

MŰSZAKI LEÍRÁS

FÜLÖPHÁZA Radnóti Miklós utca 1. szám alatti ingatlanról

Épület rendeltetése: Családi lakóház

Címe: 6042 Fülöpháza, Radnóti Miklós u. 1.
hrsz.: 1/21

Tulajdonos: Fülöpháza Község Önkormányzata
6042 Fülöpháza, Kossuth L. u. 5.



Elhelyezkedés:

Fülöpháza központjában, a település fő utcája és az 52 számú főútról becsatlakozó út kereszteződésében a Radnóti u. 1 és 3 szám alatti ingatlanokra ikres beépítéssel épült lakóház Kossuth Lajos utcai fele az érintett ingatlan. A központi elhelyezkedés a település minden infrastruktúrájához jó elérhetőséget biztosít. A szemben lévő oldalon a korábbi iskola, az útkereszteződés átellenes sarkán a Művelődési Ház található, a Községházától a Kossuth utcán csak néhány épület választja el. A helyközi közlekedést biztosító buszmegálló az épület közvetlen közelében található.

Előzmények:

Az épület az 1980-as években épült, az akkor szokásos építési technológiával. Szerkezetileg jó állapotú, de a rendszeres karbantartások elmaradása miatt elhanyagolt állagú épület. Épületszerkezeti sérülésre utaló repedések, veszélyes alakváltozások nem láthatóak.

Helyiség lista:

	helyiség:	alapterület:	padlóburkolat:
01	Szélfogó	2,23 m ²	kőagyaglap
02	Wc	1,47 m ²	kőagyaglap
03	Étkező	17,05 m ²	pvc
04	Konyha	12,22 m ²	pvc
05	Kamra	2,75 m ²	kőagyaglap
06	Fürdőszoba	4,22 m ²	kőagyaglap
07	Padlásfeljáró	1,85 m ²	kőagyaglap
08	Szoba	12,03 m ²	szőnyegpadló
09	Szoba	16,64 m ²	szőnyegpadló
10	Szoba	19,52 m ²	szőnyegpadló
	Összes hasznos alapterület:	89,98 m ²	
	Félig fedett terasz:	10,00 m ²	

Épületszerkezetek ismertetése:

Alapozás:	beton sávalap
Lábazat:	vasbeton lábazat
Tetherhordó falazat:	B30-as vázkerámia falazóblokk, cementhabarcsba rakva Tetőtérben a két épületrész között merevítő pillérekkel erősített, futóra rakott B30-as falazóblokkból felfalazás és ablakokkal ellátott oromfal
Válaszfalak:	kisméretű tömör téglá, valamint vázkerámia válaszfallap, cementhabarcsba rakva
Födém:	vasbeton gerendás, béléstestés födém, felbetonnal
Koszorú:	vasbeton koszorú
Áthidalók:	előregyártott vasbeton nyílászáró szerkezetek, a közép főfal az étkező felett monolit vasbeton áthidalóval kiváltva

Tető:	három állószékes, ácsolt fa fedélszékkal kialakított, 45 fokos nyeregtető
Héjazat:	hornyolt kerámiacserép, több helyen sérült törött cserepekkel
Bádogozás:	hagyományos horganyzott lemezből készült, jó állapotú
Vízszigetelés:	vélelmezhetően bitumenes lemez talajnedvesség elleni szigetelés van a falazat és lábazat között (feltárás nem történt, de láthatóan nincsenek felvizesedve a falak) tető héjazat alatt nincs csapadék elleni fólia beépítve
Hőszigetelés:	homlokzati hőszigetelés nincs, padló és földem réteg feltárás nem történt (az építés idejében már használtak polisztirol alapú hőszigeteléseket padló és földem szerkezetekbe)
Burkolatok:	padlóburkolatok: a helyiséglistában jelöltek szerint, aljzatbetonra fektetve falburkolatok: fürdőszoba, wc falfelületein csempeburkolat, konyhában a korábban kibontott konyhaszekrények közötti falfelületen csempeburkolat Padlástér aljzata simított felbeton
Felületképzések:	belső vakolt falak festéssel ellátottak, csőtörésből keletkezett felázás nyomai láthatóak, ennek következtében penészedés is megjelent az épületben Homlokzaton kapart kőporvakolat kisebb sérülésekkel, helyenként korábbi vakolat leverődés javításának nyoma látható, de szerkezeti repedések nincsenek
Nyílászárók:	Fa szerkezetű, kapcsolt gerébtokos ablakok, fa szerkezetű ajtók. A belső ajtók az építési kornak megfelelő katedrál üvegezésű szerkezetek. A nyílászárók üvegezése néhány helyen sérült, a fa szerkezetek mázolása felújítatlan
Kerítés:	Beton sávalapon, vasbeton lábazati fallal, „U” szelvényekből hegesztett, táblásított acél oszlopos kerítéssel van körbe véve az ingatlan.

