

חוות דעת מומחה

שם המזמין: נציגי וועד בית

כתובת הנכס:

שם המומחה הבודק:

תאריך הביקורת: 10.12.18

מהות הביקורת: בדיקת הנכס לשם איתור ליקויים.

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

אני החתום מטה, ***** ת"ז ***** בעל תעודת רישיון מס' 20234 בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים התשי"ח-1958 (סעיף 11) התבקשתי ע"י נציגי וועד בית לתת חוות דעתי המקצועית בעניין ליקויים בנכס הנדון בתאריך 10.12.18 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-תשלויז 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.

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) תש"ל – 1970, על עדכוניו ונספחיו.
2. חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973.
3. הוראות למתקני תברואה (הל"ת) תש"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 תש"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 לקבלן.

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 קבלן סביר יבצע את התיקון, וכולל: חומרים, שכ"ע ורווח קבלני.

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

תיאור המבנה:

1. מדובר במבנה מגורים בן 6 קומות.
2. חוץ המבנה חיפוי עם אבן נסורה בשיטה רטובה, משולב עם טיח פיגמנטי.
3. חיפוי לובי כניסה: שיש.
4. ריצוף לובי כניסה: שיש.
5. ריצוף לובי קומה - גרניט פורצלן.
6. חיפוי מדרגות פנימי - טיח + צבע.
7. ריצוף מדרגות ופודסטים - שיש גרניט.
8. ריצוף פודסטים ראשיים - קרמיקה בגוון המדרגות 30/30.
9. תקרת לובי כניסה - עליון / תחתון - סבג, צבע.
10. תיקרה קומתית - טיח + צבע.
11. גג הבניין בטון.

הערות מקדמיות:

1. אין בדו"ח זה משום מיצוי כל הדרישות מהקבלן. על הקבלן 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 הקבלן. על הקבלן 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 הקבלן 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.

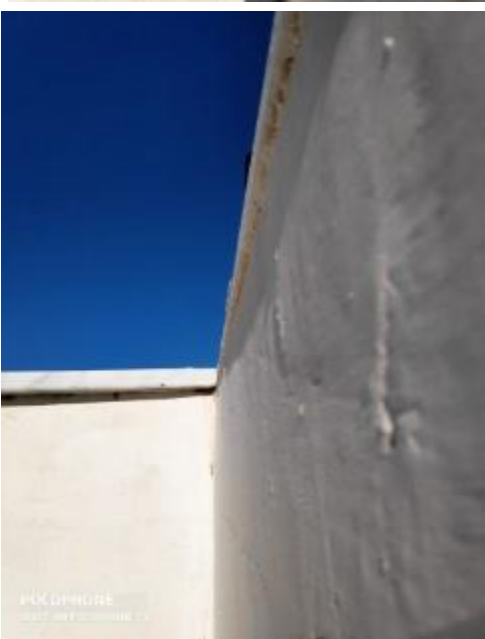
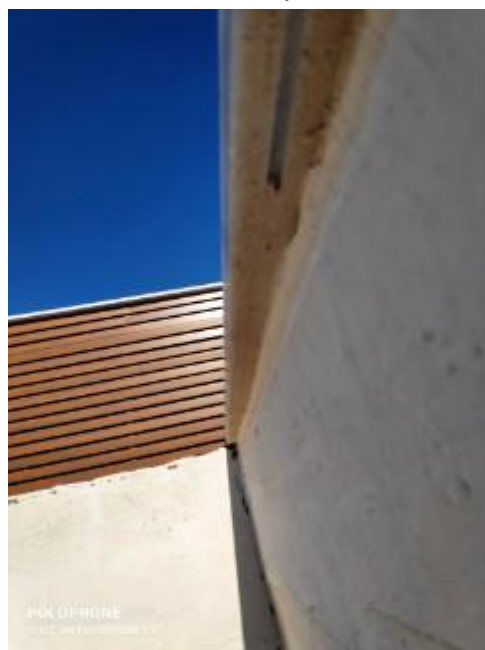
מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

ממצאים

1. גג עליון :

1.1. חסרים אפי מים

חסרים אפי מים בתחתית אדני האבן/ נדבכי ראש/ יציקות בולטות.
יש לחרוץ אפי המים.



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

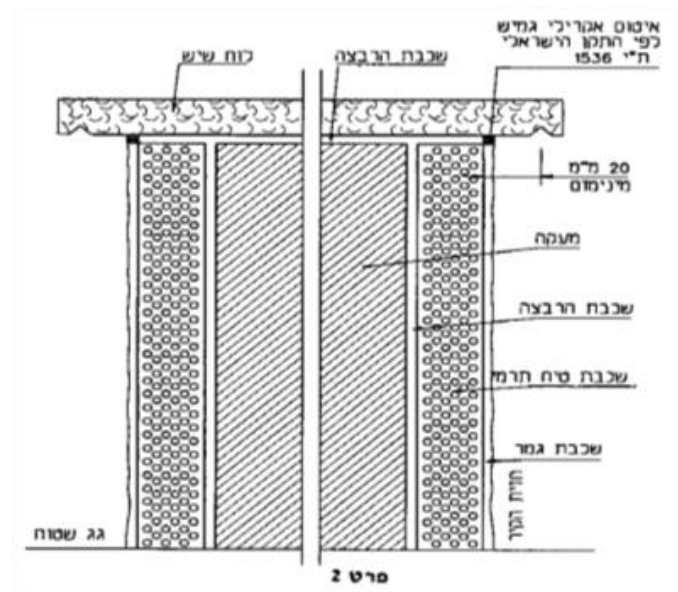
זאת בניגוד למפרט הכללי - סעיף 100512 - לפיו נדרש כי "אדני חלונות, כרכובים, מעקות וכו', יעובדו לרבות שיני מדלף (אף מים)".
ובניגוד למפרט הכללי - סעיף 10074 - לפיו נדרש כי "שפת האדן המובלטת מהקיר משלושת העברים תעובד עם שן מדלף".
עלות : 4000 ש"ח

1.2. בראשי קירות ליד מדרגות חסרים נדבכי ראש. סה"כ כ - 60 מ"א .



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

הליקוי יגרום להצטברות לכלוך על רום המעקות והקירות, לזליגתו עם מי גשם ולהכתמת הקירות; בנוסף זרימה ישירה של מי גשם תגרום להתדרדרות מואצת של החיפוי החיצוני של קירות החוץ.
יש להתקין נדבך/כי ראש תקין.
זאת בניגוד למפרט הכללי הבין משרדי לבניה (הספר הכחול), סעיפים: 14035, 14067.
ובניגוד לתקנות התכנון והבנייה 1970, סעיף 5.36 הקובע כי: "(א) קיר הנמשך והעולה מעל פני גג יכוסה בנדבך ראש שמשטחו העליון יהיה משופע כלפי הגג. (ב) נדבך ראש יהיה עשוי מחומר מגן אשר ימנע חדירת מים ורטיבות לקיר."



נדבך ראש צריך להיות עשוי מחומר מגן, אשר ימנע חדירת מים ורטיבות לקיר, על כן אין כל חובה שנדבך ראש זה יהיה עשוי מסף שיש, ומותר שיהיה עשוי מכל חומר או ציפוי, אשר מונע חדירת מים למבנה, לרבות שכבת טיח חוץ. בתמונה-מפרט תקני ומקובל:

עלות : 10500 ש"ח

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

1.3. יש להרכיב ברדסים ע"ג פתחי הניקוז ונשמים 4 צול .



עלות : 300 ש"ח

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

1.4. יריעות ביטומניות מורכבות על קירות המעקה ללא סרגל חיזוק ומנותקות מקירות.



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

נדרש להשלים הסרגלים החסרים למניעת התנתקות היריעות מהקיר וחדירת מים.
זאת בהתאם לת"י 1752 חלק 2 סעיף 4.2.4.2 לפיו אם ההגבהה אינה עם אף מים העומד בדרישות ת"י 1752.1
או אם קיימת הוראה מהמתכנן לבצע קיבוע מכני, נדרש יהא לתכנן קיבוע מכני בקצה העליון של היריעה.

עלות: 6500 ש"ח

1.5. לא בוצעה הלבנה על החיבורים בגג.



