



Austec Shamir Homes - Owner's Manual

ספר תחזוקת הבית

לקוח יקר,

צוות אוסטק שמיר מברך אותך עם הכנסך לביתך החדש. אנו מאחלים לך ולבני ביתך שנים רבות של אושר ונוחות. ביתך תוכנן ונבנה תוך הקפדה וחשיבה על צורך תחזוקה עתידי נמוך ככל האפשר, אך יחד עם זאת כדי לשמור על יופיו של הבית לאורך שנים נפרט בדפים אילו מספר דגשים.

מסירת הבית

עריכת הפרוטוקול המסירה עם מנהל מטעם אוסטק שמיר בע"מ מהווה את האקט הפורמלי של מסירת הבית והעברת הבעלות. אנא ודא כי ביתך מבוטח אצל סוכן הביטוח שלך, כולל ביטוח תכולה על מוצרים כגון, כלים סניטריים דלתות וכו'... מומלץ לבדוק שפוליסת הביטוח מכסה נזקי רעידות אדמה, נזקי אש ונזקי מים. חשוב לוודא שפוליסת הביטוח מכסה נזק ישיר וכן נזקים עקיפים. בבתים בהם הכניסה אינה מיידית, אלא נדחית כתוצאה מהעדר תשתיות אזוריות, אנו ממליצים לא להתקין דלתות מטבח וכלים סניטרים וזאת כדי למנוע מגנבים פוטנציאליים "לבצע זממם". ודא בזמן עריכת הפרוטוקול כי הנך מקבל תעודות אחריות לדוד שמש והברזים בבית. מתן שירות לשני מוצרים אילו נעשה ישירות ע"י היצרנים בפנייה ישירה. שמות היצרנים ומספרי הטלפון שלהם מפורטים על גבי תעודות אחריות.

לפני הכניסה לבית

מומלץ לפני הכניסה לבית לבצע הדברה ע"י מדביר מורשה. יש לזכור כי הבית בנוי על הקרקע ורצוי למנוע כניסת חרקים. ההדברה יעילה לתקופה של שנה עד שנתיים. במצב והנכם נעזרים בשירותיה של חברת ניקיון לפני הכניסה לבית, יש להדגיש בפני מבצע הניקיון מספר דברים:

- א. לא לבצע פוליש על קרמיקה, או על גרניט פורצלן.
- ב. בזמן ניקיון הקרמיקה ברצפת הבית, אין לעשות שימוש בחומצות, שכן החומצה תגרום נזק לרובה.
- ג. אין לעשות שימוש בחומצות על כלים סניטרים בעיקר ברזים וכיורים שכן הדבר יגרום

להם נזק בלתי הפיך.

ד. אין להציף את הבית במים אלא לפעול בצורה מבוקרת ויסודית- הצפה במים תגרום לנזק בלתי הפיך למעקות, דלתות חלונות ומערכות חשמל בבית.



עבודות פיתוח וגיבון

עם הקמת גינה נעשה אור בלב, שכן שילוב צמחיה מוסיפה יופי לבית. נשמח בייעוץ והפנייה לגננים מנוסים אשר הוכיחו עצמם. חשוב להקפיד בזמן מילוי אדמה גננות:
א. מילוי האדמה הסופי יגיע עד לגובה תחתית הלבנה הראשונה ולא יעבור מעל גובה זה. לדבר זה חשיבות מרבית לשמירה על קירות יבשים.

בבתים בהם הגימור החיצוני הינו טיח, יש להקפיד שגובה האדמה הסופי יהיה לפחות 10 ס"מ מתחת לקו התחלת הטיח.

ב. פני קרקע סופיים מחוץ לבית יעובדו בשיפועים מתאימים על מנת לאפשר ניקוז הנגר העילי בצורה מהירה ויעילה מקירות המבנה כלפי חוץ. פני קרקע סופיים, חשופים, יהיו בשיפוע מזערי של 4%, מהמבנה כלפי חוץ. במשטחים מרוצפים ניתן להקטין את השיפוע המזערי עד 1%. מים ממרזבים יורחקו לפחות 4 מטר מגבולות המבנה. עצים בעלי שורשים שחודרים לעומק יורחקו לפחות 4 מטר מקו הבית. אין לשתול עצים לפחות 8 מטר מקירות מרתף. נשמח להפנותכם אל אנשי מרזוב מומחים.

