

Építésügyi Műszaki Szakértői Szakvélemény (Nyilatkozat)

„Budapest, IV. kerület, Erkel Gyula u. 2.

alatti 16 lakásos társasház

általános statikai vizsgálata, különös tekintettel a tetőszerkezetre”

Tárgy: Budapest, IV. kerület, Erkel Gyula u. 2. társasház vizsgálata

Szemle időpontja: 2025. január 08.

Tulajdonos: Társasház, több tulajdonossal

TARTALOM

1. Előzmények	1. oldal
2. Jelenlegi állapot ismertetése	2. oldal
3. Javaslat	3. oldal

1. Előzmények:

A Budapest 4. kerületi Erkel Gyula utcai társasház képviselete kért fel a tárgyi épület tetőszerkezetének, födémjének vizsgálatára, állapotának általános vizsgálatára, valamint az alábbi javaslattételekre

-az épület további sorsát illetően;

-az állagmegóvására;

-a biztonságossá tételére

vonatkozóan.

A fenti megnevezésben szereplő kb. 90 éve épült földszintes ház egy belső udvaros, teljes körben (4 oldalon) földszinti lakásos épület, mely utcasarkos két utcai frontján nyeregtetővel fedett, míg a rájuk merőleges két udvari traktusa félnyereg tetővel fedett, telekhatárokon tűzfalas csatlakozással a szomszéd épületekhez.

A több helyen vakolatleválás miatt kilátszó falazat anyaga mészhomok tömör téгла.

A földém fagerendás földém.

A tetőszerkezet egy állószékes, konzolosan, a fal külső síkjából kiugrasztott vízszintes talpgerendákkal ellátott, azokra részben felfekvő szarufás szerkezet. Tetőlécekkel, azon égetett kerámia (agyag) cserépfedéssel. A tetőtérbe 2db feljáró fa lépcső vezet.

2. Jelenlegi állapot:

A mészhomok tömör téгла anyagú tartófalak viszonylag jó állapotúak, azonban sok helyen a vakolat elvált, vagy már lehullott (levált). A falazaton jelentős – statikai szempontból veszélyt jelentő – repedések nincsenek, bár a fal alja a járdával csatlakozó sávban mindenképpen javításra szorul. A több helyen vakolatleválás miatt a falazat kilátszik. Az utcai oldalon a járdákkal való csatlakozásnál felázott (néhány helyen egyedi javítgatások nyomai láthatók), a fal belső oldalát nem tudtuk vizsgálni, valószínűsíthető a fal belső – lakótér felőli - oldalának nedvesedése, penészesedése.

Az épület fa nyílászárói elavultak, rossz műszaki állapotúak. A nyílászárók és a falazat hőtechnikailag nem felel meg a ma érvényes előírásoknak.

A földémek beható vizsgálatára nem volt lehetőség.

Az épület általános megítélése szempontjából a tetőszerkezet állapota a legrosszabb.

A tetőtéri szemle során megállapítható volt, hogy a cseréplécek korhadtak, behajlottak, több helyen már leszakadtak, így a cserépfedés is több helyen beesett, itt a beázások folyamatosak.

A hosszú évtizedek során nagyon sok helyen a beázások következtében a fő fa tartószerkezetek (szarufák, vízszintes talpgerendák, fedélszék gerendái, fa tartóoszlopok stb.)

is elkorhadtak, több helyen ezek teljes tönkremenetele is bekövetkezett, kapcsolatok szétcsúsztak, elváltak egymástól (lásd a mellékelt fotókat)!

Kijelenthető, hogy a tető tartószerkezete életveszélyes!!!

Bármikor, bekövetkezhet egy nagyobb súlyú tartószerkezeti elem (szarufa) bezuhanása, mely az alatta lévő födémszerkezet tönkremenetelét (átszakadását) is okozhatja (ez a jelenlegi téli időszakban egy hőteher következtében is előállhat).

3. Javaslat:

A tetőszerkezet megerősítése mihamarabbi (azonnali) beavatkozást igényel!!!

Az épület nem képez műemléki értéket (védelem alatt nem áll).

A tető ebben a formájában történő felújítása, födém megerősítése jelentős anyagi ráfordítást igényel, azonban többletfunkciót biztosít az ott lakóknak a fölöttük lévő felület hasznossá tételével.

