

תאריך: 07/01/2025

לכבוד: [REDACTED]

חוות דעת הנדסית - בדק בית

כתובת: [REDACTED] ר"ג

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית משפט. אני מצהיר בזאת, כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית משפט. דין חוות דעת זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.

שם המזמין: [REDACTED]

תאריך ביקור בנכס: 07/01/2025

שם הבודק: עמנואל אשרוב

אלה פרטי השכלתי

הנדסאי אדריכלות מ.ר. 56262 המסלול האקדמי המכללה למינהל בוגר היחידה ללימודי חוץ באיתור ליקויי בניה - משרד העבודה והכלכלה מ.ר. 1577379 קורס איטום גגות מומחיות מקיפה בתחום קורס מפקח בניה בכיר בתשתיות.

אלה פרטי נסיוני

שנת 2006 בתחום תכנון בנייה, ניהול ופיקוח פרויקטים הנדסיים ברחבי הארץ, שכולל פיקוח על עבודות בנייה במבני מגורים בכל הארץ, ומסחר. מומחה לאיתור ליקויים בתחום בניה - בדק בית, מסחרי ורכוש משותף בכל רחבי הארץ מספר 1577379 מפקח בניה בפרויקטים של התחדשות עירונית

חוות הדעת מסתמכת על:

- התקנים הישראליים.
- תקנות התכנון והבנייה תש"ל 1970.
- תקנות הג"א, התגוננות אזרחית.
- הל"ת, הוראות למתקני תברואה.
- המפרט הכללי הבין משרדי.
- חוק החשמל.
- תכניות הדירה.

הערות כלליות לדוח

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

ידע כללי עבור הדייר:

קבלן המוכר דירה נושא באחריות לתיקון ליקויים שנתגלו בדירה בתקופה שלאחר מסירתה לקונה.
אחריות הקבלן מתחלקת לשתי תקופות:

1. **תקופת הבדק** – בתקופה זו חובה על המוכר לתקן את הליקוי אלא אם כן הוכיח שהליקוי נגרם באשמת בעל הדירה. תקופת הבדק מתחילה עם מסירת החזקה בדירה, והיא נמשכת בין שנה ל-7 שנים. על פי מהות הליקוי (לכל ליקוי תקופת בדק שונה).
2. **תקופת האחריות** – בתקופה זו חובת ההוכחה רובצת על רוכש הדירה – עליו להוכיח שהליקוי נובע מתכנון, מהעבודה או מחומרים המנוגדים את דרישות התקן. תקופת האחריות מתחילה עם סיום תקופת הבדק ונמשכת שלוש שנים.

לאחר תקופת הבדק והאחריות חלה אחריות הקבלן רק במקרים הבאים:

- אי יציבות בבנין או בבטיחותו, שמקורה בשלד הבניין או ביסודות
- התגלתה תקלה שלא הייתה אפשרות סבירה לגלות אותה בשנים הראשונות למגורים, אם רוכש הדירה הודיע על אי התאמה למוכר כבר בשנים הראשונות לאחר קבלת הדירה, והליקוי לא תוקן.

זמני תקופת הבדק לפי חוק מכר:

- ליקוי מסגרות ונגרות לרבות אלומיניום ופלסטיק – שנתיים
- ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה – שנתיים
- כשל בתפקוד ובעמידות של מכונות ודודים – שלוש שנים
- כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי – שלוש שנים
- כשל (נזילות) במערכת אינסטלציה, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב – ארבע שנים.
- כשל באיטום המבנה, לרבות חללים תת קרקעיים, בקירות בתקרות וגגות – ארבע שנים.
- סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים – חמש שנים.
- התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפוי חוץ – שבע שנים.
- כל אי התאמה אחרת שאינה אי התאמה יסודית – שנה אחת.

ריכוז מסמכים הנדרש לספק לדייר ביום מסירת הדירה וקבלת מפתח:

- ביום מסירת המפתח על המוכר לספק לדייר את מספרי הטלפון ושמות הספקים של : יצרן ו/או ספק כלים סניטרים, יצרן ו/או ספק אביזרי אינסטלציה, יצרן ו/או ספק של הריצוף, בנוסף יספק גם :
1. חוברת הוראות שימוש ותחזוקה לחומרים השונים המותקנים בדירה .
 2. שנה מיום קבלת מפתח יש לוודא קבלת טופס 5 (תעודת גמר)
 3. יש לבצע שהשתתפות חשמלאי מוסמך של הבניין הנדון בדיקת תקינות חיבורי הקיר החשמליים החשמלאי יבדוק בנוכחות המזמין, ובאמצעות מכשור מתאים את כל חיבורי הדירה לחשמל ויוודא תפקוד זרם.
 4. אחריות לדלת כניסה
 5. אחריות למתקן החימום מים חמים
 6. אחריות לדלתות פנים, במידה והייצור בוצע על ידי יצרן מוביל.
 7. אחריות לאלומיניום בדירה לרבות חלון הממ"ד
 8. אישור תקינות זכוכית ב"אזור סכנה" לרבות זיגוג הנמצאים באלמנטי אלומיניום נמצאים בתחום הגובה שבין הרצפה לעד 105 ס"מ (כמו ויטרינה) ע"פ ת"י 1099 חלק 1.1
 9. אחריות למתקן מערכת הסינון בממ"ד
 10. הוראות ואחריות עבור האינטרקום בדירה.
 11. אריחים רזרביים של ריצוף וחיפוי קירות. מקובל לקבל כמות 2%-5% משטחי החיפוי.

תיאור הנכס:

סוג הנכס: דירת מגורים, 5 חדרים

הנכס כולל: חדר דיור (סלון), מטבח, מרפסת, מסדרון, יחידת הורים, חדר רחצה הורים, חדר רחצה משותף, חדר שינה 1, חדר שינה 2, מ"ד, מסתור כביסה, חניה עם מכפיל, מחסן

הנכס מאוכלס: לא

חיבור לחשמל: אין

חיבור למים: יש

רשימת ממצאים (46)

קטגוריה	סה"כ ממצאים
1 דלת כניסה	4
2 אלומיניום	4
3 דלתות פנים	3
4 ריצוף	5
5 עבודות טיח וצבע	1
6 מסגרות-ממ"ד	3
7 אביזרי חשמל ותקשורת/בטיחות	5
8 ניקיון	2
9 אינסטלציה סניטרית וניקוז	4
10 בטיחות	1
11 אינסטלציה - כללי	3
12 כללי	4
13 חיפוי קרמיקה	2
14 גבס	1
15 מזגנים	2
16 מסגרות	1
17 מטבח	1

1. דלת כניסה

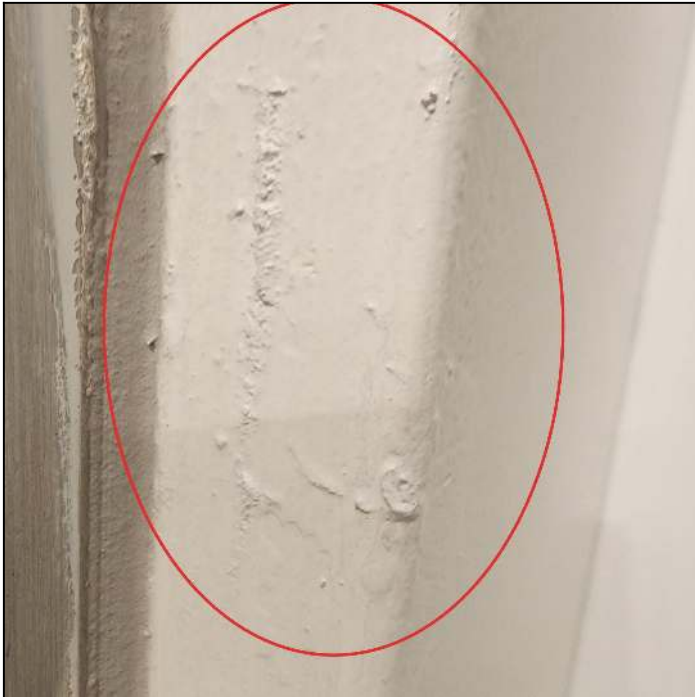
1.1 ממצא	משקוף דלת כניסה ראשית אינו צבוע כהלכה (פגום).
מיקום	מבואת כניסה
המלצה	מילוי, שיוף וצבע כדוגמת הקיים
תקן	[תקן 5044 חלק 2 סעיף 3.3.4]
מחיר	1,700 ש"ח (מחיר ליחידה: 850 ש"ח, כמות: 2 קומפ')



דלת כניסה



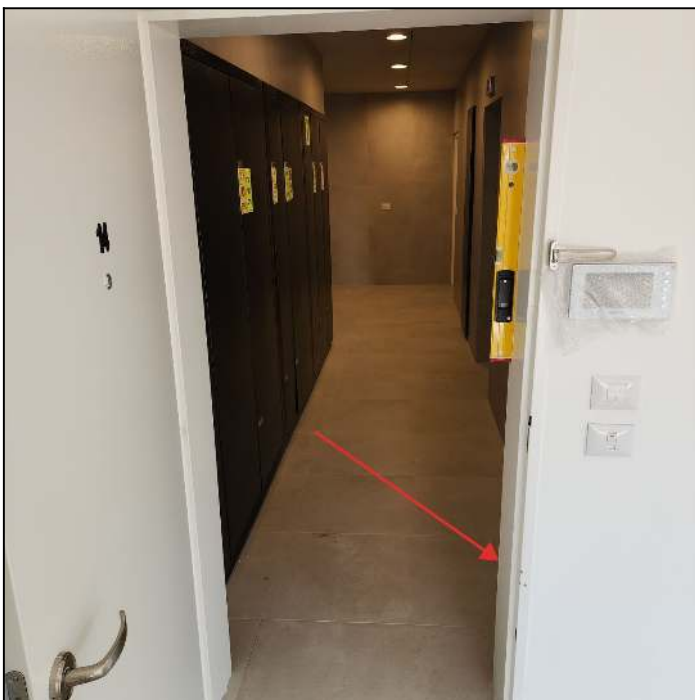
דלת כניסה



דלת כניסה



דלת כניסה



דלת כניסה



דלת כניסה



דלת כניסה

3. 2. 4. בדיקות לפני התקנת האגף במלבן

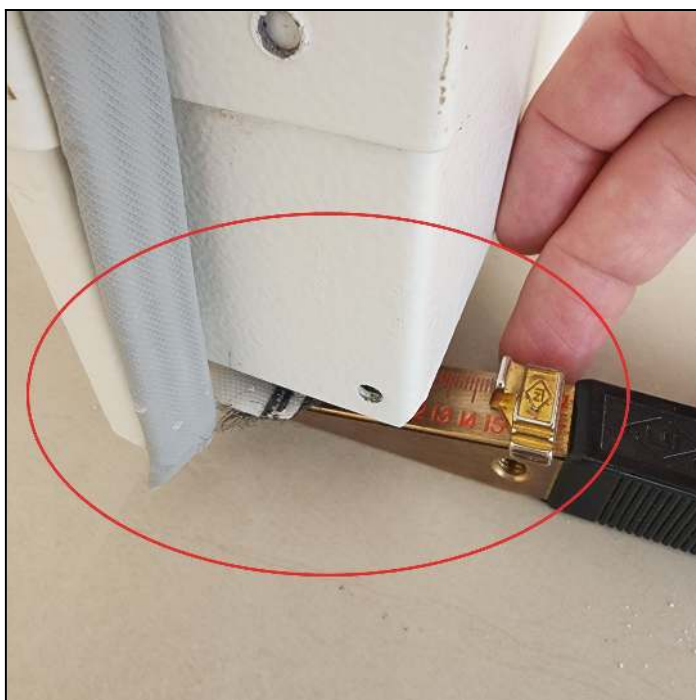
לפני התקנת האגף במלבן יודא המתקין קיום נתונים אלה לפחות:

- א. המלבן מאפשר את התקנת האגף, כלומר: אין בו מכשולים כגון תבריגים בולטים, פתחים המיועדים לחיבור האגף ושאינם ריקים, חלקי מבנה, חיפויים או מערכות טכניות (צינורות וכדומה) שיפריעו לפתיחת האגף;
- ב. האגף אינו פגום;
- ג. המלבן נקי מאבק, משומן, משאריות של בטון וטיח ומכל לכלוך אחר.

3. 3. 4. פעולת האבזרים

מפעילים את מנעול מכלל הדלת בעזרת המפתח או בעזרת ידית הפעלה פנימית, הכל לפי המבנה, במחזורי נעילה ופתיחה שלמים, הן מתוך הדירה והן מחוצה לה. מפעילים את סגר הביטחון. המנעול, לשון המנעול וסגר הביטחון ייסגרו ויפתחו בקלות וללא הפרעות. המומנט הדרוש להפעלת המנעול לא יהיה גדול מ-92 ניוטון x ס"מ. לא ייראו במנעול או במפתח סימני פגיעה חיצוניים.

1.2 ממצא	נמצא רווח (אינסרט) של x מ"מ במקום 3-5 מ"מ
מיקום	מבואת כניסה
המלצה	לבצע כיוון אינסרט לדלת לקבלת רווח תיקני
תקן	[תקן 5044 חלק 2 סעיף 3.3.5]
מחיר	650 ש"ח (מחיר ליחידה: 650 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



דלת כניסה



דלת כניסה

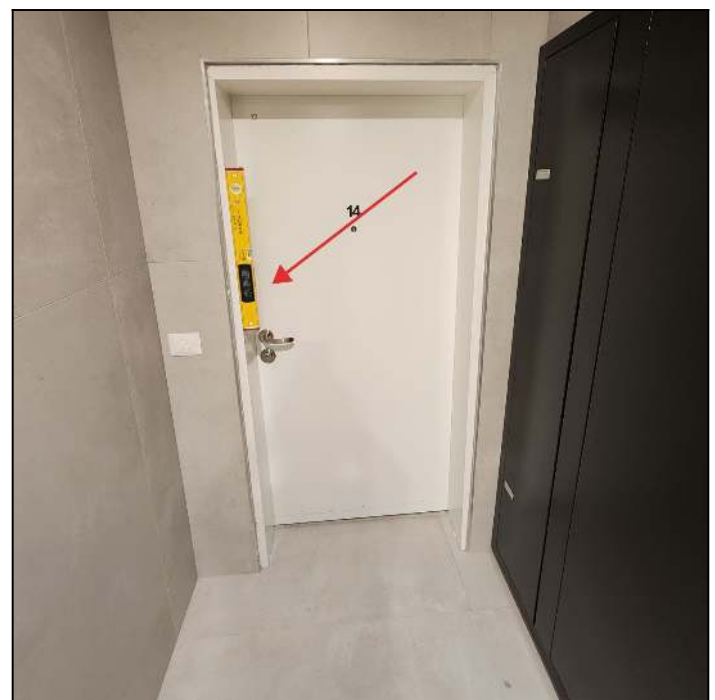
5. 3. 3. מרווח בין תחתית האגף לריצוף

מודדים את המרווח בין תחתית האגף לבין הריצוף כשהדלת סגורה.
אם בתחתית האגף הותקן אבזר אטימה (כגון מברשת, אטם גומי), המרווח יהיה כזה שאבזר האטימה ייגע בריצוף.
אם בתחתית האגף לא הותקן אבזר אטימה, המרווח יהיה (3-5) מ"מ.

1.3 ממצא	דלת כניסה ראשית מורכבת בסטייה מהמישוריות (מינימום סטייה = 4 מ"מ)
מיקום	מבואת כניסה
המלצה	נדרש לפרק ולהרכיב מחדש ללא סטיות.
תקן	[תקן 5044 חלק 2 טבלה 2]
מחיר	1,850 ש"ח (מחיר ליחידה: 1,850 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



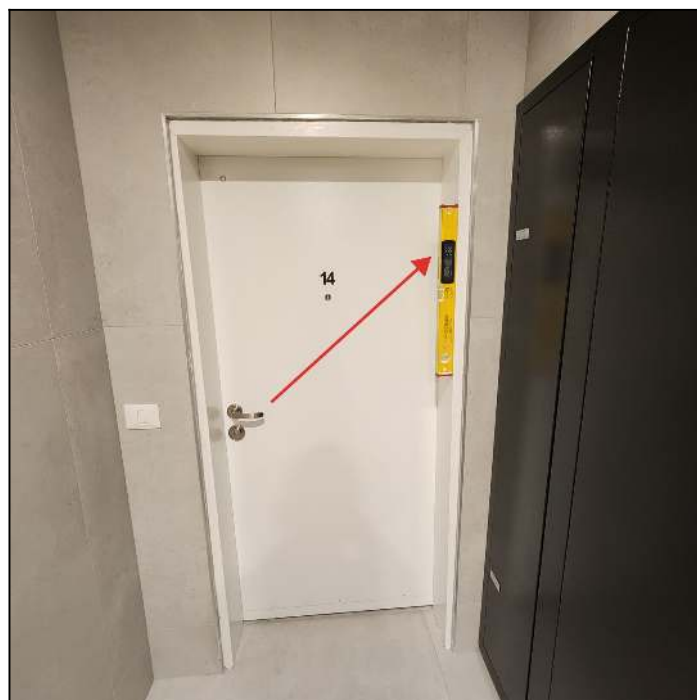
דלת כניסה



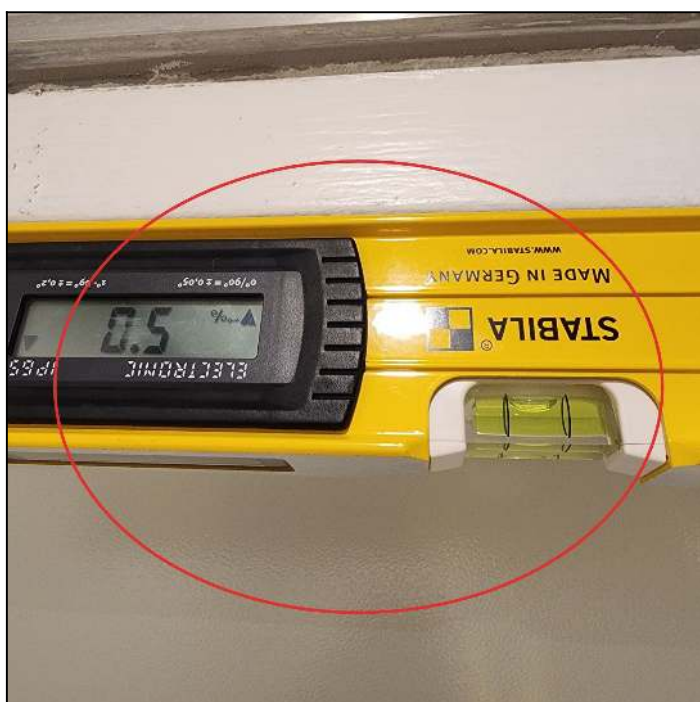
דלת כניסה



דלת כניסה



דלת כניסה



דלת כניסה



דלת כניסה

מפקח דיירים | בדק מבנים

טבלה 2 - דרישות לתכונות נבדקות

מספר סידורי	תכונה נבדקת	דרישה	הבדיקה לפי סעיף
1	גובה	סטייה מקסימלית - $5 \pm$ מ"מ	3.1.2
2	רוחב	סטייה מקסימלית - $2 \pm$ מ"מ	3.1.3
3	עובי	סטייה מקסימלית - $1.5 \pm$ מ"מ	3.1.4
4	סטייה מזוויות עליונות	סטייה מקסימלית - 2 מ"מ	3.1.6
5	סטייה מהמישוריות	סטייה מקסימלית - 4 מ"מ	3.1.7
6	עיוות	סטייה מקסימלית - 4 מ"מ	3.1.8
7	תנאי לחות שונים משני עברי הדלת	לא יופיעו התנפחות או היפרדות של חיפויים או של חלקי הדלת	3.1.9
8	עמידות בהולם	לא יופיעו בחיפוי או בפני הדלת סדקים או סימני שבר אחרים	3.1.10
9	עמידות בעומס	בזמן הבדיקה לא יופיעו בדלת סימני סדקים, או שברים	3.1.11
10	עמידות ברטיבות	לא ייגרם לדלת כל נזק כגון סדקים, התפרקות או היפרדות של חיפויים או של חלקי הדלת	3.1.12
11	פגמים חזותיים	לא ייראו פגמים חזותיים	3.1.13
12	התאמת מקום הפרזול	המנעול ולשון הבריח ייסגרו ויפתחו בקלות וללא הפרעות	3.1.14
13	תפעול מחזורי	לא ייראו במכלל סימני נזק חיצוני	3.1.15
14	בידוד אקוסטי	יירשמו תוצאות הבדיקה	3.1.16

