

חוות דעת מומחה

שם המזמין : משפחת ---
תאריכי הביקורת : 09/11/2016 20-11-2016
כתובת : רחוב ---
נושא הביקורת : חדירת רטיבות רבה לנכס מדירה מספר 10
שם הבודק : צבי כהנא

הנני מאשר בזאת שבתאריך 09/11/2016 20-11-2016 ערכתי ביקורות במבנה הנדון, אני מצהיר בזאת כי ידועות לי היטב הוראות החוק הפלילי, בדבר מתן עדות שקר בשבועה בבית משפט, ודין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי במקור כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.
הנני מצהיר בזאת כי חוות דעתי זו נערכה על סמך ידיעותיי, הבנתי המקצועית, וניסיוני. וכי אין לי כל עניין בנכס הנדון, בשעת הבדיקה נכחו גב' מיכל מימון ובעלת הדירה העליונה (דירה 10) גב' לבקוביץ' אתי

פרטי ניסיוני :

החל משנת 1999 ועד היום – מנהל חברת גלאור מהנדסים ויועצים.

סורק מוסמך בתרמוגרפיה – רמה 1.

✍ במסגרת תפקיד זה ביצעתי ביקורת באלפי דירות ומבנים לצורך איתור נזקי רטיבות והמלצות

לתיקונים, הכנת מפרטים לאיטום, פיקוח על מלאכות איטום של מבני ציבור ומבנים פרטיים.

✍ שיקום מבנים מסוכנים בתל אביב וירושלים.

✍ ביצוע ביקורת מבנים ומתן חוות דעת מומחה עבור משטרת ישראל ופרקליטות המדינה, רשמי

המקרקעין ועוד .

✍ ביצוע ביקורות מטעם רשת בתי ספר "עמל".

✍ ביצוע ביקורות מטעם הסתדרות העובדים.

✍ ביצוע ביקורת בנושא איטום ומתן חוות דעת מומחה עבור רשות העתיקות – מוזיאון רוקפלר, ופיקוח

על עבודות איטום.

✍ ביצוע ביקורת לבית הראל – מבנה משרדים ומסחר ששטחו כ – 9000 מ"ר.

✍ ביצוע ביקורת לעשרות מבנים של מפעל תעשייה פטרוכימית בכינוס נכסים.

✍ פיקוח מטעם קק"ל ובי"ח אלין – עבודות איטום.

✍ ייעוץ למועצה מקומית כפר-שמריהו.

גלאור מהנדסים ויועצים בע"מ
 סניף מרכז : רח' שלמה המלך 99 – תל אביב
 סניף ירושלים : רח' הסורג 2 (פינת יפו) ירושלים
 טל' : 1-800-2222-85
 כתובתנו באינטרנט : WWW.AGALOR.CO.IL

חוות דעת מומחה

שם המזמין : משפחת ---
 תאריך הביקורת : 09/11/2016
 כתובת : רחוב ---
 נושא הביקורת : חדירת רטיבות רבה לנכס
 תיאור הנכס : דירת 2 חדרים משופצת ברמה גבוהה בבניין מגורים משותף

נתבקשתי לחוות את דעתי בנושא חדירת רטיבות רבה לנכס, לשם כך ערכתי ביקורת בנכס. נעזרתי במד רטיבות אלקטרוני דיגיטלי מסוג PROTIMETER, במצלמה תרמית מסוג FLUKE TRI 105, וצילמתי תמונות.

הממצאים :

דירת --- הינה דירה בשלבי שיפוץ אחרונים, רטיבות רבה חודרת לקיר חדר שינה, הרטיבות חדרה למרכז הקיר מגובה של כ- 1.5 מ' ולעמוד תומך של הבניין .







- בתאריך 20-11-2016 זומנתי שוב לדירה משום שחדירת הרטיבות החמירה באופן ניכר –
- התמונות הבאות המתעדות את החמרת הרטיבות –





מעבר לקיר הרטוב מצוי חדר רחצה של דירה מס' 10, עליו לציין כי גם הקיר שצמוד לקיר זה ניזוק מרטיבות אולם הקיר צופה בלוח גבס ירוק במהלך השיפוץ – מעבר ללוח הגבס עובש ורטיבות.

