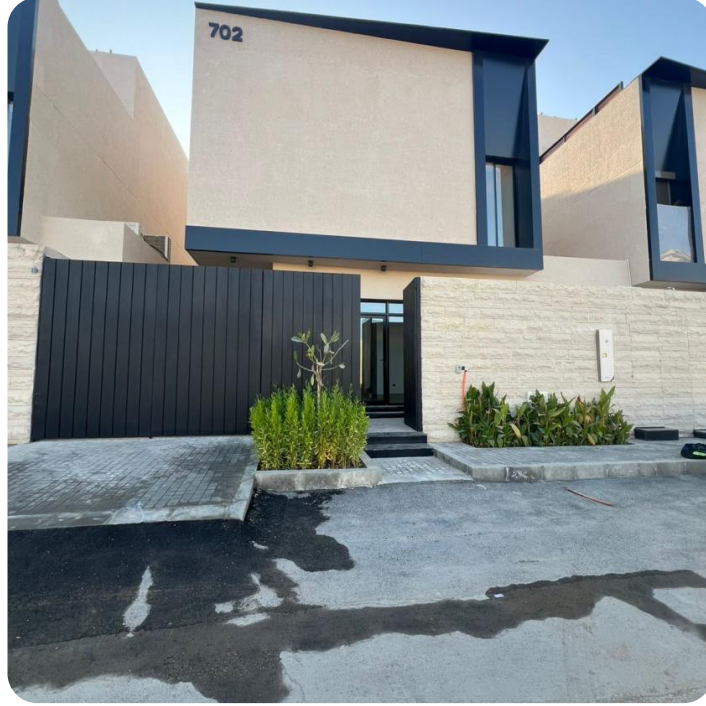


فحصنا
يطمنك



تقرير فحص وحدة عقارية

رقم التقرير : RP-202512-23 مساحة العقار: 80 م²

مقدم الي: نايف سلامة نوع العقار: شقة

اسم الفاحص: م/ هيثم العنزي المدينة: الرياض

تاريخ الفحص: 8 يناير 2025 الحي: حي العارض

[موقع العقار](#)

عميلنا العزيز، يسرنا في 'فحصنا يطمنك' أن نقدم لكم ملخصاً لأهم نتائج فحص الوحدة العقارية، والذي يهدف إلى منحكم رؤية واضحة وشاملة عن حالة العقار

الملاحظات الحرجة:

• وجود عدد من الجدران التي بها تموجات واضحة (تعرجات) عند فحصها بالإضاءة الجانبية، ويعود ذلك إلى سوء أعمال اللياسة والدهان.

• تطبيل البلاط: يلاحظ وجود تطبيل (فراغ صوتي) خلف عدد من بلاطات

الجدران و الارضيات عند طرقها، مما يشير إلى عدم امتلاء المنطقة

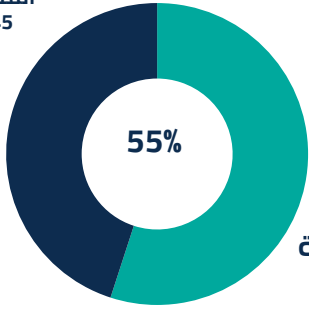
خلف البلاط بالمونة بشكل كافٍ، وهو ما قد يؤدي لفك البلاط مستقبلاً.

• يلاحظ أن ميل أرضية الحوش غير منفذ بالشكل الصحيح، ويُوصى بإعادة

تنفيذ الميل لضمان تصريف المياه بشكل سليم وتجنب تجمعها أو

تسربها.

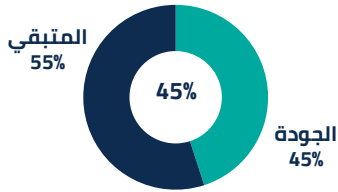
المتبقي
%45



الجودة
%55

وصف الملاحظة

- يلاحظ وجود رطوبة في البلاط الخارجي والتي تشير إلى رطوبة عالية في الطبقات السفلية أو استخدام مواد غير معالجة حيث تحتاج لفحص لتحديد أسبابها ومعالجتها بالطريق الصحيحة حتى لا تتزايد مع مرور الوقت.
- يلاحظ وجود تشققات وفراغات في "الترويب" GROUT بين بلاطات الإنترلوك، مما يسمح بتسرب المياه إلى التربة أسفل البلاط
- يلاحظ عدم تجانس ترويبه بلاطات الأرضيات من حيث اللون والعرض، مع وجود أماكن بها فراغات أو ترويبه ناقصة بين البلاطات مما يسمح بتسرب المياه إلى التربة أسفل البلاط.
- التثبيت: يوجد تثبيت (فراغ صوتي) في بعض بلاط الأرضيات بأماكن متفرقة، مما قد يؤدي إلى تكسر البلاط مستقبلاً.
- يُلاحظ أن مرشحات مياه الري لم تُركب بالشكل الصحيح، مما يؤدي إلى خروج المياه إلى الحوش بدلاً من المساحات المزروعة.
- يلاحظ في مناطق الزرع عدم عزل الأسلاك وتمديداتها داخل مواسير عالية الحماية، واختيار إضاءة عالية الحماية.



تكلفة الإصلاح التقديرية : 5,500

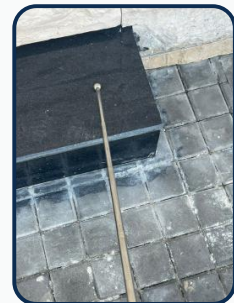
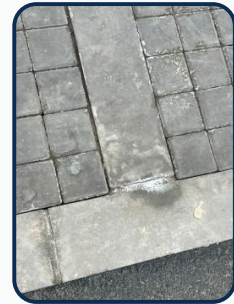
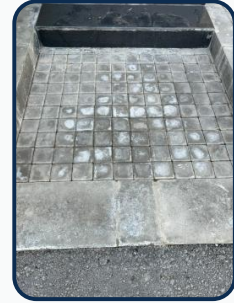
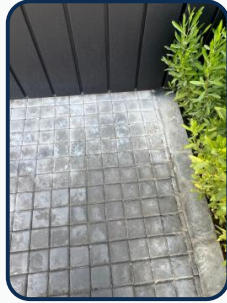
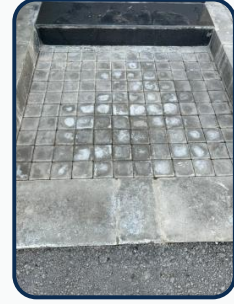
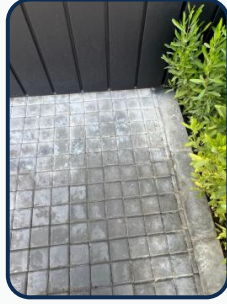
المدة المتوقعة للإصلاح : 6 يوم

الصور الداعمة



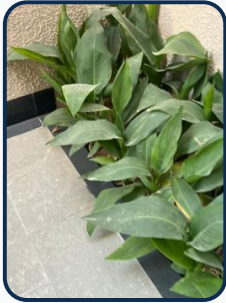
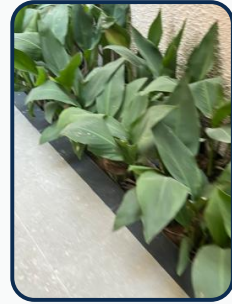
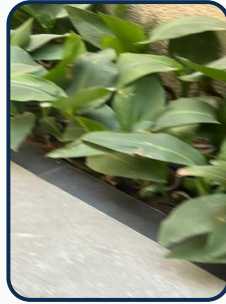
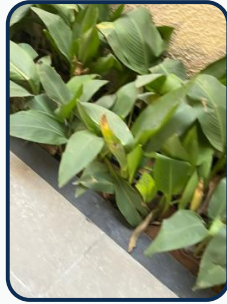
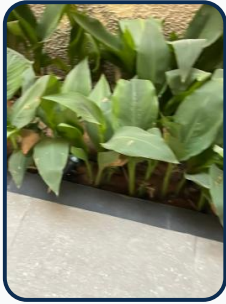
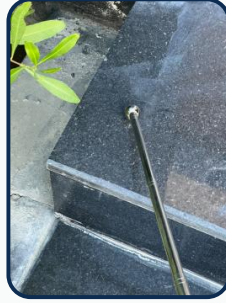
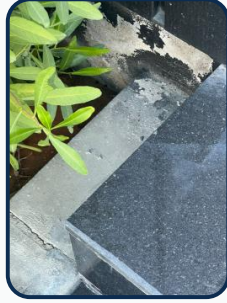
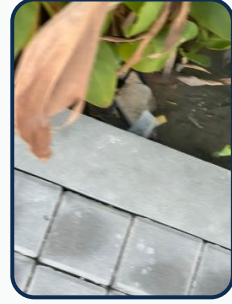
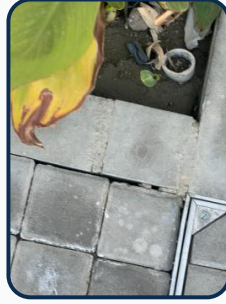
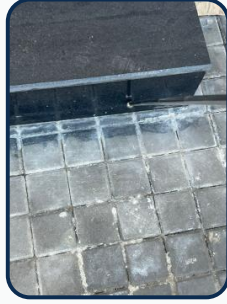
حرج

الصور الداعمة



ارج

الصور الداعمة

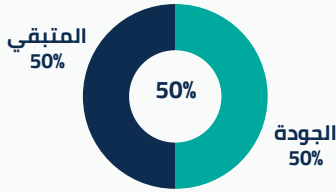


خرج

وصف الملاحظة

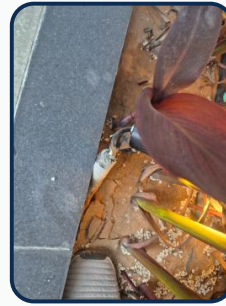
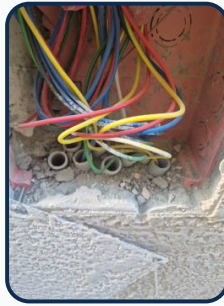
الفناء الخارجي:

- يلاحظ أن إنارة الزرع، الكراج، الدينمو، الأفياش، أفياش شحن الكهرباء، وإنارة السور موصولة بخط واحد بقاطع رقم 14.
- يلاحظ عدم تغطية أسلاك الخزان الأرضي للدينمو.
- يلاحظ أن نقطة الكهرباء للإنتركم غير ملاصقة للحجر، ويوجد تمديد بين الحجر والجدار الأساسي مما قد يتأثر بالأمطار.
- يلاحظ عدم تغطية الأفياش الخارجية وأفياش دورات المياه لحمايتها من رذاذ المياه.
- يلاحظ في مناطق الزرع عدم عزل الأسلاك وتمديداتها داخل مواسير عالية الحماية، واختيار إضاءة عالية الحماية.



تكلفة الإصلاح التقديرية : 50,000 ج.م

المدة المتوقعة للإصلاح : 15 يوم
الصور الداعمة



صرح

وصف الملاحظة

الفناء الخلفي:

- يلاحظ أن إنارة الزرع، الإنارة الخلفية، والفيش موصولة بخط واحد بقاطع رقم 18.

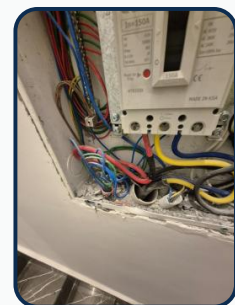
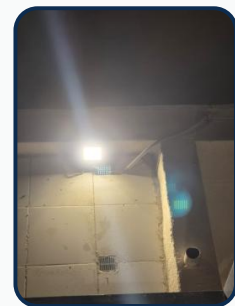
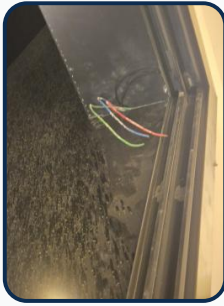
الواجهات:

- يلاحظ استخدام الماسورة البرتقالية لأسلاك الفايبر، والتي قد تكون مسدودة بسبب ضغط الرصيف وأعمال الأسفلت.

جميع اللوحات الكهربائية:

- يلاحظ عدم وجود اختلاف بالسعات الأمبيرية للقواطع الفرعية والقواطع الرئيسية.
- يلاحظ عدم وجود مواسير لحماية الكابلات الرئيسية للعداد واللوحات، وعدم وجود كتابات توضح التوزيع الكهربائي.
- يلاحظ وجود أسلاك الإنترنت مع أسلاك الكهرباء الممددة، وعدم وجود كابل تأريض مستقل، وعدم وجود قواطع RCBO.

الصور الداعمة



خرج

وصف الملاحظة

جميع الأدوار:

يلاحظ استخدام مواسير باللون الرصاصي لتمديدات الجدران والأرضيات.

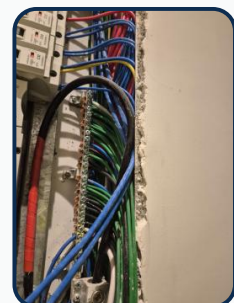
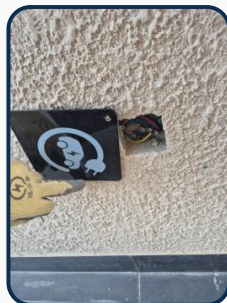
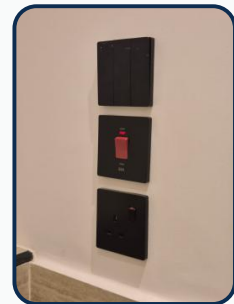
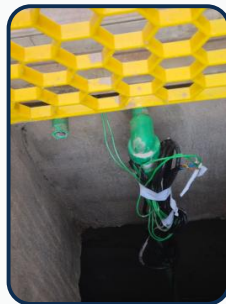
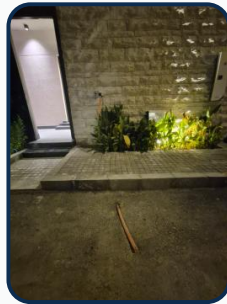
غرفة الحارس:

يلاحظ أن الإنارة، التكييف، مروحة الشفط، والخزان موصلة بخط واحد بقاطع رقم 6.

الدور الأرضي:

- المطبخ: يلاحظ أن الإنارة والسخان موصولان بخط واحد بقاطع رقم 24.
- يلاحظ أن التكييف والفيشان بجانبه موصولان بخط واحد بقاطع رقم 22.
- مدخل غرفة الخادمة: يلاحظ أن الإنارة والأفياش موصولة بخط واحد بقاطع رقم 3.
- غرفة الخادمة: يلاحظ أن الإنارة، السخان، ومروحة الشفط موصولة بخط واحد بقاطع رقم 9.
- دورة مياه الصالة: يلاحظ أن الأفياش، السخان، الإنارة، والمروحة موصولة بخط واحد بقاطع رقم 19.
- الصالة: يلاحظ أن الإنارة والفيش الموجود بالزاوية أمام المصعد جهة اليسار موصولان بخط واحد بقاطع رقم 20.

الصور الداعمة



صرح

وصف الملاحظة

دورة مياه مجلس الرجال: يلاحظ أن الإنارة، الأفياش، مروحة الشفط، والسخان موصولون بخط واحد بقاطع رقم 11.

مجلس الرجال: يلاحظ أن الإنارة والأفياش موصولان بخط واحد بقاطع رقم 8.

الدور الأول:

الممر: يلاحظ أن إنارة الممر والدرج موصلة بخط واحد بقاطع رقم 3.

غرفة النوم رقم 4 (تطل على الشارع): يلاحظ ضرورة التأكد من أن أسلاك الشتر موصلة بقاطع منفصل.

دورة مياه غرفة رقم 4: يلاحظ أن الأفياش، السخان، الإنارة، ومروحة الشفط موصولة بخط واحد بقاطع رقم 21.

غرفة رقم 3: يلاحظ أن الأفياش والإنارة موصولة بخط واحد بقاطع رقم 16.