1.4 ממצא	מנגנון נעילה (פרזול) דלת כניסה נמצא פגום עם שריטות וחלודה
מיקום	מבואת כניסה
המלצה	יש לתקן במידת הצורך להחליף למנגנון מוגן מפני חלודה
תקן	[תקן 5044 חלק 2 סעיף 3.3.1]
מחיר	750 ש"ח (מחיר ליחידה: 750 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



דלת כניסה



דלת כניסה



דלת כניסה



דלת כניסה

1. 3. 3. כללי

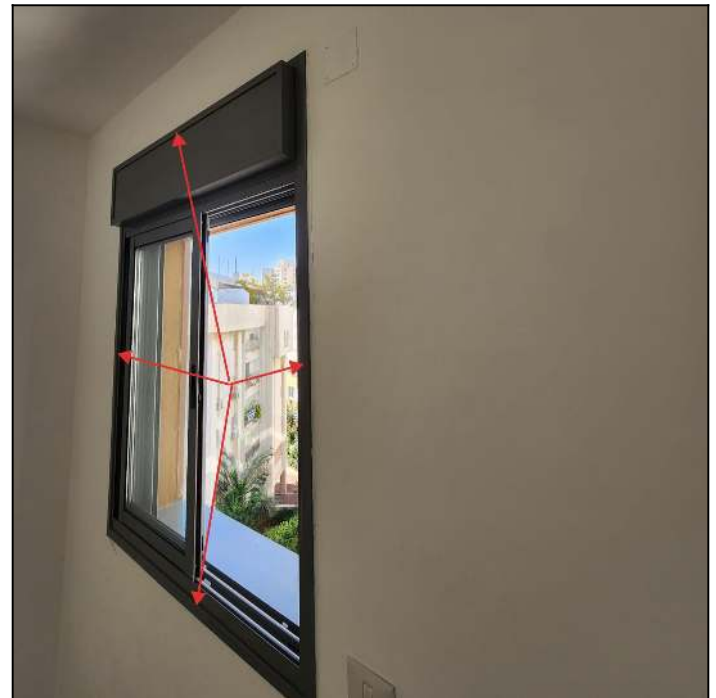
לפני עריכת הבדיקות מוודאים שהושלם גימור מכלל הדלת (צביעה או חיפוי), שהמכלל אינו פגום, שהורכבו בו כל האבזרים לפי תוכניות היצרן, ושכל החיבורים מהודקים כראוי. בודקים את המכלל בבדיקות המפורטות להלן. מפעילים 10 מחזורי פעולה (מחזור פעולה = פתיחה וסגירה של אבזרי הנעילה או של הדלת, לפי העניין).

2. אלומיניום

2.1 ממצא	לא בוצע איטום גמיש סביב לפרופילי האלומיניום. ליקוי זה עלול לגורם לחדירת מים למבנה.
מיקום	כלל הבית
המלצה	לבצע חומר איטום גמיש (תקן 4068.1 טבלה 2) בכל המישקים מסביב למשקוף החלון לפי תקן
תקן	[תקן 4068 חלק 1 סעיף 5.1] "תכנון ההתקנה יבטיח, כי המוצרים והמלבנים הסמויים יותקנו באופן יציב בפתחים, וכי איטום המישקים ימנע חדירת מים ואוויר דרכם"
מחיר	1,575 ש"ח (מחיר ליחידה: 225 ש"ח, כמות: 7 קומפ')



גמיש בפרופיל אלומיניום



גמיש בפרופיל אלומיניום



גמיש בפרופיל אלומיניום



גמיש בפרופיל אלומיניום



גמיש בפרופיל אלומיניום



גמיש בפרופיל אלומיניום



גמיש בפרופיל אלומיניום



גמיש בפרופיל אלומיניום

2.2 ממצא	נעשה שימוש בברגים רגילים ולא אל-חלד בוטרינה / בחלון
מיקום	כלל הבית
המלצה	נדרש להחליף בברגי אל חלד (נירוסטה)
תקן	[תקן 4068 חלק 1 \]
מחיר	1,620 ש"ח (מחיר ליחידה: 180 ש"ח, כמות: 9 קומפ')



להחליף לברגים אל חלד



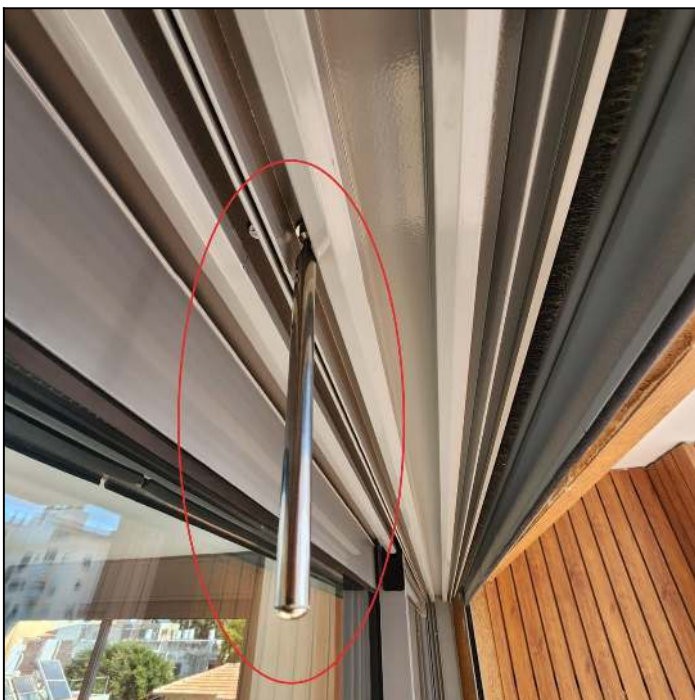
להחליף לברגים אל חלד



להחליף לברגים אל חלד



להחליף לברגים אל חלד



להחליף לברגים אל חלד



להחליף לברגים אל חלד



להחליף לברגים אל חלד



להחליף לברגים אל חלד

2.3 ממצא	סוגר החלון תקוע
מיקום	כלל הבית
המלצה	כיוון הסוגרים או להחליף במידת הצורך
מחיר	675 ש"ח (מחיר ליחידה: 225 ש"ח, כמות: 3 קומפ')



סוגר תקול בחדר רחצה



סוגר תקול בחדר רחצה



סוגר תקול בממ"ד



סוגר תקול בחדר רחצה



סוגר תקול בממ"ד

2.4 ממצא	לא נמצאו כיסוי/מחסומי רוח על ברגי הפרופיל
מיקום	כלל הבית
הערה	יש לקבעה כל הכיסויים
המלצה	נדרש להשלים.
תקן	[תקן 4068 חלק 1 סעיף 7.1]
מחיר	800 ש"ח (מחיר ליחידה: 800 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



כיסוי ברגי הפרופיל



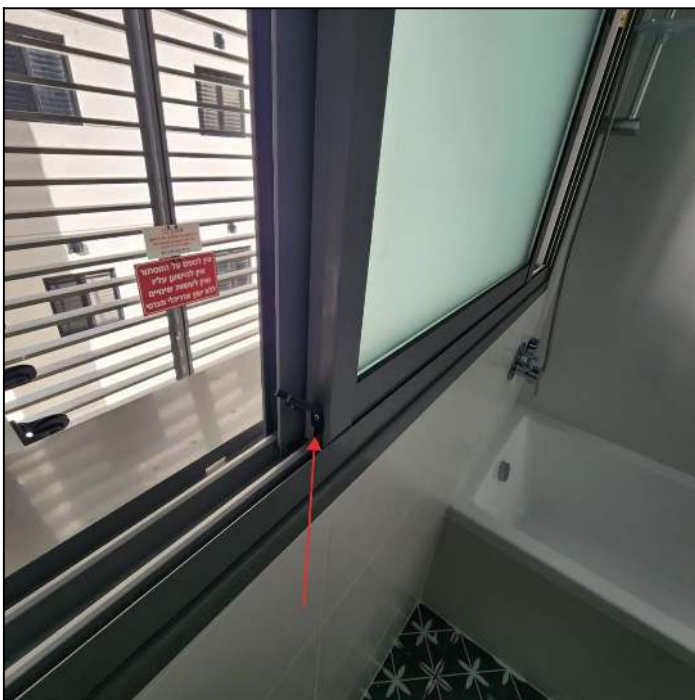
כיסוי ברגי הפרופיל



כיסוי ברגי הפרופיל



כיסוי ברגי הפרופיל



כיסוי ברגי הפרופיל



כיסוי ברגי הפרופיל



כיסוי ברגי הפרופיל



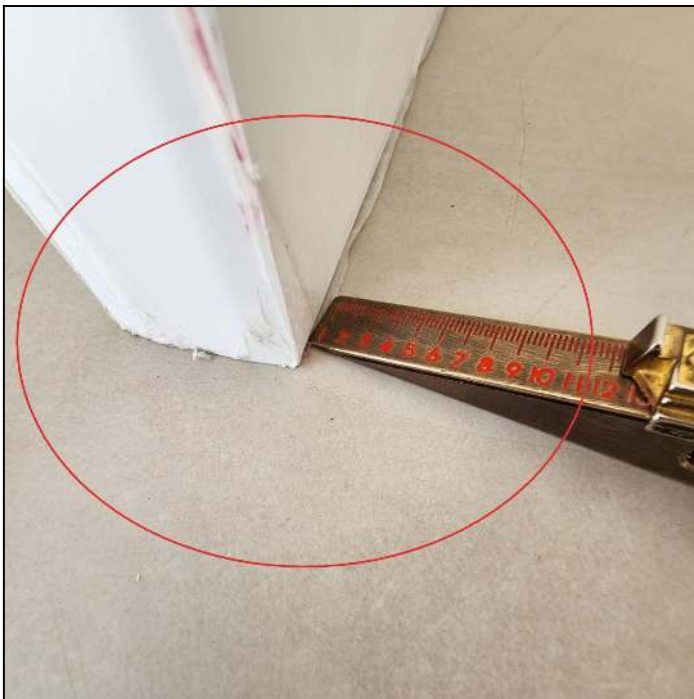
כיסוי ברגי הפרופיל

7.1. כללי

הבדיקות המתוארות להלן הן בדיקות עצמיות שיש לבצע לפני החתקנה, במהלכה ובסיומה. בדיקות של מעבדה מאושרת⁽⁹⁾ ייערכו רק לפי הזמנה מיוחדת.
מטרות הבדיקות הן: לקבוע אם החתקנה על כל שלביה נעשתה כראוי, אם המוצרים המותקנים הם ללא פגמים, אם הם נקיים מעצמים זרים העלולים להפריע לתפקודם ואם הם פועלים כראוי.

3. דלתות פנים

3.1 ממצא	דלת פנים משפשפת את הרצפה במקרה של פתיחה/סגירה
מיקום	יחידת הורים
המלצה	נדרש להרכיב דלת עם מרווח תקין מהריצוף.
מחיר	850ש (מחיר ליחידה: 850ש, כמות: 1 קומפ')



דלת יחידת הורים



דלת יחידת הורים

פגמים במשקוף דלת פנים בדירה	3.2 ממצא
שירותי אורחים	מיקום
נדרש להחליף	המלצה
[תקן 23 סעיף 4.9] "בבדיקה חזותית ממרחק 2 מטר ממלבן הדלת, לא יראו בגימור בליטות, בועות, שקעים או חריצים"	תקן
625 ש" (מחיר ליחידה: 125 ש" כמות: 5 קומפ')	מחיר



מילוי גמיש



מילוי גמיש



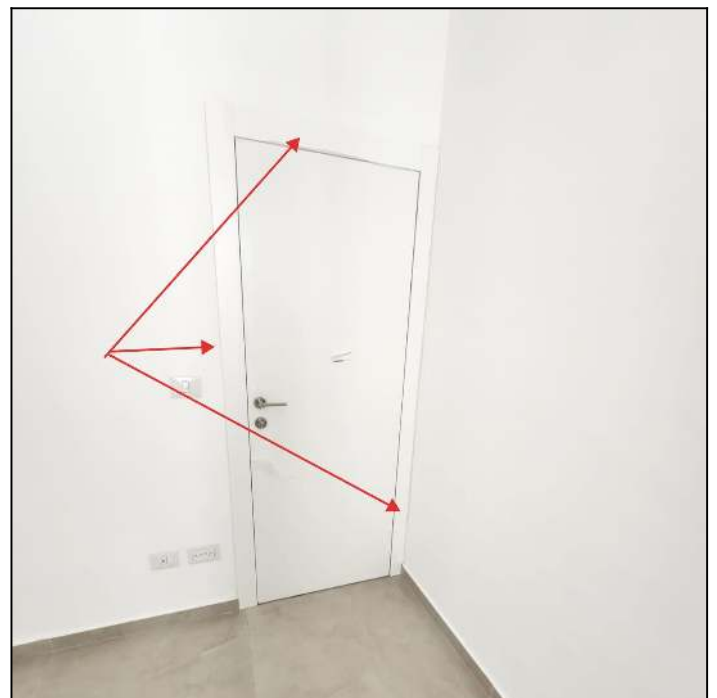
מילוי גמיש



מילוי גמיש



מילוי גמיש



מילוי גמיש



מילוי גמיש



מילוי גמיש



מילוי גמיש



מילוי גמיש



מילוי גמיש



מילוי גמיש



מילוי גמיש

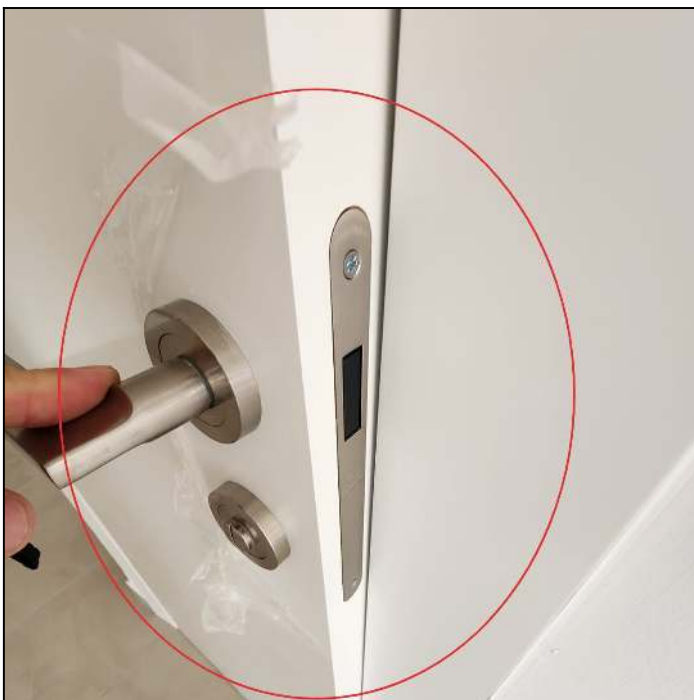


מילוי גמיש



מילוי גמיש

3.3 ממצא	מנגנון נעילה מגנטי לא תקין
מיקום	מבואת כניסה
המלצה	נדרש לתקן מנגנון הנעילה ובמידת הצורך להחליף באלמנט תקין
תקן	[תקן 23.3 סעיף 2.2.1 ובניגוד לתקנות התכנון והבניה סעיף 3.8.4.4]
מחיר	285 ש"ח (מחיר ליחידה: 285 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



דלת פנים



דלת פנים

4. ריצוף

4.1 ממצא	לא בוצע מילוי רובה באופן תיקני
מיקום	כלל הבית
המלצה	יש להשלים חומר מילוי במישקים על פי דרישות התקן
תקן	[תקן 1555 חלק 3 סעיף 3.1]
מחיר	2,700 ש"ח (מחיר ליחידה: 450 ש"ח, כמות: 6 קומפ')



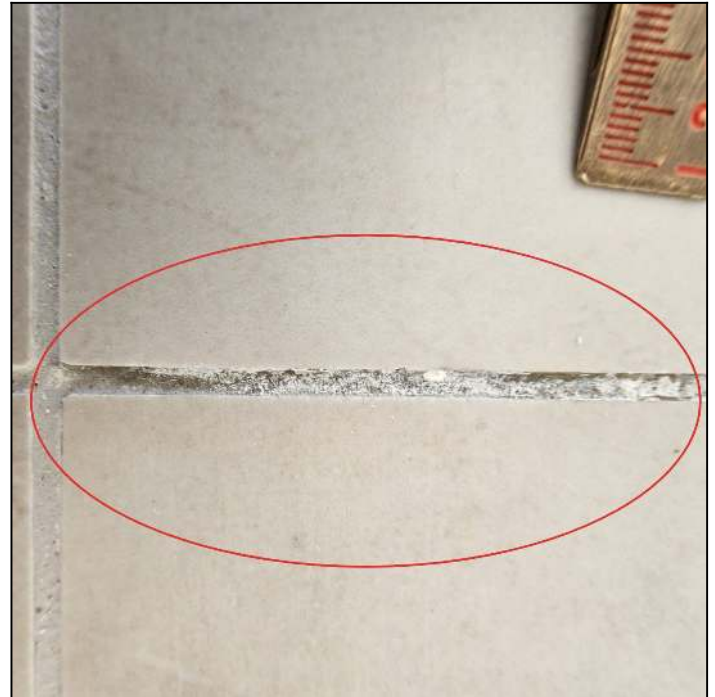
כניסה



כניסה



כניסה



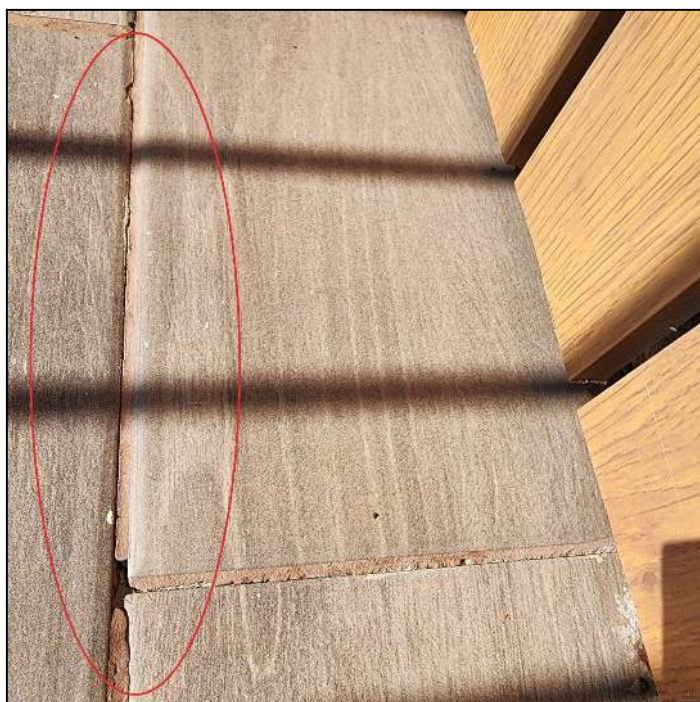
כניסה



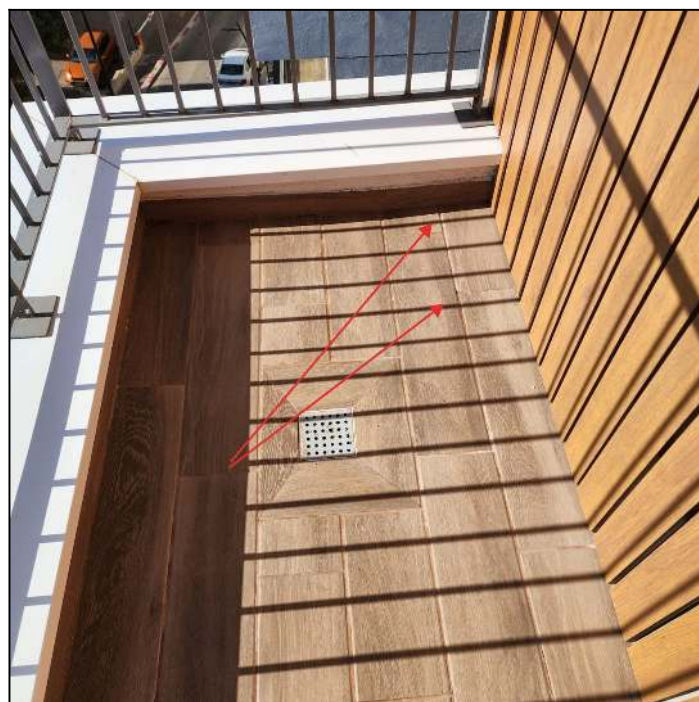
בממ"ד פינוי ריצוף ומילוי רובה בצורה תיקנית ואחידה