Elektromos rendszerek:

Elektromos ellátás:	Közcélú elektromos hálózatról lekötött egyfázisú bekötés, az önálló mérőóra az ikerház másik felén, a Radnóti u. 3. sz. alatti épületrészen helyezkedik el. A belső elektromos kábelek, konnektorok és villanykapcsolók kb. 5 évvel ezelőtt felújításra kerültek, de átfogó, teljes elektromos felújítás nem történt és érintésvédelmi felülvizsgálat nem készült.
---------------------	---

Épületgépészeti rendszerek:

Vízellátás:	Közcélú hálózatról bekötött, önálló mérővel ellátott vezetékes ivóvíz. A mérőóra az ikerház vízmérőjével közös aknában, de külön mérést biztosító ikermérős kialakítással, a Radnóti u. 1. számú területen helyezkedik el A belső vízvezeték rendszer sérült, a falon csőtörésből eredő vízszivárgás nyoma látszik.
Szennyvíz kezelés:	A községben szennyvízcsatorna hálózat nincs kiépítve, az épület szennyvize az udvaron épített – vélhetően nem zárt falú – szennyvíztárolóba van vezetve.
Gáz:	Közcélú vezetékes hálózatról lekötött, önálló gázmérővel rendelkezik az épület. Fűtés és főzési célú felhasználásra méretezve. A mérőóra az ikerház másik felén, a Radnóti u. 3. sz. alatti épületrészen helyezkedik el.

- Fűtés:** A konyha falára szerelt, nyílt égésterű gázkazánról működő lemezzradiátoros központifűtés. A kazán karbantartása több éve elmaradt, felújítása gazdaságtalan. Kazáncsere esetén a meglévő fűtési rendszer egy átmosás után megtartható és beüzemelhető.
- Kémény:** A szobák közötti falakban kialakított km. téglából falazott kémények korábban két oldalról csatlakozó kályhás fűtésre voltak kialakítva. A konyha és a mellette lévő szoba közötti falban kialakított falazott kémény a gázfűtés kiépítésekor béléscsővel lett ellátva.
- HMV:** A használati melegvizet a fürdőszoba falára szerelt 80 L-es elektromos bojler állítja elő

Összegzés:

Az épület teherhordó szerkezete stabil, jó állapotú. Szerkezeti felújítást nem igényel.

Az épületgépészeti vezetékrendszer és a rákötött szaniterek, az elektromos rendszer, a nyílászárók, a burkolatok cseréjével, a tetőhéjzat javításával azaz egy generális felújítással lakhatóvá tehető az épület.

Energetikai tulajdonságai az építési kornak megfelelőek, a mai energiahatékonysági követelményeket nem elégíti ki.

A tetőtér jelenleg kihasználatlan terület, a lenyitható padlásletra nem is teszi lehetővé nagyobb tárgyak felvitelét és a padlás életvitelszerű használatát. Az oromfalba beépített két nagyméretű ablak azonban arra enged következtetni, hogy valamikor, későbbi beépíthetőségre tervezték a tetőteret. A földémben lépcsőhely bontásával, vagy egy kívülről hozzáépített lépcsővel és a tető kisebb mértékű formai átalakításával, hő- és vízszigeteléssel, héjzat cserével akár önálló lakás, vagy a földszinti lakórészhez plusz lakószobák kialakítására alkalmassá tehető.

Alaprajzi vázlat:





