

## IGAZSÁGÜGYI ÉPÍTÉSZ SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**6720 Szeged, Oskola u. 13.-23. 3825/1 helyrajzi szám alatt lévő Társasház Oskola u. 23. számú lakóépület szárazkapu bejáró falvizesedésének szakértői vizsgálata.**



**Szeged, Oskola u. 13.- 23. Társasház, Oskola u 23. sz. épülete.**

Építtető:

**6720 Szeged, Oskola u. 13.- 23. Társasház**  
Szeged, Oskola u. 13.-23.

Építésztervezők:

**Gyenizse János**  
okl. építészmérnök  
6722 Szeged, Mikszáth K. u. 4.  
É 06-0387

Szeged, 2023. október hó.

## 6720 Szeged, Oskola u. 13.-23. 3825/1 helyrajzi szám alatt lévő Társasház Oskola u. 23. számú lakóépület szárazkapu bejáró falvizesedésének szakértői vizsgálata.

### 1./ ELŐZMÉNYEK

- A Szeged, Oskola u. 13. – 23. számú épületek utcafronti és udvari homlokzatait a '90-es években felújították. Ekkor kapták meg az épületek a ma is meglévő építészeti kialakításukat és a homlokzati színezést.
- A felújítás óta eltelt időszak alatt az épületek eresztageozatinak műszaki állapota jelentősen leromlott, az Oskola utca 23. számú épület szárazkapu bejáró falfelületein nedvesedés jelent meg.
- A **Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal** a **CS/D01/02177-5/2023.** ügyszámú határozatában kötelezi a Szeged, Oskola u. 13.-23. Társasházat az Oskola u. 13., 15., 21., 23. épületek Oskola utcai és az Oskola u. 13. számú épület udvari homlokzati „ereszpárkányainak felújítására, hibáinak kijavítására, a hiányzó elemeik pótlására, **valamint az Oskola u. 23. alatti épület szárazkapubejárót belső falainak felnedvesedett, károsodott vakolatának – szigetelési szakértő által javasolt – új vakolatra történő cseréjére és a falak a falak meglévő színével azonos újrafestésére**”.
- A tervezői megbízás után megkezdődtek az épület homlokzatainak felmérési, valamint állapotfelmérési munkái.
- Az Oskola u. 23. számú lakóépület szárazkapu bejáró falainak vizsgálatára 2023. szeptember 29-n került sor, egy hosszabb csapadékszegény időszak után.
- A vizsgálat során a szakértő a falazat hosszában több magassági ponton is nedvességmérést végzett.
- A helyszíni szemle során a szakértő az épület alatti pincét is megtekintette.

### 2./ TERVEZŐI MEGBÍZÁS

A **Szeged, Oskola u. 13.-23. Társasház** nevében az **IKV Zrt.**, (6720 Szeged, Dáni u. 14-16., képviseli: Dr. Kiss Henriett jogügyi igazgató és Tóth Krisztina gazdasági igazgató), mint közös képviselő, mint **Megrendelő** tervezési szerződést kötött az **ART**audio Építésztervező Kft.-vel a Társasház homlokzat felújítási munkáinak, valamint az **Oskola u. 23.** számú épület szárazkapu bejáró falazatának nedvesedésével kapcsolatos javítási beavatkozás meghatározására vonatkozóan 2023. 08. 14-n.

### **3./ AZ OSKOLA U. 23. SZÁMÚ ÉPÜLET SZÁRAZKAPU BEJÁRÓBAN KIALAKULT FALNEDVESEDÉS DIAGNOSZTIKÁJA:**

Az Oskola u. 23. számú épületrész szárazkapu bejárata az épület jobb oldali határvonalán helyezkedik el.

A szárazkapu bejáró egy utcafronti 5,9 m és egy udvar felé eső 4,6 m-es traktusból áll.

A szárazkapu bejáró teljes hossza 12,75 m.

A bejáróban két színű kiselemes kerámia kocka burkolat található.

Az épület alatt kisméretű téglaboltozatos pince épült, amelynek a padlószintjét jelentős magasságban megemelték, feltöltötték, amelynek következtében a falazatba is nagyobb mennyiségű nedvesség jut a feltöltés miatt.

A szárazkapu bejáróban a korábbi felújítások során erős cementhabarcs alapú lábazati és falvakolatot képeztek. A vakolt felületen vastag glettelés és pára kiszellőztetést gátló festés készült.

Az épület szárazkapu bejárója alatti területen egy zsomp szivattyú aknát létesítettek, annak érdekében, hogy a pincében a megjelenő talajvíz szintjét a megfelelő szinten tartsa.

A szivattyú az utóbbi időben már nem működött, de megjavították.

