

מבנים
בדק בית וייעוץ הנדסי



דו"ח ביקורת ליקויים - חוות דעת מהנדס מומחה

מהנדס אזרחי: [REDACTED]

תאריך עריכה: [REDACTED]

לכבוד [REDACTED]

חווות דעת מומחה

אני הח"מ נתבקשתי על ידי המזמין, מר [REDACTED] לתת את חוות דעתי המקצועית בעניין ליקויים בנכס שכתובתו: [REDACTED]

תאריך ביצוע הבדיקה: [REDACTED]

מהנדס בודק: [REDACTED] מ.ר. [REDACTED]

חבר באיגוד המהנדסים והאדריכלים.

בחוות הדעת המצורפת בזאת מוצגות העובדות המקצועיות שנבחנו ונבדקו ע"י הח"מ, דרכי תיקונם של הליקויים והערות אחרות לפי העניין.

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית משפט ואני 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 שניתנת בבית המשפט.

פרטי השכלה והכשרות:

מהנדס רשום בפקס המהנדסים והאדריכלים בישראל. מ.ר. 123766

מהנדס מומחה מטעם מערכת בתי המשפט בישראל

בוגר פקולטה להנדסה אזרחית באוניברסיטת Drexel פילדלפיה. בעל תואר BSc בהנדסה אזרחית.

בוגר קורסים והשתלמויות מקצועיות רבות מטעם: מכון התקנים, לשכת המהנדסים.

לדוגמא: קורס נזקי מים ובוחני נזקי צנרת מטעם מכון התקנים, קורס הכשרת בוררים, השתלמויות שבועיות במכון התקנים.

ניסיון תעסוקתי:

חברת אתגר על הנדסה- מפקח בנייה.

פיקוח על פרויקטים רבים וביניהם:

- צמרת הפארק קריית השרון נתניה, פרויקט הכולל 46 יחידות דיור, חניון ומחסנים.

- "סביוני רמת אביב- אפריקה ישראל" ת"א, פרויקט יוקרתי במתחם סגור הכולל 10 בנייני מגורים מועדון ספורט וחנויות.

מליבו בניה- מהנדס ביצוע.

ניהול ביצועי של מספר פרויקטים גדולים וביניהם:

- SEA & U נתניה, פרויקט הכולל 38 יחידות דיור, חניון ומחסנים.

מנהל פרויקטים חברת אקרשטיין תעשיות.

ע. מנהל פרויקטים רשות השיכון והדיור פילדלפיה PHA- המחלקה לפיתוח ובנייה.

תכנון גשר **Bridge 59th and Lancaster bridge** עבור מחלקת התעבורה של פילדלפיה.

הקדמה

מסמכים המהווים בסיס לחוות דעת זו:

1. חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965.
2. תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל- 1970.
3. חוק מכר (דירות) תשל"ג- 1973.
4. חוק החשמל תשי"ד (1954) ונספחי תקנות משנים אחרות.
5. "התקן"- תקנים ומפרטים של מכון התקנים הישראלי.
6. תקנות הג"א (פיקוד העורף), תש"ן- 1990.
7. הוראות למתקני תברואה (הל"ית) התשמ"א- 1970, ועדכונים משנים מאוחרות יותר.
8. המפרט הכללי לעבודות בנייה.
9. מאגר מחירון "דקל".
10. תוכניות הבית כפי שצרפו לחוזה המכר (באם הוגשו).
11. מפרט טכני שצורף לחוזה המכר (באם הוגש).

הערות כלליות:

1. חוות דעת זו מתייחסת רק לליקויים בעבודות שכבר בוצעו.
2. חוות הדעת עוסקת בטיב ביצוע העבודות וזאת עפ"י השוואה לדרישות התקנים, התקנות, המפרט ומסמכים שהוצגו בפני וזאת בעיקר בהיבטים הטכניים, ההנדסיים ואדריכליים.
3. חוות דעת זו אינה מתייחסת להתאמות בין מצבו הפיזי של הנכס לבין הרישומים ברשויות שונות כגון עירייה, טאבו מנהל מקרקעי ישראל וכו' וזאת אלא אם כן צוינה אי התאמה כזו באופן מפורש.
4. הבדיקות בעיקרן הינן ויזואליות, לגבי ליקויים שניתן לאתרם בשלב זה של הבנייה. יש לקחת בחשבון כי יתכנו ליקויים נסתרים שלא ניתן לאתרם כיום.
5. באם לא הוגשו לידי סט תוכניות קונסטרוקציה, אדריכלות, מערכות ופרטי בניין שונים, סביר להניח שקיימים ליקויים נוספים אשר אינם ניתנים לאיתור בשלב זה.
6. בעתיד ייתכנו ליקויים ו/או נזקים אשר אינם מפורטים בחוות דעת זו אשר ייחשפו בעקבות הצגת מסמכים אלה או בעקבות ליקוי שלא היה ניתן לאתרם בהעדר מסמכים אלה. במידת הצורך חוות הדעת תעודכן בהתאם.
7. סדקים ו/או רטיבויות בנכס אשר לא קיימים במועד הביקור, עלולים להופיע בעתיד ולכן אינם נכללים בחוות דעת זו.
8. חוות הדעת ערוכה עפ"י דרישות תקנים ו/או תקנות שהיו בתוקף בזמן עבודות הבנייה.

תיאור הנכס - כללי

1. הנכס הנבדק הינו דירה, שבה 4 חדרים.
2. הנכס כולל סלון, פינת אוכל, מטבח, פרוזדור, 2 חדרי שינה, ממ"ד, 2 מקלחות, 1 מרפסות.
3. הנכס הנבדק נמצא בקומה 16 של בניין משותף שבו 18 קומות וזאת ע"פ ההגדרה שנקבעה בתקן ישראלי מס' 166 (כינוי הקומות בבניינים).
4. הנכס נמצא בבניין המוגדר ע"פ תקנות התכנון והבניה כבנין "רב קומות".
5. חיפוי חזיתות המבנה עשויים אבן.
6. גג המבנה הינו גג בטון שטוח.
7. נכון למועד הביקור בנכס, הדירה טרם חוברת למערכות חשמל, גז, מים, תקשורת.
8. נכון למועד הביקור, הנכס טרם נמסר לדיירים.
9. הנכס הנבדק נרכש מחברת גיא ודורון לוי.
10. הקבלן המבצע הינו חברת גיא ודורון לוי.

ממצאים

1. עבודות טיח וצבע

תיאור ליקוי: יש לשפר ולהשלים גימור תיקוני שפכטל וצבע. מיקומים: מטבח, סלון, פרוזדור, חדרי שינה, חדרי שינה, חיבורי תקרה וקירות, סביב שקעי ומפסקי חשמל, תחתי קירות מעל פנלים, סביב משקופי דלתות הדירה ומגרות חלונות.

מיקום: גליפים עליונים בכל חלונות הדירה, סביב מסגרות חלונות הדירה, סמוך לספרינקלר חדר שינה הורים, מרכז תקרת חדר כביסה, מעל פנלים לאורך חדרי שינה מטבח וסלון



תיקונים נדרשים:

יש לשייף את הקיים לפי צורך ולבצע צביעה חוזרת.

הליקוי אסור לפי תקן ישראלי ת"י 1922 חלק 1 סעיף 3.3

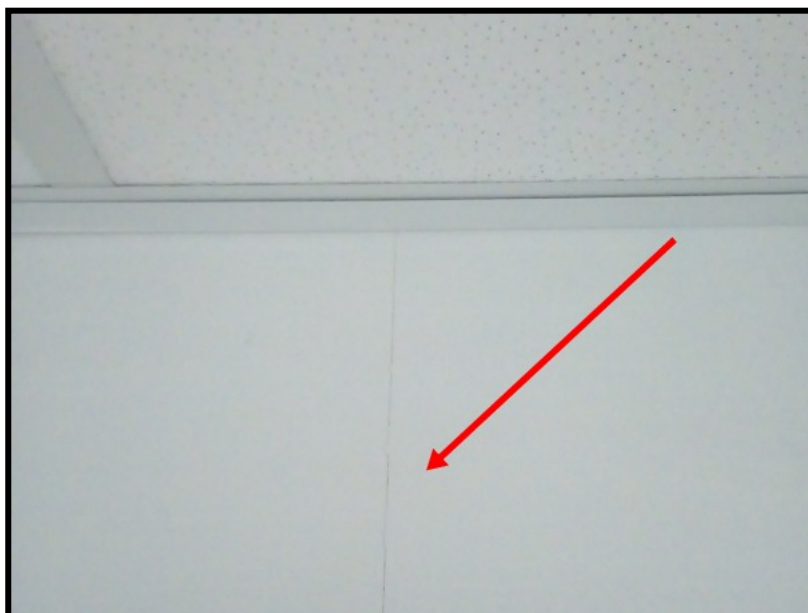
3.3 גימור

נוסף על ההגנה על המצע משמשת השכבה העליונה של מערכת הצבע בקביעת המראה של הרכיב הנצבע, למטרות קישוט ונוי או למטרות זיהוי (לדוגמה: צביעת צנרת בגוונים שונים על-פי השימוש). הגימור של מערכת הצבע יתאים לדרישות המזמין.