נדרש לצבוע ב"רפלקטופיקס" או שווה ערך.
זאת בניגוד למפרט הכללי לעבודות בנין סעיף 05074.
ובניגוד לת"י 1752 חלק 2 סעיף 5.2 לפיו - נדרש לצבוע בגגות חשופים את הביטומן בחיבורים בעיבודים וכו' בצבע
מהסוג המומלץ ע"י יצרן היריעות.
וכן בהתאם לסעיף 6.5 שבהמשך לפיו נדרש לצבוע בגגות חשופים את החפיות בצבע מגן מתאים זאת לאחר סיום
בדיקות איטום הגג בהצפה.
עלות: 1200 ש"ח

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

1.6. כבלי חשמל זרוקים על הגג בצורה רשלנית ללא חיפוי תעלות PVC. יש לסדר את הכבלים לתוך תעלות ולפרוס בצורה מסודרת. הפריסה הקיימת אינה בטיחותית. יש לבצע צנרת תשתית בהתאם לתקן עבודות חשמל.



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



עלות : 1000 ₪

1.7. בהרבה מקומות קיימים מוקדים חשופים ללא טיח בטון בין הטיח הקיים במעקה לבין היריעה הביטומינית . יש לבצע השלמות ותיקונים , כולל צבע .

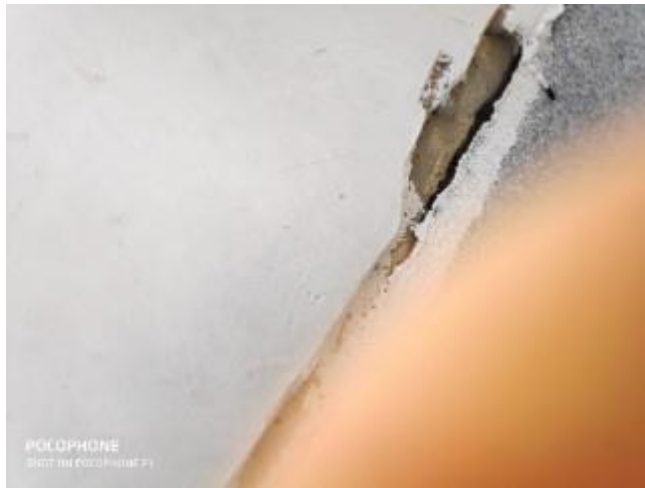


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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



עלות : 2000 ש"ח

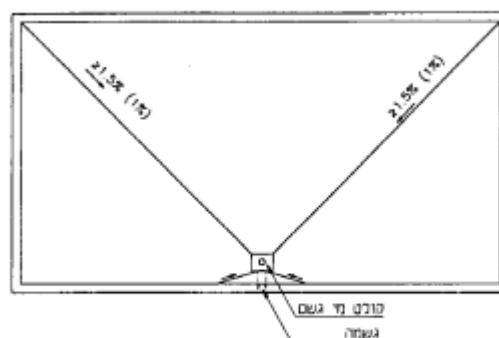
מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

1.8. שיפועי הגג עליון לקויים ומים עומדים- בפינה דרום מערבית עומדים מים.

נדרש לפרק היריעות, לבצע יציקה בשיפועים נכונים ולבצע איטום מחדש תוך הקפדה על חפיפה והדבקה/הלחמה תקינים.

זאת בניגוד לת"י 1752 חלק 1 סעיף 3.1.1.2 האומר שנדרש לבצע שיפוע מינימלי של:
- 1.5% כשמערכת האיטום חשופה.

- 1% כשמערכת האיטום לא חשופה.
וקיימת המלצה לבצע שיפועים בשיעור יותר גבוה.



צויר 2 - דוגמה לתכנון השיפועים



עלות : 1500 ש"ח

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

1.9. ש לאטום משקים פתוחים בין פלטות קופינגים עם דבק שיש בגוון מתאים .



עלות : 600 ש"ח

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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

1.10. בקופינגים קיימים יש להשלים חיזוק עם ברגי פיליפס .



03- **92222222** חילגור
www. **92222222** אור
בקר
co. ll

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

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



עלות : 3000 ש"ח

- גג מעל חדר מכונות ומדרגות :

1.11. במספר מקומות קיימים פלטות שיש בקופינגים – שבורים . יש להחליף .



עלות : 800 ש"ח

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

1.12. במספר מוקדים קיימים סדקים בטיח המחפה את מעקות הבטון . יש לפתוח ולתפל בהתאם למפרט טיפול סדקים .



עלות : 1200 ש"ח

1.13. בהרבה מקומות הטיח המכסה את החלק העליון של מעקות הבטון מתפוררת . יש לפנות חלקים מתפוררים , לנקות , לבצע מריחת בטון עם בי גי בונד ולהרכיב נדבכי ראש עם אפי מים .

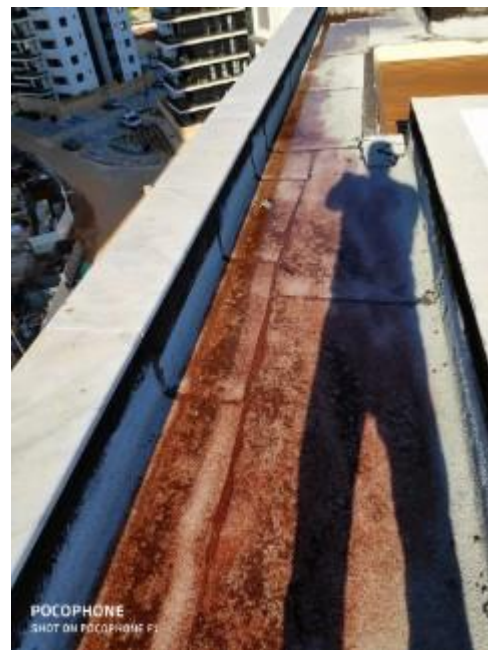


מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



עלות : 1500 ש"ח

- 1.14.** שיפועי הגג לקויים ומים עומדים נדרש לפרק היריעות, לבצע יציקה בשיפועים נכונים ולבצע איטום מחדש תוך הקפדה על חפיפה והדבקה/הלחמה תקינים.
זאת בניגוד לת"י 1752 חלק 1 סעיף 3.1.1.2 האומר שנדרש לבצע שיפוע מינימלי של: - 1.5% כשמערכת האיטום חשופה. - 1% כשמערכת האיטום לא חשופה. וקיימת המלצה לבצע שיפועים בשיעור יותר גבוה.



עלות : 1000 ש"ח

1.15. יש לשחרר סתימה במרזב בפינה צפון מערבית בגג . מעם עומדים .



עלות : 300 ש"ח

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

1.16. קיימים מס' מראות שבורות בקולטים במערכת הסולרית. יש להחליף חלקים פגומים.



עלות : 2500 ש"ח

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

1.17. יש לבצע תיקוני בטון וטיח במעקות הבטון .



עלות : 500 ש"ח

1.18. יש לבצע תיקונים סביב יציאות צינורות 4 צול מתוך מעקות השיש כולל תיקון דבק שיש בחורים .



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

עלות : 200 ש"ח

1.19. יש לבטל צנרת חשמל מיותרת במעקות השיש כולל תיקון דבק שיש בחורים .



עלות : 100 ש"ח

1.20. יש לבצע תיקוני טיח וצבע מתחת לחלון רפפה .



עלות : 200 ש"ח

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

1.21. צינור כיבוי אש שבור. יש להחליף מזלף.



עלות : 300 ש"ח

1.22. לבטן דפנות צדדים פנימיות כולל טיח וצבע בארון פח.



עלות : 300 ש"ח

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

1.23. קיימים מוקדי חלודה בקולטים ובצנרת המובילה אליהם. להחליף.



עלות : 4500 ש"ח

1.24. קיים מפגע בטיחותי ביציאה לגג בצד שמאל – פרופילי אלומיניום בולטים. להחליף בקו עם הקיר.



עלות : 400 ש"ח

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

1.25. יש לבצע תיקוני בטון + צבע חיצוניים סביב מלבן ארון פח מימין לדלת יציאה לגג .



