

דוח איתור נזילות לחברות הביטוח

אנחנו החתומים מטה, רועי אגמון מחברת אגמון איתור נזילות בע"מ, התבקשנו לחוות את דעתנו בקשר לאיתור מקור הרטיבות בנכס. הננו מאשרים בזאת כי בתאריך 14/10/2026 ערכנו סקר תרמוגרפי לבירור הגורם לרטיבות. הבדיקה נערכה באמצעות הציוד שלהלן:

1. מצלמה תרמית להדמיה באינפרא אדום.
2. מד לחות דיגיטלי לחומרי בנייה, למדידה ללא הרס.
3. מד לחץ (מנומטר) לבדיקת ירידת לחץ בצנרת המים.
4. מכשיר האזנה אקוסטי לאיתור דליפות בצנרת שבלחץ.
5. מצלמת ביוב (אנדוסקופ) לצנרת הניקוז.
6. מצלמה דיגיטלית לתיעוד.

1	חברת הביטוח	שקמה חברה לביטוח בע"מ
2	מספר תביעה	4418307
3	מספר פוליסה	770-2291546
4	סוג הפוליסה	ביטוח דירה - מבנה ותכולה, כולל צד שלישי
5	שם המבוטח	אורית ויובל קדמי
6	כתובת הנכס	רחוב הדקל 12, דירה 9 (קומה 3), רחובות
7	שמאי מטעם חברת הביטוח	ניר אלמוגי
8	מועד גילוי הנזק	07/10/2026
9	נכס צד שלישי שנפגע	דירה 5 (קומה 2), משפחת חדד

רקע:

ביום 07/10/2026 פנו השכנים מהדירה שמתחת (דירה 5) למבוטחים, ודיווחו על כתם רטיבות וטפטוף מתקרת חדר הרחצה שלהם. בדירת המבוטחים הופיעו באותם ימים קילופי צבע בתחתית הקירות הסמוכים לחדר רחצה הורים. המבוטחים דיווחו על הנזק לחברת הביטוח ביום 08/10/2026. לדבריהם לא היו בנכס נזילות קודמות, ולא שופצו בו חדרי הרחצה מאז אכלוסו בשנת 2014. הבדיקה הוזמנה על ידי חברת הביטוח, באמצעות השמאי מטעמה, לאיתור מקור הנזילה, לקביעת אופייה ולהערכת היקף הנזק והתיקון הנדרש. בעת הביקור הייתה הדירה מאוכלסת ומחוברת למים ולחשמל.

בדיקות וממצאים

סימני הנזק בנכס המבוטח ובדירה שמתחת

מיקום: דירת המבוטחים: המסדרון ויחידת ההורים, בתחתית הקירות הסמוכים לחדר רחצה הורים. דירה 5 שמתחת: תקרת חדר הרחצה.

ממצאים: בתחתית הקירות נמצאו קילופי צבע, התנפחות טיח וכתמי רטיבות עד גובה של כ-60 ס"מ, לאורך של כ-3.5 מ'. במד הלחות נמדדו ערכים של 150-185 (רטוב מאוד), לעומת 20-30 בקיר יבש לייחוס. בתקרת חדר הרחצה בדירה שמתחת נמצא כתם רטיבות פעיל בשטח של כ-1.2 מ"ר, עם התנפחות צבע וטפטוף.



מדידת לחות בתחתית קיר המסדרון



כתם רטיבות פעיל בתקרת דירה 5

איתור וחשיפת מקור הנזילה

מיקום: סעפת המים בחדר רחצה הורים; הקיר שבין יחידת ההורים לחדר רחצה הורים, כ-40 ס"מ מעל הרצפה.

ממצאים: כשכל נקודות הצריכה בדירה היו סגורות, מד המים הדירתי המשיך להסתובב. בבדיקת לחץ, בניתוק כל קו בנפרד בסעפת, ירד הלחץ בקו המים החמים לחדר רחצה הורים מ-5.5 בר ל-1.5 בר תוך 10 דקות, ובשאר הקווים הלחץ נותר יציב. בסריקה התרמית אותר מוקד חם בתוואי הקו, וההאזנה האקוסטית אימתה רעש זרימה באותה נקודה. בתיאום עם המבוטחים ועם השמאי בוצעה פתיחה מקומית בקיר, בגודל של כ-30 על 30 ס"מ. נחשף צינור מים חמים מסוג פקס בקוטר 20 מ"מ, ובו סדק לאורכו בצמוד למחבר הפליז, שממנו פרצו מים בלחץ. מקטע הצינור הפגוע הוחלף במקום, ובדיקת לחץ חוזרת הייתה תקינה (הלחץ נותר יציב במשך 30 דקות).



