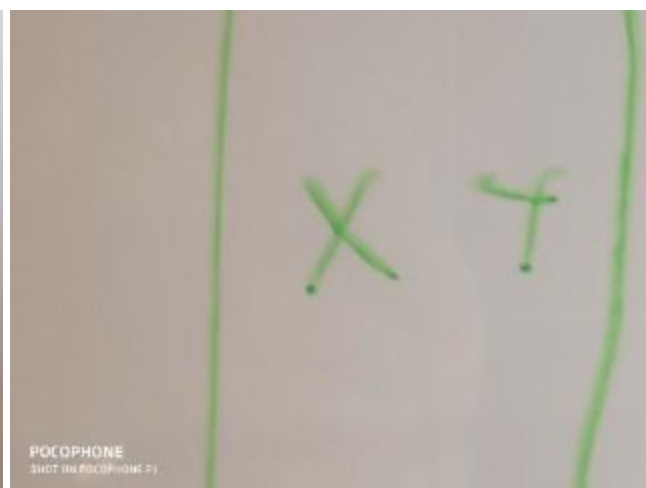
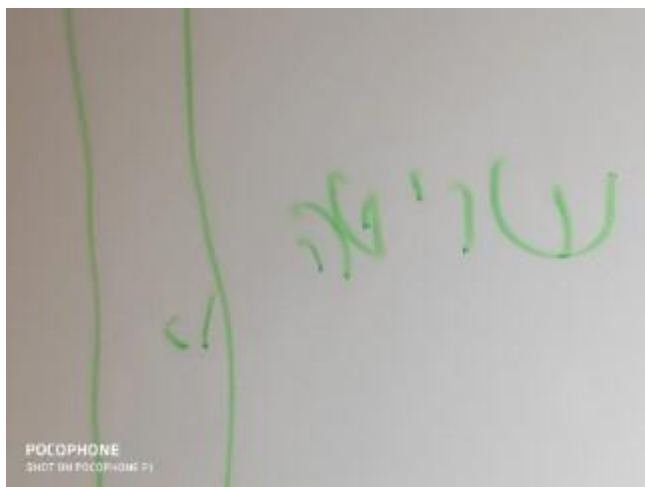
1. דופן שמאל הורכב עם שריטות והחלפה .



2. דופן ימין לא הוחלפה עד היום, מאחר ומצידה הימני הורכב מקפא ובצמוד איליו מדיח כלים. הספק סירב להחליף את הדופן כדי לא לקחת אחריות על תקינות הציוד החשמלי.
יש לפרק את הציוד החשמלי ולהחליף את הדופן. יש לשמור על גוון ארונות אחיד. המחיר מורכב מפרוק הציוד, הרכבתו מחדש, הזמנה, ייצור, אספקה והרכבה בבית המזמין.



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



עלות : 10,000 ש"ח

מגירות מתחת לכיור :

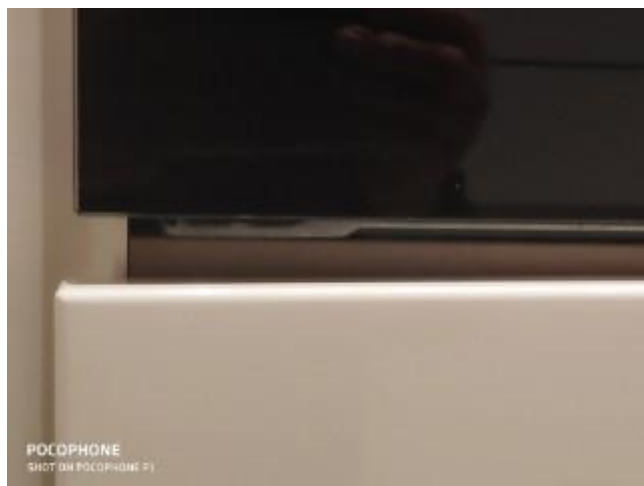
1. המגירה ימנית מתחת לכיור, אינה מפולסת ולא יציבה. יש לכוון צירים ולחזק בחלק התחתון בחיבור לתחתית.
עלות : 1000 ש"ח
2. הדלתות מתחת לתנור לא מפולסות. ליישר.
עלות : 500 ש"ח
3. המגירה השמאלית מתחת לכיור רופפת – לחזק.
עלות: 1000 ש"ח

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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



03- 92222222 חליגור
www. בקרו
co. ll

שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

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

פגמים במשטח השיש האחורי – במקום בו מורכב הכיור:

1. במשטח השיש האחורי – במיקום הכיור, קיימים כתמים במשטח השיש שאינם יורדים.