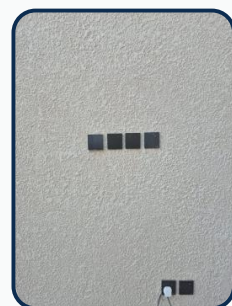
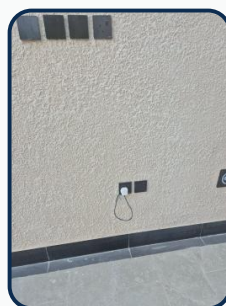
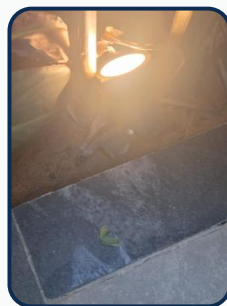
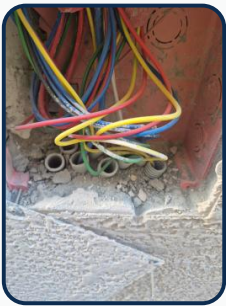
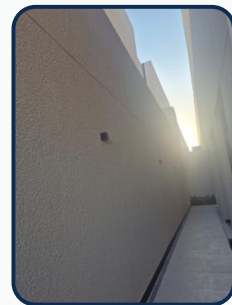
دورة مياه رقم 3: يلاحظ أن الإنارة، الأفياش، مروحة الشفط، والسخان موصولون بخط واحد بقاطع رقم 20.

غرفة نوم رقم 2: يلاحظ ضرورة التأكد من أن الشتر موصل بشكل منفصل عن الإنارة.

دورة مياه رقم 2: يلاحظ أن الإنارة، الأفياش، السخان، ومروحة الشفط موصولون بخط واحد بقاطع رقم 1.

دورة مياه غرفة رقم 1: يلاحظ أن السخان والإنارة موصولان بخط واحد بقاطع رقم 30.

الصور الداعمة



رج

وصف الملاحظة

الملحق:

السطح: يلاحظ أن الإنارة لا تعمل، وأن الإنارة والأفياش موصولة بخط واحد بقاطع رقم 14.

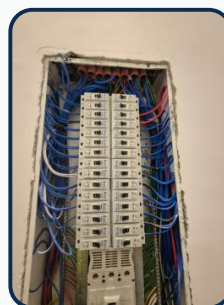
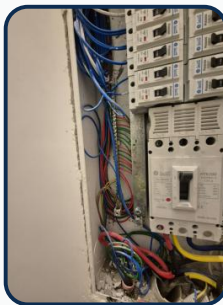
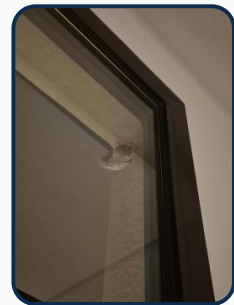
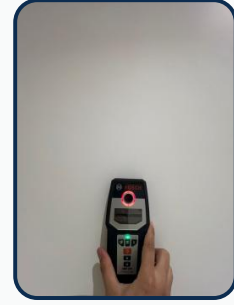
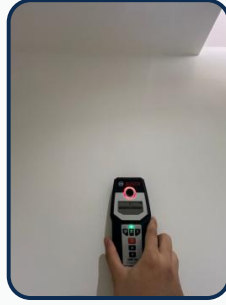
الصالة: يلاحظ أن الأفياش، الإنارة، وممر الدرج موصولون بقاطع رقم 19.

دورة المياه: يلاحظ أن الإنارة، السخان، ومروحة الشفط موصولة بخط واحد بقاطع رقم 5.

غرفة رقم 2: يلاحظ أن الإنارة والأفياش موصولان بخط واحد بقاطع رقم 22.

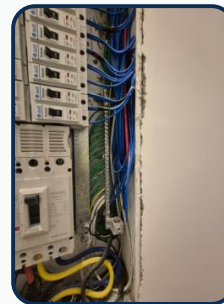
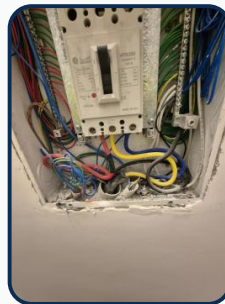
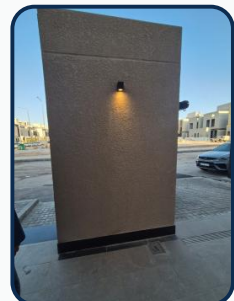
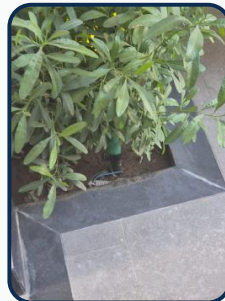
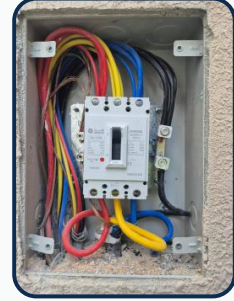
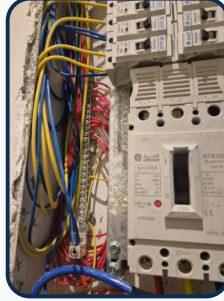
يلاحظ أن السطح الصغير، الإنارة والأفياش موصولة بخط واحد رقم 17.

الصور الداعمة



حرج

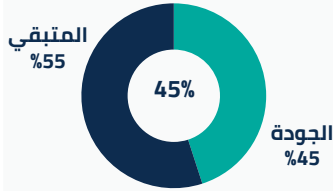
الصور الداعمة



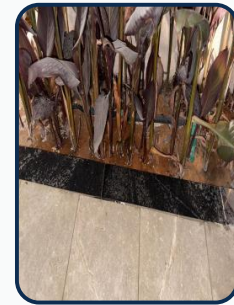
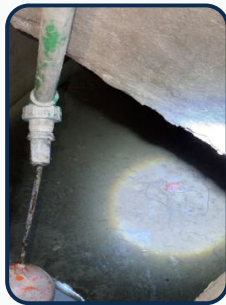
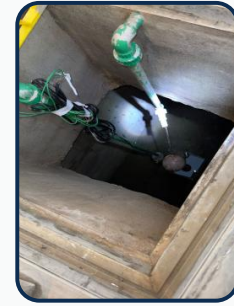
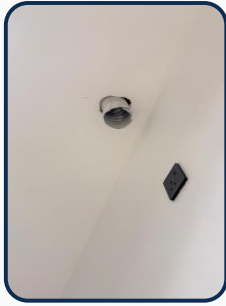
خروج

وصف الملاحظة

- يُلاحظ عدم وجود غطاء لدكت مروحة الشفط في المطبخ، مما قد يؤدي إلى دخول الأتربة داخل الدكت ويؤثر على كفاءة التشغيل.
- يُلاحظ توصيل أنبوب تصريف المكيف بشكل غير صحيح بالمصرف، حيث يجب ترك مسافة مناسبة بين فتحة تصريف المغسلة وأنبوب تصريف المكيف لضمان تصريف المياه بشكل صحيح ومنع التدفق العكسي أو الاختلاط.
- يُلاحظ عدم وجود عزل بغراء البلاط في قاعدة الصفاية بالدور الأرضي، مما قد يؤدي إلى تسرب المياه وتلف أرضية الحمام مستقبلاً.
- يُلاحظ وجود مخلفات داخل خزان المياه، كما لم يتم تنفيذ العزل الإيبوكسي اللازم، مما قد يؤدي إلى حدوث تسربات مستقبلية.
- يُلاحظ عدم وجود ميل كافٍ لجريان المياه باتجاه مجرى التصريف في الحوش، مما يعيق تصريف المياه بشكل سليم.



تكلفة الإصلاح التقديرية : 5000
المدة المتوقعة للإصلاح : 4 يوم
الصور الداعمة

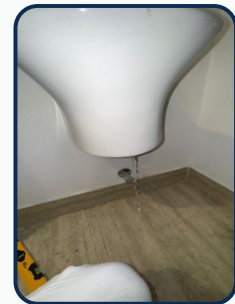
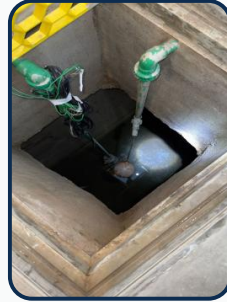
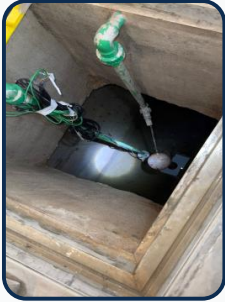


حرج

وصف الملاحظة

- يُلاحظ أن مرشحات مياه الري لم تُركب بالشكل الصحيح، مما يؤدي إلى خروج المياه إلى الحوش بدلاً من المساحات المزروعة.
- يُلاحظ أن بعض مرشحات مياه الري في الحوش مسدودة ولا تعمل بالكفاءة المطلوبة، ويستدعي ذلك تنظيفها أو استبدالها.
- يُلاحظ أن غطاء كرسي الحمام في الدور الأرضي مكسور ويحتاج إلى الاستبدال لضمان الاستخدام السليم.
- يُلاحظ أن مياه السخانات في غرفة السائق والدور الأول غير صالحة للاستخدام بسبب تراكم الأوساخ أو سوء التشغيل، مما يتطلب تنظيف الخزانات وفحص التوصيلات.
- يُلاحظ وجود تسرب مياه في مغسلة غرفة السائق أثناء ملء الحوض، مما يشير إلى خلل في الوصلات أو في الحوض نفسه، ويستدعي المعالجة الفورية لتفادي تلف التجهيزات المحيطة.
- يُلاحظ انسداد فتحات المرشحات المطرية بالأوساخ، مما يؤثر على توزيع مياه الري ويستدعي تنظيفها فوراً لضمان كفاءة التشغيل.

الصور الداعمة

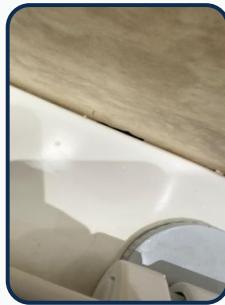
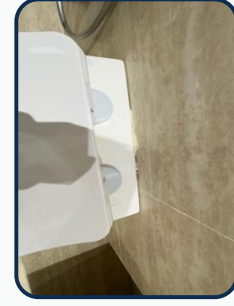
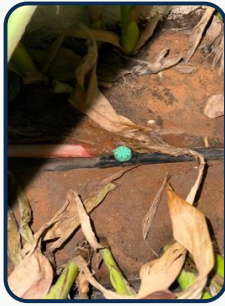


خرج

وصف الملاحظة

- يُلاحظ وجود كسر في بلاط كرسي الحمام مع عدم استخدام مادة لاصقة مناسبة، مما قد يؤدي إلى تسرب المياه وتلف جدار الحمام مستقبلاً.
- يُلاحظ عدم وجود عزل للأرضية بين منطقة المروش ودورة المياه في جميع دورات المياه بالدور الأول، مما أدى إلى تسرب المياه إلى أرضية الحمام.
- يُلاحظ عدم وجود ميل مناسب في بلاط المروش في دورات المياه رقم (1 و 2) بالدور الأول، مما يؤدي إلى تجمع المياه وعدم تصريفها بشكل صحيح.
- يُلاحظ عدم وجود ميل مناسب لأنبوب تصريف مياه المغسلة في حمام رقم (1) بالدور الأول، حيث يتجه جزء من المياه إلى المصرف الرئيسي وجزء آخر إلى أنبوب تصريف المروش، مما قد يسبب اختلاط المياه ويؤثر على كفاءة الصرف.
- يُلاحظ أن خلاط دش المروش في حمام رقم (3) بالدور الأول لا يُغلق بشكل كامل، مما يؤدي إلى تسرب المياه ويؤثر على كفاءة الاستخدام.

الصور الداعمة

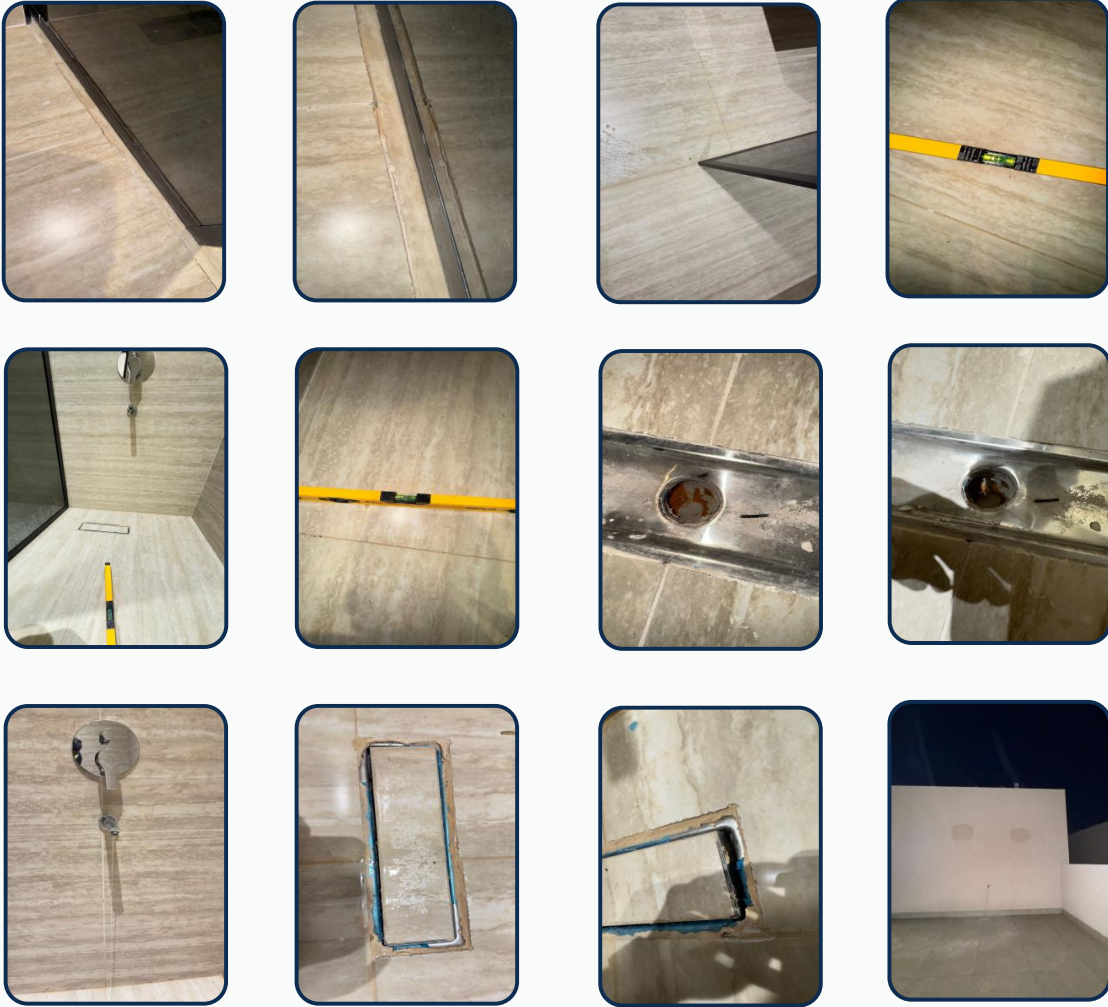


خرج

وصف الملاحظة

- يُلاحظ أن غطاء صفاية المروش لم يُركب بالشكل الصحيح، مما قد يؤدي إلى تسرب المياه أو ضعف التصريف.
- يُلاحظ عدم وجود سلم يتيح الوصول إلى سطح خزان المياه العلوي وفحص شبكة التغذية، مما يصعب عمليات الصيانة والفحص الدوري.
- يلاحظ عدم عزل الصفايات من الداخل بمادة اليبوكسي

