

a Mosonmagyaróvár Térségi Társulás szolgáltatásaiban megjelent ingatlanok
MŰSZAKI ÁLLAPOTFELMÉRÉSE

Megbízó: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzata 9200 Mosonmagyaróvár, Fő út 11.



9200 Mosonmagyaróvár, Lengyári u. 2.

KESZI Idősek Otthona
KESZI Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthona
KGyCsSzK Gyermekek Átmeneti Otthona



9200 Mosonmagyaróvár, Soproni u. 65.

KESZI Idősek Gondozóháza
KESZI Aranykor Időszotthon



9200 Mosonmagyaróvár, Zichy M. u. 5.

KESZI Idősek Klubja



9200 Mosonmagyaróvár, Szent István király út 109.

KESZI Idősek Klubja



9200 Mosonmagyaróvár, Barátság u. 4.

KESZI Hajléktalan Szállás és Nappali Melegedő



9200 Mosonmagyaróvár, Vasutas u. 10.

KGyCsSzK Gyermejjóléti központ

készítette: **Mórocz Tamás**
építész tervező, műszaki ellenőr

Mosonmagyaróvár, 2014. december

TARTALOMJEGYZÉK

Előzmények, feladat leírása	3.
Műszaki állapottrögzítés	4.
I. 9200 Mosonmagyaróvár, Lengyári u. 2.	4.
I/1. KESZI Idősek Otthona	4.
I/2. KESZI Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthona	8.
I/3. KGyCsSzK Gyermek Átmeneti Otthona	10.
I/4. VILLAMOS HÁLÓZAT ÁLLAPOTRÖGZÍTÉSE	16.
II. 9200 Mosonmagyaróvár, Soproni u. 65.	19.
II/1. KESZI Idősek Gondozóháza	19.
II/2. KESZI Aranykor Időotthon	22.
II/3. VILLAMOS HÁLÓZAT ÁLLAPOTRÖGZÍTÉSE	26.
III. 9200 Mosonmagyaróvár, Zichy M. u. 5.	28.
III/1. KESZI Idősek Klubja	28.
III/2. VILLAMOS HÁLÓZAT ÁLLAPOTRÖGZÍTÉSE	31.
IV. 9200 Mosonmagyaróvár, Szent István király út 109.	33.
IV/1. KESZI Idősek Klubja	33.
IV/2. VILLAMOS HÁLÓZAT ÁLLAPOTRÖGZÍTÉSE	36.
V. 9200 Mosonmagyaróvár, Barátság u. 4.	38.
V/1. Hajléktalan Szállás és Nappali Melegedő	38.
V/2. VILLAMOS HÁLÓZAT ÁLLAPOTRÖGZÍTÉSE	39.
VI. 9200 Mosonmagyaróvár, Vasutas u. 10.	41.
VI/1. KGyCsSzK Gyermekjóléti központ	41.
VI/2. VILLAMOS HÁLÓZAT ÁLLAPOTRÖGZÍTÉSE	43.
Összegzés	45.

Munkatárs:

Villamos hálózatok állapottrögzítése c. fejezeteket összeállította: Gráczol Balázs villamosmérnök

Előzmények

A vizsgált épületek használata során az elmúlt időszakban többször felmerültek eltérő jellegű és mértékű meghibásodások, melyek egy részét még nem orvosolták. A ma is fennálló problémák kiváltó okait és megszüntetésük lehetőségét megbízóm szeretné feltérképezni.

A szükséges felújítási munkák előkészítéséhez kapcsolódóan kaptam felkérést a nevezett szerkezetek pillanatnyi állapotára vonatkozó szemrevételezéses ellenőrzésre és műszaki állapotfelmérési dokumentáció elkészítésére.

A feladat leírása

A helyszíni bejárás 2014. november 6-án ill. 11-én volt.

Ennek során csupán a hibákkal érintett épületrészek látható szerkezeti elemeit vizsgáltam szemrevételezéssel, megbízóm feltárást nem kért ill. készíttetett.

A Kistérségi Egyesített Szociális Intézmény ill. Kistérségi Gyermejjóléti és Családsegítő Szolgáltató Központ munkatársai rendeltetési egységenként jelezték a használatukban lévő ingatlanok hibáit, ill. felsorolták az épületszerkezeteken jelentkező károsodásokat. A feladat elvégzéséhez az épületek tervdokumentációinak rajzi anyaga részlegesen rendelkezésre állt, így ezt részemre átadták.

Jelen vizsgálat célja tárgyi ingatlanok műszaki állapotának megismerése és javaslat a szükséges beavatkozásokra, valamint elősegíteni a fontossági sorrend és felújítási ütemezés tervezhetőségét a fenntartó részére.

A kritikus szerkezeti részek kibontás nélkül nem minősíthetők minden esetben. A vizsgálatok során konkrét véleményt csak a látható részekre tudtam megfogalmazni. A takart részek állapotára a látottak alapján következtetni lehetett.

Műszaki állapottrögzítés

A helyszíni szemrevételezés alapján összefoglalva a következők állapíthatók meg:

I/1. KESZI Idősek Otthona - 9200 Mosonmagyaróvár, Lengyári u. 2.

- I. emeleti folyosón több helyen ill. a 7. sz. lakószobában beázástól nedves foltok vannak a mennyezeten ill. a csatlakozó falsíkokon.



- A házigyári panelos technológiával készült épület zárófödémének csapadékvíz elleni szigetelését korábban többször javították, de a hibajelenségek tartósan nem szűntek meg. A födémmezőben a lapostető bitumenes lemez szigetelésén látható sérülések ill. a toldásoknál folytonossági hiányosságok nincsenek, általános állapota a felülete alapján megfelelőnek ítéltető. A csapadékvíz elleni szigetelést a valamikori, korábban a belső tér felől megszüntetett tetőkibúvó felépítménye, valamint kikötőpontok és antennaárboc szúrják át a beázásnyomok közelében: ezekre a bitumenes lemezt ugyan felvezették, ám a függőleges csatlakozó szegélyezések mechanikai rögzítése ill. viharlécezése hiányzik. A lépcsőházi bejárat feletti tetőszakaszon szellőzőberendezés csöveit vezették át a födémén, ám a vízszigetelés csatlakoztatása esetleges, -az utólagos javítások ellenére- ezeknél sem megfelelő. Amennyiben fenti elemek bármelyikénél a csapadékvíz a szigetelés alá bejuthat, úgy a lecsorgó vizet a kéthéjű hidegtető alsó födémje annak illesztési hézagain a szerkezetbe vezeti.



- Az antennavezetékek védőcsatornáinál beázástól eredő foltok vannak a mennyezeten ill. a csatlakozó falsíkokon.



- Az tetőn lévő antennaárbocról a kábeleket a már nem működő, alulról eltakart nyílású, tetőkibúvó felépítményének parapetfalán keresztül vezették be az épületbe. A vezetékek között és mellett is bejuthat a csapadékvíz a födémszerkezetbe. A kibúvó felhajtható, lemezelt kivitelű és acélvázaz ajtajának zsanérjai és egyéb fémanyagai erősen korrodáltak, így ez szintén lehetséges beázási forrás.



- A lépcsőnél lévő korlátlift lassú, legfeljebb 3 fő fel- ill. leszállítására képes óránként. Ez a rászorultak számát tekintve esetenként kevésnek bizonyul.
- Beállítását, működése módosításának lehetőségét felül kellene vizsgálatni a karbantartásával megbízott szakcéggel.

- A folyosó pvc padlóburkolata foltokban kikopott, járőfelülete helyenként anyaghiányos.



- *Az esztétikai jellegű hibákkal tarkított burkolat jelenleg még összefüggő, folytonossága nem szakad meg, azonban hamarosan cserére szorul.*

- A nővérszobában lévő pvc padló nincs leragasztva, helyenként felgyűrődött, kopott, szakadt.



- *A pvc burkolatot közvetlenül az alatta lévő, ragasztott keményfa parkettára fektették rögzítés nélkül. Egy korábbi radiátorcsepegés során a padozat ráadásul elázott. Az alkalmazott pvc padló kopásállósága az intézményi felhasználási területre egyébként sem megfelelő*

- A radiátorok festése helyenként megkopott, lepereg.

