

כתובת הנכס:



חוות דעת הנדסית זו נערכה עבור:

תאריך בצוע הבדיקה:

20 ינואר 2019

הבדיקה נערכה על ידי

יוסי פרי, מהנדס רשוי מ.ר. 78687 טלפון ישיר: 0547515142

טלפונים: 0722-709950 פקס: 0722-447117

אימייל support@homeinspection.co.il www.homeinspection.co.il

חוות דעת הנדסית זו הינה מידע חסוי שנועד למזמין לשימוש האישי. אין להשתמש במידע בכל דרך אחרת

איך לקרוא חוות דעת הנדסית זו

- ✚ מטרת הביקורת הינה מתן חוות דעת הנדסית לגבי מצבו הפיזי / הנדסי של הנכס לפני רכישתו, בכל הנוגע לבלאי חריג, פגמים במבנה ורמת תחזוקתו באופן כללי על מנת לאפשר לרוכש הנכס לחשב בעצמו את כדאיות הרכישה ואין במידע כדי להציג את ערכו של הנכס הנבדק או כדי לייצג בקשר עם רכישת הנכס.
- ✚ חוות הדעת מייצגת את עמדת האישית אל מול העובדות הנגלות לי בעת ביצוע הבדיקה.
- ✚ כל אדם עשוי לפרש אחרת את הממצאים הרשומים בחוות דעת הנדסית זו. משום כך חשוב לנו להדגיש כי אין אנו נוקטים דעה לגבי החומרה שבמצא ההנדסי שנתגלה בבדיקה, אלא מציגים את המידע לפי אופי הליקוי, נסיבות הווצרות, אופני תיקון מוצעים ואף נותנים הערכה כספית של עלויות התיקון. כל זאת על מנת לאפשר לקונה הנכס לקבל את התמונה הכללית, הפיזית, של הנכס ולקבל החלטות במסגרת שלל הנתונים שהנכס מייצג.
- ✚ בחוות הדעת עשויים להימצא ליקויים שוליים וליקויים משמעותיים. ההבדל בהגדרה של ליקויים האלו, לפי דעתנו, הינו במשמעות הכספית הנדרשת לתיקון כל אחד מהליקויים. אנו, עורכי הדו"ח, מציגים את הממצאים ללא פרשנות מיותרת ואיננו קובעים מהו ממצא שולי ומהו ממצא משמעותי שהרי מדובר בהתייחסות סובייקטיבית של הקונה.
- ✚ בחלקים שונים של הדו"ח אנו מציעים פעולות לתיקון הליקויים. אלו הן פעולות החיוניות לתחזוקתו של הנכס, אך ההחלטה אם לבצען אם לאו תיעשה בין הצדדים להסכם.

התייעצו איתנו: לעיתים אין די בקריאה של חוות הדעת ואנו כאן כדי להרחיב בעניין ככל שנדרש. אתם מוזמנים ליצור עמנו קשר טלפוני בכל עת לצורך הבהרות.

החרגה של הממצאים בחוות דעת זו

- ✚ אופן ניסוח העובדות בחוות דעת זו נעשה בזהירות המתבקשת כדי להימנע ממצג העלול לגרום לקורא לקבל החלטות מוטות, כמו לרכוש את הנכס מחד או להדיר רגלו מעסקת המכר, מאידך, למשל אם בחוות הדעת מצוי תיאור מוגזם ומיותר של ליקויים, מתוך מחשבה שבכך מגוון המהנדס על עצמו מפני טענות בעתיד בקשר לממצאים שלא בוארו על ידו די הצורך.
- ✚ חוות הדעת לא נועדה להיות מורכבת מן הבחינה הטכנית וליצור רשימה אינסופית ומפרכת של ליקויים ולרמז בזאת שכל מערכותיו של הנכס נבדקו, או שכל הליקויים נמצאו.
- ✚ בדיקות הכרוכות בהסרת ציפויים, חיפויי קיר או חיפויי רצפה, בדיקות של מערכות המוסתרות מאחורי מחיצות גבס או בתוכן או הוסו בכל דרך אחרת, מעצם טבעם, אינם נכללים בחוות דעת זו.
- ✚ היקף חוות דעת זו אינו כולל הערכות ואנליזות לעמידות הנכס ברעידות אדמה.
- ✚ חוות דעת זו הינה בגדר ייעוץ משלים בלבד ולחברה אין חביות ולא תהייה חביות בקשר עם החלטות הקונה לגבי הנכס הנבדק וזאת ללא תלות בממצאים ובאופן ביאורם בחוות הדעת.
- ✚ מובהר כי על הקונה לבחון ולהתייעץ עם כל גורם וככל הדרוש בעניין העסקה למען בטחונו שלו.
- ✚ התשלום ששולם בקשר עם חוות דעת זו מהווה הסכמה לכל התנאים המוצגים כאן.

