

EGALYT Tervező és Szolgáltató Kft.

Cím: 6720 Szeged, Arany János u. 7.

Telefon és fax: +3662/424-561

Mobil: +3630/468-2032

E-mail: egalyt@egalyt.hu

Internet: www.egalyt.hu



CÍMLAP

a

Szeged, Honvéd téri épület

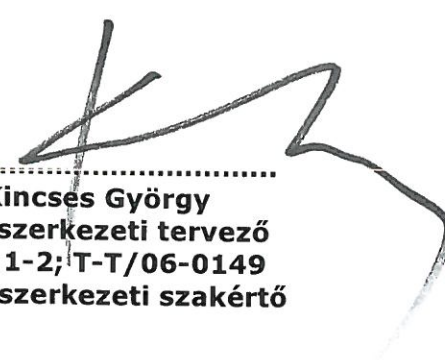
Vitéz u. 17. sz. főbejárathoz

tartozó („C”-épület) pinceterület

és 35., 36. sz. szerinti lakások állapotának

szakértői véleményéhez

Szeged, 2023. január hó


.....
Kincses György
tartószerkezeti tervező
Szés 1-2; T-T/06-0149
épületszerkezeti szakértő



SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**Szeged, Honvéd téri épület
Vitéz u. 17. sz. főbejárathoz
tartozó („C”-épület) pinceterület
és 35., 36. sz. szerinti lakások állapotáról**

Megbízó: Társasház

Képviselő IKV részéről: Széll Ágnes

Szakvélemény feladata:

A helyszíni szemle alapján ellenőrizni kell a károsodást és javaslatot tenni az állagvédelemre. (pincefalak, földm)

Pinceszintje kihasználatlan, vizes, páras, kiszellőztetése megoldatlan.

A két lakást lakják, padlója a pinceföldemen van. Repedések vannak a falakon. (válaszfal és főfal)

Pinceszint állapota:

Talajvizsgálat:

A területen magas földfeltöltés van, az egykor mélyfekvésű városrész rendezése során alakult ki a jelenlegi állapot.

(jelenleg is mélyebben van a terepszint a szomszédos területek utcaszintjénél)

Burkolatszintek alatti talajtartományban magas talajvízszint jön létre (vízgyűjtő) a pincében többnyire víz van. (az évszakok szerint változó)

Pincefalak felvizesedése:

Hagyományos szigetelésvédelemhez költséges megoldást kellene alkalmazni.

(falátvágás, vegyiszigetelés, passzív védelem)

Falszárítással, pinceszellőztetés alkalmazásával a falban feljutó nedvesség nagysága csökkenthető. (ez az aktív védelem)

Pincemélység: -2,2 m

Padlója: földpadló

A pincefalak vakoltak voltak, mára ebből csak vakolatfoltok vannak.

A pincefödém cseréje során megmaradó vagy új acélgerendák bebetonozással téglabetétes födém készült. (levakolva, hőszigetelés nélkül)

Magas falnedvesség és pincetéri páratartalom miatt a mennyezetvakolat omladozik, főleg a födém támaszok melletti sávokban.

Kis betontakarások miatt az acélrozda gyengíti a födém szerkezetet.

Az udvari pincetraktusban téglaboltozat van, a bejutó nedvesség a felette lévő födém feltöltést is átnedvesíti, átáztatja.

Faldiagnosztika:

A falak nedvességtartalma magas, a talajvíz (nedvesség, pára) folyamatos utánpótlást ad.

Relatív nedvesség: 30,0% és 20,0% között változó.

A nedvességgel együtt nagy mennyiségű só is a felszínre jut, a talajvízben lévő oldott só a falfelületen kicsapódik.

(sóösszetétel, sótartalom nagysága vegyi vizsgálattal határozható meg.)

Állagvédelem miatt a pincefalakat óvni kell a felvizesedéstől, illetve a pincefödém hőszigetelésével energetikai, épületfizikai korszerűsítést kellene megvalósítani.

A falvédelem teljes pinceterületen és boltozaton, illetve a földszinti falfelületen készüljön el.

Javaslat:

- a falfelületeket le kell tisztítani, sóalanítani.
- a pincében vakolat ne készüljön, a homlokzati részeken speciális, só elleni védelmet biztosító lélegző vakolat alkalmazható.