עלות : 300 ש"ח

1.26. קיימים מוקדי רטיבות בפינה תחתונה – גגון ח. יציאה לגג . פרוטימטר מראה 37% . מים עומדים על הגג . יש לפתוח ניקוז , להרכיב ברדס ולאטום את הפינה מחדש כולל סרגלי חיזוק בהיקף הגגון . כולל תיקון טיח וצבע במוקד .



עלות : 700 ש"ח

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

2. לובי קומת גג :

2.1. מעקה מדרגות לא מחוזק . לא בטיחותי . יש לחזק לקיר כולל הצמדת רוזטות .



עלות : 300 ש"ח

2.2. סף חלון בולט לתוך מהלך המדרגות . לא בטיחותי . יש לחתוך סף שיש למרחק 3 ס"מ מהקיר כולל ליטוש הקנט .



עלות : 200 ש"ח

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

2.3. יש לאטום עם אינסרט מגומי תחתית דלת יציאה לגג – נכנסים מים .
עלות : 400 ש"ח

2.4. קיר עקום כולל קו השיפול . יש לפרק שיפול , לגרד צבע , לסתת טיח עד ליישור מלא ולבצע טיח חדש כולל צבע והרכבת שיפול בקבלת מישורית עם המשך הקיר .



עלות : 800 ש"ח
2.5. יש לבצע תיקוני שפכטל וצבע סיבב צינור ספרינקלר וביקורת מסביב .



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

3. לובי קומה 6 + חדר מדרגות :

3.1. יש לחזק מיסעד יד רופף – כולל הצמדה רוזטה לקיר .



עלות : 100 ש"ח

3.2. לתקן מתג חשמל להדלקת תאורה .



עלות : 200 ש"ח

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

3.3. להחליף מרצפות פגומות . המחיר כולל פירוק ופינוי פסולת .

נדרש לפרק ולהחליף האריחים הפגומים.

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 .



עלות : 600 ש"ח

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

3.4. במס' מוקדים הקיר חלול . יש לפתוח אריחים ולבצע מחדש בצורה תקנית .



עלות : 800 ש"ח

3.5. להשלים רובה במפגש קירות –רצפה ובמפגש ארונות פח עם אריחי קיר .



עלות : 200 ש"ח

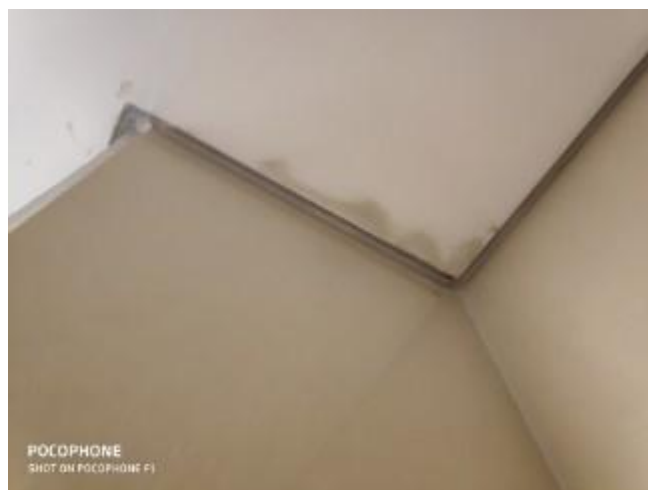
3.6. יש להשלים מכסה למתג הדלקה .



עלות : 100 ש"ח

3.7. לצבע כתמים בתקרת גבס .

נדרש לתקן.
זאת בניגוד לת"י 1924 סעיף 5.13 המפנה לסעיף 3.9.2 לפיו: בכל אחת מרמות הגימור נדרש שהצביעה תעשה לפי הוראות יצרן הצבע.



עלות : 300 ש"ח

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

3.8. לפנות פסול בניין מארונות שירות ולסגור חורים בתקרת הארונות במקום יציאת צנרת.



עלות : 500 ש"ח

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

3.9. יש לתקן עם שפכטל וצבע סביב צנרת ספרינקלר .



עלות : 200 ש"ח

4. לובי קומה 5 + חדר מדרגות :

4.1. יש להחליף רום שבור במדרגות ירידה לקומה 4 .
עלות : 400 ש"ח

4.2. להחליף מרצפות פגומות עם שברים . סה"כ 5 יח' . (המחיר כולל פירוק ופינוי פסולת)



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



נדרש לפרק ולהחליף האריחים הפגומים.
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 .

- במידה והחלפת האריחים לא תצלח , לדוגמה אריחים יותקנו בגון שונה וכו' יש להחליף כל האריחים באותו משטח – עלות תתומחר בהתאם.

עלות : 1000 ש"ח

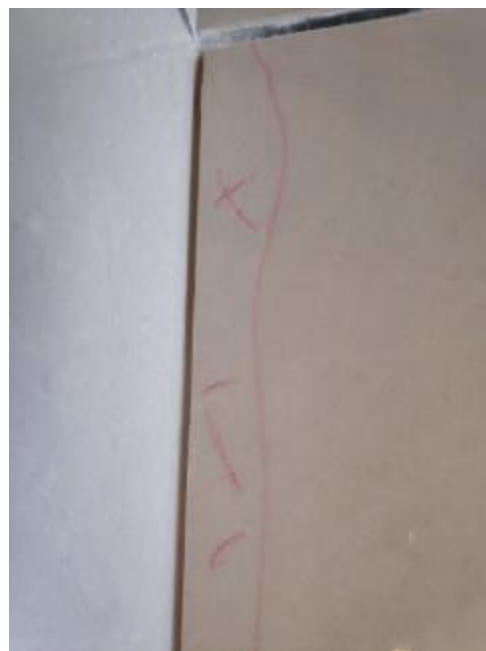
מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

4.3. יש לפנות חוטי קשירה לא תקינים מחלון רפפה הפונה לקיר אוורור .



עלות : 100 ש"ח

4.4. יש לבצע השלמות רובה .



עלות : 100 ש"ח

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

4.5. יש לאטום מעברי צנרת בארונות הפח בחלק עליון עם פוליסטירן מוקצף .



עלות : 200 ש"ח

4.6. לחתוך צינור 4 צול בארון שירות לגובה הרצפה ולהרכיב רשת ניקוז .



עלות : 200 ש"ח

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

4.7. יש לתקן חסימות גבס וורוד בחלק עליון בארון השירות .



עלות : 300 ש"ח

4.8. בפינת המלבן של דלת האש יש מוקד חלודה . יש לפרק ריצוף לטפל בחלודה לצבוע מחדש ולרצף מחדש.



עלות : 500 ש"ח

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

4.9. יש לבצע תיקוני שפכטל טיח וצבע בתוך ארונות השירות במפגש עם מלבני הארון, לפנות שאריי פסולת



עלות : 400 ש"ח

4.10. במפגש קירות מלבן פלדה בצד שמאל יש לבצע תיקוני שפכטל וצבע .



עלות : 300 ש"ח

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

4.11. יש לבצע תיקוני שפכטל סביב צינורות ספרינקלרים .



עלות : 200 ש"ח

4.12. מפגש רום ושלח מדרגה אחרונה – להסיר טיט וצבע .



עלות : 100 ש"ח

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

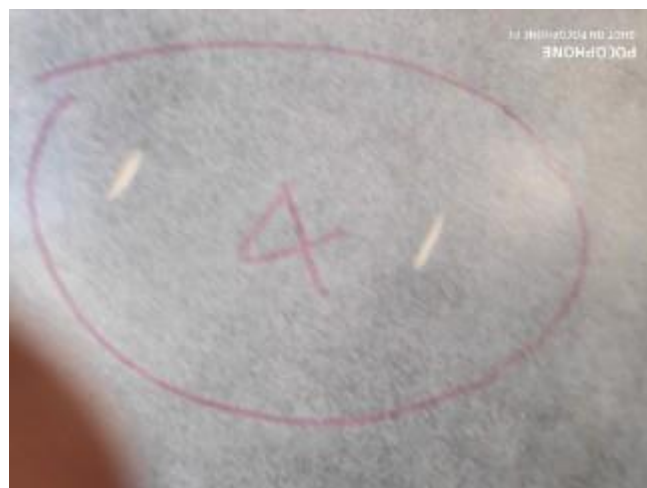
5. לובי קומה 4 + חדר מדרגות :

5.1. יש להחליף אריחי קיר פגומים .



