

80.084

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
2019-05-21
Érkeztető sorsszám: 017295



Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési Osztály	
Érkezt.: 2019.05.21	Melléklet(d): -
Dokumentációs szám: 80.084-7/2019	Ért.: S.A.

Fadoktor Mérnöki Iroda Kft.
Székhely: 9407 Sopron, Csalánkerti út 76.
Iroda: Inkubátorház, 9400 Sopron, Verő József u. 1.
Mobil: 30/2167-692, Tel: 99/900-065
e-mail: info@fadoktor-mi.hu
Honlap: www.fadoktor-mi.hu

Ügyvezető:
Adószám:
Közösségi adószám:
Bank:
Számiaszám:
IBAN Knr:
SWIFT:

Dr. Németh László
13848426-2-08
HU13848426
Nyugal Takarék Szövetkezet
59100803-11034775-00000000
HU71 5910 0803 1103 4775 0000 0000
TAKIBHUHB

FAANYAGVÉDELMI SZAKVÉLEMÉNY felülvizsgálat kiegészítés

A Szombathely, Jókai M. u. 9. szám alatti épület könnyező házigomba károsításáról

1. Megbízás

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala, Városüzemeltetési Osztály, Vagyongazdálkodási Iroda (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3. Képviselő: Lakézi Gábor osztályvezető) megbizta a Fadoktor Mérnöki Iroda Kft-t (9407 Sopron, Csalánkerti út 76., Képviselő: Dr. Németh László okl. faipari mérnök, faanyagvédelmi szakértő; Szakértői engedély száma: FV-SZ/08-0714, műemléki épületdiagnosztika szakértő; Nyilvántartási szám: 21-0328) a Szombathely, Jókai M. u. 9. szám alatti épület könnyező házigomba károsításával összefüggő vizsgálat kiegészítés összeállításával.

2. Előzmények

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata, a korábbi tulajdonos, 2018 nyarán értékesítette a nevezett épületet. Az új tulajdonos az ingatlan átvétele után, több hónap elteltével észlelte, hogy egyes helyiségekben a falazatokon és a födém gomba termőtestek jelentek meg. 2018. decemberében az új tulajdonos megbízást adott Müller Imre és Pék Attila faanyagvédelmi szakértőknek faanyagvédelmi szakvélemény elkészítésére a károsodás okainak és megszüntetésének meghatározására. Ezt a feladatot a nevezett személyek elvégezték.

Az általuk készített szakvélemény alapján a szakértők megállapították, hogy az épület beltéri helyiségeiben a II. és X. számú szoba feletti födém beomlott. Az I., II. valamint V. számú szoba mennyezetén pedig kiterjedt könnyező házigomba (Serpula lacrymans) károsítás alakult ki, amely a vizsgálatok időpontjában is aktív volt.

Megállapították azt is, hogy a tetőburkolat több helyen hiányos, melynek következtében a tetőszerkezet és az épület helyiségei hosszabb ideje áznak. A tetőszerkezet faanyagain korábbi rovarkárosítás következtében kialakult keresztmetszet csökkenéseket is tapasztaltak.

A látottak alapján a faanyagvédelmi szakértők meghatározták az épület könnyező házigomba mentesítésének feladatait és ezen belül az elvégzendő munkaműveleteket is részletezték.

Az új tulajdonos a könnyező házigomba megszüntető faanyagvédelmi kivitelezéséhez egy szakipari vállalkozót bízott meg, aki az elvégzendő feladatokat megértette és a helyszínrre felvonulva a kivitelezést 2019. februárjában megkezdte.

A megbízótól ezek után kaptam a felkérést 2019. márciusában arra, hogy állapítsam meg a következőket:

- a faanyagvédelmi szakértők által készített faanyagvédelmi ellenőrzés illetve annak megállapításai helyesek, illetve jogosak-e;
- a vélelmezett könnyező házigomba károsító a nevezett épületben az eladás pillanatában illetve előtte megjelenhetett-e vagy az átvétel után alakult ki a károsítás;
- a vélelmezett könnyező házigomba mentesítés milyen költségekkel jár.