עלות: 1000 ש"ח

תיאור ליקוי: סדקים קלים בשכבת הטיח ובמחיצות הפנים.

מיקום: מעל דלת חדר שינה הורים מכיוון פרוזדור



תיקונים נדרשים:

יש לבצע סיתות וחריצה לאורך הסדק לבצע מילוי בחומר גמיש ותיקוני שפכטל וצבע.

הליקוי אסור לפי תקן 1920 חלק 2 סעיף 3.1, ציטוט:

3.1 מראה מערכת הטיח

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

עלות: 100 ש"ח

2. ריצוף

תיאור ליקוי: טרם הושלמה עבודת מילוי למישקים (רובה) שבין אריחי הריצוף.

מיקום: פנל סמוך לדלת חדר שינה ילדים



תיקונים נדרשים:

יש להשלים מילוי רובה בגוון תואם במקומות הנקובים לעיל.

5.1.5.1. בדיקת מילוי המישקים

מוודאים שמילוי המישקים אחיד וללא חורים ומתאים לגוון שהוזמן.

עלות: 50 ש"ח

תיאור ליקוני: קיימים פגמים באריחי הריצוף כגון: כתמים, שברים, סדקים ומקצועות שבורים העולים מעל המותר בתקן.

מיקום: חדר שינה הורים (שורה שלישית מימין לדלת 1' יח'), מרפסת סלון (מול מעקה זכוכית מערבי), שורה שלישית מול ויטרינה לסלון 1' יח', מחסן (מול דלת 2' יח').



תיקונים נדרשים:

יש לבצע פירוק כולל של אריחי הריצוף הפגומים ולהחליפם באריחים חדשים, כולל עבודות פירוק ופינוי פסולת.

וזאת בניגוד להנחיות תקן 314 סעיף 3.2, ציטוט:

3.2. פגמים

בודקים את הפגמים באריחים כמפורט בתקן הבין-לאומי ISO 10545-2, בעוצמת אור של כ-300 לוקס.

לא יהיו באריח שום פגמים שאינם מחטיפוסים המתוארים בטבלה 1⁽¹⁰⁾

מספר הפגמים ומידותיהם לא יהיו גדולים מהנקוב בטבלה 1⁽¹⁰⁾

מספר טיפוסים הפגמים באריח אחד לא יהיה גדול מהנקוב בטבלה 1⁽¹⁰⁾

לא יהיו הבדלים מהותיים בין גוני האריחים ומרקמיהם⁽¹⁰⁾

בניגוד להנחיות תקן 1555 סעיף 5.1.4.2, **ציטוט:**

5.1.4.2. בדיקת האריחים

מוודאים שהאריחים נלקחו מכמה אריזות שונות ועורבבו באופן אקראי.

בודקים שכל האריחים שלמים ושפני האריחים נקיים. אריחים שנסדקו או נפגעו במהלך העבודה, או

שנתגלו כפגומים, יוסרו ויוחלפו באחרים.

עלות: 1000 ש"ח

תיאור ליקוי: ביום הבדיקה לא בוצע ניקיון באופן הראוי למסירה. קיימים שאריות וכתמים כתוצאה מעבודות הבניה במקומות פזורים בנכס. לדוגמא: חלונות, דלתות, שקעי ומפסקי חשמל, כלים סניטריים, ספריקלרים ארונות וכו'. יתכן כי לאחר ביצוע ניקיון סופי של הנכס יתגלו ליקויים נוספים שלא היה ניתן לאתר בעת הבדיקה.

מיקום: כל חדרי הדירה

עלות: 600 ש"ח

תיאור ליקוי: מילוי המישקים שבין האריחים (רובה) בוצע באופן לקוי, כך שחלק מן המילוי נסדק והתפורר. כושר ההדבקה לקוי.

מיקום: סלון שורה ראשונה מול וטרינה



תיקונים נדרשים:

יש להסיר באהירות את מילוי הרובה הקיים ולהשלים מחדש בגוון תואם.

עלות: 100 ש"ח

3. דלתות

תיאור ליקוי: יש להשלים מילוי סיליקון דוחה עובש בתחתית סרגלי כיסוי (הלבשות) לצורך מניעת חדירת רטיבות לתחתית הלבשות ומלבני דלתות.

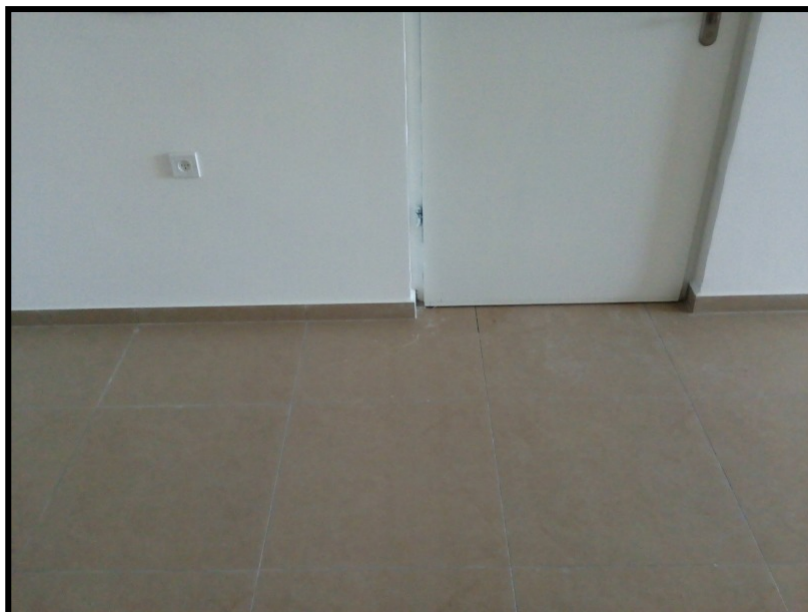
מיקום: חדרי רחצה



עלות: 150 ש"ח

תיאור ליקוי: מעצור דלת כניסה לדירה הותקן בשטח כניסה לפרוזדור חדרים/ לסלון. שטח זה מהווה מעבר. מיקום המעצור מהווה מכשול ומפגע בטיחותי.

מיקום: דלת כניסה לדירה



תיקונים נדרשים:

מכיוון שלא ניתן להתקין מעצור על רצפת הנכס בסמוך לדלת ללא יצירת מפגע בטיחותי, יש להתקין מעצור עילי אשר יותקן ע"ג הקיר הסמוך.

עלות: 200 ש"ח

תיאור ליקוי: יש להשלים ולשפר את עבודות מילוי האיטום למרווחים בין הלבשות דלתות הפנים לבין קירות הרקע

מיקום: חדר שינה הורים



תיקונים נדרשים:

יש להשלים מילוי מרק אלסטי בגוון תואם סביב הלבשות
עלות: 150 ש"ח

תיאור ליקוי: טרם הושלמה התקנת מעצורים לדלתות בדירה

מיקום: כל דלתות הפנים בדירה ודלת ממד

תיקונים נדרשים:

יש להתקין או למסור לבעלי הנכס
עלות: 200 ש"ח

4. חלונות ועבודות אלומיניום

תיאור ליקוי: בחלונות הנכס הורכבו אטמים וחסמי רוחות באיכות ירודה במפגשי הכנפיים. אטמים תקינים ואיכותיים הם אלו העשויים פלסטיק ומורכבים באמצעות שני ברגים. החומר שממנו עשויים האטמים ואופן ההרכבה מבטיחים תפקוד יעיל לאורך שנים. אטמים ירודים עשויים בד טכני ומורכבים בהדבקה. עקב החומר האטמים הירודים לא מתפקדים כראוי ועקב אופן ההרכבה הם עלולים להתפרק מהמקום.