- *A fűtőtestek átvizsgálása és felújítása, mázolása esedékes.*

- Az épületben három, egymástól független intézmény működik, távhőről üzemelő fűtésük közös rendszeren van. Gyakori probléma, hogy az egymás feletti ill. melletti szinteken egyidejűleg különböző hőmérsékletek alakulnak ki, az egyik részen hideg, a másikon pedig túl meleg van. További gond, hogy az egyes egységek használati ideje és módja is más, s használók kora ill. állapota szintén eltérő összetételű.
 - *A fűtési rendszer szakaszolását, külön szabályozásának lehetőségét meg kellene oldani. Ezzel párhuzamosan a meglévő állapot tételes felmérésével egy minden elemre kiterjedő, átfogó felújítással összehangolt korszerűsítést is célszerű lenne megvalósítani.*

- A homlokzati nyílászárókat korábban már lecserélték, a határoló falak hőszigeteltsége azonban -tekintettel a panelos építéstechnológiából fakadó adottságokra- a mai kor elvárásainak nem megfelelő.
 - *Az épület energetikai korszerűsítésének részeként a homlokzati hőszigetelés megvalósítása eredményesen javíthatná a belső terek használóinak komfortérzetét, és jelentősen csökkenthetné az üzemeltetési költségeket.*

- Általánosságban elmondható, hogy a villamos hálózat, víz- és szennyvíz vezetékek elavultak, állapotuk miatt gyakoriak a meghibásodások. A szükséges javítási beavatkozások során csupán a hibajelenségek közvetlen környezetében cseréltek cső- ill. kábelszakaszokat, idomokat, valamint szerelvényeket.
 - *A villamos hálózatok és gépészeti vezetékek ill. rendszerek elemeinek nagy része valószínűsíthetően az épület használatbavétele óta eredeti formájában üzemel. Ezek tervezett élettartamuk határát már elérték, állapotuk nem megfelelő. Teljeskörű felülvizsgálatuk és szükség szerint átfogó cseréjük javasolt.*

- A világítás fényereje ill. a lámpatestek állapota nem mindenütt megfelelő. A villamos szerelések állaga miatt a lámpák, berendezések gyakran tönkremennek. A kültéri lámpák folyton rosszak, meghibásodnak.
 - *A villamos alapszerelések és hálózati elemek állapotának, valamint a javasolt beavatkozások szakági összefoglalása a három intézményt befogadó épületre vonatkozó, átfogó leírásban részletezve (ld. I/4. fejezet).*

I/2. KESZI Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthona - 9200 Mosonmagyaróvár, Lengvári u. 2.

- Az épületrész használata időszakos, jellemzően csupán a nappali órákban tartózkodnak ott. Probléma, hogy általában túl meleg van, ill. nem lenne szükség folyamatosan azonos intenzitású fűtésre. Az épületben működő, három különböző intézmény távhőről üzemelő fűtése közös rendszeren van, ennek a hőközpontja egyébként ebben a blokkban található.



- *A fűtési rendszer szakaszolását, külön szabályozásának lehetőségét meg kellene oldani. Ezzel párhuzamosan a meglévő állapot tételes felmérésével egy minden elemre kiterjedő, átfogó felújítással összehangolt korszerűsítést is célszerű lenne megvalósítani.*

- Az akadálymentes wc: belső fekvésű, szellőzése nem megfelelő. A két végén szellőzőráccsal ellátott, a fürdő légtérén keresztül a homlokzatra vezetett pvc szellőzőcső nem biztosítja a szükséges szagelszívást.



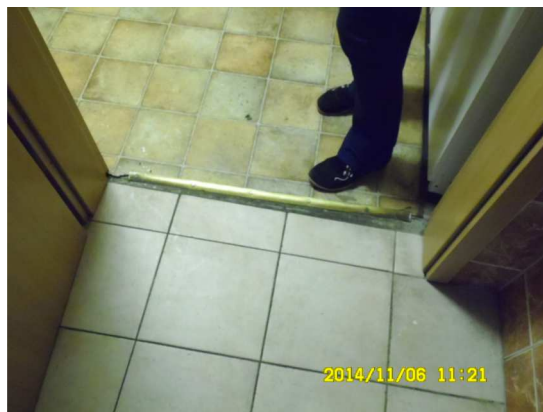
- *Ventillációs szellőzést javasolt kialakítani automatikus vezérléssel, zsalus szellőzőráccsokkal.*

- Az akadálymentes wc korábban egy, az emeleti intézményben keletkezett csőtörés miatt fentről beázott. A közvetlen hibát a helyiség feletti vizesblokkban időközben megszüntették, ám az ennek a wc-nek a sarkában elrubicolt lefolyócső környezetében a szükséges javítás még nem történt meg.



- *A hártýasan pergő, hólyagos festés és a laza, porló vakolatrészek eltávolítását követően az érintett felület vakolatjavítását el kell végezni. Ezt követően a hiányos részek glettelése és többretegű diszperziós felületképzése, majd a teljes helyiség egalizáló, tisztasági festése szükséges.*

- A fürdő folyosói ajtaja küszöb nélküli kivitel, a belső kerámiapadozat és a külső pvc padló csatlakozását a meglévő, túl keskeny burkolatváltó kellene biztosítsa. A fém takaróelem az ajtónyílást nem éri át, elhelyezése esetleges, jelen állapotában elbotolhatnak benne.



- *A pvc padló felgyűrődött szélének javítását követően a jelenleginél szélesebb, megfelelő hézagtakarást biztosító burkolatváltót kell beépíteni.*
-
- *Az épület energetikai korszerűsítésének részeként a homlokzati hőszigetelés megvalósítása eredményesen javíthatná a belső terek használóinak komfortérzetét, és jelentősen növelhetné az üzemeltetési költségek csökkentését.*
-

- *A villamos hálózatok és gépészeti vezetékek ill. rendszerek elemeinek nagy része valószínűsíthetően az épület használatbavétele óta eredeti formájában üzemel. Ezek tervezett élettartamuk határát már elérték, állapotuk nem megfelelő. Teljeskörű felülvizsgálatuk és szükség szerint átfogó cseréjük javasolt.*

- *A villamos alapszerelések és hálózati elemek állapotának, valamint a javasolt beavatkozások szakági összefoglalása a három intézményt befogadó épületre vonatkozó, átfogó leírásban részletezve (ld. I/4. fejezet).*

I/3. KGyCsSzK Gyermekek Átmeneti Otthona - 9200 Mosonmagyaróvár, Lengyári u. 2.

- A földszinti átjáró-folyosó a sarkánál eltakart, fentről jövő szennyvíz-vezeték körül korábban egy, az emeleti intézményben keletkezett csőtörés miatt fentről beázott. Az érintett fal alsó szakaszán lambériaburkolat van, így a lecsorgó nedvességtől ez is károsodott. A közvetlen hibát a helyiség feletti vizesblokkban időközben megszüntették, ám ezen a szinten az elrubicolt lefolyócső környezetében a szükséges javítás még nem történt meg.



- *A hártýasan pergő, hólyagos festés és a laza, porló vakolatrészek eltávolítását követően az érintett felület vakolatjavítását el kell végezni. Ezt követően a hiányos részek glettelése és többrétegű diszperziós felületképzése, majd a teljes helyiség egalizáló, tisztasági festése szükséges. A lambériaborítás helyreállítása ill. részleges cseréje szintén indokolt.*

- A tusoló-wc a szellőzőjénél korábban egy, az emeleti intézményben keletkezett csőtörés miatt fentről beázott. A közvetlen hibát a helyiség feletti vizesblokkban időközben megszüntették, ám itt lenn a sarokban elrubicolt szellőzőcső környezetében a szükséges javítás még nem történt meg.



- *A hártványosan pergő, hólyagos festés és a laza, porló vakolatrészek eltávolítását követően az érintett felület vakolatjavítását el kell végezni. Ezt követően a hiányos részek glettelése és többrétegű diszperziós felületképzése, majd a teljes helyiség egalizáló, tisztasági festése szükséges.*

- A mosdó a fentről jövő szennyvíz-vezetékek ill. a csatlakozó mennyezeti él körül korábban egy, az emeleti intézményben keletkezett csőtörés miatt fentről beázott. A közvetlen hibákat a helyiség feletti vizesblokkban időközben megszüntették, ám itt lenn a sarokban elrubicolt lefolyócsövek ill. a csempeburkolat és a födém közötti falszakasz környezetében a szükséges javítások még nem történtek meg.



