

K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2018. május 31-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
127/2018. (V. 31.) határozata**

Önkormányzati intézményi ingatlanok fenntartási, jókarbantartási koncepciójáról

Biatorbágy Város képviselő-testülete megtárgyalta a Önkormányzati intézményi ingatlanok fenntartási, jókarbantartási koncepciójáról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) Biatorbágy Város képviselő-testülete elfogadja az „*Önkormányzati intézményi ingatlanok fenntartási, jókarbantartási koncepciója és vagyongazdálkodási ütemterve 2018-2022*” című tanulmányt;
- 2) felhatalmazza a polgármestert az ütemtervben 2018. évre meghatározott vagyongazdálkodási feladatok végrehajtására, valamint a 2019-2022 évre vonatkozó feladatok előkészítésére és a Képviselő- testület elé történő terjesztésére.

(A tanulmány jelen határozat mellékletét képezi)

Határidő: 2018. évtől folyamatos

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

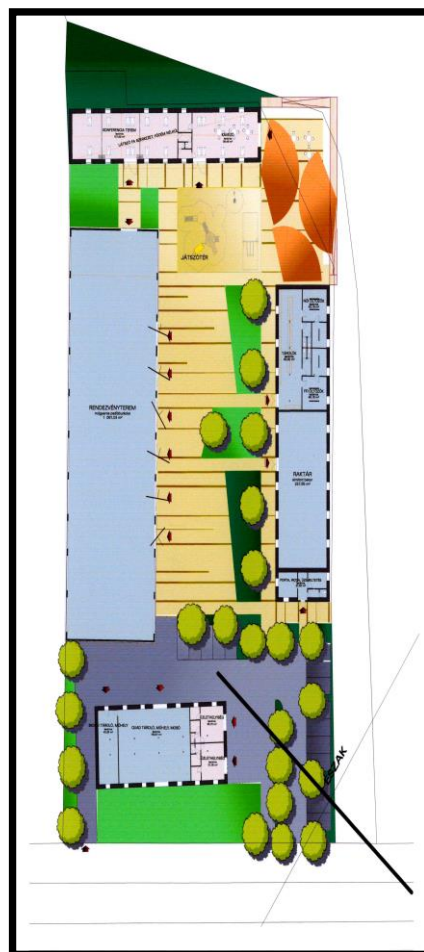
Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Kovács András s.k.
jegyző

a kiadmány hitelül:

Pénzesné Szép Anna
jegyzőkönyvvezető

Biatorbágy Város Önkormányzat
tulajdonában lévő intézményi ingatlanok
állapotfelmérése



Q DESIGN KFT
2051 Biatorbágy
Szabadság út 48.

2017. december

Tartalomjegyzék:

Összefoglaló	3
Biatorbágyi Karikó János Könyvtár	6
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Szabadság út 3.....	11
Rendőrség	14
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Nagy u. 48.....	21
Orvosi ügyelet, védőnők	24
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Vasút u. 6.....	29
Orvosi rendelő, IFI-Pont	32
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Szabadság u. 8.....	36
Vadvirág Óvoda	39
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Fő u. 61.....	44
Pitypang Óvoda	47
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Szent László u. 48.....	51
Meserét Óvoda	54
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Dévai Gyula u. 1.....	60
„Fészek” Fogyatékosok Nappali Ellátója	63
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Táncsics Mihály u. 9.....	66
Bábosház	69
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Nagy u. 31.....	76
Közösségi Ház	79
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Fő u. 94.....	83
Faluház	86
Műszaki állapotfelmérő adatlap régi épületrész Biatorbágy, Baross Gábor u. 1.....	95
Műszaki állapotfelmérő adatlap új épületrész Biatorbágy, Baross Gábor u. 1.....	96
Bechtold SvábTájház	100
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Fő u. 92.....	102
Csicsergő Óvoda	105
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Bajcsy Zsilinszky u. 13.....	110
Gólyafészek Bölcsőde	118
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Szent István u. 2.....	124

Összefoglaló

Biatorbágy Város Önkormányzata megbízása alapján készítettük el az önkormányzati tulajdonban lévő 14 db intézményi épület műszaki állapotfelmérését.

A dokumentum az intézményi épületek műszaki állapotáról készített felmérést és a hozzá tartozó adatfelmérő lapot tartalmazza.

A felmérés 2017. szeptember, október, november hónapokban készültek helyszíni bejárással, melyen rész vett a Polgármesteri Hivatal Üzemeltetési Osztály képviselője, valamint az érintett ingatlan használójának képviselője. A felmérés alapjául szemrevételezés és az ott dolgozóktól kapott információk szolgáltak. A bejárásról fotódokumentáció valamint állapotfelmérő lap készült, melyen feltüntetésre kerültek az intézmények fejlesztési és karbantartási igényei is.

Az alábbi dokumentum az intézményi épületek műszaki állapotáról készített felmérést és a hozzá tartozó adatfelmérő lapot tartalmazza.

A műszaki állapotfelmérésen megállapítást nyert, hogy a vizsgált ingatlanok között vannak olyanok amik megfelelő műszaki állapotban vannak, de olyanok is amiken azonnali műszaki beavatkozás szükséges.

Az vizsgált intézmények túlnyomó része régi építésű, elavult épületben kapott helyet. Ezekben az épületekben a legnagyobb problémát a víz okozza. A vízszintes szigetelés hiánya a falak nedvesedését okozza a kapillárisan felszívódó talajvíz következtében. A víz a szerkezet kötőanyagát és magát a köveket is erodálja. A vakolatok elválnak a faltól. Ez azl esztétikai probléma mellett a szerkezet védelmének elmaradását eredményezi, míg az épületen belül dohosodást, penészedést okoz, ami az emberi egészségre ártalmas. A könyvtárban a könyvek állapotát is nagy mértékben károsítja.

Másik nagy probléma a csapadékvíz . A tetőszerkezetek héjalásának, bádогоzásának elöregedése, hiányossága nem megfelelő kialakítása miatt az esővíz áztatja a tetőszerkezetet, födémeket. Rendszeres a beázás, emiatt a tetőszerkezet és a födém szerkezet állapota romlik, a faanyag vizesedik, gombásodik, korhad. A függőleges csapadék csatorna az esetek nagy részében az épület közvetlen közelébe vezeti a vizet ami az épület alapjait áztatja és így az épület süllyedéséhez vezetnek. Ez az épület állékonyságát veszélyezteti.

A nyílászárók állapota többnyire megfelelő, de folyamatos karbantartásuk elengedhetetlen. A régi nyílászárók cseréjét a hő- és légszigetelés fokozása érdekében javasolt elvégezni.

Az elektromos mérőhelyek, elosztószekrények, kötődobozok, vezetékek, világítóttestek elöregedtek, a jelenleg érvényben lévő szabványnak nem felelnek meg. A fényforrásokat a világítóttestekkel együtt javasoljuk energiatakarékos eszközökre cserélni. A lejárt érvényességi idejű érintésvédelmi felülvizsgálatokat újra el kell végeztetni, az abban feltárt hibák kijavításáról gondoskodni kell.

Az épületek - az előírásoknak megfelelően - villámvédelemmel el vannak látva, a berendezések állapota jónak minősített. A villámvédelmi felülvizsgálatok elkészültek, érvényesek.

A gépészeti berendezések megfelelő karbantartás mellett működőképeseek, de a vezetékek elöregedtek, a sarokszelepek, csaptelepek a vezetékből leváló rozsdá miatt rendszeresen tönkremennek. A fűtőtestek és vezetékeik, szelepeik több épületben cserélendők. A régebbi típusú kazánok cseréjét - a kazánházak felújításával együtt - mielőbb meg kell oldani, korszerű, jobb hatásfokú kazánok beépítésével. Itt hívjuk fel a figyelmet arra, hogy a **gázvezetékek nyomvonalára vonatkozó szabványok megváltoztak**, tehát az esetleges gázvezeték átépítésével is számolni kell. A kazánok rendszeres, szakszerviz által végzett karbantartása megoldott.

Az épületek hűtésére (klimatizálására) egyre nagyobb igény mutatkozik. Nyáron, több héten keresztül a Dévai utcai óvoda felső szintjén reggel nyolc órakor 31 fokban párák hőmérséklet volt. A Faluház nagytermében nagyobb létszámú rendezvényeken elviselhetetlen a meleg, annak ellenére, hogy a terem rendelkezik légkezelő berendezéssel. A könyvtár épületébe a klimatizálás mellett hő-visszanyerő készülékkel rendelkező szellőztető berendezés telepítésére lenne szükség a magas páratartalom megszüntetése érdekében. A meglévő hűtő berendezések szakszerviz által végzett rendszeres karbantartása megoldott, a jogszabályok által előírt évi egy illetve két alkalommal végzendő szivárgásvizsgálatok elkészültek.

2016. januártól előírás a legionella kockázatelemzés évenkénti elvégzése. Ez csak a bölcsődében készült el.

A liftek szakszerviz által végzett rendszeres karbantartása és a karbantartás rendszeres ellenőrzése megoldott.

Az épületekben működik riasztó és tűzjelző berendezés, a berendezések távfelügyeletüket a helyi Polgárőrség látja el, a tűzjelzők a Katasztrófavédelemhez is be vannak kötve. A berendezések szakember által történő rendszeres karbantartása megoldott.

A régi épületek hőszigeteléssel nincsenek ellátva. A Községi ház felújításakor a falazat külsejére polisztiroldhab szigetelést került, de ezzel bezárták a falazatba a felfelé szivárgó vizet, ami a fal belsején jelent meg. A Szent László utcai óvoda földmunka fölülről 10 cm vastag hőszigeteléssel lett ellátva. A Dévai utcai óvoda tetőfedés alatti kőzetgyapot szigetelés hiányos és nem elégséges. Az alsó szinten lévő csoportszobák falemezből készült kiugrói nem rendelkeznek semmilyen hőszigeteléssel.

Az energiahatékonyság az ésszerű, tudatos energiafelhasználást jelenti, amely nem csupán a korszerű fűtőberendezések telepítésére terjed ki, hanem kiemelt jelentőséggel bír az épületek hőmegtartásában is. Esetünkben ez a falazatok, földmunka utólagos hőszigetelésén kívül a kiváló hőszigetelési képességű nyílászárók alkalmazását is jelenti. Ezek megvalósítása csak az épületek vízesedésének megszüntetése után van értelme!

A régi épületek már nem felelnek meg a mai igényeknek. Szakaszos felújításuk lassú, időben elhúzódó folyamat.

Ár-érték arányban lényegesen többbe kerül a felújítás mint az új építés.

Figyelembe véve, hogy az intézmények épületei túlnyomó részt régi épületek, és vízszigeteléssel nem rendelkeznek, javasoljuk ezek új, a mai követelményeket kielégítő épületekkel történő kiváltását.

Az eddigi gyakorlat szerint az épületek állagmegóvására a tulajdonos a minimális költséget fordította, minek következtében a hibák halmozódtak, javításuk együttesen jelentkezik és hirtelen hatalmas költséget jelent. Javasoljuk az épületek karbantartására az értékükkel arányos karbantartási és felújítási keret folyamatos ráfordítását, kiemelten a gépészeti és elektromos karbantartás terén.

KARIKÓ JÁNOS KÖNYVTÁR
Biatorbágy, Szabadság út 3.



A **Karikó János Könyvtár** Biatorbágyon a Szabadság u. 3. szám alatt található. 2008-ban fennállásának 50. évfordulóját ünnepelte, nevét Karikó János biatorbágyi népköltőről kapta.

A gyermekeket és felnőtteket ellátó könyvtár állománya **folyamatosan növekszik**, átlagosan évente 700-800 db új könyvvel gyarapszik. A szabad polcokon 30 ezer kötet található. Kölcsönözhető és helyben olvashatók a régebbi kiadású könyvek, de a megjelenő legújabb kiadású kötetek is.



A könyvtár épülete az 1900-as évek elején épült, az akkori, helyi építési módnak megfelelően sóskúti kőből, vízszigetelés nélkül, fafödémmel, fa tetőszerkezettel, cserépfedéssel. Az épületben valamikor egyházi iskola működött.

2017-ben az épület kert felőli részén a tetőszerkezet részleges felújítása, a tetőfedés teljes cseréje elkészült. A könyvtári szobák világításának cseréjét elvégezték, modern és energiatakarékos LED panelek kerültek felszerelésre.

Az épület utca fronti részén a tetőszerkezet javítását, a cserépfedés cseréjét el kell végeztetni. A bádagozás szétrepedezett, a tetőszerkezet a beázások következtében gombásodik, korhad. A fa födém szerkezet meghajlott, alsó vakolata szétrepedezett, leszakadt, darabjait az álmennyezet tartja. A tető javításakor várhatóan további problémák kerülnek elő. **Ezért javasoljuk a tető és födém szerkezetek faanyagvédelmi szakértővel történő átvizsgáltatását.**

A könyvtár helyiségekben a páratartalom igen magas. A korábban beszerzett mobil páramentesítő készülékből napi 8-10 liter vizet távolítanak el. A könyvek állagának megóvása érdekében az épületet gépi hővisszanyarós szellőztető berendezés telepítésével kell ellátni.

Hosszú távon a helyszűkével küszködő könyvtár új, nagyobb és korszerűbb épületbe történő áthelyezése indokolt.



A könyvtár 2017. őszére visszakapta a korábban számítástechnika teremnek használt hátsó épületrészt, amely jelentős felújításon esett át.

Tetőszerkezet javítása.

Tetőfedés cseréje.

Álmennyezet kiépítése.

LED-es világítótestek beépítése.



