



2 0 0 8 . j a n u á r 1 7 .

Dr. Márkus Gábor  
Okleveles építész mérnök  
Igazságügyi építész szakértő

Igazságügyi szakértői vélemény

Tárgy:

A VI. xxxx utca xx. sz. épület felső szinti lakásának, továbbá a közös helyiségeknek  
(garázs, lépcsőház, udvar) kivitelezési hibái és hiányosságai

Készült: 5 példányban

Budapest, XXXX. XX. X.

Megbízó:

xxxx



1. kép A padlóburkolat síktól való eltérése további gondot okoz. A teraszra hulló esővíz nem tud a lefolyóba folyni.



2. kép A képen megjelölt lapok nem tapadnak szilárdan az aljzathoz, így azok bontása feltétlenül indokolt..



3. kép A padlóburkolat színárnyalati eltérése. A terasz vízvezetési koncepciója ezen a ponton érthetetlen.



4. kép A felső terasz lapjai sem tapadnak szilárdan az aljzathoz.



5. kép A felső terasz vízvezetése is szakszerűtlen.



6. kép A felső teraszon a víz nem tud a folyókába jutni.



7. kép A nappali és a konyha küszöbkialakítása balesetveszélyes



8. kép A csempe burkolat esztétikailag kifogásolható.



9. kép A csempeburkolat esztétikailag kifogásolható.



10. kép.



11. kép.



12. kép A WC csempeburkolata sem I. osztályú minőségű



13. kép.



14. kép.

## 1. Alsó terasz – szomszédos lakást elválasztó mellvéd



15. kép a szomszédos lakás teraszától elválasztó mellvéd bádofedése miatt a falon elég hamar vízfolyás fog megjelenni.

## 2. Laminált padlóburkolat



16. kép A padlóburkolat szegélye elválk a faltól



17. kép A padlóburkolat szegélye elválk a faltól.



18. kép A laminált padlóburkolat elemek illesztése nem megfelelő.



19. kép A laminált padlóburkolat elemek illesztése nem megfelelő.



20. kép A laminált padlóburkolat elemek illesztése nem megfelelő..



21. kép A parketta szegélyezése nem esztétikus.



22. kép a különböző típusú padlóburkolatok találkozására nem esztétikus.



23. kép A laminált parketta sarokszegélye esztétikailag nem megfelelő.



24. kép A felső szintű szobák radiátor talpaknál a parketta kialakítása nem esztétikus.

### 3. Külső nyílászárók



25. kép A nappali egyik teraszajtaja nem záródik rendesen – igazításra szorul.



26. kép A felső teraszajtó belső fa burkolata belülről sérült.

### 4. Emeleti tetősík ablak



27. kép Az emeleti tetősík ablak hibás – nem lehet kinyitni.

## 5. Redőny



28. kép. A redőny takarólemeze belülről csak bontással távolítható el, így az esetleges hőhidak szempontjából vizsgálni nem lehetett.



29. kép A redőny belső húzója hiányzik.

## 6. Elektromos szerelvények



30. kép. A felső szintű szobában néhány elektromos szerelvény igazításra szorul.

## 7. Belső falfelületek minősége

A külső térelhatároló szerkezetek és a válaszfalak kerámia anyagúak, vakolt felülettel. A falazatok felületét a függőlegestől való eltérés és a síktól való eltérés szempontjából érdemes vizsgálni.

Az MSZ 04-803/1 alapján az egyéb (nem teherhordó) falazatokra vonatkozó követelmények az I-II-III. osztályú minőségi osztályban a függőleges síktól való eltérésre rendre f-g-h, a síktól való eltérésre e-f-g. Magára a vakolt felületre az MSZ 04-803/9 alapján a felületek és élek pontossági osztálya sík felületek esetén rendre c-d-e. Különösebb mérés nélkül, egy vízmértéket a fal élére helyezve szemrevételezéssel is megállapítható, hogy a lakáson belül a vakolt élek síktól való eltérése messze meghaladja még a III. osztályú minőségénél is megengedett értéket, vagyis a belső falak a vizsgált részeken osztályon kívüli minőségűek.

A felső szinten a szobákban a falak szinte sehol sem derékszögűek. A derékszögtől való eltérés esetenként olyan mértékű, hogy már szabad szemmel is zavaró.



31. kép A sarok derékszögtől való eltérése nem megengedhető mértékű.



32. kép A derékszögtől való eltérést a padlóburkolat külön hangsúlyozza.



33. kép. A belső él (pozitív sarok) sem derékszögű.



34. kép A vakolt felület síktól való eltérése is erősen kifogásolható.



35. kép A fenti szobában a mennyezet alatt a vakolat erősen hullámos (osztályon kívüli minőség)



36. kép A fenti szobák sarkai rendre nem elfogadhatóak.

## 8. Elektromos szerelvények



37. kép A felső szinten az erkélyajtó behelyezése esztétikailag nem elfogadható.

## 9. A külső vaskorlátok minősége

4.1. Az MSZ 04-803/20 alapján egyenetlenség a mázolt fémszerkezetek egyenetlenségéből adódóan I. osztályú minőségben nem lehet, 3%-ig II. osztályú minőséget jelent. A korlát acélszerkezete az egyenetlenségéből adódóan nem I. osztályú

4.2. A korlát néhány helyen korrodálódik.



38. kép A külső vaskorláton néhány helyen rozsdafolt jelent meg.

## 10. Belső lépcső

Az OTÉK a következőképp rendelkezik a lépcsőfokok méretéről:

### Lépcsők

64. § (1) A lépcső járóvonalán csak azonos lépcsőfok-méret lehet. Kivétel lehet az időszakos használatú építményszintekre (pinceszintre, tetőtérre) és az utólag létesülő szintre (emeletráépítés, tetőtérbeépítés) vezető lépcsőkar.