Célszerűnek látszik így mérlegelni a ház olyan jellegű megújítását, mely a tetőtér beépítésével járna.

Összegzőként elmondható, hogy szükséges egy általános épület-felújítás, mely magában foglalná a nyílászárók cseréjét, a falak hőszigetelését, födém ráépítését (megerősítését) illetve a tetőszerkezet teljes cseréjét (a gépészeti és elektromos rendszerek felújítása is mérlegelendő).

Budapest, 2025.01.27



Ilcsik Huba

okl. építőmérnök

01-60623

KN-ELL Kontroll Kft.
1151 Budapest, Bogáncs u. 27.
Adószám: 24692092-2-42
MKB: 10300002-10604534-49020015



Oberrecht Kálmán

tartószerkezeti szakértő

01-7999, 01-51482, SZÉSI

Oberrecht Kálmán
2000 Szentendre, Magas u. 4.
Adószám: 56611074-1-33











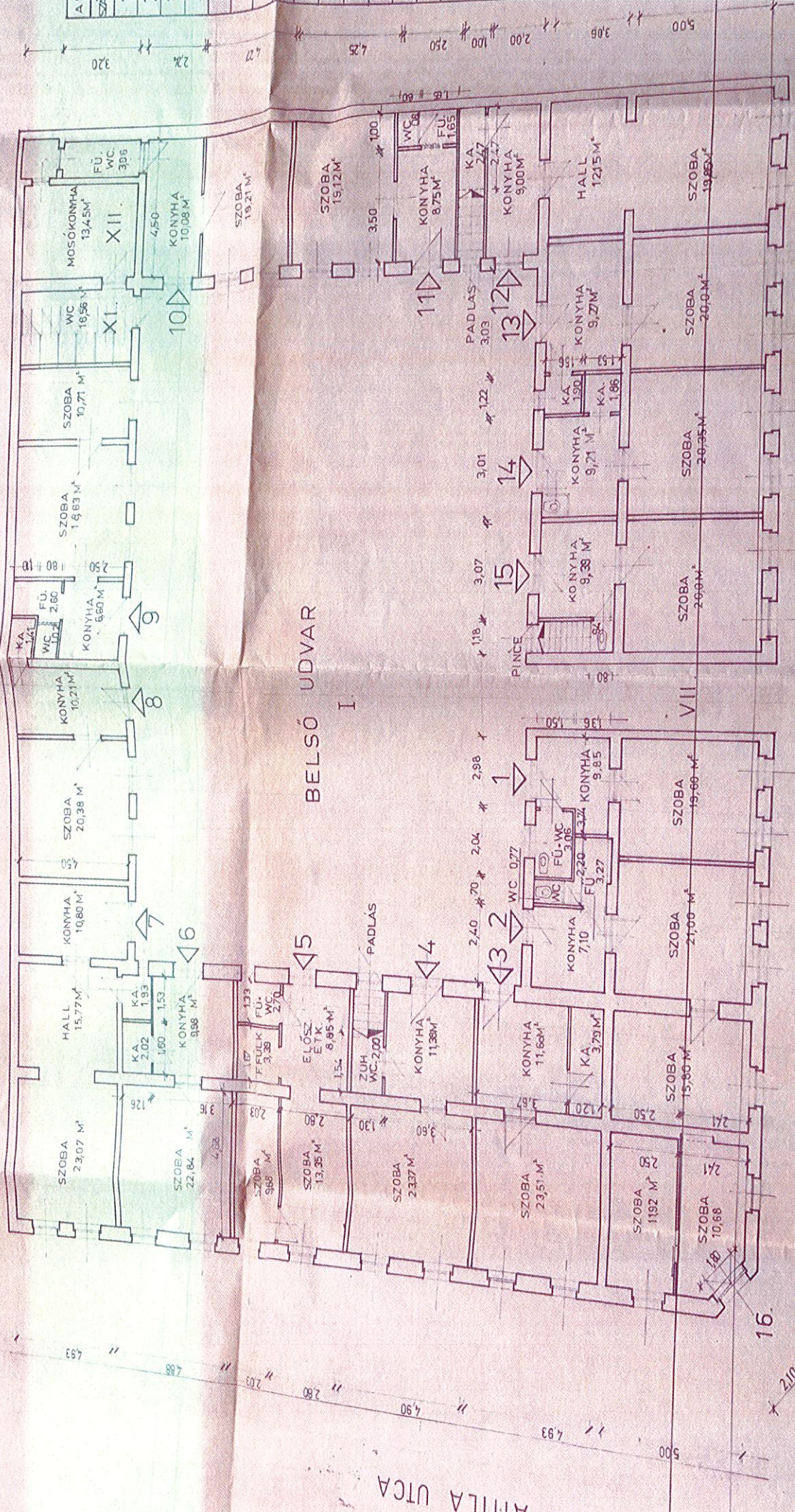








Az iPhone-omról küldve



BELSŐ UDVAR
I

LAHNER GYÖRGY UTCA

ATILIA UTCA

ATTILA UTCA

4,93

4,90

