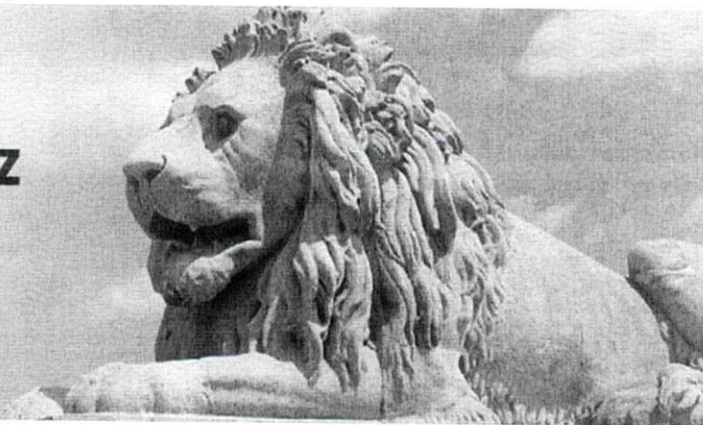




MAGYAR TÁRSASHÁZ
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG



2017

ÉPÜLETDIAGNOSZTIKA



Magyar Társasház Kft.

Iroda: Csalogány utca 12
Budapest, 1015

Tel.: 7878 000
788 00 99

Fax: 7878 107

E-mail: info@magyartarsashaz.hu

Web: magyartarsashaz.hu

József köz 2. sz. Társasház

Épületdiagnosztika 1184 Budapest, József köz 2. sz. Társasház

AZ ÉPÜLET ÉS A HOMLOKZATOK

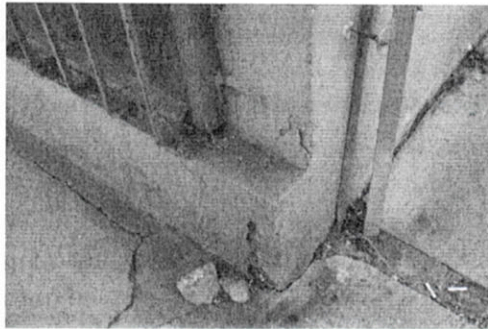
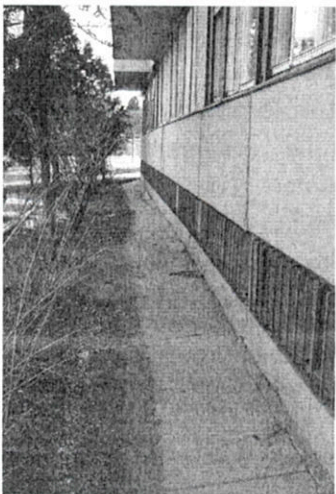


Az épület panelszerkezetű, tízemeletes lakóház, kisméretű zöldövezet öleli körül.

Főbejárata az utcával ellentétes oldalán van. Erre az oldalra és az utca felé nyílnak az erkélyek. A másik két homlokzaton ablakok vannak.

Az épület alapi részén öntött betonjárda fut körbe. Egyes részein sérült; azaz a beszivárgó csapadék és fagyás, repedéseket okozott. Az épület alapja és a járda közötti dilatációban a szigetelés már tönkrement, úgyszintén a járdát tagoló dilatációkban is. Szükséges lenne az elporlott szigetelőanyag eltávolítására, a nagyobb repedések, kitörődések javítására és új szigetelőanyag felhordására.

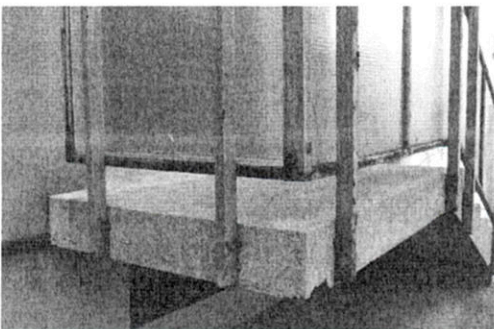
A lábazatot a vasbeton alapozás folytatása képezi. Egyes szakaszain vakolás látható, máshol a nyers betonfelületre



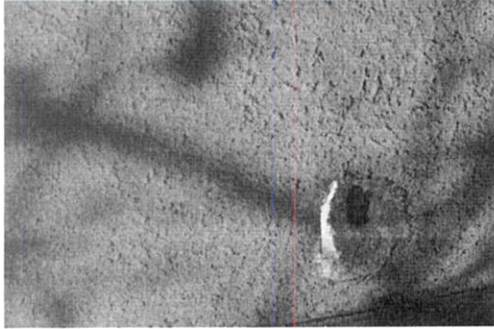
közvetlenül vitték fel a festéket. A vakolatnak számtalan repedéses, lepergéses hibája látható. A lábazatba épített pinceablakok körüli vakolatok repedezettek, a nyílászárók

fém szerkezeteinek és a védőrácsainak festése kopott, néhol rozsdafoltos.

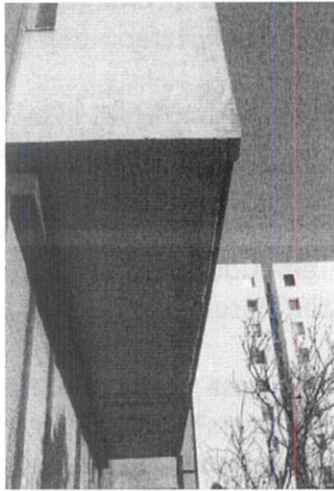
Javasolt az összes pinceablak felülvizsgálata, az esetleges repedtörött üvegeknek a cseréje, a zárszerkezeteiknek szükség szerinti javítása, valamint a fém szerkezetek letisztítása, rozsdamentesítése és újramázolása.



Az épület bal oldalára nyíló mellék, vagy tűzkijárat, állapota is elhanyagolt. Itt az ajtótól egy pihenőre lehet kijutni, és onnan néhány lépcsőfokon lehet elérni az utcaszintet. A betonfelületén repedések futnak; néhol letörések, a korlát fém szerkezetének mázolására megöregedett, itt-ott lepergett, valamint rozsdafoltok tarkítják. Egyes üveglapjai repedtek. A drótüveglapoknak nem láttuk olyan durva hibáit, hogy azonnali cserét igényelnének, de, ha ennek a területnek a felújítására kerülne sor, érdemes lesz cserélni őket. Addig is a beton repedéseit és hibáit ki kell javítani, hogy a további károsodásokat elkerülhessük.



Megemlíthetjük, hogy a két oldalsó homlokzat felülete hőszigetelő lapokkal lett burkolva, amely a lábazati felületet szabadon hagyta, és csak, hozzávetőleg 70-80cm magasságtól indul. A hőszigetelő rétegen néhány apróbb hiba látgató. Valószínű, hogy garázdaságból lett megsértve, és tovább, a madarak kezdték ki. Ki kell javítani, hogy ne növekedjenek.