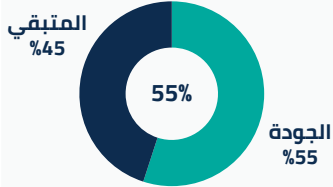
الصور الداعمة



خرج

وصف الملاحظة

- يلاحظ فراغ غير مملوء بالسليكون بين إطار الباب الخشبي والحائط مما يسمح بدخول الحشرات.
- نظافة النوافذ: يلاحظ تساقط دهانات الجدران على إطارات النوافذ و الأبواب .
- وجود فراغات واضحة بين براويز الأبواب والجدران، مما يدل على سوء التركيب او عدم استواء سطح اللياسة.
- يلاحظ تراكم اللوساخ في مجاري أبواب ونوافذ الالمنيوم بصورة كبيرة مما قد يسبب مشاكل بالفتح والاعلاق.
- يلاحظ أن مفصلات الابواب لا تعمل بشكل جيد.
- يلاحظ تلف أو تنسيل شبك المناخل Fly Screens



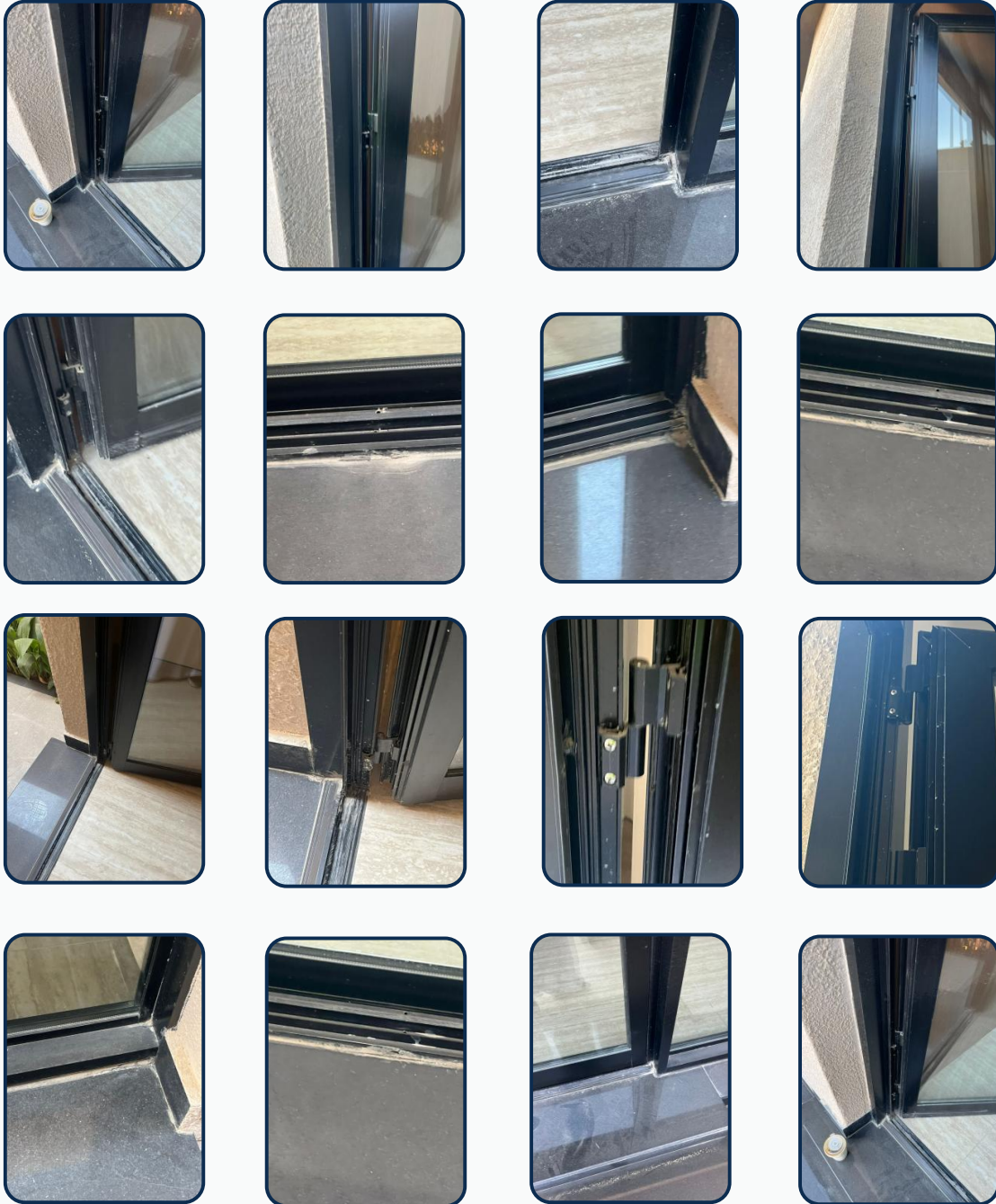
تكلفة الإصلاح التقديرية : 1000
المدة المتوقعة للإصلاح : 2 يوم

الصور الداعمة



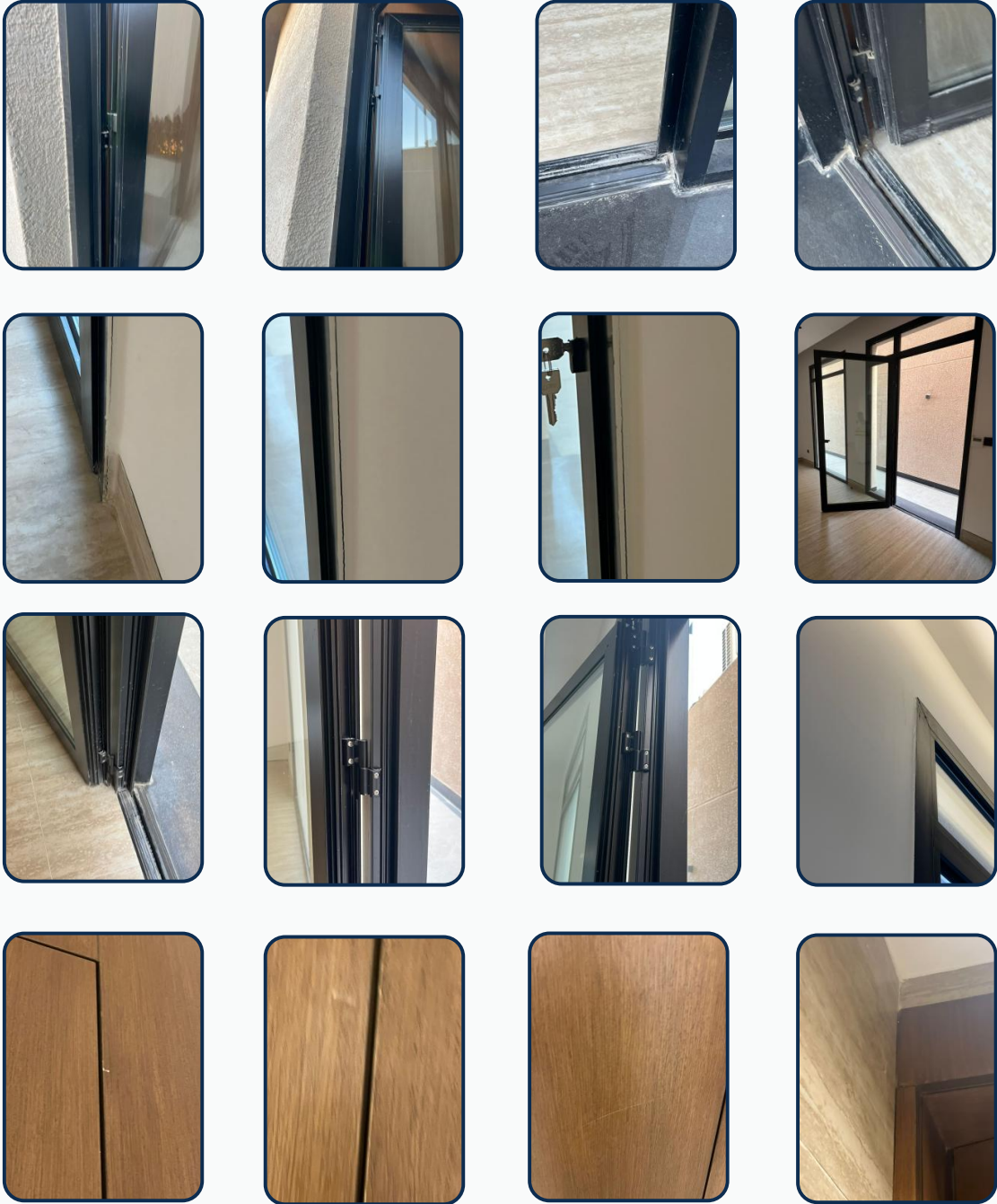
متوسطة

الصور الداعمة



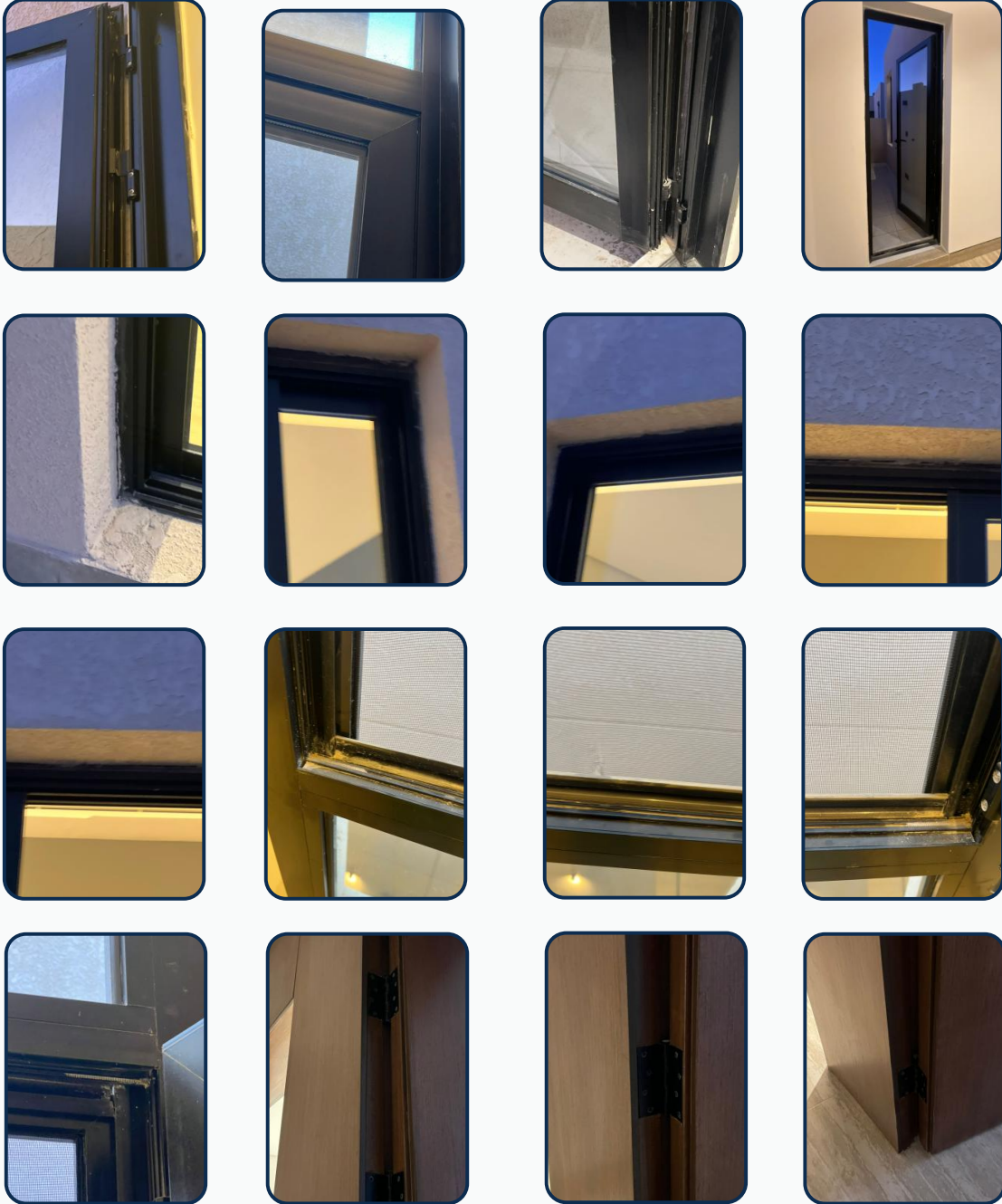
متوسطة

الصور الداعمة



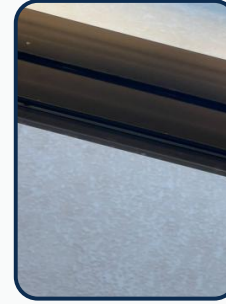
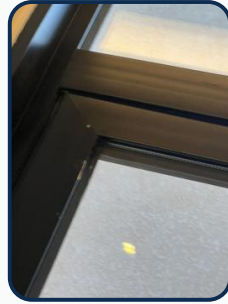
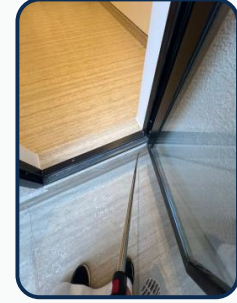
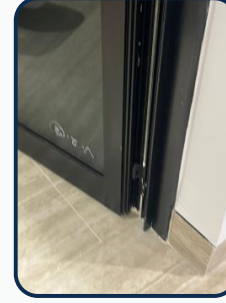
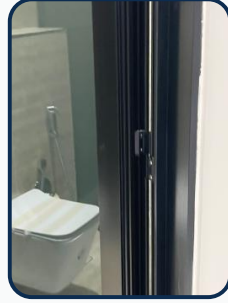
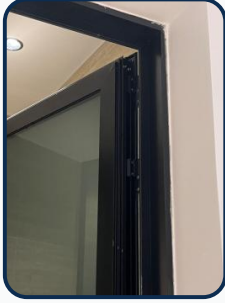
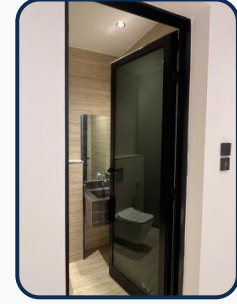
متوسطة

الصور الداعمة



متوسطة

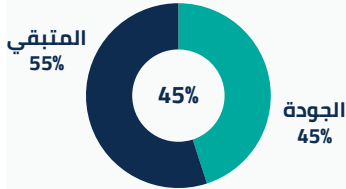
الصور الداعمة



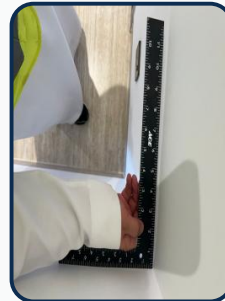
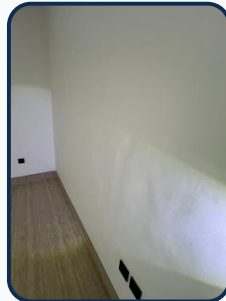
متوسطة

وصف الملاحظة

- تطبيل البلاط: يلاحظ وجود تطبيل (فراغ صوتي) خلف عدد من بلاطات الجدران عند طرفها، مما يشير إلى عدم امتلاء المنطقة خلف البلاط بالمونة بشكل كافٍ، وهو ما قد يؤدي لفك البلاط مستقبلاً.
- يلاحظ تموجات واضحة وعدم استواء سطح اللياسة بالجدران مع ظهور ظلال غير منتظمة.
- يلاحظ وجود خطوط انفصال بين طبقات اللياسة بالجدران مما يشير لضعف التماسك.
- يلاحظ وجود انحرافات في استقامة الجدران والزوايا، حيث تم رصد فراغات بين المسطرة وسطح الجدار.
- تروبية الجدران: يلاحظ وجود عيوب في تروبية الجدران (فراغات / تآكل / عدم تجانس)، مما يؤثر على الشكل الجمالي وقد يسمح بتسرب المياه والرطوبة خلفه خاصة في المناطق الرطبة.
- سوء تشطيب حول وحدات الإضاءة: يلاحظ ضعف إنهاء أعمال اللياسة والدهان حول وحدات الإضاءة الجدارية الخارجية (السيوت لايت)، مع وجود تكسر في الحواف وفراغات غير معالجة بالمعجون.
- عدم تجانس اللياسة الخارجية: يلاحظ وجود آثار "ترقيع" واختلاف في ملمس ولون الرشة الخارجية في مواضع متفرقة، مما يسيء للمظهر العام للواجهات.
- خشونة سطح الدهان Bumps يلاحظ وجود نتوءات وبثور صغيرة على سطح الجدران المدهونة ناتجة عن وجود شوائب في المعجون أو عدم تنظيف السطح من الغبار قبل الدهان.