חשוב: ביצוע שיפועים בקרקע, וניקוז מי הגשם וההשקיה בכוון הפוך מכוון הבית הינו דבר הכרחי. אי ביצוע תקין עלול לסכן את יציבות הבית לאורך זמן.

ג. יש לשים לב בזמן ביצוע עבודות הפיתוח והגיבון אל בריכות הביקורת המנקזות את מי הביוב. אין לעלות עם טרקטור על בריכות אילו שכן הדבר יגרום לשיבוש מערכות הביוב. מטרתן של בריכות אילו היא מתן אפשרות לבדוק באופן תקופתי זרימה תקינה של מי הביוב היוצאים מהבית אל כיוון הביוב המרכזי, לכן יש חשיבות להכיר את מיקומן וכן אסור לכסותם באדמה או בשבילים. במידה ומכסה הבריכה נמוך מפני הקרקע הסופיים יש לבצע במסגרת עבודות הפיתוח הגבהה לפני הקרקע. במידה ומכסה "נופל" בתוך שביל או חנייה אזי על הגורם המבצע את עבודות הפיתוח ליישם מכסה מתאים.

לידיעתכם, ישנו מכסה יעודי לכל סוג של פיתוח - אספלט, בומנייט, משתלבות וכו'. יש להציג דרישה זו אל הגורם המבצע את עבודות הפיתוח.

חשוב – אין לכסות את מכסי שוחות הביקורת של מערכת הביוב.

חשוב להקפיד לא לשתול עצים או צמחים בעלי שורשים חזקים וחודרניים בקרבת בריכות וצנרת הביוב, במרחק שלא יקטן מ 15 מ', שכן עם השנים השורשים עשויים לחדור לבריכה ולגרום לסתימות ביוב.

ישנם בתים בהם קיים ספטינג ובור ספיגה. מומלץ לאחר התחברות לביוב מרכזי למלא את הספטינג ואת בור הספיגה בחול או חצץ וזאת כדי למנוע קריסת אדמה מסוכנת באזור הבורות. מומלץ לבצע מיפוי של כל הבריכות על גבי נייר. נשמח ליעץ בנושא זה לפי הצורך.

ד. יש להקפיד שחיבורי קו המים החיצוני יבוצעו בברזי פלסטיק ולא ברזל מכיוון שצנרת המים בבית היא מסוג נחושת ומגע בין מתכות מסוג שונה, אסור.

הפעלות

בפרק זה יוסבר על מספר אלמנטים הדורשים הפעלה מצד המשתמש.

1. **ג'קוזי**: לג'קוזי שני מתגי הפעלה. הראשון מחוץ לחדר האמבטיה ומהווה מתג בטחון.

השני נמצא על גבי הג'קוזי. בלחיצה ראשונה יופעל מנוע הג'קוזי, בלחיצה שנייה תופסק פעולת המנוע. אין להפעיל את מנוע הג'קוזי עד שגובה המים עברו את גובה הג'טים. הפעלת המנוע שלא בדרך זו תגרום למנוע נזק.

2. **דוד שמש**: לדוד השמש שני מתגי הפעלה, הראשון נמצא בחלל הגג באזור הדוד. יש לוודא הפעלתו באופן קבוע. השני נמצא בתוך הבית בדרך כלל על הקיר בקרבת חדר האמבטיה. הפעלת מתג הדוד מפעיל את גוף החימום החשמלי. בקיץ בד"כ אין צורך בהפעלה חשמלית. יש לבדוק אחת ל 6 חודשים את תקינות התרמוסטט בדוד השמש. חל איסור להשאיר בחורף את המפסק במצב עבודה קבוע. במצב עבודה קבוע יתכן נזק לתרמוסטט וכתוצאה מכך תגרום רתיחה בדוד. במידה וכאשר פותחים ברז, יוצא ממנו קיטור הדבר מעיד על פעולה לא תקינה של מערכת הסולרית. יש לתקן הדבר במייד שכן קיטור במערכת המים יגרום נזק לצנרת המים. בחורף כאשר יש חשש לקרה יש להשאיר טפטוף מים של אחד הברזים בבית וכך למנוע קיפאון במערכת המים ונזק בלתי הפיך למערכת הסולרית.