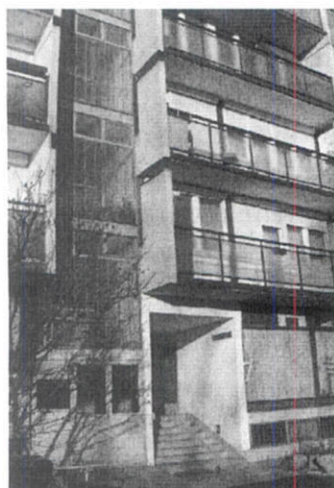


Az elülső és hátsó homlokzat nem lett hő-szigetelve. Információink alapján az erkélyeket határoló oldalfalak felépítési módján kívánunk előbb módosítani. Az erkélyek egy része beépített, azaz fém és üvegszerkezettel van elzárva. Az erkélyek alján, sok helyen ázásból eredő felületi hibák láthatók, amelyeket mihamarabb meg kell vizsgálni, és javítani, hogy ne terjedjenek tovább nagyobb mélységbe, a betonacél merevítő szerkezetet károsítva.

A lépcsőház mentén, nagyfelületen, kopolitüveg-idomok biztosítják a természetes fényt.



A BEJÁRAT ÉS AZ ELŐTÉR



Az épület főbejárata mélységben süllyesztett, és néhány lépcsőfokon lehet elérni a bejárati kaput. A lépcsősor bal oldalán, csíkban, két ferde sík van kialakítva, amelyek a szeméttároló tartályok kihelyezését könnyítik meg. Meglehetősen nagy jóindulat kellene, hogy akadálymentesítésnek tekintsük. Ráadásul azon az oldalon kapaszkodókorrát sincs szerelve.

A bejárati kapu előtt, jobb oldalon egy üvegezett fémajtón lehet bejutni egy helységbe, amely a közelmúltban egy kis vegyesboltnak adott helyet, de most üresen áll. Ebből

nyílik a gázfogadó helység, a gázmérővel. Itt, a homlokzat felé beépített kopolit-üveg és az aljzat között rés van hagyva, hogy a szellőzést biztosítsák. A helység elektromos rendszerével kapcsolatban a rendszer leíró fejezetben fogunk bővebben foglalkozni.

A bejárati kapu műanyag szerkezetű, üvegezett. Elektromos zárrendszer zárja. A kapubehúzó kar megfelelően működött, üveglapjai épek.

A kapu mögötti bal oldalfalon van az üvegezett hirdetőszekrény, valamint a postaládák. Jobb oldalán az elektromos helység nyílik. Itt vannak a főelosztók és megszakítók.

A járófelület négyzetes greslapokkal burkolt.

Balra a lépcsőházba és a rövidebb, a bal oldali lakásokhoz vezető folyosóra lehet

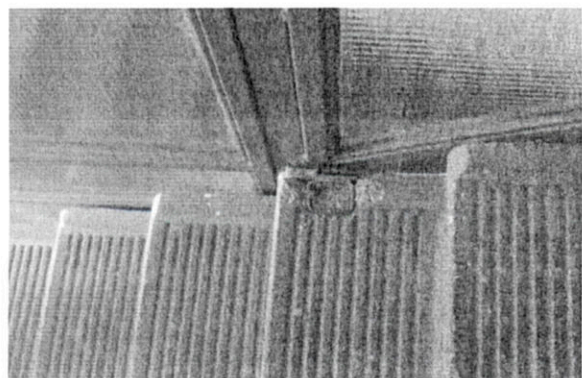
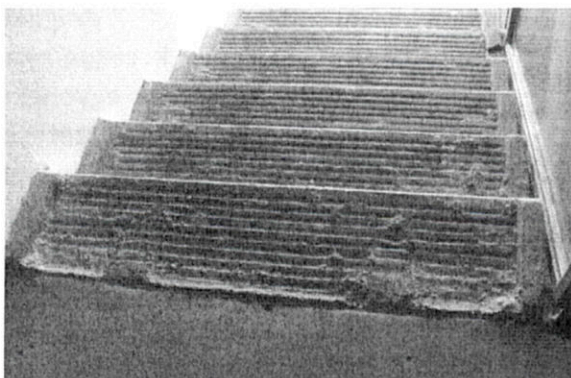


eljutni, míg jobbra, egy hosszabb folyosón, szintén lakásbejáratok nyílnak. A rövidebb, bal folyosó végén a mellékkijárat (tűzajtó) nyílik. A hosszabbik végén ablak van.

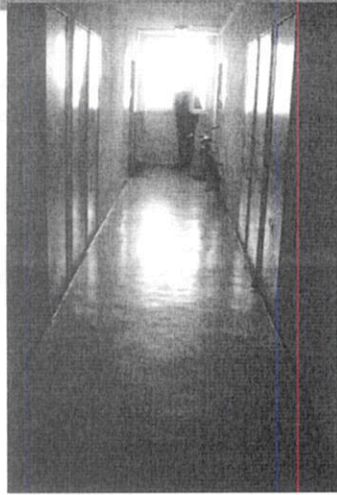
A lépcsősorral szemben van a felvonó.

A LÉPCSŐHÁZ

A lépcsőház elemei a ház építési technológiájának megfelelően előre-gyártott vasbeton lépcsősorelemekből épültek, felületük keresztirányban bordázott, nyersbeton. Egyes lépcsőfokokon, illetve a szélükön csorbulások, felülethibák vannak. A korlátok acél zártszelvényekből, illetve drótüveggel kerültek kivitelezésre.



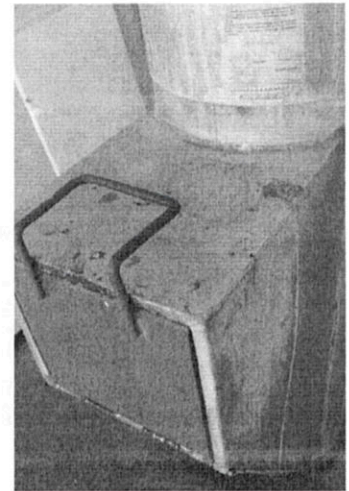
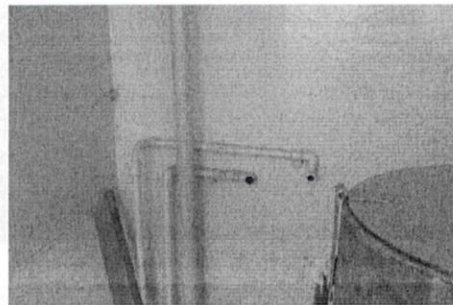
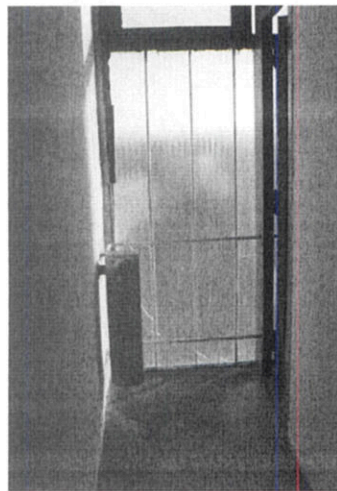
Amennyiben a jövőben a lépcsőház és a többi területek burkolatának felújítására kerülne



sor, javasolnánk a greslapos hidegburkolást, úgy a folyosók és előterek járófelületeire, mint a lépcsőfelületekre. Természetesen a megfelelő, csúszásmentes strukturált felületű lapokat használva. Ugyanakkor a lépcsősorok oldalain keletkezett hibák is kijavíthatók.