כניסה



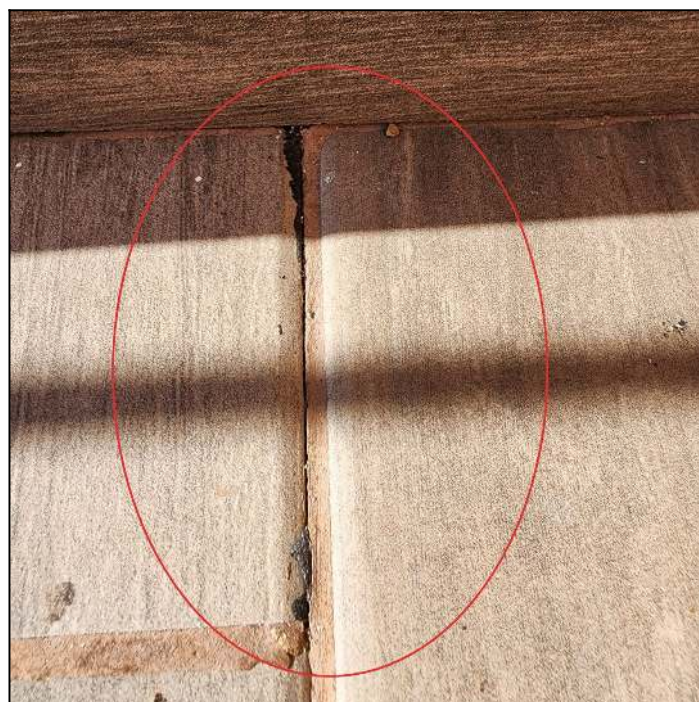
במרפסת



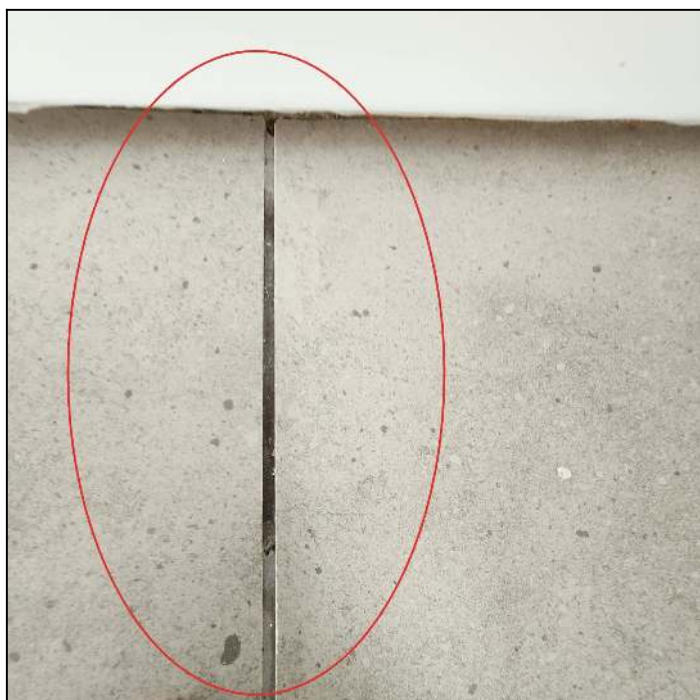
במרפסת



חדר רחצה הורים



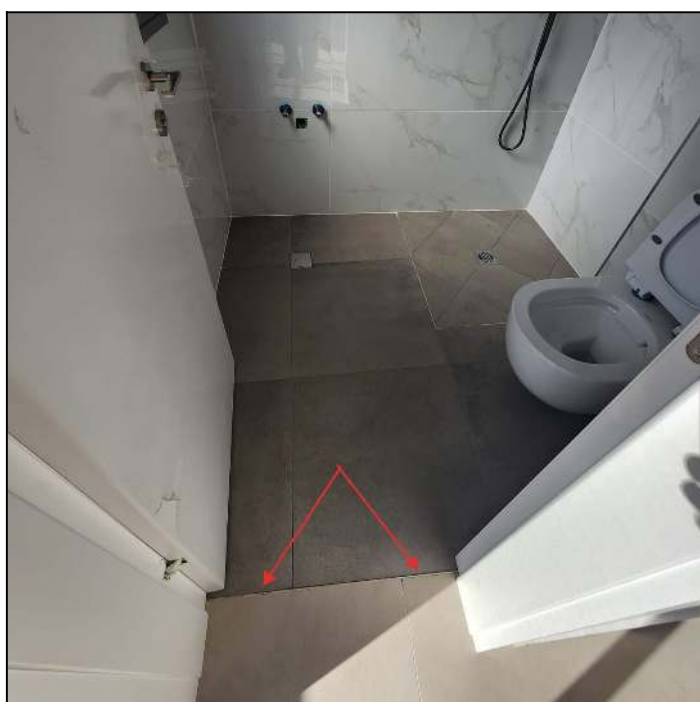
במרפסת



חדר רחצה הורים



חדר רחצה הורים



חדר רחצה הורים



חדר רחצה הורים



חדר רחצה הורים



חדר רחצה הורים

3.1. מראה פני הריצוף

גימור האריחים יתאים לגימור שהוזמן. המראה הכללי של שכבת הריצוף יתאים לדוגמה המוזמנת. המישקים בין האריחים יהיו ישרים ורוחבם יהיה אחיד (בהתחשב בסטיות מישרות הפאות הצדדיות המותרות בתקן הישראלי ת"י 314), אלא אם נדרש אחרת על ידי המתכנן, או במקרים שהאריחים מעוצבים בצורות שאינן ישרות. המישקים בין אריחי השיפולים יהיו המשך למישקים בין אריחי הרצפה, אלא אם תוכנן אחרת. מילוי המישקים יהיה אחיד וללא חללים, והוא יתאים לגוון המוזמן.

4.2 ממצא	אריח שבור
מיקום	כלל הבית
המלצה	נדרש לפרק ולהחליף האריחים הפגומים באריחים מאותו ספק, סדרה וקוד גוון תואם
תקן	[תקן 1555 חלק 3 סעיף 5.1.4.2] "בודקים שכל האריחים והלוחות שלמים. אריחים ולוחות שנסדקו או נפגעו במהלך העבודה או נתגלו כפגומים יוסרו ויוחלפו באחרים"
מחיר	5,000 ש"ח (מחיר ליחידה: 1,250 ש"ח, כמות: 4 קומפ')



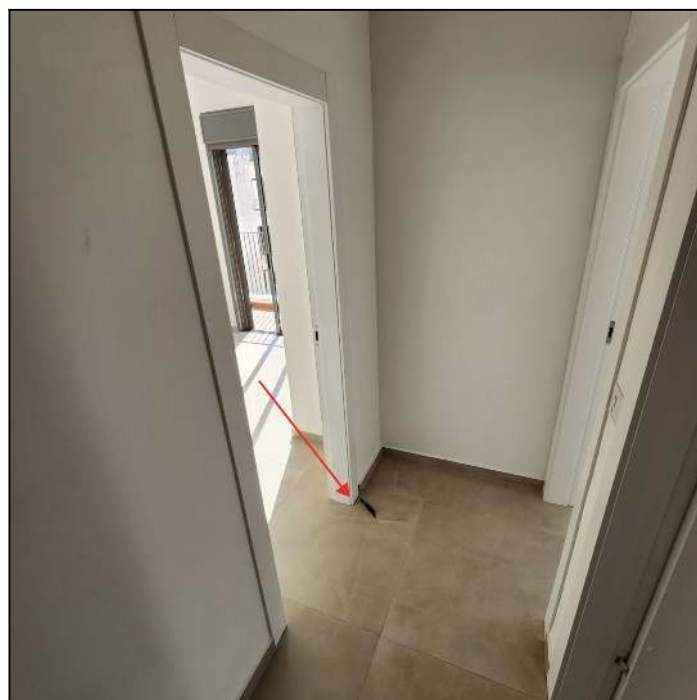
כניסה לדירה



כניסה לדירה



פרוזדור, חיתוך ריצוף



פרוזדור, חיתוך ריצוף



חדר שינה, חיתוך ריצוף



חדר שינה, חיתוך ריצוף



חדר שינה הורים, חיתוך ריצוף



חדר שינה הורים, חיתוך ריצוף

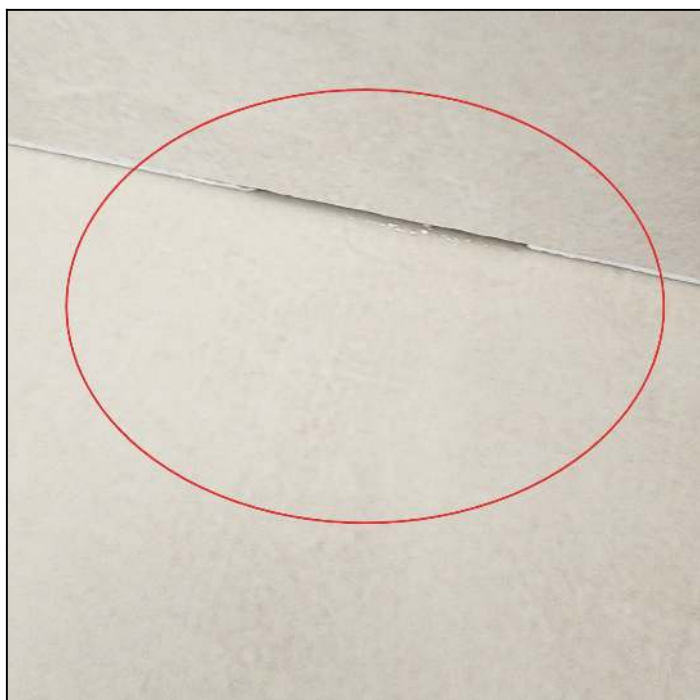
4.3 ממצא	לא בוצע מילוי מישקים ע"י חומר גמיש, לדוגמא: בחדרי הרחצה בין הקירות לרצפה, ובין הפנלים לרצפה.
מיקום	כלל הבית
המלצה	יש להשלים חומר אטימה גמיש במישקי ביינים, רוחב המישק יהיה בין 6 ל 12 מ"מ
תקן	[תקן 1555 חלק 3 סעיף 4.7.3]
מחיר	1,250 ש"ח (מחיר ליחידה: 1,250 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



מישקים



מישקים



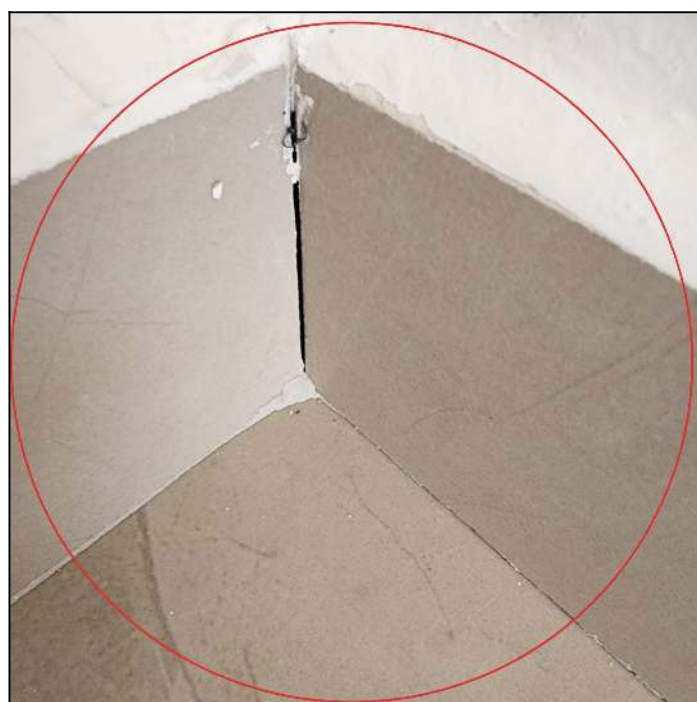
מישקים



מישקים



מישקים



מישקים



מישקים



מישקים

4.7.3. מישקי ביניים⁽⁷⁾ (הגדרה 1.3.15.2)

מישקי ביניים נדרשים במקומות שצפויות בהם תזוזות. המיקום המדויק של המישקים ייקבע על ידי המתכנן.

המתכנן ישקול הוספת מישקי ביניים במקרים אלה:

- בתנאים שצפויה בהם החרפת המאמצים התרמיים, כגון כאשר מותקנת מערכת חימום תת-רצפתית, או בריצוף עם אריחים בעלי גוון כהה במקומות החשופים לתנאי אקלים;
 - בשכבה משלימה ("מִדָּה") המושמת על גבי שכבה משלימה מבנית ("טופינג") במערכת רצפה המונחת על בסיס עשוי לוחות חלולים דרוכים טרומיים.
- רוחב מישקי הביניים יהיה (6 – 12) מ"מ.
- ככל שהמרחק בין מישקי הביניים גדל, רוחב המישקים גדל.
- דוגמות לרכיבים המשמשים במישקי ביניים ראו בציר 4 שלהלן.

4.4 ממצא	חיתוך מסביב לניקוז/קופסת בקורת לא תיקני.
מיקום	כלל הבית
המלצה	יש לחתוך את האריחים מסביב לאביזר בצורת מעגל או ריבוע קרוב ככל האפשר. החיתוך ייעשה באמצעות כלי חיתוך מתאים. איטום המרווחים יבוצע בעזרת חומר אטימה תיקני
מחיר	1,300 ש"ח (מחיר ליחידה: 650 ש"ח, כמות: 2 קומפ')



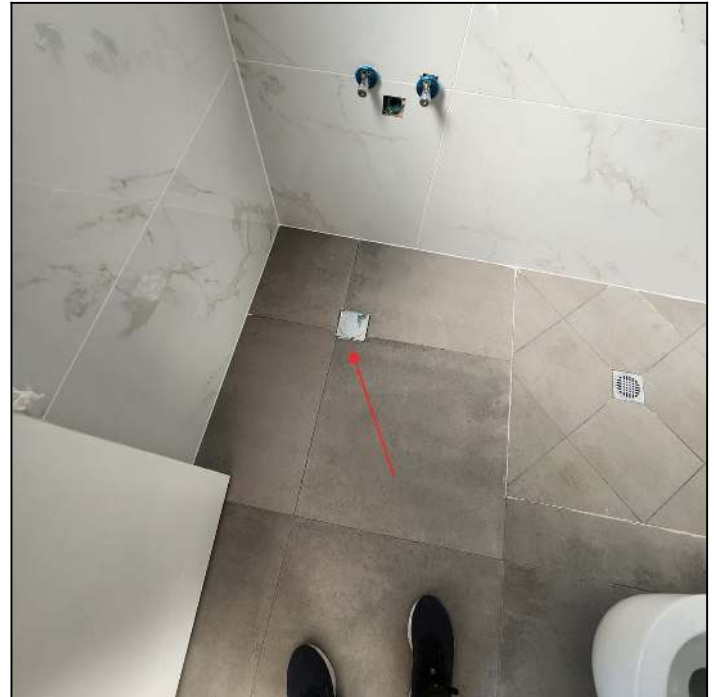
חדר כביסה חיתוך למכסה



חדר כביסה חיתוך למכסה

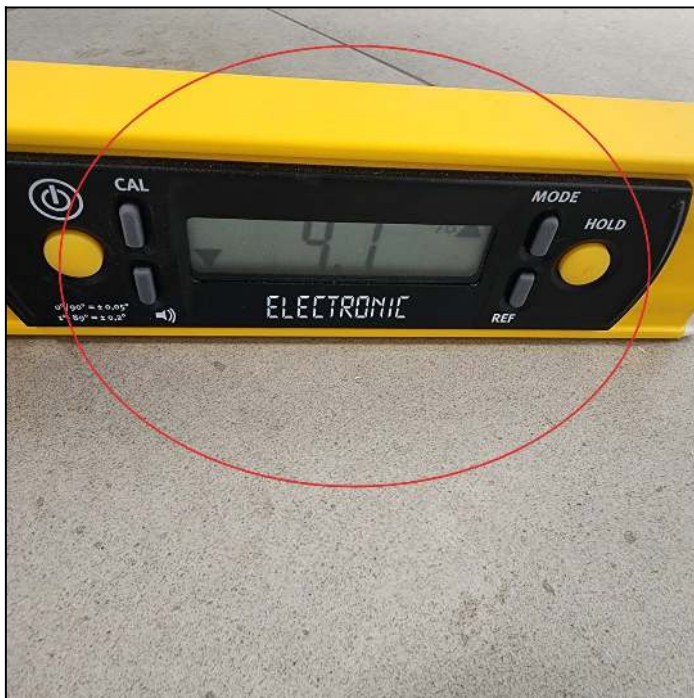


חדר רחצה הורים חיתוך למכסה

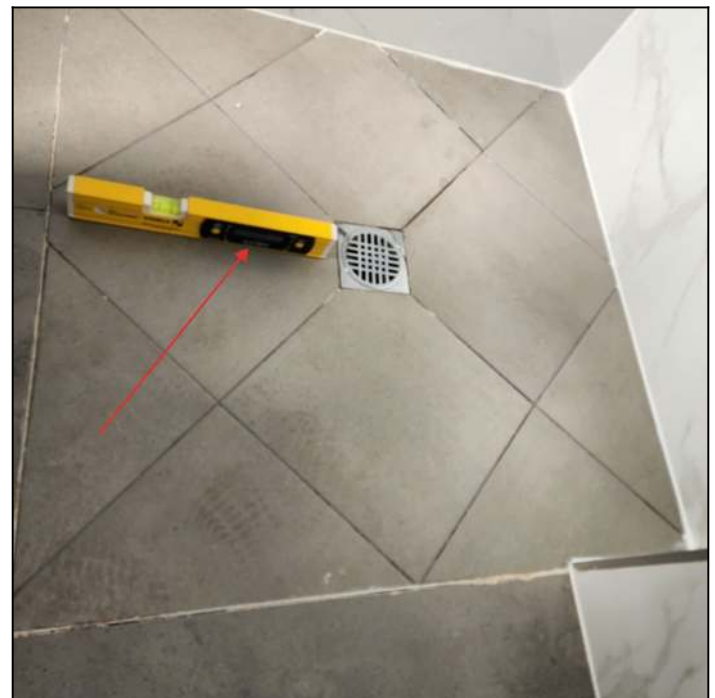


חדר רחצה הורים חיתוך למכסה

4.5 ממצא	שיפוע ריצוף מקלחון לא תיקני (תיקני : 1%-4%)
מיקום	חדר רחצה הורים
הערה	שיפוע מעל התקן המותר, יש לפרק ולבצע מחדש בעפ"י התקן
המלצה	יש לבצע שיפוע בריצוף מקלחון לפי תקן (1%-4%)
תקן	[תקן 1555 חלק 3 סעיף 3.2 ותקן 1205 חלק 3 סעיף 3.2.5.1]
מחיר	1,750 ש"ח (מחיר ליחידה: 1,750 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



שיפוע ריצוף מקלחון מעל התקן



שיפוע ריצוף מקלחון מעל התקן

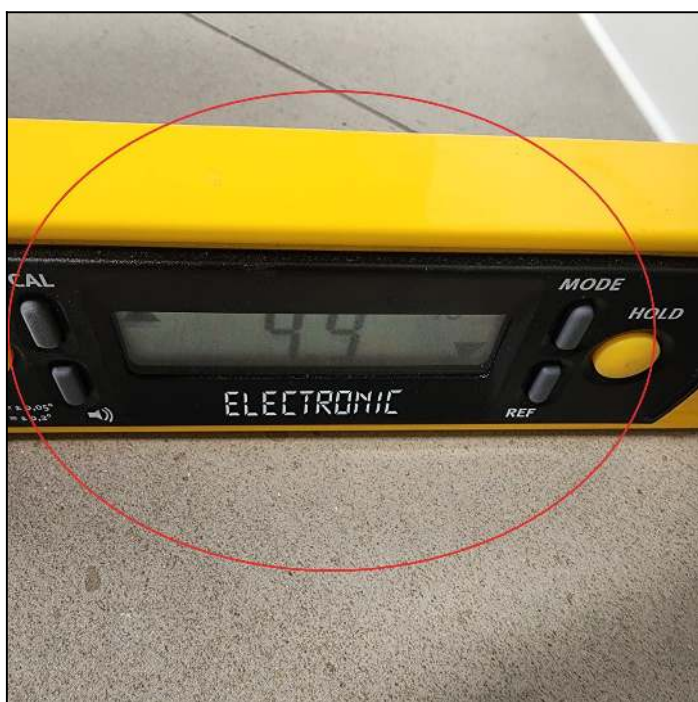
מפקח דיירים | בדק מבנים



שיפוע ריצוף מקלחון מעל התקן



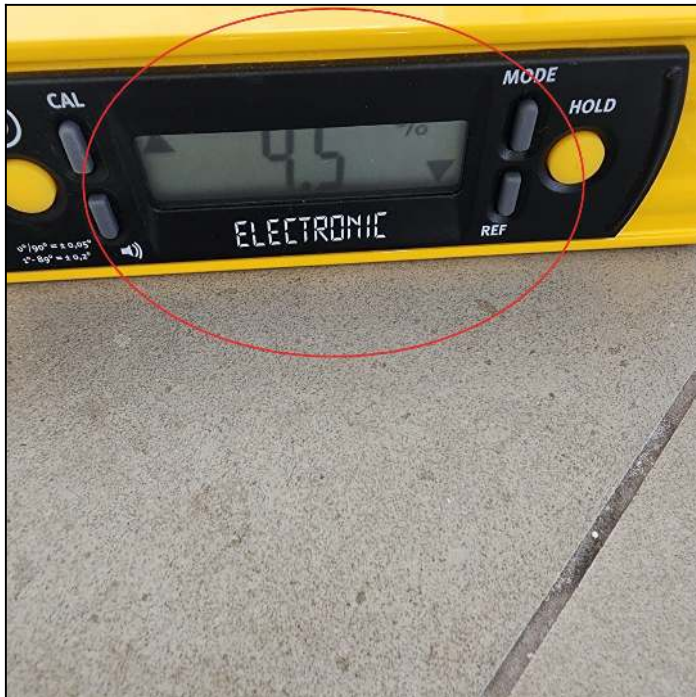
שיפוע ריצוף מקלחון מעל התקן



שיפוע ריצוף מקלחון מעל התקן



שיפוע ריצוף מקלחון מעל התקן



שיפוע ריצוף מקלחון מעל התקן



שיפוע ריצוף מקלחון מעל התקן

3.2. מפלס פני הרצפה והתאמה לתכנון

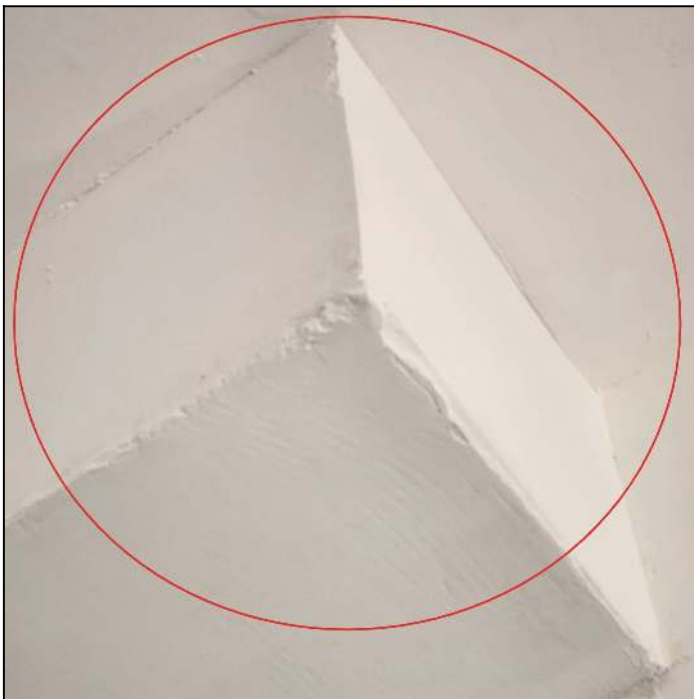
פני הרצפה יהיו אופקיים או משופעים ויתאימו למפלס ולשיפוע שבתכנון⁽¹⁰⁾. בשטחים שאינם מקורים או בשטחים החשופים לגשם, השיפוע של פני הרצפה המוגמרים יהיה 1% לפחות, כלפי פתחי הניקוז. הסטיות המקסימליות המותרות מהתכנון והפרשי הגובה בין אריחים סמוכים יהיו כמפורט בתקן הישראלי ת"י 789. המתכנן ידאג לכך, שגובה החלל לאחר הריצוף, בהתחשב בסטיות המותרות במפלס הרצפה, יתאים לנדרש בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).

3.2.5.1 תא מקלחת ללא אגנית

- רצפת תא מקלחת ללא אגנית תנוקז כמפורט להלן:
- באמצעות מחסום רצפה ונקז;
 - באמצעות מאסף המצויד במחבר ונקז שיחוברו למחסום רצפה אשר ימוקם מחוץ לתא המקלחת;
 - שיפוע רצפת התא לכיוון הנקז יהיה בין 1% ל-4%.

5. עבודות טיח וצבע

5.1 ממצא	תיקוני טיח וצבע כללי בכל רחבי הנכס
מיקום	כלל הבית
המלצה	יש לבצע בכל חלקי הנכס תיקונים של טיח/שפכטל שיוף וצביעה מחדש בדגש על מקומות בהם בוצעו עבודות לא סופיות של צבע סופי/תיקני/חוסר אחידות בגוון צבע/גלויות בטיח מחוסר שיוף כראוי/תיקונים צבע בולטים לעין - יש לתקן עד קבלת מראה אחיד ואסתטי ובהתאם לאיכות המקובלת בענף
מחיר	5,500 ש"ח (מחיר ליחידה: 5,500 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



תיקון טיח, שפכטל וצבע



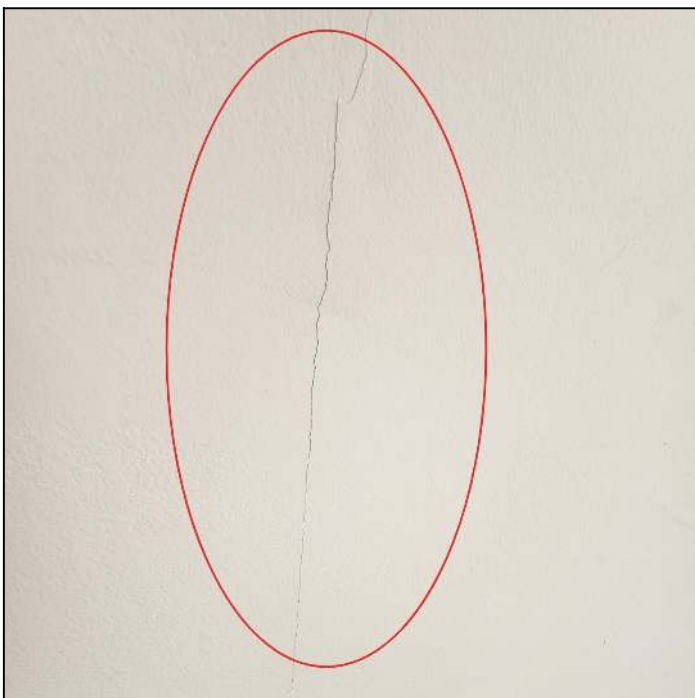
תיקון טיח, שפכטל וצבע



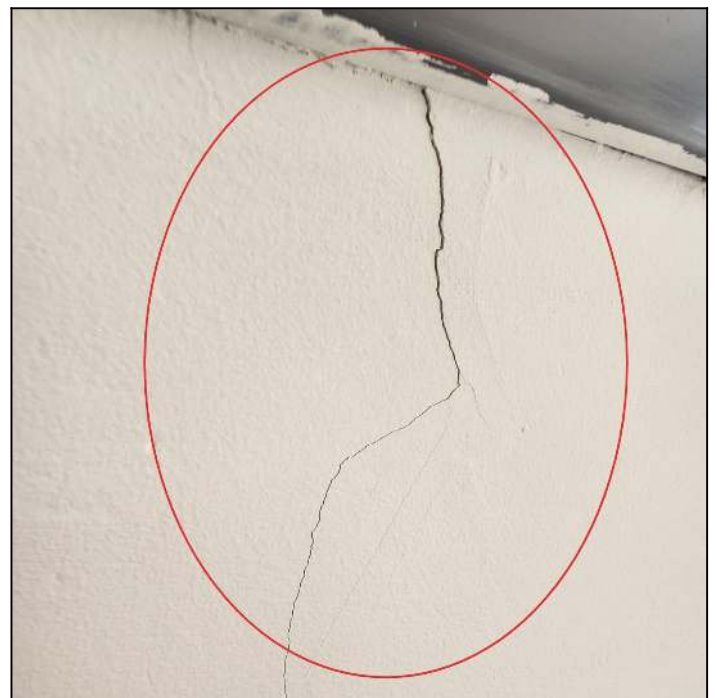
תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



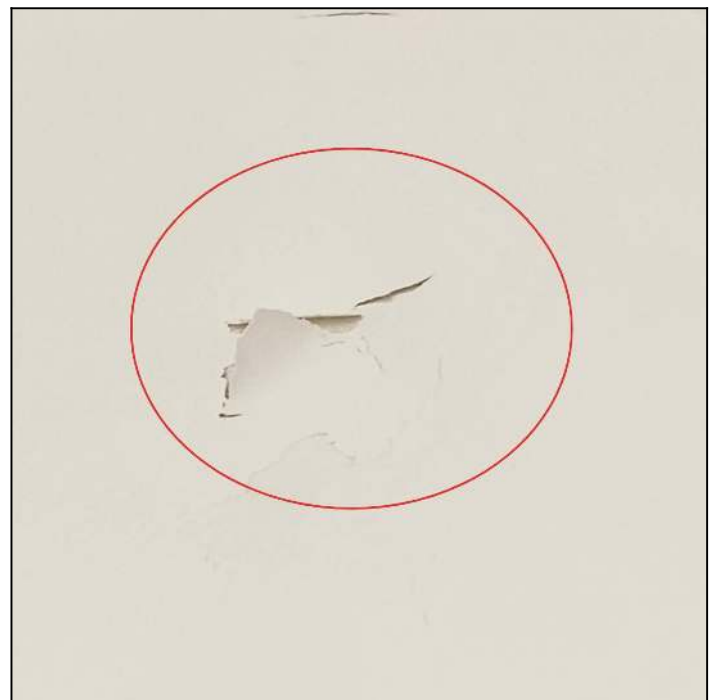
תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע



תיקון טיח, שפכטל וצבע

6. מסגרות-ממ"ד

6.1 ממצא	דלת הממ"ד לא ניתנת לסגירה
מיקום	ממ"ד
המלצה	נדרש לבצע בדיקה ע"י חברה ולהחליף דלת עפ"י הצורך
תקן	[תקן 4422 חלק 1+2]
מחיר	2,750 ש"ח (מחיר ליחידה: 2,750 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



דלת ממ"ד



דלת ממ"ד

מפקח דיירים | בדק מבנים

אדריכלות

6.2 ממצא	גומיית האיטום בדלת הממ"ד פגומה
מיקום	ממ"ד
המלצה	יש להחליף את הגומי האוטם.
תקן	[תקן 4422 חלק 2 סעיף 4.3.1.1]
מחיר	1,450 ש"ח (מחיר ליחידה: 1,450 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



דלת ממ"ד



דלת ממ"ד

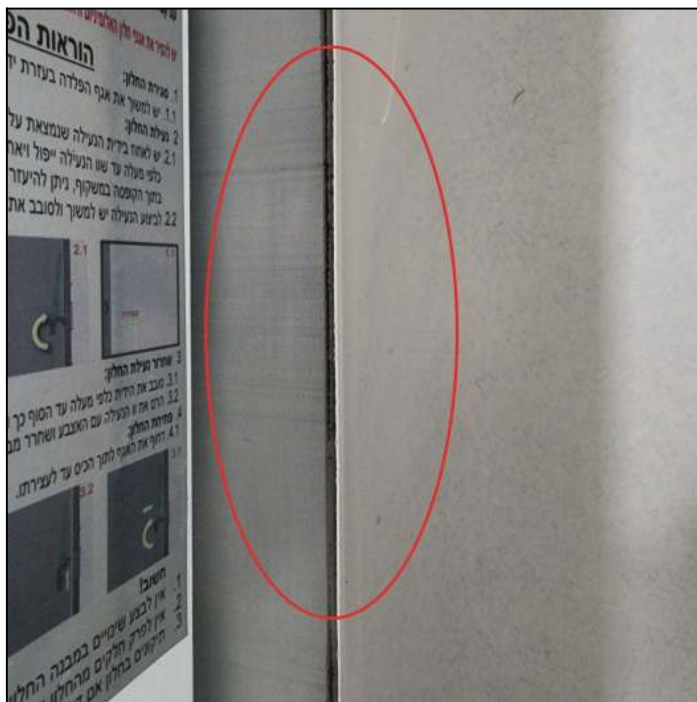


דלת מ"ד

4.3.1.1 רציפות פס האטימה

מורחים על כל שטח האטם המיועד לאטימה שכבה דקה של נוזל הטבעה מתאים על בסיס מים, מצמידים (לא בטריקה) את האגף למלבן עד לסגירה ונועלים נעילת חירום. לאחר מכן פותחים את האגף ובוחנים חזותית את עקבות ההטבעה של האטם על החלק הנגדי לו. בתום הבדיקה יתגלה סימו הטבעה רצוף של פס האטימה לכל אורך ההיקף. רוחב סימן הפס המתגלה בהיקף לא יהיה קטן מ-4 מ"מ. אפשר שרוחב הפס יהיה רק 2 מ"מ לפחות באורך של עד 10% מהיקף האגף.

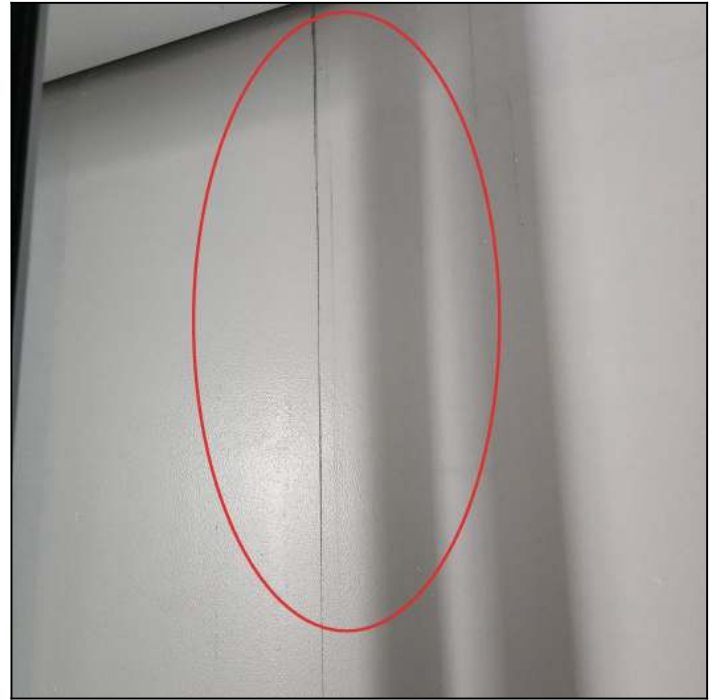
6.3 ממצא	פרטי מיגון ממ"ד לא נצבעו באופן מלא ותיקני
מיקום	ממ"ד
המלצה	יש לבצע צביעה חוזרת של פרטי מיגון הממ"ד באמצעות צבע יסוד המתאים לצביעה של פריט
מחיר	1,300 ש"ח (מחיר ליחידה: 650 ש"ח, כמות: 2 קומפ')



חלון ממ"ד



חלון ממ"ד



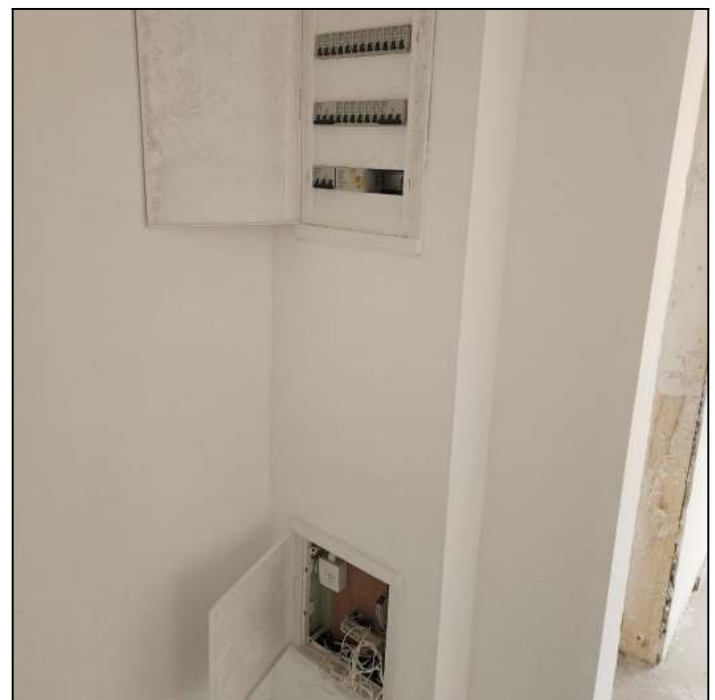
חלון ממ"ד

7. אביזרי חשמל ותקשורת/בטיחות

7.1 ממצא 1. לא בוצע סימון הנתיכים (מקרא) בלוח החשמל. 2. לוח חשמל לא שלם - להשלים PVC היכן שאין ממ"טים	
מיקום חדר דיור (סלון)	
המלצה 1. יש לבצע מקרא לממ"טים בלוח חשמל 2. יש להשלים PVC היכן שאין ממ"טים	
תקן 1. [תקנות החשמל (התקנת לוחות במתח עד 1000 וולט) סעיף 14] "מבטחים, מפסקים וציוד המשמש למדידה, בקרה והתרעה יסומנו בהתאם ליעודם. כבלים ומובילים המגיעים ללוח יסומנו בהתאם ליעודם. כל הסימונים יהיו ברורים ובני קיימא" 2. [המפרט הכללי סעיף 165.4]	
מחיר 1,250 ש"ח (מחיר ליחידה: 1,250 ש"ח, כמות: 1 קומפ')	



לוח חשמל



לוח חשמל



לוח חשמל

7.2 ממצא	מוגן מים
מיקום	כלל הבית
המלצה	אספקה והתקנת אביזר מוגן מים תיקני לגופי תאורה ושקעים עפ"י התקן
מחיר	1,000 ש"ח (מחיר ליחידה: 125 ש"ח, כמות: 8 קומפ')



