هذا ما تتوصل به: تقرير واضح، محدد المواقع وقابل للتنفيذ.

يُحدَّد كل عيب على التصميم، ويُصنَّف حسب درجة خطورته، ويُرفَق بالإجراء التصحيحي الذي يجب مطالبة المنعش العقاري أو المقاولة به قبل تسليم المفاتيح.

تقرير فحص · نموذج

المرجع BTP-SNAG-SAMPLE

معطيات توضيحية — هذا التقرير النموذجي لا يخص أي عقار حقيقي.

الملخص

+300	9	4	5
نقطة مراقبة تم فحصها	عيوب مسجلة	خطورة مرتفعة	خطورة متوسطة

المجالات المفحوصة: الهيكل، الواجهات، العزل المائي، النجارة، الكهرباء، السباكة، المسبح، التشطيبات.

تقرير مصوَّر ومقدَّر التكلفة يُسلَّم خلال 48 ساعة.

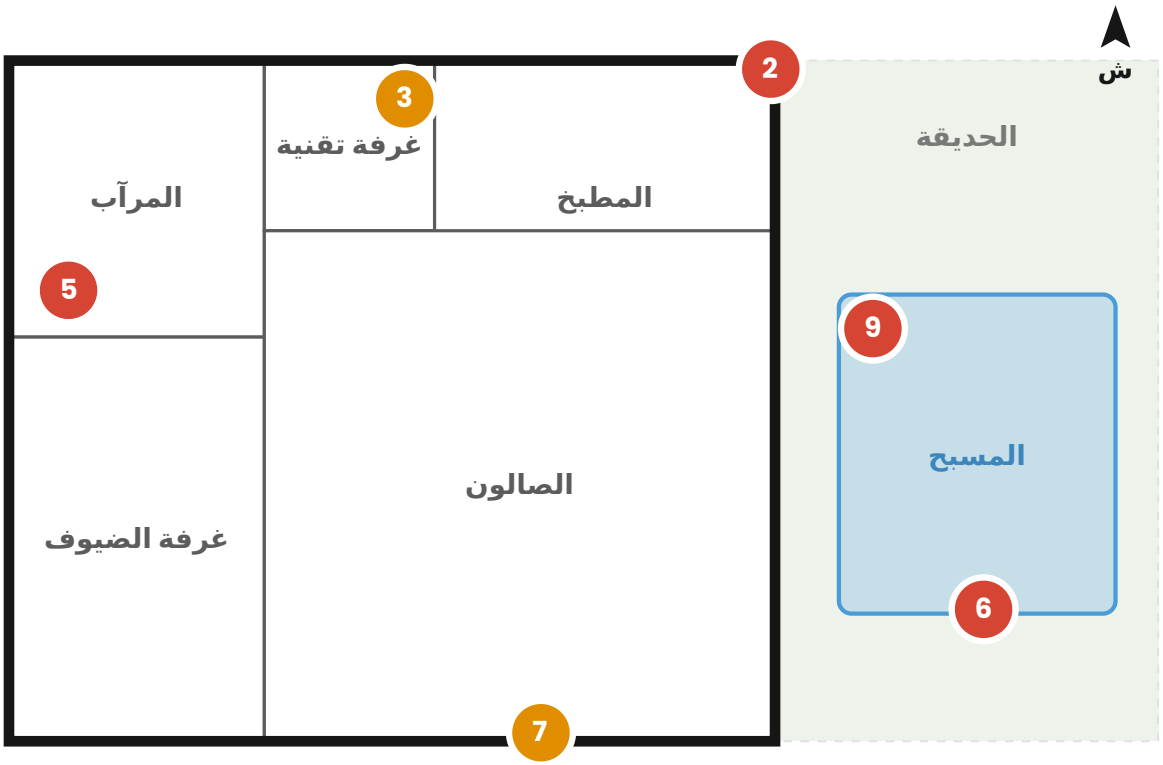
العيب الذي يُكتشف قبل تسليم المفاتيح يصلحه المنعش أو المقاولة. وإذا اكتُشف بعد ذلك، يصبح مشكلتك أنت... وعلى نفقتك.

