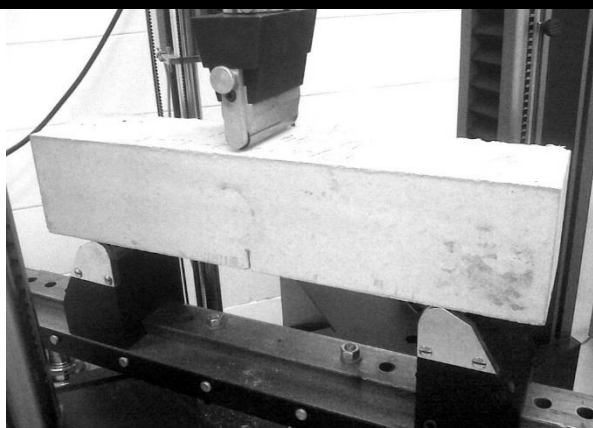
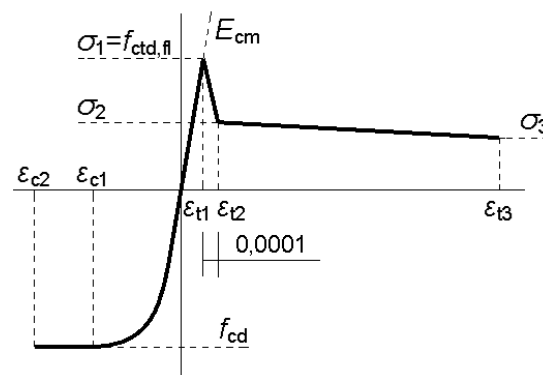


Juhász Károly Péter

Épületdiagnosztika 2



RILEM TC162-TDF



2025 – szakmérnöki előadás
BME

Szemrevételezéses épületdiagnosztika

Leggyakoribb épületdiagnosztikai módszer a szemrevételezés

Használható:

- Épülethibák diagnosztizálásánál, rögzítésénél
felkérhet másik statikus, tulajdonos (laikus), saját szakvéleményünk
része lehet
- Ingatlanvásárlás előtti szakvélemény
- Felújítási munkálatok előtti szakvéleménynél (falkiváltás)

Bár a neve alapján laikusokban kétségek támadnak, hiszen semmilyen műszeres mérés nincs végezve – a legnagyobb tapasztalatot igénylő diagnosztikai eljárás.

Ajánlott olvasmány:

Dr Bajza József: Szemrevételezéses épületdiagnosztika

Szemrevételezéses épületdiagnosztika

Épületelemek felújításai vagy karbantartásai ciklusai

60 év:

Belső falak

Vasbeton födémek

Belső lépcsők

Fedélszékek

30 év:

Vázszerkezetek

Erkélyek

Tetőhéjazatok

15 év:

Lapostetők

Kerítések

5 év:

Erkélyek

Korlátok

Szemrevételezéses épületdiagnosztika

Szakértés menete

GDPR – kinek lesz, bejutás az ingatlanba, bejutás a szomszédba, fényképek

„Épület bejárás adatlap”

Főbb adatok felvétele – megbízó, ingatlan címe

Tervdokumentáció – létezik, elérhető? Ha nem, akkor épület főbb adatai a tulajdonos/megbízó által

Szemrevételezés – teljes épület körüljárása

Dokumentálás – fényképek, videók készítése

Elvégezhető vizsgálatok: nedvesség tapintásra, ugrálás (dinamikus erő), felület morzsolása.

Szakértés menete

Minden legyen úgy dokumentálva, hogy:

- Évek múlva is minden adat érthető legyen belőle (derüljön ki miért kellett, mikor történt, mi volt a konklúzió)
- Más is értse
- Szakmai megfogalmazás (sóder – adalékanyag)
- Akár egyszer bírósági anyag is lehet belőle
- Amit nem vizsgáltunk, azt is jelezzük, indokolhatjuk is
- Évek alatt a szakértések fejlődnek, ezeket vezetni kell, ehhez kell a tapasztalat – ezért kerül annyiba, amennyibe kerül