חשוב: הקולטים במערכת הדוד מיועדים לחיבור לצנרת נחושת. בזמן החלפת קולטים יש להקפיד על התאמת הקולטים החדשים לצנרת נחושת.

3. **בתים עם מרתפים בעלי חדר רחצה/שירותים**: חיבור מערכת הביוב של המרתף אל מערכת הביוב של הבית כרוכה לרוב בהפעלת משאבה חשמלית אשר נמצאת בתוך שוחת ביוב. יש לבדוק אחת לשלושה חודשים את תפקודה של המשאבה. ירידה לא טובה של מים באסלה, תעיד על חוסר תפקוד של המשאבה.

אין לזרוק לתוך האסלה במרתף צרכים הגייניים וכן אין לזרוק חיתולים. השלכה של פריטים אילו לאסלה במרתף, תגרום לסתימת והרס המשאבה.

4. **תריס חשמלי:** לתריס שלוש אפשרויות: הרמת מתג, הורדת מתג, או מצב ביניים - מתג במרכז. התריס עולה או יורד באופן אוטומטי ואין צורך לעמוד לידו ולהמתין לסיום פעולתו.

במצב של הפסקת חשמל אין דרך להפעיל את התריס. במצב והנכם יוצאים מהבית ויש הפסקת חשמל ניתן להוריד את מתגי התריסים. ברגע שיחזור החשמל התריסים ירדו באופן אוטומטי. לשמחתנו בארץ הפסקות חשמל הן דבר נדיר.

5. **המלצה:** במצב והנכם נוסעים לחו"ל או משאירים בית נעול ולא מאוכלס לתקופה ממושכת, מומלץ לסגור את שיבר המים הראשי בשעון המים וזאת כדי למנוע תקלות הקשורות במערכת המים שאין מבוקרות.

6. **שטיפת הבית:** אין לשטוף את הבית באופן של הצפתו במים. שימוש מופרז במים בזמן השטיפה יגרום נזק למבנה ועשוי לגרום עובשים על גבי קירות הגבס.

ביצוע שינויים במבנה

חל איסור מוחלט לביצוע שינויים במבנה ללא התייעצות מוקדמת עם חברת אוסטק שמיר בע"מ או עם מהנדס מוסמך אשר מבין בשיטת הבנייה. מצורף לתיק המסירה תוכנית המפרטת את הקירות הנושאים של הבית.

בכל מקרה אין לבצע שינויים כלשהם בקירות אילו ובניצבים הממוקמים בתוכם. ביצוע שינויים בקירות נושאים הינו אסור ומסוכן ויכול להוביל לכשל וקריסה.

יש לידע בעלי מקצוע שונים המבצעים עבודות כגון מערכות מיזוג, שמע, קמין, שואב אבק וכו'.. שאין לחתוך ניצבים. בעלי מקצוע לעיתים מניחים הנחות שגויות שאילו הן מחיצות גבס יש לידע בעלי מקצוע שהניצבים הינם אלמנטים נושאים וחיתוך ללא ייעוץ מוקדם הינו מסוכן ביותר. נשמח לייעץ בכל שאלה לכל בעל מקצוע.

תליית תמונות או אביזרים שונים על קירות גבס:

על קיר גבס ניתן לתלות כל דבר וכיום יש אביזרים מיוחדים לצורך כך. הנפוץ ביותר הוא דיבל פרפר מיוחד אשר נצמד מכון הדופן האחורית של קיר הגבס. קיים גם דיבל מאוד נוח שנקרא דיבל שבלול. את האביזרים ניתן לרכוש בכל חנות גדולה למוצרי בניין כגון "הום סנטר", "אייס" וכו'.... נשמח לתת ייעוץ לגבי כל פתרון תלייה נדרש.

