

תאריך: 27/08/2025

לכבוד:

חוות דעת הנדסית - בדק בית

כתובת:

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:

תאריך ביקור בנכס: 27/08/2025

שם הבודק: שליו עזר

אלה פרטי השכלתי

הנדסאי הנדסה אזרחית - מתמחה בניהול הבניה - רשום בפנקס ההנדסאים מס' רישוי 56717914
הנדסאי הנדסה אזרחית - מתמחה בתכנון הבניה (קונסטרוקטור) - רשום בפנקס ההנדסאים מס' רישוי 59835303
בוגר קורס בדק בית - מאתר ליקויי בניה בכיר
בוגר קורס מאתר נזקי מים ואיתור נזילות
בוגר קורס תרמוגרפיה בעל הסמכה בינלאומית מטעם ITC בפענוח תמונות במצלמה תרמית

אלה פרטי נסיוני

הנדסאי מומחה לבידוק בית וביקורת מבנים בחברת "בדק הבית".
מפקח פרויקטים בחברה לבניית פרויקטי מגורים יוקרתיים.
קבלן שיפוצים עצמאי.
מתכנן מבנים במשרד תכנון ובנייה.

עקרונות מנחים בחוות דעת המומחה:

- 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

- הבודק מאתר ליקויים הניתן לזיהוי ויזואלי בלבד.
- הבודק מאתר ליקויים בהתאם ליום הבדיקה.
- הבודק אשר מבצע את הבדיקה מאתר כ- 97% מהליקויים.

לצורך הבדיקה בבית הלקוח נעזרתי בציוד הנ"ל

1. מצלמה תרמית
2. מצלמת ביוב סיב אופטי
3. מד לחות דיגיטלי
4. בלונים לצורך בדיקות הצפה
5. שעון מד לחץ מים

תיאור הנכס:

סוג הנכס: דירת מגורים

• **הנכס מאוכלס:** כן

• **חיבור לחשמל:** יש

• **חיבור למים:** יש

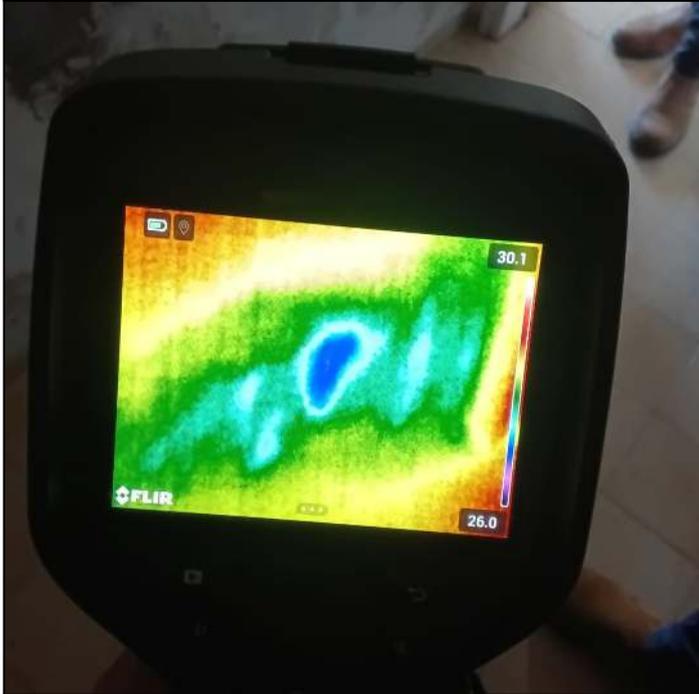
רשימת ממצאים (4)