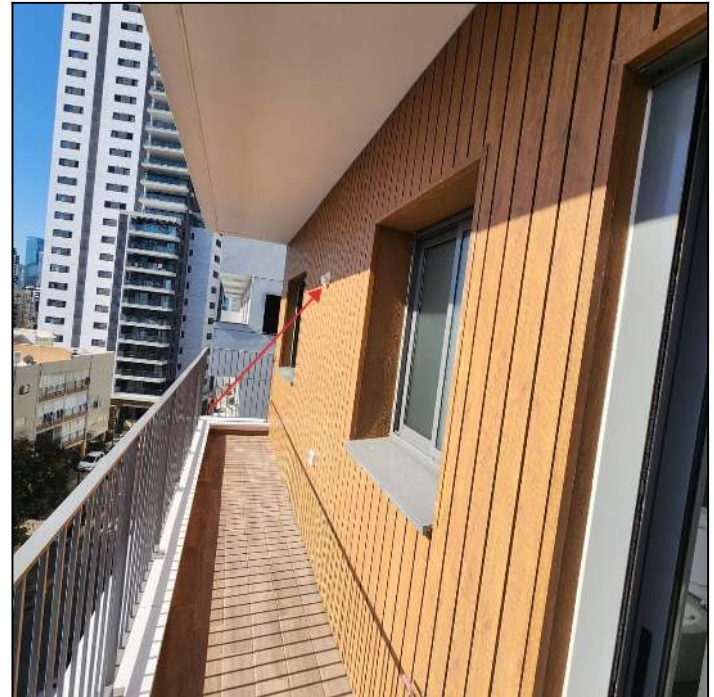
התקנת ארמטורה ומיגון מים תאורה



התקנת ארמטורה ומיגון מים תאורה



התקנת ארמטורה ומיגון מים תאורה



התקנת ארמטורה ומיגון מים תאורה

7.3 ממצא	אביזרי חשמל טרם הותקנו.
מיקום	כלל הבית
המלצה	יש להשלים אביזרים וקיבועם כנדרש.
תקן	[תקנות החשמל (מעגלים סופיים הניזונים במתח עד 1000 וולט) סעיף 5] "ציוד חשמל של מעגל סופי יותקן באופן שקביעתו לא תתרופף תוך שימוש תקין בו והוא יתוחזק במצב תקין. ציוד חשמלי של מעגל סופי יותקן באופן המונע נגיעה מקרית בחלקים חיים"
מחיר	350ש (מחיר ליחידה: 175ש, כמות: 2 קומפ')



השלמת אביזרי קצה



השלמת אביזרי קצה

7.4 ממצא	נקודות גופי תאורה מותקנות באופן רופף ואינן מקובעות לקיר/תקרה
מיקום	כלל הבית
המלצה	יש לחזק ולקבע נקודות התאורה לקיר/תקרה שלא יהווה מפגע בטיחותי.
תקן	[תקנות החשמל (מעגלים סופיים עד 1000 וולט)]
מחיר	1,750 ש"ח (מחיר ליחידה: 125 ש"ח, כמות: 14 קומפ')



תאורה



תאורה



תאורה



תאורה

7.5 ממצא נקודת שקע בוצע שלא עפ"י מידות בתוכנית שינויים

מיקום כלל הבית

המלצה הזזת נקודת שקע לפי תוכנית



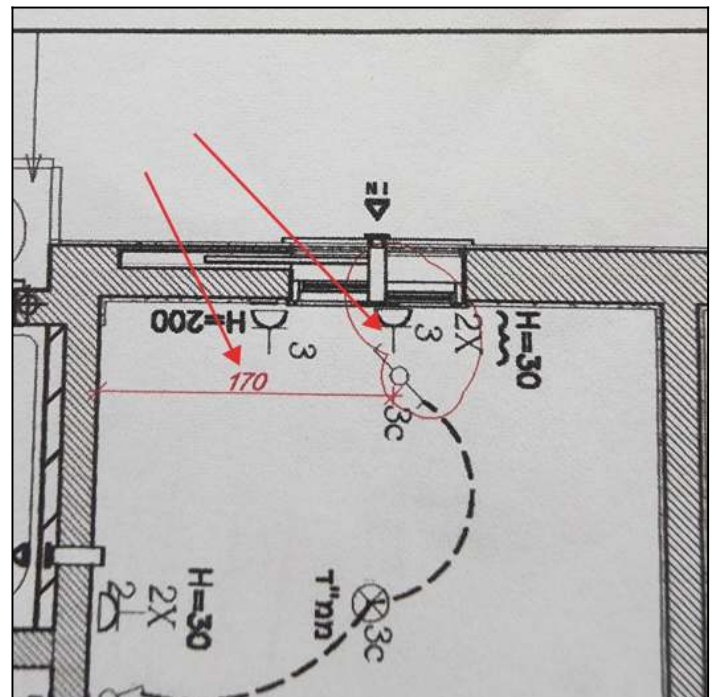
שקע בממ"ד



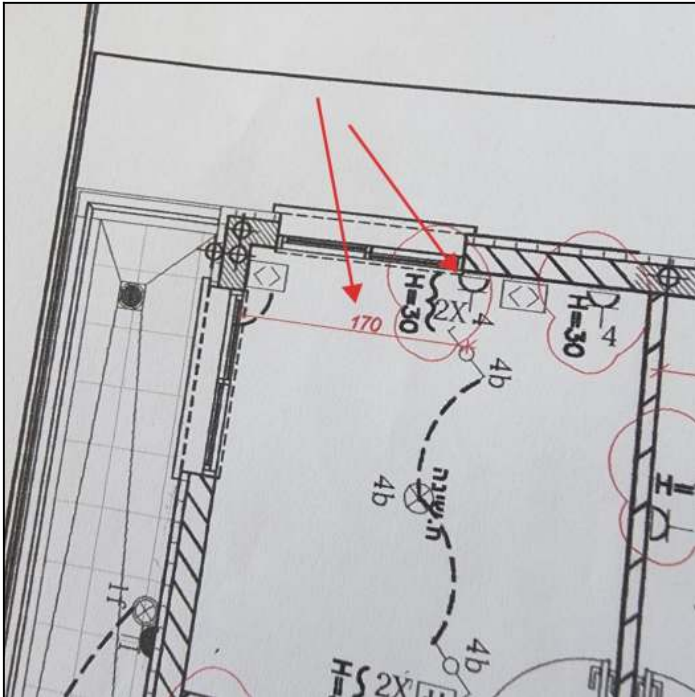
שקע בממ"ד



שקע בחדר שינה



שקע בממ"ד



שקע בחדר שינה



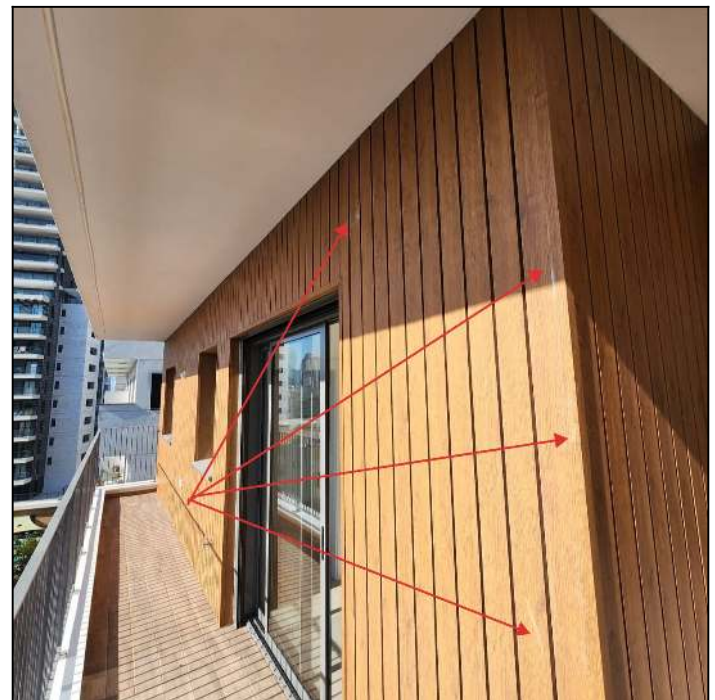
שקע בחדר שינה

8. ניקיון

8.1 ממצא	פרופילי האלומיניום ומשקופי הדלתות נמצאו עם שאריות צבע
מיקום	כלל הבית
המלצה	לנקות בצורה מקצועית על פי התקן ובמידת הצורך להחליף אם נדרש
תקן	[תקן 4068 חלק 1 סעיף 4.1] "כל המוצרים יהיו שלמים ונקיים, ולא יהיו בהם כל סימנים של פגיעות מכניות"
מחיר	1,850 ש"ח (מחיר ליחידה: 1,850 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



ניקיון אלומיניום



ניקיון אלומיניום



ניקיון אלומיניום



ניקיון אלומיניום



ניקיון אלומיניום



ניקיון אלומיניום



ניקיון אלומיניום



ניקיון אלומיניום



ניקיון אלומיניום



ניקיון אלומיניום



ניקיון אלומיניום

8.2 ממצא	אביזרי החשמל נמצאו עם שיירי צבע
מיקום	כלל הבית
המלצה	נדרש להסיר שיירי צבע בצורה מקצועית ואסתטית
מחיר	1,250 ש"ח (מחיר ליחידה: 1,250 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



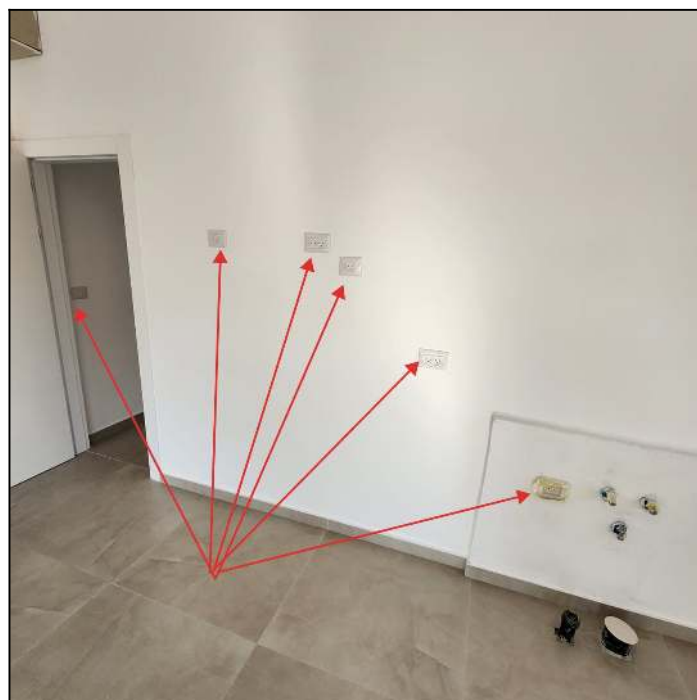
ניקיון



ניקיון



ניקיון



ניקיון



ניקיון



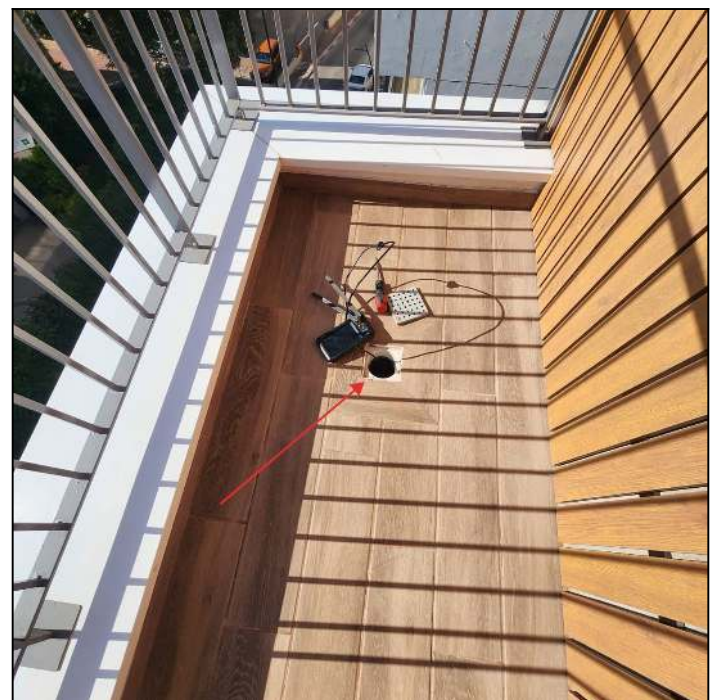
ניקיון

9. אינסטלציה סניטרית וניקוז

9.1 ממצא	פסולת בניה בתוך צנרת הניקוז
מיקום	כלל הבית
המלצה	יש לנקות, אספקה והתקנת רשת
מחיר	1,600 ש"ח (מחיר ליחידה: 1,600 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז



ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז

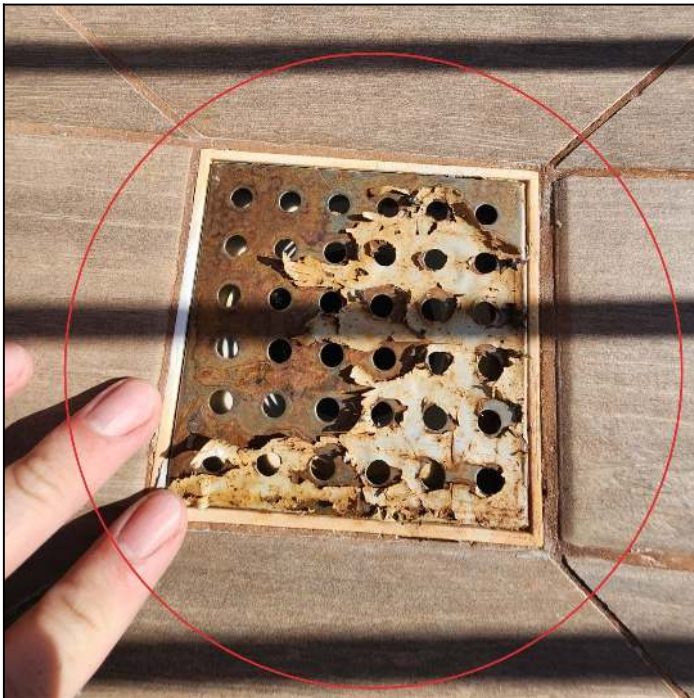


ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז

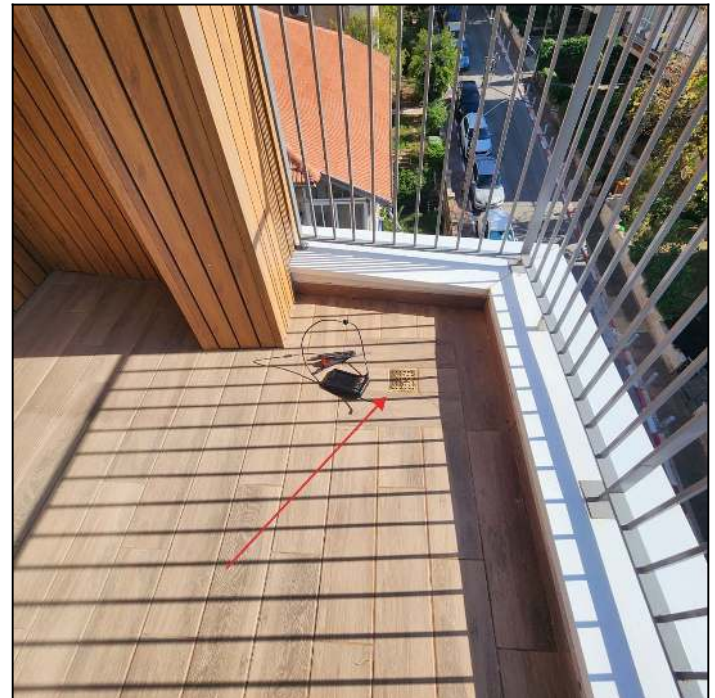


ניקיון, שטיפה קווי ביוב וניקוז

9.2 ממצא	רשתות/מכסים של קופסאות ביקורת לא נמצאו.
מיקום	מרפסת שמש
המלצה	יש להחליף רשת נירוסטה ניקוז מרפסת.
מחיר	450 ש"ח (מחיר ליחידה: 450 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



להחליף למכסה נירוסטה



להחליף למכסה נירוסטה

9.3 ממצא	לא בוצע איטום גמיש מסביב לשירותים
מיקום	כלל הבית
המלצה	בוצע מילוי בצורה לא מקצועית ולא אסתטית, יש להוציא מילוי קיים ולבצע מחדש מילוי מקצועי ואסתטי
מחיר	1,300 ש"ח (מחיר ליחידה: 650 ש"ח, כמות: 2 קומפ')



מילוי



מילוי

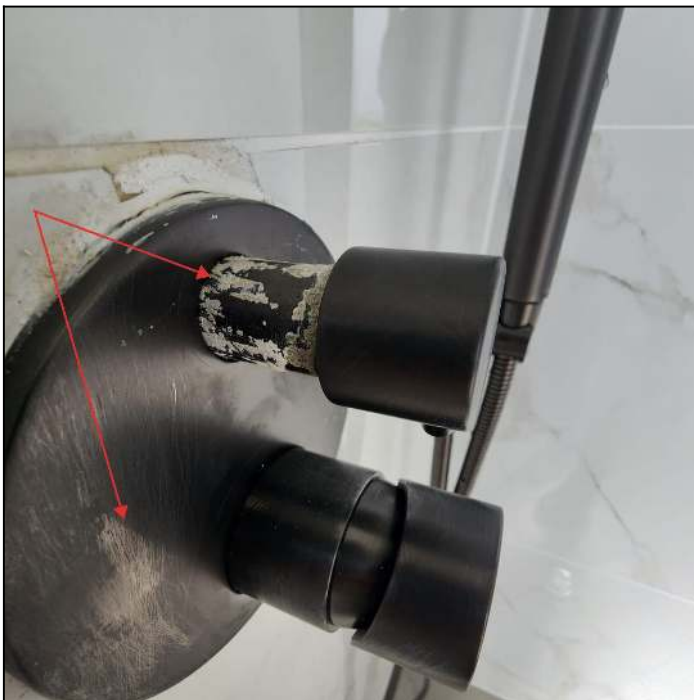


מילוי

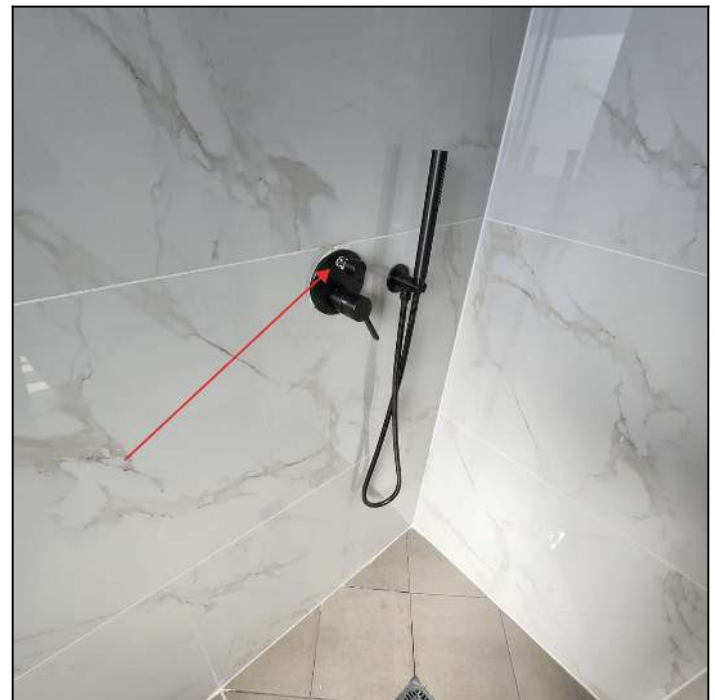


מילוי

9.4 ממצא	אביזר סניטרי פגום עקב ניקיון עם חומר חריף או פגיעה בהתקנה
מיקום	חדר רחצה הורים
המלצה	החלפת האביזר מאותה סדרה
מחיר	2,500 ש"ח (מחיר ליחידה: 1,250 ש"ח, כמות: 2 קומפ')



סניטרי פגום



סניטרי פגום

10. בטיחות

10.1 ממצא	לא הותקן מאחז בטיחות במסתור כביסה
מיקום	מסתור כביסה
המלצה	יש להתקין מאחז בטיחות במסתור כביסה לצורך שמירה על בטיחות כניסת משתמשים שרוצים להיכנס למסתור לעבוד בתוכו
תקן	[תקן 1142]
מחיר	285 ש"ח (מחיר ליחידה: 285 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