Idővel a lépcsőkoriátok fémfelületeinek mázolását is fel lehet frissíteni. A lépcsőkoriátok drótüvegeit folyamatosan ellenőrizni kell, hogy a potenciálisan balesetveszélyes sérülései esetén azonnal cserélni lehessen a törött üveglapokat.

Ezzel szemben a lépcsőpihenők, előterek és folyosók járófelületei PVC burkolatot kaptak.



A lépcsőfordulókban elfalazással van kialakítva a szemétdobó csatorna helysége. A teljes homlokzati részét (amint már említettük) kopolit üveglapokkal zárták le. A szemétdobó helységek tiszták, egy részükben virágokat telettenek, illetve takarítóeszközöknek adnak helyet. Valószínű, hogy mindenikben vízvételi lehetőség volt kialakítva, talán falikúttal, de mára már a vízvezeték strangokat lezárták, és a csapokat is leszerelték a falikutakkal együtt (ha egyáltalán voltak).



A lakásokhoz vezető folyosók lépcsőházra nyíló végeit ajtók zárják le (amelyek zárva is vannak) Főleg a rövidebb folyosón – általában – nagy mennyiségű vegyes dolgokat (bútorokat, kerékpárokat, babakocsikat, virágokat és egyébeket tárolnak. Ez természetesen konszenzus kérdése kell, hogy legyen, hiszen ezeket a közös felületeket az a néhány lakó sajátjaként használja, kizárva másokat. Amennyiben ez az állapot valamilyen közgyűlési határozatban rendezve van, a

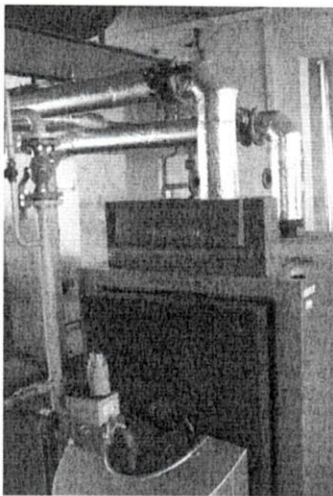
továbbiakban is fenntartható, ha nem, sürgősen megoldást kell találni. Természetesen a

tárolás formája nem akadályozhatja a mérőszekrényekhez való hozzáférést, és javasoljuk, hogy ezekbe a szekrényekbe ne helyezzenek be mindenfélét. Nem tárolási célból lettek kialakítva.

A hosszabbik folyosón rendezettebb a helyzet. Az ajtója közelében van elhelyezve, minden emeleten a tűzcsap.

A KAZÁNHÁZ

A legfelső szint után továbbhaladva a lépcsőkön a tető szintjére lehet jutni. A pihenőrőlbalra nyílik a kijárat a tetőre, míg jobbra a kazánházba lehet bejutni. Tehát: a lakóház felső kazánház kivitelezésű. Ez azért előnyös, mert a jelenlegi szabványok alapján megkövetelt kéménybélelés esetében tetemes összeg takarítható meg, nemmint egy alagsori kazánház esetében.



A kazánház biztosítja a központi fűtéshez szükséges, és a háztartási melegvizet.

Látható, és informáltak is róla, hogy a közelmúltban történt meg a kazánház felújítása, ami a kazánok cseréjét is magában foglalta. Az új Viessmann kazánok kaszkád módon üzemelnek; azaz alapesetben az első kazán működése biztosítja a melegvizet, és ha a szükséglet megnövekszik, kapcsolódik be a második kazán.

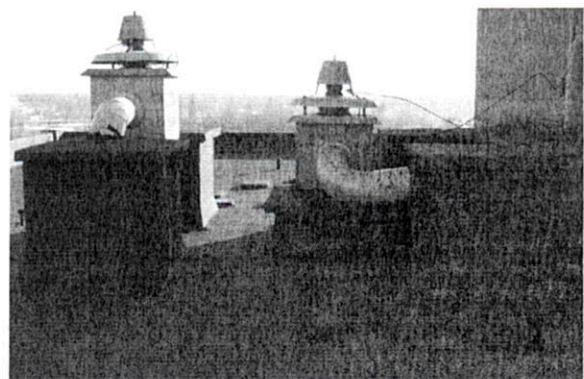
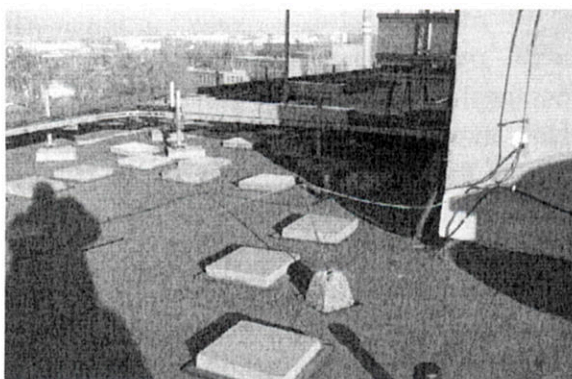
A felújítás során a kémények is újjáépítésre kerültek, illetve a gázellátást biztosító vezetékrendszerek is fel lettek újítva.

Összességében a kazánház rendezett, tiszta. Nincs telepakolva mindenféle „nélkülözhetetlen” lommal, amilyennel általában találkozni szoktunk.

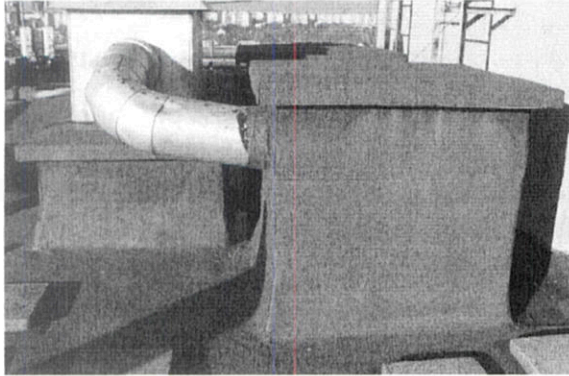
A TETŐ

Az épület, mint a panelek, lapostető. Modifikált bitumenes lemmezzel van szigetelve, amelyen látszik, hogy frisas munka. A kivitelezés kiváló, a felépítnények köznyékén szakszerű akivitelezés. Érdeklődésünkre azt a választ kaptuk, hogy a felújítást követően senki sem jelzett mennyezeti beázást a tető irányából.

A szigetelés védelmében négyzetes járókövekből alakítottak ki járdákat.