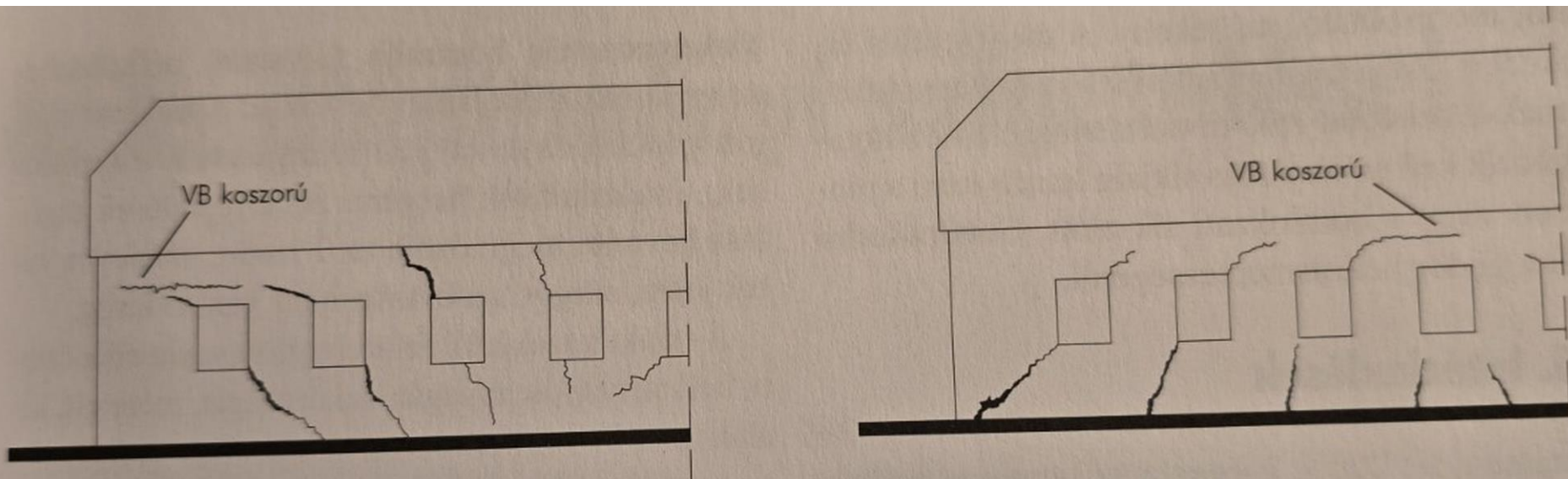
Szakvélemény tartalmi felépítése

- a) Adatfelsorolás
 - Megbízó neve
 - Tárgya, célja, jellege
 - Kelte, szakértő adatai
 - Telek adatai
 - Épület adatai
 - Felújítások adatai
- b) Előzmények
 - Miért készül?
 - Adatszolgáltatás
- c) Vizsgálati módszerek ismertetése
- d) Épület leírása – jelenlegi állapot
- e) Szerkezet állagmegóvása
- f) Értékelés

