

Horváth Kinga építőmérnök hallgató, BME:
Földszintes, téglafalú lakóépület állapotfelmérése
(2002. május)

Az épület leírása

Az épület egy földszintes, háromlakásos, L-alakú bérház, padlással. A kis udvarba a nagykapu felől lehet bejutni. Ez a bejárat a lakásokba is, mivel a külön bejárati ajtók a belső udvarra nyílnak. A ház teljes jogú önkormányzati tulajdonba van. A ház jelenlegi bérlői szolid anyagi lehetőségekkel rendelkező, idős emberek, akik már több tíz éve laknak itt. A ház körülbelül az 1920-as évek végén épült. Sajnos pontos adatot sem az önkormányzatnál, sem a földhivatalban nem tudtak adni. Régebben orvosi szolgálati lakásként funkcionált, de már kb. 35 éve bérház. Mivel a tulajdonjoga mindig a városé volt, soha egyik lakója sem érezte felelősnek magát azért, hogy rendben tartsa az épületet. Ennek ellenére szerkezetileg semmi gond nincs az épülettel. Teljes egészében téglából épült, ami jól megfigyelhető a fényképeken. Sajnos a tetőt, mint olyat, lassan már nem nevezhetjük így, bár a hibás cserepeket kicserélték, eredeti rendeltetését alig képes ellátni. Ez észrevehető az 1. fényképen. Sajnos a gerinc megroggyant. Mikor felmegyünk a padlásra erős dohszag csapja meg orrunkat és látható a tetőszerkezet gombásodása, öregedése. Néhol szinte kézzel morzsolhatók a gerendák. Az épületen nagyobb átalakítás soha nem történt. Szinte még most is az eredeti formáját őrzi. A falakon repedés, nyílás, nagyobb mélységben málló téglák, sehol sincsenek.



1. fénykép

Az épület hibái és állapotának leírása

A létesítmény szerkezeti nem sérült. Korához képest kifejezetten jó állapotban van, repedések, törésvonalak sehol sem fedezhetők fel. Az épület alapja faragott kövekből készült. Ezt talán azért készítették így, mert az épület dombon van, és mélyen van a talajvíz. Mégis úgy néz ki, mintha vizes lenne az épület. Ez azért van így, mert a járdaszinten nincs megfelelően kialakítva a felgyülemelő csapadék elvezetése falak mellől. Az ereszt is több évig hiányzott, Ez az 1. és 2. fényképeken látható. Ezt mára már pótolták, és most szép fényesen csillog, ezzel is egy kontrasztot adva az épületnek. Ha jól megnézzük az 1. fényképet láthatjuk, hogy a nyugati oldalon nagyobb részen leesett a vakolat, bár a ház többi részén is mállik (2., 3., 4. fénykép). Ez azért van, mert - a lakók mondták - az ereszt legnagyobb részt itt volt meghibásodva. Továbbá az épület előtt nagy fák álltak, amelyekből a levél és ágdarabok felgyűltek az

ereszben, és így annak tartalma a járdára ömlött ki, és onnan pedig egyenes út vitte a vizet az alaphoz, és felszivárgott a falakba is. Sajnos a bádognunka is megadta magát az időnek, bár ez már valószínű többször cserélve lett a keleti részen, mert itt meg a boltíves kapu felett mállott le jelentősebb mértékben a vakolat (3. fénykép). A házon belül csak annyi problémát láttam, hogy a vízcsövek miatt a falak sok helyen vizesek, a fürdők nedvesek, szellőzésük nem megoldott kellőképpen.



2. fénykép



3. fénykép



4. fénykép

Egyéb hibák

Gondot jelent a növények megjelenése, amik gyökereikkel nem kímélik az épületet. A növények gyökeret vertek az épület és járdája közötti részben. Ezeket időnként kigyomlálják, pont egy ilyen időszak után jártunk ott. A fák ágaikkal eléri annak falát, tetejét. Bár az épület előtt álló fákat kivágták, helyükre pedig most fiatal cserjéket ültettek. Az 1. fényképen az is látható, hogy mekkora fák álltak itt is. Mivel a másik ház kétszintes, ezért ott nem jelent akkora problémát, mint itt jelentett korábban. A tetőről levert cserepek sok esetben a faágaknak voltak köszönhetőek.

Gondot jelentenek még a nagyon rossz állapotban lévő nyílászárók. Ez szinte mindegyik képen látszik.

A hibák okai

Elsődleges és legnagyobb probléma az épület elhanyagoltsága. Ez olyan emberi tényező, ami tönkretelhet egy épületet rövid időn belül. Okozhat szilárdsági értékcsökkenést, állékonysági problémákat. Ennek a háznak is, mint oly sok másinak jelen esetben a víz a legfőbb ellensége.

A károsodás mértékének megállapítására végzendő műveletek

Szükség lenne fagyállóság-vizsgálatra, hiszen porózus anyagok tönkremenetele részben a térfogat növekedés közben keletkező jég feszítő hatása, részben a hirtelen hőmérsékletváltozás okozta húzófeszültségek miatt következik be. Jelen esetben pedig a vízzel átitatott téglák télen igencsak fagyveszélyes környezetben vannak. Továbbá a lágyulási tényező meghatározására, valamint a jelenlegi nyomószilárdsági értékre is szükség lenne. Mivel a nyomószilárdság értékét a hőmérséklet, a víz és a kor határozza meg, jelen esetben pedig ezen

jellemzők igen csak hatást gyakoroltak az épületre. Főleg a nedvesség miatti értékvesztéstől kell tartanunk. Ennek meghatározására az $R_C = F_{\max}/A$ képletet kell használni.

Javaslatok a problémák megoldására

Külső homlokzat

A nedvesség ellen az épületet jól ki kéne szárítani. Erre kiválóan alkalmas a júliusi, augusztusi hónap, amikor kevés a csapadék. Az egész vakolat leverése után egy vízálló vakolatot kellene felhelyezni, ami lehetne akár műgyanta alapú.

Tető

Javasolt a tetőszerkezet kicserélése, aminek kialakításánál nem szabad elfelejtkezni a felhasznált anyagok kezeléséről gombák és egyéb kártevők ellen. Mivel a cserepek is nagyon idősök, bár sokan azt mondják: most már „edzettek”, szintén ki kellene cserélni.

Külső terület rendezése

Meg kell oldani a járda vízelvezetését, és hogy ne az épület felé lejtjen. Így elkerülhető lenne a falon keresztüli vízfelszivárgás. A járda alá vízelvezető kavicsréteget kell elhelyezni, gondolva arra, ha a fák gyökerei újra megemelik azt.

Megjegyzés

A fényképekből is látszik, hogy nem egy fényűző palotáról van szó, hanem egy egyszerű, de szép házról, ami külsőségével, régiségével nem üt el ettől a városrésztől. Egy szépen rendbetartott ház pedig csak javítja a városképet. Néhol még fel lehet fedezni a régi, finom elegancia nyomait (5. fénykép). Sajnálom hogy ezt az egyszerű, de szép házat így elhanyagolták. De bízunk benne, hogy mielőbb újra a régi szolid fényében fog ragyogni.



5. fénykép

