

ÉPÍTÉSI MŰSZAKI SZAKÉRTŐI SZAKVÉLEMÉNY

Lakóépület állapotvizsgálata

8264 Szigliget Külsőhegyi út 33. (928 hrsz.)

Tartalom: címlap + 3 oldal + 2 oldal fényképmelléklet

Készítette:



Kovács András
okl. építőmérnök
tartószerkezeti szakértő
SZÉS-1 19-0939

Készült:

Sütemeg, 2026. március 30.

1. A feladat tárgya:

Az építési műszaki szakértői vélemény a Szigliget Külsőhegyi út 33. (928 hrsz.) alatti ingatlanon meglévő lakóépület állapotát vizsgálja. A szakvélemény jellege szerint teljes és végleges, részletessége alapján általános szakvélemény, amely a Magyar Mérnöki Kamara TSZ 01-2013 műszaki szabályzata alapján készült.

2. Előzmények:

Megbízó a tárgyi ingatlanon meglévő lakóépület 2023-ban megvásárolta, jelenleg felújítását tervezi. A felújítási munkák tervezésének megkezdése előtt felkért a meglévő épület vizsgálatára, állapotának meghatározására. Az épület állapotát, tartószerkezeti elemeit 2023-ban már vizsgáltuk, az akkori vizsgálat alapján Építési Műszaki Szakértői Szakvéleményt készítettünk.

Megbízó kérésére a meglévő épület tartószerkezeti vizsgálatát ismételten elvégeztük, ami alapján újabb Építési Műszaki Szakértői Szakvéleményt készítettünk. Jelen szakvélemény készítéséhez felhasználtuk a 2023-ban történt vizsgálat eredményeit, megállapításait, valamint az akkori szakvélemény egyes elemeit.

3. A vizsgálat módszere, ideje:

A TSZ 01-2013 Műszaki Szabályzat szerint a vizsgált épület szerkezete, tartószerkezeti elemének állapota az erőtani követelmények kielégítése szempontjából az alábbi minősítésű lehet:

- megfelelő,
- tűrhető,
- veszélyes.

Megfelelő állapotú a szerkezet, ha

- a használati tapasztalatok alapján, vagy
- az erőtani számítás alapján, figyelembe véve a használati tapasztalatokat, vagy
- a próbaterhelés alapján, figyelembe véve a használati tapasztalatokat kielégíti az erőtani követelményeket.

A megfelelőnek minősített szerkezet rendeltetés szerinti használata korlátozás nélkül megengedhető.

Tűrhető állapotú a szerkezet, ha a megfelelő állapot feltételeinek nem tesz eleget, de a következő feltételek egyidejűleg teljesülnek:

- szemrevételezéssel csak kisebb, a szerkezet további működését nem veszélyeztető károsodások észlelhetők;
- a szerkezet rideg tönkremenetele nem várható,
- az erőtani számítás szerint a szerkezet a határállapotok első csoportjában (MSZ EN 1990, MSZ 15020 szerinti teherbírás határállapotok) legalább a terhek karakterisztikus értékű (alapértékű) kombinációjára, illetve próbaterhelés esetén a csökkentett követelményre megfelel, függetlenül attól, hogy kielégíti-e a merevségi és a repedéstágassági követelményeket,
- a szokványosnál gyorsabb állapotromlás veszélyével nem kell számolni

Veszélyes állapotú az a szerkezet, amely a tűrhető állapot szerinti feltételeknek sem tesz eleget. Életveszélyes állapotú a szerkezet, ha azon jelentős, a teherbírás és/vagy állékonyság csökkenésére utaló jelek észlelhetők.

2026. március 10-én helyszíni szemrevételezéses vizsgálatot tartottunk. Az épület alapozásának feltárását nem tartottuk indokoltnak, azt a 2023-ban történt vizsgálatkor egy helyen már feltárattuk. Az építés jellegéből és a talált állapotokból adódóan egyéb feltárást nem tartottunk indokoltnak, a szerkezetek állagát megfelelően tudtuk értékelni.

4. Az építmény rövid leírása:

Meglévő földszintes „L” alaprajzú épület nyereg tetőidommal.

Szerkezeti rendszer: sávalapozás, falazott vegyes (haránt- és hosszfőfalas) teherhordó szerkezet, gerendás fafödém, kötőgerendás fedélszék nyereg tetőidommal, nádfedéssel.

Az épületbővítmény eredeti funkciója: lakóépület

Építési idő: pontosan nem ismert, az eredeti épületet déli irányban – a meglévőre merőleges szárnyal – bővítettek.

Alapozás: az alapozást 2023-ban egy helyen feltártuk, az épület sávalapozással készült. Az alapozási sík mélységét a terepszinttől mérten 50cm mélységben találtuk meg. A sávalapok agyagos földbe rakott helyi bazalttufa terméskövekkel készültek, szélességi méretük ~60cm. A feltáró árokban talajvíz nem jelentkezett. Az alapozási síkok helytelen megválasztása miatti károsodás nem látható.

Alapmozgások: említésre méltó szerkezeti károsodás nem látható

Javaslatunk: az épület meglévő alapozásának kialakítása megfelelőnek tekinthető.

Falazott szerkezetek: az épületen körben agyagos földbe rakott helyi bazalttufa terméskő falazatok készültek ~55cm vastagságban a nyílások környezetében kisméretű tömör téglá anyagú kiegészítésekkel. A teherhordó falak felső síkján a földem magasságában vasbeton koszorú nem készült.