סה"כ ממצאים	קטגוריה	
4	עבודות איטום וליקויי רטיבות	1

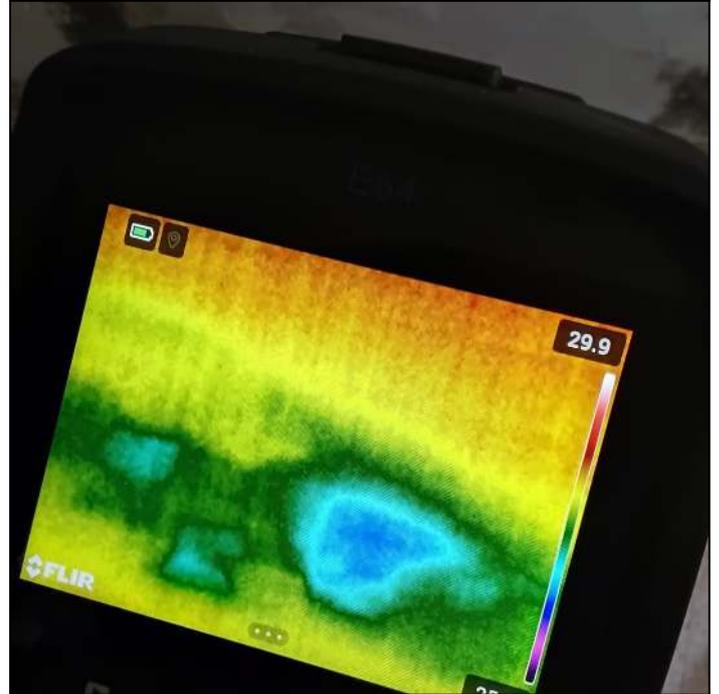
1. עבודות איטום וליקויי רטיבות

1.1 ממצא	חוסר איטום בין מכסה נקז לריצוף, חיתוך קרמיקה לקוי, צינור ניקוז נמוך מגובה ריצוף.
מיקום	חדר רחצה כללי
הערה	בעקבות פתח הניקוז הלקוי מחלחלים מים מתחת הריצוף
המלצה	יש לפתוח את האריחים מסביב לנקז להתקין נקז תקני, ולחתוך אותו בקו אפס עם הריצוף, כאשר הריצוף יותאם לרשת העליונה של הניקוז (עגולה / מרובעת) לאחר מכן יש לאטום בחומר אטימה מתאים. עקב ירידת מים לשכן מהקומה למטה ולקירות מסביב לחדר הנ"ל ניתן להתרשם שהאיטום מתחת לשכבת הריצוף בחדר הרחצה לא תקין כלל, יש לחדש את האיטום מתחת לריצוף באיטום תקני.
תקן	תקן 1555 חלק 3 סעיף 3.1