עלות : 200 ש"ח

5.2. להחליף אריחי ריצפה פגומים , בולטים , שינויי גוון . 5 יח' .





נדרש לפרק ולהחליף האריחים הפגומים.
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 .

- במידה והחלפת האריחים לא תצלח , לדוגמה אריחים יותקנו בגון שונה וכו' יש להחליף כל האריחים באותו משטח – עלות תתומחר בהתאם.

עלות : 1000 ש"ח

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

5.3. קו פנל עקום . יש לפרק ולבצע מחדש בקו ישר כולל תיקוני טיח וצבע .



עלות : 400 ש"ח

5.4. לחתוך צינור 4 צול במישור רצפת ארון שירות ולהרכיב רשת ניקוז. לפנות פסולת בניין וציוד ולבצע תיקוני גבס וורוד בתקרת הארונות .



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



עלות : 600 ש"ח

5.5. קיימות דלתות פח של ארונות השירות עם פגיעות . יש להחליף דלתות .



ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה

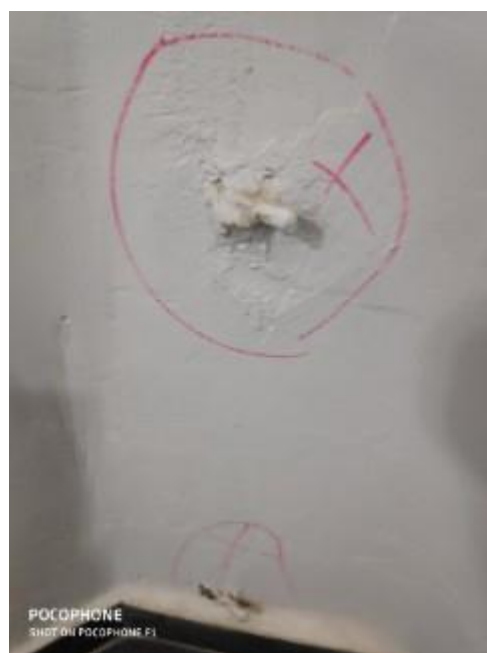


מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



עלות : 1000 ש"ח

5.6. יש לבצע תיקוני שפכטל סביב צנרת ספרינקלרים ומתחת לספרינקלרים .



עלות : 400 ש"ח

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

5.7. יש לחזק רוזטות מיסעד יד .



עלות : 200 ש"ח

6. לובי קומה 3 + חדר מדרגות :

6.1. יש לבצע תיקוני טיח , שפכטל וצבע משמאל לדלת אש .



עלות : 400 ש"ח

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

6.2. תיקוני ריצוף – אריחים פגומים ובולטים . (המחיר כולל פרוק ופינוי פסולת).





נדרש לפרק ולהחליף האריחים הפגומים.
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 .
- במידה והחלפת האריחים לא תצלח , לדוגמה אריחים יותקנו בגון שונה וכו' יש להחליף כל האריחים באותו משטח – עלות תתומחר בהתאם.

עלות : 2100 ש"ח

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

6.3. בארונות השירות יש לסגור חורים בתקרת הארון עם גבס וורוד ובמעברי צנרת – פוליסטירן מוקצף . כמו כן תיקוני טיח וצבע .



עלות : 500 ש"ח

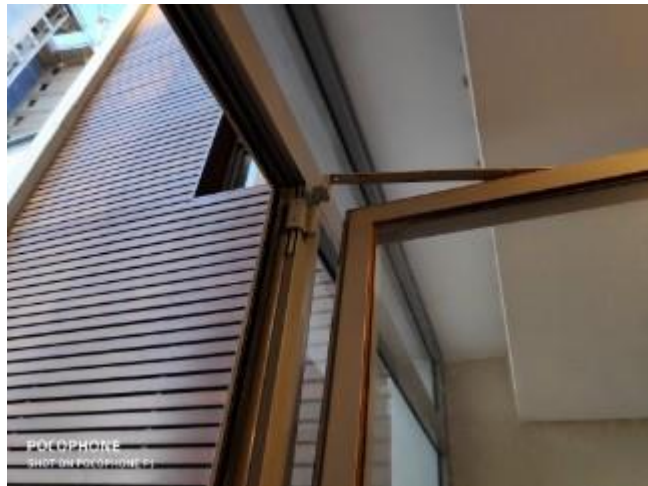
6.4. יש לחתוך קופסת ניקוז 4 צול בולטת במישור רצפת הארון ולהרכיב רשת ניקוז .



עלות : 200 ש"ח

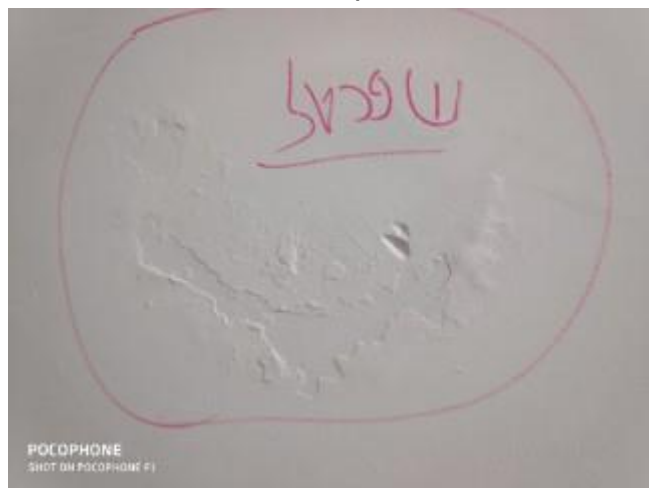
מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

6.5. יש לתקן חלון אלומיניום .



עלות : 500 ש"ח

6.6. יש לבצע תיקוני טיח , שפכטל וצבע – סביב צנרת ספרינקלרים , בקירות בחדר מדרגות .



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



עלות : 800 ש"ח

6.7. לבצע אף מים במדרגה אחרונה . קיימות נזילות משטיפת הרצפה הגורמות נזק לבצע של מהלכי מדרגות

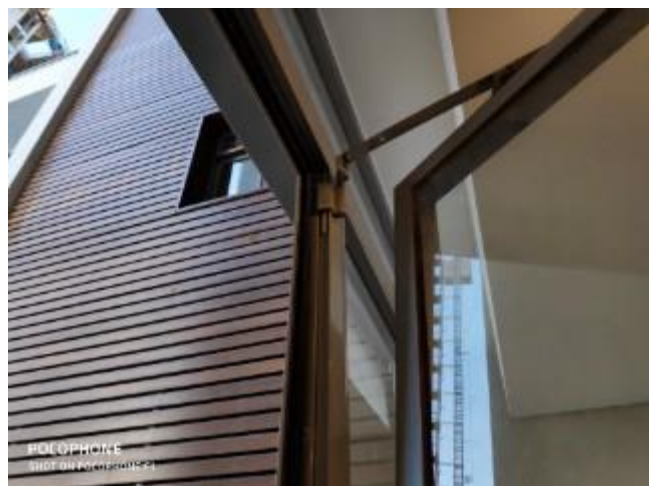


עלות : 500 ש"ח

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

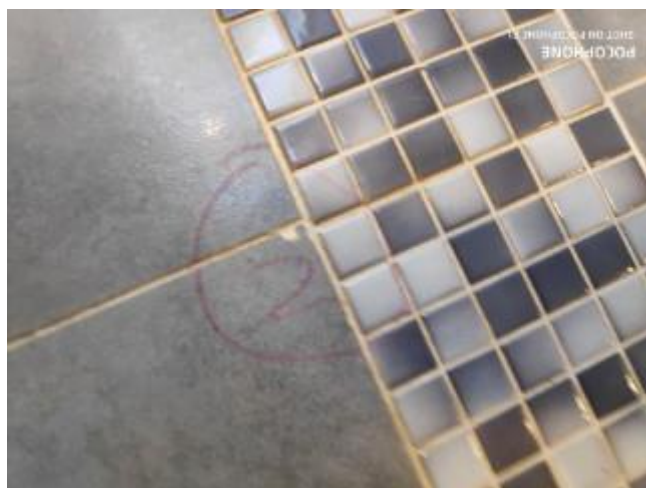
7. לובי קומה 2 + חדר מדרגות :

7.1. יש לתקן חלון אלומיניום .