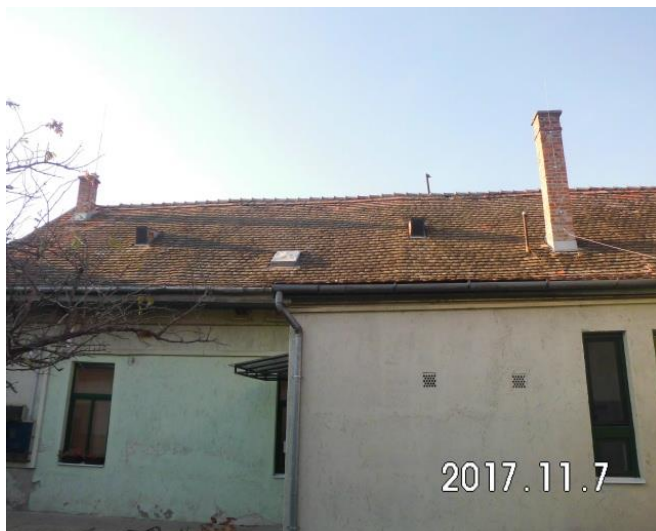
Az épületre a mellékelt kép a jellemző. A falak vizesek, a vakolat nedvesedik, leválik.



Az épület falán szerkezeti repedések találhatóak, amik a nem megfelelő csapadékvíz elvezetésére vezethető vissza.



A csapadékvíznek az udvarra az épület közvetlen közelében történő kivezetése elősegíti az épület sarkainak, falszakaszainak süllyedését.



A cserépfedés cseréjével egyidőben a bádogozás, az ereszcsonna, és az ereszdeszkázatot is cserélni szükséges.



Burkolatváltó elhelyezése nem szakszerű, baleset veszélyes!



A könyvtár eszközeinek tárolására hátsó udvaron lévő melléképület szolgál.



Ennek a falain is megjelentek a szerkezeti repedések a nem megfelelő csapadékelvezetés következtében.

Gázellátás	szolgáltató: FŐGÁZ Zrt. gázmérő helyiség: épület külső falába bevésett szekrény gázvezeték: acélcső			festésre szorul
Fűtési rendszer	kazán: SD fali kombi gázkazán 30KW fűtőttest: lemez radiátor thermo fejjel szabályzás: külső hőmérséklet érzékelő	5 3 3		
Vízellátás	szolgáltató: Fővárosi Vízművek Zrt vízóra: 3/4 " vízóra akna: tégl melegvíz előállítás: villanybojler 50l	3		aknabetető javítása
Szennyvízelvezetés	közcsetornába	4		
Riasztó rendszer	van átjelzés: van	5		
Tűzjelző rendszer	van átjelzés: van			
Érintésvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2019.01.14-ig			
Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat	érvényes: 2022.01.14-ig			
Villámvédelmi rendszer	új			
Villámvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2022.11.28-ig			
Falak belső felületképzése	anyaga: diszperziós festés állapota: jó	4		
Belső nyílászárók	anyaga: fa állapota: megfelelő	3		
Belső burkolatok	anyaga: kerámia, PVC állapota: megfelelő	3		
Vizesblokk burkolat állapota:	megfelelő	3		
szerelvények állapota:	megfelelő	3		
berendezési tárgyak állapota:	megfelelő	3		
Konyha burkolat állapota:	megfelelő	3		
szerelvények állapota:	megfelelő	3		
berendezési tárgyak állapota:	megfelelő	3		
Belső lépcső	nincs			
Lift	nincs			
Udvar	burkolata: fűvesített, gondozott járda: beton növényzet: gondozott	4 3 4		
Melléképület	megfelelő	3		repedések okainak megszüntetése
Kerítés	anyaga: drótfonat állapota: megfelelő	3		
Bejárati kapu	anyaga: acélszerkezet állapota: megfelelő	3		lakatos javítás, festés

Összegzés:

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület még megfelelő állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok az ereszről lefolyó csapadékvíz elvezetése, akna fedlap javítása, a belső burkolatváltó cseréje és a faszerkezetek (tető, földém) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése.

(Becsült költsége: Brt. 602.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladatok a földém és a tetőszerkezet javítása, figyelembe véve a szakértői véleményeket. Bádgozás javítása.

(Becsült költsége: Brt. 1.589.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, repedések kijávítása az épület hőszigetelése, kerítések, kapu felület védelme, hővisszanyerős szellőztető berendezés beépítése. A melléképület repedés okainak megszüntetése.

A felújításoknál figyelembe kell venni a könyvtár nagyobb épületbe való áthelyezésének lehetőségét.

RENŐRSÉG
Biatorbágy, Nagy utca 48.



A korábban lakóépületként szolgáló épületet az Önkormányzat 2 évvel ezelőtt vásárolta meg. Az épület az 1900-as évek első felében épülhetett. Az előző tulajdonos több lépésben bővítette a lakóterületet.

Az épületben a Biatorbágyi Rendőrőrs kapott elhelyezést.

Falazata vegyes falazat sós-kúti kő, km. téglá és vályog alatta szintén sós-kúti kőből rakott boltíves pince található melynek falazatában elmozdult kövek, repedések vannak. Az épület alatt vízszigetelés nincs. A falak vizesek, a vakolat salétromos, elválk a lábazatról, a falról. A nyílászárók sarkainál szerkezeti repedések találhatóak. A nem megfelelő csapadékvíz elvezetése miatt különösen a bejáratnál az épület sarka megsüllyedt, elrepedt.

A fa tetőszerkezet korhadt, gombás, beázás nyomai mutatkoznak. A talpszelemen körül a falazat tetején lévő téglák elmozdultak. Az eredeti pala tetőfedés előregedett, sok helyen sérült, hiányos. A hibák kijavítására a palára bitumenes zsindelet raktak, ami a pillanatnyi beázásoktól megvéd, de a kivitelezése nem szakszerű, hibás. A bádogozás hiányosságai miatt az eresz ázik. A csapadékvíz nem megfelelően van elvezetve, így az épületet ázik, sarkai megsüllyedtek.

A földem borított gerenda földem melyen anyagba rakott padlástégla burkolat van. A szerkezet előregedett, meghajlott, a beázások miatt a földem átvizsgálást igényel.

A nyílászárók állapota túlnyomó részt nem megfelelő.

Ahhoz hogy az épület használható legyen, elsősorban az elektromos hálózatot kellett újjá építeni. Ez csak az épület első részében történt meg, a hátsó résszel annak félkész állapota miatt akkor nem foglalkoztak.

A gépészeti rendszer nyomvonala követhetetlen, mivel a padlóban és a falakban egyaránt található fűtés-cső. A gázkazán működése bizonytalan. Az utcafronton lévő gázvezeték elgörbült, az elzárón nincs kar, a ház oldalába bevésett gázóraszekrényben sem lehet a gázt elzárni. Többször kellett a fűtési hálózatot javítani. A melegvízre és a fűtés-rásegítésére kiépített solar rendszer elfagyott, mert a tetőtérben elhelyezett tartályok vizes csövei nem voltak leszigetelve. A vezérlése rossz nem működik megfelelően.

Az udvaron lévő garázs és melléképület megdőlt ami életveszélyes el kell bontani!.

Az udvaron a melléképület mellett használaton kívüli kút van, bár vezetékekkel össze van kötve a ház vízvezeték rendszerével ezt nem használják. A korábban az udvar hátsó részén lévő melléképületek, fészter elbontásra kerültek az udvar rendezése folyamatban van.



A pincelejáró és a boltíves pince állapota rossz.



A boltövekből hiányoznak a kövek, a szellőző járatok az idővel eltömődtek.



A ház falán különböző helyeken szerkezeti repedések találhatóak.



A nem megfelelő csapadékvíz elvezetés miatt az épület megsüllyedt és a falszerkezet eltört.



A padlásfeljáró állapota és meredeksége miatt életveszélyes



A tetőszerkezet a beázások következtében elkorhad



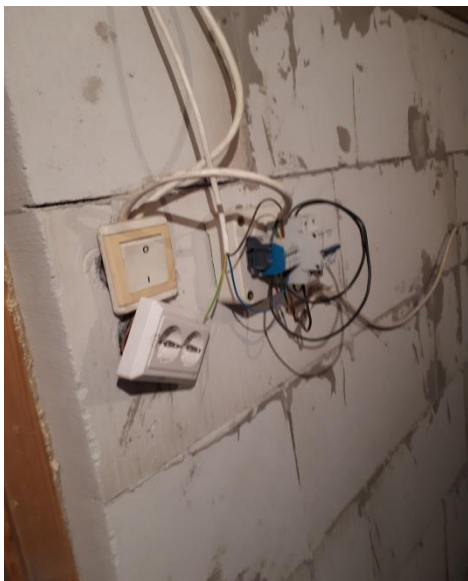
A szarufákon és a tetőlécezésen beázás nyomai vannak, amik a faszervezet korhadásához vezettek.



A kisméretű téglasorra fektetett talpszelemen eldeformálódott korhadás nyomai lelhetők fel. A téglák több helyen kifordultak a szelemen alól.



A padlástérben került elhelyezésre a solar helyiség, működése nem megbízható.



A solar helyiség villanyszerelése nem felel meg az előírásoknak, tűz és életveszélyes!



A fürdőszoba világítása balesetveszélyes!



A gázvezetéken lévő főelzárót nem lehet elzárni mivel hiányzik a gömbcsap karja.

Az udvar felől az épületet utólagosan több lépésben bővítették.



Az udvaron található garázs és melléképület falazatának veszélyes dőlését az épület sarkán lévő faszervezet takarja el.



Az udvar rendezés alatt áll. A térkővel burkolt behajtó egyenetlen.



Fűtési rendszer	kazán: fűtőtest: szabályzás:	Vaillant kombi gázkazán lemez radiátor, padlófűtés termostát	3 3 3	
Vízellátás	szolgáltató: vízóra: vízóra akna: melegvíz előállítás:	Fővárosi Vízművek Zrt 3/4 " műanyag gázkazán, villanybojler, napkollektor	3	vízóra akna javítása napkollektor javítása
Szennyvízelvezetés		közcsatornába	4	
Riasztó rendszer	átjelzés:	van van	5	
Tűzjelző rendszer		nincs		
Érintésvédelmi felülvizsgálat Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat Villámvédelmi rendszer		érvényes: 2018.07.31-ig érvényes: 2021.07.31-ig szabvány szerint nem szükséges		érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése
Falak belső felületképzése	anyaga: állapota:	diszperziós festés megfelelő	3	
Belső nyílászárók	anyaga: állapota:	fa megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga: állapota:	kerámia, laminált padló megfelelő	3	
Vizesblokk	burkolat állapota: szerelvények állapota: berendezési tárgyak állapota:	elhasználódott elhasználódott elhasználódott	3 3 3	felújításra szorul
Konyha	burkolat állapota: szerelvények állapota: berendezési tárgyak állapota:	elhasználódott elhasználódott elhasználódott	3 3 3	felújításra szorul
Udvar		rendezés alatt		
Kerítés	anyaga: állapota:	tégla, hátul drótfonat, fa megfelelő	3	
Bejárati kapu	anyaga: állapota:	acélszerkezet fa borítással, motorral megfelelő	3	festésre szorul
Garázs		életveszélyes	1	azonnal elbontandó

Összegzés:

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület **teljes felújításra szorul.**

Azonnal elvégzendő feladatok az ereszről lefolyó csapadékvíz elvezetése, tetőtéri kazán és földszinti fürdőszobában az elektromos javítás, érintésvédelmi felülvizsgálati jegyzőkönyv készítése, gáz főelzáró javítása, garázs bontása és a faszerkezetek (tető, földém) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése.

(Becsült költsége: Brt.2.591.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladatok a földém és a tetőszerkezet, bádgozás javítása, figyelembe véve a szakértői véleményeket..

(Becsült költsége: Brt. 15.792.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, repedések kijavítása az épület hőszigetelése, kerítések, kapu felület védelme, épület hatsó traktusának elektromos felújítása. Nyílászárók cseréje, vízóraakna és napkollektor javítása, pincei boltozat javítása, szellőzés megoldása. A melléképületek pótlása, térburkolat és vízelvezetés megoldása. Vizes helyiségek felújítása.

(Az azonnal elvégzendő feladatok után gazdaságossági számítást kell végezni a meglévő épület felújítási költségének és az új épület építési költségeinek összehasonlítására, figyelembe véve a két épület hosszú távú üzemeltetési költségeit is!)

ORVOSI ÜGYELET és VÉDŐNŐI SZOLGÁLAT

Biatorbágy, Vasút utca 6.



Az épület az 1900-as évek első felében épülhetett. Korábbi felhasználásáról anyagot nem találtunk. Az épület egyik részében jelenleg a Biatorbágyot és néhány környező települést ellátó Orvosi ügyelet van elhelyezve, másik részét a Védőnők foglalják el.

Falazata sósókúti kőből készült, fa földémmel, fa tetőszerkezettel. Vízsintes vízszigetelése nincs. Az épület falazata több helyen megrepedt. A falak vizesek, a vakolat feltáskásodott, levált. A tetőfedés cserepei sérültek, a szélről rendszeresen elmozdulnak. A beázások következtében a tetőszerkezet és a földém is átázik, gombásodik, korhad. Az ereszalja több helyen leszakadt, hibaelhárításként csak a meglazult részek kerültek eltávolításra. Az bejáratok feletti előtető fedése részben hiányzik. Az esővíz levezető csatorna sérült, a falevelektől rendszeresen eldugul, a kifolyó víz áztatja a falazatot. A nyílászárók a csapó esőtől tönkrementek, a festékréteg fellazul, lepereg, a csupasz fafelület korhad. Az épült körüli járda megsüllyedt, lépcsők vannak benne, botlásveszélyt hordoz magában. Az épület alatt kis pincerész van, lejárata tele van szeméttel, amitől az ajtót nem lehet kinyitni, bezárni. A pince szintén tele van szeméttel, évek óta nem használják, nincs kitakarítva.