- *A hártványosan pergő, hólyagos festés és a laza, porló vakolatrészek eltávolítását követően az érintett felületek vakolatjavítását el kell végezni. Ezt követően a hiányos részek glettelése és többrétegű diszperziós felületképzése, majd a teljes helyiség egalizáló, tisztasági festése szükséges.*

- A személyzeti részen az öltözői folyosó a csatlakozó mennyezeti él körül korábban egy, az emeleti intézményben keletkezett csőtörés miatt fentről beázott. A közvetlen hibát a helyiség feletti vizesblokkban időközben megszüntették, ám a közlekedő oldalfalának csempeburkolat és földem közötti szakasza környezetében a szükséges javítások még nem történtek meg.



- *A hártýasan pergő, hólyagos festés és a laza, porló vakolatrészek eltávolítását követően az érintett felületek vakolatjavítását el kell végezni. Ezt követően a hiányos részek glettelése és többretegű diszperziós felületképzése, majd a teljes helyiség egalizáló, tisztasági festése szükséges.*

- A vezetői irodában ill. játszóhelyiségben a radiátorok leszakadtak, s bár ideiglenesen alátámasztották őket, néha folyik belőlük a víz.



- Az épületrészben időnként most is jelentkeznek beázások, ennek kiváltó oka a fűtési rendszer elemeinek meghibásodásai is lehetnek.
- A fűtés nem működik tökéletesen.
 - *A fűtési rendszer szakaszolását, külön szabályozásának lehetőségét meg kellene oldani. Ezzel párhuzamosan a meglévő állapot tételes felmérésével egy minden elemre kiterjedő, átfogó felújítással összehangolt korszerűsítést is célszerű lenne megvalósítani.*

- A gépészeti berendezési tárgyak és szerelvényeik elhasználódtak, csepegnek:
 - 6 db mosdó csaptelep mozog, tömítései és csatlakozásai folynak. Cserélni kell őket.
 - A fürdőben a falikút rozsdás, muszáj lecserélni.



- A wc-helyiségben öblítőtartályok (5 db) zárószelepe rossz, valamint az ülőkék (5 db) állapota sem megfelelő. Cseréjük indokolt.
 - *A vizesblokkok gépészeti alapszerelését felül kellene vizsgálni, a meglévő állapot tételes felmérésével egy minden elemre kiterjedő, átfogó felújítással összehangolt korszerűsítést is célszerű lenne megvalósítani.*

- A vezetői irodában lévő pvc padló helyenként kopott, lyukas és szakadt.



- *Az alkalmazott pvc padló kopásállósága az intézményi felhasználási területre egyébként sem megfelelő*
-
- *Az intézmény földszinti, régebbi épületrészében a festés, fal- és padlóburkolatok állapota leromlott, általános felújításra szorulnak.*
-

- A lapostető megközelítésére felszerelt, annak időszakos karbantartáshoz szükséges külső oldalfali, hátkosaras acélhágcsó alulról szabadon elérhető. Jelen állapotában a gyerekek is akadály nélkül fel tudnak mászni rajta, ezért ideiglenesen madzagokkal hálózták be



- Alsó biztonsági lezáróelemmel kell ellátni lakattal zárható kivitelben.

- A csapadékvíz nem nyeli a szikkasztó megfelelően, nagyobb esők idején a főbejárat előtti szilárd burkolatos udvarrészen összefüggő pocsolyafelület van. A kültéri betonpadozat -többek között emiatt is- töredezett, repedésekkel hálózott, kisebb süllyedésektől és fagykároktól egyenetlen, málló felületű.



- A csapadékvíz elvezetés rendszerét át kell vizsgálni, a csőszakaszokat és szikkasztó(ka)t kitakarítani, szükség szerint felújítani. A főbejárat előtti rész burkolatát javasolt cserélni, megfelelően sík felületű, akadálymentes közlekedést biztosítóra megváltoztatni. Az épületben lakók ill. azt időszakosan látogatók számára -különös tekintettel a gyermekekre és idősekre- a biztonságos használat feltételeit itt is meg kell teremteni.

- A fiatalabb, toldalékként készült épületrész felső szintjének határolófalain kívül-belül repedések vannak, az érintett részeken a homlokzatvakolat helyenként foltokban lehullott.



- *A repedések irányultsága és kiterjedése alapján egyrészt egyenlőtlen süllyedés ill. az épület szerkezeti mozgásától a falak és födémek kismértékű alakváltozása valószínűsíthető. A zárófödém vonalában és a földszinti födém sávjában jelentkező, jellemzően vízszintes irányú repedések az egymástól különböző hő- és páratechnikai tulajdonságokkal bíró építőanyagokból készült épületszerkezetek, falak és födémek találkozási vonalában vannak. A látható jelek alapján a hibajelenségek oka feltételezhetően ezek eltérő hőmozgása.*
 - *Az épületrész homlokzati hőszigetelésével az épületszerkezetek közötti hőtechnikai eltérés mértéke csökkenthető lenne.*
-
- *Az épület energetikai korszerűsítésének részeként a homlokzati hőszigetelés megvalósítása eredményesen javíthatná a belső terek használóinak komfortérzetét, és jelentősen csökkenthetné az üzemeltetési költségeket.*
-
- *A villamos hálózatok és gépészeti vezetékek ill. rendszerek elemeinek nagy része valószínűsíthetően az épület használatbavétele óta eredeti formájában üzemel. Ezek tervezett élettartamuk határát már elérték, állapotuk nem megfelelő. Teljeskörű felülvizsgálatuk és szükség szerint átfogó cseréjük javasolt.*
-
- *A világítás fényereje ill. a lámpatestek állapota nem mindenütt megfelelő. A villamos szerelések állaga miatt a lámpatestek és armatúráik, ill. egyéb berendezések gyakran tönkremennek. A világítási szerelvények búgnak, neoncsöveket sokszor ill. az izzókat akár 1-2 naponta cserélik. Az épület közös villamos fogadója ebben az intézményrészben van, ennek teljeskörű állapotfelmérése időszerű. A sűrűn jelentkező villamos hibák oka lehet a vezetékrendszer állaga is.*
 - *A villamos alapszerelések és hálózati elemek állapotának, valamint a javasolt beavatkozások szakági összefoglalása a három intézményt befogadó épületre vonatkozó, átfogó leírásban részletezve (ld. I/4. fejezet).*
-

I/4. KESZI Idősek Otthona - KGyCsSzK Gyermek Átmeneti Otthona - KESZI Értelmi
Fogyatékosok Napközi Otthona
9200 Mosonmagyaróvár, Lengvári u. 2.
VILLAMOS HÁLÓZAT ÁLLAPOTRÖGZÍTÉSE

Bejárás során szemrevételeztük az épület villamos hálózatát, beépített villamos berendezéseit.

1. Tapasztalat:

- 1.1. Az épület villamos energiaellátása földkábeles úton történik. Az épület földszintjén elhelyezett csoportos lemeztokozású mérőhelyre érkezik. A mérőhely 3 mérőt tartalmaz intézményenkénti méréssel. Az elosztó az épület főelosztója is.

1.2. Alkalmazott fogyasztók általános használatra szánt háztartási berendezések. Darabszámuk háztartási méretű. Az intézményben pár számítógép üzemel, ami szintén háztartási jellegű. Az intézmény energiaigénye általános, elegendő.

1.3. Alkalmazott áramköri vezetékek réz anyagú vezetékek. Villamos kötések szabványtalan sodrott kötőelem nélküli kötések. A vezetékek túláram-védelme nem megfelelő.



1.4. Az épületben dugaszoló aljzatos elmenő áramkörökben kettős szigetelés nélküli áramköri vezeték kószál védtelenül.



1.5. Világítási berendezések folyosókon elhelyezett fénycsöves lámpatestek állapota megfelelő. Kisebb termekben található E27-es foglalatú lámpatestek nem felelnek a szükséges világítástechnikai elvárásoknak. A lámpatestek fényforrásai a jobb látási viszonyok megteremtése végett a megengedettnél nagyobb teljesítményűek, emiatt a foglalatok elszénesedése megkezdődött.