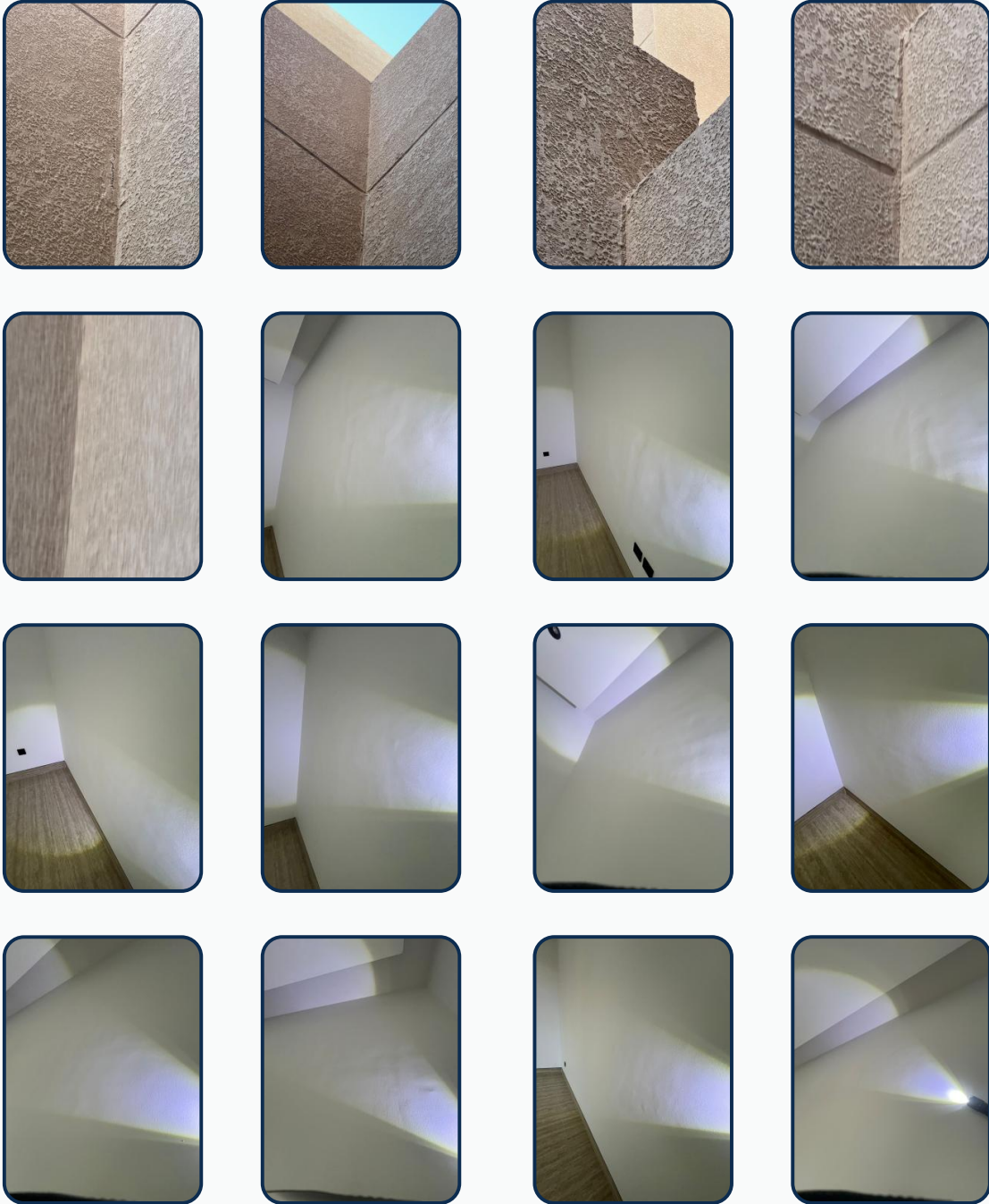


تكلفة الإصلاح التقديرية : 3000
المدة المتوقعة للإصلاح : 5 يوم
الصور الداعمة



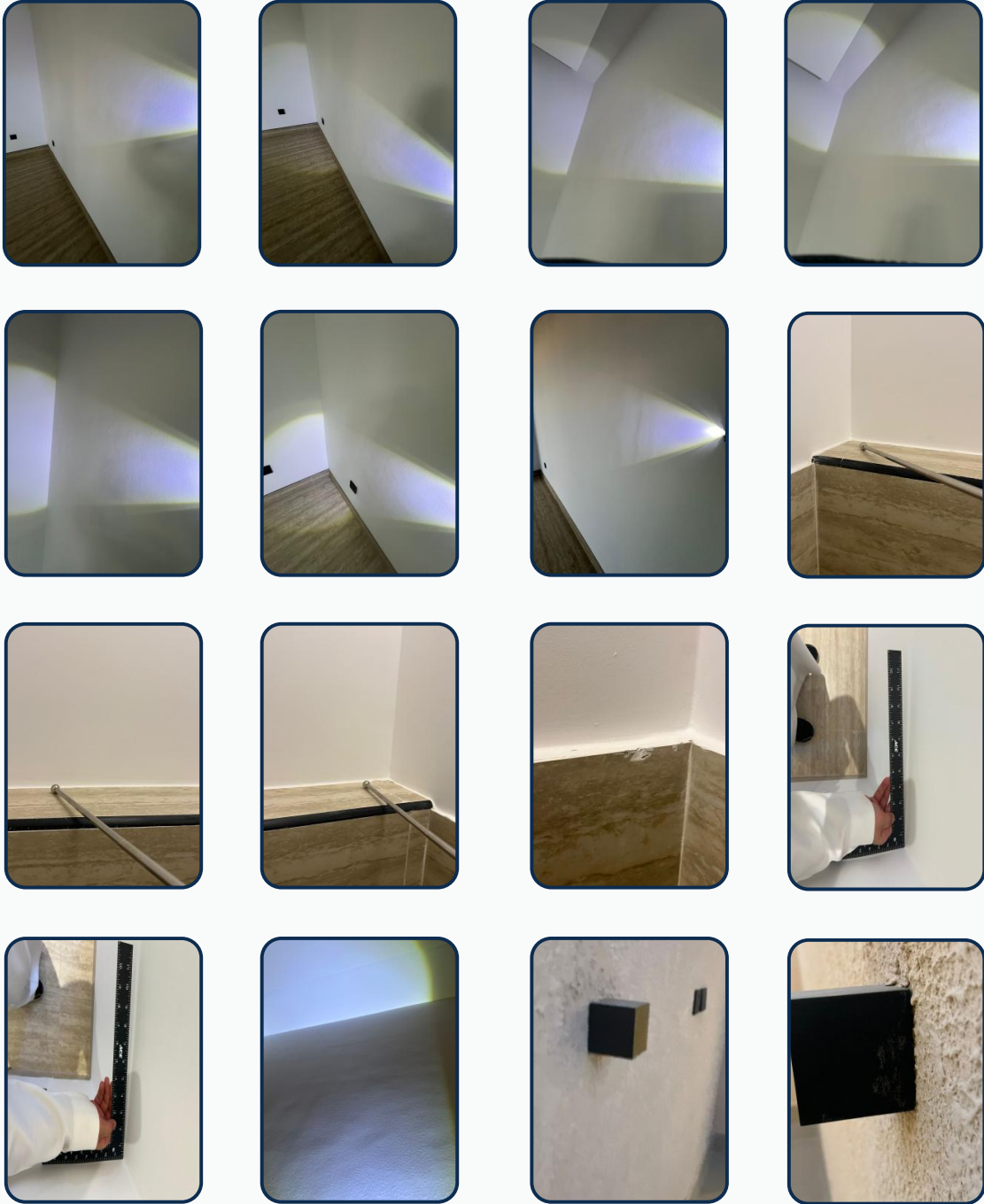
حرج

الصور الداعمة



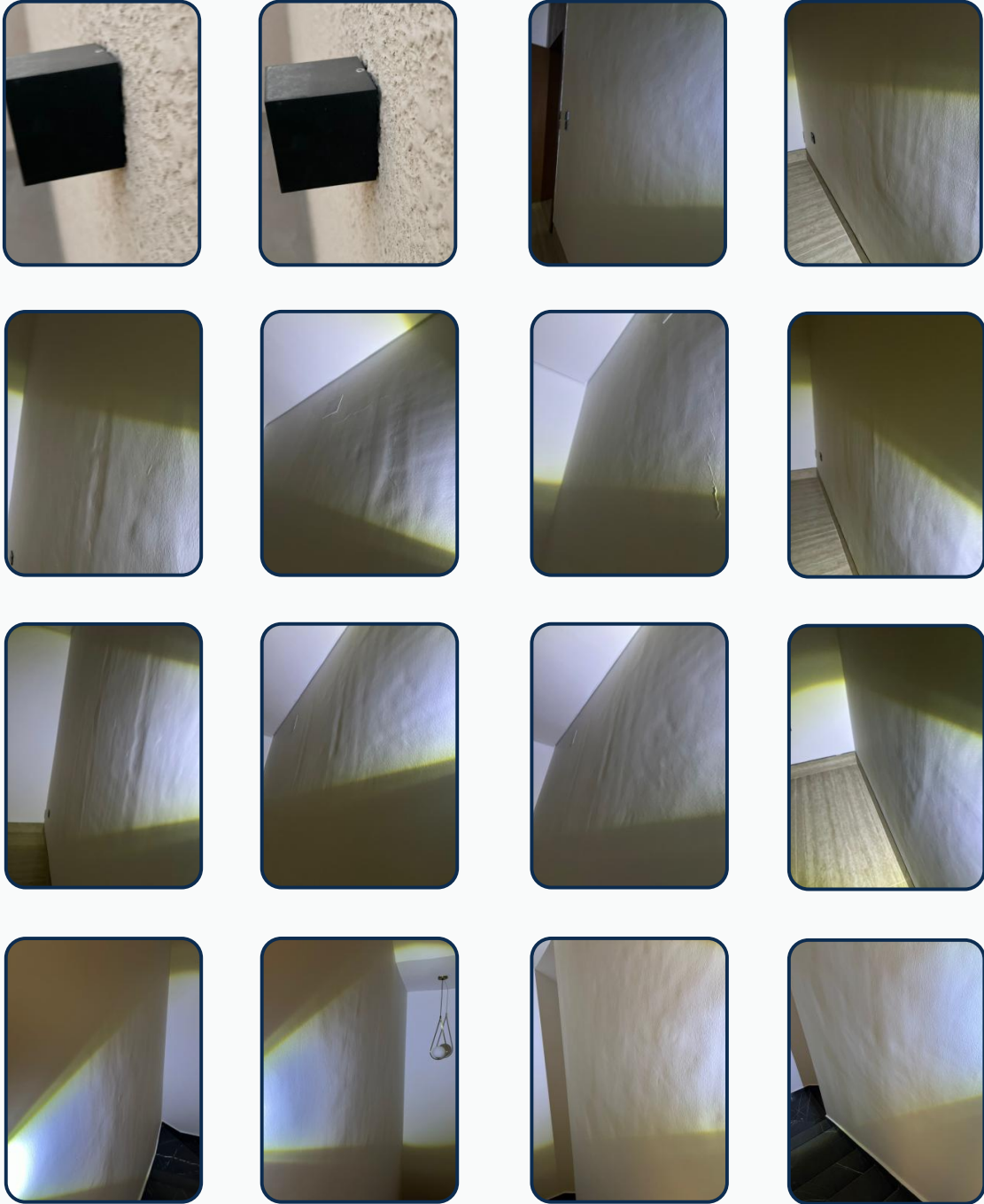
خروج

الصور الداعمة



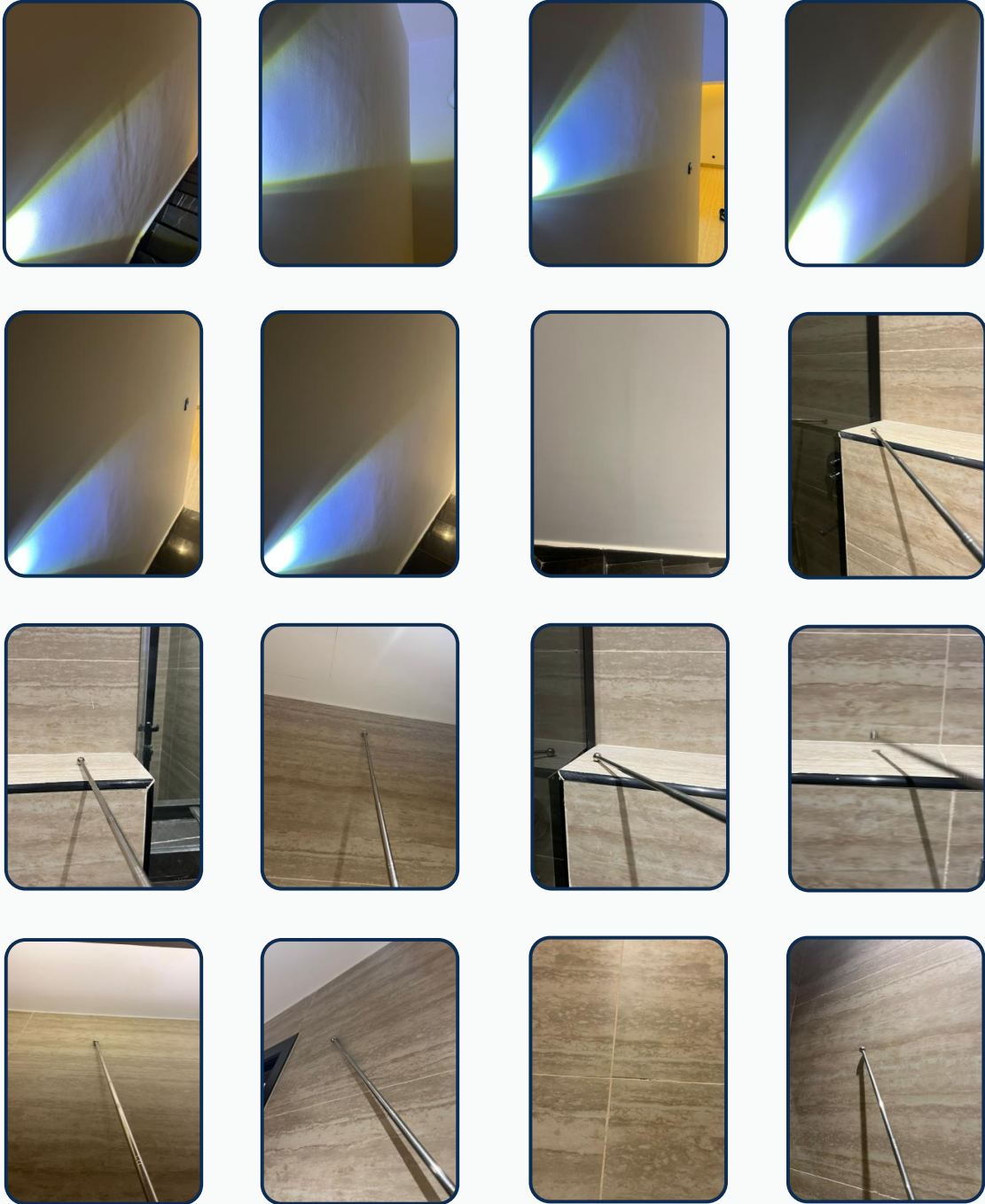
خرج

الصور الداعمة



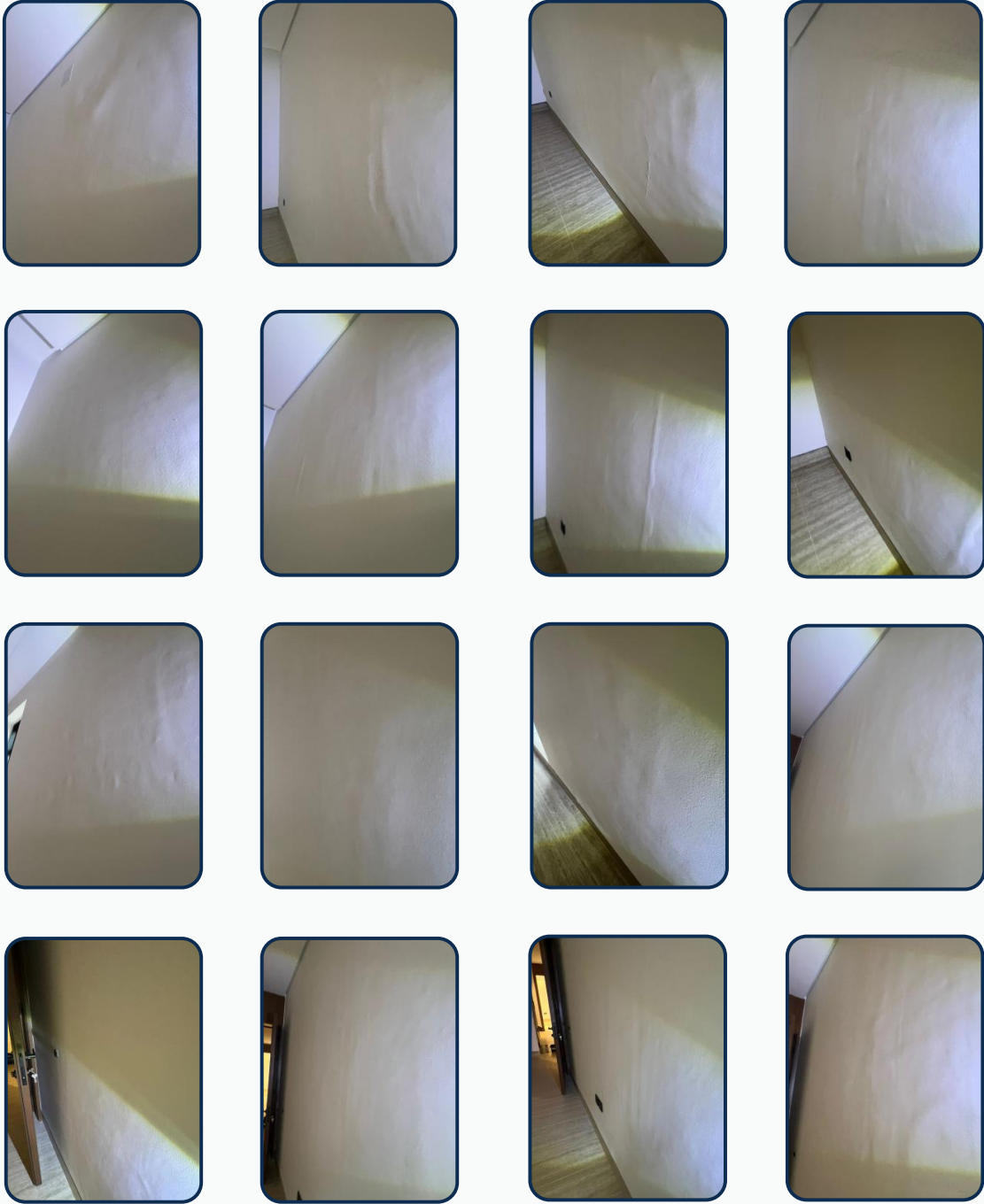
خرج

الصور الداعمة



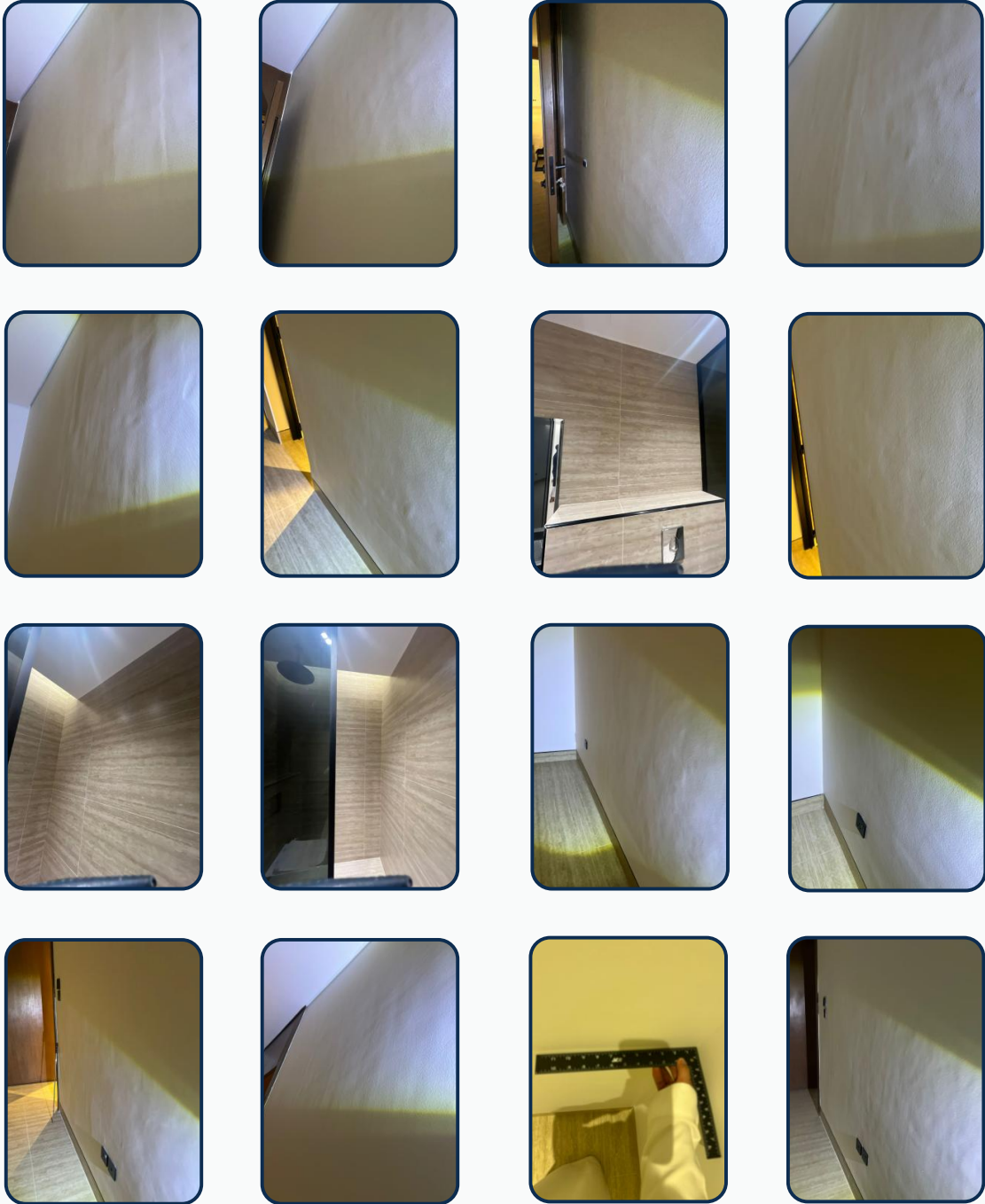
حرج

الصور الداعمة



حرج

الصور الداعمة



حرج

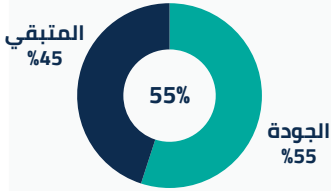
الصور الداعمة



حرج

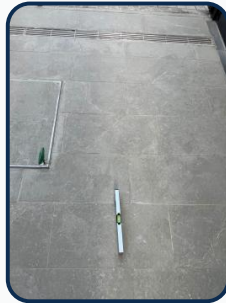
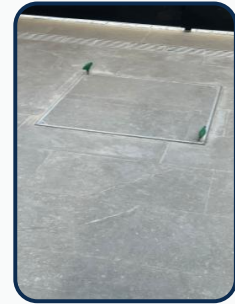
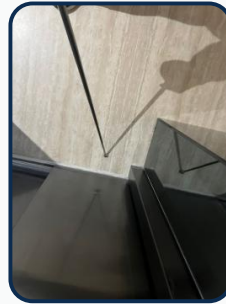
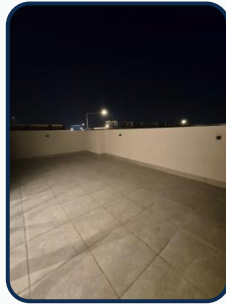
وصف الملاحظة

- يلاحظ عدم تجانس تروبية بلاطات الأرضيات من حيث اللون والعرض، مع وجود أماكن بها فراغات أو تروبية ناقصة بين البلاطات.
