

04/03/2025

לכבוד,
זוהי וגיל מור

הנדון: חוות-דעת מקצועית – איתור נזילות מס' 157606

תיאור הנכס ופרטים כלליים

כתובת הנכס - חיים הרצוג 7 דירה 7 קומה 2, הוד השרון
תלונת הלקוח - איתור נזילה דירתי

מזמין הבדיקה

לבקשת זוהי וגיל מור, קריאה מס' 7396, בתאריך 27/02/2025 ביקרתי בנכס הר"מ, ביצעתי סקירה לצורך איתור נזילות, להלן חוות-דעת:

נכחו בעת הבדיקה

בעל הנכס
דניאל אברג'ל – הח"מ

מבצעת הבדיקה

חברת נו ליק עוסקת בענף מזה כ-20 שנים בראשותו של מר חיליק בן-חמו בעל ניסיון בענף האינסטלציה שנים רבות, בעל ידע מקצועי ויועץ לבעלי מקצוע בענף, ספק משהב"ט ומומחה ממונה מטעם משרד המשפטים.

חברתנו הינה מעבדה מוסמכת לבדיקת תכולת רטיבות מטעם הרשות הלאומית להסמכת מעבדות בהתאם לכללי תקן ISO/IEC 17025:2017.

חוות-דעת זו ניתנת במקום עדות בבית-המשפט ואנו מצהירים בזאת כי ידוע לנו היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית-משפט, דין חוות-דעת זו, כשהיא חתומה על-ידנו, כדין עדות בשבועה שניתנה בבית-משפט.

הננו מצהירים בזאת כי חוות דעת זו נערכה על-ידנו על סמך ידיעותנו המקצועיות וניסיונו, וכי אין לנו כל עניין בנכס הנדון.

הערות כלליות:

- חוות-הדעת אינה מתייחסת להתאמות בין מצבו הפיסי של הנכס לבין הרישומים ברשויות השונות כגון: עירייה, טאבו וכיוצ"ב
- חוות-הדעת מסתמכת על: חוק התכנון והבניה, התקנות בו, התקנים הישראליים, הל"ת – הוראות למתקני תברואה – התש"ל-1970, המפרט הטכני של הדירה, תוכניות הדירה במידה וצורפו.

בדיקות שנערכו:

צילום טרמי – באמצעות מצלמת FLIR T-420 תוצרת שוודיה ברגישות 45mK.
בדיקת בלוני למערכת דלוחין – באמצעות בלוני לחץ גומי תוצרת SAVA.
סיב אופטי – מצלמה תוך צנרתית תוצרת גרמניה.
בדיקת בלוני למערכת דלוחין – באמצעות בלוני לחץ גומי תוצרת SAVA.

ממצאים:

דירה מספר 7 בקומה ה-2 של בניין מגורים משותף.
בהדמיה טרמית הודגמה רטיבות מעל פנלים בקירות מטבח, מסדרון וחדר שינה הורים.
לדברי בעלת הנכס ישנה רטיבות בתקרת דירת שכן תחתיה.
ברצפת המטבח, מבעד לאריח ריצוף אשר הוסר, נצפו מים בליווי משקעי שומנים במצע סומסום תחת הריצוף, בסמוך
לו צינור 50 מ"מ אפור על-גביו פקק שהותקן והתנתק ממנו.
לדברי בעלת הנכס מזו תקופה, ישנן סתימות חוזרות בקו ניקוז מטבחים אשר לנוכח כך נערכו מספר נסיונות לפתיחת
הסתימות בו אשר לא צלחו.
לאחר ביקור מאתר נזילות בדירה, נמצא כי ישנו מחבר אפסילון Y, המצוי תחת רצפת המטבח.
שרברב ערך ניתוק המחבר שלעיל, תוך חיבור ניקוז המטבח באמצעות מחבר 45 מעלות לכיוון מוצאו, קופסת ביקורת
דלוחין ברצפת חדר שרותי אורחים.
במעמד הביקור, בוצע החדרת סיב אופטי בליווי משדר, לצורך איתור צינור 50 מ"מ "אפור" לאיתור המקור והסיבה
לגאיית מים ברצפת המטבח כאמור, נמצא כי הצינור עובר אל מתחת לארון המטבח ועולה במעלה הקיר אל דירה מעל
הדירה הנבדקת, עד למקום בו לא ניתן להמשיך לצלם מאחר ובו מעיכה המונעת את המשך צילום הקו.
לא למיותר לציין כי במהלך צילום הקו, החלו מים בליווי משקעי שומנים לזרום בו, להיקוות אל מצע הסומסום ולגאות אל
רצפת המטבח.
בסיכום הממצאים:
- במסגרת נסיונות איתור מקור סתימות חוזרות בקו ניקוז המטבח, נערך ניתוק מחבר אפסילון, ככל הנראה מתוך הנחה
כי קו זה אינו פעיל.
בשל כך, מים זרמו אל מצע תחת רצפת הדירה, תוך הותרת שומנים בו.
- ישנה דירה או לחילופין מספר דירות, בקומות מעל דירה נבדקת, אשר ניקוז מטבח דירתם מחובר אל קו אשר נותק
העובר וחוצה את רצפת מטבח הדירה הנבדקת אל קופסת ביקורת דלוחין חדר שרותי אורחים.
במצב בו הצנרת המאספת ניקוז שומני דירות מעל, מהווה מכשלה ומקור לגרימת סתימות חוזרות בקו הביוב לנוכח
קוטרו ומהלכו האופקי העובר ברצפת דירה נבדקת, לאורך של כ-8 מטרים בו משקעים שוקעים ומים עוברים בו עד
להיווצרות סתימה, מאידך במצב נוכחי במסגרתו נותק הצינור מים בליווי משקעי שומנים זורמים אל מצע סומסום תחת
רצפת הדירה.
מומלץ להיוועץ עם יועץ אינסטלציה או לחילופין מהנדס אזרחי לצורך מציאת פתרון למצב נוכחי.
- בתום ביצוע הפתרון, יש לבצע בדיקה לתכולת הרטיבות במצע תחת רצפת הדירה, בכפוף להוראות תקן ישראלי
1555 חלק 3, לבדיקת רמת הרטיבות במצע וכפועל יוצא מכך הצורך בביצוע הליך ייבוש תת-רצפתי בנוסף לבדיקת
מזהמים למצע.

הערות:

- דו"ח זה הינו בגדר ייעוץ המהווה המלצה בלבד ואין בו כדי לקחת אחריות כלשהי על ביצוע עבודות התיקונים
הנדרשים באם ישנם.
- יציין כי הבדיקה הנערכת מושפעת מתנאי הסביבה ושאר גורמים חיצוניים ומשקף את המצב נשוא הבדיקה בזמן
ביצועה.

בכבוד רב,
דניאל אברג'ל



נספח תמונות

מים ושומנים תחת רצפת מטבח



מים ושומנים תחת רצפת מטבח



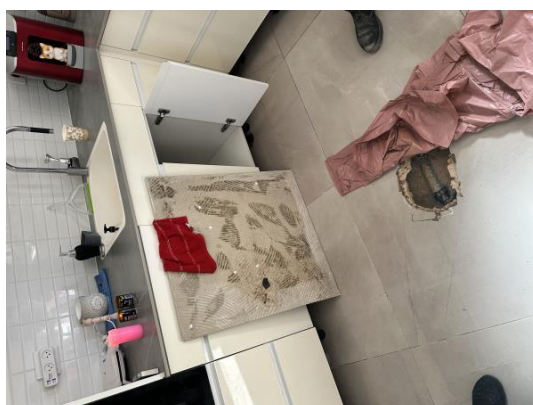
מים ושומנים תחת רצפת מטבח



מים ושומנים תחת רצפת מטבח



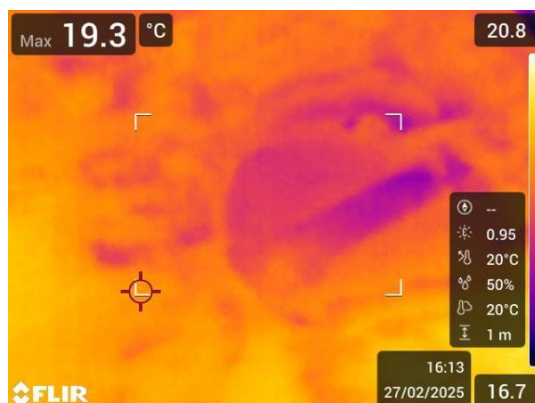
מים ושומנים תחת רצפת מטבח



מים ושומנים תחת רצפת מטבח



מים ושומנים תחת רצפת מטבח



מים ושומנים תחת רצפת מטבח