1.6. Az épületben a kijáratmutató lámpatestek folyosókon elszórva találhatóak. A kijáratmutató lámpatestek nem vezetnek ki a bejáratig. Biztonsági világítás nincs az épületben.

1.7. Elosztó-berendezések elavultak főkapcsoló nélküliek, nem tartalmaznak hibaáramvédelmi készülékeket. A berendezések karbantartása látszólag nem történt meg.

1.8. Gyengeáramú rendszerek kábelei, berendezései szabadon szereltek.



1.9. Az épület tetején található villámvédelmi berendezés nem megfelelő. Az épület tetején található antenna árboc, illetve a gépi szellőző szerkezete van bekötve felfogóként, amihez egy levezető tartozik.

1.10. Az intézményekben a fali elosztók mindenki számára hozzáférhető helyen vannak kialakítva, azok általában (főelosztó kivételével) nem kulccsal zárható kivételűek.

1.11. Az intézmény alkalmazottai részéről súlyos hibaként állapították meg, hogy gyakori a fényforráscsere.

2. Megállapítás:

2.1. Elsődleges és legfontosabb beavatkozásként javaslom

- 2.1.1. a villamos hálózat kötéseinek szabványosítását, mivel a meglevő hálózati kötések tűzveszélyesek.
- 2.1.2. az utólagosan szabálytalanul kiépített hálózatok megszüntetése, vagy szabályos szerelésének megvalósítása
- 2.1.3. az elosztók villamos kötéseinek ellenőrzését, illetve az elosztók karbantartását is el kell végezni, amivel egybe kell kötni a túlbiztosított vezetékszakaszok biztosítóinak cseréjét.
- 2.1.4. a műveletek végrehajtása után feltehetően megszűnik az ingadozó hálózat miatti gyakori fényforráscsere.
- 2.1.5. Szükséges a villámvédelem előírás szerinti kiépítése

2.2. Fontos beavatkozásként javaslom

- 2.2.1. a lámpatestek cseréjét, (3/2002 SzCsM-EüM rendelet 8.§ szerinti ellenőrzést köteles az üzemeltető elvégezni, ami negatív kimenetelű jegyzőkönyvet generálna most.)
- 2.2.2. Szükséges lenne az elosztó-berendezések cseréje, hibaáram-kapcsolókkal, túlfeszültség-védelmi eszközökkel való felszerelése.

2.3. Megelőző beavatkozásként javaslom

- 2.3.1. Biztonsági és irányfény kiépítését
- 2.3.2. Az épület használati és karbantartási utasításában célszerű lenne rögzíteni, hogy mely lámpatestekben milyen tulajdonságú (maximális teljesítményű) fényforrást szabad elhelyezni.

2.4. Általánosságban:

- 2.4.1. Az épület villamos hálózata nem felel meg a kor követelményeinek. A hálózat újraszerelése javasolt, szabványosított mérőhelyek, üzembiztos elosztók kiépítése célszerű. A beavatkozáskor a mérőhely pozícióját meg kell változtatni, azt a szolgáltató előírásainak megfelelően át kell helyezni.

--

II/1. KESZI Idősek Gondozóháza – 9200 Mosonmagyaróvár, Soproni u. 65.

- A folyosóról nyíló, közös fürdőszoba bejárata és berendezése nem akadálymentesített kivitelű. Az ajtó szabad belmérete szűk, a küszöb magas. A szaniterek és kerámiaburkolatok részben elavultak ill. korábbi átalakítások és javítások eredményeképpen vegyes megjelenésűek.



- *A gondozottak egy része nem tud segítség- ill. segédeszköz nélkül közlekedni, nem képes önállóan minden tevékenységre. Az ő mindennapjaikat jelentősen megkönnyítené az akadálymentes környezet. A burkolatok és fajanszok egységes cseréje szintén célszerű lenne.*

- A folyosóról nyíló, földszinti közös fürdő külső határolófalának csempeburkolata felett a festés hártványosan perreg, felhólyagzott az ablakok között.



- *A hártványosan pergő, hólyagos festés és a laza, porló vakolatrészek eltávolítását követően az érintett felület vakolatjavítását el kell végezni. Ezt követően a hiányos részek glettelése és többrétegű, meglévővel azonos anyagú felületképzése szükséges. Tekintettel a használatból fakadó, viszonylag jelentős belső páratartalásra, a helyiség mesterséges szellőztetését is célszerű lenne megoldani.*

- A vizesblokkokban a csempeburkolat helyenként elvált a falfelülettől, néhány darab le is esett.

- *A helyreállítást megelőzően a szükséges helyeken a használati víz elleni szigetelés meglétét ill. állapotát ellenőrizni kell. Ha ez alapján indokolt, akkor a teljes rétegrendet szükséges megfelelően korrigálni ill. akár most kialakítani.*

- A folyosó fürdővel határos oldalfalának festése perreg, hólyagosan elvált az alapfelülettől.



- *Az érintett falszakasz alsó részén a károsodott vakolatrészeket a hibajelenség felett kb. 50 cm magasságig el kell távolítani és a téglafelületek kiszáradásáig nyersen hagyni. Ha szükséges, a falszerkezetet -bevonatként- a folyamatos száradását könnyebben biztosító felületképzéssel lehet (pl. légpórusos vakolattal és festéssel) ellátni. A helyreállítással párhuzamosan a fürdőszoba határos falszakaszán a használati víz elleni szigetelés meglétét ill. állapotát ellenőrizni kell. Ha ez alapján indokolt, akkor a teljes rétegrendet szükséges megfelelően korrigálni ill. akár most kialakítani. Ugyanakkor az ide felszerelt szaniterek víz- és szennyvíz csatlakozásainak vezetékszakaszait és bekötéseit is át kell vizsgálni, szükség szerint javítani.*

- A földszinti folyosó bal hátsó szobájában a végfal felülete többször „salétromos” volt, nemrég ismét javították.

- *A hibajelenség ismételt megjelenése esetén az érintett falszakaszon a vakolatot a látszódo kivirágzások felett kb. 50 cm magasságig el kell távolítani és a téglafelületek kiszáradásáig nyersen hagyni. A falszerkezetet ezt követően a folyamatos száradását könnyebben biztosító felületképzéssel (pl. légpórusos vakolattal és festéssel) célszerű ellátni.*

- A pincében a szabadon szerelt szennyvíz vezetékek sokszor eldugulnak ill. a toldásoknál, idomoknál csepegnek.



- *A látszó vezetékszakaszokra jellemző a többfajta alapanyag vegyes használata, esetleges elhúzások és irányváltások alkalmazása. Az épületrész teljes gépészeti alapszerelését felül kellene vizsgálni, a meglévő állapot tételes felmérésével egy minden elemre kiterjedő, átfogó felújítással összehangolt korszerűsítést is célszerű lenne megvalósítani.*
-
- *A villamos hálózatok és gépészeti vezetékek ill. rendszerek elemeinek nagy része elavult, gyakoriak a meghibásodások. Tervezett élettartamuk határát már elérték, állapotuk nem megfelelő. Teljeskörű felülvizsgálatuk és szükség szerint átfogó cseréjük javasolt.*
-
- Az I. emelet személyzeti wc előterében, valamint a folyosókon gyakran kiégnek a lámpák izzói. A gyakori villamos hibák oka lehet a vezetékrendszer állaga is.
 - *A villamos alapszerelések és hálózati elemek állapotának, valamint a javasolt beavatkozások szakági összefoglalása a kettő intézményt befogadó épületre vonatkozó, átfogó leírásban részletezve (ld. II/3. fejezet).*
-

II/2. KESZI Aranykor Időotthon – 9200 Mosonmagyaróvár, Soproni u. 65.

- A szellőzőrendszer nemrég leállt, valamelyik egysége leégett. A hiba feltárása folyamatban van.
 - *Az érintett villamos csatlakozások bekötéseit és vezetékszakaszait is felül kell vizsgálni, szükség szerint cserélni ill. javítani.*

- A II. emeleti részen a faablakok több helyen beáznak, a csapadékvíz a belső mellvéd síkjára vezetik. Környezetükben a fal felületképzése felszívódó nedvességtől foltszerűen mállik, a vakolat néhol repedezett ill. elvált a téglától.