מיקום: מסילה עליונה חלון זכוכית לממד



תיקונים נדרשים:

יש לבצע פירוק סנפירים קיימים והחלפתם



אטמים וחסמי רוחות באיכות גבוהה



אטמים וחסמי רוחות באיכות ירודה

עלות: 100 ש"ח

תיאור ליקוי: התקנת בולמי כנפיים (בלמי כנפיים) בוצע במיקום לא נכון. התקנת בולמי הכנפיים משמש לצורך עצירת הכנף לפני פגיעה בחלקי המסגרת ובנוסף מהווה מגן מפני מפגע בטיחותי בעת פתיחת הכנפיים (פגיעה באצבעות). מכיוון והתקנת הבולם בוצע בסמוך לחלקה החיצוני של פרופיל הכנף הבולם אינו מבצע את ייעודו.

מיקום: ויטרינות מרפסת סלון



תיקונים נדרשים:

שינוי מיקום הבולם כלפי חלקה הפנימי של הפרופיל התחתון בכנף.

עלות: 400 ש"ח

תיאור ליקוי: טרם הושלמה התקנת שסתומי מים חד כיווניים בתחתית מסילות חלונות. רכיב זה מאפשר זרימת מים לצורך ניקוז המסילות הפנימיות החלון אך מונע חדירת אוויר אל חלל הנכס.

מיקום: חלון ממד, חדר שינה ילדים



תיקונים נדרשים:

יש להשלים הרכבת שסתומי מים חד כיווניים בפתחי הניקוז מתחת לחלונות ההזה, וכמו כן בתחתית אגפים הקבועים בחלונות הנכס.

וזאת לפי הנחיות תקן 1068 חלק 1 סעיף 201, ציטוט:

חריצי ניקוז וחורי ניקוז המיועדים לסגירה על ידי פקקים יתאימו לצורות הפקקים ולמידותיהם.



דוגמאות לשסתומים חד כיווניים

עלות: 50 ש"ח

תיאור ליקוי: רצועת תריסי גלילה רפוייה מדי ונתקעות מידי פעם, לכן נגרם קושי תפקודי.

מיקום: חדר שינה הורים



תיקונים נדרשים:

יש צורך במתיחה של הקפיץ במנגנון הגלילה של הרצועה

עלות: 150 ש"ח

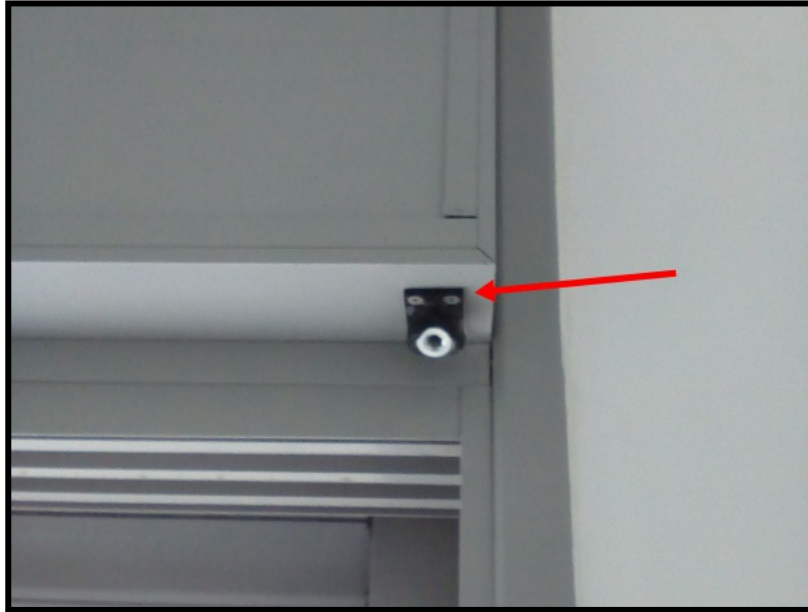
תיאור ליקוי: יש להסיר מדבקות הגנה מפרופילי מאחזי היד

מיקום: מאחזי יד מעקה מרפסת סלון

עלות: 150 ש"ח

תיאור ליקוי: טרם נמסרה מנואלה ידנית לתריס גלילה

מיקום: ויטרינת סלון



עלות: 400 ש"ח

5. ציפוי קירות חוץ

תיאור ליקוי: בחיפוי האבן הטבעית ישנם פגמים מסוג (שברים וסדקים). הסדקים עוברים את שטח האבן מהצלע אחת לצלע סמוכה או לצלע שממולה והמהווים פגיעה בחוזק עיגון וקיבוע האבן לקיר הרקע. השברים גדולים בכדי לבצע תיקונים מקומיים.

מיקום: מעל ומימין לחלון חדר שינה ילדים מכיוון מרפסת סלון



תיקונים נדרשים:

יש לבצע פירוק אריחי האבן והחלפתם.

החלפת האבן תעשה ע"י הדבקה בדבק מתאים לפי הנחיות היצרן, באם גובה אבן החיפוי מעל 150 ס"מ ממפלס הרצפה, יש לבצע השלמת בורג עיגון. ראש הבורג יכוסה בפקק אבן מודבק במסטיק גמיש שאינו מכתים את האבן. אבן מודבקות תעוגן במרזחה, במידה שאורכה עד 65 ס"מ. מעל אורך 65 ס"מ האבן תעוגן בשני עוגנים.

הליקוי אסור עפ"י תקן ישראלי ת"י 2378.

עלות: 900 ש"ח

תיאור ליקוי: לא בוצע אף מים אף מים הינו חריץ או מגרעת אופקית לאורך תווי החיצוני של המרפסת / החלון (במקרה זה) אשר נועדה לעצור את זרימת המים ע"ג התקרה ובכך מונעת סימני רטיבות.

מיקום: תקרת מסתור כביסה



תיקונים נדרשים:

1. יש לעבד ולחרוץ את שכבת הטיח לאורך תווי החיצוני של המרפסת/ חלון.
 2. יש להתקין פרופיל מחומר בלתי מחליד ומתאים לתנאי חוץ כגון, פלסטיק, פח אלומיניום לאורך תווי החיצוני של המרפסת/ חלון.
- עלות: 700 ש"ח

תיאור ליקוי: קיימים שאריות כתמים ולכלוכים ע"ג הקירות כגון: שאריות חומרי טיח, צבע ואיטום. אשר מקורם בעבודות הבניה אשר התבצעו במהלך ביצוע עבודות הבניה.

מיקום: אדני חלונות, קופינג מעקה בנוי מתחת למעקה זכוכית במרפסת סלון, סביב מסגרות חיצוניות בחלונות הדירה





תיקונים נדרשים:

יש לבצע ניקיון כולל ולהסיר את כתמי הלכלוך

עלות: 900 ש"ח

תיאור ליקוי: טרם הושלמו עבודות האיטום וסגירת תפרים ביניים בין יציקות

מיקום: משמאל לחלון חדר שינה ילדים מכיוון מרפסת סלון



עלות: 600 ש"ח

6. כלים סניטריים וארונות

תיאור ליקוי: באסלות בוצע החיבור לרצפה ע"י הדבקה בסיליקון במקום בקיבוע יציב של ברגים או בטון.

מיקום: חדרי רחצה



תיקונים נדרשים:

יש לחזק לרצפה ע"י ברגים מפלדה לא מחלידה.

וזאת בניגוד לדרישת תקן ישראלי ת"י 1205 חלק 3 סעיף 3.2.2.1,

3. 2. 2. 1. אסלת ישיבה

האסלה תחובר לרצפה באחת מהשיטות המפורטות להלן, או בשילוב של שתיהן:

- באמצעות ברגים מפלדה לא-מחלידה המקובעים בבטון;

- על בסיס של בטון יצוק.

המחברים ייאטמו באטמים או באופן נאות אחר, כהתאם להמלצת יצרן המחברים.

האסלה תחובר לנקו באמצעות אבור ייעודי (כגון ברך לאסלה, חיבור ישר לאסלה) בעל פתח בקרה.

עלות: 150 ש"ח

תיאור ליקוי: יש להשלים התקנת מושב אסלה. וזאת לפי הנחיית תקן הוראות למתקני תברואה.

מיקום: חדרי רחצה



תיקונים נדרשים:

יש להשלים התקנת מושבי אסלה.

3.1.7 לכל אסלה, פרט לאסלה מזרחית, יותקן מושב המתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1172²⁷: "מכלול של מושב ומכסה לאסלה", מכלול של מושב ומכסה לאסלה מושב המתוקן על אסלה לשימוש ציבורי יהיה מטיפוס הפתוח בצידו הפנימי.