Az orvosi ügyelet és a védőnők különböző munkarendben dolgoznak. Az épület fűtését és a melegvizét egy régi típusú kazán szolgáltatja. A fűtési rendszer szétválasztására két évvel ezelőtt került sor, a kazán cseréje még nem történt meg. Az épület klimatizált.

A látható hibák figyelembe vételével, javasoljuk az épület 15-20 éven belüli teljes átépítését. Addig a működéshez szükséges hibaelhárításokat folyamatosan el kell végezni.



Az épület egy része alápincézett, A pince kihasználatlan, a lejárata évek óta tele van szeméttel, a pincébe bemenni sem lehet.



Az épület falazatán szerkezeti repedések vannak.



A nem megfelelően elvezetett csapadékvíz az épület süllyedéséhez vezetett.



Az eresz alja leszakadt



A tetőfedésen rendszeresen elmozdulnak a cserepek, alatta a tetőszerkezet és a földem ázik, gombásodik, korhad.



Az ereszek teli vannak falevéllal, így a víz a falra folyik.



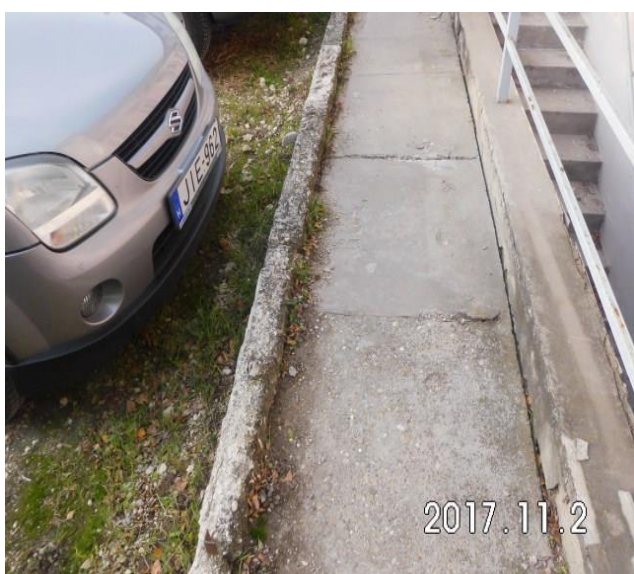
Az esővíz levezető csatorna sérült, a víz ráfolyik a falra és áztatja azt.



A nyílászárókról a festék lepereg, a nyílászáró anyaga tönkremegy.



A karbantartás hiánya miatt a nyílászárók felülete elvesztette ellenálló képességét az időjárásal szemben.



Az épület körüli járda és annak szegélye balesetveszélyes.

Műszaki állapotfelmérő adatlap

Intézmény megnevezése: Orvosi Ügyelet és Védőnői Szolgálat Építés éve: 1950
 Intézmény címe: 2051 Biatorbágy, Vasút u. 6. Felújítás

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: állapota:	kőpor építéskori	2	
Hőszigetelés	nincs		teljes homlokzat hőszigetelést igényel
Falazat anyaga: állapota:	sóskúti kő falazat vizes, repedezett	2	javításra szorul
Vízszigetelés	nincs		vízszigetelésre szorul
Födém anyaga: állapota:	borított fa lehajlott, rossz	2	faanyagvédelmi és statikus vizsgálat
Tetőszerkezet anyaga: állapota:	fa rossz	2	faanyagvédelmi és statikus vizsgálat
Tetőfedés anyaga: állapota:	cserép szétfagyott, rossz	2	felújítást igényel
Bádogozás anyaga: állapota:	horganyzott hiányos, rossz	2	felújítást igényel
Csapadékvíz elvezetés módja: állapota:	közcsatornába, udvarra sérült, rossz	1	azonnal javítandó
Homlokati nyílászárók anyaga: állapota: árnyékolás:	fa még megfelelő redőny	2	mázolás javítása cserére szorulnak
Padlástér	használaton kívüli	2	
Pince	van, nedves, szellőtelen, szemetes	2	takarítás, zárhatóvá tétel
Elektromos hálózat szolgáltató: mérőhely: állapota:	ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. külső térben, faelosztószekrényben elavult	2	
Gázellátás szolgáltató: gázmérő helyiség: gázvezeték:	FŐGÁZ Zrt. kerítés mellett, műanyag szekrényben KPE, acél		
Fűtési rendszer kazán: fűtőtest: szabályzás:	elavult gázkazán lemez radiátor termosztát	2 3 3	

Klíma	van		
Vízellátás	szolgáltató: Fővárosi Vízművek Zrt vízóra: 3/4 " vízóra akna: műanyag melegvíz előállítás: gázkazán indirekt tárolóval	3 3	
Szennyvízelvezetés	közcsatornába	4	
Riasztó rendszer	van	5	
	átjelzés: van		
Tűzjelző rendszer	nincs		
Érintésvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2019.01.10-ig		
Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat	érvényes: 2022.01.10-ig		
Villámvédelmi rendszer villámvédelmi felülvizsgálat	szabvány szerinti érvényes: 2023.03.30-ig		
Falak belső felületképzése	anyaga: diszperziós festés állapota: jó	4	évenkénti tisztasági festés
Belső nyílászárók	anyaga: fa állapota: megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga: kerámia, PVC állapota: megfelelő	3	
Vizesblokk burkolat állapota:	megfelelő	3	
szelvények állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak állapota:	megfelelő	3	
Konyha burkolat állapota:	megfelelő	3	
szelvények állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak állapota:	megfelelő	3	
Udvar burkolata:	füves	3	
járda:	beton	1	balesetveszélyes, javítandó
Kerítés	anyaga: beton lábazat, fém kerítéselemekkel állapota: megfelelő	3	festésre szorul
Bejárati kapu	anyaga: acélszerkezet állapota: megfelelő	3	festésre szorul

Összegzés:

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület még megfelelő állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok az ereszről lefolyó csapadékvíz elvezetése, lefolyók javítása, (tető, födém) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. **(Becsült költsége: Brt. 519.000,- Ft)**

Egy éven belül elvégzendő feladatok a födém és a tetőszerkezet javítása, cseréje, bádogozások elkészítése figyelembe véve a szakértői véleményeket. Homlokzati nyílászárók mázolása, pince kitakarítása és zárhatóvá tétele valamint az épület körüli járda javítása. **(Becsült költsége: Brt. 7.033.000,- Ft)**

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, az épület hőszigetelése, kerítések, kapu felület védelme. Parkoló rendezése.

ORVOSI RENDELŐK és IFI – PONT
Biatorbágy, Szabadság út 8.



Az épületben két háziorvosi rendelő, fogorvosi rendelő és ügyelet, valamint az IFI-PONT és a Pedagógiai Szakszolgálat működik.

Az épület az 1900-as évek közepén épülhetett. Falazata sóskúti kőből készült, fa földémmel, fa tetőszerkezettel, cserépfedéssel. Vízszigetelés nincs.

Az épület falazata megrepedt, a szigetelés hiánya miatt vizes, a vakolat levált, a lábazati kövek mállanak. A fa földémszerkezet meghajlott, anyaga előregedett. A tetőszerkezetet és a tetőfedést már többször kellett javítani.

Az épület alatt kb. 20 m²-es nyirkos pince található, itt van elhelyezve a döngölt földre lerakva egy előregedett, rozsdásodó kazán. Az épület teljes gépészeti rendszere elhasználódott, rendszeres a csövek a radiátorok kilyukadása.

Az elektromos hálózat a világítótestekkel együtt elavult.

Az épület mögötti szennyvíztároló tavaly került átkötésre, addig az ebből szivárgó szennyvíz is áztatta az épület alapját. Az IFI-PONT első szobájában végzett padlócserekor a felbontott padló alatt a földből fekália szaga áradt.

A szennyvízelvezető csőnek az épület hátsó sarkánál lévő fordítóaknájában rendszeres a dugulás.

Az épületről összegyűjtött csapadékvíz az utcafronti részen az utcai gyűjtőbe, az udvari részen egy épített szikkasztóba van bevezetve.

Az udvaron használaton kívüli kút van.



Az épület falazatán szerkezeti repedések találhatóak.



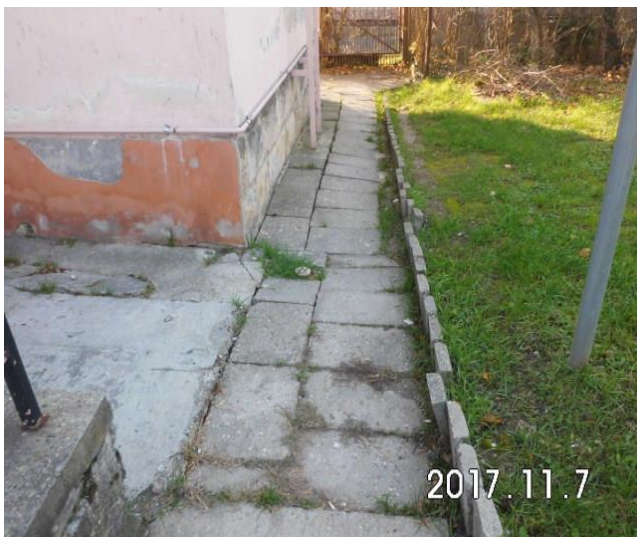
A lábazati vakolat és maga az építő kő is mállik.



A felázások nagy része a hiányzó nedvesség elleni szigetelésből adódik, míg a másik részét a nem megfelelően elvezetett csapadékvíz okozza.



A betonból készült terasz repedezett, a járda megsüllyedt. Balesetveszélyes!



A járda nem megfelelő állapota miatt a víz az épülethez folyik. A járda lapok egyenletlenek a szegélyek elmozdultak.



A kapuk az oszlopok elmozdulása miatt nem zárhatók.



A hátsó udvar rendezett, de a kerítés sérült, hiányos.

Fűtési rendszer	kazán: fűtőtest: vezetékek: szabályzás:	elavult gázkazán lemez radiátor, csőregiszter vegyes termosztát a fogorvosi rendelőben	2 2 2 2	felújításra szorul
Klíma		van		
Vízellátás	szolgáltató: vízóra: vízóra akna: vezeték: melegvíz előállítás:	Fővárosi Vízművek Zrt 3/4 " műanyag vegyes villanybojler	3 2 2	felújításra szorul
Szennyvízelvezetés		közcatornába	4	
Riasztó rendszer		van	5	
	átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer		nincs		
Érintésvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2019.01.14-ig		
Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat		érvényes: 2022.01.14-ig		
Villámvédelmi rendszer		szabvány szerinti		
villámvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2022.11.28-ig		
Falak belső felületképzése	anyaga: állapota:	diszperziós festés jó	4	évenkénti tisztasági festés
Belső nyílászárók	anyaga: állapota:	fa megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga: állapota:	kerámia, PVC, parketta megfelelő	3	
Vizesblokk burkolat	állapota:	elhasználódott	2	felújításra szorul
szerelvények	állapota:	elhasználódott	2	
berendezési tárgyak	állapota:	elhasználódott	2	
Konyha burkolat	állapota:	nincs		
szerelvények	állapota:			
berendezési tárgyak	állapota:			
Udvar burkolata:	füves		3	
járda:	beton, járdalap		1	balesetveszélyes, javítandó
Kerítés	anyaga: állapota:	drótfonat megfelelő	2	javításra szorul
Bejárati kapu	anyaga: állapota:	acélszerkezet rossz	2	lakatos javítást igényel

Összegzés:

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület **teljes felújítás-ra szorul.**

Egy éven belül elvégzendő feladatok a kazánház kitakarítása, épület körüli járda felújítása

(Becsült költsége: Brt. 1.960.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, az épület hőszigetelése a földem és a tetőszerkezet cseréje, bádogozások elkészítése. Homlokzati nyílászárók cseréje, pince kitakarítása gépészeti rendszerek teljes felújítása, kerítések felújítása.

Parkoló rendezése.

(Az azonnal elvégzendő feladatok után gazdaságossági számítást kell végezni a meglévő épület felújítási költségének és az új épület építési költségeinek összehasonlítására, figyelembe véve a két épület hosszú távú üzemeltetési költségeit is!)

VADVIRÁG ÓVODA
Biatorbágy, Fő utca 61.



Az épület az 1940-as évek elején épült.

Történetéről az óvoda bejárati kapuja mellett elhelyezett táblán olvashatunk



Az épület az akkori kor helyi szokásainak megfelelően sóskúti kőből, vízszigetelés nélkül, fafödémrel, fa tetőszerkezettel épült.

Az épület körül szivárgó rendszer épült. A drénezés, bár némileg csökkenti a talajvíz szintjét, veszélyt jelent az épület állékonyságára, mivel a víz folyamatos áramlása kimoshatja az apró szemszerkezetű anyagot az épület alól

Az épület előtti téren van egy lezárt kút. A kút aknájában áll a talajvíz. A drénezés hatására a kút aknájában lévő talajvíz szintje nem süllyedt többet 5 cm-nél. Mivel az óvoda Fő utcai bejáránál lévő parkoló víznyelőjébe van bevezetve kb. 20 méternyi dréncső által összegyűjtött talajvíz. Azt feltételezzük, hogy az épület alatt lehet valamilyen forrás, vagy vízer amit az udvar felső részén lévő drénezés nem fog meg.



A vízszigetelés hiánya erősen megmutatkozik a homlokzaton



. A drénezés hatására a konyha melletti csoportszoba mennyezete, falazata megrepedezett.



Az épület bármely oldalát is nézzük, a falazat vizesedése mindenhol jelentkezik.

játszóeszközökhöz tartozó eséscsillapító rétegen kívül az udvart füvesíteni kellene, praktikusan gyeptégla, gyepszőnyeg lerakásával, azok rendszeres karbantartásával, szükség szerinti cseréjével, felújításával.