- *A nyílászárók tokszerkezeteihez csatlakozó lapostető csapadékvíz elleni szigetelésének falszegélyezéseinek állapota nem mindenütt megfelelő, a csatlakoztatások részben szétnyíltak, helyenként pedig elváltak a fogadófelülettől ill. táskásak. A bádogos párkányok felhajtott szegélyezéseinek esetleges tömítései ill. az ablaktokok állapota szintén leromlott, faanyaguk előregedett. A további állagromlás megelőzésére átfogó felújításuk, esetleg cseréjük javasolt. Ezt követően a belső oldalon a sérült vakolatrészeket le kell verni, majd a téglafelület kiszáradását követően pótolhatók. A helyreállítás befejezéseként a glettelés és több-rétegű diszperziós festés felhordásával a felület véglegesíthető.*



-
- Az I. és II. emelet feletti részeken csapadékvíz elleni szigetelés anyaga lassan előregszik, helyenként a mezőrészek bitumenes lemezein vannak felületei repedések ill. hólyagosodások. Jellemző a rendszeres karbantartás hiánya is, több helyen szerves szennyeződések ill. növénytelepek vannak.



- *A meglévő bitumenes lemez szigetelések mindkét tetőszakaszon átfogó felújításra szorulnak, néhány éven belül állaguk jelentősebb romlása várható.*
-

- Az I. emelet feletti lapostetőn jellemzően még a falcsatlakozások állapota kétséges, lehetséges beázási forrásokat feltételez.
 - *Az I. emelet feletti lapostető csapadékvíz elleni szigetelése falszegélyezéseinek állapota nem mindenütt megfelelő, a csatlakoztatások helyenként elváltak az alapfelülettől ill. táskásak. A toldások néhol szétnyíltak, valamint korábbi javítások nyomai is láthatók. A felhólyagosodott részek és a lemezkapcsolatok folytonossági hiányosságai a nedvességet a fogadószerkezetbe vezetik. A sürgős beavatkozást igénylő javítások -legalább részleges- szigetelőanyag cserével oldhatók meg, ennek során a már megfelelően kialakított fogadófelületre szakszerűen felvezetett lemezz részeket mechanikai rögzítéssel és viharléccel is el kell látni.*



- Az II. emelet zárófödémén további látható hiba még, hogy az attikafalak belső oldalának függőleges részein a vízszigetelés szakaszokban hólyagosan elvált az alapfelülettől ill. több helyen „kúszás” jelensége is megfigyelhető.



- A földszinti ill. I. emeleti folyosón a fürdővel és wc-helyiségekkel határos oldalfalak festése pereg, nedvességfoltos, hólyagosan elvált az alapfelülettől.



- Az érintett falszakaszokon a károsodott vakolatrészeket a hibajelenségek felett kb. 50 cm magasságig el kell távolítani és a téglafelületek kiszáradásáig nyersen hagyni. Ha szükséges, a falszerkezetet -bevonatként- a folyamatos száradását könnyebben biztosító felületképzéssel lehet (pl. légpórusos vakolattal és festéssel) ellátni. A helyreállítással párhuzamosan a fürdőszoba határos falszakaszán a használati víz elleni szigetelés meglétét ill. állapotát ellenőrizni kell. Ha ez alapján indokolt, akkor a teljes rétegrendet szükséges megfelelően korrigálni ill. akár most kialakítani. Ugyanakkor az ide felszerelt szaniterek víz- és szennyvíz csatlakozásainak vezetékszakaszait és bekötéseit is át kell vizsgálni, szükség szerint javítani.

- A földszinti franciaerkélyek ajtószárnyai alatt esőnél befolyik a csapadékvíz.



- *A tömítések és az ablaktokok állapota leromlott, faanyaguk elöregedett. A további állagromlás megelőzésére átfogó felújításuk, esetleg cseréjük javasolt.*

- A földszinten a bejárat szélfogó gipszkarton mennyezetén foltszerűen beázásnyomok vannak.



- *Az alacsony hajlású tető állókorcos fémlemez fedését és falcsatlakozásait át kell vizsgálni, hézagzárásainak megfelelőségét ellenőrizni és szükség szerint javítani.*



- *A villamos alapszerelések és hálózati elemek állapotának, valamint a javasolt beavatkozások szakági összefoglalása a kettő intézményt befogadó épületre vonatkozó, átfogó leírásban részletezve (ld. II/3. fejezet).*

II/3. KESZI Aranykor Időotthon – KESZI Aranykor Időotthon

9200 Mosonmagyaróvár, Soproni u. 65.

VILLAMOS HÁLÓZAT ÁLLAPOTRÖGZÍTÉSE

Bejárás során szemrevételeztük az épület villamos hálózatát, beépített villamos berendezéseit.

1. Tapasztalat:

- 1.1. Az épület villamos energiaellátása földkábeles úton történik. Az épület földszintjén elhelyezett csoportos lemeztokozású mérőhelyre érkezik. A mérőhely 3 mérőt tartalmaz intézményenkénti méréssel. Az elosztó az épület főelosztója is.
- 1.2. Alkalmazott fogyasztók az épület kiszolgálására jellemző fogyasztók.
- 1.3. Az épület villamos kiviteli tervek alapján készült.
- 1.4. Alkalmazott áramköri vezetékek réz anyagú vezetékek. Villamos kötések korábbi szabvány szerint elfogadott sodrott kötőelemes kötések.



- 1.5. Világítási berendezések általában fénycsöves – kompaktfénycsöves lámpatestek állapotuk cserére szorult.
- 1.6. Az épületben a kijáratmutató lámpatestek folyosókon elszórva találhatóak. A kijáratmutató lámpatestek nem vezetnek ki a bejáratig. Biztonsági világítás nincs az épületben.

2. Megállapítás:

- 2.1. Elsődleges és legfontosabb beavatkozásként javaslom
- 2.2. Fontos beavatkozásként javaslom
- 2.3. Megelőző beavatkozásként javaslom
 - 2.3.1. Szükséges lenne az elosztó-berendezések cseréjére, hibaáram-kapcsolókkal, túlfeszültség-védelmi eszközökkel való felszerelésére.
 - 2.3.2. a lámpatestek cseréjét, (3/2002 SzCsM-EüM rendelet 8.§ szerinti ellenőrzést köteles az üzemeltető elvégezni, ami negatív kimenetelű jegyzőkönyvet generálna most.)
 - 2.3.3. Biztonsági és irányfény kiépítését
 - 2.3.4. Az épület használati és karbantartási utasításában célszerű lenne rögzíteni, hogy mely lámpatestekben milyen tulajdonságú (maximális teljesítményű) fényforrást szabad elhelyezni.
- 2.4. Általánosságban:
 - 2.4.1. Az épület villamos hálózata kiviteli tervek szerinti kialakítás miatt ellátja a rá bízott funkciót.

--

III/1. KESZI Idősek Klubja – 9200 Mosonmagyaróvár, Zichy M. u. 5.

- A fedélszék teljes faszerkezetére általánosan elmondható, hogy korának megfelelő egészségi állapotú. A szarufák külső felületén a héjazat alá jutó nedvesség nyomokat hagyott. A hornyoltcserép héjazat erősen megkopott ill. hártványosan málladozik. A lécezés korhadásos ill. gombás károsodások nyomait is mutatja. A konyha korábban a padlástér felől beázott.
 - *A tetőfedés anyaga előregedett, a cserepek felületét ill. belső szerkezetét az elmúlt évtizedekben az időjárás hatásai erősen kikezdték. Az elemek átfedései között a külső nedvesség egy része bejut, ezt a csatlakozó faszerkezetű elemek állapota is tükrözi. A tetőfedés cseréje esetén a tetőléceket is mindenképpen újjal kell felváltani, mert az évtizedek alatt a pára- és hőingadozás következtében a szilárdságuk csökken. Ezzel egyidejűleg alátétfólia és ellenlécezés beépítése is fontos lenne.*



-
- A közös térben lévő cserépkályhát és a hozzá tartozó kéményt nem használják, állapotuk kétséges.