بطاقة العقار

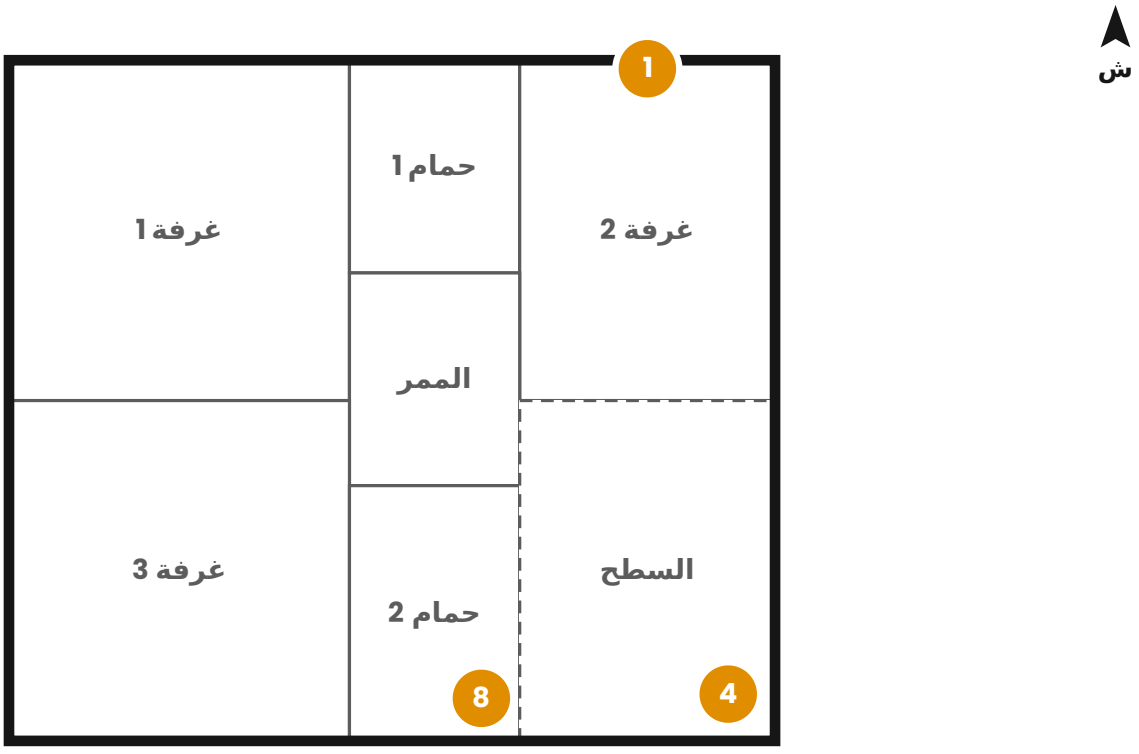
العقار	فيلا مستقلة من طابقين مع مسبح (نموذج)
الموقع	مراكش
المساحة	حوالي 300 م² صالحة للسكن
المهمة	فحص الاستلام قبل توقيع العقد / تسليم المفاتيح
الهيكل	مراقبة بصرية للخرسانة المسلحة والتحقق من وثائق مكتب المراقبة (المحاضر، التقرير النهائي)
المرجع التقني	معايير البناء المضاد للزلازل المغربية RPS، قواعد الصنعة، وثائق المشروع
الضمان	التحقق من شهادة الضمان العشري

تصميم مواقع العيوب

الطابق الأرضي



الطابق الأول



بطاقات العيوب

F-1 شق انكماش حول إطار نافذة

متوسطة | للإصلاح

الموقع
الطابق الأول · غرفة 2 · نافذة الواجهة الشمالية

الفئة
اللياسة والنجارة

على عاتق
المنعش / المقاولة

المعاينة

شق رفيع ومتواصل في اللياسة حول الإطار، خاصة عند الزوايا العليا. الوصلة بين الإطار والبناء صلبة ومنفصلة في بعض المواضع.

الخطر

تسرب الهواء ومياه الأمطار عند الوصلة، ثم تلف اللياسة والصباغة الداخلية.

الإجراء التصحيحي المطلوب

فتح الشق بالمبرد وتنظيفه، ثم ملؤه بمعجون مرن خاص بالواجهات، وإصلاح اللياسة موضعياً، ثم إعادة صباغة الجانب كاملاً.

