

## SZAKÉRTŐI FELJEGYZÉS

Tárgy: Budapest. 14. kerület, Thököly út 64B hátsó épület

dátum: 2015. október 05.

Tárgy helyszínén bejárást tartottam az épület állapot és állag felmérésével kapcsolatban. Megbízói kérdés az épület alkalmassága a rendeltetés szerű használatra, illetve annak megállapítása, hogy milyen felújítási munkálatok szükségesek a használatra alkalmas állapot eléréséhez.

A helyszíni bejárás során megállapítottam, hogy az épület jelen állapotában semmilyen használatra nem alkalmas.

Tartószerkezeti szempontból repedések észlelhetők a függőleges tartószerkezeteken, de jelentős mértékű károsodás nem tapasztalható, azaz az épület felújítása lehetséges. Belső térben a földszint feletti födém állapota nem megfelelő. Több helyen omladozik, a vakolat esik le. A károsodások oka a fa deszkázat károsodása, a tartó gerendákon statikai problémát nem észleltünk. Az épület beázásai két irányból figyelgetők meg, amik a belső károk jelentős részét okozzák. Födém károsodások legfőbb forrása a tetőhéjazat hibája. A cserepezés sérült, hiányos, a tetőidomon jól látszódik a cseréplécek korhadása, a teljes tetőfelület behullámosodott, eltorzult, így a csapadékvíz elleni védelme az épületnek nem megoldott. A falazatok is károsodottak, egyrészt a bejutó csapadékvíztől és a helyiségekben tapasztalható rendkívül magas páratartalomtól, másrészt a falazatokba kapillárisan feljutó talajnedvességtől. Lábazati szakaszon a teljes falazat felázott, omladozik a vakolat, a szerkezet sóterheléstől károsodott. A belső tér a nedvesség hatások okozta károkon túl jelentősen terhelt az ismeretlen eredetű nagy mennyiségű hulladéktól. A helyiségek tele vannak nagy mennyiségű szeméttel, higiéniai szempontból az állapot emberi tartózkodásra nem alkalmas.

Az épület elektromos hálózatát ellenőrizni nem tudjuk, működést nem tapasztalunk. Szemrevételezés alapján az eszközök működő képesek, de elavultak és elhanyagoltak. Gázellátás jelenleg nincsen az épületben. Vízfűtés és csatorna szolgáltatás alkalmassága nem megállapítható, felülvizsgálat szükséges. Épületgépészeti és épületvillamossági szempontból az épület a bejárás alkalmával üzemben kívüli állapotban van. Szemrevételezés alapján a rendszerek biztonságos használatra nem alkalmasak.

Szakértői véleményem szerint az épület helyreállítása és újra használata gazdaságosan nem lehetséges, vagy csak nagyon nagy áldozatok árán. A jelen kor követelményeinek való megfeleltetés érdekében szükséges az összes elem szerkezetig történő visszabontása, a tartószerkezetek megtisztítása, az alapozás megerősítése, majd az épület szakipari eleminek újra építése. Használható és biztonságos állapot elérése érdekében az alábbi feladatokat kell mindenképp elvégezni:

- talajnedvesség elleni szigetelés kijavítása, lábazati vakolatok helyre állítása,
- padló szerkezetek felújítása,
- teljes épület takarítása, lomtalanítása
- nyílászárók javítása, légzárás kialakítása,
- belső vakolatok javítása,
- belső festések újra készítése,
- hideg burkolatok pótlása, szükség szerinti cseréje,
- födém szerkezet nagy felületű javítása, vakolatok cseréje,
- helyiségek teljes glettelése, festése,

- tetőszerkezet javítása,
- cserépfedés cseréje, de minimum átrakása
- elektromos hálózatok felülvizsgálata, érintés védelmi mérések elkészítése, az alapján javítások elvégzése,
- gázhálózat felújítása,
- víz csatorna rendszer átvizsgálása és javítása – tisztítás, szükség esetén csere

Az épület jelenleg használatra nem alkalmas, felújítását javaslom a tovább hasznosítás előtt. A felújítási munkálatok elvégzéséhez teljes körű tervdokumentáció szükséges.

Budapest, 2015. október 05.



**Sáros Gergely**  
okl. építészmérnök  
01-4870