2. פגם בפינת משטח השיש העליון .
אם יוחלט מסיבה כל שהיא , להשאיר בבית הלקוח את האוי הנעלם עם שני
משטחיו , לאחר תיקונו המוחלט כמו בתצוגה , יש לתקן פגם נוסף בפינת
משטח השיש העליון .
עלות : 4000 ש"ח



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

לסיכום :

1. המטבח הוזמן בנציגות חב' ***** הגרמנית .
2. המטבח יוצר במפעל בגרמניה , עבר שם כל תהליכי בקרת האיכות , כולל הרכבה ונשלח לארץ .
3. המטבח הגיע לדירת המזמין ארוז בארגזים .
4. צוות ההרכבה בדירת המזמין היה מקומי ולא גרמני , כפי שהורכב באולם התצוגה .
5. בהתייחס לצורת ההרכבה , והגישה ההתחלתית לפרויקט , מתבקשת מסקנה אחת ברורה - את המטבח הרכיב צוות שאינו מקצועי ואינו מיומן .
6. שיא הזלזול במזמין , בא לידי ביטוי במברג שגילה באקראי מתחת למשטח הזז ללא ידיעתו ולבטח ללא הסכמתו .
7. כל השתלשלות העניינים , מוכיחה על אוזלת יד מתמשכת , מצד נציג המפעל בארץ ומתן שרות לקוי ללקוח , ששילם במיטב כספו על מוצר יקר ויוקרתי .
8. אין ספק שצוות המרכיבים , הרס את המוצר המושלם .
9. בנוסף לכך האמור לעיל , יש לציין את העובדה שהמזמין היה הראשון בארץ , שביתו הורכב דגם זה של מטבח , תוצרת חב' ***** . לא היה לצוות המקומי כל ניסיון קודם עם הרכבת דגם זה .
10. בעיית הבטיחות במטבח לא בכדי מסתיימת חוות דעת זו בסעיף זה . יצוין כי , השארת המצב על כנו , יוצרת בעיית בטחות חמורה ביותר . בפועל כתוצאה ממצב התפקוד הלקוי הנוכחי , קיים חשש כבד , כפי שבא לידי ביטוי מעשרות ניסיונות שנעשו על ידי בעל הנכס ובמסגרתם ניתן לקבוע כי , לא ניתן לנעול את המשטח העליון באי כנעילה מוחלטת , כפי שקיים באולם התצוגה ובמפרט המקורי של היצרן . מצב דברים זה מביא לכך כי , המשטח אינו ננעל הלכה למעשה ויכול להיגרם נזק ברכוש וחמור מכך באדם , מאמצעות טריקה בלתי מכוונת שתיגרם לאסון . כאן המקום להזכיר שנית כי , ע"פ החישובים שנעשו לעיל , משקל המשטח כולל מרכיבי הנגרות והבוכנות הונו כ - 150 ק"ג .

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

עלויות :

1. נזקים ישירים: **24,700 ש"ח** במידה ולא יפורק האי לטובת החלפת האריח הפגום .
2. עלות החלפת השיש בבית הלקוח – השיש האחורי , במקום בו בנוי הכיור , לרבות פירוק הארונות + פרוק מערכות אינסטלציה וחשמל , כולל פינוי מהמקום + אספקה והרכבה של משטח חדש מאותו סוג גרניט כ 45,000 ש"ח .
 - 2.1. יתכן מצב כי , בעקבות פרוק הארונות לטובת פרוק משטח השיש , לא תוותר אפשרות לעשות שימוש חוזר בארונות שפורקו וכי אז תתווסף עלות נוספת לאספקה והרכבה של מערכת ארונות חדשה בעלות של כ 60,000 ש"ח
3. יש להחליף את האי על כל מרכיביו ולספק למזמין אי חדש , כפי שקיים באולם התצוגה , בהתאם למפרט הטכני ולרמת הגימור בהזמנה המקורית .
המחיר כולל – הזמנה במפעל בגרמניה , ייצור , הובלה לארץ והרכבה בבית הלקוח – כל זאת חייב לעשות בתאום מלא עם המזמין ולעבוד בצורה סימולטנית רק כשהאי בארץ ומוכן להובלה לבית הלקוח אפשר לפרק ולפנות את המוצר הקיים = 150,000 ש"ח .
כנ"ל גם לגבי סעיף 2 ו 3 – עבודה במקביל .
יצוין כי , בבדיקה שנערכה על ידי באולם התצוגה הובהר לי כי עלות אי חדש במחיר ספק היום = 120,000 ש"ח + מע"מ . זאת ללא עלות פרוק + הובלה של האי המורכב היום בבית הלקוח .