עלות: 500 ש"ח

תיאור ליקוי: תיאור הליקוי: התקנת אסלה בוצע בסטייה אופקית בחדר רחצה כללי קיימת סטייה של 0.9%.

מיקום: אסלה חדר רחצה כללי





תיקונים נדרשים:

יש לפרק את מכלול מתקן האסלה ולהתקין חדש.

עלות: 900 ש"ח

תיאור ליקוי: יש לשפר עיגון וקיבוע מיכל אסלה

מיקום: חדר רחצה כללי

עלות: 100 ש"ח

תיאור ליקוי: התקנת כיור בוצעה בסטייה מאופקיות של 0.5%

מיקום: כיור חדר רחצה הורים



תיקונים נדרשים:

יש לפרק את הכיור, לפלס ולהתקינו מחדש

עלות: 850 ש"ח

7. אינסטלציה וניקוז

תיאור ליקוי: הדירה טרם חוברה לאספקת מים.

תיאור ליקוי: טרם הושלמה התקנת כלים הסניטריים, ברזים, סט מזלף, ראש דוש וצנרות ניקוז.

מיקום: חדרי רחצה וחדר כביסה



עלות: 1600 ש"ח

תיאור ליקוי: טרם הושלם מחסום ריחות בחיבור צנרת הדלוחין העוברת ברצפה. רכיב זה עוצר את חדירת ריחות

הביוב לחדור מצנרת הניקוז הראשית אל חלל הנכס

מיקום: ניקוז מכונת כביסה



תיקונים נדרשים:

יש להתקין מחסום ריחות חיצוני. (סיפון)

וזאת לפי תקן 1205 חלק 2

2.5. מחסומים

- 2.5.1. לכל קבועה בודדת יותקן מחסום נפרד.
- 2.5.2. בנקו לא יותקנו שני מחסומים ברצף.
- 2.5.3. מחסומים המיועדים להתקנה ברצפה ייקבעו סמוך ככל האפשר למוצא הקבועה. המחסום יותקן כשהוא מפולס.
- 2.5.4. מחסומי קבועת (כמוגדר בתיי 1205 חלק 3) המיועדים להתקנה גלויה והמותקנים בהתקנה חשיפה, כגון מתחת לאמבט או לתא המקלחת, יהיו נגישים לצורך ניקוי.

עלות: 500 ש"ח

תיאור ליקונו: צנרת הדלוחין בדירה לא נוקתה משאריות של פסולת בנין שהתאספו בזמן ביצוע העבודות. במצב הקיים זרימת המים תהיה לקויה ויתכנו הצפות.

מיקום: חדרי רחצה וחדר כביסה



עלות: 500 ש"ח

תיאור ליקוי: התקנת מחסומי הריחות בוצע ללא מחיצה נשלפת. מחיצה זו מפרידה בין חלל האוויר למפלס המים ויוצרת את חסימת ריחות ע"י מפלס המים. ללא מחיצה זו קיים חשש גבוה מחדירת ריחות הביוב אל חלל החדר.

מיקום: חדרי רחצה



תיקונים נדרשים:

השלמת התקנת המחיצה.

עלות: 200 ש"ח

תיאור ליקוי: פיית בועית הספרינקלר מכוסה בכיסוי המגן אשר נשאר מזמן ביצוע עבודות הבניה

מיקום: ממד



תיקונים נדרשים:

יש להסיר את הכסוי

עלות: 20 ש"ח

תיאור ליקוי: צנרת הספרינקלר העוברת בתקרת החדר אינה צבועה במלואה.

מיקום: ממד



תיקונים נדרשים:

יש להשלים צביעת כל חלקי צנרת הספרינקלר

עלות: 150 ש"ח

תיאור ליקוי: טרם הושלמה התקנת מכסים ורשתות מנקזים ומחסומי ריחות

מיקום: חדרי רחצה ומרפסת סלון

עלות: 200 ש"ח

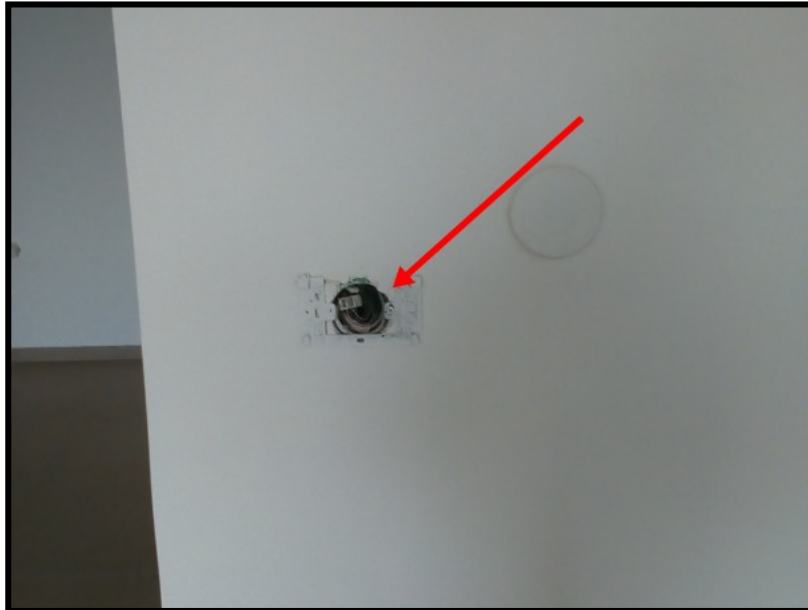
8. חשמל

תיאור ליקוי: הנכס טרם חובר למערכת החשמל.

מיקום: כללי

תיאור ליקוי: טרם הותקנו כל אביזרי החשמל.

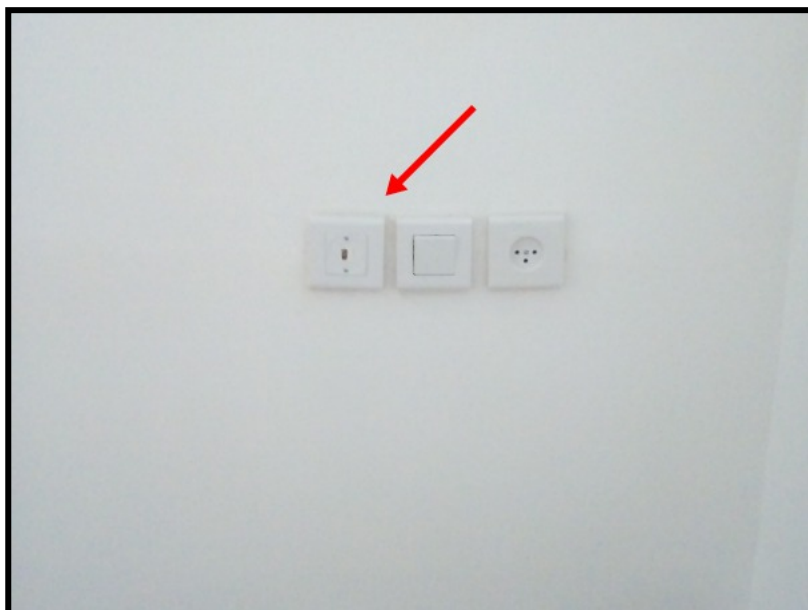
מיקום: אינטרקום לכניסה לדירה, אינטרקום בחדר שינה הורים



עלות: 600 ש"ח

תיאור ליקוי: שקעי ומפסקי החשמל הותקנו ו/או קובעו בסטייה. האביזרים אינם ישרים והתקנו בסטייה מאופקיות הדבר הינו פגם אסתטי בולט לעין.

מיקום: לדוגמא: שקע טלפון מתחת לחלון חדר שינה הורים



תיקונים נדרשים:

יש לפרק את האביזרים במקומות אלו ולהתקינם מחדש תוך פילוס ויישור האביזר.

עלות: 150 ש"ח

תיאור ליקוי: בתי מנורה החשופים לרטיבות הותקנו ללא כיסוי (ארמטורה) או אינם מוגנים מפני רטיבות וזאת בניגוד לנדרש ע"פ תקנות החשמל (מעגלים סופיים הניזונים במתח עד 1000 וולט) סעיף 27.

מיקום: חדרי רחצה



תיקונים נדרשים:

יש להשלים התקנת ארמטורות

ציטוט:

מנורה בחדר אמבטיה או במקלחת

מנורה בחדר אמבטיה או במקלחת, תהיה מוגנת בפני חדירת רטיבות בהתאם לתנאים במקום ההתקנה.