עלות : 500 ש"ח

7.2. יש להחליף אריחים פגומים .



ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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



03- **92222222** חליגור
או
בקר
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

נדרש לפרק ולהחליף האריחים הפגומים.
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.

- במידה והחלפת האריחים לא תצלח, לדוגמה אריחים יותקנו בגון שונה וכו' יש להחליף כל האריחים באותו משטח – עלות תתומחר בהתאם.

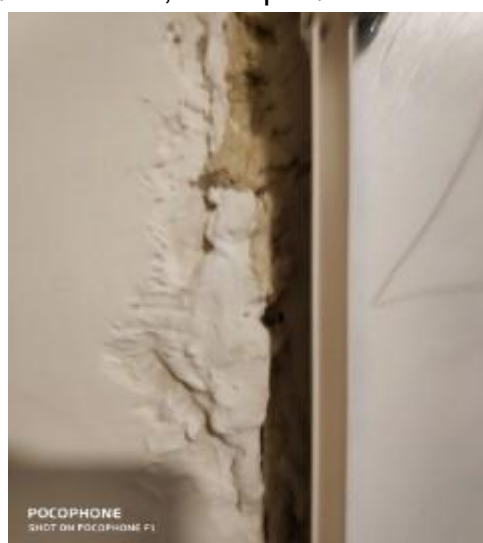
עלות : 1400 ש"ח

7.3 פס הפרדה – אלומיניום בולט – לתקן .



עלות : 200 ש"ח

7.4 יש לבצע תיקוני טיח, שפכטל וצבע צמוד למלבני ארונות שירות - בדופן פנימית .



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

עלות : 400 ש"ח

7.5. ביצוע טיח + שפכטל + צבע בארונות שירות מאחורי צנרת חשמל , גז מים .



עלות : 500 ש"ח

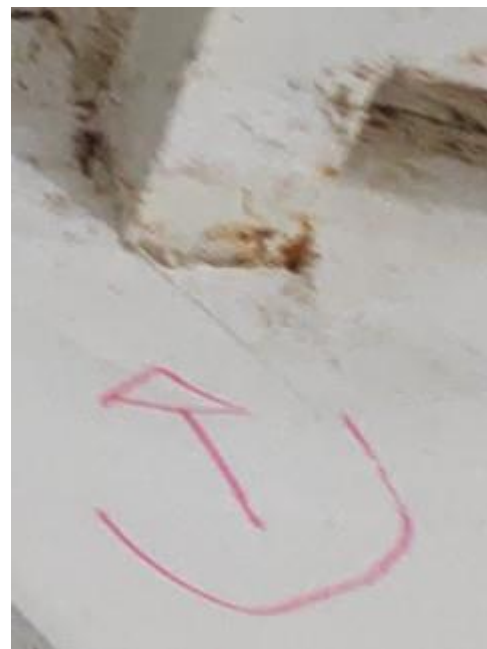
7.6. יש לבצע תיקוני שפכטל וצבע ליד צנרת ספרינקלרים ומתחת לצנרת .



עלות : 400 ש"ח

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

7.7. יש לתקן מוקדי חלודה בתחתית מלבן דלת אש – פירוק ריצוף, טיפול בחלודה, צבע חדש כולל ריצוף מחדש.



עלות : 700 ש"ח

7.8. להצמיד רוזטות מיסעד יד לקיר.



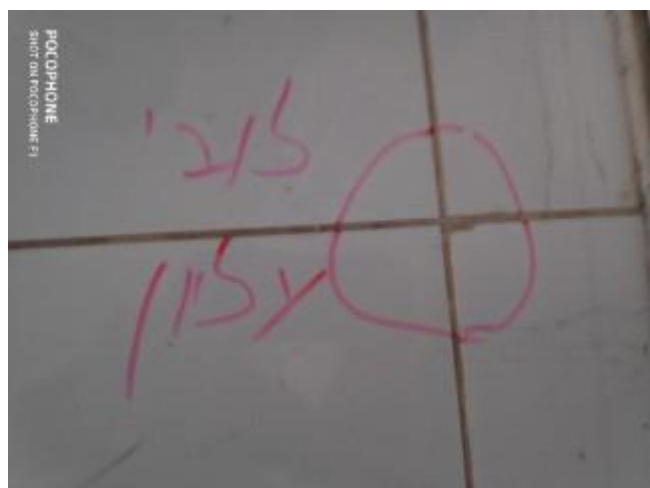
עלות : 200 ש"ח

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

8. לובי קומה 1 + חדר מדרגות :

8.1. יש לבצע תיקוני שפכטל וצבע סביב ספרינקלרים ובקירות ליד .
עלות : 400 ש"ח

8.2. יש להחליף מרצפות פגומות .

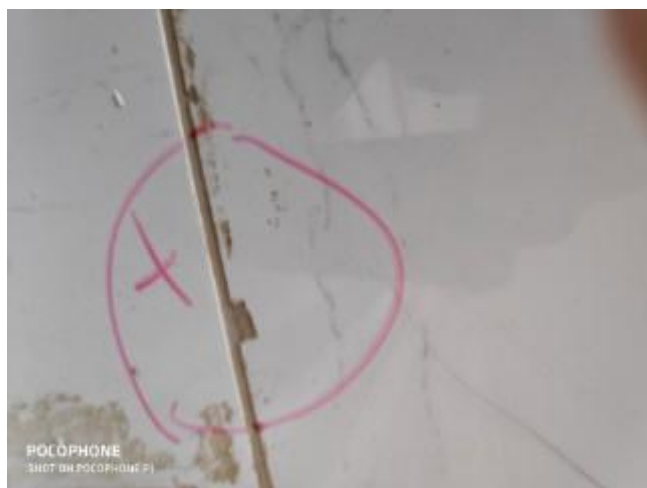


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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



03- **92222222** חליגור
www. **92222222** אור
בקר
co. ll

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



נדרש לפרק ולהחליף האריחים השבורים.
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. ובניגוד לדרישות ת"י 314.

- במידה והחלפת האריחים לא תצלח, לדוגמה אריחים יותקנו בגון שונה וכו' יש להחליף כל האריחים באותו משטח – עלות תתומחר בהתאם.
עלות : 2400 ש"ח

8.3. יש להחליף אריחי חיפוי קירות פגומים. כולל השלמות רובה.



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

עלות : 400 ש"ח

- במידה והחלפת האריחים לא תצלח , לדוגמה אריחים יותקנו בגון שונה וכו' יש להחליף כל האריחים באותו משטח – עלות תתומחר בהתאם.

8.4. לסגור מעברי צנרת בארונות שירות עם פוליסטירן מוקצף כולל תיקוני גבס וורוד .



עלות : 300 ש"ח

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

8.5. להשלים תיקוני טיח, שפכטל וצבע בתוך ארון השירות. ולפנות חומרי בניין.



עלות : 500 ש"ח

8.6. יש לבצע תיקוני שפכטל וצבע סביב אביזרים בתקרת גבס.



עלות : 300 ש"ח

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

9. לובי כניסה – קומת קרקע :

9.1. בלוח חשמל ראשי יש לסגור עם גבס וורוד חלק עליון גלוי עם צנרת , בנוסף לנקות פסולת .



עלות : 300 ש"ח

9.2. יש לבצע תיקוני טיח , שפכטל וצבע כולל פינוי פסולת וחומרי בניין בארונות השירות כולל סגירת פוליסטירן מוקצף במעברי צנרת עליונה .



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



עלות : 1000 ש"ח

9.3. יש לבצע פס הפרדה מאלומיניום בין ריצוף חיצוני לפנימי מתחת לדלת כניסה ראשית ומתחת לדלת יציאה לחנייה .