הסדק בצינור המים החמים, לאחר הפתיחה



מצלמה תרמית - מוקד חם בתוואי הקו



בדיקת לחץ בסעפת - ירידת לחץ בקו החמים

בדיקת מקורות נוספים - ניקוז ואיטום

מיקום: חדר רחצה הורים: מחסום הרצפה, קו הניקוז ורצפת המקלחון.

ממצאים: קו הניקוז נבדק במצלמת ביוב שהוחדרה דרך מחסום הרצפה, ולא נמצאו בו סדקים, חיבורים פתוחים או שקיעות. בבדיקת הצפה במקלחון לא עלו ערכי הלחות בקירות הסמוכים. סביב נקז המקלחון נמצאה רובה סדוקה וחסרה, הנובעת מבלאי. אין לה קשר לנזק שתואר, ומומלץ לחדש אותה במסגרת תחזוקה שוטפת.



רובה סדוקה סביב נקז המקלחון (בלאי)



מצלמת ביוב - קו הניקוז תקין

סיכום הבדיקה

- **מקור הנזילה:** סדק בצינור המים החמים (פקס, 20 מ"מ) בצמוד למחבר, בתוך הקיר שבין יחידת ההורים לחדר רחצה הורים.
- **אופי הנזילה:** דליפה פתאומית מצנרת אספקת מים בלחץ (התבקעות הצינור). לא נמצאו סימנים לחלחול הדרגתי, לכשל איטום או לחדירת מי גשם כגורם לנזק.
- **מועד משוער:** לפי עדות המבוטחים והשכנים ולפי פיזור הלחות, הדליפה החלה ימים ספורים לפני גילוי הנזק ביום 07/10/2026.
- **היקף הנזק:** בדירת המבוטחים: תחתית הקירות במסדרון וביחידת ההורים, לאורך של כ-3.5 מ'. בדירה 5 שמתחת: תקרת חדר הרחצה, כ-1.2 מ"ר.
- **תיקון שבוצע:** החלפת מקטע הצינור הפגוע ובדיקת לחץ חוזרת תקינה. הפתיחה בקיר נותרה פתוחה לייבוש.
- **תיקון נדרש:** ייבוש הקירות במשך 10 עד 14 ימים, סגירת הפתיחה ותיקוני טיח וצבע בשתי הדירות. אין צורך בפירוק ריצוף.

קביעת הכיסוי הביטוחי והערכת הנזק הכספי נתונות לחברת הביטוח ולשמאי מטעמה.

הערות:

- דוח זה הינו בגדר ייעוץ ומהווה המלצה בלבד, ואין בו כדי לקחת אחריות כלשהי על ביצוע עבודות התיקונים הנדרשים, אם ישנם.
- יצוין כי הבדיקה הנערכת מושפעת מתנאי הסביבה ושאר גורמים חיצוניים, ומשקפת את המצב נשוא הבדיקה בזמן ביצועה.
- הננו מצהירים בזאת כי חוות דעתנו נערכה על סמך ידיעותינו, השכלתנו וניסיונו המקצועי. אנחנו נותנים את חוות דעת זו במקום עדות בבית משפט, ואנחנו מצהירים בזאת כי ידוע לנו היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, דין חוות דעת זו, כאשר היא חתומה על ידינו, כדין עדות בשבועה בבית משפט.

ולראיה באנו על החתום



רועי אגמון - מאתר נזילות מוסמך
אגמון איתור נזילות בע"מ

סרטונים מצורפים

שם הקובץ	תיאור הקובץ	
1 pressure-test.mp4	בדיקת לחץ בסעפת - קו המים החמים	צפיה בקובץ
2 thermal-scan.mp4	סריקה תרמית - הקיר שבין יחידת ההורים לחדר הרחצה	צפיה בקובץ
3 opening.mp4	הפתיחה המקומית בקיר והסדק בצינור	צפיה בקובץ