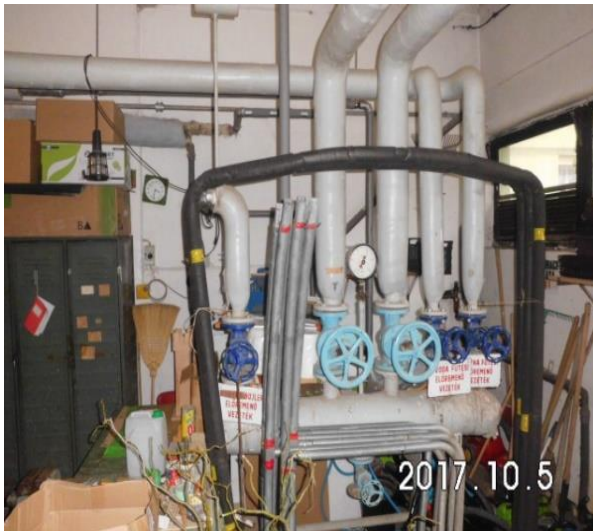
A következő két képen az új épületrész látható, aminek a földszintjén irodák, öltözők, raktárak és a kazánház van.



A felső szinten van a tornaszoba és egy foglalkoztató helyiség. A kazánházban még fellelhető a régi, padló alatti gázolajtartály is.



A kazánok és a kazánház is elavult, cseréjük az elkövetkező öt éven belül esedékes.



A fűtési rendszer teljesen fel kell újítani.



A gázóra modern távleolvasóval van ellátva. A gázóra-szekrény belseje viszont rozsdásodik, hátsó fala mállik.



Az elektromos főelosztó már nem felel meg az előírásoknak, balesetveszélyes. a teljes hálózat felújításra szorul.

Fűtési rendszer	kazán: fűtőttest: vezetékek: szabályzás:	1 db Villant és 1 db Hőtherm kazán lemez radiátor vegyes termostát	2 3 3 3	felújításra szorul
Klíma		nincs		
Vízellátás	szolgáltató: vízóra: vízóra akna: vezeték: melegvíz előállítás:	Fővárosi Vízművek Zrt 3/4 " műanyag vegyes gázkazánindirekt tárolóval	3 3 3	felújításra szorul
Szennyvízelvezetés		közcatornába az udvaron elhelyezett gyűjtőn keresztül szivattyúval	2	átalakításra szorul
Riasztó rendszer	átjelzés:	van van		
Tűzjelző rendszer	átjelzés:	van van		
Érintésvédelmi felülvizsgálat Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat		érvényes: 2017.08.22-ig érvényes: 2020.08.22-ig		azonnal pótlendő
Villámvédelmi rendszer villámvédelmi felülvizsgálat		szabvány szerinti érvényes:		
Falak belső felületképzése	anyaga: állapota:	diszperziós festés megfelelő	3	
Belső nyílászárók	anyaga: állapota:	fa megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga: állapota:	kerámia, PVC megfelelő	3	
Vizesblokk	burkolat állapota: szerelvények állapota: berendezési tárgyak állapota:	kerámia hiányos megfelelő megfelelő	3 3 3	javítandó
Konyha	burkolat állapota: szerelvények állapota: berendezési tárgyak állapota:	kerámia hiányos megfelelő megfelelő	3 3 3	javítandó
Belső lépcső	anyaga: állapota:	Vb. lépcső kerámia burkolattal jó	4	
Lift		nincs		
Udvar	burkolata: járda:	föld térkő	1 3	fűvesítés
Játszótér		jó	4	
Kerítés	anyaga: állapota:	beton lábazon acél kerítéselemek megfelelő, de a fő utcai oldalon erőteljesen kifelé dől	3	javításra szorul
Bejárati kapu	anyaga: állapota:	acélszerkezet megfelelő	3	felület kezelést igényel

Összegzés:

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület még megfelelő állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok a padlástér kiürítése, érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése, (tető, födém) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. **(Becsült költsége: Brt. 1.172.000,- Ft)**

Egy éven belül elvégzendő feladatok a hibás kerámia burkolatok javítása, cseréje, udvar rendbetétele. **(Becsült költsége: Brt. 5.980.000,- Ft)**

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, az épület hőszigetelése, fa nyílászárók cseréje, gépészet teljes felújítása, elektromos hálózat felújítása, kerítések, kapu javítása, felület védelme.

PITYPANG ÓVODA
Biatorbágy, Szent László utca 48.



Az óvoda épülete az 1930-as évek második felében épült, az 1960-as években bővítették. Építőanyaga sóskúti kő, fa födém és fa tetőszerkezet. Vízszigetelés nem készült. 1980 körül újabb résszel egy csoportszobával, a tetőtérben tornaszobával bővült az épület. Ez az épület már téglából épült vasbetongerendás födémmel.

A régi épületrészen látszanak a vizesedés nyomai. A lábazati kövek mállanak, a vakolat lepereg. 2017 nyarán a folyosón felszedték a linóleumot, ami hozta magával az aljzatkiegyenlítést és az alatta lévő márványmozaik lapot is. A vízszigetelés hiánya miatt a felfelé szivárgó víz útját a linóleum lezárta, alatta feltorlódott a víz.

A tetőtérbe vezető lépcsőt acél tartószerkezetre fából készítették, ez a tűzvédelmi szabályoknak nem felel meg. A tetőtérből tűz esetén nincs más jelárat.

Az elektromos hálózat a villanyóra szekrénytől kezdve a világítótestekig elavult.

A régi gázkazánokat jobb hatásfokú kondenzációs kazánra kell kicserélni, a teljes fűtési hálózattal együtt.

Az udvar burkolata - a kikopott fű helyén - homokkal teli föld.

A játszóeszközök és az eséscsillapító réteg állapota megfelelő. A mászó-vár köré 2017-ben gumilapból készült eséscsillapító réteg került.

Két évvel ezelőtt megtörtént a tetőszerkezet javítása és a palafedés cseréje. Az új tetőfedés anyaga cserepes-lemez. Ezután megtörtént az elkorrodált villámhárító rendszer javítása is.

Elsődlegesen az épület vizesedését kellene megakadályozni.



A lábazati építőkövek mállanak.



A piros cső a régi fűtőolaj-tartály szellőző csöve



A vaklat vizes, hullik. A nem megfelelő csapadékvíz elvezetés is áztatja a falakat



A tető felújításra került 2015-ben..



A faburkolatú lépcső



A világító testek és szerelvények elavultak



Nem csak a világítótestek, de az elosztószekrény és a régi alumínium vezetékek és kötéseik sem felelnek meg az előírásoknak

gázmérő helye:	kazánházban		
gázvezeték:	acél		
Fűtési rendszer	kazán: 1 db Villant és 1 db Hőtherm kazán fűtőtest: lemez radiátor vezetékek: vegyes szabályzás: termosztát	2 3 3 3	felújításra szorul
Klíma	nincs		
Vízellátás	szolgáltató: Fővárosi Vízművek Zrt vízóra: 3/4 " vízóra akna: tégl vezeték: horganyzott cső melegvíz előállítás: villanybojler	3 3 3	felújításra szorul
Szennyvízelvezetés	közcSATornába	2	
Riasztó rendszer	van		
átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer	van		
átjelzés:	van		
Érintésvédelmi felülvizsgálat Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat	érvényes: 2017.08.22-ig érvényes: 2020.08.22-ig		azonnal pótlendő
Villámvédelmi rendszer villámvédelmi felülvizsgálat	szabvány szerinti érvényes: 2022.08.22-ig		
Falak belső felületképzése	anyaga: diszperziós festés állapota: megfelelő	3	
Belső nyílászárók	anyaga: fa állapota: megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga: kerámia, PVC állapota: megfelelő	3	PVC hibás, nincs szigetelés alatta
Vizesblokk burkolat állapota:	kerámia	3	
szelvények állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak állapota:	megfelelő	3	
Konyha burkolat állapota:	kerámia	3	
szelvények állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak állapota:	megfelelő	3	
Belső lépcső	anyaga: fa állapota: nem megengedett	4	átépitendő
Lift	nincs		
Udvar	burkolata: föld járda: beton	1 3	fűvesítés
Játszóter	jó	4	
Kerítés	anyaga: beton, drótfonat állapota: megfelelő	3	
Bejárati kapu	anyaga: acélszerkezet állapota: megfelelő	3	felület kezelést igényel

Összegzés:

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület **teljes felújítás-ra szorul.**

Azonnal elvégzendő feladatok az áramvédő kapcsoló beépítése, érintésvédelmi jegyzőkönyv elkészítése.

(Becsült költsége: Brt. 475.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladatok a belső lépcső átépítése és az udvar rendezése.

(Becsült költsége: Brt. 9.480.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, az épület hőszigetelése, fa nyílászárók cseréje, gépészet teljes felújítása, elektromos hálózat felújítása, kerítések, kapu felület védelme.

MESERÉT ÓVODA
Biatorbágy, Dévai Gyula utca 1.



A Meserét óvoda épületét 2006-ban a székesfehérvári IEC Kft. építette, aki kivitelezője volt a lakópark több épületének is. Az Önkormányzat a kész épületet vásárolta meg.

Az épület két szintes, vasbeton vázszerkezetű, Porotherm kitöltő falazattal, monolit vasbetonlemez födémmel, fa tetőszerkezettel, korcolt síklemez fedéssel épült. Az épület belmagassága nagy, a nyílászárók magasak, az ajtóknak jelentős súlya van, a csoportszobák ablakaiban 7-8 m²-es üvegtáblák vannak. Az épület előtt Viacolor burkolatú parkoló, az udvaron fa teraszburkolatból készült járda van.

Az épület szerkezete mozog. A padló, a fal és az ablakok is megrepednek. A tető rendszeresen beázik. Az egészen enyhe lejtésű, bár jó minőségű korcolt lemezzel fedett tető beázik. A beázás főleg a keleti széllel kísért nagyobb esőzésekkor következik be. A beázás elsődlegesen a könyvtárnak készült csoportszoba mennyezete és a hozzá vezető folyosó mennyezete fölött van. A hőszigetelés nem folytonos, több helyen hőhidas. Az alsó csoportszobákhoz kis kiugró fürkék tartoznak. Az épület síkjából kiugró szerkezetnek nincs hőszigetelése. A tetejére ugyanazt a 3 rétegű falemezt rakták amiből a fal burkolata készült, de bádogozást már nem készült rá. A fa teljesen szétrohadt, és beázott. A külső árnyékoló tokját takaró szintén 3 rétegű falemezből készült burkolat mind a három helyen megrogyott. A nyílászárók nagy súlyuk miatt leszakadnak, rajtuk a víztől korhadás nyomai jelentek meg. A külső - fából készült – falburkolat tönkrement. A fa járda elkorhadt, a csavarokat nem tartja meg. A parkoló burkolata megsüllyedt.

A fűtés szabályzásával sorozatosan gondok voltak. A kazánház melletti szellőzőgépházban és a fejlesztő szobában állandóan melegnek a radiátorok. Az egyik alsó szinten lévő csoportszoba szabályozta a felső szintet.

A külső fa burkolat alatt ott van a kültéri lámpákhoz tartozó vezeték vége, de a lámpák hiányoznak. Az alsó szinten két egymás mellett lévő árnyékoló kismegszakítójából az egyik a konyhai elosztószekrényben van, a másik a felső szinten lévő főelosztóban feliratozás nélkül. A lámpatestekből már sokat cserélni kellett.

Az udvaron zuhanyozó falat készítettek. Burkolata lehullik, melegvíz ellátást nem biztosítottak hozzá, a csapok letörtek. A fal végénél nem csinálták meg a földrézsű rendes lezárását, a fal mögül folyik előre a föld. A lejtős udvart „teraszokra” osztották, fa lépcsővel, ülőkének álcázott fa támfalakkal. Az egykor füves udvarról a föld lassan vándorol lefelé, a sarkokat feltöltve. Az elválasztó fa szerkezetetek nagy mértékben mentek tönkre. A foci pályán kikopott a fű, de a szálkás palánk sokkal nagyobb veszélyt jelentett.

2017 nyarán a foci pályára műfű került, de az OSB lapból készült palánk bevonat nélkül maradt.

Két csoportszobában átalakították a regisztrált fűtést, radiátorok kerültek beépítésre, a szabályzási problémák egy része is megoldódott.



Az óvoda épülete 2006-ban épült. 2017-re a homlokzat fa burkolata a 2 évente szükséges felületkezelés hiánya miatt tönkrement. Sok helyen már csak a burkolat cseréjével lehet a javítást megoldani.





Hiányos hőszigetelés párasodást és hőhidakat okoz.



A beázás következtében az esővíz a tűzjelző érzékelőjéből, a lámpatestekből folyik.



Az ablakoknál is beázik az épület.



A víztől a parkányok is tönkrementek.



A burkolatok megrepednek.



A hidegburkolat nem megfelelő dilatálása repedéseket okoz.



A zuhanyzó fal burkolata hiányos, szerelvények hiányoznak.



Parkoló térkövei megsüllyedtek.



Az egyenetlen leejtések miatt a víz a támfalak mögé folyik.