- *A tüzelőberendezés felesleges helyet foglal a belső térből, elbontásával tágasabbá, jobban kihasználhatóvá válna helyiség.*
-

- Az épület nyílászáróinak egy részét az elmúlt időszakban már korszerűekre cserélték, az ebédlő, konyha és iroda, valamint a wc-helyiségek és kamra ablakai (60/60-as, 7 db) azonban még régi típusúak. Ezek állapota erősen leromlott, az ebédlő egyik nyílászárója pedig egyáltalán nem nyílik.



- Az ablakszerkezetek erősen leamortizálódtak, faanyaguk előregedett. A további állagromlás megelőzésére átfogó felújításuk, esetleg cseréjük javasolt.

-
- A bejárati ajtó kialakítása és annak külső megközelítése nem elégíti ki az akadálymentesség feltételeit, pedig ez -tekintettel az intézményt látogatók összetételére- indokolt lenne. A személykapu és az épület közötti járdaszakasz fölött praktikus lenne továbbá előtető kialakítása is.



- *Az előlépcső kiváltásának lehetőségét meg kellene vizsgálni, akadálymentes rámpa létesítését akár a főbejárat áthelyezésével megvalósítani.*

- A radiátorok több helyiségben csepegnek, néhol folyik belőlük a víz. Az ebédlőben szükségszerűen nemrég cseréltek fűtőtesteket. A wc-ben a fűtőcsövek a toldásoknál, idomoknál rozsdásak, folynak.



- *A fűtési rendszer meglévő állapotának tételes felmérésével egy minden elemre kiterjedő, átfogó felújítással összehangolt korszerűsítést is célszerű lenne megvalósítani.*

- *Az épület energetikai korszerűsítésének részeként a homlokzati hőszigetelés megvalósítása eredményesen javíthatná a belső terek használóinak komfortérzetét, és jelentősen csökkenthetné az üzemeltetési költségeket.*

- Az intézményt látogatók növekvő száma miatt felmerült a bővítés igénye is. A hátsó udvart az év nagy részében egyébként csoportosan is gyakran igénybe veszik, ezért az üzemeltetők elképzelése szerint egy ide épített télikerttel akár egész évben aktívan használhatnák az idejáró idősök. A meglévő épület wc-előteréből lehetne például akár kijáratot ill. közvetlen kapcsolatot biztosítani a bővítmény felé.

- *A villamos hálózatok és gépészeti vezetékek ill. rendszerek elemeinek egy része valószínűsíthetően az épület használatbavétele óta eredeti formájában üzemel. Ezek tervezett élettartamuk határát már elérték, állapotuk nem megfelelő. Teljeskörű felülvizsgálatuk és szükség szerint átfogó cseréjük javasolt.*
-
- A világítás fényereje ill. a lámpatestek állapota nem mindenütt megfelelő. A neoncsöves világítási szerelvények búgnak, nem korszerűek.
 - *A villamos alapszerelések és hálózati elemek állapotának, valamint a javasolt beavatkozások szakági összefoglalása az épületre vonatkozó, átfogó leírásban részletezve (ld. III/2. fejezet).*
-

III./2. KESZI Idősek Klubja
9200 Mosonmagyaróvár, Zichy M. u. 5.
VILLAMOS HÁLÓZAT ÁLLAPOTRÖGZÍTÉSE

Bejárás során szemrevételeztük az épület villamos hálózatát, beépített villamos berendezéseit.

1. Tapasztalat:

- 1.1. Az épület villamos energiaellátása légvezetékes úton történik. Az épület főbejáratánál található az épület fogyasztásmérője, illetve az épület elosztószekrénye az előtérben van.
- 1.2. Alkalmazott fogyasztók általános használatra szánt háztartási berendezések, illetve elektromos melegítőkonyha üzemel az épületben. Az intézmény energiaigénye a melegítőkonyha miatt nem elegendő.
- 1.3. Alkalmazott áramköri vezetékek alumínium anyagú vezetékek. Villamos kötések nem megfelelőek. A vezetékek túláram-védelme nem megfelelő.
- 1.4. Az elosztó berendezés cseréje korábban megtörtént, ami nem tartalmaz túlfeszültség-védelmi, illetve hiba áramvédelmi elemeket. A cserélt elosztóra csatlakozó áramkörök túlbiztosítottak, nem szabványos vezetékterhelési értékekkel.
- 1.5. Világítási berendezések általában prizma burás lámpatestek. Alárendelt helyeken izzós jellegű lámpatestek találhatóak. A világítási berendezések hagyományos vasmagos előtétű lámpatestek, melyek egy fázisra vannak kötve, így érvényesül a stroboszkóphatás.
- 1.6. Az épület gyengeáramú hálózataként TV hálózat üzemel.
- 1.7. Az intézmény alkalmazottai részéről súlyos hibaként állapították meg, hogy villamos eredetű tűz már keletkezett.

2. Megállapítás,

2.1. Elsődleges és legfontosabb beavatkozásként javaslom

2.2. Fontos beavatkozásként javaslom

- 2.2.1. Az energiaigény miatt hálózatbővítés szükséges. A hálózatbővítés mérőhely szabványosítást von maga után.
- 2.2.2. A mérőhelycserével együtt új elosztó kialakítása is szükséges hibaáram-védelemmel, túlfeszültség-védelemmel.
- 2.2.3. A villamos hálózat alapszerelését újra kell építeni.
- 2.2.4. A lámpatestek cseréje szükséges.

2.3. Megelőző, javító beavatkozásként javaslom

- 2.3.1. Biztonsági és irányfény kiépítését
- 2.3.2. Az épület használati és karbantartási utasításában célszerű lenne rögzíteni, hogy mely lámpatestekben milyen tulajdonságú (maximális teljesítményű) fényforrást szabad elhelyezni.

2.4. Általánosságban:

- 2.4.1. Az épület villamos hálózata élet- és tűzveszélyes.

--

IV/1. KESZI Idősek Klubja – 9200 Mosonmagyaróvár, Szent István király út 109.

- Az intézményben az elmúlt időszakban többször voltak beázások, melyeket egyáltalán nem vagy csak a probléma közvetlen környezetében próbáltak meg orvosolni. Foltyszerű átnedvesedés nyomai a mennyezet több pontján láthatók. Átfogó javítás nem történt, de a telekhatár felőli tetősíkon például van alátét fólia. Az épületrész tetőfedése -a feltehetőleg meghajlott szaruzatnak is köszönhetően- néhol hullámos, a cserepezés több helyen síktörést mutat. A fedélszék teljes faszerkezetére általánosan elmondható, hogy korának megfelelő egészségi állapotú. A szarufák külső felületén a héjazat alá jutó nedvesség nyomokat hagyott. A homyoltcserép héjazat erősen megkopott ill. hártványan, málladozik. A lécezés korhadásos ill. gombás károsodások nyomait is mutatja.



- *A tetőfedés anyaga előregedett, a cserepek felületét ill. belső szerkezetét az elmúlt évtizedekben az időjárás hatásai erősen kikezdték. Az elemek átfedései között a külső nedvesség egy része bejut, ezt a csatlakozó faszerkezetű elemek állapota is tükrözi. A tetőfedés cseréje esetén a tetőléceket is mindenképpen újjal kell felváltani, mert az évtizedek alatt a pára- és hőingadozás következtében a szilárdságuk csökken. Ezzel egyidejűleg alátétfólia és ellenlécezés beépítése is fontos lenne.*



- Az épület homlokzati nyílászáróinak állapota az udvari oldalon -korukhoz képest- elfogadható, a többi azonban az időjárás hatásaitól erősen megviselt. Az ebédlőben egyik pallótokos ablak külső szárnya például egy korábbi viharkár óta hiányzik.



- *A külső ajtó- és ablakszerkezetek egy része mára leamortizálódott, faanyaguk előregedett. A további állagromlás megelőzésére átfogó felújításuk, esetleg cseréjük javasolt.*

- A konyhában a mosogató átadóablakának alsó része szétázott.



- *A fa tokszerkezetet és bútorlap könyöklőrészt fel kellene újítani ill. cserélni, ezt követően célszerű lenne pl. koracél burkolattal ellátni.*
-
- *Az ebédlőben a padlóburkolat állapota elavult, leromlott. Felülete helyenként egyenetlen, célszerű lenne cserélni.*



- Az intézményt befogadó házrész falai egyrészt a felverődő csapadékvíz, másrészt a vízszintes falszigetelés részleges vagy teljes hiánya miatt nedvesek, vakolatuk a külső-belső oldalon egyaránt mállik. A festés hártványosan leválik az alapfelületről, foltokban salétromos kicsapódások figyelhetők meg. A falszerkezeti átnedvesedés hatása 1-1,5 m magasságig észlelhető.