סיכום :

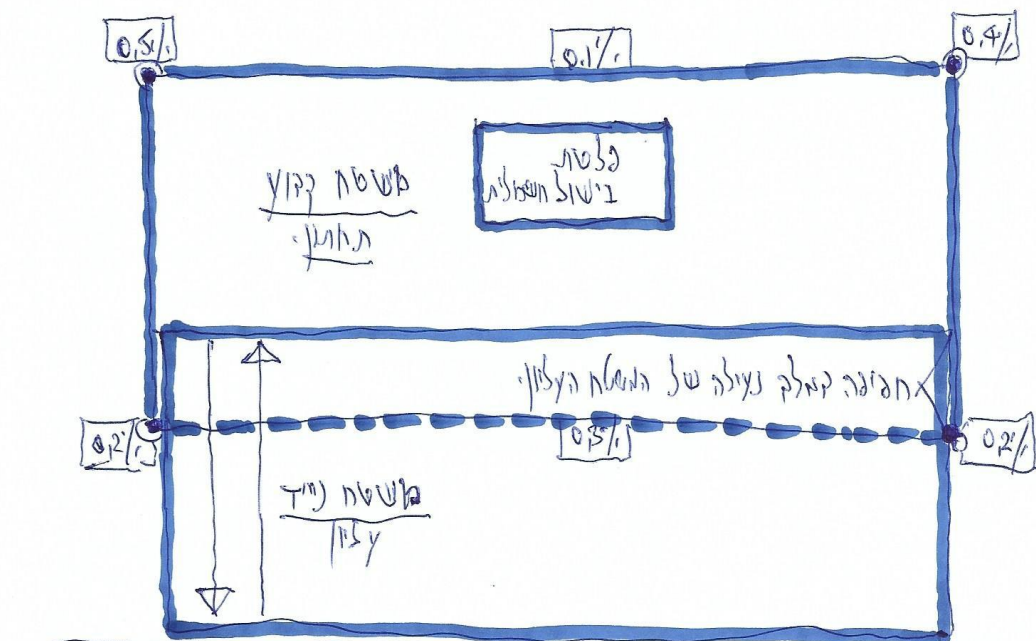
נוכח האמור לעיל במיוחד בכל הנוגע לאובדן להלכה של האי , בשל בעיית בטיחות חמורה ביותר ואי תפקוד מערכת הבוכנות , אי התקנה כראוי בהתאם למפרט היצרן ולנוכח הדרישה להחלפת השיש האחורי הקבוע , הכולל פרוק והרכבה של כל חלקי המטבח הקבועים , נאלצתי לקבוע על אובדן להלכה של המטבח על כל רכיביו וכי יש להורות על פרוק המשטח ופיצוי הלקוח במלוא העלויות ששולמו על ידם , לרבות ומבלי לגרוע עוגמת נפש , עלויות פרוק והרכבה, אי שימוש וכיוצא בזה .

סיכום עלויות :