Fűtési rendszer	kazán: fűtőtest: vezetékek: szabályzás:	Viessmann gázkazán lemez radiátor, padlófűtés ötrétegű cső termosztát	4 3 3 3	
Szellőzés		nem működik	2	javításra szorul
Vízellátás	szolgáltató: vízóra: vízóra akna: vezeték: melegvíz előállítás:	Fővárosi Vízművek Zrt 2 db 1 " parkolóban beton ötrétegűcső, réz gázkazán indirekt tárolóval	3 3 3	felújításra szorul
Szennyvízelvezetés		közcsatornába	3	
Riasztó rendszer		van		
	átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer		van		
	átjelzés:	van		
Érintésvédelmi felülvizsgálat Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat		érvényes: 2017.08.22-ig érvényes: 2020.08.22-ig		azonnal pótlendő
Villámvédelmi rendszer villámvédelmi felülvizsgálat		szabvány szerinti érvényes: 2020.08.22-ig		
Falak belső felületképzése	anyaga: állapota:	diszperziós festés megfelelő	3	beázásoknál javítandó
Belső nyílászárók	anyaga: állapota:	fa jó	4	
Belső burkolatok	anyaga: állapota:	kerámia, PVC megfelelő	3	repedezett burkolat javítása
Vizesblokk	burkolat állapota: szerelvények állapota: berendezési tárgyak állapota:	kerámia hiányos jó jó	3 4 4	javítandó
Konyha	burkolat állapota: szerelvények állapota: berendezési tárgyak állapota:	kerámia jó jó	4 4 4	
Belső lépcső	anyaga: állapota:	Vb. lépcső kerámia burkolattal jó	4	élvédő javítandó
Lift		van, jó		érintésvédelmi vizsgálat
Udvar	burkolata: járda: zuhanyfal:	föld fa, gumilapok burkolat hiányos, melegvíz nincs	1 3 2	fűvesítés, szintek rendezése cserélendő javítandó
Játszótér		megfelelő	3	
Kerítés	anyaga: állapota:	drótfonat megfelelő	3	javításra szorul
Bejárati kapu	anyaga: állapota:	acélszerkezet, fa borítás megfelelő	3	felület kezelést igényel, javításra szorul

Összegzés:

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület megfelelő állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok az érintésvédelmi jegyzőkönyvek elkészítése, lépcső élvédők beépítése, burkolatok javítása.

(Becsült költsége: Brt. 1.793.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladatok a tetőszerkezet komplett felújítása, hőszigetelések javítása, nyílászárók javítása, fa homlokzat felújítása, az udvar rendezése, fa burkolat cseréje, zuhanyfal teljes felújítása, bejárati kapu javítása, parkoló javítása.

(Becsült költsége: Brt. 72.038.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület hőszigetelésének javítása, szellőzés javítása, kazánház felújítása, kerítések javítása, kapu felület védelme.

„FÉSZEK” FOGYATÉKOSOK NAPPALI ELLÁTÓJA

Biatorbágy, Táncsics Mihály utca 9.





A "Fészek" Fogytékosok Nappali Ellátója egy uniós pályázati forrásnak köszönhetően 2011. 06. 01.-én nyithatta meg kapuit. 40 fogyatékos személy fogadására alkalmas, akadálymentes épület, a több mint 400 négyzetméteres területen egy EU-s szabványnak megfelelő kerámia műhelyt is kialakítottak. Jelenleg 36 többségében halmozottan fogyatékos személy látogatja intézményt, ahol a kerámia tevékenység mellett bedolgozói munka, különböző terápia

(zene-, gyógytestnevelés, jóga, drámajáték, szöveg) várják őket. Nagy hangsúlyt fektetnek a személyes és közös beszélgetésekre, készség- és képesség fejlesztésekre, gyakorlati ismeretek (pl. háztartási ismeret) tanulására és gyakorlására.

A "Fészek" Fogytékosok Nappali Ellátója térségi intézmény, Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal tulajdona, de a Zsámbéki Premontrei Női Kanonokrend a fenntartója -, Budakeszi Járás számos településéről és Budapestről fogadja ellátottjait.

Az épület első része 50-60 évvel ezelőtt épült. 2011-ben lett felújítva, ekkor épült hozzá a korszerű hátsó traktus.

Az épület állapota többnyire jó. A felújításkor megtartott régi ablakok várnak kicserélésre. Az ablakkal nem rendelkező vizes helyiségek szellőztetése nem működik rendesen, ide ablakok elhelyezése szükséges.

A padlástér mobil feljáromját lenyitható, de helyhez rögzített feljáróra kell cserélni.

A gázvezeték nyomvonala nem felel meg az előírásoknak, azt át kell építeni.

Az utcai kapu tartóoszlopa elrozsdásodott, a kapu és a vezetősín javításával együtt ki kell cserélni, le kell festeni.

Az udvar megsüllyedt burkolata 2 ütemben lett kicserélve, ezzel együtt javításra került a csapadékvíz elvezető rendszer és a kerámia műhelyhez tartozó ülepítő is.

Az ingatlan előtti járdát a mozgáskorlátozottakra való tekintettel helyre kell állítani

Átadás óta probléma volt az épület fűtésével. A kazán és az indirekt melegvíz tároló cseréjével, a rosszul összekötött illetve repedt fűtőcsövek hibájának feltárásával és javításával a fűtési problémák megoldásra kerültek.



A felújításkor az első épületrészben megmaradtak a régi ablakok.



A padlásfeljáró bútorlappból készült ajtóval van eltakarva, lenyitása eléggé körülményes, az alumínium létrát pedig pincéből kell idehozni. A míg a létra ott van tolókoszival nem lehet a folyosón közlekedni.



A kapu oszlopa elrozsdásodott, a tolókapu vezetősín és a kapu is javításra, festésre szorul.

Műszaki állapotfelmérő adatlap

Intézmény megnevezése: Fészek Fogyatékosok Nappali Ellátója Építés éve: 1960
 Intézmény címe: 2051 Biatorbágy, Táncsics Mihály u. 9. Felújítás 2010

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: állapota:	nemesvaklat jó	4	
Hőszigetelés	EPS-80	4	
Falazat anyaga: állapota:	tégla jó	4	
Vízszigetelés anyaga: állapota:	bitumenes lemez jó	4	
Födém anyaga: állapota:	borított fafödém, vb. lemez jó	4	
Tetőszerkezet anyaga: állapota:	középszelemenes fa tetőszerkezet megfelelő	4	
Tetőfedés anyaga: állapota:	cserép jó	4	
Bádogozás anyaga: állapota:	horganyzott megfelelő	4	
Csapadékvíz elvezetés módja: állapota:	telken belül szikkasztva jó	4	
Homlokati nyílászárók anyaga: állapota: árnyékolás:	műanyag, fa fa ablakok állapota rossz zsaluzia	4 2 4	cserére szorulnak
Padlástér	részben beépített (kazánház)		
Pince	tégla boltíves	3	
Elektromos hálózat szolgáltató: mérőhely: állapota:	ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. épületen kívül szeméttároló falán jó	4	
Gázellátás szolgáltató: gázmérő helyiség: gázvezeték:	FŐGÁZ Zrt. udvaron, műanyag szekrényben acél, nyomvonala szabálytalan	1	átalakításra szorul
Fűtési rendszer kazán: fűtőttest:	2 db SD gázkazán lemez radiátor	5 3	

	vezetékek:	vegyes	3	
	szabályzás:	külső hőmérséklet érzékelő	5	
Klíma		van		
Vízellátás	szolgáltató:	Fővárosi Vízművek Zrt		
	vízóra:	3/4 "	3	
	vízóra akna:	tégla	3	
	vezeték:	vegyes	5	
	melegvíz előállítás:	gázkazánindirekt tárolóval		
Szennyvízelvezetés		közcatornába	4	
Riasztó rendszer		van		
	átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer		van		
	átjelzés:	van		
Érintésvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2019.06.29-ig		
Erősáramú berendezések		érvényes: 2022.06.29-ig		
szabványossági felülvizsgálat				
Villámvédelmi rendszer		szabvány szerinti		
villámvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2022.06.29-ig		
Falak belső felületképzése				
	anyaga:	diszperziós festés		
	állapota:	jó	4	
Belső nyílászárók	anyaga:	fa		
	állapota:	jó	4	
Belső burkolatok	anyaga:	kerámia, laminált padló		
	állapota:	megfelelő	3	
Vizesblokk burkolat	állapota:	jó	4	
szelvények	állapota:	jó	4	
berendezési tárgyak	állapota:	jó	4	
Konyha burkolat	állapota:	kerámia jó	4	
szelvények	állapota:	jó	4	
berendezési tárgyak	állapota:	jó	4	
Belső lépcső	anyaga:	Vb. lépcső kerámia burkolattal		
	állapota:	jó	4	
Padlás lépcső	anyaga:	fém létra		
	állapota:	nem előírás szerinti	1	beépített lépcső készítése
Lift		nincs		
Udvar	burkolata:	térkő, fű	5	
	járda:	térkő	5	
Játszóter		jó	4	
Kerítés	anyaga:	beton lábazon acél kerítéselemek		felület kezelést igényel
	állapota:	utcai, a többi helyen drótfonat	3	
Bejárati kapu	anyaga:	acélszerkezet		kapu oszlop csere
	állapota:	megfelelő	2	

Összegzés:

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok a kapu oszlop cseréje, festése.

(Becsült költsége: Brt. 340.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladatok a padlás feljáró cseréje, a gázvezeték átépítése, cseréje.

(Becsült költsége: Brt. 2.005.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a fa nyílászárók cseréje, kerítések, kapu javítása, felület védelme.

BÁBOSHÁZ

Biatorbágy, Nagy utca 31.



Biatorbágy Város Önkormányzata azzal a szándékkal vásárolta meg a Nagy u. 29., Nagy u. 31. és a Nagy u. 33. szám alatti ingatlanokat, hogy a telkek hátsó részén 6 csoportos óvodát építtessen. A koncepció szerint mindhárom épület első részei megmaradnak, azokat felújítás után saját intézmények számára hasznosítják.

A Nagy utca 31-ben a bábosok kerültek elhelyezésre, akik az egész épületet belakták. A korábban lakóházként funkcionáló épületen kisebb javításokat kellett végrehajtani ahhoz, hogy a bábosok számára használható legyen.

Az épület jellege sváb parasztház. Több részben épült sóskúti kőből, fa földémmel, fa tetőszerkezettel, vízszigetelés nélkül. Első részén pala-, második részén cserép-, harmadik részén palafedés van. A második rész alatt boltíves pince van. A régi időket az épület első része idézi: két szoba, köztük az előszoba, ami régen a konyha lehetett. Az épület előtt tornác fut oszlopsorral kísérve, ami a tetőszerkezetet támasztja alá. A következő hozzáépített részben a pince fölött konyha, majd fürdőszoba és kamra került kialakításra. Utána egy önálló egyszobás lakrész következik tetőtérbeépítéssel teljesen leromlott állapotban. Aztán istálló és egy fészker következik. Az udvaron nyári konyha és ólak vannak.

Az épület falazata, homlokzata vizes, az utcafronti részen szerkezeti repedések vannak. A faszerkezetek elöregedtek, a földém meghajlott a tetőszerkezet korhad, a tetőfedés rossz. Az esővizet a veranda sarkánál, betonkádban gyűjtötték, a túlcorduló víz áztatta az oszlopsor alapját, ami megsüllyedt, majd két betonoszlop megdőlt, elrepedt, eltört. Az oszlopok tetején lévő fa gerenda teljesen elkorhadt.

A hátsó fészker palafedését a szél megbontotta, falazata lassan kidől. azonnal el kell bontani, területet használat elől el kell zárni. Az udvar sáros, az első lezárt kertben egy felső részén megbomlott szerkezetű ásott kút van. A nyári konyha tetejéről is levitte szél a cserepet, ez most beázik. A nyári konyha cserépfedését az épület melletti diófa ágai is súrolják. A hátsó kert teljes egészében elhanyagolt, a szőlőt, a gyümölcsfákat nem gondozzák.



Az utcai homlokzaton nedvesedés látható.



Megjelentek a szerkezeti repedések a nyílászárók sarkinál.



Tornác utcai pillérénél a nem megfelelően elvezetett esővíz miatt megsüllyedt.



Az eltört oszlop, tőle jobbra a vízgyűjtő betonkád.



És a pillér feletti sárgerendavég ami teljesen el van korhadva.



A főfalak vizesek az alulról jövő talajnedvességtől.



A tornác mellvéd fala a rosszul elvezetett csapadékvíz miatt felázott és megsüllyedt.



A vizesedés az épületen belül is látható.



Az épület szomszéd felőli oldalán az esőcsatorna hiánya miatt a tetőről lefolyt víz áztatja a főfalat.



Fűtetlen térbe átmenő szigetetlen fűtéseső ami fagyveszélyes.



Fészer szarufa végei a tetőhéjzat hiányossága miatt elkorhadt.



A palafedés hiányos törött.



A fészer romfala életveszélyes!



Nyári konyha héjazata hiányos.



Az utca felőli részen az ereszt és a gerincnél a tetőszerkezet erősen károsodott a héjazat hiánya miatt.



