

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Tárgy : Balatonalmádi, Szabadság u. 35. alatti épület állaga

Megbízó : Silye Sándor
Balatonalmádi, Szabadság u. 31.

Előzmények

A Megbízó évekkal ezelőtt megvásárolta a tárgyi épületet, már akkor is évek óta lakatlan állapotban.

Az általuk korábban tervezett átalakításra-felújításra most kerülhetne sor, az épület állapota az eltelt évek alatt azonban olyannyira tovább romlott, hogy inkább az épület teljes lebontását határozták el (a leromlott állapotú épületet még értékesíteni sem tudták).

Időközben az épület felkerült a helyileg védett épületek listájára, ezért az egyszerűsített bontási eljárásra nincs lehetőség.

A bontási engedélyezési eljáráshoz az elsőfokú építésügyi hatóság, az előzetes konzultáció szerint, az épületről tartószerkezeti szakértői véleményt kér, amely véleményezi a tulajdonosoknak a bontásra való elhatározását.

Helyszíni szemle, megállapítások

Az épületet 2009. szeptember 17-én megtekintettem, ezen a helyszíni szemlén jelen volt a Megbízó is.

Az épületet szemrevételezéssel vizsgáltam, mert feltárássra okot adó jelenséget nem tapasztaltam.

A épület földszintes, részben alápincézett, hossz-, ill. harántfőfalas szerkezeti rendszerű.

Az építési idejéről pontos információim nincsenek, de a stílusa, szerkezeti megoldásai alapján az életkorát legalább 80-90 évre becsülöm, jó módú tulajdonos számára készülhetett a romjaiban is reprezentatív épület (1-4. sz. képek).

A lakatlan állapot megtette a maga hatását. A természet erői (víz, szél, fagy), s a vegetáció erőteljesen rombolták az épületet (5-8. sz. képek).

A falazat sok helyen kifagyott, a helyi kitermelésű vörös termésköből és nagyméretű téglából vegyesen (hol szabályos váltósoros módszerrel, hol csak téglából, hol csak ciklop-falazási módszerrel) készült főfalak állékonysága teljesen megbízhatatlan. A falazati elemek között kötőanyag nem fedezhető fel (eleink igen gyakran, még az igényesebb épületek esetében is a jelek szerint, takarékosági okokból habarcs helyett helyi agyagot használtak a falazáshoz, ahogy ezen a vidéken azóta is mondják : „sárba” falazták a főfalakat is).

Javításra műszakilag lenne lehetőség, de értelmetlennek látszik, mert mind statikai, mind hőtechnikai okokból sok és költséges beavatkozást igényelne.

A földszint feletti földem u.n. csapos gerendaföldem félbevágott, hajdanában bizonyára gyönyörű szálfe-nyőkből készült. Mára a földem a sok-sok beázás miatt nagyon sok helyen beszakadt, állapota életveszélyes (9-10. sz. kép)

Teljes lebontása feltétlenül indokolt, nem javítható.

A tetőszerkezet állapota szintén életveszélyes. A szarufák nagy része elkorhadt, berogyott (9., 10. kép). Teljes lebontása feltétlenül indokolt, nem javítható.

Összefoglalás

Az épület teljes elbontásával

egyétértek,

mert

- a főfalakat a jelenlegi nagy belmagasság miatt egyébként is vissza kellene bontani kb. 1,00 m-t,
- a földem teljes lebontása szükséges,
- a tetőszerkezet teljes lebontása szintén szükséges,
- a falazat megmentése – becslésem szerint – az újraelőállítási költséget messze meghaladja.

Veszprém, 2009. szeptember 21.



Bakos László
okl. építésmérnök,
tartószerkezeti szakértő
a VMMK tagja, ny.sz.: T-SZ 19-00301/13

Melléklet : fényképek



1. kép



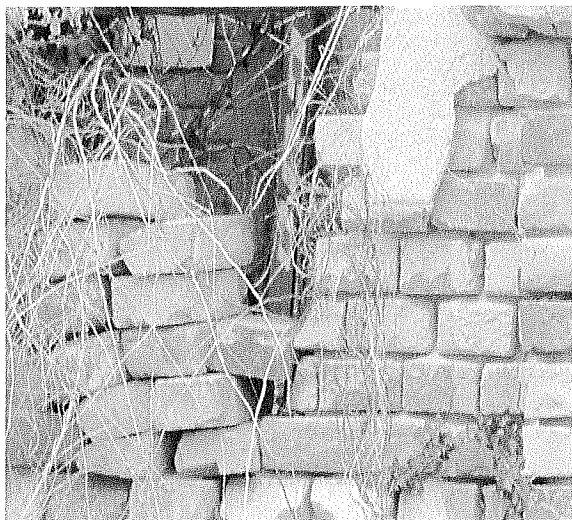
2. kép



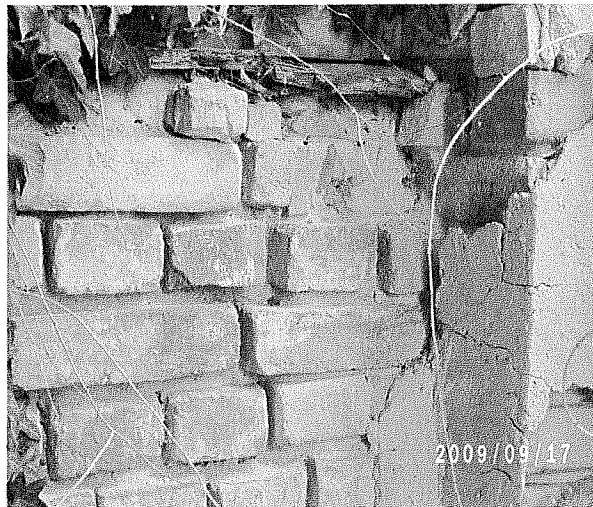
3. kép



4. kép



5. kép



6. kép



7. kép



8. kép



9. kép



10. kép

Megjegyzés : a fényképeket részben a Megbízó készítette.