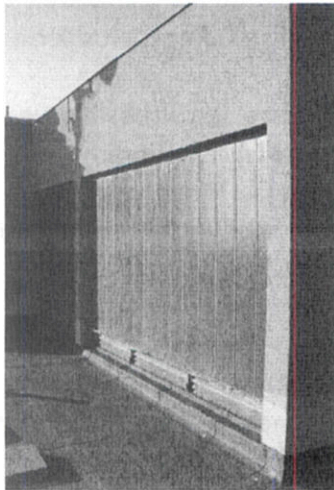


A tetőbejárás során a szokásos szellőzőkürtők, csatornaszellőzők, összefolyók és villámhárítóelemek mellett egy mobiltelefon állomás berendezéseit magába foglaló konténer és antennarendszerek láthatók. A kiépítésük szakszerű, a megközelíthetőségüket fém tetőjárda kiépítésével biztosították. A berendezés elemei tiszták, újszerűek és karbantartottak.

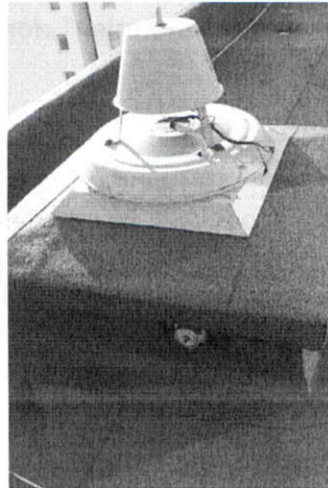


Az épület lakásainak szellőzését biztosító csatornák kürtőit is modifikált lemezzel borították a tetőfelújítás során. Így az oldalfalaik és felső felületük is teljesen vízmentessé lett téve. (Az ilyen kürtőkön szokásos vakolt és cementfelületek az időjárás viszontagságaitól meg szoktak repedezni, és sűrűbb karbantartást igényelnek, míg az oldalfalaikon a tetőszigetelés lemezelése és a vakolat határa szokot beázási pontokként

működni. Hiába szokták megerősíteni viharléccal, a vakoilat mállása végett rések keletkeznek.)



Amint már mondtuk, a tetőszigetelést szakszerűen kivitelezték, a hajlatok és sarkok megerősítésre kerültek. A lépcsőház-kazánház felépítményének falainál nem tapasztaltunk rést, a falaktól való elválást, ami beázásra adna okot. A szerelt elemek illetve a járókövek is gumiörlemény lapokon vannak elhelyezve, a szigetelést kímélendő.



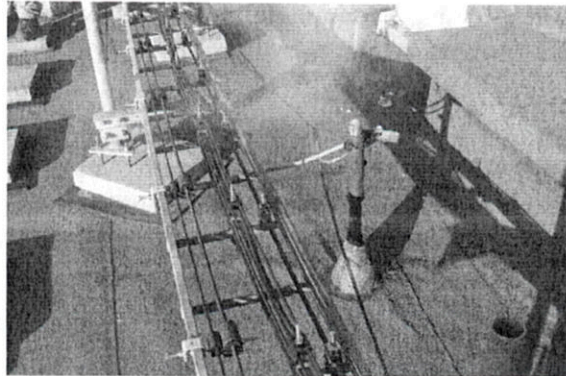
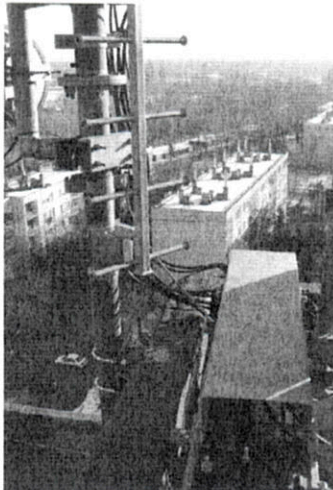
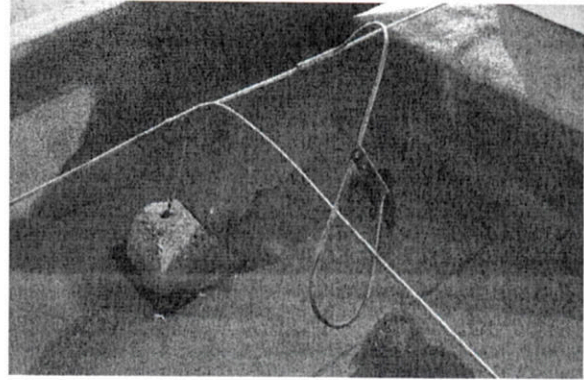
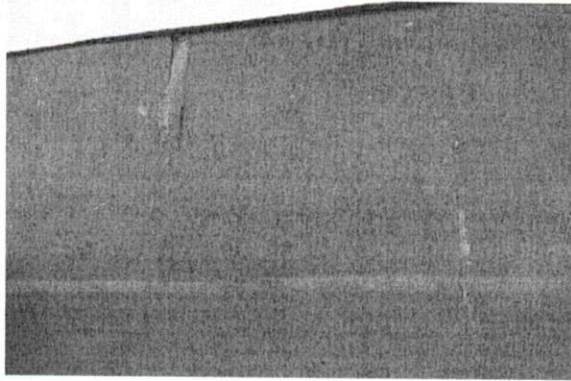
A szellőzőkürtőkön a szükséges légmozgást a felszerelt elektromos ventilátorok biztosítják.

Információnk alapján az egyik ventilátor valamilyen meghibásodás végett nem működik. Ahogy látszik, jelen pillanatban a kábelezése is ki van kötve. Amint az időjárás megengedi a tetőn való munkavégzést, érdemes megjavíttatni, vagy legalábbis megállapítani a pontos hibát.

Tovább folytatnánk néhány kisebb hibával-hiányossággal.

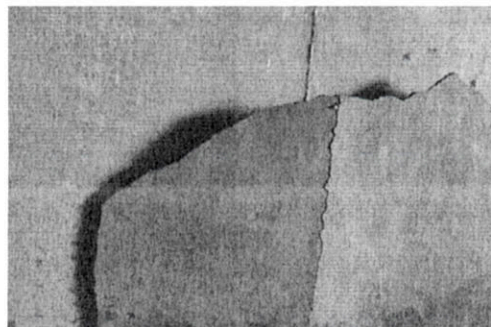
- A lépcsőházi felépítmény falán, amelyet expandálét polisztirol lapokkal lett hőszigetelve (mint az épület két homlokzati fala) néhány kisebb hibát láttunk. Nevezetesen, valamilyen okból a fedővakolat megrepedt és lepergett, és az alatta levő üvegszálháló és szigetelés láthatóvá vált. Nem nagy hiba, de érdemes minél hamarabb javítani, hogy ne kezdjen terjedni és nagyobbá válni.
- A villámhárító rendszer körbefutó vezetékének mázolása megkopott, a fémfelület megrozsdásodott; hasonlóképpen a festékrétegen átütő rozusdafoltook láthatók a gépészeti elemek fémfelületein.

- Javasoljuk a rozsta eltávolítását és a jelzett felületeknek az újramázolását, hogy kitoljuk az élettartamukat.
- A tetőfelújítás vagy az átjátszó telepítésének köszönhetően a villámhárító rendszer egyes bekötései nem szakszerűek. A szellőzőmotor javításávalegyoidejűleg felülvizsgálathatnánk a villámhárító rendszerét és a jelzett apróbb hiányosságokat kijavíthatjuk a szakemberrel.