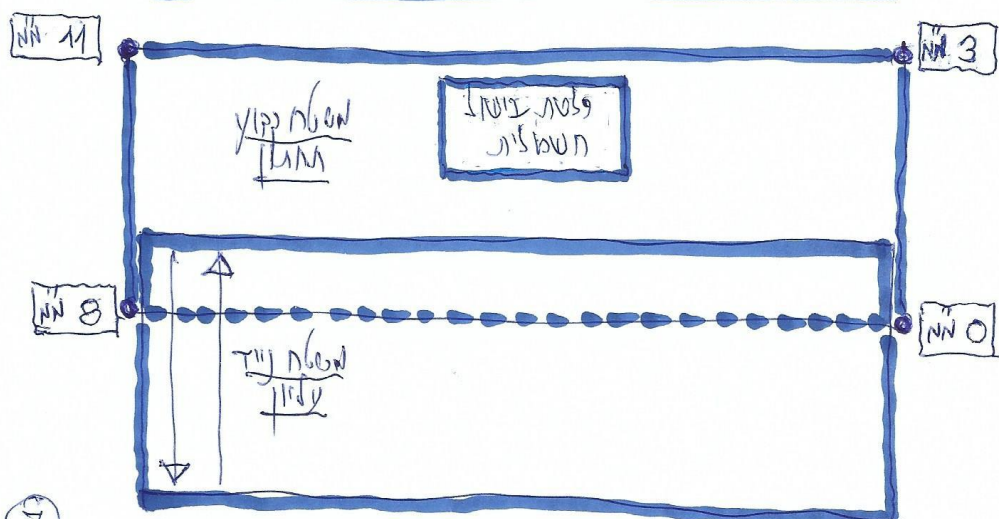
- א. עלויות ישירות מצטברות = 24,700 ש"ח
- ב. עלות בגין החלפת האי = 150,000 ש"ח
- ג. עלויות נוספות הנוגעות להחלפת שיש אחורי = 45,000 ש"ח
- ד. תוספת בגין החלפה של מערכת הארונות האחורית = 60,000 ש"ח

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

נתוני מדידה ק"מ פלס ציטאלי, דקלס הריצוף קפיוג
נקי והשקנה של האי.



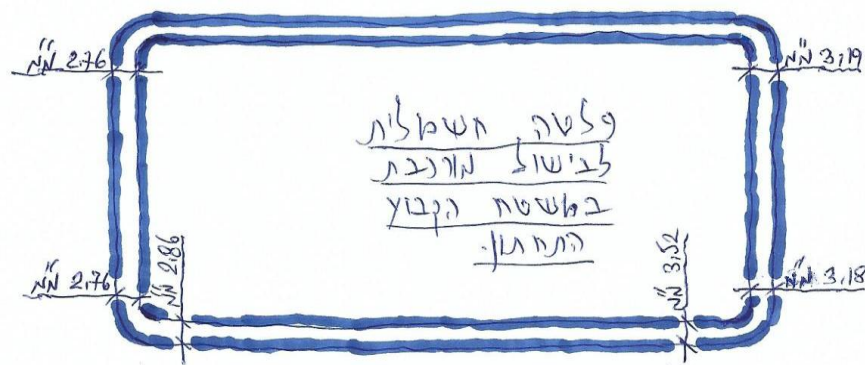
מדידות ק"מ צנור הנדסה, דקלס הריצוף ק-4
פלוס-דקלס השקנה של המטבח הקדום.