Szemrevételezéses épületdiagnosztika

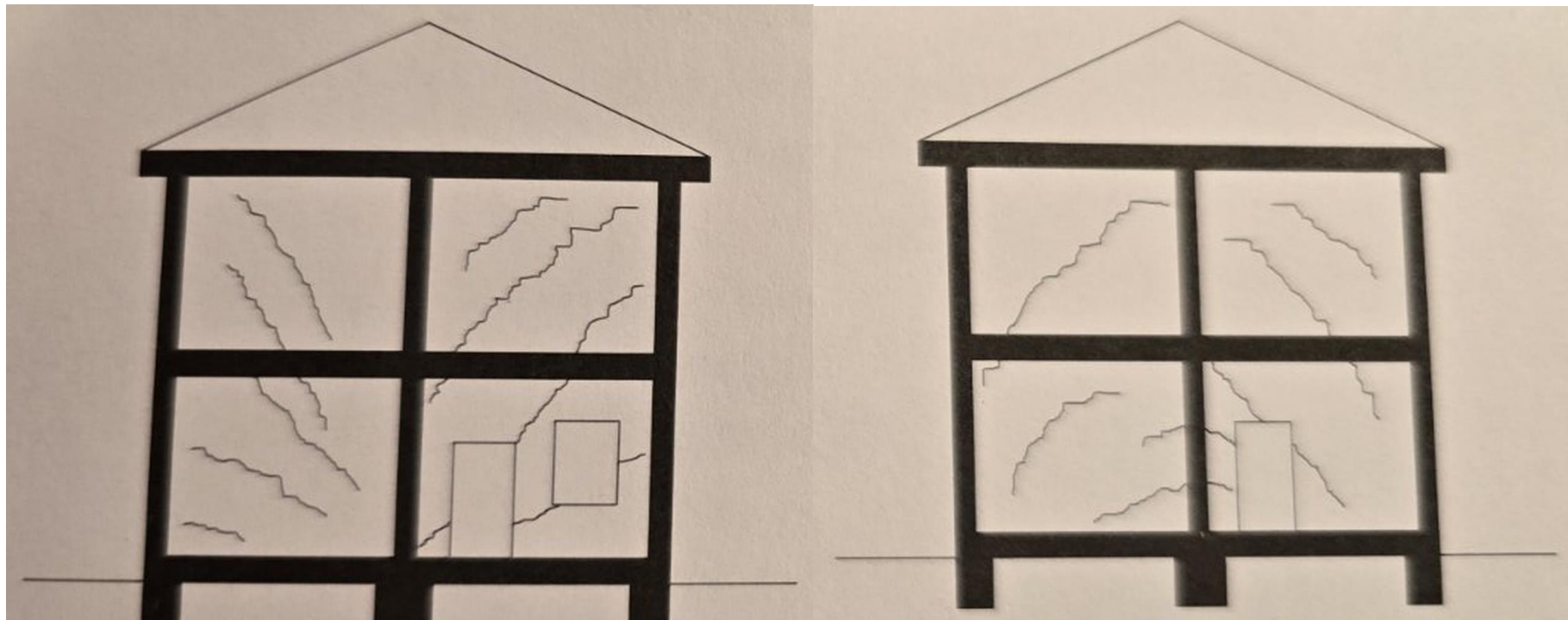
Alapozások

- Épületkárok 90%-ért felelősek
- Nehéz a javítása
- Nem mindig szükséges a javítása
- Talajmechanika szükségessége