A PINCE

Az épület pinceszintjére a lépcsőházból vezet az út. Összességében egy hosszú közlekedő, és az abból nyíló pincerekeszek alkotják. Van két nagyobb, közös tárolóként (?) szolgáló helység is. Ezekbe érkezik a lakások gázellátását biztosító gázvezeték.



A belső helységben erőteljes ázás nyomai láthatók. Amint

meztudtuk, csőrepedés okozta az ázást.

Mivel mindkét helység meglehetősen zsufolt, nagyon sok itt tárolt dolog végletesen elázott.

Ottjártunkkor is nedves volt a helység, a tárgyak és a levegő is. Miondenképpen megfontolandó, hogy a dolgok tulajdonosai a

használhatatlanná vált tárgyaikat a legközelebbi lomtalanításkor kihordják. (Sajnos, a biztosító a pincékben tárolt dolgokra nem térít...)

A belső helység oldalfalán negatív oldali vízszigetelőréteg romjai látszanak. Java része táblákban lehullt, a maradék is el van válválva a faltól... Kérdésünkre azt a választ kaptuk, hogy esős időben talajvíz szivárgott be az említett falakon. Ezt a jelenséget ki kell vizsgáltatni, és ha szükségessé válik, a falat újra kell szigeteltetni, de nem ilyen amatőr, szakszerűtlen módon.

GÉPÉSZETI ELEMEEK

Ivóvíz- és szennyvízrendszer

Amint a pincei alapvezetékeknél (és a szemétdobó helyiségekben) láthattuk, az épület építési idejének megfelelő technikával a vízvezetékeket horganyzott acélcsőből, horganyzott idomokkal és menetes kötésekkel építették ki. Amennyiben nem érintkeznek közvetlenül korrozív anyagokkal (a magas mésztartalmú építési kötőanyagok erősen támadják a felületüket) úgy a csőrendszer állapota még nem jelenthet gondot. Természetesen anyaghibából eredő repedések okozta vízfolyások megtörténhetnek. Amennyiben a hibák sűrűsödnek, meg kell fontolni a vezetékrendszer felújítását, de ez – véleményünk aszerint – még korai lenne.



A pincei alapvezeték szakaszon láttunk néhány hibát. Egy helyen a vízcsövet hegesztették, ami által a felületi horganyréteg leolvadt, és a vasfelület rozsdásodásnak indult. Ezt a szakaszt javítani kell. Érdeemes, az egész pincei alapvezeték rendszert teljes egészében átvizsgáltatni, és az esetlegesen felmerülő hibákat kijavítani. Különösképpen meg kell vizsgálni azokat a helyeket, ahol a szennyvízcsatornából folyhatott víz a



csővezetékekre, mert tapasztalataink alapján, ezeken a pontokon rozsdásodást szoktak okozni.

Ugyanakkor a levált szigetelést is javítani kell. Ahol szükséges cserélni is lehet polifoam-csőhéjakra.

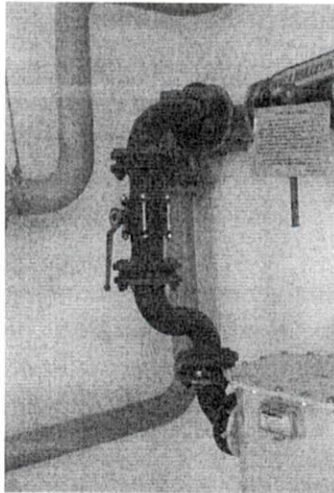
A víznyomókkal kapcsolatban még megjegyeznénk, hogy az egyes felszálló ágak szakaszoló szelepeit fel lehetne iratozni, akár rájuk akasztott tábláskával, akár melléjük a falra szerelve, hogy mely lakások vízellátását biztosítja az illető felszálló ág. Egy csőrepedés vagy egyéb meghibásodás esetében gyorsabbá tehető az illető terület vízellátásának a lezárása.



A szennyvíz csatornázása PVC és KG-PVC (ez a barnássárga) lettek kiépítve. A rögzítéseik megfelelőek.

Az alapvezetékek legnagyobb része hozzáférhető, így az esetleges javításaik nem okoznak gondot.

A gázvezetékek

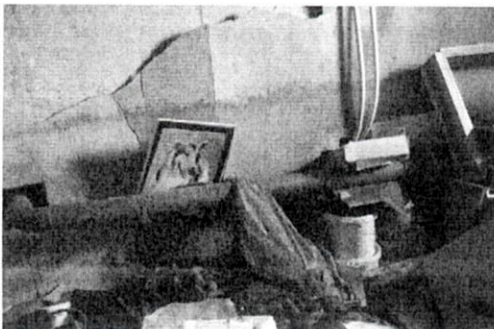


A gázvezeték a bejárat melletti fogadóhelységbe érkezik, innen vezet tovább a kazánház irányába.

Egy másik, kisebb keresztmetszetű vezeték, a pincébe érkezik, ahol egy elzáró szelepen halad át. E pincei szakaszon láttunk egy csőszakaszt, amely nem lett ellátva védő festékréteggel és nem lett sárgára festve. (Ezt szabvány írja elő.) Ezt mindenképpen rövidesen pótolni kell.

Alapjában véve a gázvezeték szerelése megfelel a legújabb szabványoknak, amely hegesztett kötéseket ír elő, és kizárólag a szelepeknél, illetve a mérőbekötéseknél engedélyezi a menetes kötést. (Egyébként csak csavaros-peremes kötések lehetnek.)

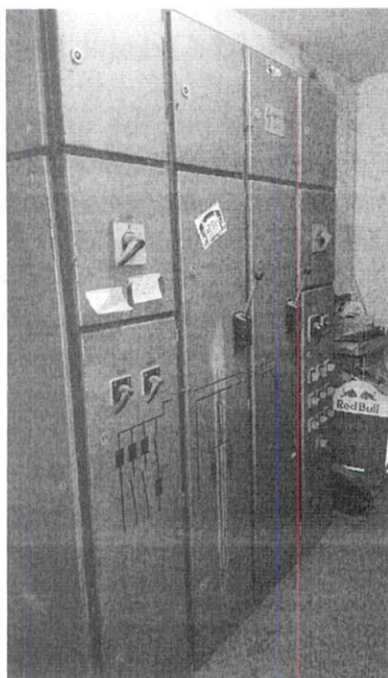
A pincei közlekedőben futó gázvezetéken láttunk még egy hibát: egy ponton a felette futó szennyvízcsatorna szivárgása áztatta.



Azon a részen a festék lepergett és a csőfelület rozsdásodásnak indult. Mindenképpen javasolt az adott felület rozsdamentesítése, és az újramázolás. Mivel – úgy látszik – a csőfal a korrózió végett nem vékonyodott el végzetesen, nem szükséges a szakasz kiváltása.

