



תאריך 29/6/2017

חוות דעת מומחה

בעניין רטיבות

המזמין : *****

כתובת : *****

שם המומחה: ואדים.

פרטי השכלה:

16 שנות לימודים כולל 4 שנות לימודים במכללה להשכלה גבוהה בעיר דנפרופטרובסק בתחום הנדסת מים וחשמל בתעשייה (ללא סיום). קורס "מערכות איטום בבנייה" - חברת "וילניוס מהנדסים" ירושלים בהנהלת מהנדס – מומחה מר' גוטמן. קורס "בדק בית" – מהנדס מר אורן פורת, קורס מתכנני אינסטלציה, קורס ליקויי בניה.

פרטי ניסיון:

14 שנות עבודה בתור מנהל משמרת בחברה ממשלתית למצבי חרום בבתי מגורים.
25 שנות עבודה בישראל בתחום איתור וגילוי נזילות בעזרת מכשירים אלקטרוניים ללא הרס, לפי הזמנת מהנדסי בנייה, בתי משפט, חברות ביטוח ועוד. משנת 2007 - מומחה לאיתור נזילות בחברות ביטוח " כלל", "מנורה", "ישי-ישיר" חברות אינסטלציה "שחר נזקי צנרת", "פמיפראמיום", "אחים יהב", חברת בנייה "סולל בונה", חברות בדק בית "טרמינל" "צ'יק האוס", "יעדים", "וידאו בדק בית", "גלאור מהנדסים", "וילניוס מהנדסים", "דור ביקורת מבנים", "אלגן מהנדסים", "מרכז ישראלי לביקורת מבנים", "פלס בדק בית", "הדס ביקורת מבנים", "ארד בדק בית", "טרמינל". "דובי מהנדסים בע"מ" משמש כמומחה מטעם בתי משפט ברמלה, ראשון לציון, תל אביב, קריית גת ועוד. מופיע ברשימת המומחים מטעם בתי המשפט. ביצעתי עד כה יותר מ-3000 קריאות לאיתור נזילות ומקורות הרטיבות.

תצהיר

חוות דעת זו ניתנה במקום עדות בבית משפט ואני מצהיר כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית משפט דין חוות דעת זו, כאשר היא חתומה על ידי, כדין עדות שנתתי בבית משפט.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנושא חוות הדעת ו/או מי מהצדדים וכי חוות הדעת נערכה לפי מיטב ידיעתי והכשרתי המקצועית ומתוך אמונה, כי העובדות שהובאו בחוות הדעת הן אמת והמסקנות שקבעתי נכונותהן.

ואדים

▪ **מכשירי המדידה שעמדו לרשותי למדידות בביקור לצורך הכנת חוות הדעת**



עמוד 2 מתוך 8

1. מצלמה תרמית מסוג פליר E-65.
2. מצלמה דיגיטלית עם זום אופטי x42.
3. מדי לחות מסוג ZIKO ו- פרוטימטר.

▪ **מועד הביקור:**
בתאריך 29/6/2017 הוזמנתי על ידי מר ***** לצורך בדיקת רטיבות בדירה.
במהלך הבדיקה צילמתי צילומים לתיעוד המצב בשטח. חלק מהצילומים יצורפו בחו"ד להלן
וחלקם נשמרים ברשותי לבירור בעתיד.

▪ **ממצאים:**

1. בדירה ישנם סימני רטיבות יבשים:

א. במטבח



ב. בסלון



10, Ein Hakoreh, Rishon

עין הקורא 10 ראש



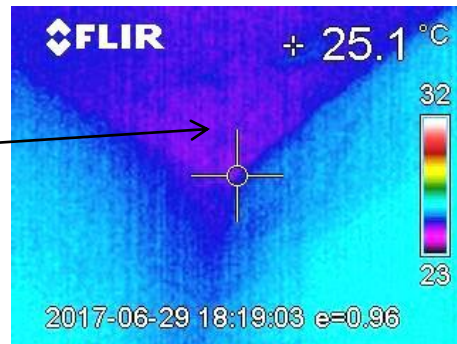
ג. במרפסת שירות



ד. בתקרת חדר הרחצה ישנו כתם רטיבות פעילה:

בצילומים:

מכשיר אינפרא – אדום מסמן את הרטיבות על ידי צבע סגול.



