

**Budapest IX. kerület, Mátyás utca 15. (hrsz.: 36980) szám
alatti Társasház**

**Magastető állapotáról készült
szakmai vélemény**



Megbízó:

Társasház

1093 Budapest, Mátyás utca 15. szám

Megbízott:

Kisnémet Zoltán

okl. építőmérnök, tartószerkezeti szakértő
SZÉS 1-05-01745

Murányi - Floriska Hanga Szendike

okl. építésmérnök, építész tervező, műemléki felelős műszaki vezető, magasépítési
műszaki ellenőr
É 13-1552

Óvári Zoltán

okl. szerkezet-építőmérnök, tartószerkezeti tervező, magasépítési műszaki ellenőr
T-01-17137

ELŐZMÉNYEK

Az Uniszolg -9 Ingatlankezelő Kft. felkérésére, 2022. március 04-én pénteken helyszíni bejárást tartottunk a 1093 Budapest, Mátyás utca 15. szám alatti Társasházban. A februári viharos erejű szél több helyen megbontotta a tetőt, a kéményszegélyeket, nagyon sok cserép elcsúszott, több a függőeresz csatornában állt meg.

Az előző három évben a Társasház felújította az udvari magastető nagy részét, az utcai traktus udvari és utcai oldal maradt felújítatlanul. A felújítás során az erősen roncsolódott cserépfedés, az alatta lévő lécezés és bádogszegélyek, vápák elbontásra kerültek. A szarufák síkbahozatala is megtörtént, majd új impregnált cserépléc és hornyolt íves vágású cserépfedés készült új tetőkibúvók és tetővilágító ablakok elhelyezésével. A felújítás szakszerűen készült, a hófogók, kúpcserepek, lemezszegelek folytonosak, a cserép átfedések, léctávolságok megfelelők.

A tető ezen szakaszai jó állapotban vannak, beázást nem jelentettek a felújítás óta.

A magastető többi része nem volt felújítva. Az utóbbi években egyre többször volt beázás, egyre sűrűbben kellett a tetőt javítani. Jelen állapotban a folyamatos javítások, foltozások már biztonságosan nem végezhetőek el. A deszkázat, lécezés is nagyon sok helyen korhadt a tetőfedőnek életveszélyes ráállni a tetőre.

A helyszíni szemle hetén még egy alkalommal jelentették, hogy a viharos szél megbontotta a tetőt, egy fémlemez szegélyt kellett eltávolítani az utcai függőeresz csatornából.

MAGASTETŐ ÁLLAPOTÁNAK RÖVID ISMERTETÉSE

A társasház tetőszerkezete fából, kötőgerendás három állószékes, hagyományos ácskötésekkel készült aszimmetrikus nyeregtetős magastető.

A fászerkezet állapota közepes, a kötőgerendák épek, az oszlopok, fogópárok és a szelemenek állapota kielégítő a felújítás során a meghajlott szarufákat cserélni kell, a székoszlop-szelemen-könyökfa kapcsolatait meg kell erősíteni. A faanyag nincs kezelve láng és gombamentesítővel.

A tető héjazata égetett agyag kerámiaacserép, az eltérő típusú cserepek jól mutatják, hogy többszöri ázást megszüntető felújítás volt az elmúlt években. Az eddigi felújítások az utcai és az udvari oldalon egyaránt karbantartó, ázás megszüntető jellegűek voltak. Több helyen, a deszkázaton és lécezésen, szerkezeti elemeken, a padlásfödémén is láthatóak beázási nyomok. A gerinc menti deszkázat nagy része korhadt, a lécezés állapota rossz. A cserépfedés és a gerinc menti fémlemez fedés lyukas, hiányos, több helyen a héjazat elmozdult, elcsúszott.

A légudvarok, tűzfalak állapota rossz, minimum a felső 5 sort újra kell falazni. A kémények és kéményfedkövek állapota jó, azonnali felújítás nem szükséges.

A tetőkibúvók elhelyezkedése megfelelő, a tető teljes felületének megközelíthetőségét biztosítják.

A bádogos szerkezetek állapota nagyon rossz, rozsdás. A toldásoknál több helyen elváltak, sok helyen lyukas, folyik, anyaguk vegyesen horgany és horganyzott acéllemez. A felújítás során szükséges a bádogos szerkezetek teljes cseréje.

ÉRTÉKELÉS

A 2022. március 04-i helyszíni bejárás során az alábbi megállapításokat tettük:

- a) A deszkázat és lécezés erősen korhadt, teljes felületű cseréjét javasoljuk
- b) A fa tartószerkezet állapota közepes, a tető felújításakor, a lécezés és a deszkázat elbontása után, amikor a szarufák és a szelemenek nem tartott állapotban vannak statikai művezetés szükséges
- c) A szarufák síkbahozatala szükséges
- d) A cserépfedés állapota kritikus, nagyon sok helyen a cserép el van törve, el van mozdulva – magas a beázás kockázata
- e) A cserepek nincsenek drótozással rögzítve, az átfedések és az egyes elemek önsúlya erős szélszívás hatására a nem tudták a héjazatot a korhadt cseréplécen tartani - azonnali beavatkozást igényel
- f) A bádogos szerkezetek állapota kritikus, az acéllemez szegélyek rozsdások, a forrasztásnál eltörtek, a vápa lyukas, a toldásnál elengedett - azonnali beavatkozást igényel

- g) A légudvarok és tűzfalak esetében minimum 5 sort vissza kell bontani és újra falazni, a fugázás nagyon fokban hiányos, a téglák kimozdultak.

ÖSSZEGZÉS

Az e) pontban leírtak a legaggasztóbbak, hiszen a cserépfedést a szél nagyon könnyen felkapja és lefújja a tetőről a hátszerkezet deformációja miatt. Ez élet- és balesetveszélés állapotot idézhet elő. Hasonló a helyzet a bádogszegélyek esetében is, azoknak a rögzítése is gyatra, szélszívás hatására elválhatnak a hátfaltól, a szél lefújhatja az utcára.

Felhívjuk a Társasház és az Uniszolg-9 Ingatlankezelő Kft. figyelmét arra, hogy a korhadt deszkázatot, lécezést és a cserép fedést a lehető legrövidebb időn belül bontsák el és az alábbi rövid felújítási javaslat pontjainak elvégzésével szüntessék meg a kritikus állapotot!

- héjazat csere
- deszkázatot, lécezést teljes cseréje láng és gombamentesítővel impregnált faanyagok beépítésével
- bádogos szerkezetek cseréje
- szarufák síkbahozatala, és egyéb tartószerkezeti elemek szükség szerinti megerősítése cseréje láng- és gombamentesítővel impregnált faanyaggal
- légudvar felső 5 sor átfalazása

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét, és a javasolt felújítások mihamarabbi elvégzését!


Kisnémet Zoltán
SZÉS 1-05-01745


Murányi - Floriska Hanga
É 13-1552


Óvári Zoltán
T-01-17137

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ
készült a helyszíni szemlén