A szakértői ellenőrzés alapján 2019. 03. 13-án elkészítettem a faanyagvédelmi szakvéleményt.

Ezt követően 2019. áprilisában a Megbízó jelezte felém, hogy az épület új tulajdonosa a nevezett gombakárosítás mellett újabb kifogással élt ezúttal az épület tetőszerkezetének állapotára vonatkozóan.

3. Megállapítás

A korábbi vizsgálatok alapján megállapítást nyert, hogy a kapcsolódó tetőburkolat hibáiból fakadó nedvesedések miatt az épület fa fődémszerkezetén könnyező házigomba károsítás alakult ki, melynek tényét felek kölcsönösen elismerték.

A tetőburkolatot tartó faszerkezet állapotának vizsgálata csak kiegészítő feladat volt a márciusban általam végzett gombakárosítás ellenőrzés mellett. A vizsgálat során megállapítást nyert, hogy a fedélszék egy kis, közvetlenül a hibás tetőburkolattal kapcsolódó szakasza a 2. pontban leírtaknak megfelelően a beázások és rovarrágások miatt szintén károsodott.

A gerendákon kialakult korhadások (2. és 3. ábra) azonban nem könnyező házigomba működése miatt alakultak ki. Egy másik gombafaj, a házi kéreggomba károsítás következménye. Ez a gomba magas nedvességtartalom miatt fejlődik ki, de későbbi száradás során a gomba stagnál. Újabb nedvesedéskor viszont ismét beindul.

A helyszíni bejárás alapján azt állapítottam meg, hogy az alábbi fotókon észlelt szakaszon kívül a tetőszerkezet felújítása megerősítésekkel lehetséges a régi gerendák megtartásával. Teljes fedélszék cserére a vevő döntése alapján természetesen van lehetőség, de ehhez a fafödémbe észlelt könnyező házigomba károsításra hivatkozás és a tetőszerkezeten végzett általános ellenőrzés eredménye véleményem szerint nem ad elegendő alapot.

A két eltérő gombafaj károsításának oka a tetőburkolat hiánya, amely a vizsgálat előtt több hónapja kialakulhatott. A cseréphiány illetve a vízelvezető hibája véleményem szerint hosszabb ideje látható volt. A gerendákon látott károsítások is több év alatt alakulhattak ki.

Amennyiben a tetőszerkezet felújítása egy-egy gerenda cseréje mellett megtörténik, a felújítási munkák megkezdése előtt részletes faanyagvédelmi szakvélemény és statikai szakvélemény elkészítése javasolt.



1. ábra Tönkrement tetőburkolat és ereszcsonna az emeleti helyiség külső falzatánál



2. ábra Beázás a tetőszerkezetben 1



3. ábra Beázás a tetőszerkezetben 2

Sopron, 2019. 05. 13.

Fadoktor Mérnöki Iroda Kft.
9407 Sopron, Csalánkerti út 76.
Adószám: 13848426-2-08

Dr. Németh László
okl. faipari mérnök
faanyagvédelmi szakértő
műemléki épületdiagnosztika szakértő



Fadoktor Mérnöki Iroda Kft.

Székhely: 9407 Sopron, Csalánkerti út 76.
Iroda: Inkubátorház, 9400 Sopron, Verő József u. 1.
Mobil: 30/2167-692, Tel: 99/900-065
e-mail: info@fadoktor-mi.hu
Honlap: www.fadoktor-mi.hu

Ügyvezető:

Adószám:
Közösségi adószám:
Bank:
Számlaszám:
IBAN Knr.
SWIFT:

Dr. Németh László

13848426-2-08
HU13848426
Nyugal Takarékszövetkezet
59100803-11034775-00000000
HU71 5910 0803 1103 4775 0000 0000
TAKB1HUIHB