- *Javasolt az épület alaptestjei mellett szivárgólemezzel ill. geotextíliával bélelt kulékavicsos feltöltést alkalmazni, valamint az itt összegyűlő csapadékvizeket dréncsövezéssel gyűjteni, majd szintén szikkasztóba vezetni. A falszerkezeteket a meglévő vakolatok leverését követően célszerűen a száradásukat segítő légpórusos vakolatrendszerrel kellene ellátni.*

-
- *A villamos alapszerelések és hálózati elemek állapotának, valamint a javasolt beavatkozások szakági összefoglalása az épületrészre vonatkozó, átfogó leírásban részletezve (ld. IV/2. fejezet).*
-

IV/2. KESZI Idősek Klubja
9200 Mosonmagyaróvár, Szent István király út 109.
VILLAMOS HÁLÓZAT ÁLLAPOTRÖGZÍTÉSE

Bejárás során szemrevételeztük az épület villamos hálózatát, beépített villamos berendezéseit.

1. Tapasztalat:

- 1.1. Az épület villamos energiaellátása földkábeles úton történik. Az épület főbejáratánál található az épület fogyasztásmérője, az épület elosztószekrénye a klub bejárata mellett van.
- 1.2. Alkalmazott fogyasztók általános használatra szánt háztartási berendezések. Az intézmény energiaigénye elegendő.
- 1.3. Alkalmazott áramköri vezetékek alumínium anyagú vezetékek. Villamos kötések nem megfelelőek. A vezetékek túláramvédelme nem megfelelő.
- 1.4. Az elosztó berendezés régi, elavult, ami nem tartalmaz túlfeszültség-védelmi, illetve hiba áramvédelmi elemeket.
- 1.5. Világítási berendezések általában tükrös fénycsöves lámpatestek. Alárendelt helyeken izzós jellegű lámpatestek találhatóak. A világítási berendezések hagyományos vasmagos előtétű lámpatestek, melyek egy fázisra vannak kötve, így érvényesül a stroboszkóphatás.

2. Megállapítás,

2.1. Elsődleges és legfontosabb beavatkozásként javaslom

2.2. Fontos beavatkozásként javaslom

2.2.1. Új elosztó kialakítása is szükséges hibaáram-védelemmel, túlfeszültség-védelemmel.

2.2.2. A villamos hálózat alapszerelését újra kell építeni.

2.3. Megelőző, javító beavatkozásként javaslom

2.3.1. Biztonsági és irányfény kiépítését

2.3.2. Az épület használati és karbantartási utasításában célszerű lenne rögzíteni, hogy mely lámpatestekben milyen tulajdonságú (maximális teljesítményű) fényforrást szabad elhelyezni.

2.4. Általánosságban:

1.1.1. Az épület villamos hálózata üzembiztosan nem szolgálja ki az igényeket.

--

V/1. Hajléktalan Szállás és Nappali Melegedő - 9200 Mosonmagyaróvár, Barátság u. 4.

- A régi épületrész határolószervezeteinek (tetőfödém- és homlokzati fal) hőszigetelése nem megfelelő
 - *Az épületrész energetikai korszerűsítése eredményesen javíthatná a belső terek használóinak komfortérzetét, és jelentősen csökkenthetné az üzemeltetési költségeket.*

- A teljes épület központi fűtése jelenleg szilárdtüzelésű vegyes kazánról működik. Üzemeltetése nem gazdaságos, továbbá nehezen szabályozható.
- A melegvíz ellátás 3 db 200 l-es villanybojlerről biztosított. Fenntartási költségük magas, kapacitásuk ráadásul a szükséges mennyiségi igényhez nem elegendő.
 - *A fűtési- és melegvíz ellátó rendszert felül kellene vizsgálni. Amennyiben van rá mód, úgy célszerű lenne a kettő feladatot akár együtt ellátni képes gázkazánt telepíteni vagy más alternatív lehetőségre (pl. távhő) átállni.*

- A középső (régi) traktusban a vizesblokkok állapota rossz, a szennyvíz vezeték gyakran eldugul. Jelenleg a pissoir nem működik.
 - *A gépészeti vezetékek ill. rendszerek elemei egy részének állapota valószínűsíthetően nem megfelelő. Teljeskörű felülvizsgálatuk és szükség szerint átfogó cseréjük javasolt.*

- A régi épületrész falai egyrészt a fel- ill. ráverődő csapadékvíz, másrészt a vízszintes falszigetelés részleges vagy teljes hiánya miatt nedvesek, vakolatuk mállik. A festés hártványosan leválik az alapfelületről, foltokban salétromos kicsapódások figyelhetők meg. A falszerkezeti átnedvesedés hatása néhol teljes homlokzatmagasságban észlelhető.





- *Javasolt az épület alaptestjei mellett szivárgólemezszel ill. geotextíliával bélelt kulékavicsos feltöltést alkalmazni, valamint az itt összegyűlő csapadékvizeket dréncsövezéssel gyűjteni, majd szikkasztóba vezetni. Az ereszcatornák lefolyóiból érkező esővizet zárt gyűjtővezetékekkel szintén szikkasztókutakba kellene vinni. A falszerkezeteket a meglévő vakolatok leverését követően a száradásukat segítő légpórusos vakolatrendszerrel lenne célszerű ellátni.*
-
- *A villamos alapszerelések és hálózati elemek állapotának, valamint a javasolt beavatkozások szakági összefoglalása az épületrészre vonatkozó, átfogó leírásban részletezve (ld. V/2. fejezet).*
-

V/2. Hajléktalan Szállás és Nappali Melegedő

9200 Mosonmagyaróvár, Barátság u. 4.

VILLAMOS HÁLÓZAT ÁLLAPOTRÖGZÍTÉSE

Bejárás során szemrevételeztük az épület villamos hálózatát, beépített villamos berendezéseit.

1. Tapasztalat:

- 1.1. Az épület villamos energiaellátása légvezetékes úton történik. Az épület főbejáratánál található az épület fogyasztásmérője. (normál, illetve nappali mérővel)
- 1.2. Alkalmazott fogyasztók kiemelt gyakorisággal használt háztartási berendezések (elektromos tűzhely, mosógép). Az intézmény energiaigénye nem elegendő.
- 1.3. Az épület előtt konténeres melegedő üzemel, ahol elektromos fűtés található.

- 1.4. Alkalmazott áramköri vezetékek réz anyagú vezetékek. Villamos kötések nem karbantartás mentes sorkapcsos kötések. Egyes vezetékek túláram-védelme nem megfelelő.



- 1.5. Az elosztó berendezések viszonylag jó állapotban vannak, viszont nem tartalmaz túlfeszültség-védelmi, illetve hiba áramvédelmi elemeket.
- 1.6. Világítási berendezések általában tükrös fénycsőves lámpatestek. Egyes helyeken izzós jellegű lámpatestek találhatók.

2. Megállapítás,

2.1. Elsődleges és legfontosabb beavatkozásként javaslom

A melegedő áramköreinek felülvizsgálatát, hibaáram kapcsolóval való kiegészítését. Továbbá javaslom az épület energiabővítését, hogy a melegedőben a radiátorok üzembiztosan működjenek, fagyással járó balesetveszély ne alakuljon ki.

2.2. Fontos beavatkozásként javaslom

- 2.2.1. Az áramkörök vezetékekhez igazított túláram-védelmének kialakítását, hibaáram-kapcsolók beépítését.
- 2.2.2. A nagy igénybevétellel üzemelő villamos berendezések felülvizsgálatát, üzembiztos működésük kialakítását. (mosógép, villamos tűzhely)

2.3. Megelőző, javító beavatkozásként javaslom

- 2.3.1. Biztonsági és irányfény teljes kiépítését (az OTSZ előírás szerint)
- 2.3.2. Az épület használati és karbantartási utasításában célszerű lenne rögzíteni, hogy mely lámpatestekben milyen tulajdonságú (maximális teljesítményű) fényforrást szabad elhelyezni.