לצורך הכנת חוות הדעת עיינתי במסמכים הבאים:

- א. תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970.
- ב. הוראות למתקני תברואה (הל"ת) לרבות עידכונים משנים מאוחרות יותר.
- ג. חוק החשמל תשי"ד (1954) והנחיות להתקנת מערכות חשמל בבתים.
- ד. פרסומי מכון התקנים הישראלי.
- ה. תוכניות הבית לא הוצגו.

תאור הנכס:

1. דירה בקומה השלישית בבניין משותף.
2. גודל חיבור החשמל – 35 אמפר חד פאזי.
3. שיטת הבנייה של הבית: בטון בשיטה קונבנציונאלית.
4. ציפוי חיצוני: טיח.
5. ריצוף: קרמיקה בסלון ומטבח.
6. צנרת המים בתוך הדירה הוחלפה בחלקה לפלסטיק ואולם החיבור משעון המים לדירה נותר ברזל.
7. מסגרות חלונות הבית עשויות אלומיניום.

להלן בדיקות בדירה ותוצאותיהן:

רטיבויות

8. נבדקה רטיבות בקירות וברצפות, בחדרי רחצה ובכלל הבית באמצעות מכשיר פרוטימטר:
א. רטיבות קלה נמצאה מתחת לחלון חדר שינה הגדול. רטיבות זו קשורה עם מבנה החלון והתריס.
על מנת להתגבר על רטיבות זה יהיה צורך להחליף החלון והתריס. אומדן.....5,000 ש"ח.



טלפונים: 0722-709950 פקס: 0722-447117

www.homeinspection.co.il אימייל support@homeinspection.co.il

חוות דעת הנדסית זו הינה מידע חסוי שנועד למזמין לשימושו האישי. אין להשתמש במידע בכל דרך אחרת



ב. רטיבות של עיבוי מי רחצה וכן השפעה של רטיבות מדירת השכן בקומה מעל מצויה בתקרת חדר הרחצה. הפתרון מצריך שיתוף פעולה עם השכן על ידי שהוא אוטם את רצפת חדר הרחצה. בדירה עצמה יש לקלף את הטיח ולהתקין טיח חדש. פעולה זו יש לבצע לאחר שהשכן טיפל במקור הרטיבות אצלו. קיים חשש לנשירת הטיח. ברזל הזיון בתקרה נפגם והחליד אולם בשלב זה אין סכנה ליציבות התקרה. אומדן.....3,000 ש"ח.



טלפונים: 0722-709950 פקס: 0722-447117

support@homeinspection.co.il אימייל www.homeinspection.co.il

חוות דעת הנדסית זו הינה מידע חסוי שנועד למזמין לשימוש האישי. אין להשתמש במידע בכל דרך אחרת



ג. רטיבות של מי גשם מופיעה מתחת לחלון הויטרינה. יש לשחזר האטימה 1,500 ש"ח.



ד. גשר קור מתקיים במפגש קיר - תקרה בחדר הקטן. קשר קור גורם לטמפרטורה נמוכה ולתופעת עיבוי. גשר קור נגרם בשל בידוד נחות של הבלוקים והטיח. ניתן להתגבר על התופעה על ידי שמסירים את העובש מדי כמה שנים. לא ניתן להתגבר על תכונת הבידוד הנחות של הקיר החיצוני.



ה. יש סבירות שרטיבות עלולה להופיע בדירת השכן בקומה מתחת. הדירה למטה סגורה ואיש לא גר בה ולכן אין דרך לדעת את מצב תקרתה. למעקב.

טיח וצבע

9. טיח פנים: בדיקה לקיום סדקים קונסטרוקטיביים, סדקים עוברים, סדקים המעידים על חולשה של שלד המבנה: נמצאו סדקים נימיים שאינם קונסטרוקטיביים. סדקים אלו ניתנים בתיקון ויעשו במסגרת מלאכת הצביעה של הבית כולו. לעיתים סדקים אלו נותרים עם הבית תקופה ארוכה ולעיתים הם אינם נעלמים לעולם ואולם אין להם משמעות מבחינת חוזקו של הקיר ו/או המבנה כולו.
10. חלק מהטיח החיצוני מתפורר.. הטיח מהווה שכבת הגנה ואיטום מפני גשם. סביר כי בטווח זמן של שנים אחדות יהיה צורך לחדש הטיח והוא אינו אטום למי גשמים. אומדן יחסי לכל דייר
- כ..... 4,000 ש"ח.

11. צבע קירות : בדיקה של מריחות צבע, כיסוי מיטבי, כתמים ולכלוך : מלא.

חלונות ודלתות

12. חלונות : בדיקה לאטימות, שלמות פירזול, עובי זכוכית, סוג זכוכית, מישוריות, יציבות, בטיחות : יש

להחליף חלון בחדר שינה הגדול (אומדן בסעיף 8)

13. כנפי דלתות – בדיקה לסגירה פתיחה, רווח בתחתית, אטימה, פירזול . ממצאים : דלתות ישנות, על

הקונה לדעת כי הזכוכית בדלתות אינה בטיחותית ועלולה להתנפץ בקלות.



