

ÉRTÉKNÖVELÉS UTÓLAGOS VÍZSZIGETELÉSEL



A JELENLEG IGEN GYORSAN VÁLTOZÓ GAZDASÁGI VISZONYOK ÓVATOSSÁGRA INTIK AZOKAT, AKIK NEM BEFEKTETÉSI CÉLLAL VÁSÁROLNAK INGATLANT. SZÁMUKRA NEM AZ ÉPÜLET KÉSŐBB ESETLEGESEN ELÉRHETŐ MAGASABB ELADÁSI ÁRA A LEGFONTOSABB TÉNYEZŐ, HANEM AZ INGATLAN HASZNÁLATI ÉRTÉKE.

Szöveg: Dér István (Dér Bt.)

A használati érték csökkenését egy-egy lakóingatlanál leginkább a működőképes vízszigetelés hiánya okozza. Az ilyen épületek utólagos vízszigetelésével ugrásszerű komfortfokozat-változást lehet elérni. Természetesen, mivel a korábban nedves szerkezetek kiszáradása nemcsak a használati értéket növeli, hanem a piaci értéket is, a felújítás ezen részével is jelentős haszon, az ingatlankezeskedők számára profit teremthető.

A felújítási mód kiválasztásában épületdiagnosztika segítségével célszerű igénybe venni, aminek birtokában a felújítás mértéke, helyes sorrendje könnyen kialakítható.

Csalódni fognak azok, akik az utólagos hőszigetelés után akarják az átnedvesedett

falszerkezetek vízszigetelését elkészíttetni, először ugyanis a talajnedvesség elleni vízszigetelést kell megoldani.

A szigetelések beépítési módján túl olyan kötelező kiegészítő intézkedéseket is el kell végezni, mint a sóterhelt falak vakolat-helyreállítása vagy az épület csapadékvíz-elvezetésének megoldása.

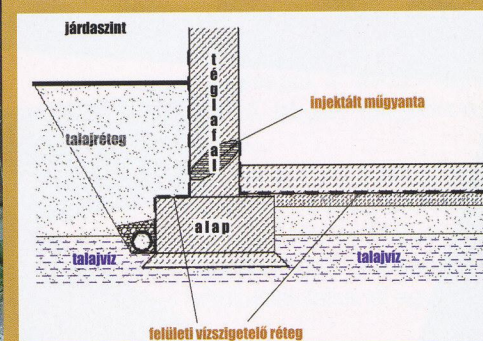
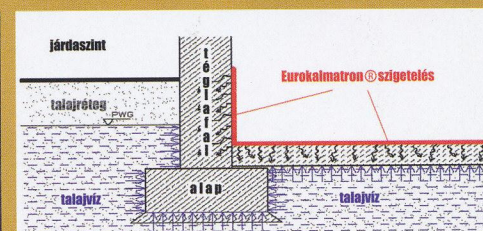
Minden felújítás alappillére, hogy a jól kiválasztott utólagos vízszigetelési eljárást gyakorlott szakemberek jó minőségű anyaggal, az alkalmazástechnológia pontos betartásával végezzék.

Mivel a beépített szerkezetek takartak, ezért ez a vízszigetelést végző cég tevékenységével kapcsolatosan a megrendelő részéről nagyfokú bizalmat igényel.

A felszivárgó nedvesség elleni falszigetelések három nagy csoportra oszthatóak: mechanikai, injektálásos kémiai és elektrofizikai eljárások.

A mechanikai módszerek közül legismertebb a résvágáson alapuló falszigetelési technológia, a fémlemez-besajtolásos (-beütéses) módszer, valamint a hagyományos aláfalazásos eljárás.

Ez utóbbi módszer alkalmazása során a rést szakaszos kibontással hozzák létre, majd a szigetelőlemezek átfedéses beépítése után a kibontott részt visszafalazzák. A teherátadást általában csömösölt betonral biztosítják. A módszert ma már csak akkor alkalmazzák, ha a szigeteléssel egy lépésben alapmegerősítést is kell végezni.



Ezzel a technológiával szembeni ellenérvék: a szakaszos munkavégzés, a nagy élőmunkaigény és az igen magas költség.

Ma már inkább a falvágásos technológiákat alkalmazzák. Kis és közepes keménységű téglá- vagy kőfalazatok esetében vídiás vágóélel ellátott falvágókkal vagy marógépekkel végzik a résvágást (résmagasság 8–13 mm), míg a keményebb természetes kőek vágásánál elkerülhetetlen a gyémántbetétes szerszámok alkalmazása.

Kiemelkedően nagy (több mint 1,2 m-es) falvastagságoknál mindkét oldalról szigetelni kell a falazatokat vagy gyémántkőteles falvágó gépek alkalmazása indokolt.

A beépített szigetelőlemez anyaga széles palettán mozoghat. Alkalmazhatók egy ré-

tegben min. 2 mm vastag, nagy sűrűségű polietilén- (HDPE-) lemezek. Beépíthetők a padló- vagy függőleges szigetelés anyagával rokon poliészterfátylas modifikált bitumenes lemezek vagy PVC-lemezek is.

Utólagos talajvíznyomás elleni szigetelést a falszerkezetekben kizárólag speciális anyagokkal végzett befecskendezéssel lehet elérni. Az injektált szigetelések akár egy meglévő talajvíznyomás elleni pinceszigetelés javítására is alkalmasak. Természetesen itt sem feledkezhetünk meg a kivitelezői szaktudás, az alkalmazástechnológia és a kiváló minőségű szigetelőanyag hármasáról.

Az eddig leggyakrabban alkalmazott szilikon és sziloxán mikroemulziók helyett ma

már a poliuretángyanták és az akrilátgélek kerülnek beépítésre.

Míg az első két injektálóanyag hidrofilizálja az építőanyagok pórusait, így akadályozva meg a kapillaris vízfelszívást, az utóbbi kettő emellett vízhatlan szigetelést biztosítva a pórusokat, a falazatban lévő üregeket is elzárja. Így válik lehetővé egy talajszint alatti pincei csóttörés, elszakadt lemez pinceszigetelés vagy vasbeton falú mélygarázs szigetelésének javítása is.

Kijelenthető tehát, hogy az utólagos szigetelésre már több hatékony módszer alkalmazható. Az épület adottságainak megfelelően kiválasztott utólagos vízszigeteléssel nem csupán a használati érték, hanem a piaci érték is növekszik.