עלות: 100 ש"ח

תיאור ליקוי: גופי התאורה אינו מקובע היטב לקיר ולתקרה וזאת בניגוד לנדרש לפי תקנות החשמל.

מיקום: חדרי רחצה, ממד



תיקונים נדרשים:

יש להשלים חיזוקים, עיגון וקיבוע ובמקרה הצורך גם בורגי עיגון.

תקנות החשמל (מעגלים סופיים הניזנים ממתח עד 1000 וולט), התשמ"ה - 1984, סעיף 28 (א'), ציטוט:
קביעת מנורה וחיבורה
א. מנורה המורכבת על קיר או על תקרה תיקבע באופן יציב ובחיזוק בר-קיימא.

עלות: 150 ש"ח

תיאור ליקוי: דלת ארון החשמל הדירתי אינה נסגרת באופן מלא. הדלת אינה מקובעת במצב סגור וכמו כן, גוף הדלת קמור (מכופף כלפי חוץ) מצב הנוצר כתוצאה מהתכווצות מסגרת לוח החשמל השקוע בקיר

מיקום: ארון חשמל דירתי



תיקונים נדרשים:

פירוק לוח החשמל הדירתי הרחבת פתח הלוח והתקנתו מחדש.

עלות: 1600 ש"ח

תיאור ליקוי: סימון למתגים החשמליים בלוח החשמל בהתאם לייעודם בוצע ע"י סימון מחיק וזאת כנדרש ע"פ תקנות החשמל (התקנת לוחות במתח עד 1000 וולט), פרק ד' סעיף מס' 14,

מיקום: ארון חשמל דירתי

תיקונים נדרשים:

יש לבצע סימונים כוללים באופן ברור, קריא ובצורה שתוכל להחזיר לאורך זמן רב.

תקנות החשמל (התקנת לוחות במתח עד 1000 וולט), פרק ד' סעיף מס' 14,

סימון

א. מבטחים, מפסקים וציוד המשמש למדידה, בקרה והתרעה יסומנו בהתאם לייעודם.

ד. כל הסימונים יהיו ברורים ובני-קיימא.

עלות: 150 ש"ח

תיאור ליקוי: יש להשלים סגירת מרווחים בארון החשמל ע"י קלפות (אטמים עיוורים) וזאת כנדרש ע"פ תקנות החשמל (התקנת לוחות במתח עד 1000 וולט), פרק ד' סעיף מס' 17.

מיקום: ארון חשמל דירתי



תקנות החשמל (התקנת לוחות במתח עד 1000 וולט), פרק ד' סעיף מס' 17.

ציטוט:

הגנה בפני מגע מקרי

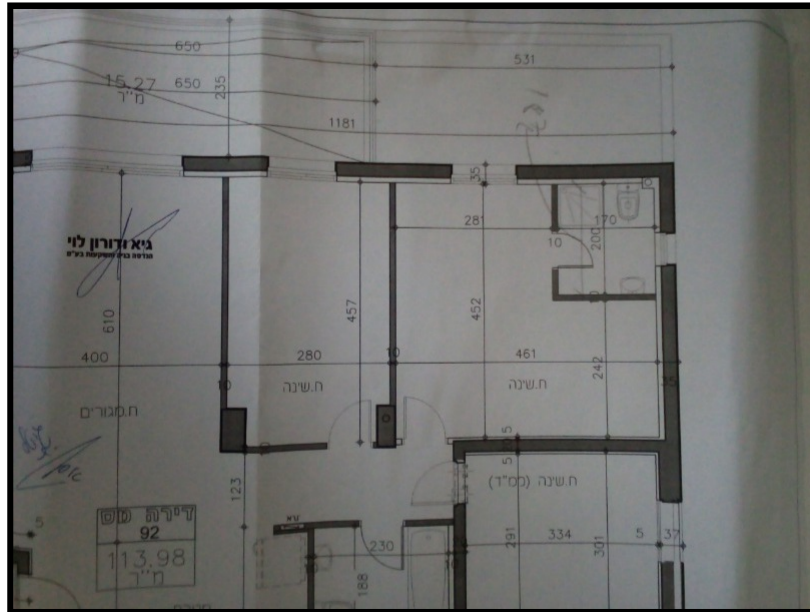
חלקים חיים חשופים ונגישים בלוח או מעל למעבר שלו יוגנו בפני מגע מקרי בדרגת הגנה IP 2XX, לפחות, לפי תקן ישראלי ת"י 981; הוראות תקנה זו לא יחולו על לוח המותקן בחדר או בתא מיוחד שהגישה אליו מיועדת לחשמלאי בלבד

עלות: 150 ש"ח

9. בנייה

תיאור ליקוי: במדידת חדרי הנכס נמצאו סטיות במידות הפנים אשר אינם עומדות בסטיות המותרות, עפ"י תוכניות המכר, מפרט הטכני וחוק מכר הדירות: מידת רוחב מטבח הינו 437 במקום ס"מ במקום 445 ס"מ. מידת רוחב חדר רחצה הורים בחלקו (לאורך שטח מקלחון) הינו 187 ס"מ במקום 200 ס"מ. יש לקחת בחשבון כי המדידה בוצעה למידות נטו לאחר ציפויים.

מיקום: לפי פירוט סעיף לעיל



תיקונים נדרשים:

בהתאם לסעיף 2.04 (ב) בתקנות התכנון והבנייה, ציטוט:

מידת הרוחב תבוצע בגובה 120 ס"מ מעל הריצפה ובין הציפויים.

לא ניתן לתיקון. מומלץ להתייעץ עם שמאי מקרקעין לגבי אפשרות ירידת ערך הנכס.

10. מסתור כביסה

תיאור ליקוי: מסתור הכביסה אשר משמש אזור נגיש לבני אדם לצורך ביצוע טיפולים, מתן שירות ואחסון בוצע ללא מעקה. רכיב שלבי תריסי הרפפה במסתור אינו מותאם לשימוש כמעקה או אמצעי הגנה. התקנת רכיב המעקה מחייב לפי הנחיות תקן ישראלי 5100 סעיף 3.2.2.1

מיקום: מסתור כביסה

תיקונים נדרשים:

א. אלמנט מסתור הכביסה מכסה את כל גובה חלל המסתור מרצפה עד תקרה. יש להגיש לרוכשי הנכס אישור מהנדס ו/ או בדיקת מכון מוסמך כי כל רכיבי המסתור עומדים בעומס של מינימום 500 ניוטון למ"ר או להתקין רכיב אופקי לפי סעיף ב'.

ב. באם לא ניתן אישור לפי סעיף א, יש להתקין מוט מחסום אופקי למניעת נפילת אדם לכל אורך המסתור.

לפי הנחיות תקן ישראלי 5100 סעיף 3.2.2.1 יש להשלים תוספת מעקה, ציטוט:

3.2.2 תכנון מסתור אשר בסמוך לו יש משטח המאפשר דריכת בני אדם

3.2.2.1 כללי

גובה המסתור מפני משטח הדריכה יהיה 105 ס"מ לפחות.
אם המרווח בין קצה משטח הדריכה לבין המסתור אינו גדול מ-10 ס"מ, יכלול המסתור רכיב אופקי בתאם למתואר בסעיף 3.2.2.2, הרכיב האופקי יימצא לכל אורך המסתור.
אם המרווח בין קצה משטח הדריכה לבין המסתור גדול מ-10 ס"מ, יש להציב בקצה משטח הדריכה מעקה המתאים לדרישות התקן הישראלי ת"י 1142.

3.2.2.2 רכיב אופקי

במסתור הכולל רכיב אופקי, גובה הרכיב האופקי מפני משטח הדריכה חסמוך למסתור לא יהיה קטן מ-90 ס"מ ולא יהיה גדול מ-120 ס"מ. אין צורך ברכיב אופקי במסתור המכסה את כל המרווח שבין משטחי דריכה קומתיים ועומד בעומסים המפורטים בסעיף 3.2.2.3 ב.

3.2.2.3 עומסים

המסתור יתוכנן לעמוד, נוסף על המצוין בסעיפים 3.2.2.1, 3.2.1.2 או 3.2.1.3, גם בפעולת העומסים המפורטים להלן:
א. הרכיב האופקי הנזכר בסעיף 3.2.2.2 יתוכנן לעמוד בעומס אופקי ואנכי מפרס של 400 נ"מ לפחות.
ב. כל חלקי המסתור, לרבות חיבוריהם⁽¹⁾ ולמעט הרכיב האופקי הנזכר בסעיף 3.2.2.2, יתוכננו לעמוד בעומס אופייני של 500 נ"מ לפחות.