A faltesteket (felületeket) szellőztető furatokkal kell a bejutó nedvesség csökkentésével megóvni, illetve a kapilláris emelkedési magasságot lecsökkenteni, megszüntetni.

Furatmennyiség:

- 1 db/2-3 m² Ø80 - Ø100 (mélysége min. 30,0 cm legyen)
- Elhelyezés a lábamatmagasságban és a födém sík alatt.
- A furatra műanyag rácsos lemezborítás helyezhető.
- Vakolt felületen falhornyok is készíthetők.

Általános épületadatok:

Szerkezete: kétosztatú hosszfőfalas (volt laktanya) épület udvari nyitott tornáccal építve. A két (35. sz és 36. sz) lakás állagvédelmeként felújításra kerül sor, ez terv alapján készüljön

A 35. sz. és 36. sz. lakások állapota:

Az épület D-Ny és É-Ny égtájra nyíló lakás homlokzati falán 2-2 ablaknyílás van.

Lakások belmagassága: 3,0 m

Lakásbérlet: Nyilvántartás szerint

A válaszfalakat a pincefödémre építették, ahol nincs padlószigetelés, a pincéből nedvesség is feljut a lakásba.

A 36. sz. lakás (57,65 m²) állapota:

A lakásbejárat mellett van a vizesblokk és a konyha. A két szobához 1-1 ablak tartozik.

A válaszfalakon láthatók süllyedésszerű (átboltozódás) okok miatti repedések.

(ferde irányban, ajtószemöldököknél vízszintes helyzetű)

A repedéshosszak korlátozottak, néhány helyen látszanak a fal mindkét oldalán.

Repedéstágasság: 0,2-1,0 mm között változó.

A 35. sz. lakás (67,80 m²) állapota:

A lakás általános állapota jó, karbantartott.

A bejárati traktusban vannak a mellékhelyiségek. Két teljes értékű szoba van a lakásban.

Padlószintje egyenetlen, nagy lejtések vannak a falak mellett.

Ezek nagysága, mértéke a biztonságos használatot is korlátozza, szőnyegtakarás van rajta. Csak burkolat, illetve ágyazatbontással javítható, építhető újra.

A válaszfalak károsodása nem jellemző.

Repedések kijavítása:

A kiváltó okok feltárása, megszüntetés nem teljesíthető, ezért felületi, speciális (Brutt-Halical) átvasalás, falvarrás alkalmazása szükséges.

Ez terv alapján készüljön.

Ezzel együtt a repedés hézagokat ki kell injektálni erre alkalmas anyaggal, illetve technológiával.

A nagy falmagasság (belmagasság karcsúság) miatt a válaszfalaknál a szabad (megtámasztás nélküli) falhossznál megtámasztó pillérek elhelyezésével készülhet megerősítés.

- falba süllyesztett I acélpillérrel
- fal mellé helyezett, rögzített acél zártszelvényvel

Ezek gipszkarton eltakarásokkal védhetők be.

Összefoglaló megjegyzések:

A pinceszint feletti kisélemes földemterületen a szerkezeti hibákat ki kell javítani.

- vasbeton gerendák repedéseit, hiányzó betontakarását
- kitöredezett kerámia béléstestek kivétele, betonpótlások beépítése
- a korrodált betonacélok védelméről is gondoskodni kell (Mapei-anyagok, technológia)

Megjegyzés:


A 35. sz. lakásban lévő a 34. sz. és 36. sz. szomszédos lakást elválasztó válaszfalak nem hanggátló falak, nem felelnek meg az OTÉK által előírt követelményeknek.

Kiegészítő fallal (szerelt) javítani lehet a válaszfal hanggátló teljesítményét. (külön terv készüljön)

A szerkezetbe jutó páraterhelés megszüntetéséről gondoskodni kell (szellőztetés, mennyezetszigetelés)

A két lakás felújítási munkái elsősorban a padlófelületekre terjednek ki, (villany, fűtés, gáz stb.) külön legyenek vizsgálva.

Szeged, 2023. január hó


Kincses György
tartószerkezeti tervező
SZÉS 1-2, T-T/06-0149
tartó- és épületszerkezeti szakértő