- يلاحظ سوء إنهاء التقاء الأرضيات مع الوزرات والحوائط، خاصة عند الزوايا ومداخل الأبواب، مع وجود فراغات وتشققات بالتروبية.
- يلاحظ عدم نظافة أسطح البلاط ووجود بقايا أسمنتية وتروبية جافة ملتصقة بالرخام، نتيجة إهمال التنظيف الفوري أثناء العمل.
- التطبيل: يوجد تطبيل (فراغ صوتي) في بعض بلاط الأرضيات والنعلات بأماكن متفرقة، مما قد يؤدي إلى تكسر البلاط مستقبلاً.



تكلفة الإصلاح التقديرية : 1200
المدة المتوقعة للإصلاح : 2 أيام

الصور الداعمة

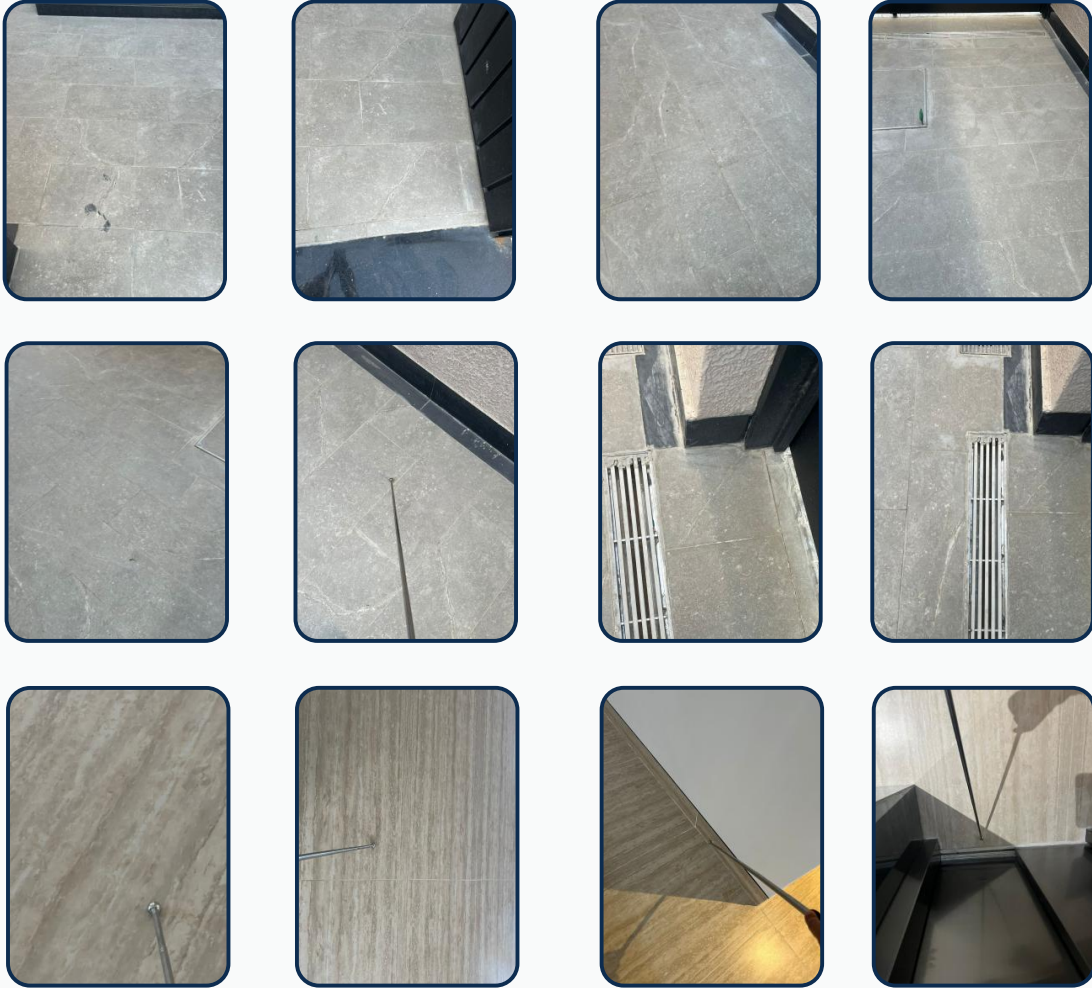


حرج

وصف الملاحظة

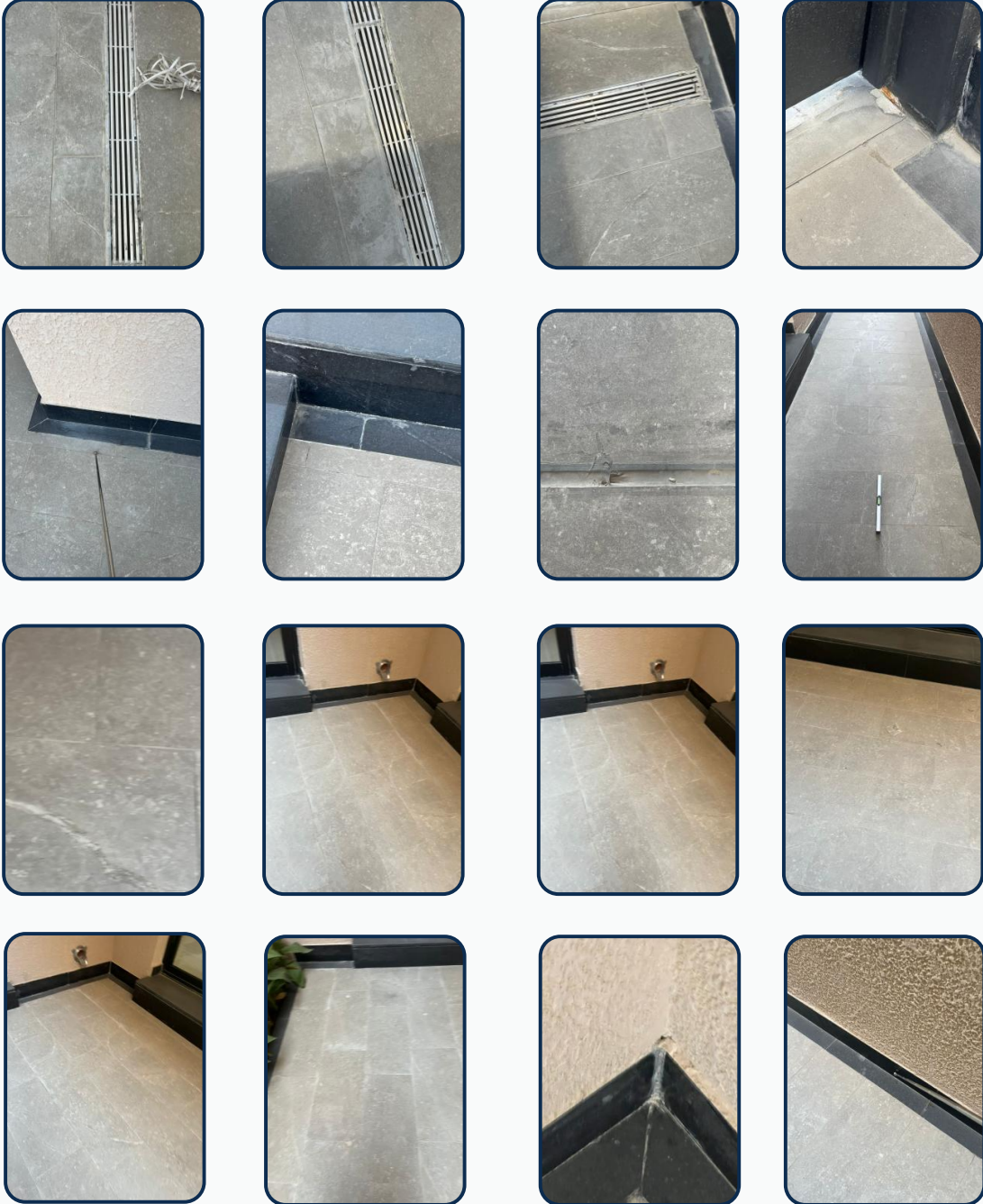
- يلاحظ سوء التشطيب عند فتحات التصريف : Drains تظهر الصور عدم دقة في قص البلاط حول المصارف المطرية أو فتحات التصريف, مع وجود بقايا مادة لاصقة أو أسمنت مشوه للمظهر العام.
- يُلاحظ سوء ميول أرضيات الحوش, ويجب إعادة ضبطها لتصريف المياه نحو المصارف بشكل صحيح.