7

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

המלומים קין צננות הכללה החסמלית לצננות מטח השיש
המציבות קולעו קס מקחולל



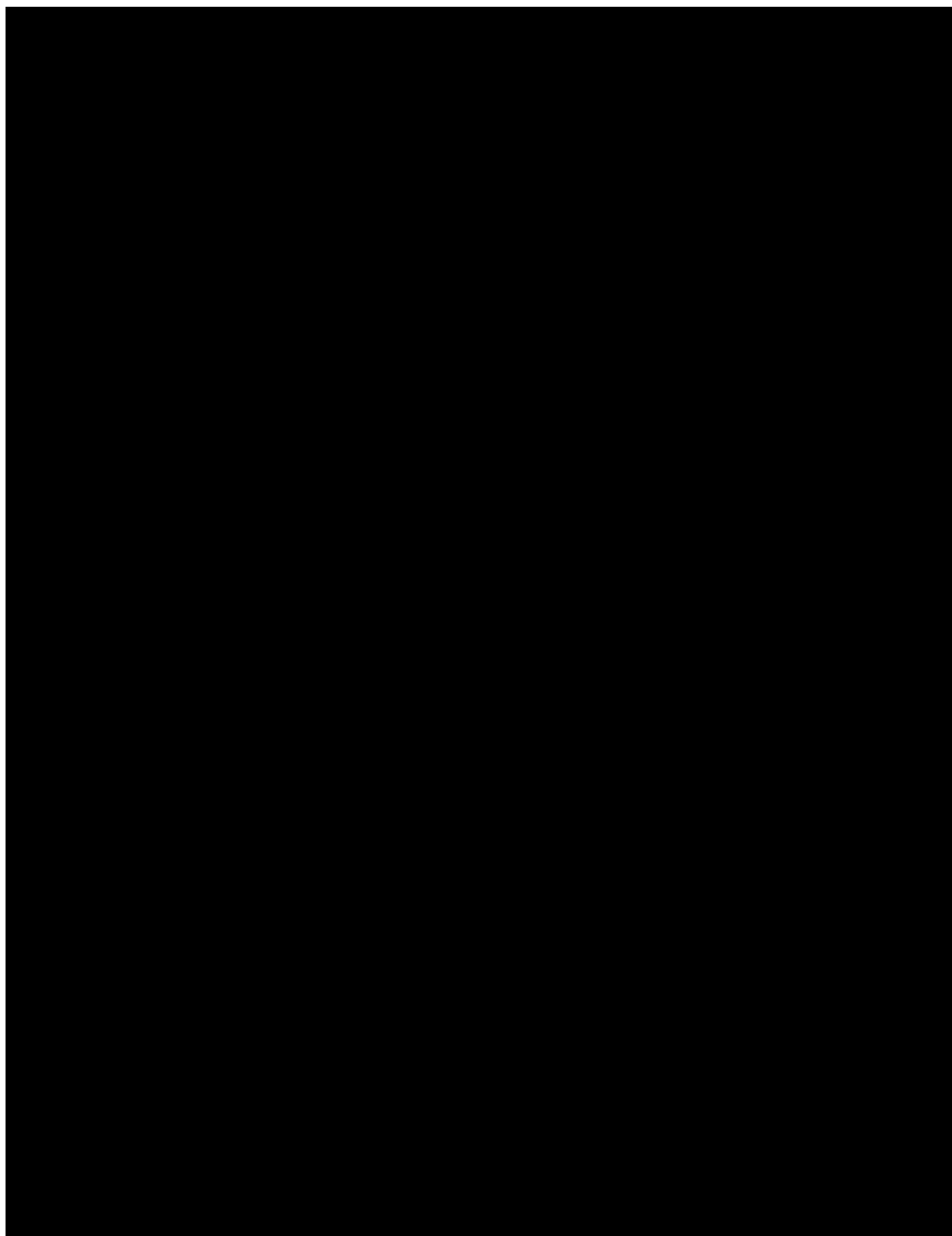
(8)

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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