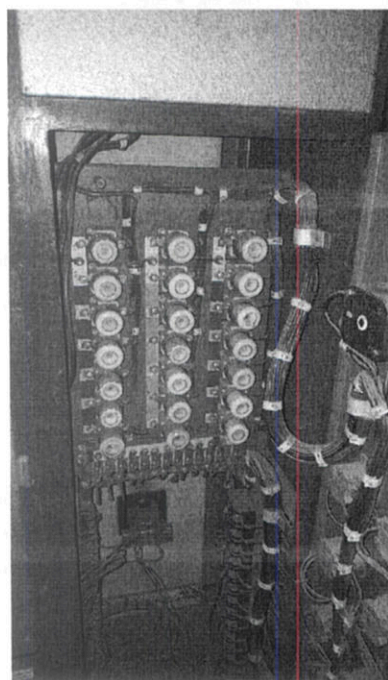
Az elektromos rendszer

A bejárat kapu mellett található egy régi KATE típusú digitális kaputelefon kültéri egység, működése megfelelő. Meghibásodás esetén javítása gazdaságtalan, névtáblája és előlapja esztétikailag kifogásolható, deformálódott, cseréje indokolt. A kapun található egy síkmágnes, működése megfelelő, a kapu behúzó is megfelelő.



Az erősáramú főelosztó berendezés egy a lépcsőházból nyíló külön helyiségben található. A főelosztó egy 4 mezős fém szekrény, melyben a főbiztosítók, a főkapcsoló és a lakásokhoz felszálló áramköri biztosítók találhatók. A szekrények előtt nincs szigetelő gumiszőnyeg, a mostani szabványoknak már nem felel meg. A fővezetéki hálózaton nincs kialakítva szabályos tűzeseti főkapcsoló, az áramkörök nincsenek feliratozva, hiányoznak az egyvonalas kapcsolási rajzok, szabadon érinthető feszültség alatti fém részek vannak, ami hibajavítás esetén fokozottan élet- és balesetveszélyes.

A meglévő elektromos fővezetéki hálózat a kialakításakor megállapított paramétereken régen túlhaladott, túlterhelt, amit nemcsak a biztosító aljzatok, de a lépcsőházban található fővezetéki kötődobozok állapota is jól szemléltet, szigetelésük hiányos, repedezett. A keresztmetszetek nem megállapíthatóak. A meglévő kötések csavaros, sodrott kivitelűek, a kialakításuk óta eltelt idő alatt ezek meglazultak, amire az előbb említett szigetelés hiány is utal.

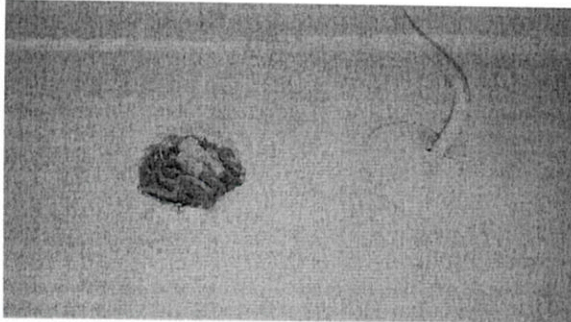


A vezetékezés régi G- típusú, illetve műanyag szigetelésű úgynevezett Mal típusú alumínium vezetékek, aminek a jellemzője, hogy nem bírnak nagy mechanikai szilárdsággal. A kialakításuk nem felel meg a jelenlegi szabványoknak. Ezen állapotok miatt a fővezeték hálózat egyes részei tűzveszélyesek. A méretezést tekintve kizárja az egyes lakások esetében a bővítés lehetőségét.

A Társasháznak rendelkeznie kell érvényes tűzvédelmi, érintésvédelmi, és villámvédelmi felülvizsgálati jegyzőkönyvekkel. Ha ezek a felülvizsgálatok illetve jegyzőkönyvek nem készültek el, elkészítésük sürgősen indokolt. A felülvizsgálatok során a megállapított hibák tételes javítása szükséges, ezután a Társasház elektromos üzemeltetése biztonságosan fenntartható.

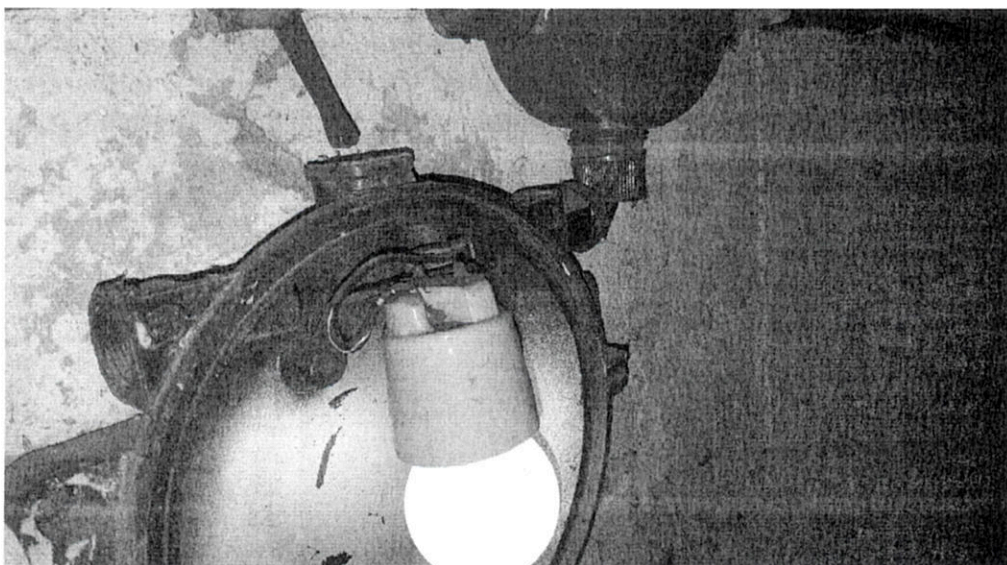
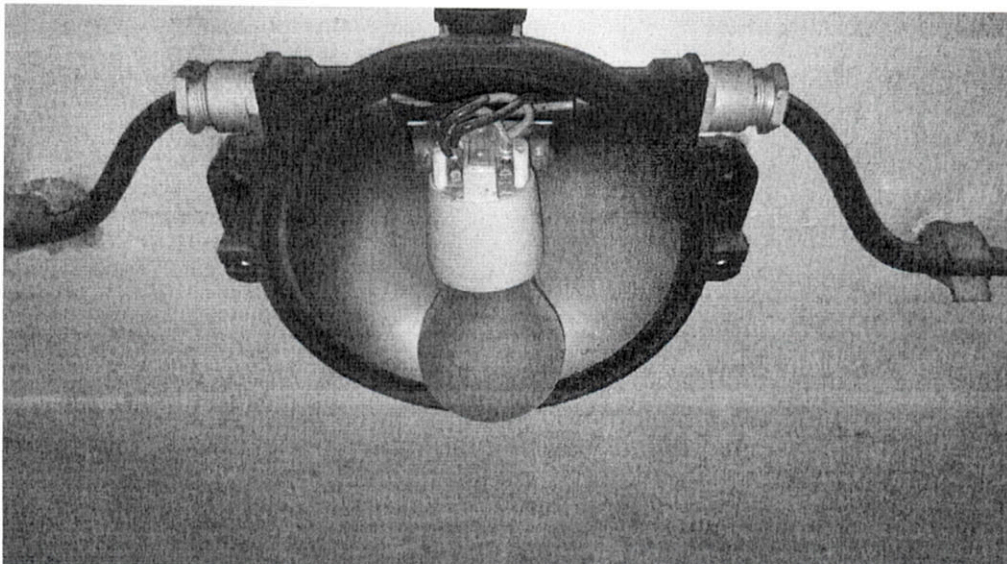
A lépcsőházban található közösségi világítási hálózat

kötődobozzaiban található kötések nem szabványosak, illetve a szigetelésük hiányosak. A közösségi világítás több helyen szabálytalan szimpla szigetelésű Mzs típusú vezetékkel van szerelve, több helyen össze van kötve az alumínium a réz elemekkel, ami kimondottan tűzveszélyes. A világításkapcsolók elöregedettek, nem mindenhol illeszkednek megfelelően a falra.