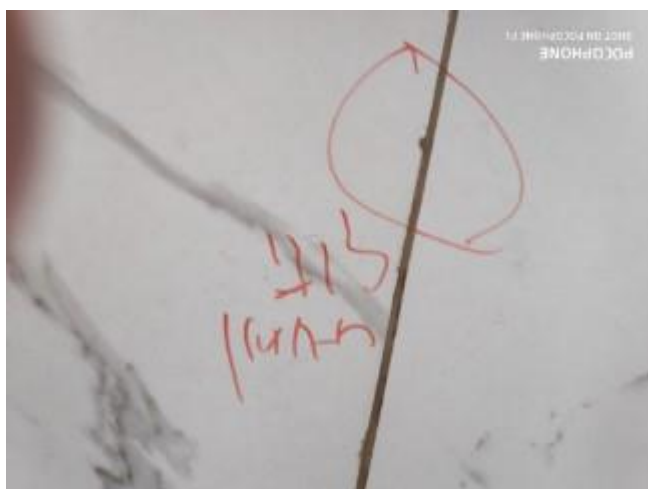
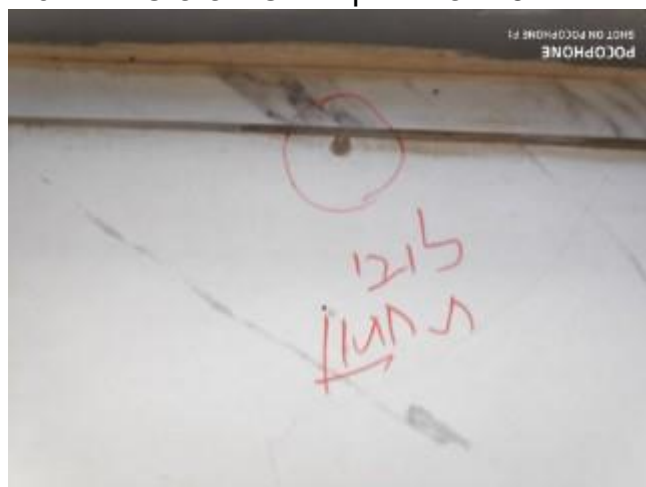
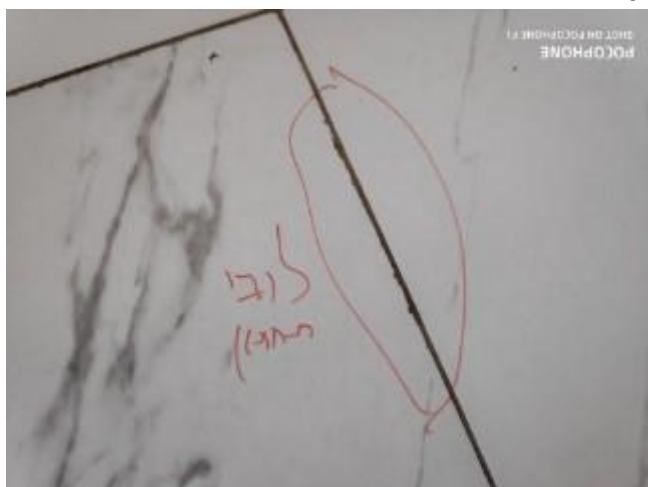
נדרש להשלים פס הפרדה.

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

בניגוד למפרט הכללי הבין משרדי לבניה (הספר הכחול), סעיף 100811 לפיו: "המעבר בין שטחים רטובים ויבשים יהיה מודרג ויבוצע לפי התוכניות"
זאת בניגוד 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".

עלות : 500 ש"ח

9.4 . יש להחליף מרצפות שיש פגומות . סה"כ 10 יח' .

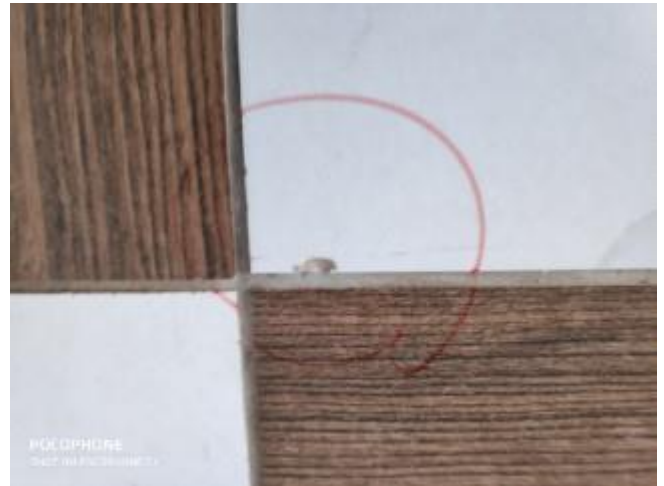


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



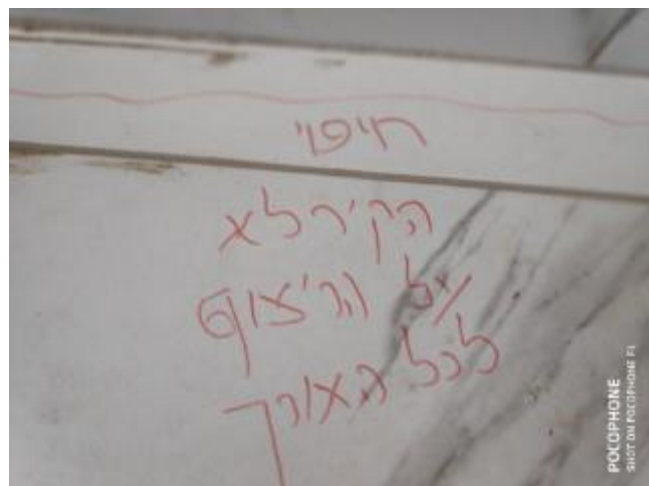
מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



03- **92222222** חליגור
www. **92222222** אור
בקרור
co. ll

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

9.5. להחליף אריחי שיש פגומות בחיפוי הקירות , כולל הריחים שנפללו מלמעלה , כולל אריחים עם חיתוך לא מתאים , יש לוודא חיזוק עם ברגי פיליפס , כולל תיקוני רובה .



ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה

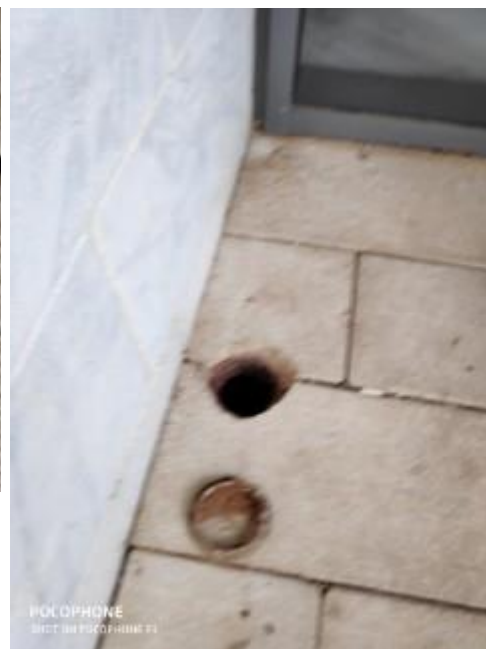


מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



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

9.6. לטפל בערוגת צמחים בתוך הלובי, להרכיב פס חיזוק, מאלומיניום, לבצע ניקיון סביב נק' ניקוז ולכסות עם בד גיאוטכני. קיים פתח 4 צול בחוץ צמוד לערוגה הקשור לניקוז.



עלות : 700 ש"ח

9.7. לסגור מרווחים בין חיפוי קיר בחלק תחתון עם רובה צמנטית בגוון מתאים.



עלות : 300 ש"ח

9.8. לתקן מתג הדלקת תאורת מדרגות כולל הרכבת מכסה . החשמל אינו עובד בצורה תקינה כולל טיפול בצינור חשמל בולט מהקיר .



עלות : 600 ש"ח

9.9. להחליף פינות נירוסטה פגומות בכניסה למעליות .



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



עלות : 1500 ש"ח

9.10. בעמודים המחופים לוחות עץ יש כתמי דבק לבנים . יש לצבוע בשחור . כמו כן חיפוי העמודים אינו אחיד יש לפרק ולבצע מחדש .