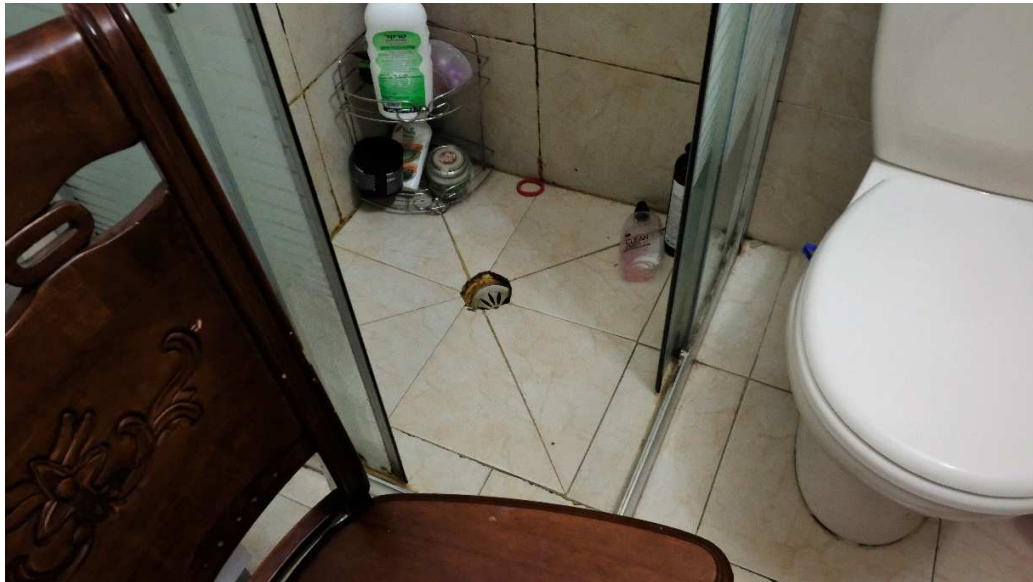
ריצוף וחיפוי

14. ריצוף פנים הבית : מערכת הריצוף נבדקה ונבחנו שקיעות, סדקים, פגמים, כתמים ואי אחידות.

ממצאים : ללא ממצאים מיוחדים - תקין.

15. חיפוי קירות חדרי רחצה : ללא ממצאים מיוחדים - תקין.

16. ריצוף חדרי רחצה : יש להתקין כיסוי לניקוז במקלחון ולאטום סביבותיו (300 ש"ח)



מערכת החשמל

17. גודל חיבור החשמל נמוך. ממסר הראשי אינו חוקי. כושרו הינו להעביר 40 אמפר בשעה שהחיבור הינו 35 אמפר והדבר עלול לגרום לשריפה. פתרונות: יש לבקש הגדלה של החיבור ל-40 אמפר (חברת החשמל 3,200 ש"ח). יש להוסיף לפחות 2 מעגלים בלוח (1,000 ש"ח).



טלפונים: 0722-709950 פקס: 0722-447117

support@homeinspection.co.il אימייל www.homeinspection.co.il

חוות דעת הנדסית זו הינה מידע חסוי שנועד למזמין לשימושו האישי. אין להשתמש במידע בכל דרך אחרת

אינסטלציה

- 18. אינסטלציה: לחץ מים תקין.
- 19. ספיקה תקינה.
- 20. חלק צנרת המים נותר ברזל. לצנרת זו נטייה להחליד ולהיסתם באבנית. לידעה.

חוסן מבנה-קונסטרוקציה

- 21. בדיקה לאיתור סדקים, שקיעת יסודות וסימנים לחולשה של מבנה שלד הבניין: לא נמצאו סדקים קונסטרוקטיביים.

שונות

- 22. ארונות מטבח – נורמטיבי.
- 23. מערכת מזוג אויר: נבדק ונמצא תקין
- 24. בדירה הסמוכה התרחשה שריפה לפני חודשים אחדים. לא מצאתי עדויות לנזקים שנגרמו לדירה זו.
- 25. גובה הדירה 248.5 ס"מ. לידעה.



טלפונים: 0722-709950 פקס: 0722-447117

support@homeinspection.co.il אימייל www.homeinspection.co.il

חוות דעת הנדסית זו הינה מידע חסוי שנועד למזמין לשימושו האישי. אין להשתמש במידע בכל דרך אחרת

סיכום

דירה זו שופצה חלקית לפני שנים אחדות.
מקצת ליקויים ברי תיקון צוינו בגוף חוות הדעת יחד עם אומדנם.
יש לפעול מול הדייר בקומה העליונה בקשר לרטיבות בתקרת חדר הרחצה.
יש לוודא כי אין רטיבות מתחת לדירה הנסקרת.
לא מצאתי סימנים בקשר עם השריפה שפרצה בדירה הסמוכה.

חוות דעתי זו נערכה ע"פ מיטב ידיעותי, השכלתי, הכשרתי וניסיוני ואין לי כל עניין בנכס האמור.



היום: 21 ינואר 2019

יוסי פרי

מהנדס אזרחי

מ.ר. 78687