

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Az 5440 Kunszentmárton, Deák Ferenc utca 1. hrsz:2120 szám, alatti
lakóépület műszaki állapotáról

1. A szakértői vélemény tárgya:

A Kunszentmárton, Deák Ferenc utca 1. szám alatt található 3 lakást tartalmazó lakóépületről, szakértői vélemény készítése, az épület műszaki állapotának meghatározásáról.

2. Megbízó:

Kunszentmárton Város Önkormányzata 5440 Kunszentmárton, Köztársaság tér 1.

3. Vizsgálati módszer:

Helyszíni szemrevételezéses vizsgálat és állapotörögzítés, fénykép felvételek készítésével, az épület korábbi belvizes károsodás helyreállításának engedélyezési terve felülvizsgálata.

A lakóépület meghibásodása kapcsán a helyszíni felülvizsgálat az alábbi épületszerkezetekre terjedt ki: alapozás, lábazat, szigetelés, felmenőfalazat, pillérek, födém szerkezet, tető szerkezet és tető fedés, kémények, burkolatok, nyílászárók és beépített installációk.

4. Szakértői megállapítások:

A kisvárosias lakóövezet területen álló vélhetően az 1920-as évek elején épült lakóépület az elmúlt időszakban olyan mérvű meghibásodásokat szenvedett, hogy szükséges megállapítani az épület megóvására vonatkozó sürgős tennivalókat, továbbá az épület megerősítésére vonatkozó javaslatok megtételét.

A lakóépület az építés idejében alkalmazott egyszerű kivitelezési technológiával 4-5 nagyméretű téglá sor alapra felhúzott vályog falazatú, sárléces fagerendás földem szerkezetű, kétálló székes függesztőműves, fiókgerendás szelemenés kontyolt nyereg idomú, fa tetőszerkezetes, cserép héjazatú, fa nyílászárókkal ellátott, mozaiklap, parketta és laminált lemez parketta burkolatos.

A lakóépületben három különálló bejáratról megközelíthető komfortos a Kunszentmárton Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakás található.

A 70 cm vastag L alakú vályog anyafal elé téglá pillérből felfalazott oszlopos tornác is megépítésre került.

Az elmúlt időszakban a külső homlokzati falazaton a lábazati részen, valamint a belső helységek burkolatán, különösen a külső térelhatároló falazat vakolatán olyan jellegű meghibásodások keletkeztek, ami szükségessé tette a lakóépület felülvizsgálatát, hogy a szerkezeteken látható elváltozások okozhatnak-e további meghibásodást a lakóépületben.

A szemrevételezés alapján az épület alapozása a jelenlegi követelményeknek nem megfelelő, a vályog falazaton különösen az utcai és a dél-keleti oldal felőli homlokzaton, különösen a külső felületén felvizesedésből eredő nagy mérvű repedések és leválások találhatók.

Az épületet sok irányú nedvességhatás éri: egy részük a talajból ered (talajvíz, talajnedvesség, talajpára) más részük légköri csapadék formájában (eső, harmat, hó,

jég) támadja az épületet, harmadsorban pedig van olyan nedvesség, amelyet az emberi tevékenység idéz elő (üzemivíz, pára).

A nedvesség bejutva a szerkezetekbe vízzel tölti meg az építő anyag – esetünkben vályog pórusait.

Télen a külvilággal érintkező szerkezetrészekben megfagy a víz és térfogatát növelve szétfeszíti az anyag szerkezetét.

A falfelületek belső oldalán látható páralecsapódás következtében keletkezett vakolatleválások és penészedések gomba károkat okozhatnak.

A 3.számú lakás bejárata mellett található hosszanti függőleges irányú repedés a korábban végrehajtott B30-as téglafalazás és a meglévő vályogfal között dilatációs okokból keletkezett.

A teherhordó falazaton és a falazathoz csatlakozó földem részeken kisebb mértékű függőleges és vízszintes irányú repedések találhatók, amelyek kis mértékű süllyedésből származhatnak.

Az építés során készített lábazati rész feletti kátrányos lemez szigetelés védelmet biztosíthatott a vályogfalazat nagyobb mértékű felnedvesedése ellen, amely azonban elszakadása és porladása miatt láthatóan elvesztette szigetelő képességét.

A tetőszerkezet fa szerkezeti elemei megfelelő tartásúak, az ácsolt kötések és az azokhoz használt acél szerkezetek jelenleg megfelelő állapotúak, a tetőben annak felületén a felületi síktól való eltérés nem mutatható ki.

Az egyes és a kettes lakás lakóhelységeinek fő falak melletti burkolatainak megsüllyedése látható.

A csapadékvíz elvezetés horganyzott acéllemez függőlemez és lefolyó csatornán történik.

A falazott orosz kémények függőlegestől történő elmozdulása nem látható, belső és külső kémény felületeken repedések nem találhatók.

Az épület szerkezeteinek meghibásodásánál feltétlenül figyelembe kell venni egyrészt a falazati szigetelés teljes mértékű elavulását, továbbá az elmúlt időszak nagy mérvű szárazságát, amely a talajban nagy mérvű a kiszáradásból eredő zsugorodásokat okozott.