עלות : 700 ש"ח

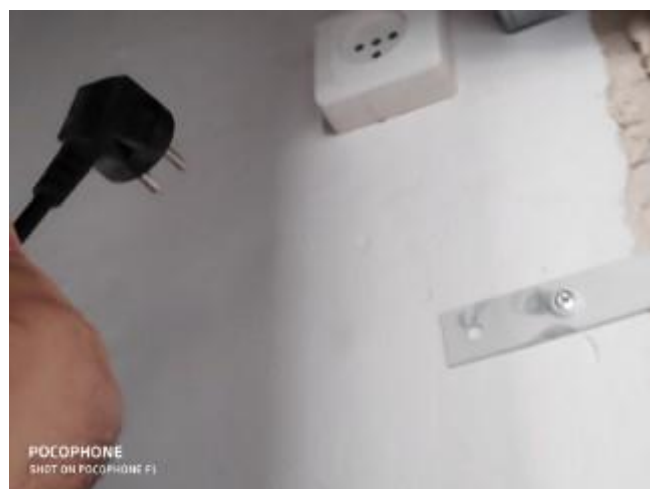
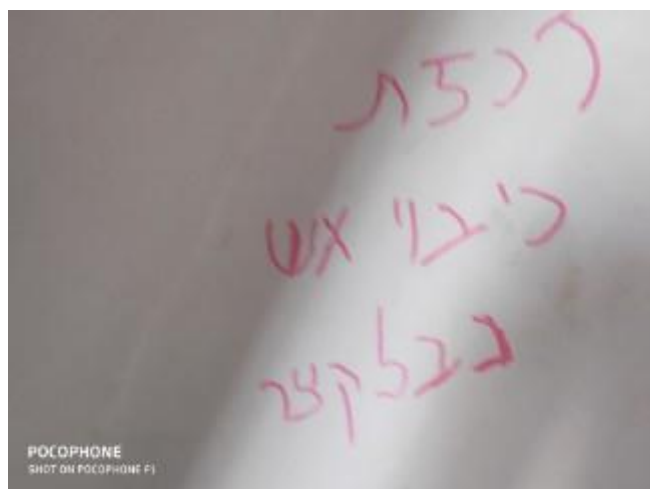
מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

9.11. להרכיב משאבה בדלת אש .



עלות : 100 ש"ח

9.12. רכזת כיבוי אש לשטחים הציבוריים – כבל הזנה קצר מדי . לא נכנס לשקע החשמל . יש להאריך .



עלות : 200 ש"ח

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

9.13. בחדר מדרגות יש להשלים רובה במדרגה תחתונה .



עלות : 50 ש"ח

9.14. יש לבצע אפי מים מתחת למדרגות העליונות למניעת נזילות על המהלכים .



עלות : 400 ש"ח

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

9.15. מלבן דלת האש קצר מדי. יש לשייף את הבטון מתחת בשני הצדדים בצורה חלקה ולצבוע בצבע המלבן



עלות : 500 ש"ח

9.16. לבצע תיקוני טיח, שפכטל וצבע סביב צנרת ספרינקלרים.



עלות : 200 ש"ח

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

9.17. יש לתקן צירים בדלתות אש . כולל ידית.



עלות : 400 ש"ח

- הערה גורפת לכל לובי הקומות :

כל פינות הקרמיקה מכוסות עם שאריות רובה וצבע . יש לנקות ולבצע השלמת רובה צמנטית .



עלות : 2000 ש"ח

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

10. פיתוח חיצוני ומתקן למאגר מים וחדר משאבות - כרכוש משותף .

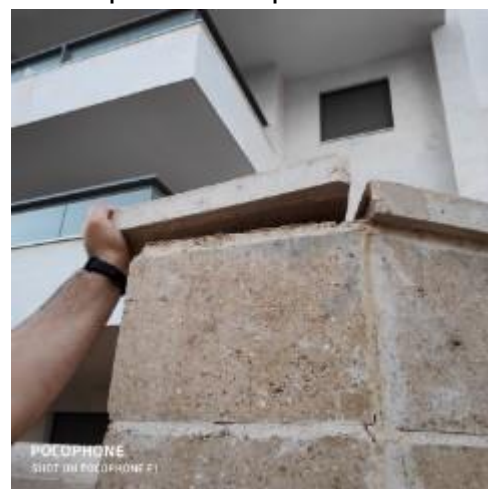
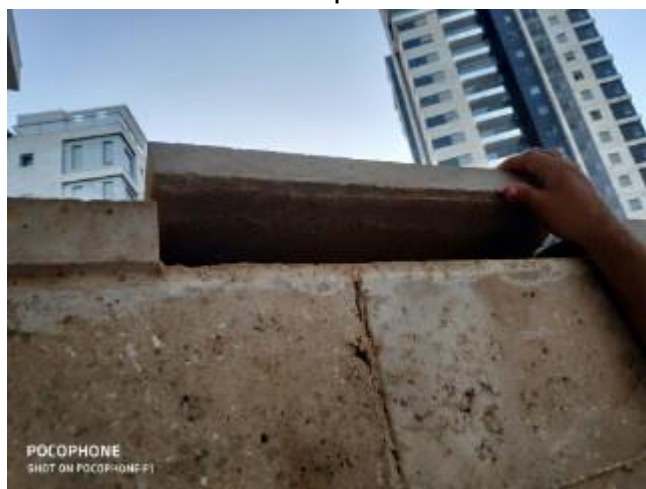
10.1. שביל הגישה הראשי לבניין מרוצף בצורה לא מקצועית ולא בטיחותית . ישנן בליטות ושקיעות בין אריחי הריצוף מאבן טבעית בניגוד לתקן . יש לפרק ולפלס תוך שמירה על השיפוע הקיים . כמו כן להשלים מילוי נק' בין האבנים ולבצע הידוק .



נדרש לנקות את פני המיסעה ולפזר חול למילוי מישקים על פני המיסעה, לטאטא שוב עד שיכנס החול בין המישקים , להדק במרטט על מנת ליצב את החול ושיהא מילוי מושלם של המישקים ולסלק את מה שנשאר מחול מעל פני המיסעה.

זאת בניגוד לת"י 1571 טבלה 2 סעיף 5 לגבי מילוי בחול.
וכן בניגוד לסעיף 10.4 לפיו נדרש לבצע מילוי מושלם בין המישקים.
עלות : 1200 ש"ח

10.2. אבני קופינג מעל הקירות החיצוניים מתנדנדים . יש לחזק עם ברגי פיליפס .



10.3. הקיר מימין לכניסה בנוי מאבן אקרשטיין שקבלה רטיבות ופולטת כתמים לבנים . יש לקבן חוות דעת מהיצרן.

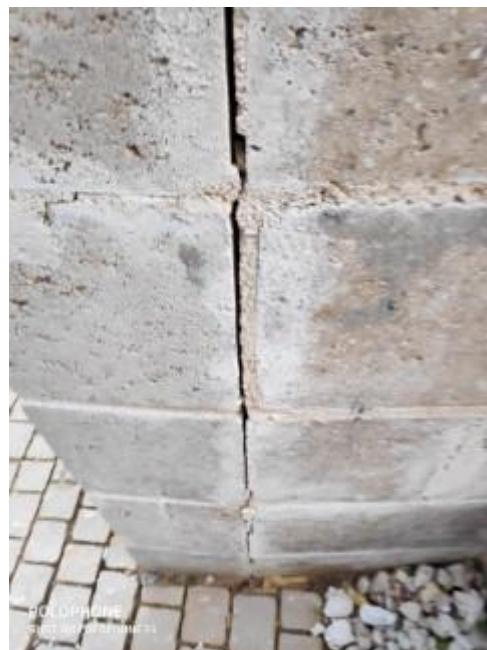
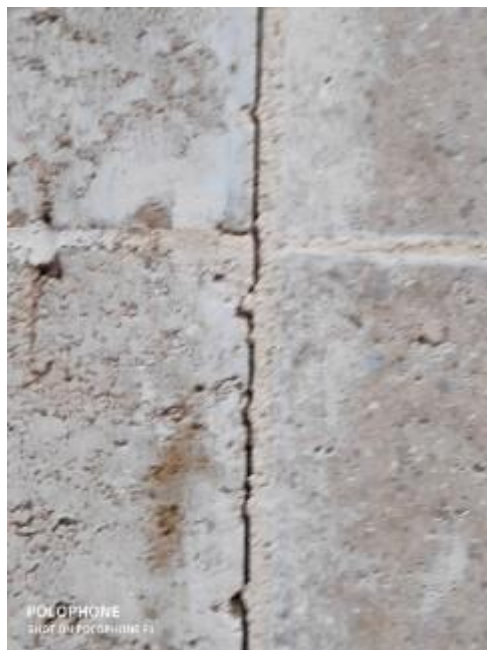


10.4. יש להשלים משקעים עם חומר מילוי על בסיס צמנט בגוון האבן בין אדני הקופינג בגדר ההיקפי .