ולפי הנדרש בתקן 1142 סעיף 6.1.4.2, ציטוט:

בבנייני תעשייה, מלאכה או אחסון, ובמקומות המשמשים לגישת אנשי ביקורת ותחזוקה בלבד (כגון טכנאי מעליות, חשמלאי):

א. המרווחים בין אזני המעקה לבין עצמם ובין האזן התחתון לבין הרצפה יהיו כאלה, שכדור שקוטרו גדול מ-50 ס"מ לא יוכל לעבור דרך שום מרווח.

למרות האמור לעיל, במשרדים הנמצאים בתוך בנייני תעשייה, מלאכה או אחסון, באזורים המיועדים לשימוש הקהל הרחב והנמצאים בתוך בניינים אלה, וכן בבנייני תעשייה עתירת ידע, יתאימו המרווחים לדרישות הנקוב בסעיף 6.1.4.1.

ב. כאשר הפרש הגובה בין פני הרצפה שעליה מותקן המעקה לבין פני המשטחים הסמוכים לה גדול מ-2 מ', יש להוסיף בחלקו התחתון של המעקה לוח רגל או סף שגובהו 15 ס"מ, שיהיה צמוד לכל אורכו לרצפה, ללא מרווח ביניהם.

עלות: 2100 ש"ח

תיאור ליקוי: יש להשלים רשת ניקוז ברצפת מסתור הכביסה.

מיקום: רצפת מסתור כביסה



עלות: 200 ש"ח

תיאור ליקוי: כחלק מהכנה לפתח מייבש וונטה טרם הותקן תריס אל חזור בחלקו החיצוני של הקדח במסתור הכביסה בכדי למנוע התנגדות לחצי אוויר.

מיקום: מעל חלון מסתור הכביסה



תיקונים נדרשים:

יש להשלים התקנת תריס

עלות: 300 ש"ח

תיאור ליקוי: במצב הקיים לא ניתן לחבר את צנרת הניקוז היוצאת מהדוד אל הצנרת היוצאת מהרצפה. יש לבטל ולאטום את הצינור היוצא מהרצפה

מיקום: רצפת מסתור כביסה



עלות: 150 ש"ח

11. רטיבויות, איטום וניקוז

תיאור ליקוי: קיימים סמני רטיבות, הסימנים מלווים בהתקלפות והתנפחות של שכבת הטיח והצבע. ביום הבדיקה בוצעה מדידת לחות ובדיקה תרמית באזורים אלו ונמצא כי קיימת לחות גבוהה. ממצאים: קיים חשש לנזילה מצנרת מים הסמוכה לאזור הרטיבות.

מיקום: תחתית קירות חדר שינה הורים, חדר שינה ילדים מאחורי דלת





תיקונים נדרשים:

1. יש לבצע בדיקת אטימות כוללת למערכת אספקת המים וזאת לפי הנחיות תקן 1205 חלק 6 נספח ג-1
 2. יש לבצע בדיקת אטימות כוללת למערכת ניקוז המים (דלוחין ושופכין). וזאת לפי הנחיות תקן 1205 חלק 6 נספח ג-2.
 3. לאחר איתור ותיקון מוקד הנזילה, יש לחשוף מספר אריחי ריצוף באזור מוקדי הרטיבות ולבצע בדיקת לחות ע"י מכון מוסמך. באם אחוז הלחות הינו מעל 3% יש לבצע פירוק ריצוף ייבוש מצא המילוי וריצוף חוזר, באם קיימת האפשרות ניתן גם לבצע ייבוש מצע מילוי הריצוף ע"י יבשנים.
 4. באם מוקד הנזילה הינו מחדר הרחצה או סמוך לו יש לחשוף מספר אריחי ריצוף בחדר הרחצה ולבצע בדיקה למצע מילוי הריצוף, באם קיימת היקוות מים או לחות גבוה מאוד יש לפרק את אריחי הריצוף ואת מצע מילוי הריצוף לחדש את שכבת האטימה לרצף מחדש.
 5. לאחר הייבוש המלא והסופי של הקירות יש לבצע תיקוני שפכטל וצבע במקומות שנפגעו מן הרטיבות.
- נכון ליום הבדיקה לא ניתן לאמוד במדויק את עלות התיקונים של נזקי הרטיבויות. ייתכן כי בעתיד תהיה החמרה בליקויים הקיימים אותם לא ניתן לחזות מראש. היקף עלויות התיקונים יתבררו לאחר חשיפתם. תמחור עלות ליקוי זה הינו הערכה בלבד אך ורק באם קיימת רטיבות פעילה ומעל למותר בתקן.

בדיקת אטימות כוללת למערכת אספקת המים הינה לפי הנחיות תקן 1205 חלק 6 נספח ג-1

ג-1. בדיקת מערכת הספקת המים, מערכת כיבוי האש, קווי הלחץ (נקזי סניקה) ומערכות סולאריות

בודקים את האטימות בלחץ מים של כל המערכות כמפורט להלן:

- א. בודקים כל קטע ממקום החיבור אל הרשת הכללית.
 - ב. מוודאים שהקטע הנבדק נקי מכל פסולת.
 - ג. סוגרים בפסקים את המוצאים לאבזרי צריכת המים, או מחברים אותם באמצעות מעקף.
 - ד. ממלאים את הקטע הנבדק במים ראויים לשתייה, ומקפידים על הוצאת כל האוויר מתוכו.
 - ה. מעלים בחדרנה את לחץ המים עד להשגת לחץ הבדיקה. לחץ הבדיקה לא יהיה נמוך מלחץ העבודה חמרי הצפוי כפול 1.5, ובכל מקרה, לא יהיה נמוך מ-12.0 בר.
 - ו. מוודאים שהחפרש בין טמפרטורת המים המשמשים לבדיקה לבין טמפרטורת הסביבה לא יהיה גדול מ-10° צ'.
 - ז. משחים את לחץ הבדיקה כמפורט להלן:
 - בצנרת מתכת - 15 דקות לפחות;
 - בצנרת פלסטיק - 60 דקות לפחות.
- במשך השחיית לחץ הבדיקה, לא יתגלו בצנרת סימני דליפה, לא תהיה ירידת לחץ כלשהי בצנרת מתכת, ולא תהיה ירידת לחץ הגדולה מ-0.6 בר בצנרת פלסטיק.

בדיקת אטימות כוללת למערכת ניקוז המים (דלוחין ושופכין) הינה לפי הנחיות תקן 1205 חלק 6 נספח ג-2.2.

ג-2.2. בדיקת נקזים ומערכת האוויר

- בודקים את האטימות בלחץ מים כמפורט להלן :
- א. אוטמים את קצות הנקז הנבדק או כל קטע שלו בפקקים מתאימים.
 - ב. מתקינים בתוך הפקקים צינורות עומד (שפופרות פיזומטריות) בגבהים המתאימים ללחץ הבדיקה הנדרש.
 - ג. ממלאים את הנקז, לרבות צינורות העומד, במים, במילוי מוקדם, עד לגובה הנדרש בבדיקה, ומשחררים את כל האוויר הכלוא בצנרת.
 - ד. משחים את המים למשך זמן המילוי המוקדם כנקוב בטבלה ג-1.
 - ה. בתום המילוי המוקדם, מוסיפים מים לנקז עד להשגת לחץ הבדיקה הנדרש. ממלאים באיטיות מהנקודה הנמוכה ביותר, כדי לשחרר את כל האוויר הכלוא בצנרת.
 - ו. בודקים במשך 30 דקות למחות בלחץ 0.3 בר, ובפרק זמן זה ממלאים את הנקז הנבדק במים שנפחם מדוד.

תוספת המים הנדרשת לשמירת עומד המים בוטן הבדיקה לא תהיה גדולה מחתוספת המותרת לפי

טבלה ג-2.

לא יהיו דליפות מים בצנרת ובחיבורים.

12. מחסן

תיאור ליקוי: טרם הושלמה התקנת רוזטה לספרינקלר

מיקום: מחסן



עלות: 50 ש"ח

13. ארונות

תיאור ליקוי: טרם הושלמה התקנת מדף ארון אמבטיה

מיקום: ארון חדר רחצה כללי



עלות: 150 ש"ח

14. ממד

תיאור ליקוי: שכבת הצבע במלבן ואגף חלון הביטחון ופלנגים בחדר הממ"ד בוצע בצורה לקויה. יש לחדש ולשפר עבודות גימור הצבע במלבן ואגף חלון הביטחון בחדר בממד. כולל איטום חורי המילוי בתחתית מלבן החלון ע"י חומר שפכטל מותאם לברזל

מיקום: מסגרת חלון ממד

תיקונים נדרשים:

יש לשייף את הצבע הקיים ולצבוע מחדש.