Az ólok földéme elrepedt, falazata ázik.

	vezetékek: szabályzás:	vegyes termosztát	3	
Klíma		nincs		
Vízellátás	szolgáltató: vízóra: vízóra akna: vezeték: melegvíz előállítás:	Fővárosi Vízművek Zrt 3/4 " műanyag horganyzott acél elektromos bojler	2 2 2	teljes felújításra szorul
Szennyvízelvezetés		közcatornába		
Riasztó rendszer	átjelzés:	nincs nincs		
Tűzjelző rendszer	átjelzés:	nincs nincs		
Érintésvédelmi felülvizsgálat Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat		érvényes: 2018.03.29-ig érvényes: 2022.06.29-ig		elvégzendő
Villámvédelmi rendszer villámvédelmi felülvizsgálat		nem szükséges nincs		
Falak belső felületképzése	anyaga: állapota:	diszperziós festés megfelelő	3	
Belső nyílászárók	anyaga: állapota:	fa megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga: állapota:	kerámia, hajópadló megfelelő	3	
Vizesblokk burkolat állapota: szerelvények állapota: berendezési tárgyak állapota:		elhasználódott, kopott elhasználódott, kopott elhasználódott, kopott	2 2 2	
Konyha burkolat állapota: szerelvények állapota: berendezési tárgyak állapota:		elhasználódott, kopott elhasználódott, kopott elhasználódott, kopott	3 3 3	
Belső lépcső	anyaga: állapota:	fa megfelelő	3	
Padlás lépcső	anyaga: állapota:	fa rossz	2	
Lift		nincs		
Udvar	burkolata: járda:	fű beton	2 3	
Melléképület		nyári konyha disznóól fészer	2 1 1	cserépfedés javítása javítás bontás
Kerítés	anyaga: állapota:	beton lábazon drótfonat rossz	2	felújítást igényel
Bejárati kapu	anyaga: állapota:	acélszerkezet, fa rossz, nehezen zárható	2	javítandó

Összegzés:

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület még megfelelő állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok a tornác oszlopok és a rajta fekvő tetőszerkezet javítása, csapadékvíz elvezetése az épülettől, nyári konyha tető javítása, fűtéscső szigetelése, érintésvédelmi vizsgálat elkészítése, fészker bontása (tető, földem) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése.

(Becsült költsége: Brt. 4.418.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladat az esőcsatorna pótlása, javítása.

(Becsült költsége: Brt. 623.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a homlokzat javítása, festése, nedvesség szigetelés megoldása, tető és héjazat felújítása, elektromos és gépészeti felújítás, kerítések, kapu javítása, felület védelme.

KÖZÖSSÉGI HÁZ
Biatorbágy, Fő utca 94.



A Községi Ház a város lakóinak szolgáltató lehetőséget különböző összejövetelek, rendezvények megtartására. Hétköznap délelőtt a Promontrei Női Kanonok Rend működtetésében kisgyermekes szülőknek tartanak játszóházat. A tetőtérben kialakított zeneteremben a művészeti iskola tart foglalkozásokat. A fennmaradó időben a Faluház szervezésében adják bérbe az épületet, udvart.

A belső udvar parkosított, több szintes, dekoratív. Az udvar közepén boltozatos pincehelyiség nyílik.

Nagyterem alapterület: 68 (+28) m²

Férőhely: 90 fő

Boltíves pincehelyiség alapterülete: 10 m² ”



Az épület sóskúti kőből készült, vízszigetelés nélkül, fa födémmel, fa tetőszerkezettel. Az épületet a 2000-es évek elején felújították, pár évvel ezelőtt a tetőtér egy részét a zeneiskola számára beépítették. A felújítás során a vízszigetelést nem oldották meg. A falazatot kívülről hungarocell hőszigeteléssel látták el, ezzel a víz kifelé történő párolgását megakadályozták, így a vizesedés a falazat belsején mutatkozott meg. A vizes falazatot az évek folyamán fokozatosan - szellőzőráccsal ellátott - gipszkarton előtétfallal takarták el. A nagyterem padozata a felújítás óta tönkrement, ezt 2017 nyarán kicserélték. A tetőtérbe acélszerkezetre szerelt fa csigalépcső vezet fel, ami közintézménybe nem lehet beépíteni. A padlástérrel tárolásra használják ahol éghető anyagok halmozódnak fel. Ez tűzvédelmi szempontból tilos!

A pince fölötti teraszra vezető lépcső inog, faszerkezete korhadt, életveszélyes!



A tető és a tűzfal csatlakozásánál néhány centiméteres hézag van található.



A vízszigetelés hiánya miatt a falak vizesednek.





Az iroda padlóburkolata hézagos.



A pince fölötti teraszra vezető lépcső faszerkezete korhadt.



A lépcső acél tartószerkezete az elkorhadt faszerkezethez csatlakozik.

Klíma	nincs		
Vízellátás	szolgáltató: Fővárosi Vízművek Zrt vízóra: 3/4 " vízóra akna: tégl vezeték: vegyes melegvíz előállítás: kombi gázkazán, elektromos bojler	3 3 4	
Szennyvízelvezetés	közcsatornába		
Riasztó rendszer	van átjelzés: van		
Tűzjelző rendszer	nincs átjelzés: nincs		
Érintésvédelmi felülvizsgálat Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat	érvényes: 2019.01.14-ig érvényes: 2022.01.14-ig		
Villámvédelmi rendszer villámvédelmi felülvizsgálat	szabvány szerinti érvényes: 2023.03.30-ig		
Falak belső felületképzése	anyaga: diszperziós festés állapota: megfelelő	3	
Belső nyílászárók	anyaga: fa állapota: megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga: kerámia, szalagparketta, laminált padló állapota: jó	4	nedvességzárás megoldandó irodában a laminált padló felújítandó
Vizesblokk burkolat	állapota: jó	4	
szerelvények	állapota: jó	4	radiátor cserélendő
berendezési tárgyak	állapota: jó	4	
Konyha burkolat	állapota: jó	4	
szerelvények	állapota: jó	4	
berendezési tárgyak	állapota: jó	4	
Belső lépcső	anyaga: acél, fa állapota: középületbe nem megengedett	1	átépitendő
Külső lépcső	anyaga: acél, fa állapota: életveszélyes	1	javítandó
Lift	nincs		
Udvar	burkolata: fű járda: beton	3 3	
Külső lépcső	anyaga: acél, fa állapota: faanyag korhad	1	javítandó, életveszélyes
Kerítés	anyaga: acél szerkezet állapota: megfelelő	3	
Bejárati kapu	anyaga: acélszerkezet, fa állapota: megfelelő	3	

Összegzés:

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület megfelelő állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok a külső lépcső javítása, radiátor csere.

(Becsült költsége: Brt. 1.540.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladat a belső lépcső átalakítása.

(Becsült költsége: Brt. 3.360.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a nedvesség szigetelés megoldása, irodában burkolat csere, falak festése, kerítések, kapu javítása, felület védelme.

FALUHÁZ

Biatorbágy, Baross Gábor utca 1.



Az egykori vasútállomásból művelődési házzá, illetve Faluházzá alakított és kibővített impozáns épületegyüttes, a közművelődés elsődleges színtere Biatorbágyon. Az intézmény a híd szerepét fölvállalva kívánja összekapcsolni a település gazdag hagyománykincsét a jelenkor értékeivel, miközben a változó környezetben folyamatosan hatékony, magas színvonalú, értéket teremtő munkát végez.

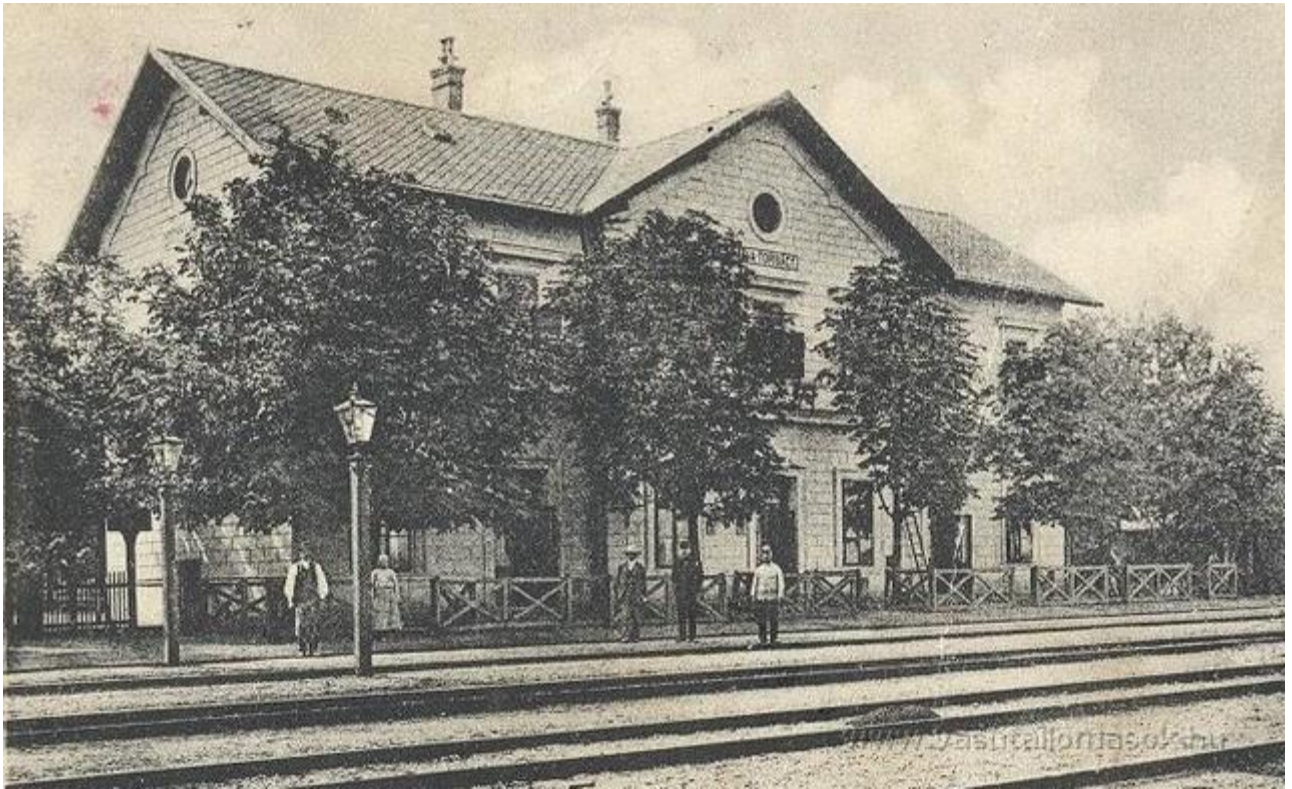
Biatorbágy Önkormányzata 1992-ben alapította közművelődési intézményét, amely jelenleg a városban két egymástól néhány kilométerre lévő telephelyen működik.

Központja a Baross Gábor utca 1. szám alatti Faluház, amely a MÁV felvételi épületeként készült el 1883-ban. Ekkor épült a Budapest–Kelenföld–Újszöny egyvágányú vasútvonal, sőt, az első Viadukt is a Füzes-patak felett. Miután a vasúti nyomvonalat 1977-ben módosították, a vasúti forgalom megszűnt Biatorbágy központjában. Az épületet 1992-ben az önkormányzat kulturális intézménnyé alakította át, ahol helyet kapott a zeneiskola is, amely ma Pásztai Miklós Alapfokú Művészetoktatási Intézményként működik több helyszínen. A klasszicizáló jellegű épületet 2006-ban modern, többfunkciós nagyteremmel bővítették ki.

Az 1883-84-ben épült Biatorbágyi vasútállomás felvételi épülete:



Az 1883-84-ben épült Biatorbágyi vasútállomás felvételi épülete a vasúti pálya felől:



2017-től a Faluház Juhász Ferenc Művelődési Központ néven működik tovább.



Névadójának szobra az épület előtti kis téren talált helyet magának.

A Faluház lépcsőházában található az épület történetének néhány fontos mozzanatát bemutató tábló:

A régi épületrész:

Torbágy

Vasútállomás

Belső-teret a vasút felől

Belső-teret az út felől

Felülszint alaprajz

Emelet

Orsóteret

M. kir. vasúti főfelügyelőség
 Második oszt. felvételi épület
 1883.

Torbágy vasútállomás

A vasútállomás a múlt század elején

Vasútállomás és buszvégállomás 1960-as évek

Általános iskola 1980-as évek vége

A vasútállomás az átépítés megkezdésekor, 1991

Az átépítéskor

Szüreti felvonás 1990-es évek elején

Az átadás, 1992

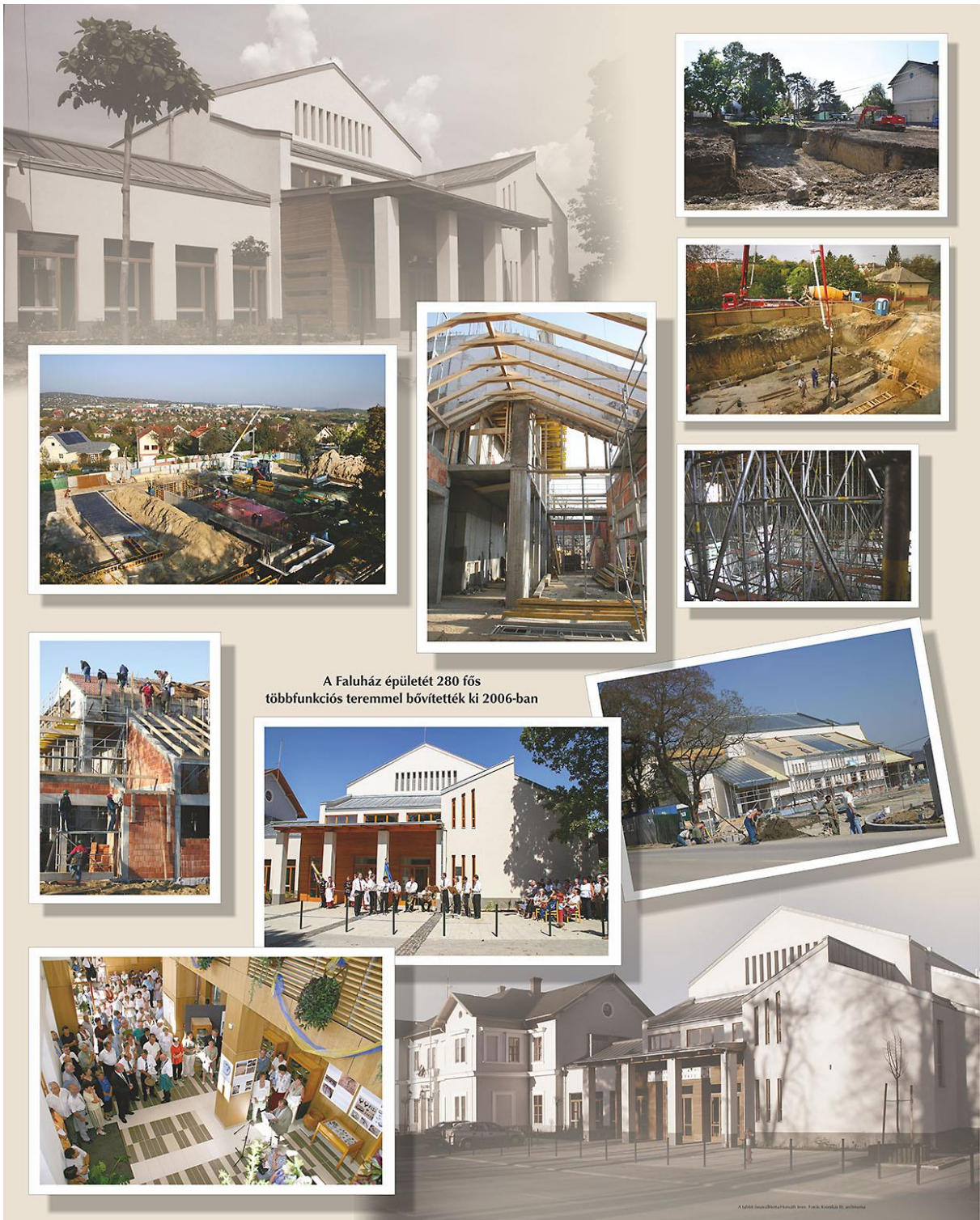
Torbágy — Vasútállomás

Az 1884-ben épült vasútállomás 1992. május elsején nyílt meg közművelődési intézményként, Faluház névvel