2.4. Általánosságban:

- 1.1.2. Az épület villamos hálózata műszakilag elégséges. A rá csatlakoztatott berendezéseket a kiemelten igénybe vett készülékek kivételével üzembiztosan kiszolgálja.

--

VI/1. KGyCsSzK Gyermejjóléti központ - 9200 Mosonmagyaróvár, Vasutas u. 10.

- Az épület cserépfedését néhány éve lecserélték, a héjalás alatt egyidejűleg alátét fóliát is elhelyeztek. A fedélszék állapota nem változott. A tető teljes faszerkezetére általánosan elmondható, hogy korának megfelelő egészségi állapotú. A szarufák külső felületén a korábban a héjazat alá jutó nedvesség nyomokat hagyott.
 - o *Az alátét fólia helyenként szakadt ill. az időjárási hatásoktól, UV-sugárzástól előregedett. A toldások, szerkezeti elem csatlakozások nem mindenütt tökéletesek, a hálóerősítéses fólia az alapfeladatát nem tudja már teljeskörűen betölteni, Cseréje hamarosan esedékes lesz.*



- Az ÉNy-i végfal jelentős szakaszán a homlokzatszaklat ledőlt, a mögötte lévő irodákban hideg van. Az épület többi falszakaszán a vakolat helyenként hupog, a téglafelülettől elvált.



- Az összes homlokzatot át kell vizsgálni és a laza, málló vakolatrészeket eltávolítani. Ezt követően a téglafelületek megfelelő kellősítése után következhet a hiányzó vakolatrészek megfelelően szilárd és állékony kivitelű pótlása. További lépésben az épületrész energetikai korszerűsítése (homlokzati és padlásfödém hőszigetelés) eredményesen javíthatná a belső terek használóinak komfortérzetét, és jelentősen csökkenthetné az üzemeltetési költségeket.

- Az előlépcső egy részének ill. az akadálymentes rámpa középső mezőjének kerámia-burkolata felfagyott. Előbbinél egy részen az élvédő profil is kimozdult a helyéről.



- *Mindkét szerkezet teljes lapozását át kell vizsgálni, legalább a meglazult burkoló- és kiegészítő-elemeket visszabontani. Szakaszos pótlásuk vagy szükség szerint a komplett járófelület csere indokolt.*
-
- *Az intézmény közlekedőterei és vizesblokkjai festésének állapota leromlott, általános felújításra szorulnak.*
-
- Az épületben rendelkezésre álló villamos teljesítmény elégségsége kérdéses. A biztosíték gyakran leold, a használatban lévő gépek és berendezések egyszerre nem tudnak üzemelni. Többször tapasztalható áramingadozás, ilyenkor a biztonsági riasztó is bejelez. A villanyóra szekrény kettő évvel ezelőtt beázott. Az elektromos bekötés az épület előtti három nagy fenyőfa közelében vezetett légkábellel biztosított, szeles időben gyakran van áramszünet. A kábel-TV csatlakozókábele a fenyők között van.
 - *A villamos hálózatok elemeinek egy része valószínűsíthetően az épület használatbavétele óta eredeti formájában üzemel. Ezek tervezett élettartamuk határát már elérték, állapotuk nem megfelelő. Teljeskörű felülvizsgálatuk és szükség szerint átfogó cseréjük javasolt. Az előkerti fenyőfákat a légkábelek hosszú távú megóvása érdekében célszerű lenne kivágnia.*
-
- *A villamos alapszerelések és hálózati elemek állapotának, valamint a javasolt beavatkozások szakági összefoglalása az épületre vonatkozó, átfogó leírásban részletezve (ld. III/2. fejezet).*
-

VI/2. KGyCsSzK Gyermekjóléti központ
9200 Mosonmagyaróvár, Vasutas u. 10.
VILLAMOS HÁLÓZAT ÁLLAPOTRÖGZÍTÉSE

Bejárás során szemrevételeztük az épület villamos hálózatát, beépített villamos berendezéseit.

2. Tapasztalat:

- 2.1. Az épület villamos energiaellátása légvezetékes úton történik. Az épület főbejáratának szélfogójában található az épület fogyasztásmérője, illetve az épület elosztószekrénye.
- 2.2. Az épület irodai funkciót tölt be. Alkalmazott fogyasztók főként számítógépek, irodai eszközök nyomtatók, másolók stb. Az intézmény energiaigénye irodai funkció miatt jelentős (kiepített alaphálózathoz mérten).
- 2.3. Alkalmazott áramköri vezetékek alumínium anyagú vezetékek. Villamos kötések nem megfelelőek. A vezetékek túláram-védelme nem megfelelő.

- 2.4. Elosztó-berendezések elavultak főkapcsoló nélküliek, nem tartalmaznak hibaáram-védelmi készülékeket. A berendezések karbantartása látszólag nem történt meg.



- 2.5. Világítási berendezések általában tükrös lámpatestek. Alárendelt helyeken izzós jellegű lámpatestek találhatóak. A világítási berendezések hagyományos vasmagos előtétű lámpatestek, melyek egy fázisra vannak kötve, így érvényesül a stroboszkóphatás.

- 2.6. Az épületben nem található kijáratmutató és biztonsági világítás

- 2.7. Gyengeáramú rendszerek nem elégítik ki az irodai elvárásokat.

- 2.8. Az intézmény alkalmazottai részéről hibaként jelezték, hogy a fogyasztásmérő biztosítékai folyamatosan lemennek, illetve a hivatali munkához szükséges számítógépes hálózat bővítését kérték.

3. Megállapítás,

- 3.1. Elsődleges és legfontosabb beavatkozásként javaslom

- 3.1.1. a villamos leosztó elburkolását, egyes villamos szerelvények kézzel érinthető villamos szerkezetei vannak. Ez áramütésveszélyt jelent.

- 3.2. Fontos beavatkozásként javaslom

- 3.2.1. Az energiaigény miatt hálózattbővítés szükséges. A hálózattbővítés mérőhely szabványosítást von maga után.

- 3.2.2. A mérőhelycserével együtt új elosztó kialakítása is szükséges hibaáram-velelemmel, túlfeszültség-velelemmel.

- 3.2.3. a villamos hálózat az irodai körülményeknek megfelelő illesztését. Jelenleg az áramköri vezetékek, illetve az alkalmazott kötések nem biztosítják üzembiztosan az épület funkciójának ellátását. Lényegében ez a villamos hálózat alapszerelése (újravezetékezés). Célszerűnek tartom az irodai igények ellátását szolgáló hálózat kialakítását.

- 3.2.4. a lámpatestek cseréjét esetleg előtétcseréjét a stroboszkóphatás megszüntetése miatt, az irodai munkahelyek megvilágításának javítását arra alkalmas lámpatestekkel, hogy az előírt megvilágítás meglegyen. (3/2002 SzCsM-EüM rendelet 8.§ szerinti ellenőrzést köteles az üzemeltető elvégezni, ami negatív kimenetelű jegyzőkönyvet generálna most.)

- 3.3. Megelőző, javító beavatkozásként javaslom

- 3.3.1. Biztonsági és irányfény kiépítését

- 3.3.2. Az épület használati és karbantartási utasításában célszerű lenne rögzíteni, hogy mely lámpatestekben milyen tulajdonságú (maximális teljesítményű) fényforrást szabad elhelyezni.

- 3.3.3. Strukturált (számítógépes) hálózat irodai igényeknek megfelelő kiépítését.

3.4. Általánosságban:

3.4.1. Az épület villamos hálózata nem felel meg az épületben kialakított funkcióknak. Az épületben alkalmazott elektronikus eszközök főleg a „N” vezetékkel túlterhelik, azok kötése erősen igénybevett. Az épület villamos hálózata és annak minden berendezése nem alkalmas irodai környezet kiszolgálására.

--

Összegzés

A tervezett munkálatok előkészítése során, a felújítást megelőzően szükséges lehet az érintett szerkezetek vonatkozásában részletes feltárások elvégzése. Ezek alapján ajánlott a konkrét műszaki megoldások meghatározása ill. részletes kidolgozása szakáganként.

Mosonmagyaróvár, 2014. december 12.

Mórocz Tamás