תמונות או קישוטים קטנים עד למשקל 2 ק"ג ניתן לתלות ע"י בורג עץ רגיל המוברג ללא דיבל אל קיר הגבס. אלמנטים כבדים יותר מומלץ להשתמש בדיבל פרפר. אלמנטים כבדים במיוחד מעל 8 ק"ג, מומלץ לתלות על ניצבי הפלדה. בבתים חד קומתיים קיים ניצב פלדה בכל 61 ס"מ מקצה הקיר, בבתים דו קומתיים בקומת כניסה קיים ניצב בכל 40 ס"מ ובקומה ב' ניצב כל 61 ס"מ. התלייה על גבי ניצב פלדה נעשית ע"י בורג עם ראש קידוח עצמי הידוע בכינוי בורג איסכורית.

יש לשים לב כי תלייה על קירות בהן עוברת צנרת אינסטלציה תעשה בצורה מבוקרת שכן חדירת בורג לתוך צינור מים תגרום לדליפת מים ועגמת נפש מיותרת.

ממ"ד-

בממ"ד הושקע כסף רב, הן באופן בנייתו, והן באבזור שלו, על מנת לייצר מרחב שייתן מענה בזמן מצוקה ביטחונית. הממ"ד נבדק ואושר על היותו תקני.

אין לעשות בו כל שינוי, ובכלל זה פירוק דלתות ופירוק חלונות.

איטום -

1. ישנה חשיבות מרובה לשמור על שלמות האיטום בחדרי הרחצה.
2. יש להקפיד על איטום בחיבור בין אמבטיה/אגנית לבין אריחי הקרמיקה. ישנם חומרים אקריליים דוחי עובש מיוחדים לצורך זה. ניתן לקבל במשרדינו שמות המוצרים. יש לחדש איטום זה אחת ל 6 חודשים. מומלץ לתת זמן ייבוש של 48 שעות בין האיטום לשימוש לצורך רחצה.
3. יש להקפיד על שלמות הרובה ברצפת הבית תוך דגש מיוחד על חדרי הרחצה, רצפה וקירות.
4. ניתן להתקשר למשרדינו כדי לקבל ייעוץ והדרכה לגבי ביצוע איטום חדרי רחצה ורובה.
5. **מרתפים:** יש להקפיד לא לפגוע בקירות המרתף החיצוניים בזמן ביצוע עבודות פיתוח ו/או חפירה מכל סוג. פגיעה בחומרי האיטום תגרום לכשל מערכת האיטום.
6. **גגות שטוחים:** יש לוודא שלמות יריעות ביטומניות ונקיון מרזבים.



גגות

רעפים

1. יש לנקות את תעלות המים והמרזבים לפני כל חורף. עלים יבשים ולכלוך, מפריע ליכולת המים לזרום וכך עשויה להיווצר הצפה של מים לתוך הגג.
2. יש לבצע איטום של הבטון סביב הרוכבים, במשחת איטום, מסוג "לייגו" או דומה, אחת ל-3 שנים, בכדי להבטיח שלמות האיטום סביב הרוכבים.

(הרוכבים הינם הרעפים שממוקמים ברכסים של הגג)