(6) A kiürítés céljára szolgáló lépcső szabad karszélességét a lépcső által kiszolgált építményben, építményrészben a rendeltetés szerint huzamosan tartózkodók számának és a várható forgalom egyidejűségének figyelembevételével, a kiürítésre vonatkozó előírások megtartásával kell meghatározni, ez a szélesség azonban nem lehet kevesebb

b) egy lakáson vagy üdülőegységen belüli lépcső esetén 0,80 m-nél,

### Lépcsőfokok

65. § (1) A lépcsőfok méreteit a „ $2m + sz = 60-64$  cm” összefüggés alapján kell meghatározni [ $m$  = a fokmagasság cm-ben,  $sz$  = a fokszélesség (belépőszélesség) cm-ben, a járóvonalon mérve].

(3) A lakáson vagy üdülőegységen belüli, továbbá az időszakos használatú építményszint (pl. tetőtér), vagy üzemi berendezés megközelítésére szolgáló lépcső fokmagassága legfeljebb 20 cm lehet.

A belső lépcsőről megállapítható, hogy nem felel meg az OTÉK előírásainak, mert

- A lépcső járóvonalán a lépcsőfok-méretetek különbözőek (40. és 41. kép)
- A szabad karszélesség kisebb, mint 80 cm.
- A lépcsőfokok mérete nem a  $2m + sz = 60-64$  cm összefüggés alapján lett meghatározva.



39. kép. A képen egy 1.00 m-es mérőléccezel szimulálva látszi, hogy a szabad karszélesség alig több, mint 65 cm.



40. kép. Ez a kép és a következő kép két lépcsőfok különböző lépcsőfok-méretét mutatja (felülről).



41. kép.

## B.) Közös tulajdonú épületrészek

### 11. Tetőfedés, bádgozás



42. kép A tetőfedés esztétikailag is kifogásolható.



43. kép A tetőablakok mellett a vágott cserepek nem lettek megfelelően rögzítve.



44. kép A tetőhéjalás ezen a helyen nem egyfajta cserepből készült



45. kép A vágott cserep itt sem lett rögzítve.



46. kép A tető-fal csatlakozásánál sem lettek rögzítve a vágott cserepek.



47. kép A cserepek elhelyezése esztétikailag nem megfelelő.



48. kép A cserepek elhelyezése esztétikailag nem megfelelő.



49. kép A lécezés alatt a fa nem lett impregnálva.



50. kép A fa szerkezeteket gombamentesíteni kellett volna.

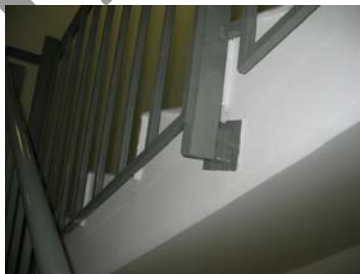


51. kép. A kúpcserpek elhelyezése nem esztétikus.



52. kép A kémény mellett a cserepek elhelyezésének ellenőrzésére nem volt lehetőség.

## 12. Lépcsőház



53. kép A lépcső felmosásakor a lecsurgó víz meg fog jelenni a lépcső büttyjén.



54. kép A lépcsőházban több különböző burkolólap került alkalmazásra.



55. kép Az egyik gépészeti helyiség ajtaja használhatatlan. (Nekiütözik a lámpának)



56. kép. A képen három különböző lap alkalmazása látható



57. kép. A kép közepén is színben eltérő lapok látszakan.



58. kép. A gépészeti csövek takarítása sem történt meg.



59. kép. A gépészeti csövek hőszigetelése már több helyen elvált.



60. kép. A lábazat kialakítása nem esztétikus.



61. kép A lépcsőházban a szerelvények takarítása elmaradt.

### 13. Földszinti parkoló



62. kép A földszinti parkolóhelyeknél a vízvezetés nem megoldott. Az összefolyó körül a burkolat sérült.



63. kép A földszinti parkolóhelyeknél a vízvezetés nem megoldott. Az összefolyó körül a burkolat sérült.



64. kép A burkolat a hátsó beállóhelyeknél is több helyen sérült



65. kép A zöldfelületen is parkolók lettek kialakítva.



66. kép A pincszinti garázsleajtó ezen a helyen ázik.



67. kép A félig fedett parkoló kialakítása.

#### 14. Pinceszinti parkoló



68. kép A parkolóhely végében elhelyezett szellőzőcső védelme nincs megoldva.



69. kép A bejárati rész több helyről ázik.



70. A következő képek az ázások nyomát mutatják.



71. kép



72. kép



73. kép Ázás nem csak a fenti részen, de a padló közelében is jelentkezik.



74. kép Ázásnyom a padló közelében.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 85. §-a a következőképp rendelkezik a helyiségek méretéről:

#### Helyiségek méretei, kialakítása

#### 85. §

...

(3) A helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni, de a helyiség hasznos alapterületének belmagassága legalább a következő legyen:

#### d) 2,20 m szabad belmagasság

- az építmények közös közlekedőiben és a kiürítési útvonalakon, legyen.



75. kép A kiürítési útvonalon a szabad belmagasság kb. 1.90 m, ami ellentétes az OTÉK előírásaival.



76. kép A kiürítési útvonal szabad belmagasságába még a futóalagos lámpa is beelőd.



77. kép A padló felületén több helyen hajszálrepedés látható.



78. kép Repedés a padló beton felületén



79. kép Repedés a padló beton felületén