FAANYAGVÉDELMI SZAKVÉLEMÉNY felülvizsgálat kiegészítés

A Szombathely, Jókai M. u. 9. szám alatti épület könnyező házigomba károsításáról

1. Megbízás

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala, Városüzemeltetési Osztály, Vagyongazdálkodási Iroda (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3. Képviselő: Lakézi Gábor osztályvezető) megbízta a Fadoktor Mérnöki Iroda Kft-t (9407 Sopron, Csalánkerti út 76., Képviselő: Dr. Németh László okl. faipari mérnök, faanyagvédelmi szakértő; Szakértői engedély száma: FV-SZ/08-0714, műemléki épületdiagnosztika szakértő; Nyilvántartási szám: 21-0328) a Szombathely, Jókai M. u. 9. szám alatti épület könnyező házigomba károsításával összefüggő vizsgálat kiegészítés összeállításával.

2. Előzmények

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata, a korábbi tulajdonos, 2018 nyarán értékesítette a nevezett épületet. Az új tulajdonos az ingatlan átvétele után, több hónap elteltével észlelte, hogy egyes helyiségekben a falazatokon és a földemen gomba termőtestek jelentek meg. 2018. decemberében az új tulajdonos megbízást adott Müller Imre és Pék Attila faanyagvédelmi szakértőknek faanyagvédelmi szakvélemény elkészítésére a károsodás okainak és megszüntetésének meghatározására. Ezt a feladatot a nevezett személyek elvégezték.

Az általuk készített szakvélemény alapján a szakértők megállapították, hogy az épület beltéri helyiségeiben a II. és X. számú szoba feletti földem beomlott. Az I., II. valamint V. számú szoba mennyezetén pedig kiterjedt könnyező házigomba (*Serpula lacrymans*) károsítás alakult ki, amely a vizsgálatok időpontjában is aktív volt.

Megállapították azt is, hogy a tetőburkolat több helyen hiányos, melynek következtében a tetőszerkezet és az épület helyiségei hosszabb ideje áznak. A tetőszerkezet faanyagain korábbi rovarkárosítás következtében kialakult keresztmetszet csökkenéseket is tapasztaltak.

A látottak alapján a faanyagvédelmi szakértők meghatározták az épület könnyező házigomba mentesítésének feladatait és ezen belül az elvégzendő munkaműveleteket is részletezték.

Az új tulajdonos a könnyező házigomba megszüntető faanyagvédelmi kivitelezéséhez egy szakipari vállalkozót bízott meg, aki az elvégzendő feladatokat megértette és a helyszínrre felvonulva a kivitelezést 2019. februárjában megkezdte.

A megbízótól ezek után kaptam a felkérést 2019. márciusában arra, hogy állapítsam meg a következőket:

- a faanyagvédelmi szakértők által készített faanyagvédelmi ellenőrzés illetve annak megállapításai helyesek, illetve jogosak-e;
- a vélelmezett könnyező házigomba károsító a nevezett épületben az eladás pillanatában illetve előtte megjelenhetett-e vagy az átvétel után alakult ki a károsítás;
- a vélelmezett könnyező házigomba mentesítés milyen költségekkel jár.

A szakértői ellenőrzés alapján 2019. 03. 13-án elkészítettem a faanyagvédelmi szakvéleményt.

Ezt követően 2019. áprilisában a Megbízó jelezte felém, hogy az épület új tulajdonosa a nevezett gombakárosítás mellett újabb kifogással élt ezúttal az épület tetőszerkezetének állapotára vonatkozóan.

3. Megállapítás

A korábbi vizsgálatok alapján megállapítást nyert, hogy a kapcsolódó tetőburkolat hibáiból fakadó nedvesedések miatt az épület fa fődémszerkezetén könnyező házigomba károsítás alakult ki, melynek tényét felek kölcsönösen elismerték.

