

Állapotfelmérési műszaki leírás

info.axz@gmail.com

Beller Imre 117.



Állapotfelmérési műszaki leírás

info.axz@gmail.com

Bellez Imre 117.

Hrsz.:	Épület alapterülete (nettó):	telepítés	Építés éve
	496 m ²	oldalhatáros	1909

Az épületegyüttes kialakítása/megközelítése

Oldalhatáros beépítés, mindkét oldalhatáron, az utcafronton tárolókkal, a telek végében sufnikkal. Mindkét épület az utcavonaltól visszahúzott бүтүфfallal indul. A jellemzően valamikor tornácos kialakítású épületek tornácait beépítették,

Az épület lakásainak megközelítése az udvaron keresztül történik.

Az épületszerkezet

szintszám:	kettő
szintek:	földszint padlás
főfalak:	tömör, kisméretű téгла
födém:	borított gerendás fáfödém
tetőszerkezet:	egy állószékes, kötőgerendás, félnyereg kialakítású ácsszerkezet.
héjazat:	egyszeres- vagy kétszeres cserép

A meglévő állapot

Az átlagosnál jobban leromlott állapotú épületek, jellemzően lokális javításokkal. A tetők javítása szakaszos, részleges héjazatcserével, a területen átvezetett kémények felújítottak.

A tornácok beépítésénél semmilyen szakmai szempontot nem vettek figyelembe, a belső helyiségek szellőzése a tornácok lezárása miatt megoldatlan. A nyílászárók műanyagra cserélése során páraszellőzők nem lettek beépítve, így a tornácok belső szemöldökei fokozottan penészesek. A tornác feletti, általában eredetileg is gyengébb kialakítású födém nincsen szigetelve, agyagtapasztása hiányos.

A gázvezetékek szabadon szereltek, az oldalfalakon láthatóak.

A jelentős vakolathibák, illetve a vakolóanyag kötésének az idő okozta meggyengülése miatt a vakolatok legalább 85 %-a nem használható fel egy esetleges rekonstrukció során.

A szükséges beavatkozások

Az épület hőtechnikailag nem megfelelő, ezért 15 cm vastag eps hőszigetelő vakolat rendszerrel való hőszigetelése szükséges a jelenlegi szabályzók előírta értékek eléréséhez. A padlásokon ugyan részben meg van az agyagtapasztás, de ez nem elégséges. Mivel ezeket a területeket gyakran használják tárolásra, ennek a hőszigetelése csak járható anyagok felhasználásával valósítható meg.

Ezzel egy időben meg kell oldali a lakások belső szobáinak és a valamikori tornácoknak a szellőzését is, hogy a párszabályozás meg tudjon valósulni, ne legyen penészesedés. Ez a legegyszerűbben a nyílászárók résszellőzőinek beépítésével, illetve a belső szobákban gravitációs

Állapotfelmérési műszaki leírás

info.axz@gmail.com

kürtők létesítésével oldható meg. Ez gyakorlatilag egy a mennyezet alól inuló, legalább 5,5 m magas, hőszigetelt, 150 mm-es csövet jelent esővédő sapkával., amikhez légutánpótlást biztosító.

Érdemes a méretlen elektromos vezetékeket is még a hőszigetelés előtt elhelyeztetni az alapvakolat alatt.

Az épületek újravakolás nem elkerülhető.

A kevés helyen előforduló foltos, nedvesedére visszavezethető vakolathibáknak egy rész a falak ténylegesen hiányzó, vagy hibás vízszigetelésére vezethető vissza. Ezeket a helyeket egyesével be kell azonosítani és ezzel egy időben meg kell vizsgálni a belső helyiségek padozatát: van e azoknak vízszigetelésük. Ha van akkor egy-egy méter túlnyújtással injektálós vízszigetelést kell készíttetni.

A lábazatot cementrubic lábazattal újra kell építeni.