

**Szederkényi Szabolcs építőmérnök hallgató, YMMF:
Tégla-falazatú, többszintes lakóépület állapotfelmérése
(2002. április)**



1. fénykép

Az épület kisméretű téglából, cseréptetővel, dísztéglavakolt homlokzati traktusokkal készült. Függőfolyosós, gázfűtéses építmény.

Bár nem csekély beruházást igényel de, a város törekvéseivel összeegyeztethetetlen, hogy ezt, az állapotával és építészeti formáival (ellentétesen) kirívó építményt fel ne újítsák.

A szóban forgó lakóház a századforduló táján épült (1900. körül). Megélte a világháborúkat, a másodikban bomba találta el. Több-kevesebb sikerrel újjáépítették.

Az épület műemlék jellegű, így megőrzése elsőrendű feladat.

Igyekeznek különböző munkálatokkal az épületet lakhatóvá tenni, ám a problémák nem maradnak nyomok nélkül:

- A lakások használói a nyirkos falakra panaszkodnak (A. hibahely). Az épület ugyanis folyamatosan pusztul a tetőszerkezet és a földszinti üzletek gondos ápolása ellenére.

- A pince nemcsak hogy szigetetlennek tekinthető, de szellőztetetlen is. (A szellőzőlyukakat habarccsal betömték.)

A falak az első szint tetejéig nedvesednek fel, ezt a vakolat állapota is hűen tükrözi (2. fénykép).



2. fénykép

Hiába pótolják a lehullott darabokat, a nedves fal újból és újból ledobja magáról azt (3., 4. fénykép).

Még a közös használatú helyiségek ajtótokjai is korhadnak (5. fénykép).



3. fénykép



4. fénykép



5. fénykép

Így a többi hiba előtt alapvető ezen körülmény okának megszüntetése a legfontosabb.

Minimális megoldása a problémának, hogy a nedvesedés ne jelenjen meg a lakószinten!

A legfontosabb tehát a falak kiszárítása elektromos eljárással, és a vegyi szigetelés.



6. fénykép

A pince szellőztetését is előnyös megtervezni, hogy a földalatti szerkezetek kisebb károsításnak legyenek kitéve, valamint a vegyi szigetelésnek sem kell akkora próbát kiállnia.

Szigetelésre ajánlom a PENETRAT vagy a SZILIKOFÓB ANHYDRO vegyi szigetelést.

A legfőbb hiba tárgyalása után rátérek a járulékos és az egyéb problémákra.

Járulékos hiba a földszinti vakolat károsodása és az egyes ajtótokok állapota (B. hibahely).

Ha a ház falai nem nedvesek, a vakolat és más, a fallal közvetlenül érintkező szerkezetek nem károsodnak tovább.

A vakolat és az ajtótokok tetszés és igény szerint javíthatóak, cserélhetőek.

Egyéb hibák:

A 3. fényképen látható, hogy az udvari betonjárda és a pincelépcső (7. fénykép) eltörött (C. hibahely).



7. fénykép

Valószínűnek találom a fagykárt. A betonrészek javítása cserével megfelelő. Eközben ellenőrizni kell a kavicságy kellő vastagságát és tömörítettségét.

Amennyiben az altalaj nem eléggé vízáteresztő, folyókarendszer telepítését is helyénvalónak látom.

Ha a járda alatt biztosan nincsen vízzárvány, nem kell felfagyástól tartani.

A pincelécstörése és töredezése több tényezőtől áll (D. hibahely):

- A töredezés valószínűleg az erős nedvesedéstől alakult ki.
- A szerkezet eltörése ugyancsak felfagyástól, vagy a környezeti mozgásoktól keletkezhetett.

A környezeti mozgásokat a földszinti X alakú repedések is igazolják. Ennek oka lehet a korábbi, közelben futó villamospálya, vagy a szomszédságban folytatott sorozatos építkezések és emeletráépítések.

Másik irányból is éri víz a házat (E. hibahely).

Bár a tető mind a kémények, mind a bádogrészek, mind a habarcs tekintetében elfogadható állapotban van (8. fénykép), de az ereszcsonna szennyezett, a víz megáll benne, a súlya elferdíti, eltöri azt. Így kerül nagy

mennyiségű víz a homlokzat felső részeire (9-10. fénykép). Ettől a vakolat és a dísztéglák is lehullik egyes helyeken.



8. fénykép



9. fénykép



10. fénykép

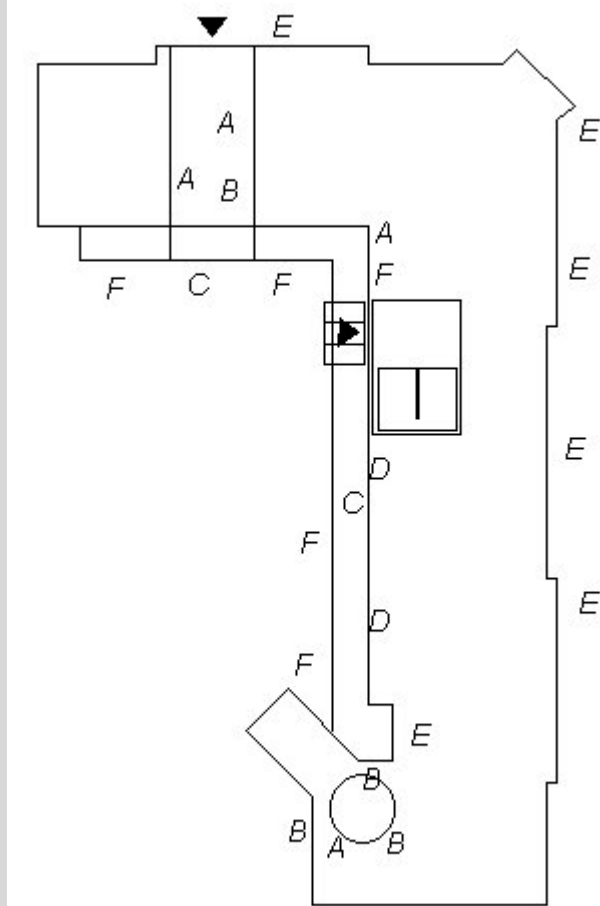
Az ereszcatorna lejtése ellenőrzésre szorul. Helyenként tisztítás és csere vár rá:

Az eresz kijavítása után a homlokzat szépséghibái is korigálhatók. Ezeket a javítási munkálatokat célszerű alpinistákkal elvégeztetni, mert olcsóbban dolgoznak, mintha felállványoznák az épületet.

A függőfolyosók vízzel kialakítása nem megfelelő, itt is jelentkezik fagykár (F. hibahely). Ennek kijavítása addig célszerű, amíg a folyosó vasszerkezete súlyosan el nem korrodálódik.

Technikai, nem pedig konstrukciós hiba, hogy egy lefolyócső megsérült és a második emelettől a földszintig átázta a falat.

A szemantikus alaprajzon vannak feltüntetve az általam fellelt, és csoportosított hibák (11.fénykép).



1. ábra

Összegzőképpen:

Az épület állapota sok kívánni valót hagy maga után. A hibák mielőbbi kijavítása csökkenti a helyreállítási költségeket, és javítja a lakók hangulatát.