וזאת בניגוד לסעיף 4.1 בתקן 4068 חלק 2, ציטוט:

4.1. לפני ההתקנה של חלון ביטחון שכינוי "מ" או ההרכבה של האגף בחלון ביטחון שכינוי "פלי", ינוקה מלבן הפלדה (הצבוע בצבע סופי) מאבק, משומן או מכל לכלוך אחר.

4.3.1. בדיקה חזותית

בודקים את הצבע בבדיקה חזותית, בווית אלכסונית ומרחק 0.5 מטר מהמשטח הנבדק. לא ייראו על הצבע שלפוחיות⁽²⁾⁽³⁾, לועות⁽²⁾⁽³⁾, חריצים⁽²⁾⁽³⁾, סריטות⁽²⁾⁽³⁾, סימני נזילה⁽²⁾⁽³⁾, או דמע⁽²⁾⁽³⁾.

גימור הצבע נגנו יתאימו לדרישות התכנון.

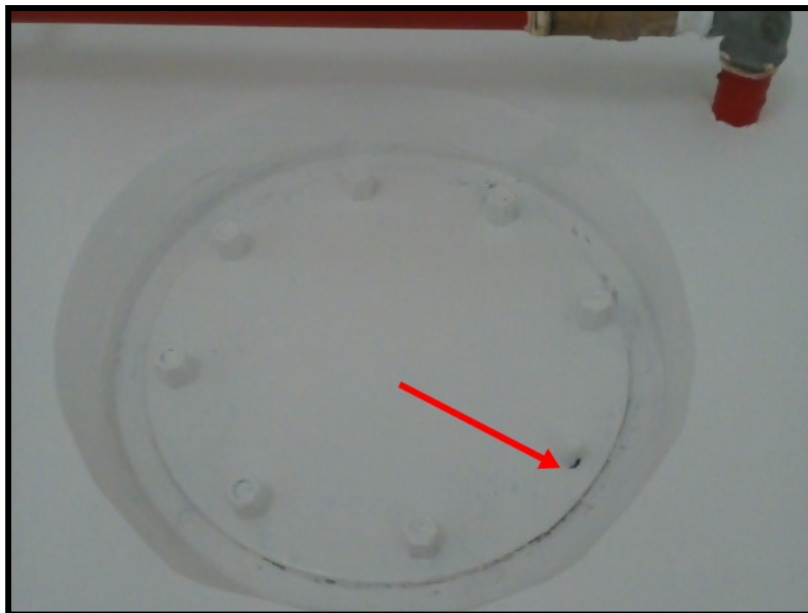
4.3.2. בדיקת כושר ההידבקות

בודקים את הידבקות הצבע למצע. משך הזמן שבין צביעת המשטח לביצוע הבדיקה יהיה בהתאם להנחיות יצרן הצבע ובהיעדר הנחיות כאלה, לאחר 7 ימים לפחות.

עלות: 350 ש"ח

תיאור ליקוי: יש להשלים אום חסר

מיקום: פתח אוורור מעל דלת ממד



עלות: 50 ש"ח

15. שונות

תיאור ליקוי: על פי המפרט הטכני שהוצג בפניי טרם הושלמו הפרטים הבאים: 1. לפי סעיף 3.7 טבלה 5 טרם הושלם, אינטרקום בחדר שינה הורים. 2. לפי סעיף 3.7.11 טרם הושלמה התקנת מערכת בקרה לצריכת חשמל. 3. לפי סעיף 3.7.11 טרם הושלמה שריוול פיקוד ריק הכולל חוט משיכה ממקור המאיד לקיר בפרוזדור לצורך התקנת פנל שליטה במערכת המיזוג. 4. לפי טבלת חלונות דלתות ותריסים חלון הזכוכית אשר הותקן בממד הינו חלון כנף על כנף לא חלון צירי. 5. לפי סעיף 3.7 טבלה 5 לא בוצע שקע הכנה למיזוג אוויר בסלון.

מיקום: בהתאם לנקוב בפירוט הליקוי

תיקונים נדרשים:

יש להשלים התקנת רכיבים חסרים בהתאם למפרט

כמו כן, אין חתימה המאשרת את השינוי שבוצע בפועל. חתימה כזו נדרשת עפ"י חוק מכר (דירות), התשל"ג - 1973, סעיף מס' 2, ציטוט:

הוראות התחזוקה והשימוש, ימסור את התוראות האמורות לקונה כשהן חתומות בידיו בעת העמדת הדירה לרשותו.

(ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.

2. (א) המוכר יצטרף לחוזה המכר כמפרט והוראות התחזוקה ושימוש.

(א) המוכר יצטרף לחוזה המכר, בעת חתימתו, את המפרט וכן את הוראות התחזוקה והשימוש חתומות בידיו; לא היו בידיו המוכר בעת חתימת החוזה כל הפרטים הדרושים לקביעת

עלות: 3600 ש"ח

הערכה כספית

מס'	סעיף	מחיר
1	עבודות טיח וצבע	1100
2	ריצוף	1750
3	דלתות	700
4	חלונות ועבודות אלומיניום	1250
5	ציפוי קירות חוץ	3100
6	כלים סניטריים וארונות	2500
7	אינסטלציה וניקוז	3170
8	חשמל	2900
9	מסתור כביסה	2750
10	מחסן	50
11	ארונות	150
12	ממד	400
13	שונות	3600
	פיקוח 10%	2342.00
	סה"כ	25762.00
	מע"מ 17%	4379.54
	סה"כ כולל מע"מ	30141.54

הערות:

- ייתכן פער מחירים משמעותי בין קבלן לקבלן, כמו כן יש לקחת בחשבון עלויות בלתי צפויות מראש.
- המחירים הנקובים לעיל מבוססים עפ"י מחירים המקובלים בשוק ומתוך ניסיוני בענף הבנייה.
- חוות דעת זו אינה כוללת הערכה של עוגמת נפש וכדומה. בהקשר זה יש להיוועץ בעורך דין.
- לחוות דעת זו מצורפים תצלומים שצולמו על ידי במהלך ביקורי בנכס הנדון. תצלומים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.
- חוות הדעת נכונה ליום הבדיקה בלבד.
- הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס, וחוות דעתי זו נערכה על בסיס מקצועי בלבד.

מהנדס אזרחי

מ.ר.

נספח

רשימת ציוד אשר יש לקבל מהקבלן ביום קבלת המפתח:

1. 5 מפתחות לדלת כניסה
2. מפתחות לדלתות הפנים
3. מעצורים לדלתות פנים
4. מושבי אסלה
5. מתלה דוש ידני
6. 2 שלטים לחניונים
7. 2 מפתחות לתיבת דואר
8. מטף כיבוי אש 3 ק"ג
9. הוראות תחזוקה ושימוש ברכיבי הדירה
10. תעודות אחריות (לדוג' לדוג החשמל)

הערה: נספח זה בא בכדי לסייע ביום קבלת המפתח והינו בגדר המלצה בלבד.

אין באמור בנספח זה בכדי להוות חלק מחוות הדעת ההנדסית.