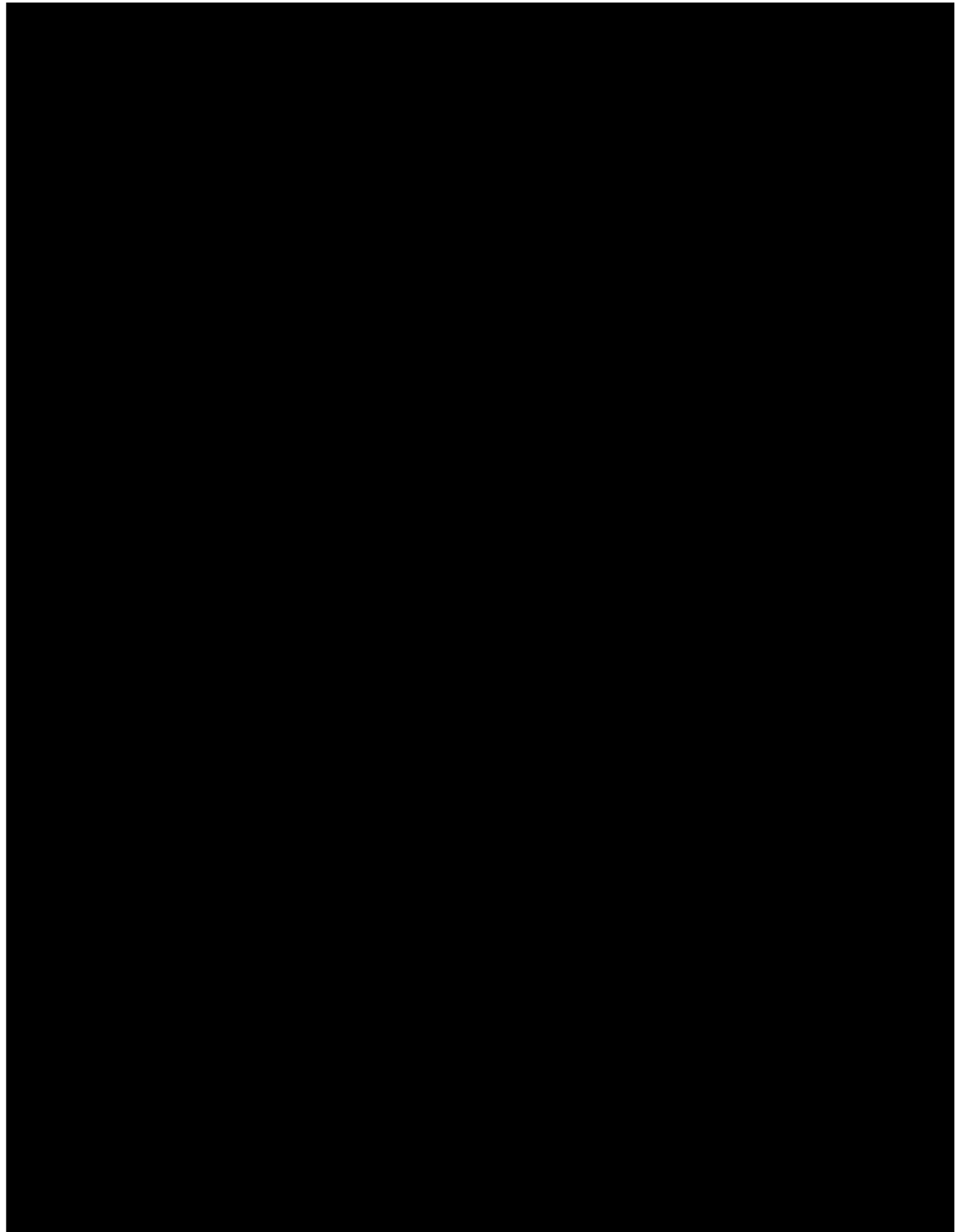


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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

