

Nem mind arany...

Lakásvétel új társasházban

AZ ÚJ LAKÁS KIVÁLASZTÁSA SORÁN ÁLTALÁBAN A LAKÁS MÉRETÉT, BEOSZTÁSÁT, A KIALAKÍTÁS IGÉNYESSÉGÉT, TOVÁBBÁ A KÖRNYEZET MINŐSÉGÉT MÉRLEGELIK A LEENDŐ VÁSÁRLÓK. AZ ÉPÜLETSZERKEZETI MEGOLDÁSOK HELYSZÍNI ÉRTÉKELÉSE AZONBAN KÍVÜLÁLLÓK SZÁMÁRA NEHÉZ FELADAT, MELYHEZ ÉRDEMES SZAKEMBER SEGÍTSÉGÉT KÉRNI. TÁMPONTOT ADHAT AZ ÉPÜLET TERVEIBE, MŰSZAKI LEÍRÁSÁBA VALÓ BETEKINTÉS IS (MÁR AMENNYIBEN A KIVITELEZÉS SORÁN KÖVETTÉK A TERVET).

Általános tapasztalat, hogy az új építésű lakásokkal kapcsolatos kifogások jelentős része épületfizikai eredetű, ugyanakkor az épületek hő- és páratechnikai folyamatai rendkívül összetettek, még a számítógépes modellezés sem ad pontos képet. Az alábbi kérdéseket vásárlás előtt érdemes tisztázni:

- ◆ Vajon megfelelő-e épületünk hőszigetelése? (Az egyes épületszerkezetek hőátbocsátási tényezőjére vonatkozó, jelenleg érvényes követelményeket¹ a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet tartalmazza: pl. $U_{fal} \leq 0,45 \text{ W/m}^2\text{K}$, $U_{lapostető} \leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$.)
- ◆ Kell-e számítanunk erősen hőhidas csomópontokra (pl. vasbetonváz, konzolok, erkélyek, függőfolyosók, épületlábazatok, talajon fekvő padlók)? Ha igen, milyen módon védekeztek a kivitelezés során a hőhidak kialakulása ellen (pl. hőhídmegszakítás, lábazati hőszigetelés, vastag homlokzati hőszigetelés)?
- ◆ Hőszigetelt homlokzatok esetében a hőszigetelést a nyílászárók mellé is befodították-e? (Kopogtatással érdemes ellenőrizni.)
- ◆ A homlokzati falak rétegei hol, és mennyire gátolják a pára-vándorlást? Hibás megoldás lehet a homlokzat külső oldalán alkalmazott, nagy páradiffúziós ellenállású kőlap, kerámialap burkolat, ha nincs átszellőztetett légrés (lásd 2., 3. fotók), mert alattuk páralecsapódás, a fal átnedvesedése várható.

◆ Az ablakok, erkélyajtók bevonatos üveggel (Low-E) készültek-e? (A hagyományos hőszigetelő üvegek hőátbocsátási tényezője lényegesen kedvezőtlenebb. Az esetleges páralecsapódás - lecsorogva - az ablakot és a csatlakozó szerkezeteket is károsíthatja.) A 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet előírása ablakokra és erkélyajtókra: $U_{ablak} \leq 1,50 \text{ W/m}^2\text{K}$.

◆ Bezárt ablakok mellett van-e szellőzése a lakásnak? (Nem csak elszívás! Óránként legalább 0,5-szörös légcserre szükséges.)

Tapasztalataink szerint sok probléma forrása a gyors kivitelezés során a szerkezetekben maradt építési nedvesség, mely az első években nagy mértékben növelheti a lakás relatív légnedvességét, és ezzel a penészesedés veszélyét. A páratartalom mértékét télen rövid, de intenzív szellőztetéssel lehet csökkenteni.

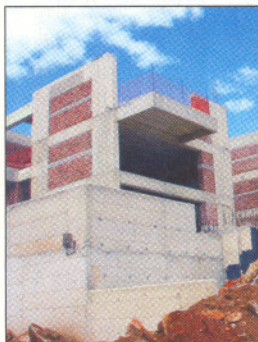
Földszinti „kertkapcsolatos” lakások esetén gyakori probléma a homlokzati falak átnedvesedése a csatlakozó tetőkert, illetve a teraszok vízszigetelési problémája miatt. Ezért a következő egyszerű kérdéseket javasolt megvizsgálni:

- ◆ Megfelelő-e a teraszok, járdák lejtése?
- ◆ A lakás padlószintje magasabban van-e, mint a csatlakozó terasz? Felhőszakadás esetén befolyhat-e a csapadékvíz a lakásba?
- ◆ A lábazati vízszigetelés elég magas-e?
- ◆ A tetőkert összefolyói tisztíthatók-e?
- ◆ Folyik-e valahonnan (felsőbb erkélyről, tetőről) csapadékvíz a lakáshoz tartozó teraszra vagy a homlokzati falra?
- ◆ Láthatók-e a homlokzati fal belső oldali padlócsatlakozásánál nedvességre utaló nyomok?

Az átnedvesedett falak, belső aljzatok kiszáradása nagyon lassú, a károk kijavítása pedig rendkívül költséges lehet. Kertkapcsolatos földszinti lakás vásárlása esetén ezért különös gonddal kell eljárni. Hasonló a helyzet teraszteretők esetében is, melyeket szintén célszerű alaposan szemügyre venni.



Toth Péter
vizsgáló mérnök
EMI Kht.



Erősen hőhidas vasbeton erkélykonzolok



Földszinti lakások terméskő falburkolattal



Kerámialap falburkolat, mely a fal átnedvesedését okozta



Páralecsapódás erkélyajtó üvegezésén. A kávéra nem fordították be a homlokzati hőszigetelést, ezért intenzív penészesedés alakult ki



A tetőkertre érkező csapadékvíz lefolyása akadályozva volt, ezért a homlokzat mentén felduzzadt