נספח

מילון מושגים:

1. "קופינג" - שכבת הכיסוי העליונה בראש קירות או מעקות. כלומר, לוח שיש הנמצא בדרך כלל מתחת למעקות אלומיניום במרפסות, ספי חלונות ובחלק עליון של קירות.
2. "מלבן" - הכוונה היא למלבן דלת. המלבן מורכת משתי מזוזות ומשקוף. רוב האנשים מכנים את מלבן הדלת בתור משקוף. אך משקוף הינו רק הרכיב העליון מתוך המלבן. הכוונה למסגרת הדלת אשר נשארת מקובעת לקיר בזמן פתיחת הדלת.
3. "משקוף" - החלק העליון בלבד של המלבן. כלומר, הרכיב האופקי העליון במסגרת הדלת.
4. "מזוזה" - החלק הצדדי בלבד של המלבן. כלומר, הרכיב האנכי הצדדי במסגרת הדלת. במסגרת הדלת קיימות שתי מזוזות מצידה הימני והשמאלי של המסגרת.
5. "הלבשה" - רכיב אופקי או אנכי אשר מכסה את מפגש הקיר עם החלון או הדלת בדרך כלל. כאשר מתקינים חלון או דלת נשאר מרווח חשוף של המפגש בין הקיר לבין החלון או הדלת. לצורך מראה יותר אסתטי מתקינים הלבשה אשר מכסה את החיבורים הללו. כלומר, בדרך כלל סביב כל דלת או חלון קיימות הלבשות.
6. "פלנג" - מכסה ברזל אשר מכסה את פתח האוורור בזמן חירום בממ"ד. הפלנג נמצא בדרך כלל מעל דלת הממ"ד. ברוב הממ"דים קיימים שני פתחי אוורור מעל הדלת. לרוב, הפתחים משמשים להעברת צנרת מיזוג אוויר.
7. "אדן חלון" - נקרא גם "סף החלון". החלק החיצוני התחתון של החלון. בדרך כלל מבוצע מלוחות שיש, אך יכול להיות גם מחומרים אחרים כגון אלומיניום.
8. "מרק אלסטי" - חומר אטימה (נראה כמו סיליקון) המשמש לאיטום פנימי באיזורים בהם אין חשש לרטיבות, כמו סדקים בקירות, חדרים וסביב חלונות.
9. "רום קופסאות ביקורת" - הגובה העליון של קופסת הביקורת או מחסום ריחות. ברצפת חדרי רחצה קיימים חורים עם המכסים המשמשים לניקוז מים מכיורים, אמבטיות, מקלחונים וכו'. ניתן לראות את הקופסאות הללו ברצפת חדרי הרחצה (בדרך כלל יש עליהם מכסים). גובה קופסת הביקורת הינו הגובה של מסגרת הקופסה כאשר מסירים את המכסה.
10. "מישקים" - מרווחים בין אריחים שונים. לדוגמא: המרווח בין אריחי קרמיקה ברצפה או בקיר מקלחת נקראים מישקים.
11. "משקי ביניים" - מרווחים אופקיים ואנכיים במפגשי קירות, רצפה לקירות תקרה לקירות (אם קיים חיפוי עד התקרה) וסביב חלונות המבוצע בעיקר בחדרי רחצה. רוחב המרווח הינו של 6 מ"מ מינימום אשר ממולא בחומר אטימה גמיש כדוגמאת סיליקון עמיד בעובש ובגוון תואם לאריחי הסמוכים.
12. "חיפוי" - עבודות חיפוי על גבי קירות (ולא רצפה). לדוגמא: במרבית הדירות מבצעים חיפוי על גבי הקירות בחדרי רחצה.
13. "מעבר מדורג" - הפרשים בגובה מפלס פני הריצוף. קיים בין חדרי רחצה לחדרים או פרזודורים סמוכים, בין כניסה לדירה ולובי קומתי.
14. "רוזטה" - רכיב (בדרך כלל עגול או אליפטי) אשר מכסה פרטים לא אסתטיים בגימור. לדוגמא: כאשר מבצעים חיתוך באריח אבן, קרמיקה וכדומה לצורך העברת ברז, מכסים את חיתוך האריח ע"י רוזטה. בחיבור ידית דלת לכנף דלת מתקינים רוזטה בכדי לחסות את מנגנון הדלת. (פירוש בהקשר לדו"ח זה).

15. "אף מים" – אף מים הינו חריץ בחלקה העליון של התקרה אשר מונע טפטוף המים בזמן הגשמים על גבי התקרה ובכך פגיעה בשכבת הטיח.
16. "כיסוי ארמטורה" – רכיב המכסה את נורת גוף התאורה מפני חדירת מים. חייב התקנה בחדרי רחצה ובחלקה החיצוני של הדירה אשר חשוף לאקלים חיצוני.
17. "ספרינקלר" – מתז מים, מצוי בדירה כחלק ממערכת כיבוי אש. מתוכנן להמטיר מים בכל מצב בו הטמפרטורה הנכס עולה על הטמפרטורה שנקבעה עבורו מראש.
18. "כנף חלון" – מסגרת המורכבת מפרופילים. הכנף מזוגגת ונעה על גבי מסילה או צירים.

❖ פירוש המושגים הנ"ל הינו לצורך מתן הסבר כללי למזמיני הדו"ח ולשם הבנת הדו"ח באופן ברור יותר בלבד. יתכנו שינויי בין הפירושים הקיימים במילון זה לבין פירושים הנדסיים ו/או במקומות אחרים. אין באמור במילון זה משום ערבות משפטית ואין לשייך הסברים אלו לכתוב בדו"ח. כאשר מדובר בתביעה משפטית יש לפרש כפי שרשום בתקנים ובמושגים רלבנטיים ולא לפי מילון זה.

כל הזכויות שמורות
ט.ל.ח

מפתח

5	תיקוני שפכטל וצבע (עלות: 1000 ש"ח)
6	סדקים נימיים (עלות: 100 ש"ח)
7	לא בוצע רובה (עלות: 50 ש"ח)
8	פגמים באריחי ריצוף (עלות: 1000 ש"ח)
9	ניקיון לכל שאר חלקי הדירה (עלות: 600 ש"ח)
9	רובה מתפוררת (עלות: 100 ש"ח)
10	איטום בתחתית הלבשות (עלות: 150 ש"ח)
10	מעצור דלת מהווה מכשול (עלות: 200 ש"ח)
11	מילוי סביב הלבשות (עלות: 150 ש"ח)
11	מעצורים (עלות: 200 ש"ח)
12	סנפירים באיכות ירודה (עלות: 100 ש"ח)
13	מיקום בולם הכנף אינו נכון (עלות: 400 ש"ח)
13	השלמת שסתום חד כיווני (עלות: 50 ש"ח)
14	מתחת רצועות (עלות: 150 ש"ח)
15	(עלות: 150 ש"ח)
15	(עלות: 400 ש"ח)
16	סדקים ושברים באבן (עלות: 900 ש"ח)
17	מזלף מים בתקרה (עלות: 700 ש"ח)
17	כתמי לכלוך (עלות: 900 ש"ח)
18	(עלות: 600 ש"ח)
19	אסלה אינה מעוגנת לרצפה (עלות: 150 ש"ח)
20	לא הותקן מושב אסלה (עלות: 500 ש"ח)
20	סטייה אופקית בהתקנת אסלה (עלות: 900 ש"ח)
21	(עלות: 100 ש"ח)
21	(עלות: 850 ש"ח)
22	אין חיבור מים
22	טרם הותקנו כלים סניטריים (עלות: 1600 ש"ח)
22	מחסום ריחות חסר (עלות: 500 ש"ח)
23	ניקיון קווי דלוחין (עלות: 500 ש"ח)
24	חסם ריח ללא מחיצה נשלפת (עלות: 200 ש"ח)
24	הסרת כיסוי (עלות: 20 ש"ח)
25	צביעת צנרת (עלות: 150 ש"ח)
25	(עלות: 200 ש"ח)
26	הדירה טרם חוברת לחשמל
26	טרם הותקנו כל אביזרי החשמל (עלות: 600 ש"ח)
26	שקעי ומפסקי חשמל בסטייה מאופקיות (עלות: 150 ש"ח)

27	.....	ארמטורות (עלות: 100 ש"ח)
28	.....	קיבוע גופי תאורה (עלות: 150 ש"ח)
28	.....	עיוות דלת ארון חשמל (עלות: 1600 ש"ח)
29	.....	סימון לוח החשמל בוצע באופן חלקי לא קריא, ע"י רכיב מחיק (עלות: 150 ש"ח)
30	.....	סגירת מרווחים בארון החשמל (עלות: 150 ש"ח)
31	.....	סטיות במידות הפנים
32	.....	מעקה מסתור כביסה (עלות: 2100 ש"ח)
33	.....	להשלים רשת ניקוז (עלות: 200 ש"ח)
33	.....	לא הותקן תריס אל חזור לפתח וונטה או מייבש כביסה (עלות: 300 ש"ח)
34	.....	צנרת ניקוז מים לפורק הלחץ מדוד המים בוצע במיקום הפוך ממיקום הדוד. (עלות: 150 ש"ח)
35	.....	רטיבות כללית בדירה מצנרת אינסטלציה
39	.....	. ( עלות: 50 ש"ח)
40	.....	. ( עלות: 150 ש"ח)
41	.....	צביעה לקויה של חלון הדף (עלות: 350 ש"ח)
41	.....	. ( עלות: 50 ש"ח)
42	.....	שינויים/לא הוגש ממפרט טכני (עלות: 3600 ש"ח)