صورة المعاينة مرفقة في التقرير

F-2 انقطاع عزل الجدران تحت الأرض عند زاوية الواجهة

مرتفعة | للإصلاح

الموقع
الطابق الأرضي · الزاوية الخارجية الشمالية الشرقية

الفئة
العزل المائي · الأساسات

على عاتق
المنعش / المقاولة

المعاينة

عند الزاوية الشمالية الشرقية، يتوقف عزل الجدران تحت الأرض أسفل مستوى الأرضية النهائية. آثار رطوبة وتزهر ملحي أسفل الجدار الداخلي، مع رطوبة مرتفعة في الجزء السفلي.

الخطر

صعود الرطوبة بالخاصية الشعرية وتسربات دائمة: انتفاخ اللياسة، أملاح، عفن، وعلى المدى البعيد تآكل حديد التسليح أسفل الجدار.

الإجراء التصحيحي المطلوب

الحفر عند الزاوية حتى القاعدة، وتنظيف السطح، وإعادة العزل بطبقتين مع تراكب على العزل القائم، ثم الحماية الميكانيكية والردم. مراقبة قبل الردم.

صورة المعاينة مرفقة في التقرير

F-3 لوحة الكهرباء الرئيسية بدون ترقيم، وقواطع تفاضلية يجب فحصها

متوسطة | للإصلاح

الموقع
الطابق الأرضي · الغرفة التقنية

الفئة
الكهرباء

على عاتق
المنعش / المقاولة

المعاينة

لا يوجد أي ترقيم للدوائر على اللوحة. زر اختبار أحد القواطع التفاضلية لا يفصل. سلكان مكشوفان متروكان في المجرى.

الخطر

حماية الأشخاص غير مضمونة في جزء من الدوائر، وخطورة التدخل عند حدوث عطل.

الإجراء التصحيحي المطلوب

تعويض القاطع التفاضلي المعيب (30 مللي أمبير)، وعزل وربط السلكين، وترقيم جميع الدوائر، وتسليم مخطط اللوحة وتقرير اختبارات الكهربائي.

صورة المعاينة مرفقة في التقرير

F-4 ميل وارتفاع عزل غير كافيين حول مصرف السطح

متوسطة · للإصلاح

الموقع	الفئة	على عاتق
الطابق الأول · السطح المستعمل · الزاوية الجنوبية الشرقية	**العزل المائي · السطح**	**المنعش / المقاولة**

المعاينة

بقاء بركة ماء حول المصرف بعد اختبار الغمر: الميل لا يوجه الماء نحو البالوعة. وارتفاع العزل عند أسفل الحاجز منخفض جداً.

الخطر

ركود المياه وتسربها نحو سقف الصالون الموجود أسفله.

الإجراء التصحيحي المطلوب

إعادة طبقة الميل نحو المصرف، ورفع العزل إلى الارتفاع المطلوب، ثم إجراء اختبار غمر قبل وضع التكسية النهائية.

صورة المعاينة مرفقة في التقرير

F-5 انفصال مكونات الخرسانة (تعشيش) أسفل عمود

مرتفعة · للإصلاح

الموقع	الفئة	على عاتق
الطابق الأرضي · المرآب · عمود الزاوية	**الهيكل · الخرسانة المسلحة**	**المنعش / المقاولة**

المعاينة

منطقة من الحصى الخشن بدون عجينة إسمنتية بحوالي 30 × 20 سم أسفل العمود، مع فراغات ظاهرة: هزّ غير كافٍ أو تسرب العجينة من القالب أثناء الصب.

الخطر

غطاء خرساني غير كافٍ لحديد التسليح: تآكل القضبان وفقدان موضعي لمقاومة عنصر حامل.

الإجراء التصحيحي المطلوب

إزالة الخرسانة غير المتماسكة حتى الخرسانة السليمة، وفحص حديد التسليح ومعالجته عند الحاجة، ثم إعادة البناء بملاط إصلاح إنشائي. رأي كتابي من مكتب الدراسات إذا ظهر الحديد أو كان متآكلاً.