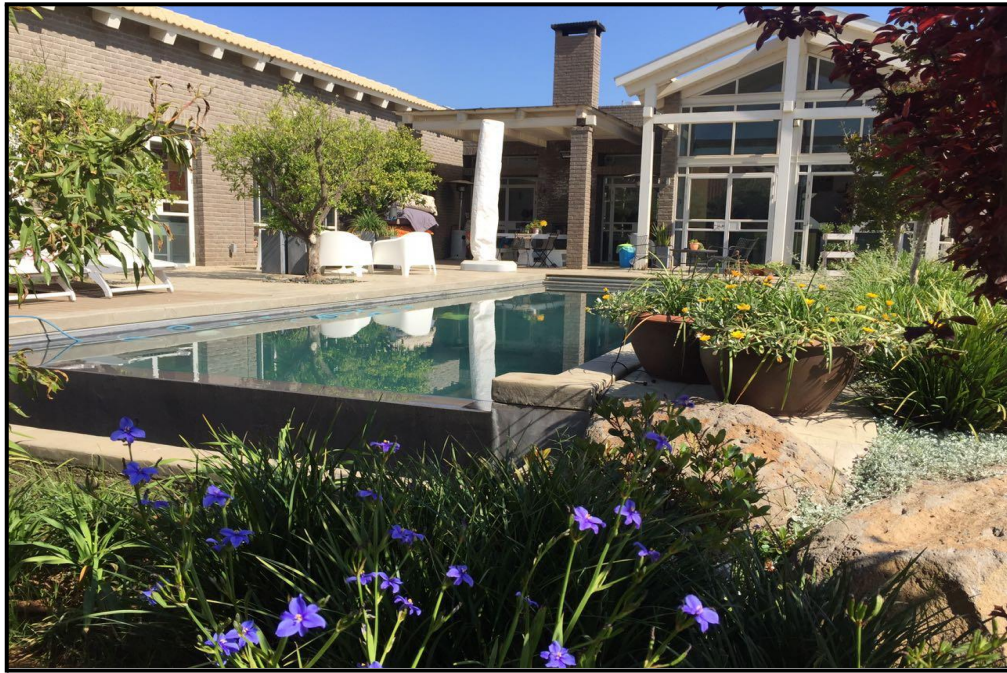
קמין וארובה

קמין או תנור מכל סוג, יש להתקין על פי הוראות היצרן והתקנים המחייבים. מניסיונו חייבים לשמור על מרחק של מינימום 30 ס"מ מקירות. חובה לבצע שכבת הפרדה טרמית בין הקמין לבין הקיר כגון הפרדה ע"י קיר לבנים. החום הנפלט מהקמין עשוי לגרום לסדיקה של לוח הגבס ועלול לגרום לדליקה. התקנת הארובה וביצוע המעבר בתקרה ובגג מחייבת בעל מקצוע מנוסה ומיומן. את המעבר בתקרה יש לבצע באופן מסודר, ועל פי תכניות הנדסיות של הבית, וזאת כדי לא לגרום לכשל הנדסי. חל איסור מוחלט לחתוך פרופילי פלדה או לבצע ניסור בטון ללא אישור מהנדס מוסמך. בזמן ביצוע המעבר בגג רעפים יש לוודא ביצוע סגירה ואטימה כולל פחחות מתאימה וזאת כדי למנוע חדירת מי גשמים. בביצוע המעבר בגגות שטוחים יש לטפל באופן יסודי במערכות האיטום וזאת כדי למנוע כשל וחדירת מים לחלל הבית.

בדיקות תקופתיות

1. **מומלץ לבדוק את הגג לפני החורף.** בדיקת הגג תכלול ניקיון של תעלות מים וכן ניקיון מרזבים. תעלה או מרזב סתומים עשויים לגרום להצפת מים בגשם חזק. יש לוודא כי לאחר כל פעולה המבוצעת על גבי גג הרעפים כגון התקנת אנטנות לוין, ארובות וכו'.. הוחזרו הרעפים למקומם ותוקנו או הוחלפו רעפים שבורים. לצערי מניסיוני אנו נקראים בחורף לטפל בנזילות שגרמו בעלי מקצוע בתקופת הקיץ.
2. **זרימה תקינה של מערכת ביוב :** יש לפתוח אחת לשנה את המכסים של בריכות הביקורת ולוודא זרימה תקינה של מי הביוב בבתים בהם אין תשתית פעילה של ביוב מרכזי ייתכן וקיים צורך לשאוב פעם במספר חודשים את הספטינג ובור הספיגה. ירידת מים איטית באסלות תעיד על הצורך בשאיבה.
3. **סיפונים:** מומלץ לפתוח את הסיפונים הנמצאים מתחת לכיור המטבח וכיורי הרחצה אחת לשנה ולוודא ניקיונם. סיפון נקי מבטיח זרימת מים יעילה.
4. **דוד שמש** יש לבדוק בהסתכלות את דוד השמש הפנימי ומערכת קולטי השמש החיצוניים. יש לוודא שאין נזילות מים ממערכות אילו. ניקיון קולטי השמש החיצוניים בחורף מלכלוך ואבק, ישפר את כמות המים החמים המתקבלת מהשמש. יש לוודא אחת ל-6 חודשים ששסתום פורק לחץ מתפקד באופן תקין וזאת ע"י סיבוב קצר ושחרור מעט מים.