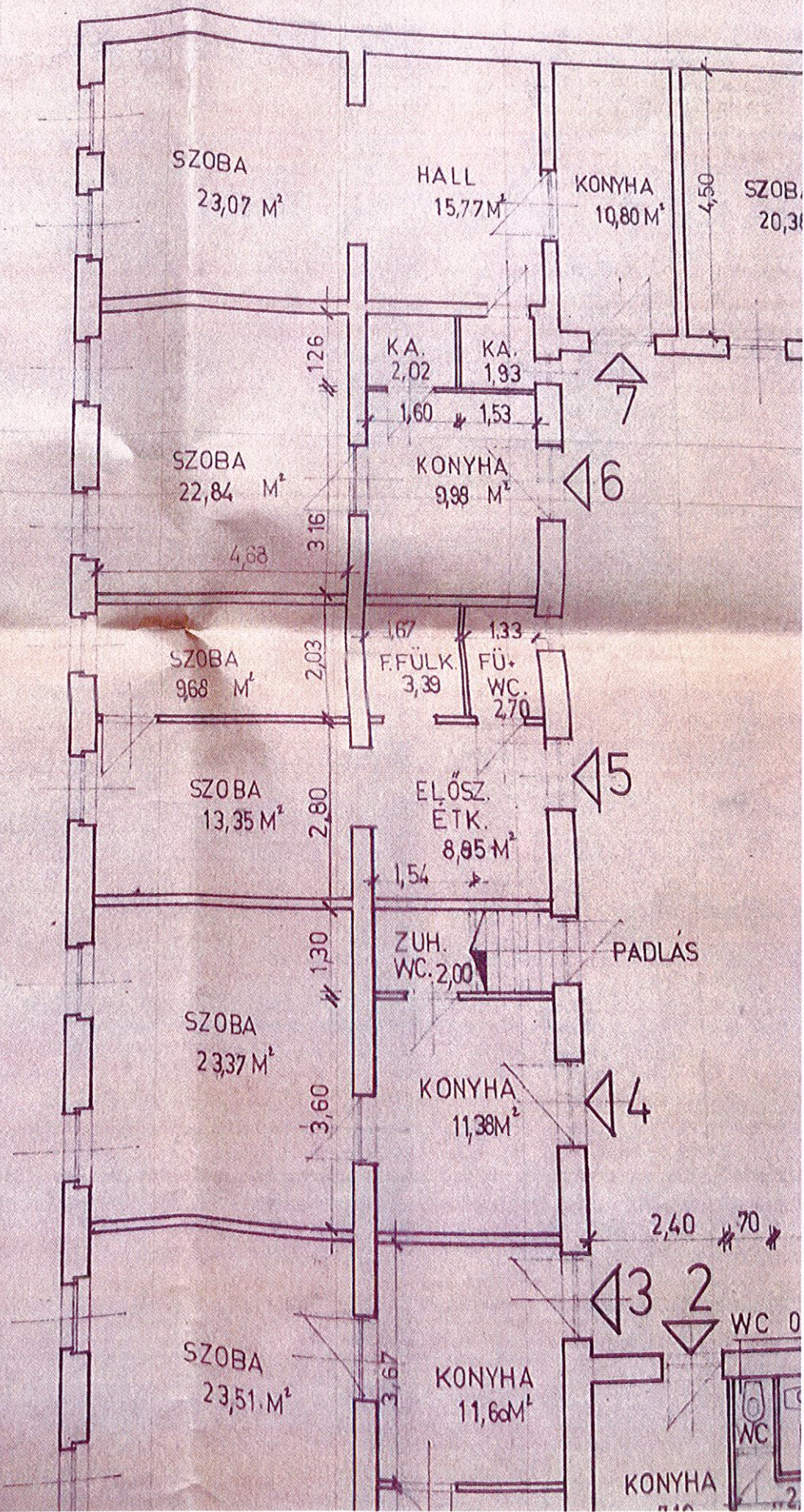
2,80

2,03

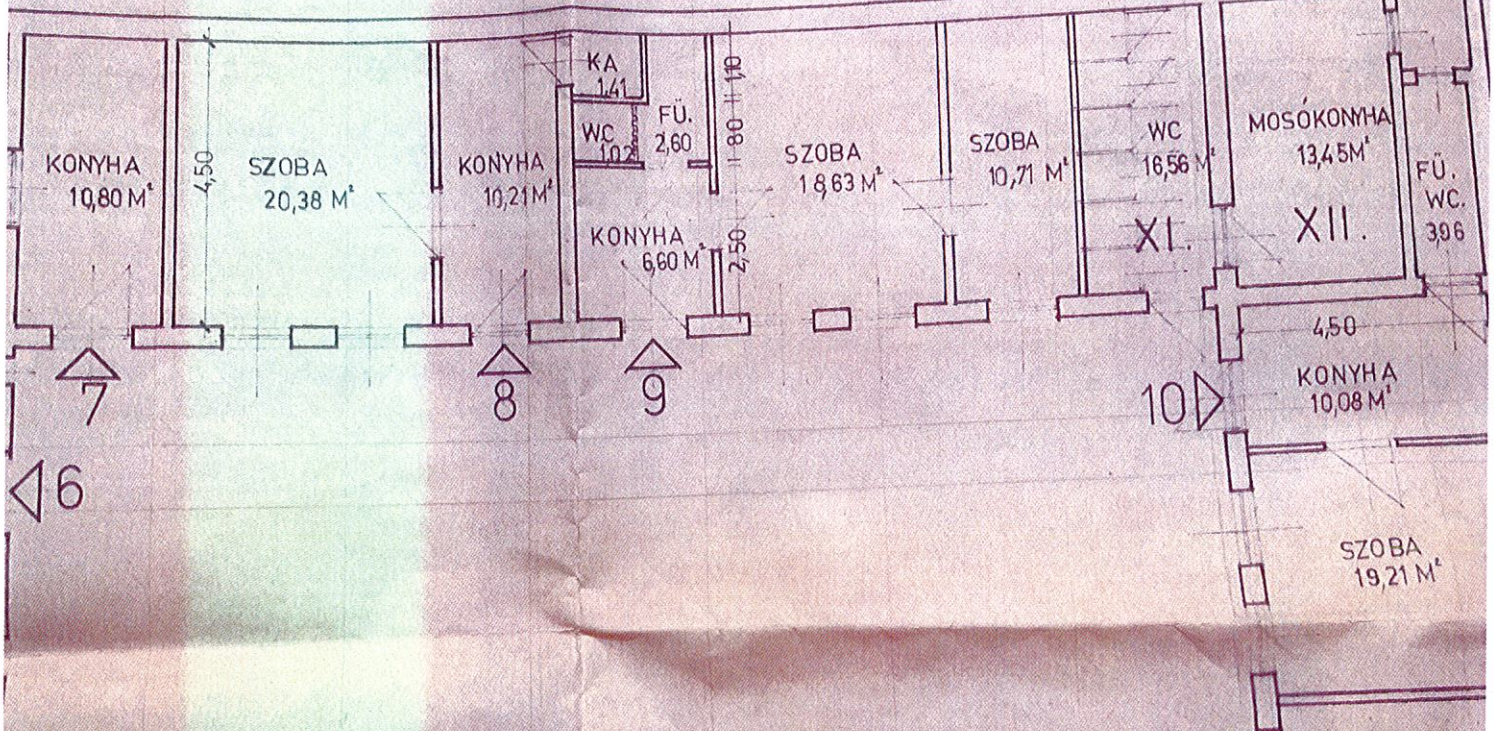
4,88

4,93

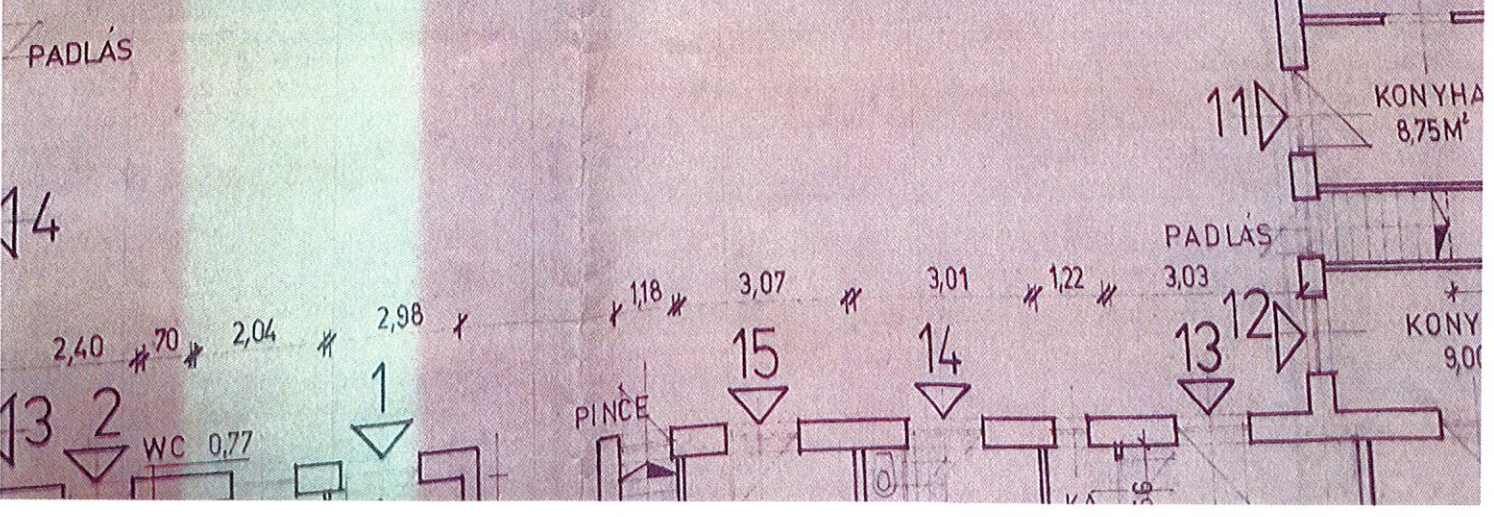
4,68 3,20 2,40 4,53



240 4,53 227 2,64 4,14 2,38 3,64 2,99 1,24
1,28 1,30

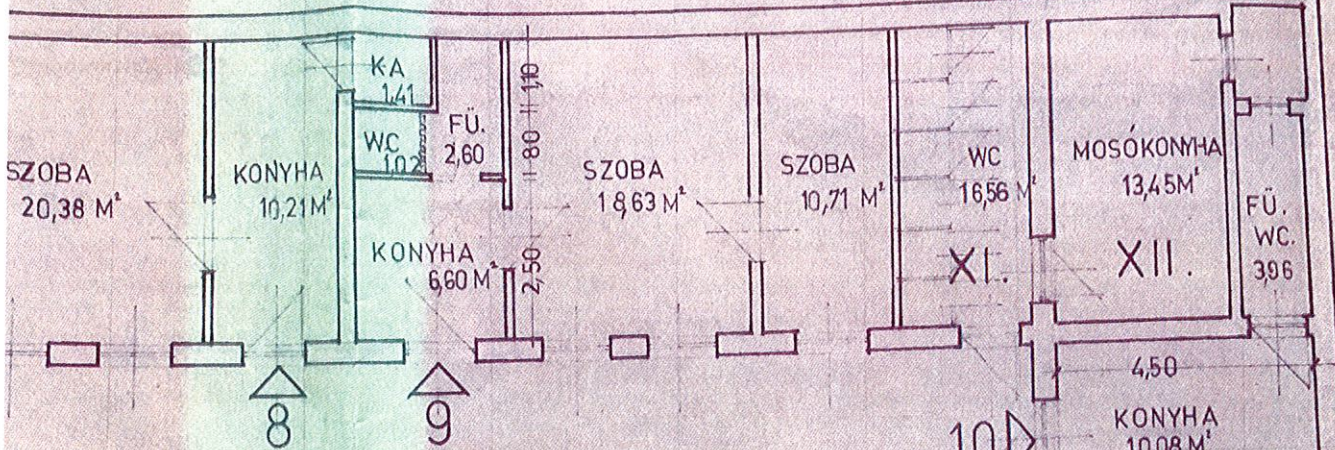


BELSŐ UDVAR
I.