נקודת עיגון לטכנאי



נקודת עיגון לטכנאי

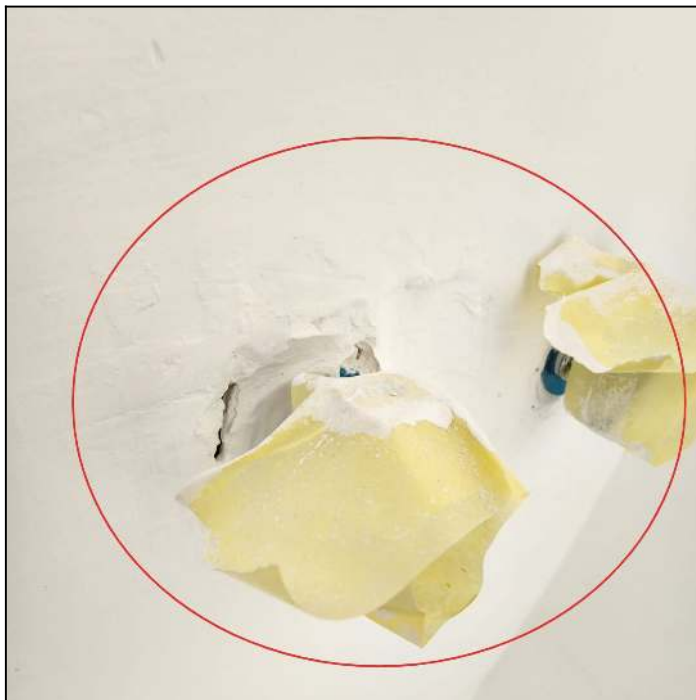
11. אינסטלציה - כללי

11.1 ממצא	אספקה והתקנת סניטציה
מיקום	כלל הבית
המלצה	אספקה והתקנת סניטציה בכל חדרים רטובים
מחיר	2,500 ש"ח (מחיר ליחידה: 2,500 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



חדר רחצה הורים

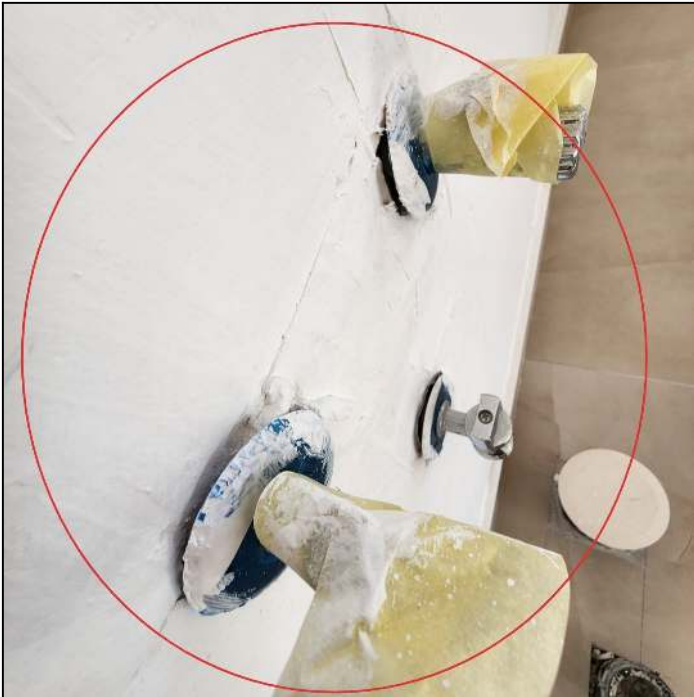
11.2 ממצא	מילוי רוזטה
מיקום	כלל הבית
המלצה	מילוי גמיש ברולטה נקודת מים
מחיר	290 ש"ח (מחיר ליחידה: 145 ש"ח, כמות: 2 קומפ')



מילוי גמיש



מילוי גמיש

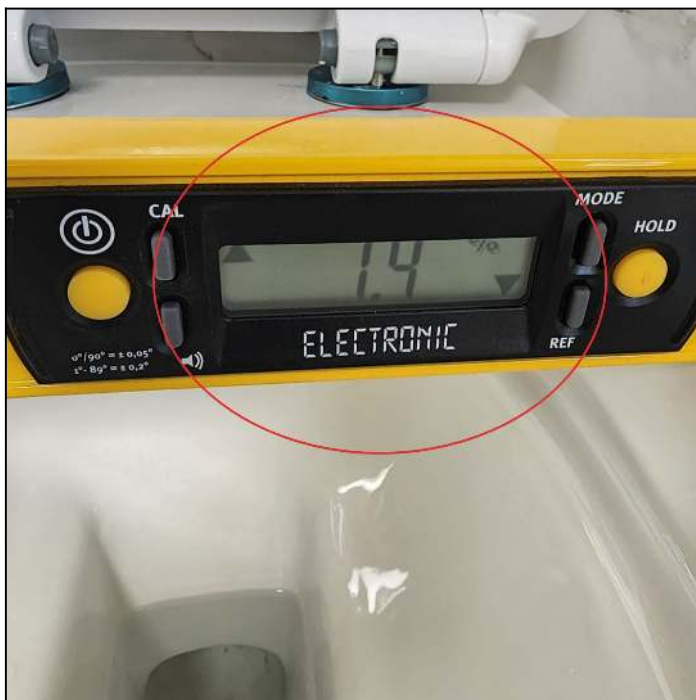


מילוי גמיש

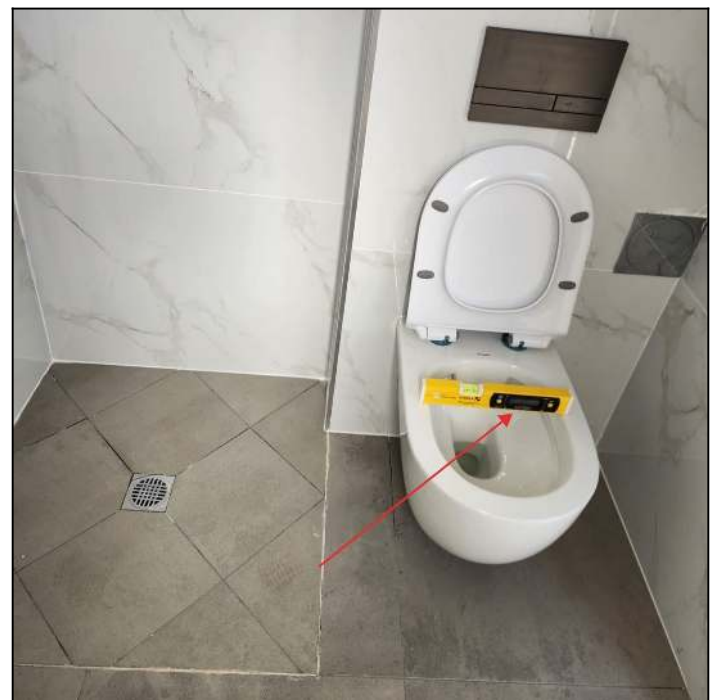


מילוי גמיש

11.3 ממצא	אסלה לא מפוסלת - בניגוד למפרט המוצר
מיקום	חדר רחצה הורים
המלצה	יש לפלס את האסלה על פי מפרט הטכני של המוצר
מחיר	1,100 ש"ח (מחיר ליחידה: 1,100 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



אסלה לא מפולסת



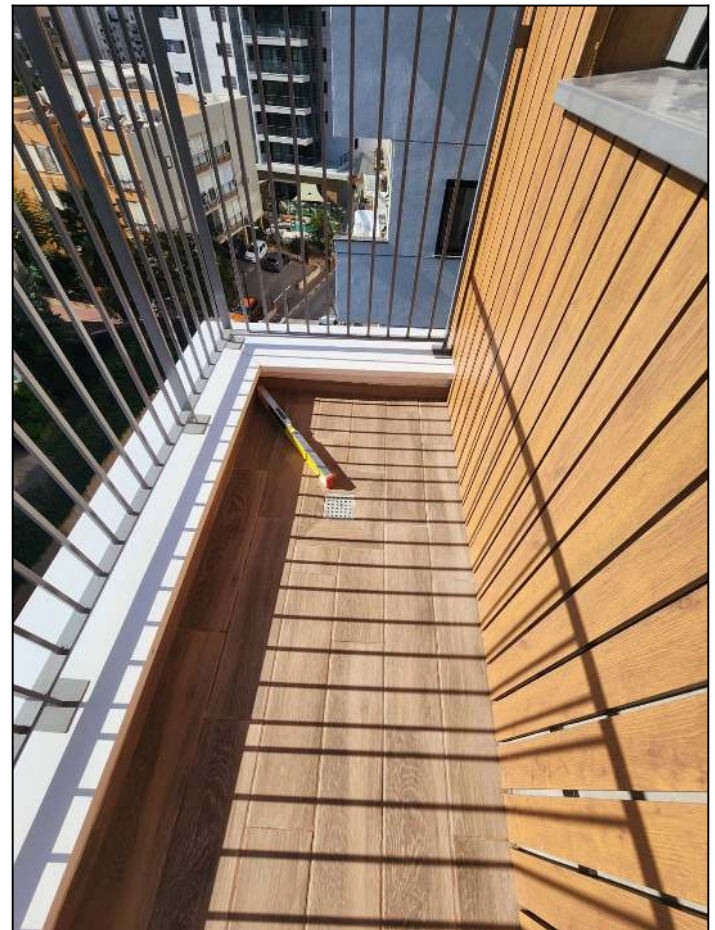
אסלה לא מפולסת

12. כללי

12.1 ממצא	שיפועים במרפסת
מיקום	מרפסת שמש
המלצה	בוצעו בדיקת שיפועים במרפסת , תקין



שיפוע תקין



שיפוע תקין



שיפוע תקין



שיפוע תקין



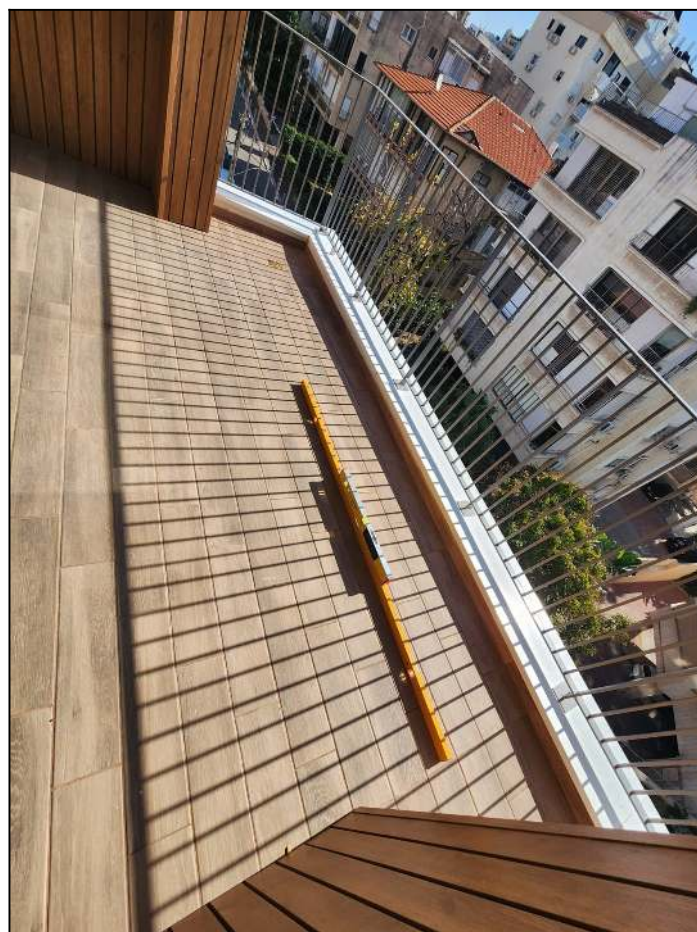
שיפוע תקין



שיפוע תקין



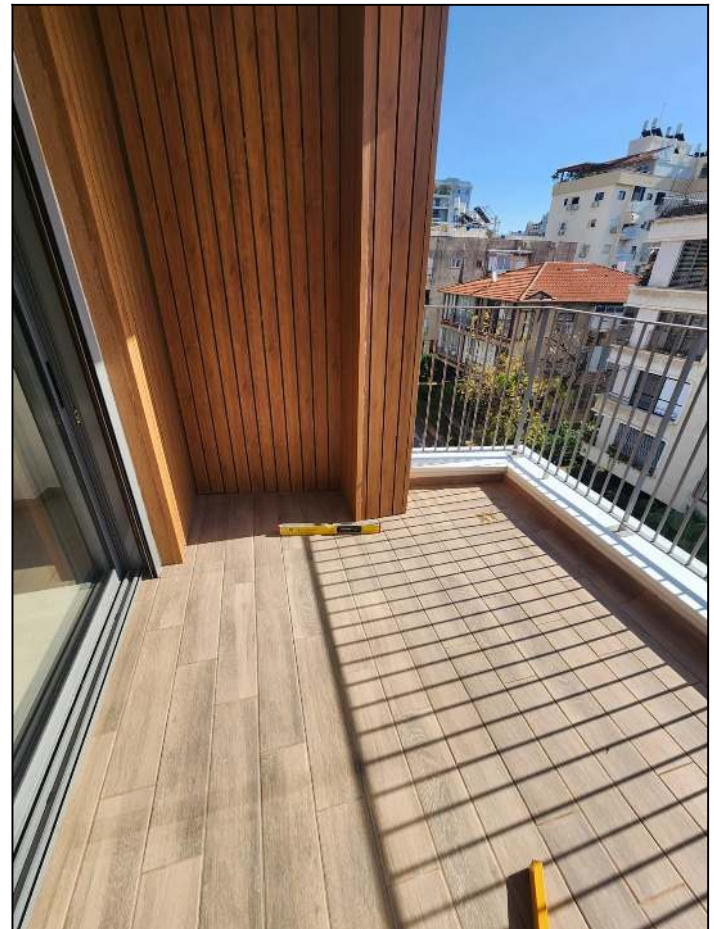
שיפוע תקין



שיפוע תקין



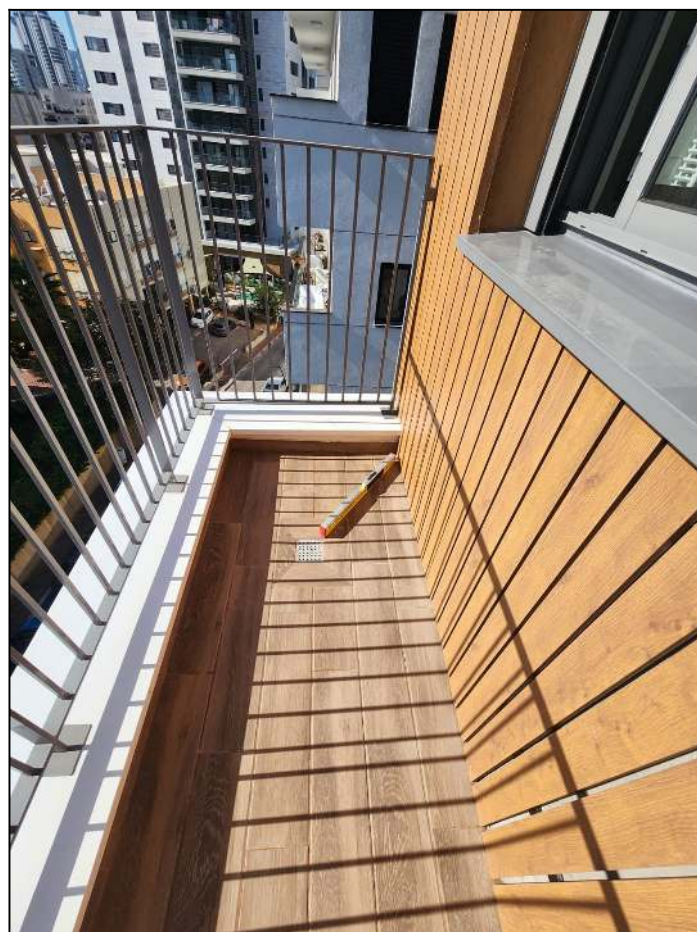
שיפוע תקין



שיפוע תקין



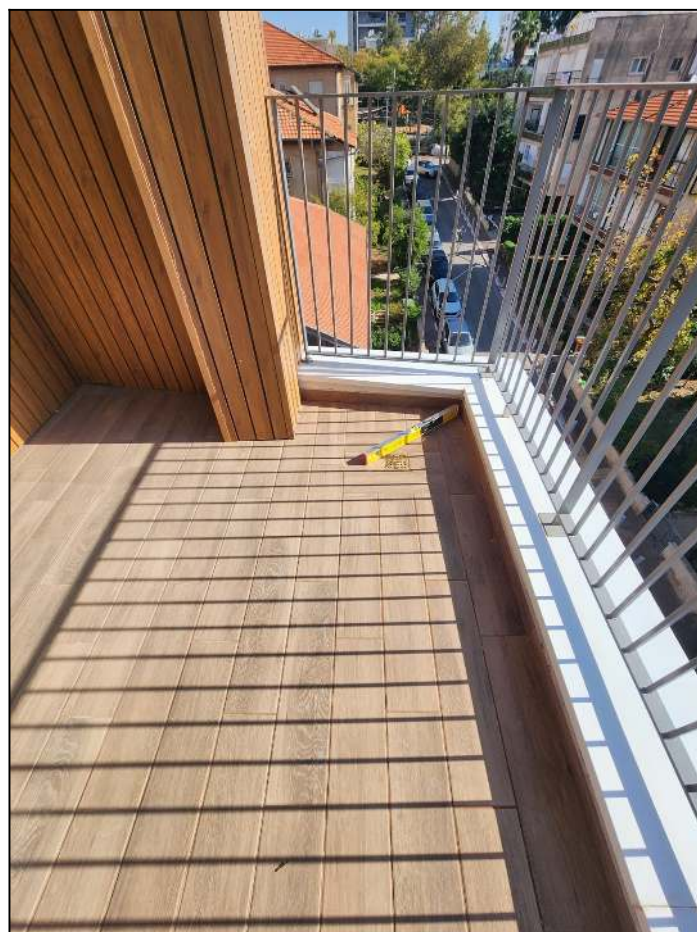
שיפוע תקין



שיפוע תקין

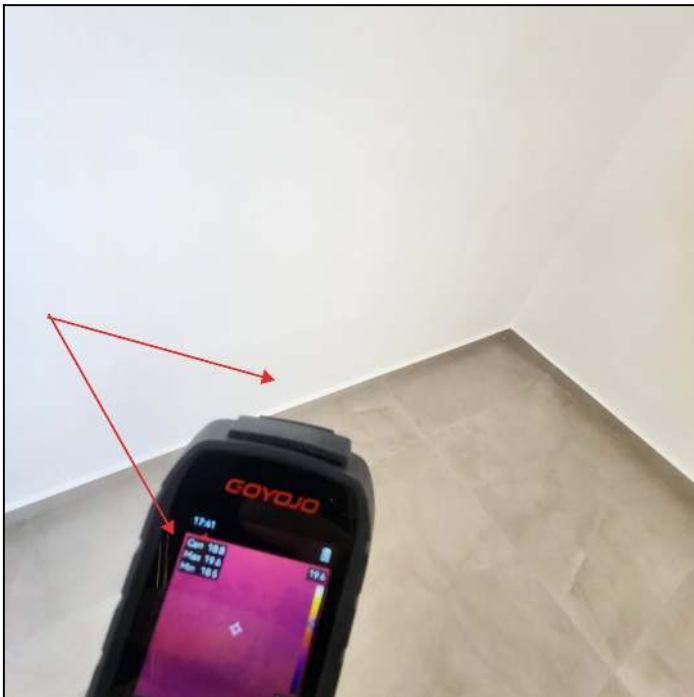


שיפוע תקין



שיפוע תקין

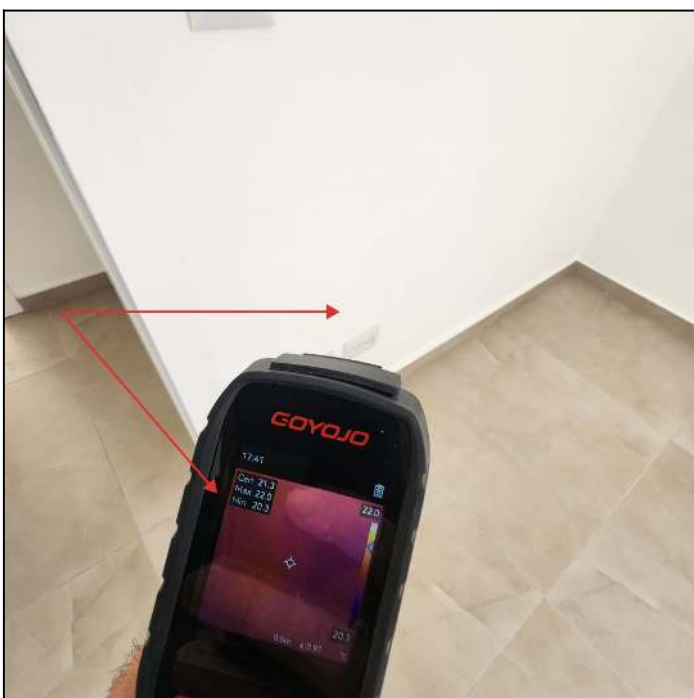
12.2 ממצא	לא נמצאו סימני רטיבות בעזרת מד לחות ומצלמה טרמית
מיקום	כלל הבית
הערה	ע"פ הוראות היצרן הערכים מסמנים: 0 עד 40 = קיר יבש. 40 עד 60 = קיר לח. 60 עד 100 = קיר רטוב.