עלות : 1000 ש"ח

10.5. במוקד אחד בחזית צפונית יש סדק בחיבור בין הגדרות . יש לפתוח עם דיסק , לנקות ולמלא מחדש עם פוליסטירן מוקצף וכלפי חוץ חומר גמיש .



עלות : 600 ש"ח

10.6. גימור שוחת הביוב בשילוב האבן המשתלבת אינו תקין . יש לפרק את יציקת הבטון מסביב לטבעות ולרצף את האבן עד לחישוקים בצורה מקצועית . הבטון מתפורר בכל מקרה . היציקה יחסית לפני הריצוף אינה בטיחותית , לא במישור אחד





עלות : 3000 ש"ח

10.7. סימון החניות עם פס אבן משתלבת שחור מסתיים במרכז מפרצי החניות ולא מסמן עד הסוף . יש לתקן בהתאם .
עלות : 1200 ש"ח

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

11. מאגר המים וחדר המשאבות :

11.1. קיים מאגר מים משותף למס' בניינים בשכנות לבניין נשוא הדו"ח . כתוצאה מהצפת מי גשמים בינואר 2018 הושבתה מערכת השאיבה ומאז המאגר מושבת ואינו משרת את דיירי הבניינים . המערכת הושבתה כתוצאה מקצר חשמלי בלוח חשמל.
כדי למנוע הצפות נוספות , כולל נזקים למערכת , לאחר תיקונה , יש לפרק את הגדר ההיקפית סביב פתח הגישה למאגר ולהגביה קירות בטון בהיקף הקירות הקיימים לגובה של 1 מ' בנוסף לקיים . במקביל לתוספת היציקה יש לחפור מסביב לקירות לעומק של כ 50 ס"מ ולבחון את איטום הקירות . תמחור הנזק נוגע רק לעבודת הפרוק והבינוי החדש .
עם גמר היציקה והגימור יש להרכיב את גדר הביטחון מחדש , כולל סולם חיצוני .
לגבי הנזק למערכת השאיבה ולוחות החשמל והפיקוד יש לקבל הערכת מחיר מיועץ אינסטלציה וחשמל .

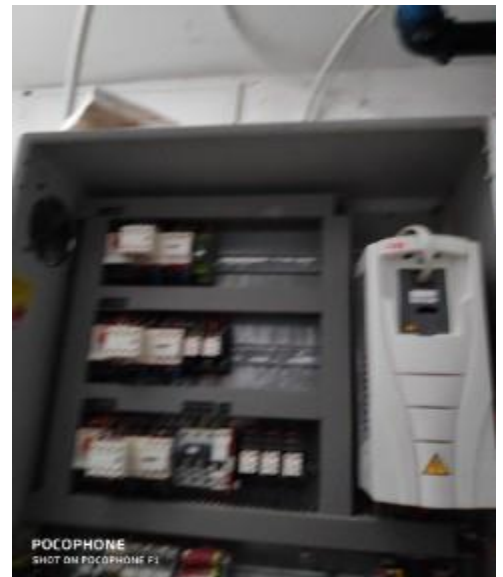


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



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



03- **92222222** חליגור
www. **92222222** אור
בקר
co. ll

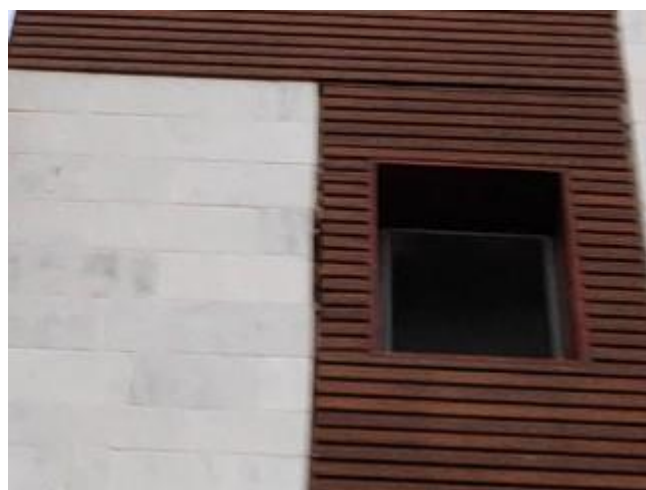
שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770



עלות : 5500 ש"ח

12. חזיתות חיצוניות :

12.1. הבניין מחופה באבן נסורה בשיטת חיפוי רטוב משולבים בחזיתות פרופילים מאלומיניום בגוון חום דמוי עץ. במס' מקומות קיימים מרווחים גדולים בין הפרופילים לבין האבן. מרווחים אלה גורמים ליונים לכנן בכל חזיתות המבנה ולגרום לפסולת. יש לסגור את המרווחים עם פרופילים אנכיים באותו גוון. כמו כן יש ליישר פרופילים המורכבים בצורה רשלנית – לא ישרה / לא מקצועית.



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

עלות : 15000 ש"ח

12.2. בחלק מהחלונות בחזיתות הכוחלות בין האבנים הנסורה , אינן בקו אחיד עם הגליף העליון בחלון . זה יוצר גימור לא תקין בחזיתות ובולט לעין .



נדרשת הערכת שמאי מקרקעין מוסמך לצורך הערכת ירידת הערך.

12.3. בחלונות בלובי הקומות לא מורכבים אדני שיש , הבטון גלוי ומלא פסולת בניין . יש להרכיב אדמים בכל הקומות כולל אפי מים עם שיפוע כלפי חוץ 1% לפחות .



עלות : 9000 ש"ח

אומדן עלויות לתיקון:

מס'	סעיף	יח	כמות	מחיר	סה"כ	הערה
1	סה"כ עלויות ב ש	קומפ'	1	121,050	121050	
2	בצ"מ 15%	קומפ'	1	18,157	18157	
	פיקוח 10%	קומפ'	1	13,920	13920	
	סה"כ				153127	
	מע"מ 17 %				26031.59	
	סה"כ כולל מע"מ				179158.6	

בכבוד רב,

20/02/2019

תאריך

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

הערות כלליות:

1. מזגן מרכזי, דוד מים חמים, תאורה, שקעים וכו' לא נבדקו כחלק מסיור זה.
2. בדיקת מערכת החשמל – ע"י מהנדס חשמל מוסמך בלבד.
3. בדיקת מערכת הגז – ע"י טכנאי גז מוסמך בלבד.
4. דו"ח זה הינו דו"ח רג'קטים ראשון בלבד. במידה וייתנו בשלב כלשהו הערות נוספות כלשהן ע"י הרוכש/בעל הדירה או המהנדס מטעמו, הקבלן יחויב לבצע את כל התיקונים הנדרשים גם בהתאם להערות הנוספות הנ"ל.
5. בעל הדירה שומר לעצמו את הזכות להוסיף הערות נוספות לקבלן.
6. תקופות הבדק והתיקונים לאלמנטים השונים, תחלנה ממועד המסירה הסופית בלבד – לאחר ביצוע כל התיקונים הנדרשים.
7. על העבודות כולן לעמוד בכל דרישות התקנים הישראליים הרלוונטיים ובכל דרישות המפרטים הטכניים הכלליים הרלוונטיים ודרישות המפרטים המיוחדים. במידה והקבלן לא יעמוד בדרישות אלו ולא יבצע את כל התיקונים כנדרש, הרוכש שומר לעצמו את הזכות לדרוש/לתבוע מהקבלן את הערך הכספי הדרוש לצורך ביצועם.
9. השווי כספי של אי ביצוע המידות כנדרש וכמתחייב עפ"י החוזה, יוערך ע"י שמאי.