A szárazkapu bejárat jobb oldala a szomszédos Oskola u. 21. számú épülettel határos. Ezen a falszakaszon a lábazat magasságában jellemzően a jelenlévő talajnedvesség okozta nedvesedés látható a lábazat magasságáig.

A szárazkapu bejáró bal oldali fala határos a földszinten üzemelő vendéglátó hellyel, ahol jelenleg radiátorok kerültek elhelyezésre egy gipszkarton előtéffel beiktatása után.

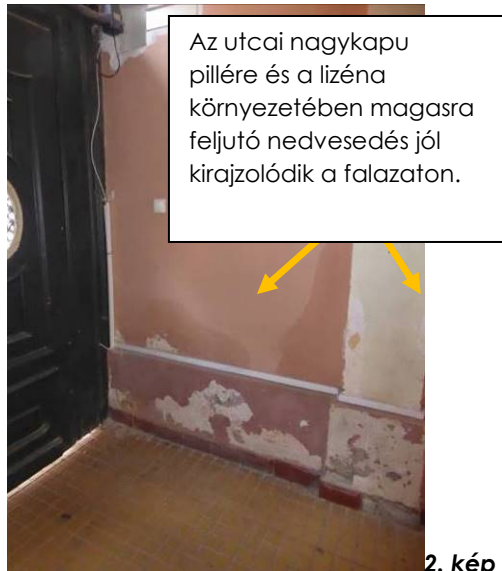
A lakók elmondása alapján az utca felújítása után a nagyobb esőzések után a szárazkapu bejáróba befolyok a csapadékvíz.



Az Oskola u. 23. szárazkapu bejárata.

#### **3.1. A szárazkapu bejárat bal oldali határoló fala:**

A szárazkapu bejáró bal oldali falán a lizénáknál magasra felkúszó, nagymértékű nedvesedés látható, amelyet egyértelműen nem csak a pince falából felkúszó nedvesedés okoz. **ezt fel kell derteni! Szél Ágnes? Történt valami? FELTÁRÁS VOLT?**



A lizénáknál felemelkedő nedvesedés vonala.





A  
kötődoboz  
teljesen  
kijlazult a  
falból.

5. kép



6. kép

A felvizesedett falban lévő elektromos kötődoboz.



Magasra  
feljutott  
nedvesség a

7. kép



8. kép

A lizénáknál látható nagymértékben felkúszó nedvesedés nem csak a talajnedvesség felszívódásából ered!

**NA MIBŐL????? szomszédban mi van?**



9. kép



Magasra  
felhúzó  
nedvesség  
miatt leomlott  
festékrétegek.

10. kép

A sarokpillér nagymértékű nedvesedése a lépcsőházi feljárónál.



A szárazkapu bejáró bal oldali falán látható, helyenkén (lizénáknál) megnövekvő magasságú nedvesedés oka helyi jellegű, a **falban lévő vizes szerelvények okozta hibákra utal. Lesz –e valamilyen feltárás? Vizsgálat a szomszédos vendéglátó hely határoló falában????????**

### **3.2. A szárazkapu bejárat bal oldali határoló falán mért nedvesség:**

A szárazkapu bejárat bal oldali falában műszerrel mért nedvességi adatok a lábazat magasságában és a lizénáknál kiugró értékeket (a mérőműszer mérési határtéke feletti értékeket!) mutatott. A szemmel jól látható felkúszó nedvességi értékek jóval magasabbak, mint a „száraz” felületeken mért nedvességi értékek.

Ebből következik, hogy ebben a falban nem kizárólag a talajnedvesség okozza a falak nedvesedését, hanem **valami más is, ami a falban korábban kiépített, később lezárt vízvezeték, szennyvízvezeték, stb. hibája okozhatja.**



11. kép



12. kép

A műszer jóval a méréshatár feletti nedvesedési értéket jelzett a falazatnál.



13. kép

A lizénánál mért nedvesség mértéke méréshatár feletti.



14. kép



15. kép

A lábazati nedvesség mértéke méréshatáron felüli. A lizénák közti szakaszon csökken a nedvesség mértéke.

A műszerrel mért nedvességi értékek jól jelzik a falazatnál látható nedvesedés mértékét, amely követi a hullámzó/elszíneződött nedvesedés okozta vonalat.

### **3.3. A szárazkapu bejárat jobb oldali határoló fala:**

A szárazkapu bejárat jobb oldai falában, a bal oldali falhoz képest eltérő a fal nedvesedés látható képe, amelyet elsődlegesen a talajnedvesség okoz.

Ezen a falszakson nem tapasztalható a magasra felkúszó nedvesedés a lizénáknál.



16.kép



17.kép



18.kép



19.kép



20.kép



21.kép



22.kép

A szárazkapu bejáró jobb oldalán lévő fal nedvesedése teljesen más képet mutat a jobb oldali falon tapasztaltakhoz képest.

