

Állapotfelmérési műszaki leírás

info.axz@gmail.com

Kinizsi 42.



Állapotfelmérési műszaki leírás

info.axz@gmail.com

Kinizsi 42.

Hrsz.:	Épület alapterülete (nettó):	telepítés	Építés éve
	292 m ²	oldalhatáros	1900-1920

Az épületegyüttes kialakítása/megközelítése

Építés ideje: 1900-1920

Az épületegyüttes egy oldalhatáros beépítés, mely több szakaszban épült, az utcai főépület mellett kialakított gépkocsi bejáróval. Első lépésben az utcai szárny, majd az oldalszárnyak és a véglezáró szárny műhelyépülete épült meg. A műhelyépület mellett lapostetős szín található. Ezt az épületrészt jelentősen átalakították. Az oldalhatár melletti hátsó épületek valójában lakhatóvá tett sufnik.

Az oldalhatári bejáraton keresztül lehet az épület belső udvart, majd a lakásokat megközelíteni.

Az épületszerkezet

szintszám:	három
szintek:	pince földszint padlás
főfalak:	tömör, kisméretű téglá
födém:	pince – téglá boltozat földszint – borított gerendás fafödém
tetőszerkezet:	kétállószerűes, kötőgerendás ácsszerkezet, a szárnyépületeken ennek feles változata
héjazat:	főépületen betoncserep, többi részen egyszeres, hornyolt cserépfedés, sufniin hullámpala

A meglévő állapot

A bejárta díszített acélszerkezetű kapuja elfogadható állapotú.

Az épület homlokzata foltokban nedvesség károsodott. A lábazon a terméskő burkolat felett felvizesedések látszanak, melyek oka a kiugró lábazonképzés. A fal vakolata ezeken a helyeken lemosódik, leperreg mert a kötőanyaga kötőereje jelentősen csökkent.

A falazat anyaga tömör kisméretű téglá, állapota átlagos. Az egy ütemben épület főépületen, illetve az együtemű sufni falazaton repedések nem találhatóak, állapota korának megfelelő. A különböző építési ütemek találkozásai mindenütt (természetes módon) megrepedt. Ugyan ez igaz a pincei falazatra és téglá boltozatra is. A boltozat repedésmentes, jó állapotú, száraz. A műhely épületrész nyílásait egybenyitották, acél kiváltók felhasználásával. A falazatban lévő kéménykürtők padlástéri kéménytesteinek többsége elfogadható állapotú., bádgozásuk megfelelő.

A földem borított gerendás fafödém, melynek felső agyagtapasztása nagy területen hiányos, a deszkázata kilátszik, mozog.

Állapotfelmérési műszaki leírás

info.axz@gmail.com

A főépület tetőszerkezete két állószékes, és ferde dűcos nyitott, klasszikus fedélszék. A közelmúltban újralécezték és cserepezték, ácsszerkezeteit kiegészítették, javították. A főépület utáni toldalék épület ereszhatári tűzfala hiányzik, helyette deszka borítás található. Ennek a résznek a tetőszerkezete javított, újraléceztet, cserepezett. Az eresz aljának deszkaborítására épített vakolt nádazása általában jó állapotú, a belsőudvari részen néhol hiányzik. A bádogozás, ereszcsonna átlagos állapotú. A műhelyépület ereszalján látszik a szürke deszkázat, rajta erőteljes ázásnyomokkal.

A többi épületnek egy állószékes, fogópáros félnyereg tetőszerkezete van. A műhely épület tetőszerkezet teljesen tönkrement, rajta eseti javítások nyomait lehet látni.

A szomszédos épület felőli kerítés gyakorlatilag nem létezik.

A szükséges beavatkozások

A terméskő lábazatot hidrofóbizáló impregnálással kell ellátni, megóvando a fal vakolatot és a padozatot a nedvesedéstől. Egyéb részeken a homlokzati lábazati vakolatot le kell verni, újra kell vakolni. Az új lábazati vakolat alatt kent vízszigetelő vakolatréteget kell beépíteni. A nyílászárók nagy része (az utcai homlokzati kivéve, ahol javítottak) rossz minőségű, részben tönkre ment. E miatt ezek cseréjének hatásit is figyelembe kell venni.

A tetőszerkezetet ellenőrizni szükséges, és ki kell javítani a bádogozást is.

A főépület toldalék épületei olyan vegyes minőségű szerkezetekkel épültek (tűzfal helyett fa burkolat, stb.) , hogy gazdaságosan felújítani azokat nem érdemes, újraépítésük lehet csak megoldás.

A telek jobb oldalán található melléképületek rendkívül rossz állapotúak, felújítani őket nem lehet. Ugyan ez igaz a műhely épületre is, aminek földéme + tetőszerkezet cserélendő, aminek okán az átalakított falszerkezet is elveszti stabilitását. Gyakorlatilag csak lebontani lehet.

Az épületek hőtechnikailag nem megfelelőek, ezért 15 cm vastag eps hőszigetelő vakolat rendszerrel való hőszigetelése szükséges a jelenlegi szabályzók előírta értékek eléréséhez. A szükséges hőszigetelés felépítéséhez az épület homlokzatának vakolatát ki kell javítani. Ennek során a nyílászárók kicserélésének hatásait is figyelembe kell venni.

Az áthajtó bejáratát ki kell javítani, mert szerkezeti hibái miatt az ingatlan nem zárható megfelelően.