A lakóteret

A lakóteret felvételének forrása: Farkas, Károlykötés Rt. archívuma

Az új épületrész:



A régi épületrész:

A több mint 130 éves emeletes épület sóskúti kőből készült, részben alapincézett, tetőtere kihasználatlan padlástér.

Vízszigetelés akkoriban még nem létezett, az épületen ilyen jellegű felújítást azóta sem végeztek. Az épület külső homlokzatán, főleg a lábazon, a pince falzatán valamint a belső terek falzatának alsó részein ez erősen megmutatkozik. A vizesedést több helyen - a lépcsőházban, a kiállító teremben, a lépcsőházban és a kávézóban - faburkolattal takarták el. A földszint teljes padlózata mázas kerámiából készült, ami teljes egészében lezárja a pára felfelé áramlását, így a vízszigetelés hiányában az a falakon jelenik meg.

A földszint feletti acélgerendás, téglá betétes szerkezetű födém kora és a nagyobb fesztávolság miatt meghajlott, a hajlást a fölötte lévő parketta saját magától nem követi, a terhelés hatására bekövetkező alakváltozását kellemetlen recsegés kíséri. A folyosói mázas kerámia padló 2016 decemberében 5-6 m²-en felpúposodott.

Az emelet fölötti faszervezetű födém anyaga előregedett, több helyen – a tetőhéjalás hibájából – átázott.

A fa tetőszerkezet a beázások következtében korhad, gombásodik.

A tető héjalása előregedett. A bitumenes zsindely életkora lejárt. Az anyag törik. Évente 4-5 új beázás alakul ki, főleg nagyobb szél után.

A vizesedés következtében a vakolat és a festés az ablakokig felhúzódik és leválik





A párkányokon nem csak a víz, de a madárfészkek is nyomot hagynak.



A nem megfelelő járda leejtés is károsítja a falakat.



A belső udvaron egy ivókút áll



A nyílászárók felülete romlik.



A belső fafelületek rendszeres kezelését meg kell oldani, mert visszafordíthatatlan károsodás lehet.



A falazat repedései a földszinten.



És az emeleten



A lépcsőházi falon a dryvit burkolat megrepedt



A lábazat az épület körül körben elvált.

	fűtőtest: vezetékek: szabályzás:	lemez radiátor vegyes termosztát és termofejek	3 3 4	fűtés rekonstrukció
Klíma		1 db iroda	4	klíma kiépítése
Vízellátás	szolgáltató: vízóra: vízóra akna: vezeték: melegvíz előállítás:	Fővárosi Vízművek Zrt 1 " tégla vegyes 300 l-es indirekt	3 3 3	
Szennyvízelvezetés		közcsonnába közcsonnába gyűjtő aknából szivattyúval a pincében	3 1	javítandó nem működik
Riasztó rendszer	átjelzés:	van van		
Tűzjelző rendszer	átjelzés:	van van		
Érintésvédelmi felülvizsgálat Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat		érvényes: 2018.01.14-ig érvényes: 2022.01.14-ig		elvégzendő
Villámvédelmi rendszer villámvédelmi felülvizsgálat		szabvány szerinti érvényes: 2023.03.30-ig		
Falak belső felületképzése	anyaga: állapota:	diszperziós festés, kiállító teremben előtétfal megfelelő	3	
Belső nyílászárók	anyaga: állapota:	fa megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga: állapota:	kerámia, parketta megfelelő	3	parketta csiszolása lakkozása
Vizesblokk	burkolat állapota: szerelvények állapota: berendezési tárgyak állapota:	megfelelő megfelelő megfelelő	3 3 3	
Konyha	burkolat állapota: szerelvények állapota: berendezési tárgyak állapota:	nincs nincs nincs		
Belső lépcső	anyaga: állapota:	acél, fa, szőnyeg középutéletbe nem megengedett	1	átépítendő
Külső lépcső	anyaga: állapota:	nincs		
Udvar	burkolata: járda:	fű, térburkolókő térburkolókő	3 3	
Lift	állapota: érintésvédelmi felülvizsgálat:	van jó lejárt	4 1	pótlendő
Kerítés	anyaga: állapota:	beton lábazaton acél szerkezet rajta fa burkolat megfelelő	3	felületkezelést igényel

vezetékek:	vegyes	4	
szabályzás:	termosztát	4	
Szellőzés színházterem	nem klimatizált csak enyhén hűtött zajos	2	javitást igényel
Vízellátás	szolgáltató: Fővárosi Vízművek Zrt vízóra: 1 " vízóra akna: téglá vezeték: vegyes melegvíz előállítás: gázkazán indirekt tárolóval	4	
Szennyvízelvezetés	közcatornába	4	
Riasztó rendszer	van		
átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer	van		
átjelzés:	van		
Érintésvédelmi felülvizsgálat Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat	érvényes: 2018.01.14-ig érvényes: 2022.01.14-ig		elvégzendő
Villámvédelmi rendszer villámvédelmi felülvizsgálat	szabvány szerinti érvényes: 2023.03.30-ig		
Falak belső felületképzése	anyaga: diszperziós festés, fa burkolat állapota: megfelelő	3	
Belső nyílászárók	anyaga: fa állapota: jó	4	
Belső burkolatok	anyaga: kerámia, parketta állapota: megfelelő	3	parketta csiszolása lakkozása
Vizesblokk burkolat állapota:	megfelelő	3	
szelvények állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak állapota:	megfelelő	3	
Konyha burkolat állapota:	megfelelő		
szelvények állapota:	megfelelő		
berendezési tárgyak állapota:	megfelelő		
Belső lépcső	anyaga: vb. szerkezet kerámia burkolattal állapota: megrepedt	3	statikai vizsgálat szükséges
Külső lépcső	anyaga: nincs állapota:		
Udvar	burkolata: fű, térburkolókő járda: térburkolókő	3 3	
Lift	van állapota: megfelelő érintésvédelmi felülvizsgálat: lejárt	3 1	pótlendő
Kerítés	anyaga: beton lábazon acél szerkezet rajta fa burkolat állapota: megfelelő	3	felületkezelést igényel
Bejárati kapu	anyaga: acélszerkezet, fa állapota: megfelelő	3	felületkezelést igényel

Összegzés régi épület:

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület megfelelő állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok (tető, földem) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. Lift és az elektromos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése.

(Becsült költsége: Brt. 1.428.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladat a belső lépcső átalakítása, tető komplett felújítása, szennyvízátemelő javítása, .

(Becsült költsége: Brt. 32.029.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a nedvesség szigetelés megoldása, parketta burkolat sziszolása, lakkozása, klíma és szellőzés kiépítése, fűtés rekonstrukció, kerítések, kapu javítása, felület védelme.

Összegzés új épület:

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok falazat, lépcső statikai szakvélemény elkészítése. Lift és az elektromos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése.

(Becsült költsége: Brt. 796.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladat az agregát javítása valamint a színházterem szellőzésének zajcsökkentése.

(Becsült költsége: Brt. 5.058.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a parketta burkolat sziszolása, lakkozása, klíma kiépítése, nyílászárók felületkezelése, kerítések, kapu javítása, felület védelme.

BECHTOLD SVÁB TÁJHÁZ

Biatorbágy, Fő utca 92.



A Bechtold SvábTájház kialakításának kifejezett célja, hogy benne, a fenntartó megalakítsa és működtesse a német nemzetiség múltját, hagyományait bemutató közérdekű muzeális kiállító helyet.

Az Önkormányzata évente több alkalommal, városi rendezvények és más, a tágabb közösség számára rendezett jeles események alkalmával a Tájházat önállóan, vagy a Községi Házzal együtt közösségi színtérként is használja, valamint a Pászti Miklós Alapfokú Művészeti Iskola délutáni foglalkozásai számára rendelkezésre bocsájtja.

A Tájház épületét - a főfalak kivételével - 2015-ben újjáépítették, felújították. Az új szerkezeti elemek, berendezések a mai technológiának megfelelnek.

Az ingatlan környezetében rendkívül magas a talajvíz szintje. A vízóraaknában 50-60 cm-nél magasabban is állhat a víz. A épület körbe van dréncsövezve, az összegyűjtött talaj és csapadékvíz az utcai szikkasztóba van bevezetve, ami magas vízszint esetén csak nagyon lassan képes elvezetni a vizet. Az épület főfalainak talajnedvesség elleni szigetelése nincs.

A homlokzati lábazaton erős vizesedés tapasztalható. A homlokzaton a jobb oldali ablak mentén az épület falazatán az utcaszinttől a tetőig futó szerkezeti repedés található.



Az épület igen kis mélységű alappal rendelkezik. Az alapot a repedés megállítása érdekében meg kell erősíteni, a csapadékvizet a háztól távolabb kell vezetni, bekötni a patak partján kiépített csapadékvíz elvezető rendszerbe.

	szabályzás:	termosztát	5	
Klíma		nincs		
Vízellátás	szolgáltató:	Fővárosi Vízművek Zrt		
	vízóra:	¾"		
	vízóra akna:	udvaron zsalukő		
	vezeték:	ötrétegű cső		
	melegvíz előállítás:	kombi gázkazán	5	
Szennyvízelvezetés		közcsatornába		
Riasztó rendszer		van		
	átjelzés:	nincs		
Tűzjelző rendszer		nincs		
	átjelzés:	nincs		
Érintésvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2018.01.14-ig		elvégzendő
Erősáramú berendezések		érvényes: 2021.01.14-ig		
szabványossági felülvizsgálat				
Villámvédelmi rendszer		szabvány szerinti nem szükséges		
villámvédelmi felülvizsgálat				
Falak belső felületképzése				
	anyaga:	diszperziós festés		
	állapota:	jó	5	
Belső nyílászárók	anyaga:	fa		
	állapota:	jó	5	
Belső burkolatok	anyaga:	kerámia, téglá, hajópadló		
	állapota:	jó	5	
Vizesblokk burkolat	állapota:	jó	5	
szerelvények	állapota:	jó	5	
berendezési tárgyak	állapota:	jó	5	
Konyha burkolat	állapota:	nincs		
szerelvények	állapota:			
berendezési tárgyak	állapota:			
Belső lépcső	anyaga:			
	állapota:	nincs		
Külső lépcső	anyaga:	nincs		
	állapota:			
Udvar burkolata		fű, térburkolókő	5	
járda:		térburkolókő	5	
Lift				
	állapota:	nincs		
érintésvédelmi felülvizsgálat:				
Kerítés	anyaga:	sóskúti kő		
	állapota:	jó	5	
Bejárati kapu	anyaga:	acélszerkezet, fa		
	állapota:	jó	5	

Összegzés új épület:

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok alap megerősítés statikai vizsgálata, terve. Elektromos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése.

(Becsült költsége: Brt. 540.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladat az alap megerősítése valamint a csapadékvíz fogadóba történő bevezetése, homlokzat javítás.

(Becsült költsége: Brt. 8.378.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a faanyagok és nyílászárók felület védelme, valamint a nedvesség elleni szigetelés megoldása.

CSICSERGŐ ÓVODA

Biatorbágy, Bajcsy-Zsilinszky utca 13.



Az óvoda utcafronti épületrésze az 1900-as évek első felében épült sósokúti kőből, vízszigetelés nélkül, fa földemmel, fa tetőszerkezettel. Tetőfedésének anyaga jelenleg pala. Ebben az épületben vannak a csoportszobák, a hozzájuk tartozó vizesblokkokkal s a konyha. Az épület falazata vizes, ez a külső és a belső oldalon is megmutatkozik. Belül a vizesedés nyomait lambériával takarták el. A fa földémszerkezet előregedett. A tetőszerkezeten beázások nyomai láthatóak, a faanyag gombás, korhadt. A palafedés sérült, hiányos, sok helyen ki lehet látni rajta. A padlásteret „lomtárnak” használják. Az ereszcsonna 20 %-át már kicserélték. Az épület kazánjait évekkal ezelőtt kondenzációs kazánokra cserélték, az apróbb felújítási munkákkal kapcsolatban a radiátorok egy része is megújult. A padló linóleum burkolata is több részben felújításra került. Az udvaron a fű kikopott, a kerítés, a kapuk rozsdásodnak. A játszóeszközök állapota megfelelő.