Szemrevételezéses épületdiagnosztika

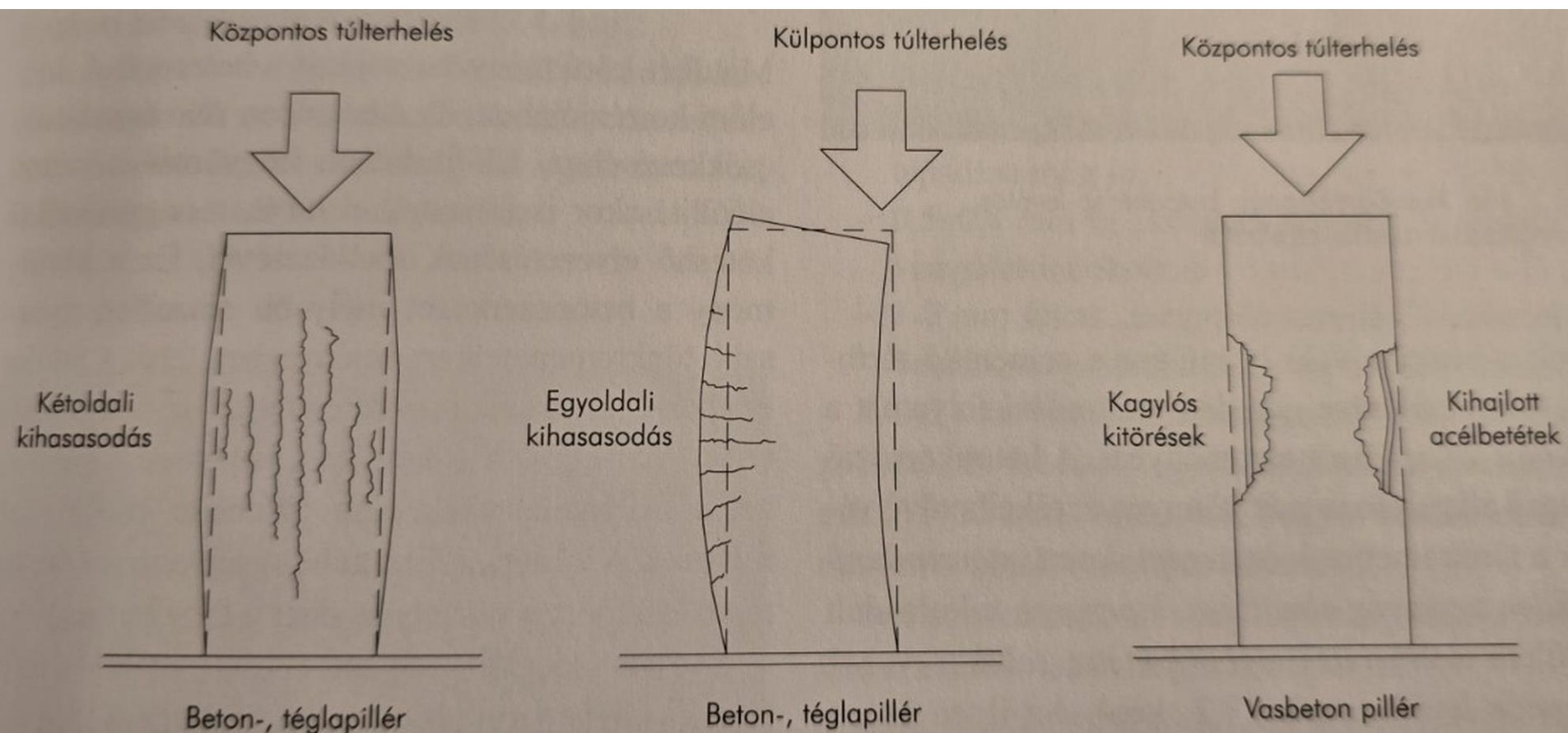
Alapozások



Szemrevételezéses épületdiagnosztika

Oszlopok

- Oszlopokon a repedések nagyon súlyos problémának lehetnek az előjelei
- Oszlopok kiváltása véleményem szerint a legkomolyabb tartószerkezeti feladat
- Akár azonnali megerősítést is előírhat a statikus



Födémek

Boltozatok

- Általában magas teherbírás
- Megrepedt állapotban azonban 3 csuklóból hamar 4 csuklós, túlhatározott szerkezet lehet
- Vastag feltöltés – könnyíthető a szerkezet

Fafödém

- Általában nem beépíthető
- Gerenda mérete és távolsága, fesztávolság megmérése, ha lehetséges
- Ha burkolat, akkor csak feltárással van erre lehetőség

Acélgerendás

- Pl. Horcsik födém, általában nagy teherbírása van
- Gerenda övmérete megmérhető, szelvény meghatározható
- Viszont fontos az acélgerenda korróziós állapota

Monolit vasbeton, félmonolit, előregyártott, pallófödém, panelfödém.

- Monolitnál vaskereső
- Többinél méretfelvétel, gyártói táblázatok

Szemrevételezéses épületdiagnosztika

Tetőszerkezet

- Általában azonnal faanyagvédelmi szakértő bevonása, ha felmerül gomba- vagy rovarkár
- Szelvények mérete meghatározható
- Faanyag szilárdsági osztálya nehezen határozható meg
- Szerkezet jelentős kúszást szenved az idők alatt, főképp a kapcsolatoknál

Ingyanvásárlás előtti szakvélemény

Tartószerkezeti vagy egyéb probléma okának felkutatása

- Legtöbbször nem tartószerkezeti → épületszigetelő szakmérnök
- Repedések megjelenése

Beépítés, ráépítés, bontás, átalakítás

- Lehet-e ide válaszfalat építeni?
- Lehet-e ezt a falat elbontani?
- Lehet-e ide egy ablakot készíteni?
- Lehet-e ezt a teraszt beépíteni?
- Utólagos padlófűtés
- Utólagos rétegrend csere

Ingyanvásárlás során a hibák rögzítése a szerződésben

Bank számára állapotfelmérés → az épület lakható-e, milyen azonnali felújítási munkálatok kellenek, milyenek felújítási munkálatok kellenek majd később, ciklikusan

Bontási szakvélemény → szomszédos épületek védelme, bontás menetes

Köszönöm a figyelmet!

epuletdiagnosztika.net