

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1088. Budapest, József krt. 11. Társasház utcai homlokzatáról, felújításáról.



MEGBÍZÓ:

1088. Budapest, József krt. 11. Társasház, képviseli: Somogyi Lajosné közös képviselő

A szakvéleményt készítette:

Kiss Attila József Bt.

1111 Budapest, Zenta u. 5.

Ügyvezető:

Kiss Attila

okleveles építészmérnök

építész vezető tervező

É-1 01-1269

Szakértő:

Pápay Judit

okleveles építőmérnök

épületszerkezeti szakértő

tartószerkezeti vezető tervező,

ÉSz-Sz,

T-T 01-10278

Szakvéleményünket a társasházi közös képviselő felkérésére készítettük el.

A szakvélemény a társasház utcai homlokzata, és a bejárat vizsgálatára terjed ki.

A javaslat, a megbízás igényével, pusztán helyszíni szemrevételezés módszerével készült, egy részletes roncsolásos épületdiagnosztikai vizsgálat e javaslat megállapításaitól több, és/vagy más épületkárokat, és/vagy állapotot deríthet fel.

A Megbízó az alábbi kérdést tette fel : Megvizsgálendő, hogy:

I. Mely épületelemek szorulnak felújításra az utcai homlokzaton és milyen eljárás javasolható az épületkárok elhárítására?

Kiindulási adatok és vizsgálati módszer:

Telefonos megkeresése után, előre egyeztetett időpontban, 2013. december 17-én, kollégámmal együtt helyszíni szemlét tartottunk. Somogyi Lajosné közös képviselő e-mail-ben részletesen ismertette a fenn álló helyzetet és meghatározta a pontos feladatot.

A kért vizsgálati módszer érzékszervi, helyszíni szemrevételezés.

A HELYSZÍNI SZEMLE TAPASZTALATAI:

Az épület a múlt század fordulója tájékán épülhetett, a Nagykörút végleges, jelenlegi formájának, megjelenésének kialakulásakor, neoreneszánsz elemeket idéző, eklektikus stílusban. Az utcai földszinti homlokzat, a 60-70-es években, a nagy „modern portálosítási” mozgalomban sajnos teljesen megsemmisült , és a ház eredeti architektúrájától igencsak idegen módon került kialakításra.



A földszinten, az egyetlen eredeti elem, a faragott fa bejárati kapu, amelyet a többszöri, átalakítás nélküli átfestés óvott meg az utókor számára.

A keramit burkolat a kapualjban folytatódik, szintén az eredeti állapotot idézi.

A téglaburkolatú béliet teljesen idegen elem annak ellenére, hogy az emeleti homlokzatképzés meghatározó anyaga a tégl.

Különösen zavaró épületelem a főbejárat feletti íves előtető-reklám.



A valamikor modern stílusban kialakított portálok mindkét oldalon egységesek voltak. Mára, a tulajdonos változások során, szerkezetileg és küllemükben is különbözőek.

Az emeleti téglaburkolat néhol hiányos, lazult. A vakolt elemek mállottak. A bádogozás sérült, hiányos.



A vakolt, festett felületek elszürkültek, a terrakotta felületek szennyezettek.

Az ereszképzés elemei helyenként hiányoznak, esetenként a járdára hullnak, ami tető beázásokra enged következtetni. A tapasztalatok szerint ez a károsodás az ereszalja bádogozását és ácsszerkezetét is érintheti.



KÖVETKEZTETÉSEK:

Az épület utcai homlokzata felújításra szorul.

A földszinti üzletportálok egységesítendők.

A homlokzati elemek lehullását meg kell akadályozni.

Mely épületelemek szorulnak felújításra az utcai homlokzaton, és milyen eljárás javasolható az épületkárok elhárítására?

Válasz: Az ereszalja

- ácsszerkezetének felülvizsgálata, javítása, és/vagy elemeinek cseréjével, a faanyagok vegyi védelemmel való ellátásával.
- stukatúr elemeinek javítása, kiegészítése, és/vagy újrakészítése, hathatós rögzítése.
- Az ereszbádogozás felülvizsgálata, javítása, és/vagy elemeinek cseréjével

A terrakotta burkolatok kiegészítése, és tisztítása vegyi felületkezeléssel.

A homlokzati vakolt felületek javítása, és eredeti színre való felületképzése.

Az előtető-reklámot le kell bontani.

A kapuzat bélletét azonos, kopásálló anyagokból kell kiképezni, lehetőleg a földszinti kőburkolattal megegyező módon. A keramit burkolat kiegészítésével és 4 évente pl.:Trusty Step Csúszásgátló Folyadékkal kezelve.

A kapuzat felújítását az eredetit megtartva, azt restaurálva kell elvégezni, faanyagpótlással, lehetőleg az eredetivel azonos vasalat újragyártásával, a biztonsági szempontok figyelembevételével. A felületképzés a felújítás során megfigyelhető eredeti színben, de korszerű védelmet nyújtó festékanyaggal történjen.

A portál egységességét a jobb oldali mintájára javasoljuk kialakítani, tekintettel arra, hogy az eredeti portál visszaállítása aránytalanul nagy agyagi megterhelést jelentene a lakóközösségnek. A bal oldali portál, kőburkolatának tisztításával, és a portálszerkezet cseréjével alakítható a jobb oldali mintájára.

Javasoljuk, hogy a javításoknál szakkivitelezőktől beszerzett árajánlatok, részletes költségvetési kiírás alapján, műszaki ellenőr segítségével kiválasztott vállalkozóval kötött szerződés után kezdődjön a kivitelezés, melynek során további részletes roncsolásos vizsgálattal megerősített, ha kell, módosított intézkedési terv, kellő alapot biztosít a garantált minőség elérésére, a tulajdonostársak kielégítő tájékoztatása mellett.

Budapest, 2013-12-27

A szakvéleményt készítette:

Ügyvezető:

Kiss Attila
okleveles építészmérnök
építész vezető tervező
É-1 01-1269

Szakértő:

Pápay Judit
okleveles építőmérnök
épületszerkezeti szakértő
tartószerkezeti vezető tervező,
ÉSz-Sz,
T-T 01-10278