Az ingatlanon az épület mögött boltíves pince nyúlik be mélyen a domb oldalába. korábban itt elhelyezett kazánokkal biztosították az épület fűtését.

2004-ben a pince mellé, bal oldalt a „domboldalba” új épületrész épült téglából, monolit vasbeton földemmel, fa tetőszerkezettel, cserépfedéssel, vízszigeteléssel.

Az alsó szinten tornaszoba, szertár, irodák, tanácsadó szoba, a felső szinten csoportszobák a hozzá tartozó vizesblokkokkal és konyha van. A felső szinten elhelyezett csoportszobák miatt étellift is beépítésre került. A monolit vasbeton szerkezetű lépcső kerámia burkolata felvált.

A vízszigetelés kivitelezési hibája miatt az épület alsó szintjének hátsó része végig beázik. A szigetelésnek a kivitelezővel történő javítására tett kísérletek eddig sikertelenek voltak.

Az épület mögötti járda megsüllyedt, a lábazat levált a falazatról. Az oldalsó részen lépcső is elmozdult az épület mellől.

2015-16-ban új épületrész készült. A pince első néhány méterét elbontották, ezzel együtt a másik épületrész beázását ezen a részen kijavították.

Az új épületrész a mai követelményeknek mindenben megfelel.



A homlokzaton repedések vannak.



Süllyed az épület sarka.



Az épület fala vizes, a vakolat levélik



A vizesedés a régi épület külső falán körbe úgy 50 cm magasságig jelentkezik.



A kapuról a festék lepergett, a gyerek zárat cserélni kell.



2004-ben készült épület lábazata a felső szinten, sérült a járdával megsüllyedt és letépte a szigetelést. Befelé az épület felé leejt.



A régi épület faszerkezeteinek felülete kiszáradt.



A vizes helyiségekben a radiátorok rozsdásodnak.



Lomtárnak használt padlástér.

Fűtési rendszer	kazán: fűtőtest: szabályzás:	3 db SD gázkazán lemez radiátor termosztát	4 3 3	
Vízellátás	szolgáltató: vízóra: vízóra akna: melegvíz előállítás:	Fővárosi Vízművek Zrt 3/4 " tégla villanybojler	3	
Szennyvízelvezetés		közcsatornába	3	légbeszívó szelep beépítése
Riasztó rendszer	átjelzés:	van van	5	
Tűzjelző rendszer	átjelzés:	van van	5	
Érintésvédelmi felülvizsgálat Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat Villámvédelmi rendszer Villámvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2017.08.22-ig érvényes: 2020.08.22-ig megfelel érvényes: 2020.08.22-ig		érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése
Falak belső felületképzése	anyaga: állapota:	diszperziós festés, fa lambéria vizes, dohos	2	vízszigetelés után cserélendő
Belső nyílászárók	anyaga: állapota:	fa megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga: állapota:	kerámia, PVC megfelelő	3	
Vizesblokk burkolat	állapota:	megfelelő	3	felújításra szorul
Szerelvények	állapota:	megfelelő	3	
Berendezési tárgyak	állapota:	megfelelő	3	
Konyha burkolat	állapota:	hiányos	3	Javítandó
Szerelvények	állapota:	megfelelő	3	
Berendezési tárgyak	állapota:	megfelelő	3	
Udvar burkolat	állapota:	kikopott fű	2	
Járda	állapota:	beton	3	fűvesítés
Kerítés	anyaga: állapota:	beton lábazat, betonacélháló betét megfelelő	3	
Bejárati kapu	anyaga: állapota:	acélszerkezet betonacélháló betéttel megfelelő	3	festésre szorul, zártsere

Összegzés utca fronti épület:

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület megfelelő állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok az elektromos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése, tetőhéjazat javítása, padlástér kiürítése, csempe burkolat javítása, légbeszívó szelep beépítése, (tető, földém) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése.

(Becsült költsége: Brt. 2.050.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladat a bejárati kapu javítása, felület kezelése, ereszcatorna cseréje, udvar rendezése.

(Becsült költsége: Brt. 7.761.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a nedvesség szigetelés elkészítése, homlokzat hőszigetelése, belső lambéria burkolat cseréje, elektromos hálózat felújítása, vizesblokkok felújítása.

Fűtési rendszer	kazán:	3 db SD gázkazán	4	
	fűtőtest:	lemez radiátor	4	
	szabályzás:	termosztát	4	
Vízellátás	szolgáltató:	Fővárosi Vízművek Zrt		
	vízóra:	3/4 "		
	vízóra akna:	tégla		
	melegvíz előállítás:	villanybojler	3	
Szennyvízelvezetés		közcatornába	4	légbeszívó szelep beépítése
Riasztó rendszer		van	5	
	átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer		van		
	átjelzés:	van	5	
Érintésvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2018.08.22-ig		
Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat		érvényes: 2020.08.22-ig		
Villámvédelmi rendszer		megfelel		
Villámvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2020.08.22-ig		
Falak belső felületképzése				
	anyaga:	diszperziós festés		
	állapota:	tornateremben, öltözőben vizes	3	vízszigetelés után javítandó
Belső nyílászárók	anyaga:	fa		
	állapota:	megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga:	kerámia, PVC		
	állapota:	megfelelő	3	
Vizesblokk burkolat	állapota:	megfelelő	3	
szerelvények	állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak	állapota:	megfelelő	3	
Konyha burkolat	állapota:	hiányos	3	Javítandó
szerelvények	állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak	állapota:	megfelelő	3	
Belső lépcső	anyaga:	vb. kerámia burkolattal		
	állapota:	burkolat elvált	3	Javítandó
Lift		étellift		
	állapota:	megfelelő	3	
Udvar burkolat	állapota:	fű	3	
járda:	állapota:	beton, térkő	2	
Kerítés	anyaga:	beton lábazat, drótfonat		
	állapota:	megfelelő	3	
Bejárati kapu	anyaga:	acélszerkezet betonacélháló betéttel		festésre szorul
	állapota:	megfelelő	3	

Összegzés udvari épület:

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok a belső lépcsőburkolat felújítása, légbeszívó szelep beépítése, csempe burkolat javítása.

(Becsült költsége: Brt. 840.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladat a hatsó fronti vízszigetelés javítása és a járda helyreállítása.

(Becsült költsége: Brt. 15.240.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a festés elkészítése, kapu, kerítés javítása.

	gázvezeték:	KPE, acél falon szerelt		
Fűtési rendszer	kazán:	3 db SD gázkazán	4	
	fűtőttest:	lemez radiátor	4	
	szabályzás:	termosztát	4	
Vízellátás	szolgáltató:	Fővárosi Vízművek Zrt		
	vízóra:	3/4 "		
	vízóra akna:	tégla		
	melegvíz előállítás:	villanybojler	3	
Szennyvízelvezetés		közcSATornába	5	
Riasztó rendszer		van	5	
	átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer		van		
	átjelzés:	van	5	
Érintésvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2017.08.22-ig		érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése
Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat		érvényes: 2020.08.22-ig		
Villámvédelmi rendszer		megfelel		
Villámvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2020.08.22-ig		
Falak belső felületképzése				
	anyaga:	diszperziós festés		
	állapota:	jó	5	
Belső nyílászárók	anyaga:	fa		
	állapota:	jó	5	
Belső burkolatok	anyaga:	kerámia, PVC		
	állapota:	jó	5	
Vizesblokk burkolat	állapota:	jó	5	
szerelvények	állapota:	jó	5	
berendezési tárgyak	állapota:	jó	5	
Konyha burkolat	állapota:	nincs		
szerelvények	állapota:			
berendezési tárgyak	állapota:			
Belső lépcső	anyaga:			
	állapota:	nincs		
Lift				
	állapota:			
Udvar burkolat	állapota:	föld, térkő	3	
járda:	állapota:	térkő	5	fűvesítendő
Kerítés	anyaga:	beton lábazat, drótfonat		
	állapota:	megfelelő	3	
Bejárati kapu	anyaga:	acélszerkezet betonacélháló betéttel		festésre szorul
	állapota:	megfelelő	3	

GÓLYAFÉSZEK BÖLCSŐDE
Biatorbágy, Szent István utca 2.



Mintegy 250 millió forintnyi uniós támogatás, illetve jelentős összegű önerő felhasználásával csaknem egy év alatt épült fel Biatorbágy első bölcsődéje. Az ünnepélyes átadásra 2012 június végén a Városünnep alkalmával került sor. A Biai városrészben létesült hatcsoportos, 72 fős Gólyafészek bölcsőde a berendezéssel együtt 384 millió forintba került. Az egyszintes épületben a csoportszobákon kívül főzőkonyhát és több kiszolgálóhelyiséget is kialakítottak, és futotta a pénzből játszóudvarra, bútorokra, eszközökre is.

A Gólyafészek kisdudóvó arról a gólyapárról kapta nevét, amely évek óta a jelenlegi épülettől pár tíz méternyire egy ártalmatlanított villanyoszlop tetején költi ki fiókait.

A 2012. szeptemberi kezdésig a felvehető létszámon felül 40 kisgyerekekkel több jelentkezett az ellátásra.

A bölcsőde jelenleg is helyhiánnyal küzd.

A bölcsőde épülete túlnyomó részben jó állapotban van.

A lábazon találhatóak apróbb sérülések.

A felcsapódó csapadékvíztől a fal felületén penészedés jelent meg. Ha az udvaron lévő tárolók, árnyékolók, a kerítések, kapuk felülete nem kerül mielőbbi kezelésre, hamarosan visszafordíthatatlan romlásnak indulnak.

A padlástérben lévő hőszigetelő anyag – mivel nem rendelkezik felületvédelemmel - szétfoszlik, darabkái szanaszét hevernek a padlás padlóján.

A falazat és a hozzá csatlakozó tető között ki lehet látni a padlásról. Itt az eső is befolyhat.

Az épület korszerű gépészettel van felszerelve.

Elektromos hálózata is modern. A külső járdába süllyesztett díszvilágítás beázott, a világítótestek helyükről kimozdultak.

A csoportszobákban nehezen elérhető magasságban vannak a világító testek felszerelve, pontosabban felfüggesztve. A függesztés miatt a lámpatestek nem stabilak, javításuk, a fénycső cseréje nehézkes. A lámpára a burát eredeti állapotában visszarakni lehetetlen. kapcsolódási felülete nagyon kicsi. a korábban már javított lámpákat ellenőrizni kell, a burák rögzítését meg kell erősíteni.



A lábazon több helyen apróbb sérülések vannak



A műgyantás lábazon több helyen is sérült.



Et inkább esztétikai hiba.



Térkő lábazat mozgása elősegíti a lábazat sérüléseit.



A padlástérben a hőszigetelés sok helyen hiányos, mállik, porlad



A szigetelés felülete nincs megvédve.



Sok helyen nem elég a szigetelés és így hőhidak alakulnak ki.



A padlásteret lomtárnak használják



A hiányos felületkezelés esztétikai problémákon kívül a szerkezet károsodik



Acélszerkezetek felületkezelését el kell végezni.



A felületkezelés hiánya a téglafelületekre is igaz

Gázellátás	szolgáltató: FŐGÁZ Zrt. gázmérő helyiség: épületen kívül lemez szekrényben gázvezeték: acélcső	5	
Fűtési rendszer	kazán: 2 db Remeha Quinta 85 gázkazán fűtőttest: lemez radiátor thermo fejjel szabályzás: külső hőmérséklet érzékelő	5 5 5	
Vízellátás	szolgáltató: Fővárosi Vízművek Zrt vízóra: 3/4 " vízóra akna: külön helyiségben melegvíz előállítás: 2 db 400 l Remeha Indirekt tároló	5	
Szennyvízelvezetés	közcatornába	5	
Riasztó rendszer	van átjelzés: van	5	
Tűzjelző rendszer	van átjelzés: van		
Érintésvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2019.06.29-ig		
Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat	érvényes: 2022.06.29-ig		
Villámvédelmi rendszer	megfelelő		
Villámvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2022.06.30-ig		
Falak belső felületképzése	anyaga: diszperziós festés állapota: jó	5	
Belső nyílászárók	anyaga: fa állapota: jó	5	
Belső burkolatok	anyaga: kerámia, PVC állapota: jó	5	
Vizesblokk burkolat állapota:	jó	5	
szelvények állapota:	jó	5	
berendezési tárgyak állapota:	jó	5	
Konyha burkolat állapota:	jó	5	
szelvények állapota:	jó	5	
berendezési tárgyak állapota:	jó	5	
Belső lépcső	anyaga: vb. lépcső kerámia burkolattal állapota: jó	5	
Lift	nincs		
Udvar burkolata:	füvesített, gondozott	3	
járda:	kerámia	3	
tárolók, árnyékolók:	fa	3	felületkezelés szükséges
Kerítés belső	anyaga: rozsdásodik állapota:	3	felületkezelés szükséges
Kerítés	anyaga: drótfonat állapota: megfelelő	3	
Bejárati kapu	anyaga: acélszerkezet fa borítással állapota: jó	4	felületkezelés szükséges

Összegzés:

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú.
Azonnal elvégzendő feladat a padlástér kiürítése redőny emelőszerkezet javítása

(Becsült költsége: Brt. 150.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladat a tetőtéri szigetelés javítása, az udvari tárolók, árnyékolók felületeinek festése, mázolása, kerítés festése, homlokzati hibák javítása.

(Becsült költsége: Brt. 4.625.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a lámpatestek cseréje