الصور الداعمة



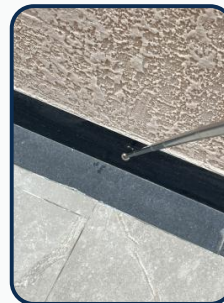
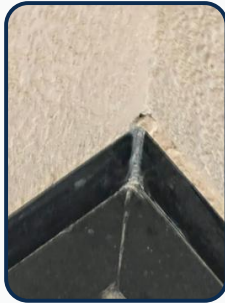
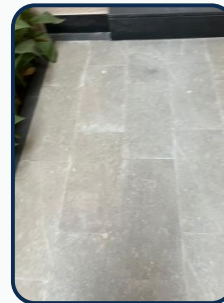
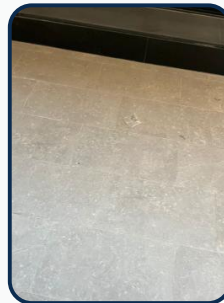
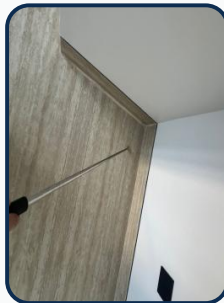
حرج

الصور الداعمة



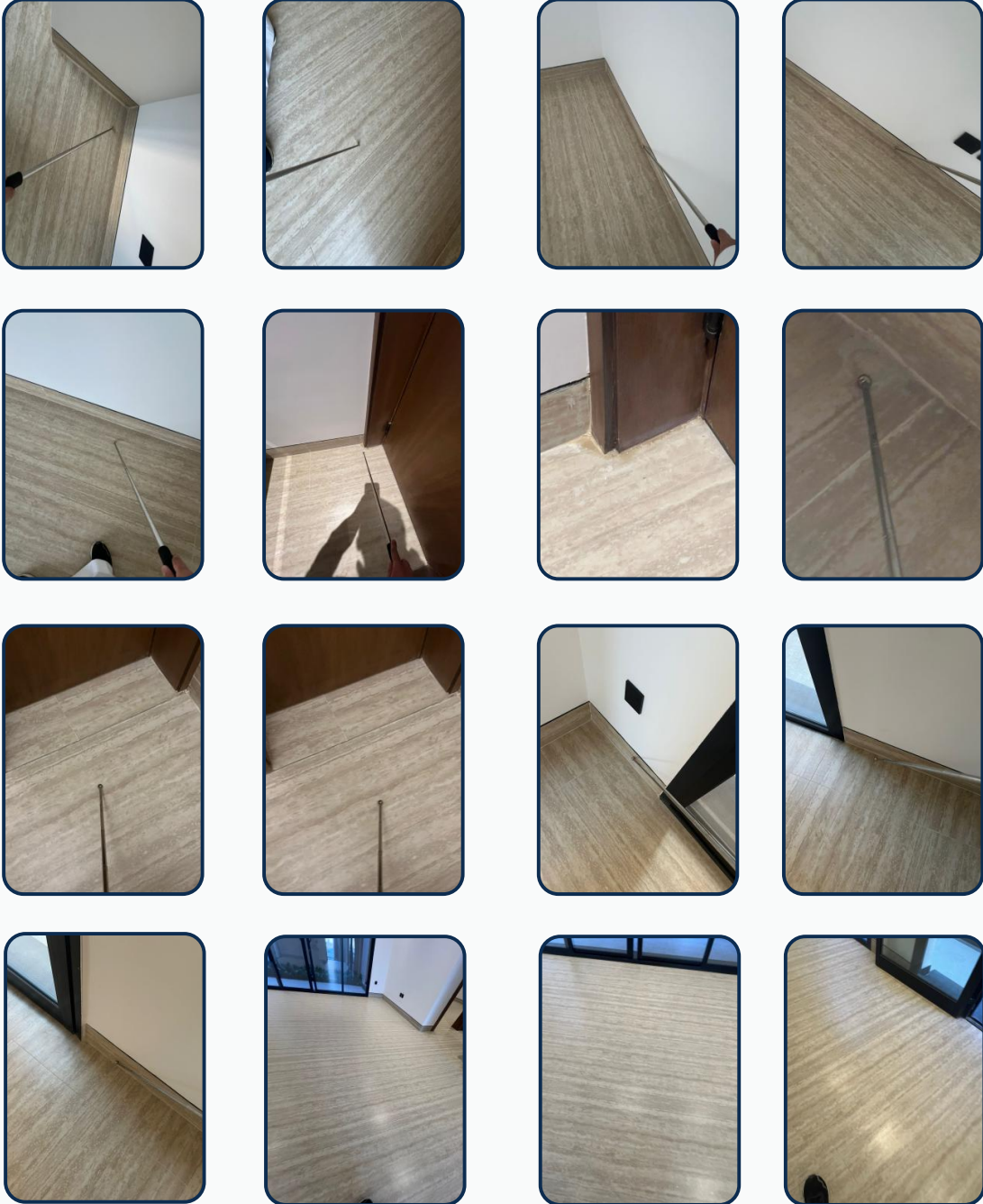
رجع

الصور الداعمة



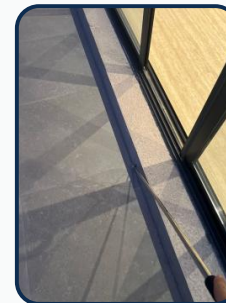
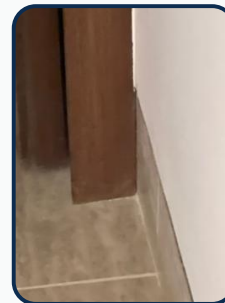
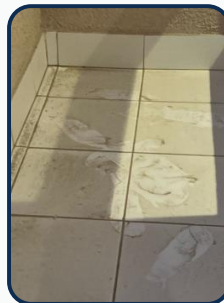
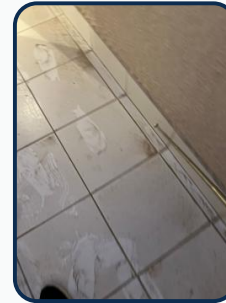
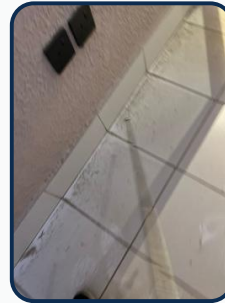
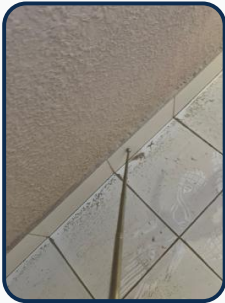
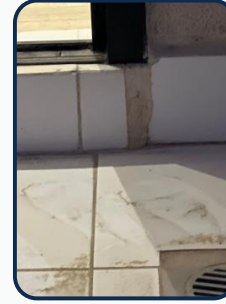
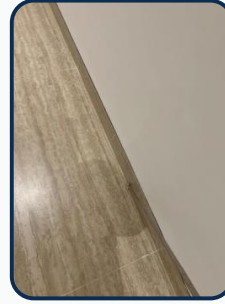
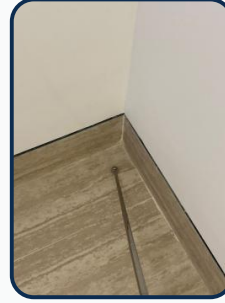
رجع

الصور الداعمة



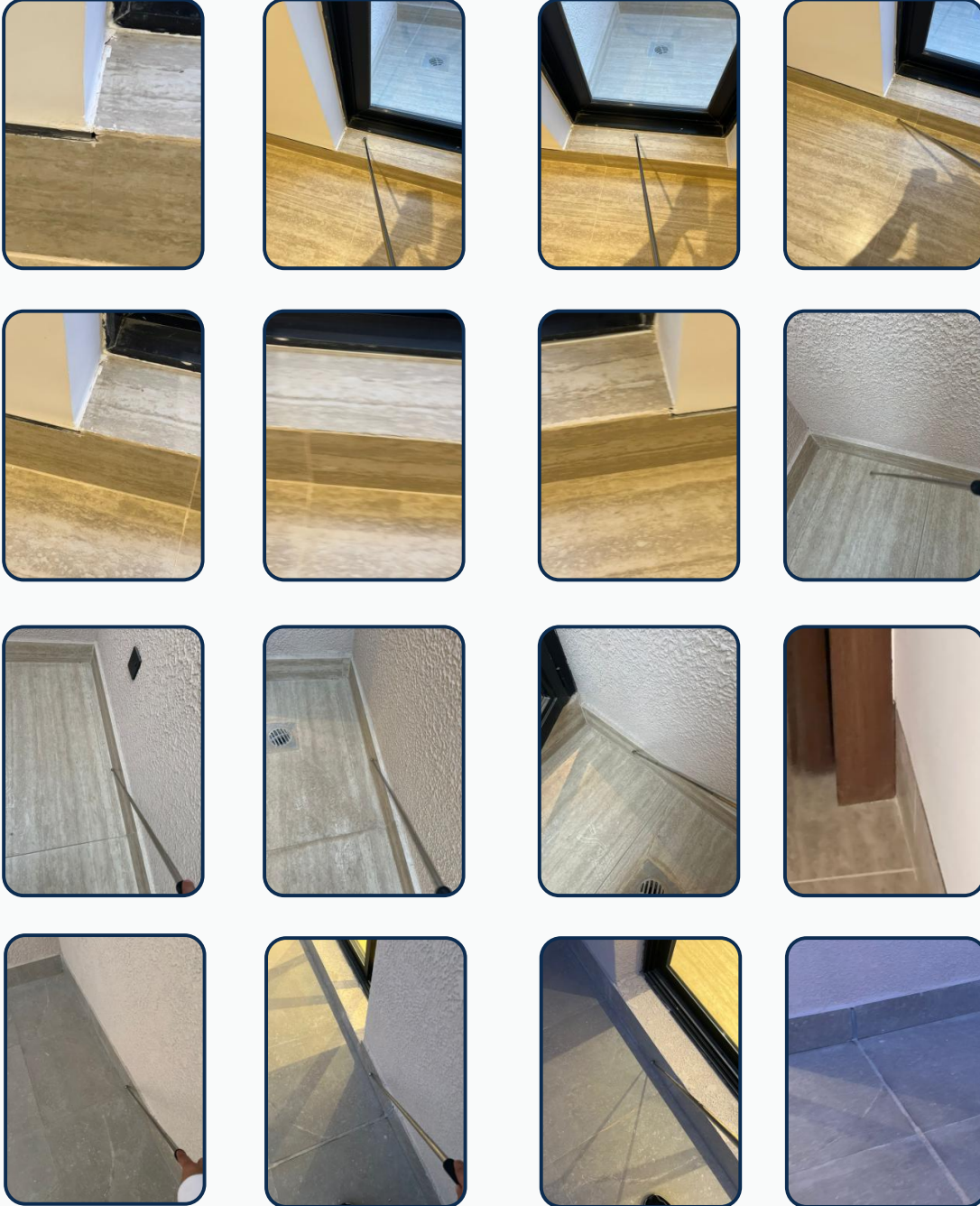
خرج

الصور الداعمة



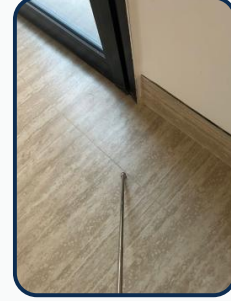
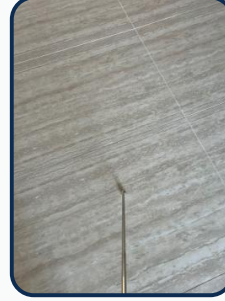
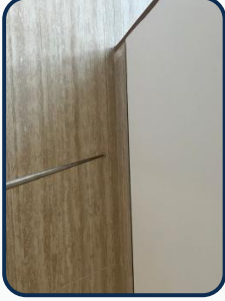
حرج

الصور الداعمة



خرج

الصور الداعمة



خرج

الملاحظات الانشائية

- لا توجد ملاحظات إنشائية حرجة ظاهرة في الهيكل الخرساني للمبنى وقت المعاينة.
- المبنى سليم إنشائياً حسب الظاهر.

الملاحظات المعمارية

- استواء اللياسة: وجود تموجات في لياسة الجدران والأسقف مخالف للكود SBC 1101 الذي يشترط استواء الأسطح المعدة للدهان.
- عدم تجانس تروبية بلاطات الأرضيات من حيث اللون والعرض، مع وجود أماكن بها فراغات أو تروبية ناقصة بين البلاطات.
- تطويل البلاط: يلاحظ وجود تطويل (فراغ صوتي) خلف عدد من بلاطات الجدران و الأرضيات عند طرفها، مما يشير إلى عدم امتلاء المنطقة خلف البلاط بالمونة بشكل كافٍ، وهو ما قد يؤدي لفك البلاط مستقبلاً.
- نظافة الأعمال الخشبية: يلاحظ وجود بقايا سيليكون بشكل عشوائي عند التقاء الخشب مع الجدران أو البلاط.
- تروبية الجدران: يلاحظ وجود عيوب في تروبية الجدران (فراغات / تآكل / عدم تجانس)، مما يؤثر على الشكل الجمالي وقد يسمح بتسرب المياه والرطوبة خلفه خاصة في المناطق الرطبة.
- يُلاحظ سوء ميول أرضيات الحوش، ويجب إعادة ضبطها لتصريف المياه نحو المصارف بشكل صحيح.