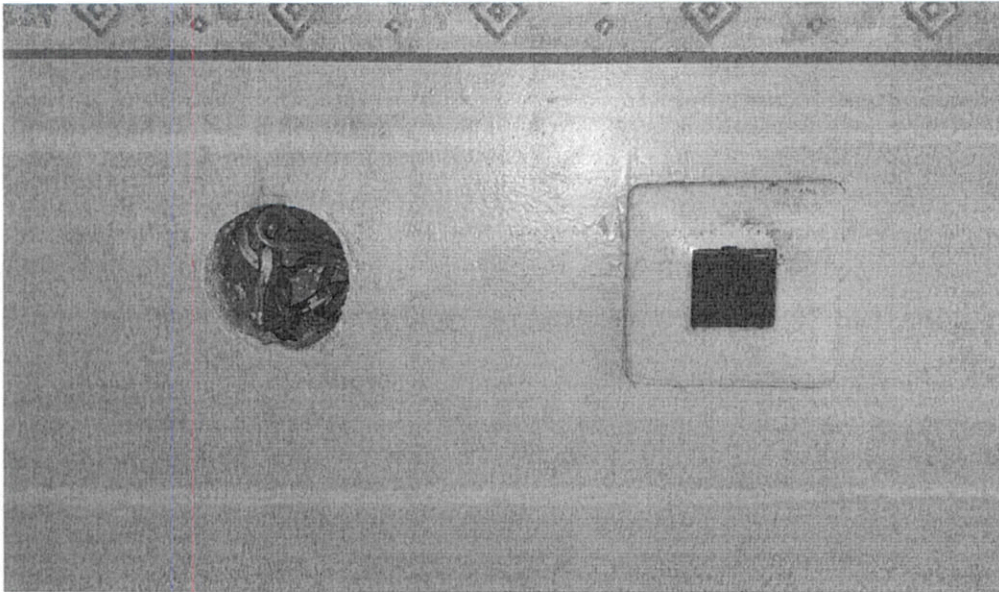
A lámpatestek gömb búrás úgynevezett golyólámpák, búrák több helyen hiányoznak.

A pincében és a gépházban lévő lámpatestek bekötése nem szabványos, az alkalmazott alumínium vezetékek színjelölése sem megfelelő. Egyes lámpatesteknél a vezeték szigetelése leolvadt a megengedetnél nagyobb fényforrás hőjétől. Ez a hiányzó búrával együtt a fényforrás cseréjekor életveszélyes.



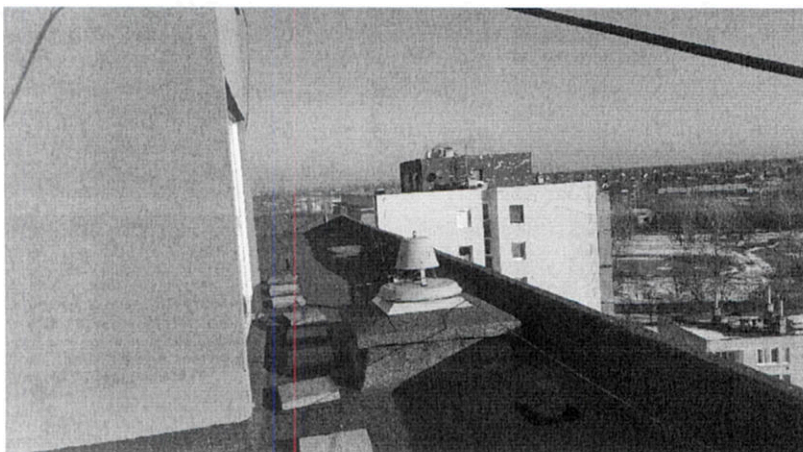
A gyengeáramú vezetékezés, falon kívül van megoldva, különböző méretű és keresztmetszetű műanyag és fém csatornaelemekkel.

A lépcsőházban, falon kívüli szereléssel, falon kívüli műanyag csatornában futnak erős- és gyengeáram kábelek együtt, ami szabálytalan. A szinti kötődobozok és a kábelcsatornák fedele, sok helyen hiányzik, a fémtokos szekrények nyitottak. Könnyen elérhető magasságban lévő szerelvénydobozok között is van nyitott, ahol szigetelési hiba miatt szabadon érinthető feszültségalatti rész van. Ez életveszélyes.



A gépházban és pincében lógó, beazonosítatlan vezetékek találhatók. Ezeket be kell azonosítani, a nem élő kábeleket vissza kell bontani, a használatban lévőket pedig új nyomvonalon kell elvezetni. Az egyen potenciálra hozó rendszer fém szerkezete és vezetékezése szabadon lóg, nem megfelelő állapotú.

Az épület rendelkezik villámvédelemmel. A köracél felfogók már teljes felületükön korrodálódtak, hullámosak, több helyen hiányozik a felfogó tartószerkezete. A levezetőhöz való kötések nem megfelelőek. A tetőn antennák találhatók, melyek tartószerkezetei be vannak kötve a villámvédelmi rendszerbe. A villámvédelmi felfogók teljes felújítása indokolt.





A tetőn beazonosíthatatlan kábelek futnak szabadon, rögzítetlenül. Ezeket is be kell azonosítani, a nem használtakat vissza kell bontani, illetve az aktív kábeleket ki kell cserélni újakra és új nyomvonalon el kell vezetni. A kültéren vezetett nyomvonalaknál figyelni kell arra, hogy a csövek, vagy csatornák UV-állóak legyenek.

A szellőző ventilátorok leválasztó kapcsolói hiányosak, egyes tetőventilátorok nem működnek, nem mindegyik van megfelelően bekötve a villámvédelmi rendszerbe. A szellőztető rendszer felújítása is indokolt.

A gépészeti helyiségben lévő egyen potenciálra hozó rendszer bekötései a gépészet korszerűsítésével felújításra kerültek, állapotuk megfelelő.

A fővezetéki és közösségi hálózat rossz állapotban van. Tervezése és teljes újraszerelese indokolt.

ÖSSZESÍTÉS

Az épület állapota jónak mondható, de amint az elektromos rendszer leírásából kiviláglik, ezt teljes egészében fel kellene újítani.