5. **שעון המים במגרש** - יש לבצע בדיקה חודשית לאיתור נזילות מים מצנרת המים הביתית וצנרת המים במגרש. אופן ביצוע הבדיקה הינו ע"י סגירת כל הברזים בבית וכל מערכת ההשקיה בגינה. במצב בו אין כלל זרימה של מים בצנרת יש לבדוק ששעון המים בכניסה למגרש הינו במצב של עצירה מוחלטת. סיבוב השעונים מעיד על בריחת מים. ייתכן ונזילות המים הינן בקווי המים החיצוניים או הפנימיים. יש לקרוא לאינסטלטור מוסמך על מנת לפתור הבעיה.



צביעת אלמנטים חיצוניים ופנימיים –

אלמנטים חיצוניים:

1. אין לצבוע את הלבנים וכן אין להתיז עליהן חומרי אטימה כלשהם. הלבנים עשויות מחרס וכמו יין טוב, המראה משביח עם השנים.
 2. מומלץ לצבוע את ארגז הרוח אחת לשנה ובמיוחד את לוח הפנים, Fascia, , הנתון לקרינת השמש ולפגעי מזג האוויר. הצבע של ארגז הרוח הוא צבע בייץ של טמבור או שו"ע. קיימים מספר גוונים של בייץ מלכה שקופה ועד גווני עץ כהים יותר.
 3. בתים עם חיפוי טיח – הטיח מורכב משכבת גמר של שליכט אקרילי. ניתן לצבוע עם צבעים המיועדים לצביעה חיצונית, כגון סופרקריל או דומה.
- יש לקחת בחשבון שצביעה חיצונית על גבי טיח תגרום לשינוי גוון ומרקם. יש להבין שאפילו צביעה חדשה, בגוון הבית המקורי, יגרום לשינוי גוון וזאת עקב פער הזמן. גוונים של צבע קיים על הקיר לאורך זמן משתנים.

אלמנטים פנימיים:

צבע הקירות הוא סופרקריל של טמבור או שו"ע. צבע זה הוא צבע אקרילי ולכן ניתן לנגב את הקיר עם מטלית לחה לצורך הסרת כתמי ידיים וכו'... צבע התקרה הוא פוליסיד של טמבור או שו"ע. צבע המשקופים והדלתות הוא פוליאור של טמבור או שו"ע.

שירות

חברת אוסטק שמיר בע"מ מעמידה לרשות לקוחותיה צוות שירות מיומן אשר יסייע במתן ייעוץ ובמידת הצורך בפתרון בעיות. מניסיונו החודשים הראשונים מהווים תקופת התרגלות והכרה. כדי למנוע קריאות שירות מיותרות, אנא רכזו בתקופה הראשונה רשימה מרוכזת לאחר תקופה של לפחות שלושה חודשי מחייה בבית ופנו אל מחלקת השירות ברשות אלי ראובני
פלא – 050-7775023.

במידה וישנם דברים דחופים, אשר אינם סובלים דיחוי, כמובן שהם יטופלו באופן מיידי. אננו יודעים כי הבנייה והטיפול בלקוח אינה מסתיימת עם מסירת הבית. אננו מנסים לשמר תודעת שירות גבוהה כי לקוח שמח הוא לקוח שמביא אחריו הרבה לקוחות חדשים. אננו מקווים כי נהנתם מתקופת הבנייה והיא תיזכר כתקופת יצירה וסיפוק.

לתיק המסירה מצורפות תעודות אחריות:

א. ברזים.

ב. דוד שמש.

ג. מערכת איטום במקרה של מרתף או גג שטוח.

יש לשמור תעודות אילו לצורך קבלת שירות. אננו מבקשים כי במידה והנכס נמכר יועבר ספר ההדרכה לרוכש הנכס.

בכבוד רב,

דרור שמיר

מנכ"ל

אוסטק שמיר מבני פלדה ואבן בע"מ