الملاحظات الكهربائية

- يُلاحظ توصيل الإنارة والأفياش والأجهزة المختلفة على نفس القواطع بعدة مواقع (مثل القواطع رقم 14, 18, 6, 9, 19, 20, 21, 22, 24, 30)، مما يتطلب فصل الأحمال وتوزيعها على قواطع مستقلة.
- يُلاحظ عدم وجود كيبيل تأريض مستقل، وعدم تركيب قواطع حماية من تسرب التيار (RCBO).
- يُلاحظ عدم وجود مواسير لحماية الكيابل الرئيسية وعدم توثيق التوزيع الكهربائي على اللوحات.
- يُلاحظ خلط أسلاك الإنترنت مع تمديدات الكهرباء داخل نفس المسارات.
- يُلاحظ عدم تغطية الأفياش الخارجية وأفياش دورات المياه بما يحميها من رذاذ المياه.
- يُلاحظ تمديد أسلاك مناطق الزرع دون عزل أو مواسير عالية الحماية، واستخدام إنارة خارجية غير مقاومة للعوامل الجوية.
- يُلاحظ أن نقطة الإنترنت غير ملاصقة للحجر ومعرضة لتأثير الأمطار.
- يُلاحظ استخدام مواسير غير مخصصة للأعمال الكهربائية في بعض التمديدات.

ملاحظات الميكانيكا

- **مشاكل التصريف والميل:** يُلاحظ توصيل أنبوب تصريف المكيف بشكل غير صحيح بالمصرف، وعدم وجود ميل كافٍ لجريان المياه باتجاه مجرى التصريف في الحوش، مما قد يعيق تصريف المياه بشكل سليم، ويستدعي إعادة ضبط الميل والتوصيلات لضمان تصريف المياه ومنع التدفق العكسي أو تجمعها.
- **مشاكل العزل ومنع التسرب:** يُلاحظ عدم وجود عزل بغراء البلاط في قاعدة الصفاية بالدور الأرضي، مما قد يؤدي إلى تسرب المياه وتلف أرضية الحمام مستقبلاً، ويستدعي تطبيق عزل مناسب لضمان حماية الأرضيات والجدران.
- **مشاكل تجهيزات السباكة والتجهيزات الداخلية:** يُلاحظ عدم وجود غطاء لدكت مروحة الشفط في المطبخ، وحدث تسرب مياه في مغسلة غرفة السائق، مما يؤثر على كفاءة التشغيل وسلامة التجهيزات، ويستدعي تركيب الغطاء وإصلاح الوصلات المعيبة فوراً.
- **مشاكل شبكات الري والصيانة:** يُلاحظ أن بعض مرشات مياه الري في الحوش مسدودة أو غير مركبة بالشكل الصحيح، مما يستدعي تنظيفها أو إعادة تركيبها لضمان كفاءة توزيع المياه على المساحات المزروعة.
- **صعوبات الوصول لأعمال الصيانة:** يُلاحظ عدم وجود سلم يتيح الوصول إلى سطح خزان المياه العلوي وفحص شبكة التغذية، مما يصعب عمليات الصيانة والفحص الدوري، ويستدعي توفير وسائل وصول آمنة لفحص وصيانة الخزانات والشبكات.
- **يلاحظ عدم عزل الصفايات بمادة الإيبوكسي، ويوصى بتنفيذ طبقة عزل إيبوكسية مانعة للتسرب وفق المواصفات المعتمدة .**

ملاحظات اعمال الكهرباء بالكود السعودي

- يلاحظ أن إنارة الزرع، الكراج، الدينمو، الأفياش، أفياش شحن الكهرباء، وإنارة السور موصولة بخط واحد بقاطع رقم 14: مخالف لكود 1102 SBC القسم 2.3701V والقسم 13.3702V
- يلاحظ عدم تغطية أسلاك الخزان الأرضي للدينمو: مخالف لكود 1102 SBC القسم 10.3404V والقسم 3.3803V
- يلاحظ أن نقطة الكهرباء للإنترنت غير ملاصقة للحجر، ويوجد تمديد بين الحجر والجدار الأساسي مما قد يتأثر بالأمطار: مخالف لكود 1102 SBC القسم 11.3905V
- يلاحظ عدم تغطية الأفياش الخارجية وأفياش دورات المياه لحمايتها من رذاذ المياه: مخالف لكود 1102 SBC القسم 8.4002V والقسم 9.4002V
- يلاحظ في مناطق الزرع عدم عزل الأسلاك وتمديدتها داخل مواسير عالية الحماية: مخالف لكود 1102 SBC القسم 3.3803V والقسم 10.3803V
- يلاحظ عدم وجود كتابات توضح التوزيع الكهربائي في اللوحات الكهربائية: مخالف لكود 1102 SBC القسم 2.3706V
- يلاحظ عدم وجود مواسير لحماية الكابيل الرئيسية للعداد واللوحات: مخالف لكود 1102 SBC القسم 10.3404V
- يلاحظ وجود أسلاك الإنترنت مع أسلاك الكهرباء الممددة: مخالف لكود 1102 SBC القسم 1.4304V
- يلاحظ عدم وجود كابل تأريض مستقل: مخالف لكود 1102 SBC القسم 1.3607V والقسم 8.3908V
- يلاحظ عدم وجود قواطع حماية (من نوع RCBO قواطع التسرب الأرضي): مخالف لكود 1102 SBC القسم 1.3902V والقسم 3.3902V
- يلاحظ في المطبخ أن الإنارة والسخان موصولين بخط واحد بقاطع رقم 24: مخالف لكود 1102 SBC القسم 2.3703V
- يلاحظ في دورات المياه أن الإنارة، الأفياش، مروحة الشفط، والسخان موصولون بخط واحد: مخالف لكود 1102 SBC القسم 4.3703V
- يلاحظ دمج أحمال التكييف والسخانات مع الإنارة والأفياش في الغرف والمجالس وغرفة الحارس بخط واحد: مخالف لكود 1102 SBC القسم 2.3701V والقسم 10.3702V
- يلاحظ عدم التأكد من فصل أسلاك الشتر عن الإنارة في غرف النوم: مخالف لكود 1102 SBC القسم 6.3702V

ملاحظات اعمال السباكة بالكود السعودي

- يلاحظ عدم وجود غطاء لدكت مروحة الشفط في المطبخ: مخالف لكود SBC 1102 القسم M1506.2 والقسم M1502.3
- يلاحظ توصيل أنبوب تصريف المكيف بشكل غير صحيح بالمصرف: مخالف لكود SBC 1102 القسم M1411.3
- يلاحظ عدم وجود عزل بغراء البلاط في قاعدة الصفاية بالدور الأرضي: مخالف لكود SBC 1102 القسم P2709.1 والقسم P2709.2.
- يلاحظ وجود مخلفات داخل خزان المياه وعدم تنفيذ العزل الإيبوكسي: مخالف لكود SBC 1102 القسم P2902.1 والقسم P2608.1
- يلاحظ عدم وجود ميل كافٍ لجريان المياه باتجاه المجرى في الحوش: مخالف لكود SBC 1102 القسم P2709.1
- يلاحظ أن مرشحات مياه الري لم تُركب بالشكل الصحيح أو أنها مسدودة: مخالف لكود SBC 1102 القسم P2609.2 والقسم P2608.1
- يلاحظ أن مياه السخانات في غرفة السائق والدور الأول غير صالحة للاستخدام: مخالف لكود SBC 1102 القسم P2902.1.
- يلاحظ وجود تسرب مياه في مغسلة غرفة السائق أثناء ملء الحوض: مخالف لكود SBC 1102 القسم P2903.5 والقسم P2503.5.
- يلاحظ عدم وجود عزل للأرضية بين منطقة المروش ودورة المياه في الدور الأول: مخالف لكود SBC 1102 القسم P2709.2.
- يلاحظ عدم وجود ميل مناسب في بلاط المروش (حمامات 1 و2): مخالف لكود SBC 1102 القسم P2709.1
- يلاحظ تداخل تصريف المغسلة مع تصريف المروش في حمام رقم (1): مخالف لكود SBC 1102 القسم P3001.2 والقسم P3101.1
- يلاحظ أن خلاط دش المروش في حمام رقم (3) لا يُغلق بشكل كامل: مخالف لكود SBC 1102 القسم P2903.5
- يلاحظ عدم وجود سلم يتيح الوصول إلى سطح خزان المياه العلوي: مخالف لكود SBC 1102 القسم P2605.1 والقسم M1305.1 الخاص بضرورة توفير وسيلة وصول آمنة للمعدات).
- يلاحظ عدم عزل الصفايات من الداخل بمادة الإيبوكسي: مخالف لكود SBC 1102 القسم P2719.1

ملاحظات اعمال الجدران بالكود السعودي

- تموجات اللياسة: مخالف للكود SBC 1101 الذي يشترط استواء الأسطح المعدة للدهان بانحراف لا يتجاوز 3 مم لكل متر طولي.
- تطبيل بلاط الجدران: مخالف للكود SBC 1101 الذي يشترط التصاق كامل للبلاط بالجدار باستخدام مونة أو لاصق كاف.

ملاحظات اعمال النوافذ والابواب بالكود السعودي

- عدم تقفيل السيليكون حول الإطارات: مخالف للكود SBC 1101 الذي يشترط إحكام الفراغات حول النوافذ والأبواب لمنع تسرب الهواء والغبار والمياه.
- الفراغات حول طوق الأبواب: مخالف للكود SBC 1101 الذي يشترط إغلاق جميع الفراغات بمواد عازلة مناسبة.

ملاحظات اعمال الأرضيات بالكود السعودي

- عدم تجانس تروبية الأرضيات (اللون والعرض) ووجود فراغات: مخالف للكود (SBC 1101 الفصل 8-A)
- سوء إنهاء التقاء الأرضيات مع الوزرات والحوائط والزوايا: مخالف للكود SBC 1101
- عدم نظافة الأسطح ووجود بقايا أسمنتية وتروبية جافة على الرخام: مخالف لمتطلبات "مواصفات المشروع" الواردة في الكود (SBC 1101 الفصل 7-A)
- تطبيل بلاط الأرضيات والنعلات (فراغ صوتي): مخالف للكود SBC 1101 الفصل 4-C والفصل 8-A
- يُلاحظ سوء ميول أرضيات الحوش، مما يؤدي إلى عدم كفاءة تصريف المياه. وبناءً على متطلبات الفصل الثالث (تخطيط المباني) في الكود السكني SBC 1101

ملاحظات اعمال الموقع العام بالكود السعودي

- رطوبة البلاط والطبقات السفلية: مخالف للكود SBC 1101 فصل 7 و 9
- تشققات وفراغات التروبية Grout مخالف للكود SBC 1101 فصل 8-A
- عدم تجانس تروبية البلاط (اللون والعرض): مخالف للكود SBC 1101
- تطبيل بلاط الأرضيات: مخالف للكود SBC 1101.
- التركيب الخاطئ لمرشحات الري: مخالف للكود SBC 1102

لأعمال الموقع العام

- يجب تنفيذ فحص شامل للبلاط الخارجي لتحديد مصدر الرطوبة بدقة، ومعالجة الأسباب الجذرية سواء كانت ناتجة عن ارتفاع نسبة الرطوبة في الطبقات السفلية أو استخدام مواد غير معالجة، مع تطبيق نظام عزل مناسب لضمان عدم تفاقم المشكلة مستقبلاً.
- يجب إعادة تنفيذ أعمال الترويب (Grout) بين بلاطات الإنترلوك لضمان ملء الفواصل بشكل كامل ومتجانس، وذلك لمنع تسرب المياه إلى التربة أسفل البلاط والحفاظ على ثباته.
- يجب توحيد ترويبة بلاطات الأرضيات من حيث اللون والعرض وإصلاح المناطق التي تحتوي على فراغات أو ترويبة ناقصة لضمان مظهر متناسق ومنع تسرب الرطوبة للأسفل.
- يجب معالجة أماكن التطيل في البلاط من خلال إزالة البلاطات المتأثرة وإعادة تركيبها باستخدام مواد لاصقة مناسبة لضمان تماسكها ومنع تكسرها مستقبلاً.

لأعمال الكهرباء

- يجب أن يتم إعادة مراجعة التوزيع الكهربائي وفصل جميع الأحمال الكهربائية لتكون متصلة بقواطع مستقلة، مع تبديل القواطع الفرعية وتركيب قواطع كهربائية تتناسب مع الأحمال الكهربائية.
- يجب أن يتم تركيب لوحة التوزيع الرئيسية (MDB) بدلاً من القاطع الرئيسي في الفناء الخارجي، بحيث تحتوي اللوحة الرئيسية على قاطع رئيسي وقواطع فرعية لكل دور، وذلك لتسهيل عملية الصيانة واكتشاف الأعطال.
- يجب أن يتم تركيب أسلاك CAT6A بدلاً من CAT6 لتجنب حدوث التشويش.
- يجب أن يتم تركيب قواطع RCBO مع الأحمال المائية مثل الغسالات والدينمو والسخانات وأجهزة المطبخ، للحماية من التسرب الكهربائي.
- يجب التأكد من أن قاطع شركة الكهرباء أكبر من القواطع الرئيسية ليتم الفصل في حالات ازدياد الأحمال.
- يُفضّل أن يتم تركيب مواسير للكيابل الرئيسية لحمايتها من التعرض للتلف.
- يجب أن يتم تغطية الأليافش الخارجية، وكذلك الأليافش في دورات المياه والمطابخ القريبة من صنابير المياه، لحمايتها من رذاذ المياه.
- يجب أن يتم تعديل النقطة الكهربائية التي يوجد بها فراغ تشطبيبي بين الجدار والرخام.
- يجب التأكد من أن ماسورة الفاير يمكن تمديد سلك الفاير من خلالها.

لأعمال الكهرباء

- يجب أن يتم تأسيس كيبيل تأريض مستقل عن شركة الكهرباء.
- يجب أن يتم عزل الأسلاك داخل مواسير وعلب وتر بروف، وربطها بقاطع RCBO للحماية من تسرب التيار.
- يجب أن يتم عزل أسلاك الدينمو ووضعها داخل صندوق وتر بروف عالي الحماية ضد المياه والرطوبة، للحماية من الالتماس الكهربائي، وربطها بقاطع RCBO.
- يجب أن يتم تغطية أسلاك ستارة الشتر بعلبة وتر بروف للحماية من الأمطار.
- يجب أن يتم عزل وتغطية المواسير المكشوفة غير المغطاة لتجنب دخول المياه إليها في حالات الأمطار، ويفضل تركيبها داخل مواسير وعلب وتر بروف لتكون الوصلة محكمة ومحمية.
- يجب إجراء صيانة للأسلاك أو تبديلها داخل المواسير الرصاصية، واستخدام سستة بلاستيكية بدلاً من الحديدية لتجنب تلف المواسير.

لأعمال السباكة

- تنفيذ العزل المائي الكامل للأرضيات وخاصة في مناطق المروش ودورات المياه.
- تصحيح ميول الأرضيات في الحوش ودورات المياه لضمان تصريف المياه ومنع تجمعها.
- تنظيف خزان المياه وتنفيذ العزل الإيبوكسي لحمايته من التسرب والتلوث.
- إصلاح التسربات في مغاسل ودورات المياه ومعالجة الوصلات غير المحكمة.
- إعادة فحص شبكة الري وتنظيف المرشات وضبط توزيعها لضمان كفاءة التشغيل.
- يجب تنظيف الصفايات وتطبيق عزل داخلي بمادة Epoxy Coating لضمان منع التسربات.

لأعمال الجدران

- تموجات اللياسة: يتم معالجة التموجات البسيطة بسحب عدة طبقات من المعجون لضبط السطح. أما التموجات الشديدة فقد تتطلب تكسير اللياسة وإعادة بنائها بضبط "القدة والميزان".
- تطيل البلاط: يلاحظ وجود تطيل (فراغ صوتي) خلف عدد من بلاطات الجدران عند طرقها، مما يشير إلى عدم امتلاء المنطقة خلف البلاط بالمونة بشكل كافٍ، وهو ما قد يؤدي لفك البلاط مستقبلاً.
- تروبية الجدران: يلاحظ وجود عيوب في تروبية الجدران (فراغات / تآكل / عدم تجانس)، مما يؤثر على الشكل الجمالي وقد يسمح بتسرب المياه والرطوبة خلفه خاصة في المناطق الرطبة.