A tetőburkolatot tartó faszerkezet állapotának vizsgálata csak kiegészítő feladat volt a márciusban általam végzett gombakárosítás ellenőrzés mellett. A vizsgálat során megállapítást nyert, hogy a fedélszék egy kis, közvetlenül a hibás tetőburkolattal kapcsolódó szakasza a 2. pontban leírtaknak megfelelően a beázások és rovarrágások miatt szintén károsodott.

A gerendákon kialakult korhadások (2. és 3. ábra) azonban nem könnyező házigomba működése miatt alakultak ki. Egy másik gombafaj, a házi kéreggomba károsítás következménye. Ez a gomba magas nedvességtartalom miatt fejlődik ki, de későbbi száradás során a gomba stagnál. Újabb nedvesedéskor viszont ismét beindul.

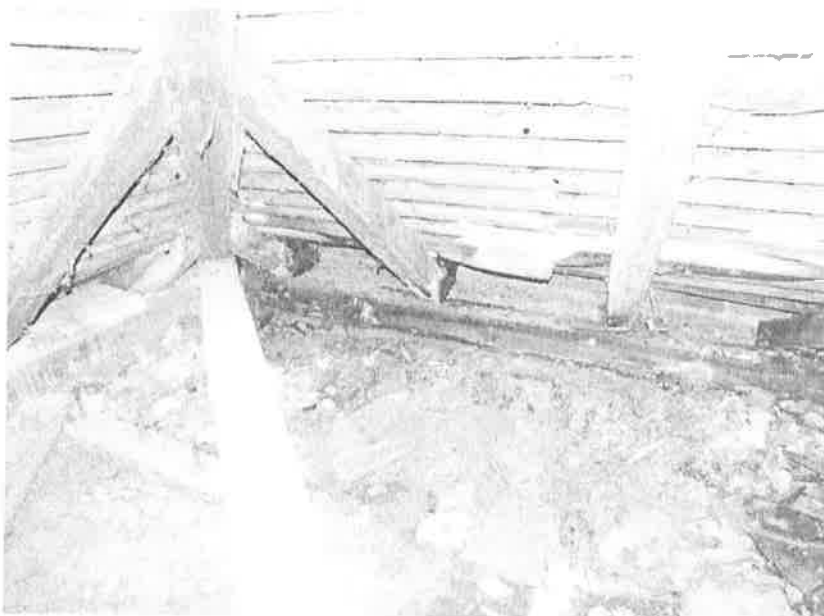
A helyszíni bejárás alapján azt állapítottam meg, hogy az alábbi fotókon észlelt szakaszon kívül a tetőszerkezet felújítása megerősítésekkel lehetséges a régi gerendák megtartásával. Teljes fedélszék cseréje a vevő döntése alapján természetesen van lehetőség, de ehhez a fafödémbe észlelt könnyező házigomba károsításra hivatkozás és a tetőszerkezeten végzett általános ellenőrzés eredménye véleményem szerint nem ad elegendő alapot.

A két eltérő gombafaj károsításának oka a tetőburkolat hiánya, amely a vizsgálat előtt több hónapja kialakulhatott. A cseréphiány illetve a vízelvezető hibája véleményem szerint hosszabb ideje látható volt. A gerendákon látott károsítások is több év alatt alakulhattak ki.

Amennyiben a tetőszerkezet felújítása egy-egy gerenda cseréje mellett megtörténik, a felújítási munkák megkezdése előtt részletes faanyagvédelmi szakvélemény és statikai szakvélemény elkészítése javasolt.



1. ábra Tönkrement tetőburkolat és ereszcatorna az emeleti helyiség külső falzatánál



2. ábra Beázás a tetőszerkezetben 1



3. ábra Beázás a tetőszerkezetben 2

Sopron, 2019. 05. 13.

Fadoktor Mérnöki Iroda Kft.
9407 Sopron, Csalánkerti út 76.
Adószám: 13848426-2-08

Dr. Németh László
okl. faipari mérnök
faanyagvédelmi szakértő
műemléki épületdiagnosztika szakértő