A bal oldali lábazat és fal nedvesedését elsősorban a talajnedvesség felszívódása okozza. A lábazaton és felette a falon megjelent nedvesedés magassága nem hullámzóan változó, ami egyenletes nedvesség felszívódására utal.



### **3.4. Az épület alatti pince bemutatása:**

Az épület alatt téglaboltöves pince épült.

A pincében a lavagó páratartalma magas.

A pince padlóvonalát földfeltöltéssel megemelték.

A pince eredeti szellőzőit megszüntették, így megszüntették a pince szellőzési lehetőségét.

A vakolt falak nagymértékű nedvesedése látható. A vakolat a nagyfokú nedvesedés miatt több helyen leomlott.

A korábbi vízbetörések helyét speciális vakoló habarccsal zárták el.

A pincében, a szárazkapu bejáró alatt egy zsomp szivattyút helyeztek el.



23.kép



24.kép



25.kép



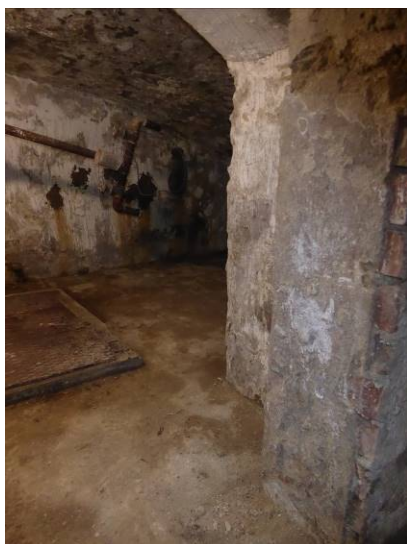
26.kép



27.kép



28.kép



29.kép



30.kép



31.kép



32.kép



33.kép



34.kép

#### **4./ AZ OSKOLA U. 23. SZÁMÚ ÉPÜLET SZÁRAZKAPU BEJÁRÓ FALAINAK NEDVESEDÉS ELLENI JAVÍTÁSI MUNKÁINAK LEÍRÁSA:**

A szárazkapu bejáró mindkét lábuzatán a nagymértékű nedvesedés miatt a festék és vakolati rétegek leomlása látható.

A szárazkapu bejáró bal oldali faluzatán nem csak a talajnedvesség felszívódása okoz a felületen vakolat és festék omlást, hanem a **falban lévő VALAMILYEN MÁS GÉPÉSZETI CSŐVEZETÉK HIBÁJA IS.**

A falakon a korábbi felújítási munkák során kialakított cementhabarcs vakolat, glettelés, valamint festékrétegek a falba jutó nedvesség kiszellőzését nagymértékben gátolják, így a talajnedvesség folyamatos megléte miatt kialakult párányomás a szerkezetek károsodáshoz (vakolatomlás, festék lepergés) vezettek.

A szükséges műszaki beavatkozások a szárazkapu faluzat nedvességének megszüntetésére:

##### A.) A pincében elvégzendő munkálatok:

- a pince kiszellőzését a meglévő nyílások kibontásával meg kell oldani, mellyel biztosítható a pince légterében a gravitációs szellőzés kialakítása
- a pincefalak vakolatát le kell verni, a téglák közti falazóhabarcsot ki kell tisztítani 1,5 cm mélységben, hogy a falak a felszívott talajnedvességet minél nagyobb felületen le tudják adni
- a pincébe behordott földfeltöltés szintjét 50 cm-rel le kell csökkenteni

##### B.) A szárazkapu bejáróban elvégzendő munkálatok:

- a lábuzatról és a falokról a meglévő cementhabarcs vakolatot le kell verni
- a bal oldali falnál 2,0 m, míg a jobb oldali falnál 1,0 m magasságban
- a téglák közti fugákból a vakolatot 1,5 cm mélyen ki kell tisztítani

- a falakban injektálásos eljárással utólagos falszigetelést kell készíteni
- a falakat min. 2,5 cm vastag szellőző vakolattal kell ellátni (pl.: DÉR POR légpórusképző habarcs adalékszer alkalmazása, BAUMIT openTOP vakolat).
- a falak felületén légáteresztő/szellőző festés készül, mész, szilikát, ill. szilikon adalékanyagú festékek, pl.: POLI-FARBE szellőző lábazatfesték).

Tervezői megjegyzés:

A szárazkapu meglévő színezésével azonos új festés készül a javított falakon!

A felületek végleges festési munkáinak elvégzése előtt az újravakolt felületen próbafestést kell végezni, amelyet az Örökségvédelmi Hivatal szakemberének be kell mutatni (Petvai Ferenc). A színminta jóváhagyása után lehet a felületen a végleges festési munkákat elvégezni.

.....  
**Gyenizse János**

okl.építészmérnök

É 06-0387

6722 Szeged, Mikszáth K. u. 4.