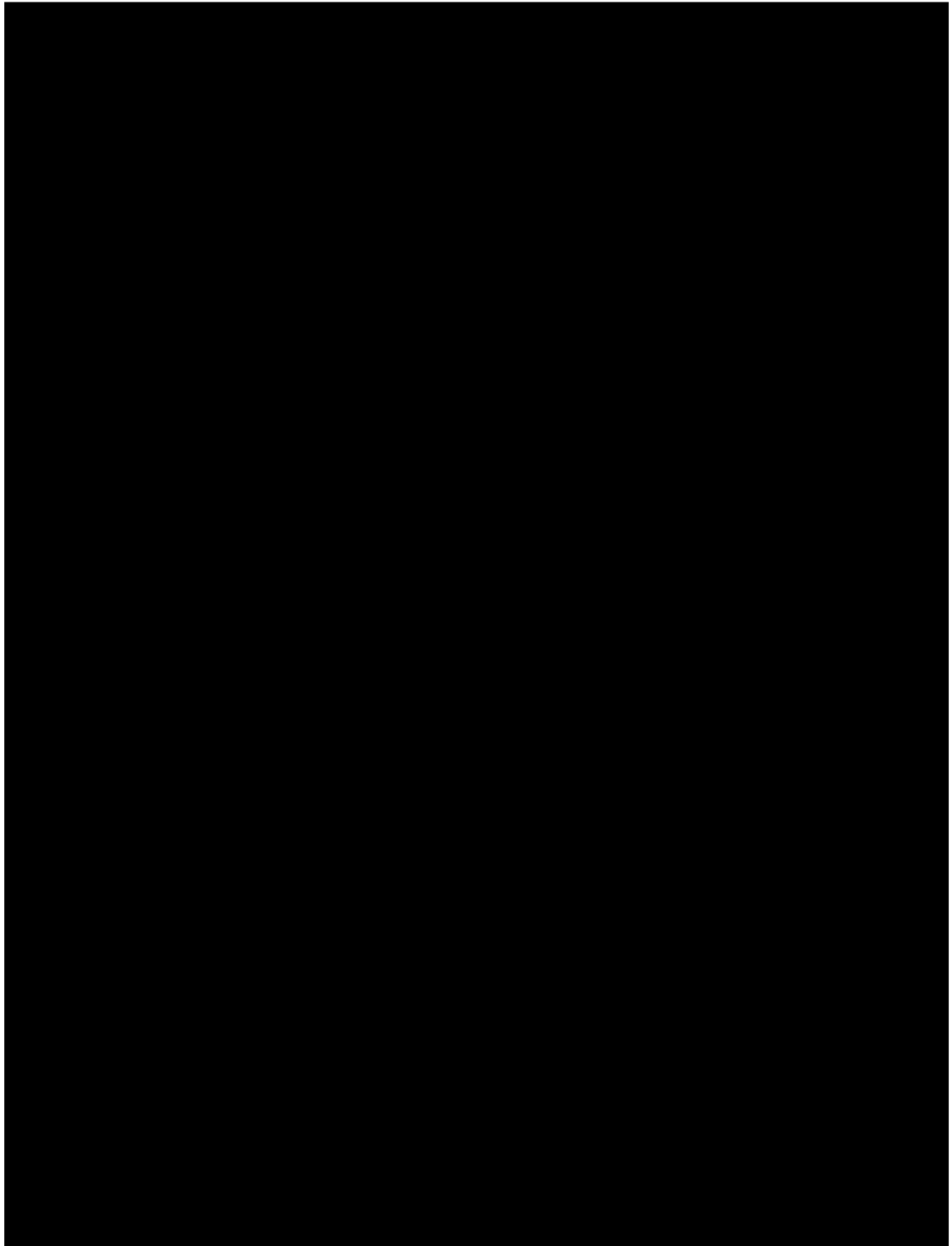


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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



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

אומדן עלויות לתיקון:

| מס' | סעיף | יח | כמות | מחיר | סה"כ | הערה |
|-----|------------------|-------|------|-----------|----------|------|
| 1 | סה"כ עלויות ב נש | קומפ' | 1 | 279,700.0 | 279700.0 | |
| 2 | בצ"מ 15% | קומפ' | 1 | 41,955.0 | 41955.0 | |
| | פיקוח 10% | קומפ' | 1 | 32,165.5 | 32165.5 | |
| | סה"כ | | | | 353820.5 | |
| | מע"מ 17 % | | | | 60149.5 | |
| | סה"כ כולל מע"מ | | | | 413970.0 | |

בכבוד רב,

02/05/2019

תאריך

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

הערות כלליות:

1. הבדיקה כאמור בהזמנה אינה מהווה בדיקה קונסטרוקטיבית למבנה ולמערכותיו אי לכך ובהתאם לזאת התייחסות לסדקים אשר נמצאים בנכס תהא מוגבלת ולא תהווה כיסוי מלא- עלות הנ"ל לא מצוינת בחוות דעת זו.
2. מקומות בהם נמצאו בחוות דעת זו ליקויי רטיבות מומלץ להזמין בדיקה ע"י יועץ איטום לאיתור מקור רטיבות ומתן פטרונות – עלות הנ"ל לא מצוינת בחוות דעת זו .
3. מזגן מרכזי, דוד מים חמים, תאורה, שקעים וכו' לא נבדקו כחלק מסיור זה.
4. בדיקת מערכת החשמל – ע"י מהנדס חשמל מוסמך בלבד.
5. בדיקת מערכת הגז – ע"י טכנאי גז מוסמך בלבד.
6. שטחים משותפים לא נבדקו כחלק מסיור זה.
7. דו"ח זה הינו דו"ח רג'קטים ראשון בלבד. במידה ויינתנו בשלב כלשהו הערות נוספות כלשהן ע"י הרוכש/בעל הדירה או המהנדס מטעמו, הספק יחויב לבצע את כל התיקונים הנדרשים גם בהתאם להערות הנוספות הנ"ל.
8. בעל הדירה שומר לעצמו את הזכות להוסיף הערות נוספות לקבלן.
9. תקופות הבדק והתיקונים לאלמנטים השונים, תחלנה ממועד המסירה הסופית בלבד – לאחר ביצוע כל התיקונים הנדרשים.
10. על העבודות כולן לעמוד בכל דרישות התקנים הישראליים הרלוונטיים ובכל דרישות המפרטים הטכניים הכלליים הרלוונטיים ודרישות המפרטים המיוחדים. במידה והספק לא יעמוד בדרישות אלו ולא יבצע את כל התיקונים כנדרש, הרוכש שומר לעצמו את הזכות לדרוש/לתבוע מהספק את הערך הכספי הדרוש לצורך ביצועם.
11. השווי כספי של אי ביצוע המידות כנדרש וכמתחייב עפ"י החוזה, יוערך ע"י שמאי.