רטיבות בקיר החיצוני של החדר רחצה



רטיבות בקיר החיצוני של החדר רחצה



איך נקז תקני אמור להיראות



רטיבות בקיר החיצוני של החדר רחצה

פרק ג - זרישות תפקוד

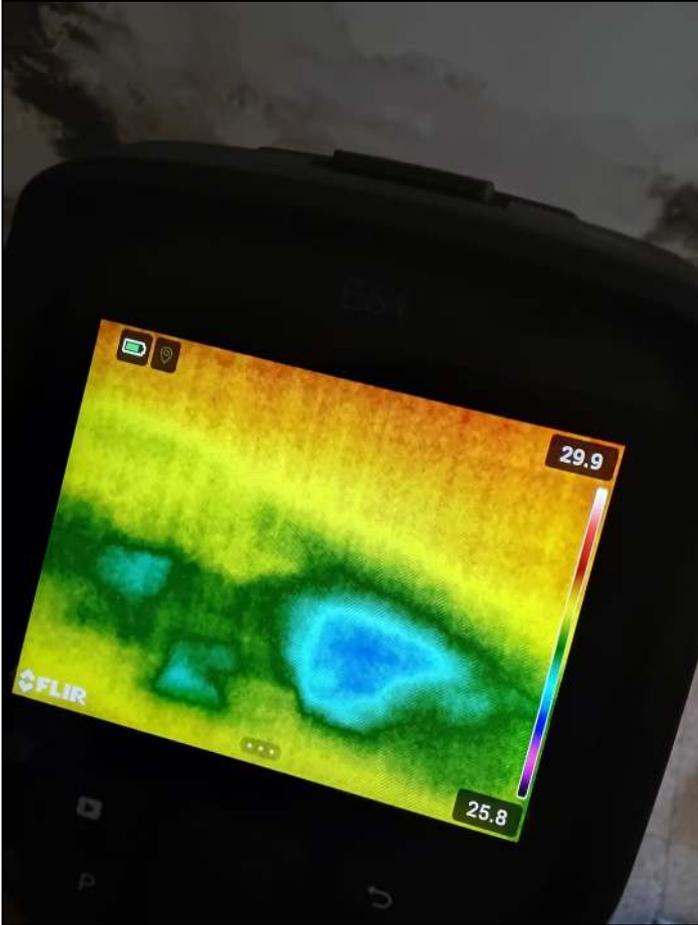
3.1. מראה פני הריצוף

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 יהוו המשך למישקים בין אריחי הרצפה, אלא אם תוכנן אחרת. מילוי המישקים יהיה אחיד וללא חללים, והוא יתאים לגוון המוזמן.

תקן 1555 חלק 3 סעיף 3.1

1.2 ממצא	צנרת פגומה עם סדקים ובעלת חיבורים לא תקינים
מיקום	חדר רחצה כללי
המלצה	יש לפרק את הריצוף ולהתקין צנרת ביוב חדשה תקינה (רק ע"י אינסטלטור מוסמך). עקב ירידת מים לשכן מהקומה למטה ולקירות מסביב לחדר הנ"ל ניתן להתרשם שהאיטום מתחת לשכבת הריצוף בחדר הרחצה לא תקין כלל, יש לחדש את האיטום מתחת לריצוף באיטום תקני.





רטיבות בקיר החיצוני של החדר רחצה





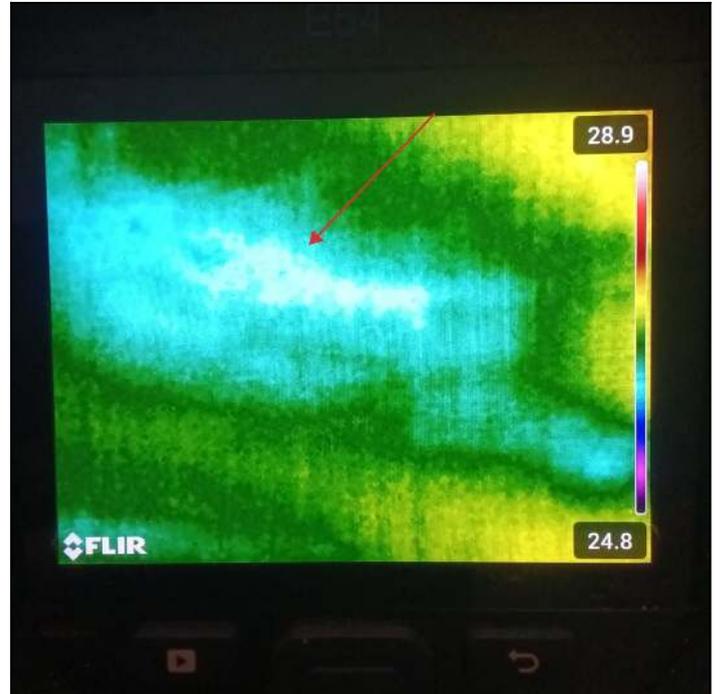
רטיבות בקיר החיצוני של החדר רחצה



רטיבות בקיר החיצוני של החדר רחצה

1.3 ממצא	רטיבות בתקרת חדר הרחצה הכללי עקב נזילה מניאגרת השכנים בקומה העליונה
מיקום	חדר רחצה כללי
המלצה	השכנים צריכים לתקן את החיבור בין הניאגרה לאסלה בחדר הרחצה שלהם כי קיימת נזילה שמרטיבה ללקוח את תקרת חדר הרחצה





סימני רטיבות בתקרת החדר רחצה של הלקוח עקב נזילה מהשכנים

<p>ליקוי בניקוז המקלחת של השכן (הדירה מימין ללקוח) חדירת מים חמורה עקב שברים בריצוף סמוך לנקז חדר הרחצה הגורם לרטיבויות בכל קירות הדירה וגם עובר ללקוח בקיר הכניסה של הבית שלו</p>	<p>1.4 ממצא</p>
<p>חדר רחצה כללי של השכן מהדירה מימין לדירת הלקוח</p>	<p>מיקום</p>
<p>יש לרצף מחדש את מקלחת חדר הרחצה של שכן הלקוח ולהגביה את קופסת הניקוז שתהיה בגובה אפס עם הריצוף, וחיתוך הקרמיקה יעשה בצורה תקינה המקובלת היום (עגולה / מרובעת) ללא מרווחים, לאחר מכן יש למלא רובה (מילוי מישקים בין בריצוף) כי זה גם גורם לחדירת מים</p>	<p>המלצה</p>