Nem tudom, hogy eddig az épületet övező zöld felület rendben tartását miként oldották meg, de egy ütemtervet lesz érdemes felállítani, hogy az évszakoknak megfelelően milyen műszaki tartalmú munkák legyenek elvégezve, és szerződünk (ha eddig nem volt) kivitelezővel.

A maradék két homlokzat szigeteltetését érdemes lesz betervezni, és vagy ezekkel a munkálatokkal együtt, vagy (ha a szigetelés ideje egy jóval távolibb időpontra toródik ki) előtte az erkélyek aljainak javítását el kell végeztetni.

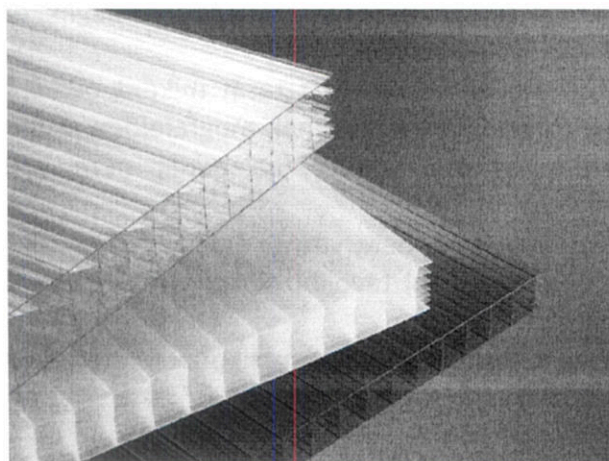
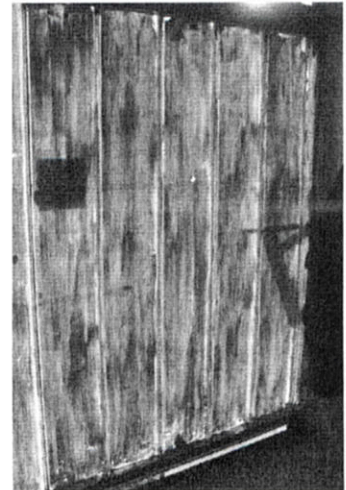
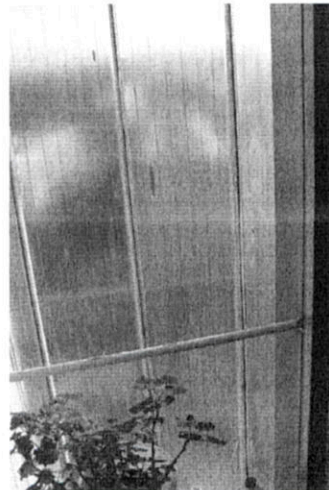
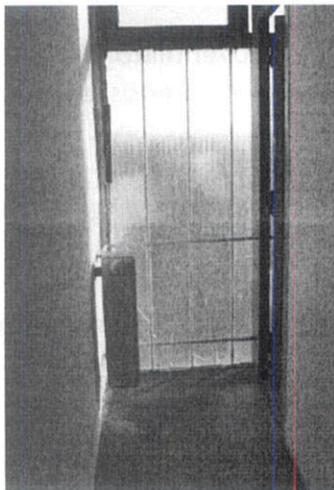
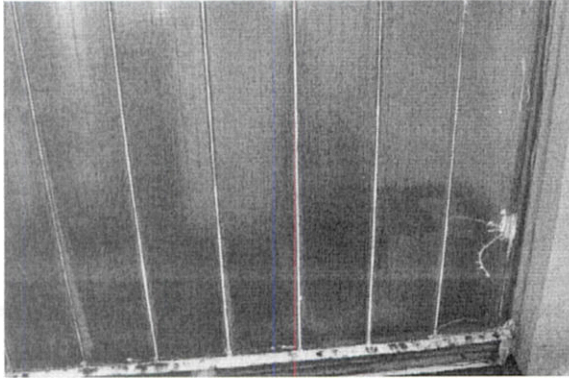
A hibás drótüvegeket fel kell mérni, hogy tudjuk, összesen mekkora felületről és darabszámról van szó, és cseréltetni kell. Akár részletekre bontva.

Ezt a külső fémszerkezetek rozsdamentesítése és újramázolása követheti.

A lábazati részen tapasztalt kőműves-jellegű hibákat javíttatni kell, különös tekintettel a szigetelés sérüléseire. (Ezt egyúttal a lépcsőház tetőépítményének külső falán is meg lehet tenni.)

A bejárat lépcsőinek másik oldalára is fel kellene szerelni korlátot.

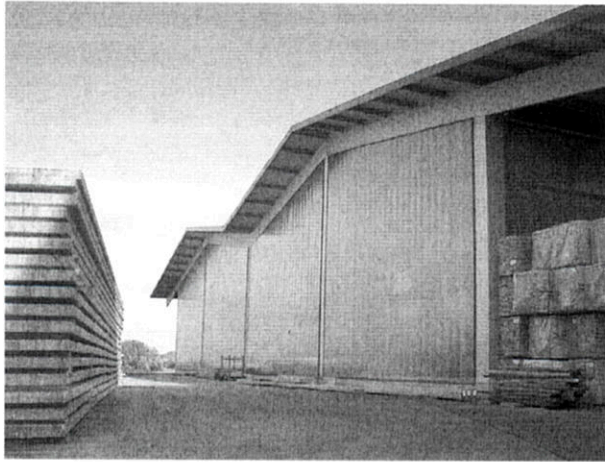
Végül az egész épület kopolit-üveg felületeit felül kell vizsgálni, mivel nagyon sok üvegpanelen repedések láthatók, és megoldást kell keresni a problémára. Személy szerint meglehetősen gyatra megoldásnak tekintem ezt az „üvegezést”. Lehetséges, hogy a maga idejében megfelelt egy ipari létesítmény (műhely) esetében, de a lakóházaknál siralmas.



Eddig mindenhol, ahol alkalmazták, repedések-törések láthatók. Ráadásul a régi (25 cm talpszélességű) kopolit üvegeket 1992 óta nem gyártják és helyettük már csak az EU-szabvány szerinti 26,2 cm talpszélességű kopolit üvegek kaphatók, így a cseréjük rendkívül problémás. Utánanéztem, és csak bontottakkal tudnák cserélni.

Javasoljuk a törött kopolit üvegfalak kiváltását, átalakítását egy új, polikarbonát hőszigetelő rendszerrel, amelyet kimondottan erre a célra

terveztek és fejlesztettek ki. Amíg a kopolit üveg hőszigetelése $k=3,6$ addig az új 2-4 kamrás polikarbonát fal amellet, hogy pillekönnyű és UV-álló, hosszú élettartamú és nem törik, még sokkal jobb hőszigetelő is! ($k=1,1$ sőt 4 kamrás esetén ez az érték 0,8 is lehet).



Az egyéb javításokat a megfelelő fejezeteknél javasoltuk.

Budapest, 2017. február 10.

.....

Turos János
területi vezető

A műszaki felmérést végezte:

Turos János (Magyar Társasház Kft.)

Tilk Károly (Amiház Kft.)

Nagy Jenő (Euro Vill-Szer Kft.)