Állaga: a tető tönkremeneteleinek helyein leázások okozta jelentős károsodások láthatóak a falak felső szakaszain. Az eső hatására teherhordó falak felső részein az agyagos föld kötőanyag szilárdságát veszítette, felpuhult, sok esetben kipergett, kimosódott a falazóelemek közül, a falazóelemek kitértek eredeti helyzetükből, több helyen – főként a nyíláskiváltók környezetében – részlegesen leomlottak. Jelentősek a károk az udvari homlokzati falak esetében. Az utcai oromfal károsodása szintén jelentős, alakváltozása a 2023-as állapothoz képest növekedett. A talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt az épületben mindenütt vakolatleválás láthatóak.

Javaslatunk: az épület földszinti falazott szerkezetei az omlások miatt veszélyes állapotúak, azok állaga jelentősen romlott a 2023-as vizsgálat időpontjában tapasztaltnál képest. A falazatok helyreállítása csak jelentős mennyiségű falszerkezet visszabontása és újraépítése árán tudna megvalósulni, amely reális költségkereteken belül nem megvalósítható, ezért a falszerkezetek bontását javasoljuk.

Földszint feletti földem: az épület földszintje felett gerendás fafödém készült. A földemmezők fesztávolsága 3,75m, illetve 4,20m. A földemgerendák tengelytávolsága ~90-100cm. A gerendák a terméskő teherhordó falakra terhelnek, keresztmetszetük 15/17-18cm. A földemgerendák felső síkján deszkaborítás és agyagtapasztás készült. A falak felső síkján a földem magasságában vasbeton koszorú nem készült.

Állaga: a tető tönkremenetelének helyein a földem több éve ázik. A leázások helyein a szerkezeti faanyag, a deszkázat és a gerendavégek korhadtak, a földem egy helyen a lakótérbe szakadt. Az épület faföldemének gerendái nem feleltethetők meg az MSZ EN 1995-1-1 EUROCODE 5: FASZERKEZETEK TERVEZÉSE szabvány szilárdsági és alakváltozási feltételeinek.

Javaslatunk: az épület földemszerkezete veszélyes állapotú, reális költségkereteken belül nem javítható megfelelő állapotúra, elbontását javasoljuk.

Fedélszerkezet: az épületen kötőgerendás, ollószáras fedélszék épült nyereg tetőidommal. A szarufák $\varnothing$ 8-9cm méretű gömbfák, tengelytávolságuk 90-100cm. A tetőhéjazat nádfedés. A padlástérbe a földem veszélyes állapota miatt nem tudtam feljutni, a többi fedélszerkezeti elemet részletesebben nem tudtam megvizsgálni.

Állaga: a fedélszerkezeten jelentős károsodások jelei láthatóak. A több éve elmaradt karbantartási munkák miatt a nádfedés tönkrement, lecsúszott, melynek következtében a tető

több helyen beázott. A beázások következtében szerkezeti faanyag korhadt, sok helyen tönkrement, több gerenda eltört. A szerkezeti elemek közti kapcsolatok megnyíltak, megszűntek, az udvar felőli oldal egy szakaszán a fedélszerkezet összeomlott. A szerkezeti faanyag felületén rovarkárosodások jelei láthatóak. Az épület fedélszerkezeti elemei nem feleltethetők meg az MSZ EN 1995-1-1 EUROCODE 5: FASZERKEZETEK TERVEZÉSE szabvány szilárdsági és alakváltozási feltételeinek.

Javaslatunk: a fedélszerkezet megerősítése a károsodások mértéke miatt nem lehetséges, a fedél elbontását javasoljuk.

5. Javaslatok, összefoglalás:

Az építmény állapota veszélyes, a szerkezetek a 2023-as vizsgálat óta tovább károsodtak, az eltelt 3 év alatt az épület állapota jelentősen romlott. A fedélszerkezet és a födémszerkezet mellett a falszerkezetek is veszélyes állapotúvá váltak.

A károsodott szerkezetek (fedélszék, födém, falszerkezetek) bármilyen rendkívüli teherre (szél, tűz, földrengés) stabilitásukat veszítik, és a szerkezetek leomlanak.

A meglévő alapozási szerkezetek kialakítása és méretei a tapasztalati adatok alapján a jelenlegi terhekre megfelelnek.

Az épület gerendás fafödémének, valamint fedélszerkezetének elemei olyan mértékben károsodtak, hogy azok nem tesznek eleget a tűrhető állapot feltételeinek. Ezért a teljes födém- fedélszerkezet bontása szükséges.

A falazat károsodása szintén jelentős, minősítése a leomlott szakaszok miatt veszélyes. A falak helyreállítása csak nagy mennyiségű falszerkezet visszabontása és újjáépítése árán tudna megvalósulni, amely reális költségkereteken belül nem megvalósítható.

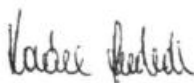
A jelentősen károsodott szerkezetek – héjazat, fedélszék, fafödém, falazat – elbontását javasoljuk. Így az épület további károsodása és az esetleges személyi sérülések elkerülhetők.

Az épület jelenlegi állapotban hagyása súlyosan veszélyezteti a környezetének biztonságát. A kivitelezési munkák megkezdéséig a balesetveszély elkerülése érdekében az épületet kerítéssel le kell zárni, hogy oda senki sem juthasson be. Az épületet jelenlegi funkciójában tovább használni TILOS! Az általunk előírt munkák haladéktalan megkezdése vagy ideiglenes megtámasztó szerkezet készítése szükséges.

Az építmény TSZ 01-2013 szerinti minősítése: veszélyes.

Fenti szakvélemény érvényességi ideje 2 év.

Lezárásra került: Sümeg, 2026. március 30-án.


Kovács András
okl. építőmérnök
tartószerkezeti szakértő
SZÉS-1 19-0939