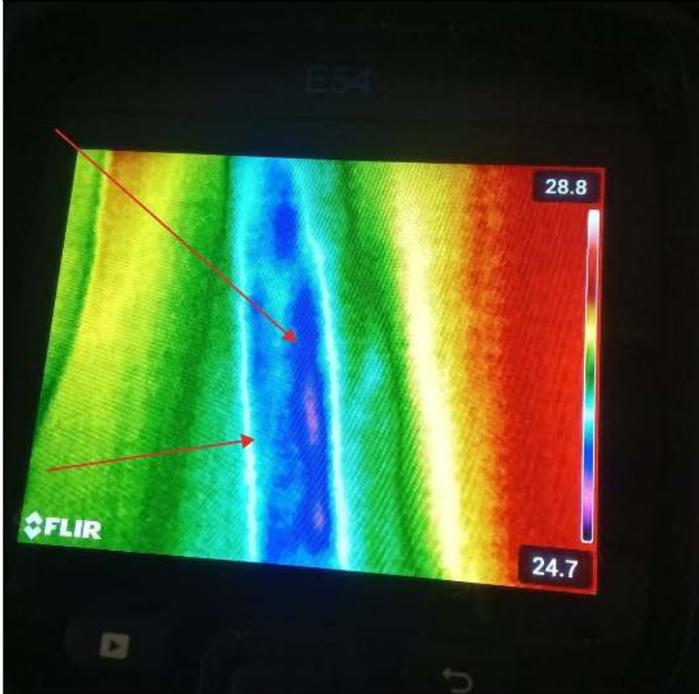




רטיבות בדירת הלקוח עקב נזילה מהשכן



איך נקז תקני אמור להיראות



רטיבות בדירת הלקוח עקב נזילה מהשכן



רטיבות בדירת הלקוח עקב נזילה מהשכן



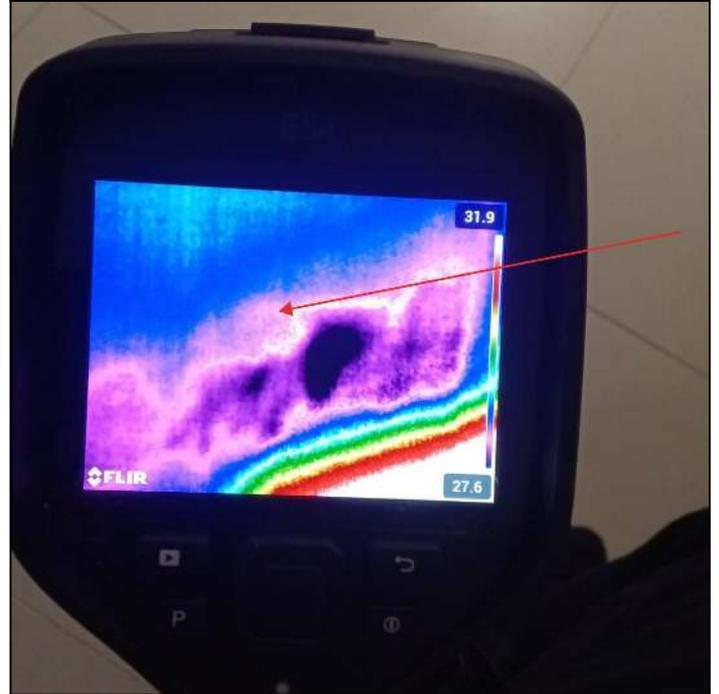
רטיבות בדירת הלקוח עקב נזילה מהשכן



רטיבות בדירת הלקוח עקב נזילה מהשכן



רטיבות בדירת הלקוח עקב נזילה מהשכן



רטיבות בדירת הלקוח עקב נזילה מהשכן



בכבוד רב,
שליו עזר,
הנדסאי בניין קונסטרוקטור מוסמך