Megállapítható, hogy a lakóépület szerkezetei különösen a homlokzati és oldalhatári falazata, lábazata és alapszerkezete meghibásodásai az épületről lehulló csapadékvíz nem megfelelő elvezetése a falazat alatti talajnedvesség elleni szigetelés hiánya következtében jött létre.

A függőeresz csatornából lefolyó víz az utcai homlokzati és a hátsó homlokzati fal mellett közvetlenül az épület melletti talajrétegbe tudott szivárogni és ez okozta a falon látható egyenlőtlen süllyedésből adódó repedéseket.

A mechanikai sérülések, fagykár hatására kialakuló repedések vakolat feltáskásodása, leválása, elszíneződése, foltosodás, hézag tömítések kipergése, beásás tömítetlenség következtében, térkép szerű repedezettség a vakolat anyagának zsugorodása következtében, külső felületképzés leválása páradiffúziós hatásra a szükséges mozgási hézagok hiánya miatti (dilatáció) repedések.

Még hibátlan kialakítás esetében is az időjárási és mechanikai hatások folyamatosan pusztítják ezt az erősen igénybevett szerkezet részt, amelynek természetes élettartama is korlátos, és a kopás, anyagpusztulás időbeli lefolyásával is számolni kell.

Ha rendszeresen esőfelverődés éri a lábazati burkolatot akkor az eróziós és szennyező hatások felgyorsulnak.

Az épület végleges megerősítését az érintett szakaszokon történő alá alapozással a lábazati rész vasbeton talpgerendával történő kiépítése fogja biztosítani, amely felett a vályog falazat alatt talajnedvesség elleni szigetelést kell készíteni.

A lábazat helyreállítása előtt biztosítani kell a kiszellőztetést, azt követően az új lábazat elkészítését is kiszellőztetett módon kell kivitelezni.

Ezt követően a homlokzati falak letisztítása után annak két rétegű nádzását követő vakolattal történő ellátására kerülhet sor.

A belső parkettás és mázas kerámia lapos padlóburkolat legalább 1,5m-es falsíktól való felbontását követően az átnedvesedett feltöltés kicserélésére kavicsagyazattal való ellátására és új burkolat elkészítésére lesz szükség.

Fontos és feltétlenül szükséges megoldani a csapadékvíz elvezetés olyan megoldását elvégezni, hogy a víz a továbbiakban ne folyjon az épület alá, ne áztassa el az alap melletti és a padozat alatti földet. Javaslom a csapadékvíz csatorna teljes kicserélését.

A meghibásodással érintett falszakaszok melletti helységek használatát a helyreállítási munkák befejezéséig csak korlátozottan lehet használni.

Az épületben lévő víz-szennyvíz vezetékek és a villamos vezetékek felülvizsgálatát a helyreállítások során el kell végezni és a szükséges korszerűsítések kivitelezését is be kell ütemezni.

Tekintettel arra, hogy az épület, fa tetőszerkezetében meghibásodásra utaló szerkezeti elváltozások nem láthatóak, csupán a tetőlécezés és a meglévő cserép héjázat lebontását követően a meglévő Bramac tetőfedő anyag felhasználásával 30/50mm-es 34 cm-enként felszögezett lécezésre kerülhet 8 cm átfedéssel a Bramac cserép felrakása a szükséges Bramac szellőző és egyéb profilok alkalmazásával.

Mivel a tetőhajlásszög 35 fokos a Bramac fedés önmagában is esőbiztos, tehát alátét fólia nem szükséges.

A vápák szerkezeti kialakítását kell szakszerűen vápa elemek használatával elkészíteni.

Javaslom a tűz és gomba elleni védekezés elkészítését. Az ereszt deszkázás teljes cseréje szükséges.

A meglévő nyílászárók kisebb asztalos javítási és festő-mázoló munkával még használatra alkalmasak.

Javaslom a kapcsolt gerébtokos ablakok üvegét 3 mm vastagságúra cserélni.

5. Összegzés

Összességében megállapítható, hogy a lakóépület meghibásodása a hosszú idejű kiszáradás okozta talajzsugorodás és a közvetlenül az épület falazata alá a szigetelés hiánya miatt történő csapadékvíz bejutása miatt következett be, különösen az épület utcai homlokzati és oldalhatári falán és azokkal érintkező padló és födém szakaszain.

Megállapítható továbbá, hogy mind három lakás lakható állapotú, azonban a felújítási helyreállítási munkák kivitelezésének időpontjában a lakás korlátozottan használható.

Az épület szerkezeti részeinek fentiekben leírt kijavítását követően, rendszeres karbantartás mellett, a csapadékvíz épületfalától minimum 1 m-es távolságra történő megfelelő elvezetésével a funkciójára a továbbiakban is rendeltetésszerű használatra alkalmas lesz.

Martfű, 2025. október 12.

Székács Károly
Építészeti szakértő
SZÉSZ-16-0015