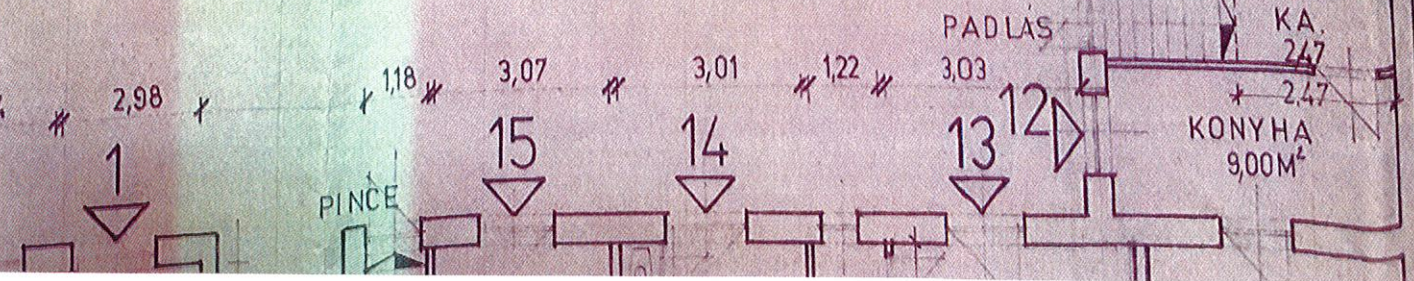
4,53 227 2,64 4,14 2,38 3,64 2,99 124

1,28 1,30



320
224
1,27

BELSŐ UDVAR
I.



350 100 1,65 80

9

10

KONYHA
10,08 M²

SZOBA
19,21 M²

SZOBA
19,12 M²

3,50

1,00

WC
0,8

KONYHA
8,75 M²

FÜ.
1,65

PADLÁS
3,03

KA.
2,47

KONYHA
9,00 M²

15

14

13

12

PINCE

KONYHA
9,39 M²

KONYHA
9,21 M²

KA.
1,90

KA.
1,86

KONYHA
9,27 M²

HALL
12,15 M²

SZOBA
20,0 M²

SZOBA
20,35 M²

SZOBA
20,0 M²

SZOBA
19,85 M²

1,80

2,24

4,27

4,25

2,50

1,00

2,00

3,06

5,00

2,00

4,00

4,07

4,00

3,97

Oberrecht Kálmán

Kamarai számok: 01-7999, 01-51482

Végzettségek: okl. építőmérnök

Cím: 2000 Szentendre Magas utca 4.

Telefonszám: 06/20/921-9577

E-mail:

Engedélyek:

MV-É - Általános építmények építési-szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése (2027.01.05)

ME-KÉ - Közlekedési építmények építési munkáinak műszaki ellenőrzése (2027.01.05)

MV-KÉ - Közlekedési építmények építési-szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése (2027.01.05)

ME-É - Magasépítési szakterület műszaki ellenőrzése (2027.01.05)

MV-M - Mélyépítési munkák és mélyépítési műtárgyak építésének felelős műszaki vezetése (2027.01.05)

ME-M - Mélyépítési munkák és mélyépítési műtárgyak építésének műszaki ellenőrzése (2027.01.05)

SZÉS1 - Tartószerkezeti szakértés (2027.01.05)

T - Tartószerkezeti tervezés (2027.01.05)

ME-VZ - Vízgazdálkodási építmények építésének műszaki ellenőrzése (2027.01.05)

MV-VZ - Vízgazdálkodási építmények építési-szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése (2027.01.05)

Tanúsítványok:

ÉTSZ - Építéstechnológiai szakértő (2026.03.09)