מד לחות מסוג פרוטימטר זיהה לחות גבוה בתקרת חדר הרחצה:



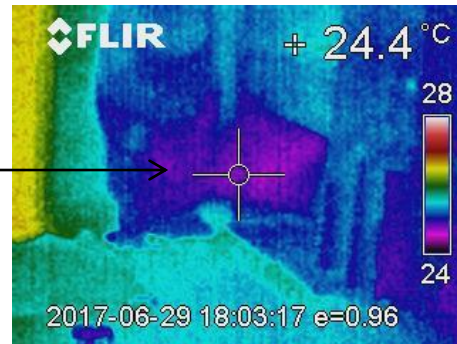
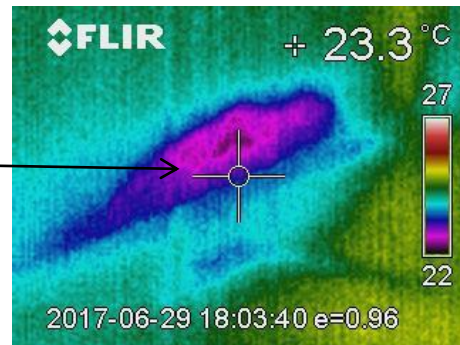


עמוד 4 מתוך 8

2. סימני רטיבות יבשים מאפיינים בעיות הקשורות לגשם. סימני רטיבות פעילים מצביעים על רטיבות שמגיעה מתוך הבית של השכנים מלמעלה.
2.1 על מנת לבדוק את הסיבות לרטיבות - עלינו לדירת השכנים שמעל, דירה מס' 65.

2.2 בדירה מס' 65 התגלתה בעיית רטיבות, אשר נובעת מאיטום תת - רצפתי לקוי בחדר הרחצה:

2.2.1 בצילומים ניתן לראות סימני רטיבות אופייניים בקיר של חדר הרחצה:





2.2.2 תוצאות של בדיקת הלחות תואמות לתוצאות של בדיקת האינפרא- אדום :



בצילומים:

מד לחות מסוג ZIKO זיהה לחות מינימלית בפתח הדלת. בקיר התגלתה לחות גבוה יותר. עליית לחות בקיר הפנימי של חדר הרחצה מעידה על כשל באיטום תת – רצפתי (רולקה).

סיכום ביניים:

בדירה מס' 61 קיימת רטיבות בתקרה, אשר נובעת מחדר הרחצה של דירה מס' 65, כנראה עקב איטום תת – רצפתי לקוי.

3. מעל הסלון של דירה מס' 61 ישאת המרפסת של דירה מס' 65. יש חשד, כי חדירות מי גשם דרך המרפסת הזאת בחורף גורמות לרטיבות בקיר של הסלון (סימני רטיבות יבשים, צילום "בי").

3.1 נדרש :

א. לבצע בדיקת הצפה ובדיקת התזה בקירות המרפסת (דירה מס' 65).
ב. במידה ויתגלו חדירות רטיבות, יש לתקן את איטום המרפסת (או הקירות). יש לפעול לפי תוצאות הבדיקות.



עמוד 6 מתוך 8

4. במרפסת השירות ישנם סימני רטיבות יבשים :



4.1 במרפסת השירות שמעל, בדירה מס' 65, ישנם סימני רטיבות בקירות מעל הרצפה, אשר מעידים על איטום מרפסת (דירה 65) לקוי :





עמוד 7 מתוך 8

4.2 בנוסף, במרפסת דירה מס' 65 קיימים סימנים דומים של רטיבות:



סימני רטיבות אלה מעלים חשד כי מדובר על חדירת מים ממעטפת הבניין.

נדרש:

1. לתקן את איטום מרפסת השירות בדירה מס' 65.
2. לבצע בדיקת התזה בקירות החיצוניים של הבניין.

יש לפעול לפי תוצאות הבדיקה.

5. לפי דבריהם של מר' גרוסמן בעל הדירה, בחורף, מי גשם מציפים את מרפסת השירות עד לגובה של כ- 40 ס"מ.
- 5.1 על מנת לבדוק את הסיבות לתופעה, צילמתי את קו הניקוז של המרפסת על ידי מצלמה עם סיב אופטי.
- 5.2 בבדיקה התברר, כי קו הניקוז סתום על ידי גוש בטון.





עמוד 8 מתוך 8

5.3 לפי דבריו של מר' גרוסמן, המים במרפסת לא יורדים מאז קום הבניין. זה מעיד כי מדובר בסתימה אשר נוצרה בזמן בנייה.

נדרש :

לפתוח את רצפת המרפסת על מנת להחליף את הצינור המבוטן.
לתקן את איטום המרפסת.

הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.

חוות הדעת מתייחסת לליקויים אשר ניתן היה לאתר ביום הביקור בלבד, בסיוע מכשירי המדידה המפורטים לעיל, ללא בדיקות הורסות. יתכן ובעתיד יתגלו ליקויים נוספים אשר לא התגלו ביום הביקור.

אחריות על ההחלטות, טיפול ותיקונים כולם או חלקם, כולם על מקבלי ההחלטות ומבצעי התיקונים בלבד.

בכבוד רב, 10/7/2017 ואדים.