لأعمال الأرضيات

- معالجة التروبية: تنظيف الفواصل جيداً من بقايا الأسمنت والغراء، وإعادة الترويب باستخدام مواد تروبية مقاومة للماء والبكتيريا وبدرجة لون موحدة.
- تنظيف الأسطح: إزالة بقايا الأسمنت والدهان العالقة بالبلاط باستخدام منظفات كيميائية مخصصة لا تؤثر على لمعة السطح، مع تجنب استخدام الأدوات الحادة.
- التطبيل: البلاط الذي يصدر صوت فراغ (تطبيل) بشكل واضح، يفضل خلعه بحرص وإعادة تركيبه باستخدام الغراء المخصص أو المونة، لضمان عدم تكسره مستقبلاً.
- يجب إعادة ضبط وإنهاء التقاء الأرضيات مع الحوائط والوزرات، وخاصة عند الزوايا ومداخل الأبواب، ومعالجة أي فراغات أو تشققات في التروبية لضمان مظهر نهائي محكم ومتجانس.
- يجب إعادة ضبط الميول الأرضيات في الحوش لضمان توجيه مياه الأمطار والمياه السطحية نحو المصارف بشكل صحيح، وذلك لحماية سلامة المنشأة والأساسات من تأثيرات المياه الراكدة

لأعمال النوافذ و الأبواب

- تنظيف الإطارات من بقايا السيليكون العشوائي.
- فحص مفصلات الابواب و النوافذ وإعادة وزنها أو استبدال الأجزاء التالفة لضمان سلاسة الحركة وإحكام الإغلاق.
- إصلاح شبك المناخل التالف أ Fly Screens واستبدال الأجزاء التالفة لضمان الحماية من الحشرات.
- تنظيف جميع الإطارات الخشبية من بقايا الدهان أو السيليكون بعد الانتهاء من أعمال التعبئة والتطليح لضمان جودة المظهر النهائي.

خطوات إصلاح أعمال الموقع العام

فحص السبب الرئيسي للرطوبة:

- التأكد من عدم وجود تسرب مياه من الصرف أو طبقات الأساسات.
- إصلاح أي تسرب قبل إعادة التغطية.

إزالة البلاط المتضرر:

- إزالة البلاط الذي به تطيل أو ترويب ناقص.
- تنظيف الطبقات السفلية والتأكد من استوائها.

إعادة الترويب : Grouting

- استخدام مونة متجانسة ومناسبة للبيئة الخارجية.
- ملء جميع الفواصل بالكامل لتجنب التسرب.

إعادة تركيب البلاط:

- استخدام مونة لاصقة مناسبة لمنع حدوث فراغات أو تطيل.
- وضع طبقة عزل مائي تحت البلاط إذا لزم الأمر.
- تنظيف البلاط بعد التركيب مباشرة لمنع التصاق بقايا المونة

خطوات إصلاح أعمال الكهرباء

إعادة توزيع الأحمال الكهربائية:

- فصل الإنارة، الأفياش، السخانات، المكيفات، والمراوح لتكون كل دائرة مرتبطة بقاطع مستقل حسب نوع الحمل وسعته.
- تصحيح التوصيلات المجمعة على قواطع رقم (1, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 30).

تحديث اللوحات والقواطع:

- تركيب لوحة توزيع رئيسية (MDB مع قواطع فرعية مناسبة للأحمال).
- تركيب قواطع حماية تسرب تيار (RCBO وكيبل تأريض مستقل).

تحسين التمديدات والحماية:

- تمديد الأسلاك داخل مواسير عالية الحماية، خاصة في الفناءات ومناطق الزرع والخزان.
- استبدال المواسير غير المخصصة بمواسير كهربائية معتمدة، وفصل تمديدات الإنترنت عن الكهرباء.

رفع مستوى الحماية الخارجية:

- تركيب أفياش وإنارة خارجية مقاومة للماء (IP65 فأعلى).
 - معالجة نقطة الإنترنت لتكون ملاصقة للحجر ومحمية من الأمطار.
- الفحص والاختبار:** إيقاف التيار، فحص العزل، قياس التأريض، اختبار القواطع، وتأكيد توافق قاطع SEC مع الحمل الداخلي، ثم تشغيل تدريجي.



خطوات إصلاح أعمال السباكة

العزل المائي للأرضيات والصفائيات:

يجب تنفيذ عزل مائي متكامل ومرن في مناطق المروش ودورات المياه، وكذلك في قاعدة الصفائيات بالدور الأرضي، لمنع تسرب المياه وحماية الأرضيات والجدران من التلف مستقبلاً.

تصريف المياه وميول الأرضيات:

يجب إعادة ضبط ميول أرضيات المروش والحوش وتعديل ميل أنابيب التصريف بحيث يتم توجيه المياه بشكل صحيح نحو المجاري والصفائيات، لمنع تجمع المياه.

خزانات ومياه السخانات:

يجب تنظيف خزان المياه وخزانات السخانات في غرفة السائق والدور الأول، وتنفيذ العزل الإيبوكسي الداخلي، وفحص الوصلات والتوصيلات واستبدال التالف منها لضمان جودة المياه ومنع التسربات المستقبلية.

شبكة الري والمرشات:

يجب فحص جميع مرشات مياه الري، وتنظيف أو استبدال المسدودة، وضبط تركيبها بشكل صحيح لضمان توزيع المياه بكفاءة، مع تركيب فلتر في خطوط الري لتقليل الانسدادات مستقبلاً.

عزل الصفائيات :

- تنظيف الصفائيات من الأوساخ والمواد وتطبيق طبقة عزل داخلية من مادة الإيبوكسي Epoxy Coating لمنع تسرب المياه إلى الخرسانة.



خطوات إصلاح أعمال السباكة

تجهيزات دورات المياه والمغاسل:

يجب إصلاح جميع التسربات في المغاسل وخلطات المروش، واستبدال أغطية الكراسي المكسورة، وإعادة تركيب غطاء صفايات المروش بالشكل الصحيح لضمان الاستخدام السليم وتصريف المياه بكفاءة.

الوصول والصيانة:

يجب تركيب سلم معدني ثابت للوصول إلى سطح خزان المياه العلوي لتسهيل الصيانة الدورية وفحص شبكة التغذية بسهولة وأمان.

خطوات إصلاح أعمال الأبواب والنوافذ

1. **ملء الفراغات بالسليكون:** تنظيف جميع الفراغات بين إطار الباب الخشبي أو النوافذ والحائط بمادة مذيبة مناسبة، ثم ملؤها بسليكون محايد مقاوم للماء، وتنعيم السطح لضمان العزل الكامل ضد الحشرات والماء.
2. **تحسين تركيب الحلق والإطارات:** فحص وتثبيت حلق الباب Frame بشكل صحيح مع التأكد من استواء الإطار ومحاذاته مع الحائط، ومعالجة أي انحناءات أو فجوات قد تؤثر على فتح وغلق الأبواب.
3. **تعزيز تماسك الإطارات:** التأكد من تثبيت الحلق الخشبي (Frame)
4. **ضبط مفصلات الأبواب:** التحقق من جميع المفصلات، تشحيمها أو تعديل تركيبها بحيث تعمل بسلاسة دون احتكاك أو صعوبة في الحركة.
5. **نظافة الإطارات الخشبية والألومنيوم:** إزالة السليكون بشكل دقيق عند التقاء الإطار مع الجدار أو البلاط باستخدام مواد مذيبة مناسبة، ثم إعادة تلميع السطح للحفاظ على مظهر نظيف ومتجانس.
6. **إصلاح براوير الأبواب والزوايا:** معالجة أي فجوات عند زوايا البرواز نتيجة قص غير دقيق أو تمدد الخشب، باستخدام مواد تعبئة مناسبة وتنعيم السطح لضمان مظهر نهائي مرتب.
7. **صيانة شبك المناخل: Fly Screens:** فحص الشبك واستبدال أو إصلاح أي تلف أو تنسيل، مع تثبيت الشبك بإحكام لضمان حماية جيدة ضد الحشرات

خطوات إصلاح أعمال الأرضيات

1. إصلاح تطبيل البلاط (فراغ صوتي): تحديد البلاطات الجوفاء بالطرق، حفر 3-5 فتحات صغيرة

(10مم)، حقن راتنج إيبوكسي أو مواد لاصقة عالية القوة (مثل epoxy grout)، وضع أوزان ثقيلة

ل48 ساعة، ملء الفتحات بمونة مطابقة، وصل السطح.

2. تصحيح عدم تجانس التروبية (اللون/العرض/الفراغات): إزالة التروبية الناقصة/السيئة،

تنظيف الفجوات، تطبيق تروبية إيبوكسي أو أسمنتية مرنة متجانسة اللون، ضغطها جيداً بأداة

مطاطية، ومسح الفائض فوراً.

3. إصلاح التقاء الأرضيات مع الوزرات/الحوائط: كشط الفراغات/التشققات، ملء بمونة مرنة أو

سيليكون، تثبيت قوائم انتقالية (transition strips) في الزوايا/مداخل الأبواب، وصل للاستواء.

4. تنظيف الأسطح وإزالة البقايا: تنظيف أسطح البلاط فور التركيب لإزالة أي بقايا أسمنتية أو

تروبية جافة.

5. إصلاح الكسور والزوايا وتشطيب فتحات التصريف: إزالة الكسور والشروخ الناتجة عن سوء

استخدام أدوات القص وإعادة قص البلاط بدقة عند الحاجة ثم إعادة تشطيب الزوايا وفتحات

التصريف والمصارف المطرية بشكل محكم، مع إزالة أي بقايا لاصقة أو أسمنت مشوه لضمان

مظهر نهائي مرتب ووظيفي.

خطوات إصلاح أعمال الجدران

1. **إصلاح تطبيل البلاط (فراغ صوتي):** تحديد البلاطات الجوفاء بالطرق، حفر 2-4 فتحات

في الفراغات، حقن مواد لاصقة عالية القوة مثل Fix-A-Floor أو راتنج إيبوكسي.

2. **تصحيح تموجات وعدم استواء اللياسة:** كشط اللياسة المتضررة، تنظيف السطح، رش

طبقة رابطة (spatterdash)، تطبيق طبقات لياسة جديدة (8-16مم أولى، 5-8مم

نهائية) باستخدام أسطوانة، وصقل حتى الاستواء.

3. **معالجة ترؤية الجدران:** فحص جميع بلاطات الجدران المتأثرة والتأكد من ثباتها

واستواء سطحها. إزالة أي بلاط متضرر أو متآكل، وتنظيف الفراغات والفواصل من الغبار

والأوساخ. إعادة تعبئة الفواصل بمونة أو معجون مناسب لضمان التماسك والتجانس،

ومعالجة أي تفاوت في سطح الجدار للحصول على مظهر جمالي متناسق. يُراعى

استخدام مواد مقاومة للرطوبة في المناطق المبللة لمنع تسرب المياه خلف البلاط

و ضمان متانة التروية.

رأي الفاحص النهائي

حالة العقار: العقار جيد بشكل عام، والتوزيع المعماري ممتاز. الملاحظات: تتركز الملاحظات المرصودة في أعمال التشطيبات النهائية (دهانات، تروبية) وبعض الملاحظات الفنية في أعمال الكهرباء و السباكة التي تتطلب التعديل. التوصية: نوصي بإتمام الاستلام بعد قيام المطور بمعالجة قائمة الملاحظات المرفقة (خاصة ملاحظات الكهرباء و السباكة) لضمان جودة السكن.

أولوية التنفيذ

- التطبيل: البلاط و بلاط الجدران الذي يصدر صوت فراغ (تطبيل) بشكل واضح، يفضل خلعه بحرص وإعادة تركيبه باستخدام الغراء المخصص أو المونة، لضمان عدم تكسره مستقبلاً.
- معالجة ميل أرضية الحوش غير منفذه بالشكل الصحيح، وئوصى بإعادة تنفيذ الميل لضمان تصريف المياه بشكل سليم وتجنب تجمعها أو تسربها.

زمن الاصلاح التقديري : من 25 إلى 35 يوم عمل

تكلفة الاصلاح التقديرية : 65,700 ₪

التوصيات

• **التحقق من الوثائق:** يوصى بمطابقة مساحات العقار وأبعاده على الطبيعة مع ما هو مسجل في الصك الرسمي والرسومات الهندسية من خلال مكتب مساحي معتمد. (اختياري)

• ضمانات المقاول:

1. الحصول على ضمان لمدة عشر (10) سنوات على الهيكل الإنشائي (العظم) من المقاول المنفذ، مصدقاً من الغرفة التجارية.
2. الحصول على شهادة ضمان لمدة لا تقل عن سنتين (2) على كافة التشطيبات النهائية.

• **ضمانات العزل:** الحصول على ضمان لمدة عشر (10) سنوات على أعمال العزل المائي والحراري للأسطح، خزانات المياه، ودورات المياه من الشركة المنفذة.

• ضمانات المواد والتجهيزات:

1. الحصول على فواتير و ضمانات جميع المواد والتجهيزات الرئيسية (مواد السباكة، الكهرباء، التكييف، المصاعد، الأجهزة الكهربائية) من الموردين والوكلاء المعتمدين.
2. التأكد من وجود ضمانات للأنظمة المتخصصة مثل أبواب الكراج، السخان المركزي، أنظمة إطفاء الحريق، دواليب المطابخ، وغيرها.

• **المخططات النهائية:** الاحتفاظ بنسخة من جميع المخططات الهندسية (المعمارية، الإنشائية، الكهربائية، الميكانيكية) بصيغتها النهائية المنفذة (As-Built Drawings)، بالإضافة إلى نسخة من رخصة البناء.

- **إخلاء المسؤولية:** تم إعداد هذا التقرير بناءً على فحص بصري ظاهري لحالة الوحدة العقارية في تاريخ الفحص الموضح، وهو لا يمثل ضماناً لجودة الوحدة أو سلامتها المستقبلية. يقتصر الفحص على الجوانب التي يمكن الوصول إليها ورؤيتها دون الحاجة إلى أعمال هدم، أو تفكيك، أو استخدام معدات متخصصة للكشف عن العيوب المخفية. المنصة ومقدم الخدمة لا يتحملان أي مسؤولية عن أي عيوب قد تظهر مستقبلاً ولم تكن ظاهرة وقت الفحص.
- **حدود التقرير:** هذا التقرير هو أداة استرشادية تهدف إلى توضيح الحالة الظاهرية للعقار بناءً على خبرة ومرئيات المهندس الفاحص في تاريخ المعاينة. إن قرار العميل (طالب الخدمة) النهائي بشأن العقار، سواء بالشراء، أو البيع، أو الإيجار، أو المطالبة المقاول، هو قراره ومسؤوليته الخاصة بشكل كامل، ولا تتحمل المنصة أو مقدم الخدمة أي تبعات قانونية أو مالية ناتجة عن هذا القرار.
- **طبيعة الفحص:** الفحص لا يشمل اختبار جودة المواد في المختبرات، أو فحص التربة، أو الكشف عن الملوثات البيئية، أو التحقق من سلامة الأنظمة المخفية داخل الجدران أو تحت الأرض ما لم تكن هناك علامات ظاهرة تدل على وجود خلل.
- **الاستخدام القانوني:** هذا التقرير غير مُعد ليكون مستنداً قضائياً أو وثيقة رسمية يمكن استخدامها في المنازعات القانونية أو المحاكم. هو تقرير فني استشاري للاستخدام الشخصي من قبل العميل.
- **الملكية الفكرية:** جميع محتويات هذا التقرير، بما في ذلك النصوص والصور والتصميم، هي ملكية فكرية خاصة بمنصة "فحصنا يطمنك" ومقدم الخدمة، ولا يجوز نسخها أو إعادة نشرها أو توزيعها دون إذن خطي مسبق.



نفخر بأن فريق عملنا مكون من مهندسين حاصلين على اعتمادات من كبرى الجهات المتخصصة في المملكة.



المعهد العقاري السعودي
Saudi Real Estate Institute