חדירת רטיבות גורמת לקילופי טיח וצבע, קורוזיה והתפוררות של מוטות זיון בעמוד התומך בלאי מואץ למבנה ותכולה, ומפגע בריאותי.

רטיבות ממושכת גורמת לירידת ערך הנכס.

ממצאים בדירה עליונה/ דירה מס' 10 :

א. רטיבות רבה בקירות שבהיקף חדר אמבט ובהיקף חדר רחצה וחדר שירותים הצמודים זה לזה וסימני תיקוני טיח בתחתית הקירות.



הקירות שבהיקף חדרי הרחצה ממש מתפוררים בשל רטיבות ממושכת!
טחב/ירוקת בקיר חיצוני של חדר אמבט.



ב. מריחות של סיליקון בהיקף אמבט.



ג. מריחות של סיליקון גם בהיקף ברז וכיור בחדר אמבט.



ד. מריחות של "רובה" ברצפת חדר רחצה/ תא מקלחת .



ה. קיר חימוני של חדר אמבט שנפגש עם קיר חדר שינה של דירת מיכל מימון ללא טיח/שליכט וסופג מי גשמים בחורף.



ניתוח הממצאים ומסקנות:

הרטיבות הרבה בהיקף שני חדרי רחצה וחדר שירותים בדירה העליונה מעידים על כשלים חמורים באיטום חדרי הרחצה וחשש גם לדליפות מצנרת מים, ניקוז וביוב. הרטיבות שעולה ביניקה קפילארית אל חלקם התחתון של הקירות מעידה כי החול שמתחת לריצוף חדרי הרחצה ומתחת לאמבט רטוב, רטיבות כלואה גורמת גם לבלאי מואץ של מוטות זיון והחלשות המבנה.

מריחות של סיליקון וחומרי איטום בהיקף אמבט, כיור, ברז של כיור ומריחות רובה על רצפת תא מקלחת לא הועילו ולא פתרו את הבעיות!
 בעלת הדירה העליונה הראתה לי מכתבים/ דו"חות של חב' שחר אינסטלציה ובעלי מקצוע אחרים וטוענת כי היא מטפלת בבעיות ומורחת סיליקון/ אוטמת מידי פעם.
 עיינתי במסמכים הנ"ל לרבות מסמך של חב' שחר מתאריך 23/10/2011 בו נטען בין השאר כי "הבעיה הנראית לעין, בעיית איטום ברצפת המקלחת אשר תבוצע ע"י המבוטחת עצמה."
 בהמשך רשם נציג שחר כי גם לפני שנה הגיע נציג של חב' שחר וגם אז לא היה נזק מצנרת אלא אפשרות לנזילה מצינור מרכזי או חדירת מים מהקיר החיצוני.

תיקונים נדרשים בדחיפות בדירה עליונה/ דירה מס' 10 :

יש לבצע תיקונים יסודיים על מנת לחסל באופן סופי את בעיית הרטיבות-

- (א) פרוק אריחי ריצוף בחדר אמבט ובחדר רחצה/ מקלחת.
- (ב) פינוי חול רטוב למניעת רטיבות כלואה שעשויה להישאר עד כשנתיים.
- (ג) פרוק ופינוי כלים סניטריים/ אמבט.
- (ד) ייבוש הבטון/רצפת חדרי רחצה.
- (ה) איטום חדר אמבט וחדר רחצה וביצוע בדיקת הצפה ואישור מכון התקנים. - יש לוודא כי ריצוף חדרי הרחצה יהיה נמוך מריצוף חדרים סמוכים ולא כפי שקיים ביום הבדיקה
- (ו) בדיקת אטימות צנרת מים, ניקוז וביוב ואישור מכון התקנים.
- (ז) מילוי חול יבש או סומסום.
- (ח) התקנת ריצוף וכלים סניטריים.
- (ט) ביצוע טיח/שליכט עמיד לרטיבות בקיר חיצוני של חדר אמבט.

את כל המלאכות יש לבצע עם פיקוח על מנת שיבוצעו כראוי!

מלאכות נדרשות בדירת מיכל מימון :

רק לאחר ייבוש הקיר ניתן לבצע תיקוני טיח/ החלקה ע"י מרק שפכטל וצביעה בגוון אחיד לשם השבת המצב לקדמותו!

בכבוד רב
 צבי כהנא
 מנהל חברת גלאור מהנדסים