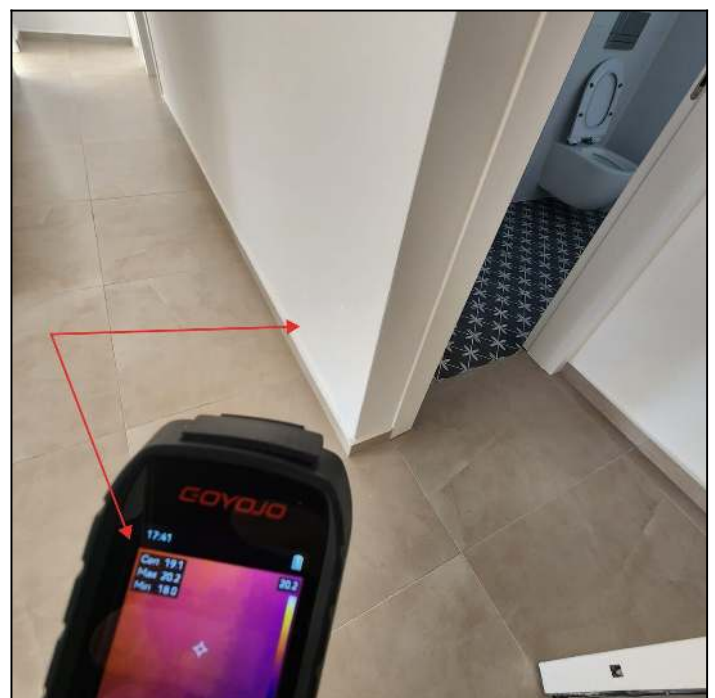
תקין



תקין

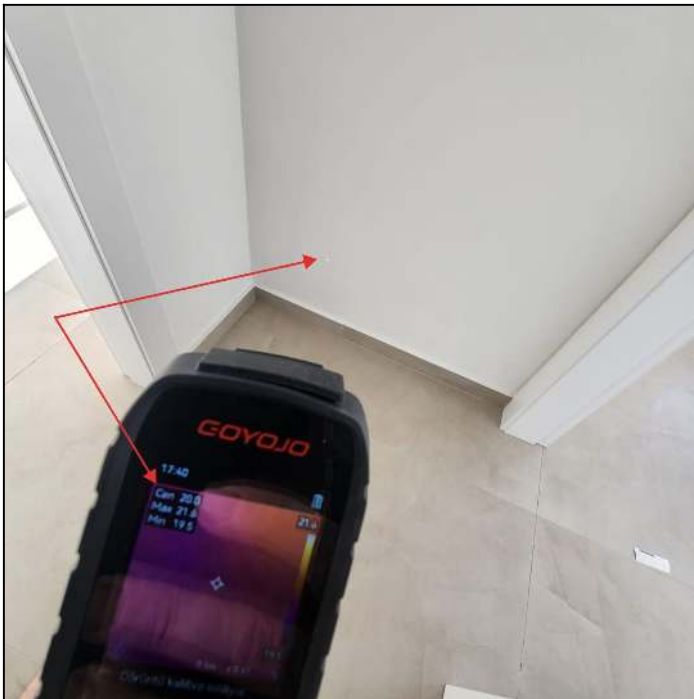


תקין



תקין

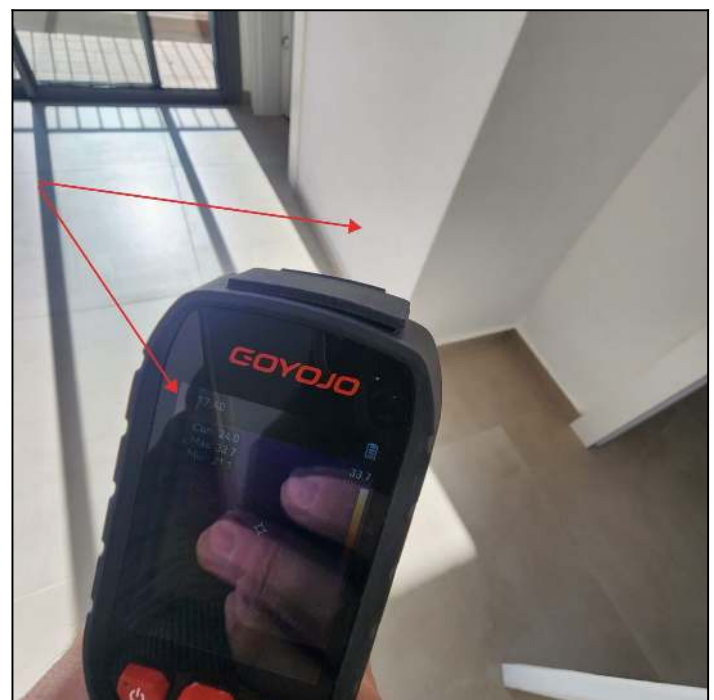
מפקח דיירים | בדק מבנים



תקין



תקין

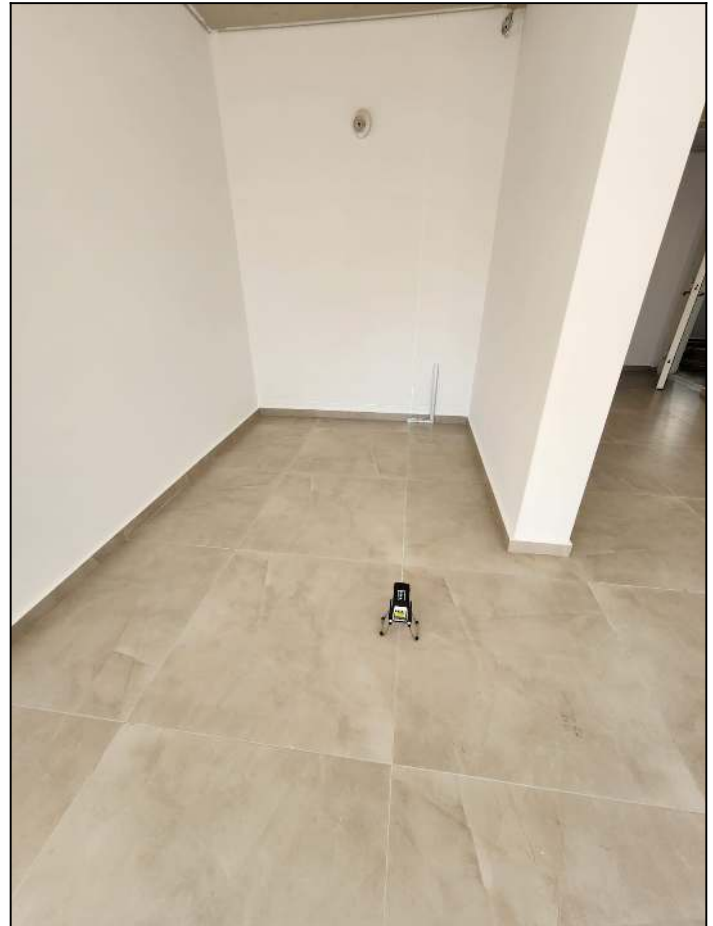


תקין

12.3 ממצא	בדיקת פילוס ריצוף פנים באמצעות מד פלס
מיקום	כלל הבית
המלצה	תקין



תקין



תקין



תקין



תקין

12.4 ממצא	בדיקת לחץ מים דירתי
מיקום	חדר כביסה
המלצה	בוצע בדיקת לחץ מים דירתי, תקין

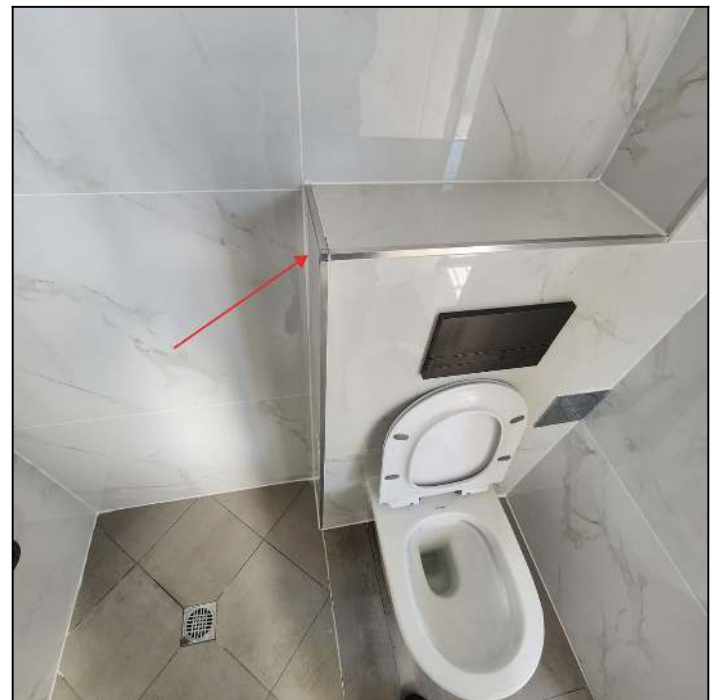


13. חיפוי קרמיקה

13.1 ממצא	סרגל אלומיניום בפינה של חיפוי קרמיקה לא בוצע בצורה תיקנית ואסתית והליקוי בולט ומהווה פגם אסתטי
מיקום	חדרי רחצה
המלצה	יש לבצע מילוי תיקני בגוון עפ"י הקיים
תקן	[תקן 1555 חלק 2 סעיף 5.3]
מחיר	900 ₪ (מחיר ליחידה: 450 ₪, כמות: 2 קומפ')



מילוי



מילוי



מילוי



מילוי

5.3. בדיקות בגמר העבודה

5.3.1. בדיקות גימור הקיר

בודקים חזותית בבדיקות המפורטות להלן:

א. רוחב המישקים

רוחב המישקים יתאים לנדרש בסעיף 4.6.1 ולדרישות התכנון, ויהיה אחיד לאורך המישק, בהתחשב בסטיות המותרות לאריחי קרמיקה כמפורט בתקן הישראלי ת"י 314 ובסטיות המותרות ללוחות פסיפס כמפורט בתקן הישראלי ת"י 1353.

ב. ישרות המישקים

המישקים יהיו ישרים, אלא אם נדרש אחרת בדרישות התכנון.

ג. שלמות האריחים והלוחות

בודקים שכל האריחים והלוחות שלמים. אריחים ולוחות שנשדקו או נפגעו במהלך העבודה או שנתגלו כפגומים יוסרו ויוחלפו באחרים.

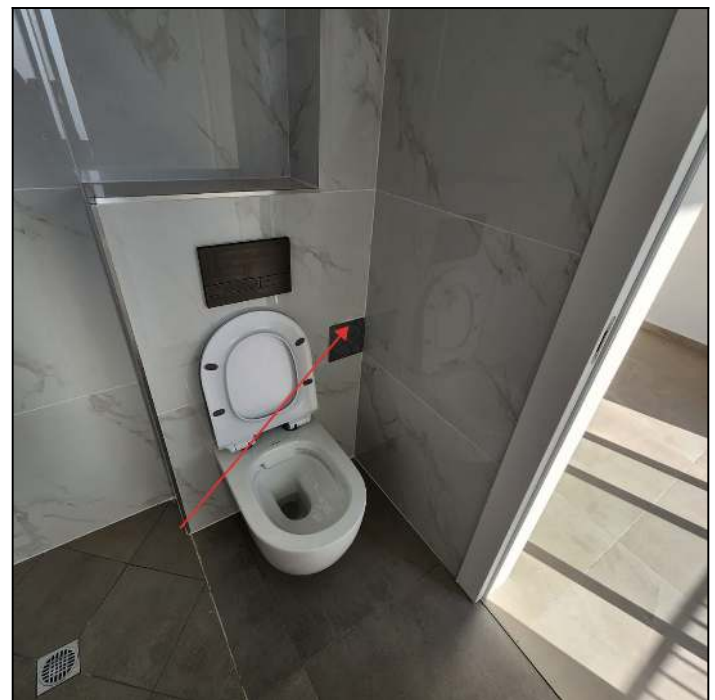
ד. מילוי המישקים

מוודאים שכל המישקים ללא חורים, וממלאים חללים אם נמצאו בהם.

13.2 ממצא	חיתוך ועיבוד לקוי של אריחי החיפוי הקרמי סביב לנקודת מים וביום
מיקום	חדר רחצה הורים
המלצה	יש להחליף חיפויים בצורה תיקנית
תקן	[מפרט הכללי סעיף 100641]
מחיר	1,950 ש"ח (מחיר ליחידה: 650 ש"ח, כמות: 3 קומפ')



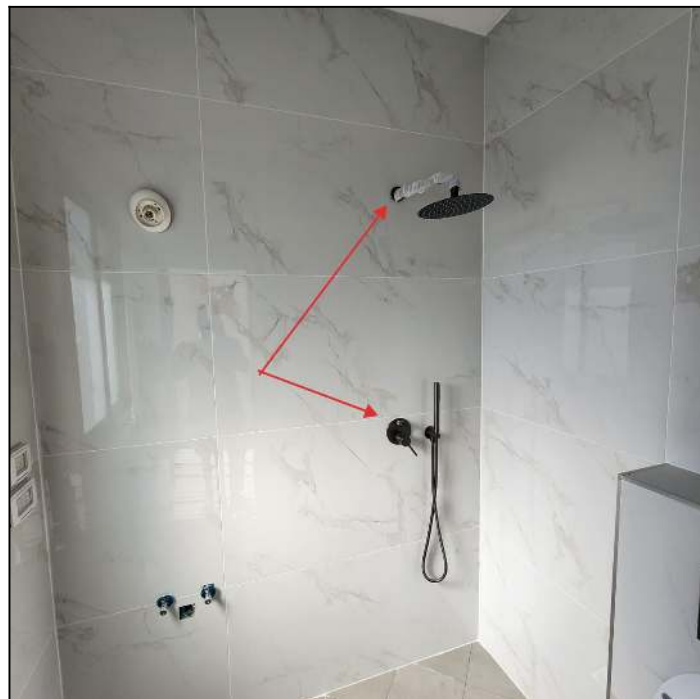
חיפוי קירות



חיפוי קירות



חיפוי קירות



חיפוי קירות



חיפוי קירות

14. גבס

14.1 ממצא	צבע - גימור צבע על פלטות הגבס פגום ולא מבוצע באופן אחיד ואסתטי
מיקום	כלל הבית
המלצה	יש לתקן בעזרת מריחה חוזרת של שפכטל וצביעה על פי דרישות התקן
תקן	[תקן 1924 סעיף 3.9.2]
מחיר	8,550 ש"ח (מחיר ליחידה: 2,850 ש"ח, כמות: 3 קומפ')



תיקון, שפכטל, שיוף וצבע



תיקון, שפכטל, שיוף וצבע



תיקון, שפכטל, שיוף וצבע



תיקון, שפכטל, שיוף וצבע



תיקון , שפכטל , שיוף וצבע



תיקון , שפכטל , שיוף וצבע



תיקון, שפכטל, שיוף וצבע



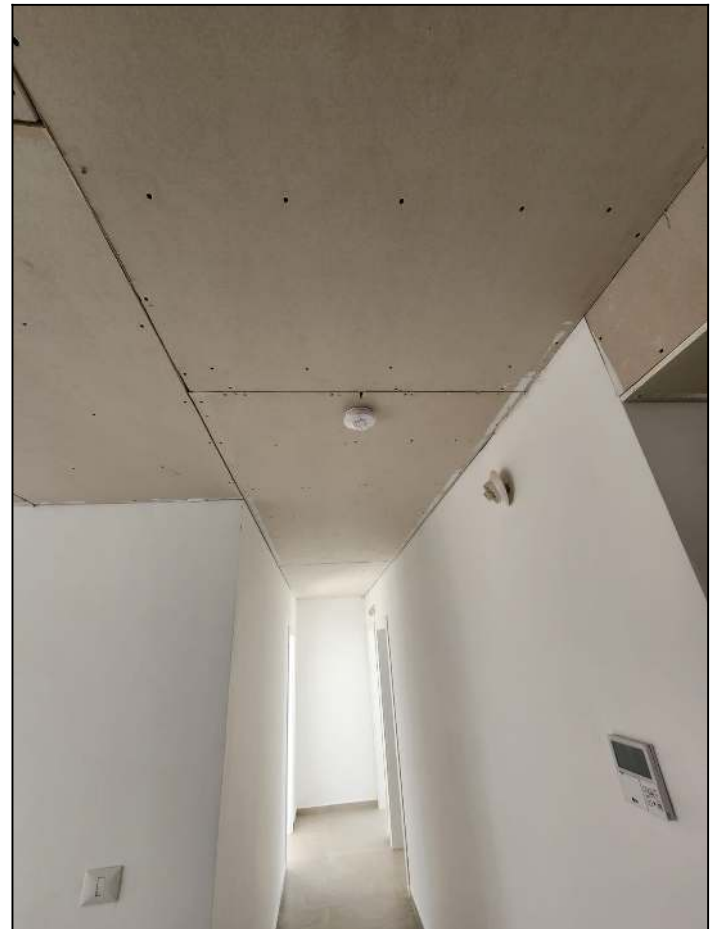
תיקון, שפכטל, שיוף וצבע



תיקון, שפכטל, שיוף וצבע



תיקון, שפכטל, שיוף וצבע



תיקון, שפכטל, שיוף וצבע

3.9.2. גימור בצבע

ניתן לתכנן את הגימור ברמות שונות הכוללות את הפעולות המפורטות להלן:

- גימור ברמה בסיסית הכולל: איחוי מישקים וראשי ברגים, ליטוש עדין וצביעה;
- גימור ברמה טובה הכולל: איחוי מישקים וראשי ברגים, מריחת שכבה דקה של מרק על כל שטח הפנים של לוחות הגבס (לקבלת מרקם אחיד של פני המחיצה ולטשטוש המישקים), ליטוש עדין וצביעה;
- גימור ברמה מעולה הכולל: איחוי מישקים וראשי ברגים, מריחת שכבה עבה של מרק על כל שטח הפנים של לוחות הגבס (לקבלת מרקם אחיד של פני המחיצה ולטשטוש המישקים), ליטוש עדין וצביעה.

בכל אחת מרמות הגימור, הצביעה תיעשה לפי הוראות יצרן הצבע.

הערה:

אם עבודת הצביעה נעשית זמן רב לאחר התקנת לוחות הגבס ובעיקר, במקומות חשופים לקרינת השמש, מומלץ לצבוע בצבע יסוד על בסיס ממש (סולבנט).