صورة المعاينة مرفقة في التقرير

F-6 فقدان غير عادي لمياه المسبح

مرتفعة · للإصلاح

الموقع	الفئة	على عاتق
الحديقة · المسبح · فوهة الدفع	**المسبح · السباكة**	**المنعش / المقاولة**

المعاينة

يُظهر اختبار الدلو، مع إيقاف التصفية، انخفاضاً في مستوى الحوض أكبر بوضوح من انخفاض مستوى الدلو (التبخر). وصلة مشقوقة حول إحدى فوهات الدفع.

الخطر

تسرب مستمر: استهلاك مفرط للمياه، تشبع التربة حول الحوض وإمكانية هبوط الأرضيات المحيطة.

الإجراء التصحيحي المطلوب

إجراء بحث عن التسرب (اختبار ضغط القنوات، ملوّن على القطع المثبتة)، وإعادة إحكام القطعة المعيبة، ثم إعادة اختبار المستوى لمدة 48 ساعة.

صورة المعاينة مرفقة في التقرير

F-7 شق مائل في الواجهة انطلاقاً من زاوية فتحة

متوسطة · للإصلاح

الموقع
الطابق الأرضي · الواجهة الجنوبية · نافذة الصالون

الفئة
الواجهة · البناء

على عاتق
المنعش / المقاولة

المعاينة

شق مائل ينطلق من الزاوية العليا للنافذة، بعرض يصل إلى حوالي 0,3 مم، يخترق اللياسة ويبدو أنه يصل إلى البناء.

الخطر

علامة محتملة على عتبة علوية أو حزام غير كافٍ. تسرب المياه إلى الجدار.

الإجراء التصحيحي المطلوب

وضع شواهد ومتابعة عرض الشق لعدة أسابيع. إذا كان الشق مستقراً: فتحه ومعالجته ووضع شبكة تسليح قبل اللياسة الجديدة. وإذا كان نشطاً: تشخيص إنشائي قبل أي إصلاح.

صورة المعاينة مرفقة في التقرير

F-8 عيوب تنفيذ في حمام

متوسطة · للإصلاح

الموقع
الطابق الأول · حمام 2

الفئة
التشطيبات · السباكة

على عاتق
المنعش / المقاولة

المعاينة

بلاطات أرضية يُسمع لها صوت أجوف عند الدوش، وفواصل بلاط غير مكتملة، ووصلة السيليكون حول حوض الدوش منفصلة. ميل غير كافٍ نحو البالوعة.

الخطر

تسرب المياه تحت البلاط، وانفصال البلاطات، وأضرار مائية في سقف الطابق السفلي.

الإجراء التصحيحي المطلوب

نزع البلاطات الجوفاء، والتحقق من وجود العزل تحت البلاط، وتصحيح الميل وإعادة التركيب بلصق مزدوج، ثم إعادة الفواصل ووصلة السيليكون.

صورة المعاينة مرفقة في التقرير

F-9 مسبح سيئ البناء: فواصل صب وحواف وأرضيات غير مطابقة

مرتفعة · للإصلاح

الموقع
الحديقة · المسبح · الحوض والحواف والأرضيات

الفئة
المسبح · الهيكل

على عاتق
المنعش / المقاولة

المعاينة

شقوق عند فواصل الصب بين أرضية الحوض وجدرانه دون وجود شريط مانع للتسرب ظاهر. حواف غير مستوية وأرضيات محيطة مائلة نحو الحوض. لا توجد وصلة تساوي الجهد ظاهرة على القطع المعدنية.

الخطر

تسربات عبر هيكل الحوض وتآكل حديد التسليح. مياه جريان متسخة تنصب في الحوض. خطر كهربائي على السباحين.

الإجراء التصحيحي المطلوب

تفريغ الحوض وإجراء تشخيص من طرف مكتب الدراسات. معالجة الفواصل وفق نتائجه (حقن الراتنج أو إعادة العزل الداخلي). إعادة تركيب الحواف وتصحيح ميل الأرضيات نحو الخارج. إنجاز وصلة تساوي الجهد ومراقبتها من طرف كهربائي.

صورة المعاينة مرفقة في التقرير

حدود الفحص

فحص بصري غير متلف، مكمَّل باختبارات تشغيل بسيطة (اختبارات الغمر، تشغيل التجهيزات، قياسات موضعية). لا يشمل الفحص العناصر المخفية أو التي يتعذر الوصول إليها يوم الزيارة.

فحص أنجزه مهندس من BTP Services Titanium.