15. מזגנים

15.1 ממצא	הכנה למזגן
מיקום	יחידת הורים
המלצה	פירוק הכנת תשתיות תקנית למזגן שקע חשמל, צנרת צמה, נחושת גז וניקוז
מחיר	2,750 ש"ח (מחיר ליחידה: 2,750 ש"ח, כמות: 1 קומפ')



פירוק הכנת תשתיות של מזגן



פירוק הכנת תשתיות של מזגן



פירוק שקע של מזגן

15.2 ממצא	השלמת פרופיל גריל יציאת אויר
מיקום	חדר דיור (סלון)
המלצה	החלפת גריל יציאה אויר חדש
מחיר	875ש (מחיר ליחידה: 875ש, כמות: 1 קומפ')



החלפת גריל יציאת אויר



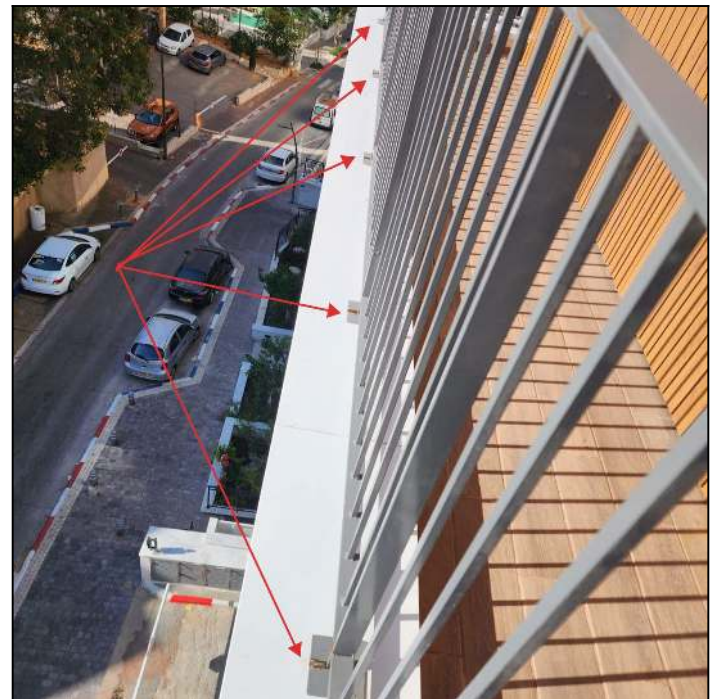
החלפת גריל יציאת אויר

16. מסגרות

16.1 ממצא	לא הותקנו רוזטות במעקות
מיקום	מרפסת שמש
המלצה	יש להתקין רוזטות, לבצע מילוי גמיש בכל הרוזטות מעקה במרפסות, ניקיון וצבע אחיד במעקה
מחיר	2,250 ש"ח (מחיר ליחידה: 250 ש"ח, כמות: 9 קומפ')



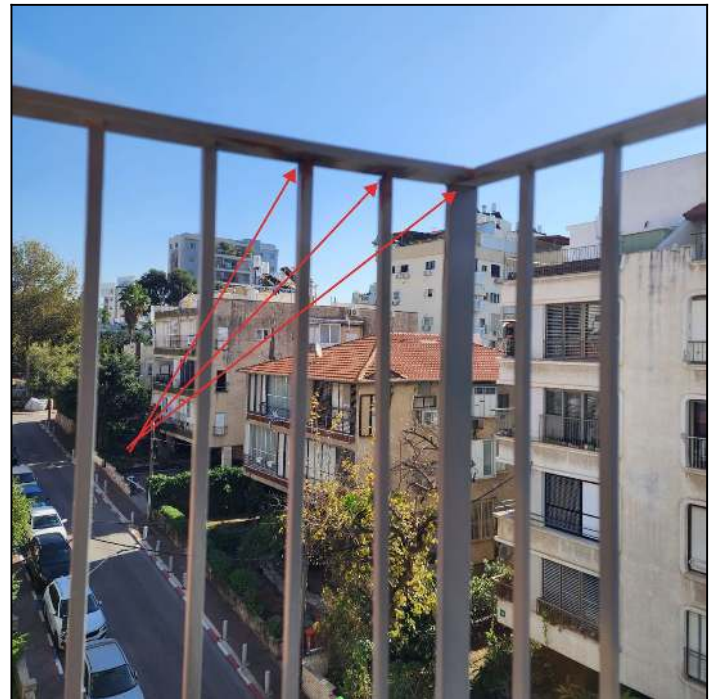
יש לבצע מילוי והתקנת רוזטה



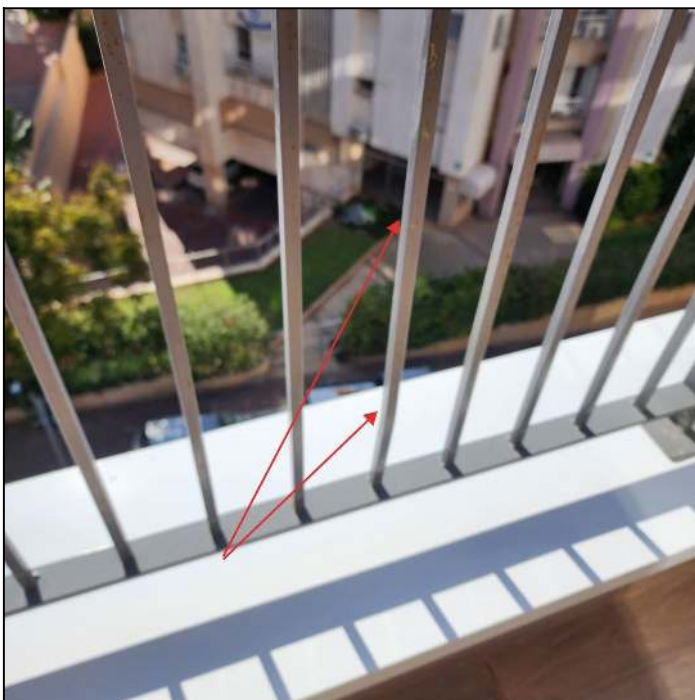
יש לבצע מילוי והתקנת רוזטה



יש להשלים ריתוכים, שיוף וצבע



יש להשלים ריתוכים, שיוף וצבע



מעקה עקום



יש להשלים ריתוכים, שיוף וצבע



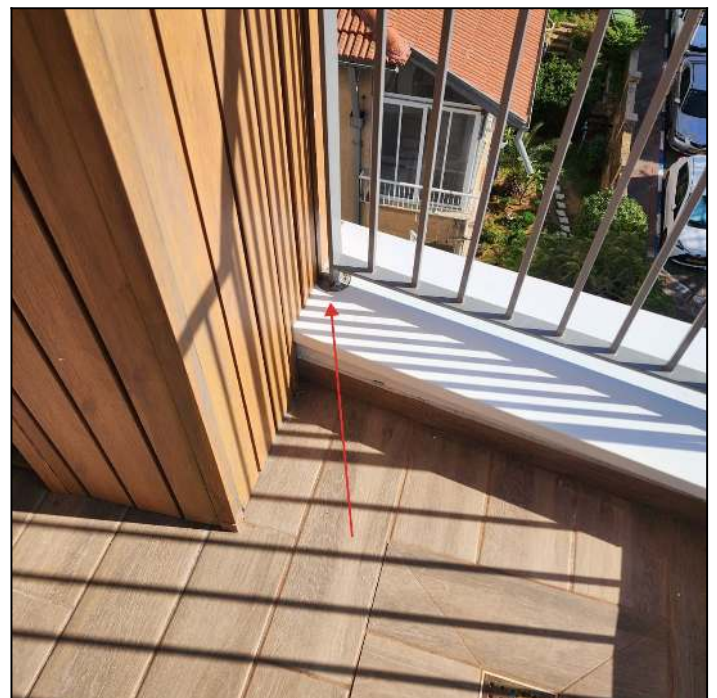
שיוף חלודה, צבע, מילוי והתקנת רוזטה



מעקה עקום



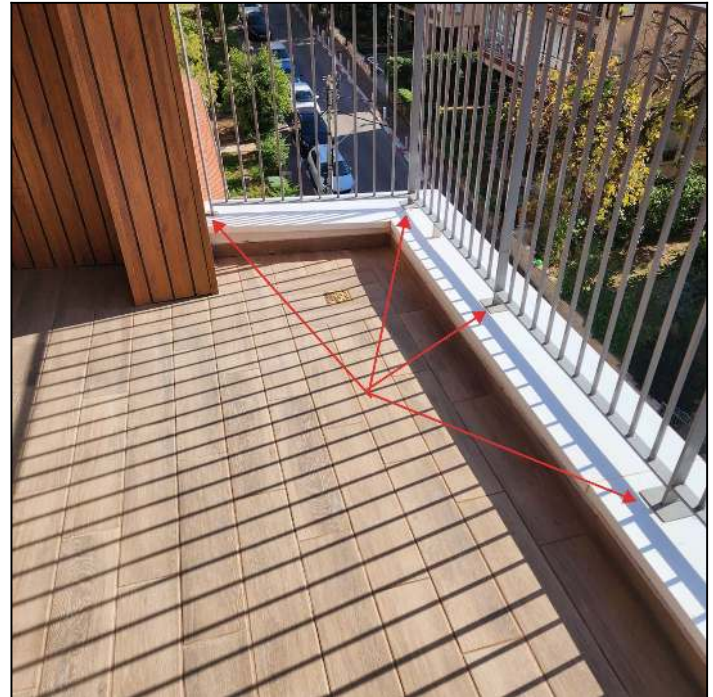
יש לבצע מילוי והתקנת רוזטה



יש לבצע מילוי והתקנת רוזטה



יש לבצע מילוי והתקנת רוזטה



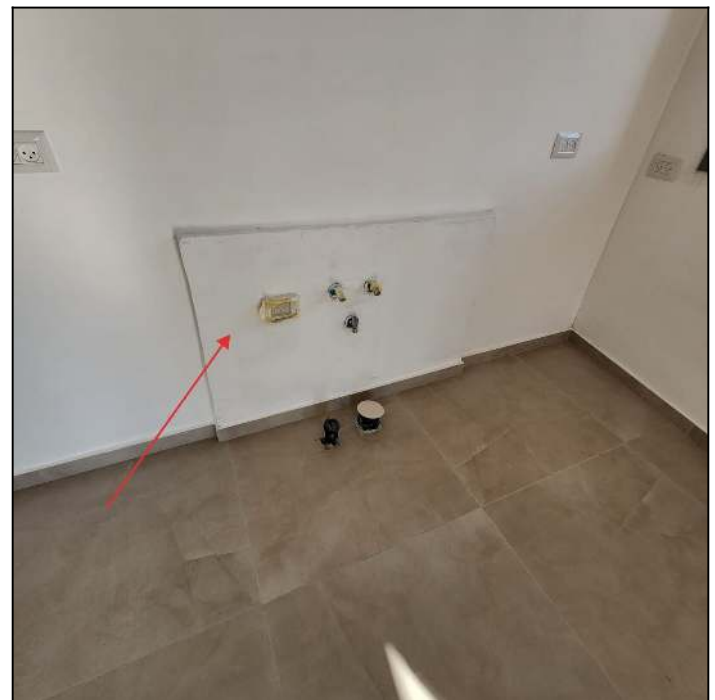
יש לבצע מילוי והתקנת רוזטה

17. מטבח

17.1 ממצא	בליטה של קיר במטבח
מיקום	מטבח
המלצה	יש לבדוק מהות הבליטה ולקחת מידות לפני התקנת ארונות מטבח



מטבח



מטבח

הערכה כספית

#	סעיף	כמות	יחידה	מחיר ליח'	סה"כ (ש)
1	דלת כניסה				
1.1	משקוף דלת כניסה ראשית אינו צבוע כהלכה (פגום).	2	קומפ'	850	1,700 ₪
1.2	נמצא רווח (אינסרט) של x מ"מ במקום 3-5 מ"מ	1	קומפ'	650	650 ₪
1.3	דלת כניסה ראשית מורכבת בסטייה מהמישוריות (מינימום סטייה = 4 מ"מ)	1	קומפ'	1850	1,850 ₪
1.4	מנגנון נעילה (פרזול) דלת כניסה נמצא פגום עם שריטות וחלודה	1	קומפ'	750	750 ₪
1.5	סה"כ דלת כניסה				4,950 ₪
2	אלומיניום				
2.1	לא בוצע איטום גמיש סביב לפרופילי האלומיניום. ליקוי זה עלול לגרום לחדירת מים למבנה.	7	קומפ'	225	1,575 ₪
2.2	נעשה שימוש בברגים רגילים ולא אל-חלד בוטרינה / בחלון	9	קומפ'	180	1,620 ₪
2.3	סוגר החלון תקוע	3	קומפ'	225	675 ₪
2.4	לא נמצאו כיסוי/מחסומי רוח על ברגי הפרופיל	1	קומפ'	800	800 ₪
2.5	סה"כ אלומיניום				4,670 ₪
3	דלתות פנים				
3.1	דלת פנים משפשפת את הרצפה במקרה של פתיחה/סגירה	1	קומפ'	850	850 ₪
3.2	פגמים במשקוף דלת פנים בדירה	5	קומפ'	125	625 ₪
3.3	מנגנון נעילה מגנטי לא תקין	1	קומפ'	285	285 ₪
3.4	סה"כ דלתות פנים				1,760 ₪
4	ריצוף				
4.1	לא בוצע מילוי רובה באופן תיקני	6	קומפ'	450	2,700 ₪
4.2	אריח שבור	4	קומפ'	1250	5,000 ₪
4.3	לא בוצע מילוי מישקים ע"י חומר גמיש, לדוגמא: בחדרי הרחצה בין הקירות לרצפה, ובין הפנלים לרצפה.	1	קומפ'	1250	1,250 ₪
4.4	חיתוך מסביב לניקוז/קופסת בקורת לא תיקני.	2	קומפ'	650	1,300 ₪

#	סעיף	כמות	יחידה	מחיר ליח'	סה"כ (ש)
4.5	שיפוע ריצוף מקלחון לא תיקני (תיקני : 1%-4%)	1	קומפ'	1750	1,750 ₪
4.6	סה"כ ריצוף				12,000 ₪
5	עבודות טיח וצבע				
5.1	תיקוני טיח וצבע כללי בכל רחבי הנכס	1	קומפ'	5500	5,500 ₪
5.2	סה"כ עבודות טיח וצבע				5,500 ₪
6	מסגרות-ממ"ד				
6.1	דלת הממ"ד לא ניתנת לסגירה	1	קומפ'	2750	2,750 ₪
6.2	גומיית האיטום בדלת הממ"ד פגומה	1	קומפ'	1450	1,450 ₪
6.3	פרטי מיגון ממ"ד לא נצבעו באופן מלא ותיקני	2	קומפ'	650	1,300 ₪
6.4	סה"כ מסגרות-ממ"ד				5,500 ₪
7	אביזרי חשמל ותקשורת/בטיחות				
7.1	7.1. לא בוצע סימון הנתיכים (מקרא) בלוח החשמל. 2. לוח חשמל לא שלם - להשלים PVC היכן שאין ממ"טים	1	קומפ'	1250	1,250 ₪
7.2	מוגן מים	8	קומפ'	125	1,000 ₪
7.3	אביזרי חשמל טרם הותקנו.	2	קומפ'	175	350 ₪
7.4	נקודות גופי תאורה מותקנות באופן רופף ואינן מקובעות לקיר/תקרה	14	קומפ'	125	1,750 ₪
7.5	נקודת שקע בוצע שלא עפ"י מידות בתוכנית שינויים		קומפ'		
7.6	סה"כ אביזרי חשמל ותקשורת/בטיחות				4,350 ₪
8	ניקיון				
8.1	פרופילי האלומיניום ומשקופי הדלתות נמצאו עם שאריות צבע	1	קומפ'	1850	1,850 ₪
8.2	אביזרי החשמל נמצאו עם שיירי צבע	1	קומפ'	1250	1,250 ₪
8.3	סה"כ ניקיון				3,100 ₪
9	אינסטלציה סניטרית וניקוז				
9.1	פסולת בניה בתוך צנרת הניקוז	1	קומפ'	1600	1,600 ₪
9.2	רשתות/מכסים של קופסאות ביקורת לא נמצאו.	1	קומפ'	450	450 ₪

#	סעיף	כמות	יחידה	מחיר ליח'	סה"כ (ש"ח)
9.3	לא בוצע איטום גמיש מסביב לשירותים	2	קומפ'	650	1,300 ₪
9.4	אביזר סניטרי פגום עקב ניקיון עם חומר חריף או פגיעה בהתקנה	2	קומפ'	1250	2,500 ₪
9.5	סה"כ אינסטלציה סניטרית וניקוז				5,850 ₪
10	בטיחות				
10.1	לא הותקן מאחז בטיחות במסתור כביסה	1	קומפ'	285	285 ₪
10.2	סה"כ בטיחות				285 ₪
11	אינסטלציה - כללי				
11.1	אספקה והתקנת סניטציה	1	קומפ'	2500	2,500 ₪
11.2	מילוי רוזטה	2	קומפ'	145	290 ₪
11.3	אסלה לא מפוסלת - בניגוד למפרט המוצר	1	קומפ'	1100	1,100 ₪
11.4	סה"כ אינסטלציה - כללי				3,890 ₪
12	כללי				
12.1	שיפועים במרפסת		קומפ'		
12.2	לא נמצאו סימני רטיבות בעזרת מד לחות ומצלמה טרמית		קומפ'		
12.3	בדיקת פילוס ריצוף פנים באמצעות מד פלס		קומפ'		
12.4	בדיקת לחץ מים דירתי		קומפ'		
12.5	סה"כ כללי				0 ₪
13	חיפוי קרמיקה				
13.1	סרגל אלומיניום בפינה של חיפוי קרמיקה לא בוצע בצורה תיקנית ואסטית והליקוי בולט ומהווה פגם אסטתי	2	קומפ'	450	900 ₪
13.2	חיתוך ועיבוד לקוי של אריחי החיפוי הקרמי סביב לנקודת מים וביום	3	קומפ'	650	1,950 ₪
13.3	סה"כ חיפוי קרמיקה				2,850 ₪
14	גבס				
14.1	צבע - גימור צבע על פלטות הגבס פגום ולא מבוצע באופן אחיד ואסטתי	3	קומפ'	2850	8,550 ₪
14.2	סה"כ גבס				8,550 ₪

#	סעיף	כמות	יחידה	מחיר ליח'	סה"כ (ש"ח)
15	מזגנים				
15.1	הכנה למזגן	1	קומפ'	2750	ש"ח 2,750
15.2	השלמת פרופיל גריל יציאת אויר	1	קומפ'	875	ש"ח 875
15.3	סה"כ מזגנים				ש"ח 3,625
16	מסגרות				
16.1	לא הותקנו רוזטות במעקות	9	קומפ'	250	ש"ח 2,250
16.2	סה"כ מסגרות				ש"ח 2,250
17	מטבח				
17.1	בליטה של קיר במטבח		קומפ'		
17.2	סה"כ מטבח				ש"ח 0
18	סה"כ ביניים				ש"ח 69,130
19	בצ"מ (10%)				ש"ח 6,913
20	פיקוח הנדסי (10%)				ש"ח 7,604
21	סה"כ				ש"ח 83,647
22	מע"מ (18%)				ש"ח 15,056
23	סה"כ כולל מע"מ				ש"ח 98,703

הערות להערכה כספית

- המחירים הנ"ל מתבססים על עבודות תיקון המתבצעות ע"י קבלן ראשי 1 המחזיק צוות וציוד באזור, באם העבודות יבוצעו ע"י קבלנים מזדמנים הרי יש לצפות למחירים גבוהים מהנקובים, בשיעור של עד 20-30%.
- המחירים צמודים למדד הבניה הידוע בזמן עריכת הביקורת. במידה ולא ימצא ריצוף באותו גוון וטקסטורה כך שלא ניתן יהיה להבחין בין 3 אריח "חדש" ל"ישן" נדרש להחליף משטחים שלמים.
- לצורך ביצוע התיקונים יידרש זמן סביר של כשבועיים בהם לא יוכלו הדיירים לקיים אורח חיים סביר בדירה.
- מומלץ לבדוק ע"י מעבדה מוסמכת אטימות חלל המרחב המוגן נגד גזים. מומלץ לבדוק ע"י מעבדה מוסמכת תכונות פיזיקליות של אבן החיפוי/מערכת החיפוי/הידבקות האבן לתשתית.

בברכה,
עמנואל אשורוב
בדק מבנים, פיקוח בניה, אדריכלות



נספח תמונות



מצפה 7 רמת גן