



**Ribányi Péter**  
okl. építőmérnök  
H-7090 Tamási Bajcsy-Zs. u. 49.  
Tel: +36/30-560-4359  
E-mail: peter@ribanyi.hu  
ÉTMT 70900086-10025822

1 / 3 oldal

## **- TARTÓSZERKEZETI ÉS ENERGETIKAI SZAKVÉLEMÉNY -**

**FELCSÚT KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT, H-8086 FELCSÚT, FŐ U. 75. HSZ. ALATTI MEGRENDELŐ RÉSZÉRE  
H-8086 FELCSÚT, FŐ U. 125. HSZ. 33. HRSZ. CÍM ALATTI LAKÓHÁZAT ILLETŐEN**

### **1. Előzmények**

Tulajdonos az épület más irányú hasznosítását tervezi, a lakóház jelenlegi állapotban üresen áll évek óta. Kérdés volt Megbízó részéről, hogy az épület alkalmas-e az ide tervezetten telepítendő festmény gyűjtemény fogadására.

### **2. A felülvizsgálat célja**

Jelen szakvélemény Megbízó részére és megbízásából készült. A másfélú hasznosítás vizsgálata a feladat, kiemelten igyekezve a három, a Megbízó által feltett kérdésre válasz megalkotására, az alábbi kérdések tekintetében:

- 1., az ingatlanon található jelenlegi lakóház felújítással alkalmas, avagy milyen feltételekkel alkalmas állandó, elsősorban festményekből álló kiállítás tartós biztosítására,
- 2., a fent részletezett célokra, hosszabb, minimálisan tíz éves időtartamot feltételezve felújított régi épület, vagy új építésű ingatlan alkalmasabb,
- 3., amennyiben megítélhető, úgy kérem nyilatkozatát arra, hogy a jelenlegi épület teljes felújítása, és egy új, kifejezetten a fenti célra épített épület bekerülési költsége milyen arányban van egymáshoz.

### **3. Megállapítások**

Épületünk a hagyományos nyeregtetős, hosszú, tornácos kialakítású parasztház belső harántfalakkal 1910-es, 20-as években épült hagyományos technológiával, földszintes kialakításban. Feltételezhetően 5-6 sor nagyméretű téglalapozáson nyugvó vályogtégla/vegyes főfalak, vízszigetelés nélkül, felül borított viklis fafödém, nádazott belső oldali vakolattal. Torokgerendás fedélszék.

Elöl három szoba, a hátul került kialakításra konyha, fürdő, kamra, végül az épület hátsó traktusában tároló helyiségek, padlásfeljáró...

Fűtés egyedileg, fatüzeléssel megoldva, villamos rendszer régi, de működik. Víz/gáz/villamos közművek tehát a telken rendelkezésre állnak.

Az épület energetikai tanúsítását, 2017 júniusában végeztem el, az épület jelenlegi állapotában HH, azaz „Gyenge” besorolást kapott, ami a referencia érték 366,5%-ára rúgott. Ez azt jelenti, hogy a 2017-i előírásoknak megfelelő új épülethez képest mennyivel több energiát igényel az épület üzemeltetése. A számok mutatják, hogy ez egy igen nagy eltérés az üzemeltetés tekintetében. Az épület akkori felhasználásaként tájházi hasznosítás volt tervben, épületünk annak az igénynek energetikailag könnyen megfelelt volna.

Statikailag jobb a helyzet, mert épületünk alapvetően korához képest, és ahhoz képest, hogy évek óta nincs lakva, nincs felügyelet alatt, ezekhez képest viszonylag jó állapotban van.

Példának okáért a tornác hátsó sarkán hiányzó pillér tartószerkezeti erőjátékot érintő változás az eredeti kialakításához képest. Ennek ellenére ezt a változást nagyobb szerkezeti károsodás nélkül, az erőjáték megváltozásával jól kezelte az épület.

Az épületet több helyen tarkító repedéseket megvizsgáltam, azok az épület szerkezeti rendszerét, minimálisan érintik, de komoly szerkezeti károsodásokról nem beszélhetünk. Annak ellenére is jó állapotban van az épület, hogy a vízvezetés nincs megoldva, ereszcatorna hiányzik, elburjánzott növényzet nehezíti a párologást, ezáltal az épület falai jobban vizesednek, jobban ki vannak téve a teherbíráscsökkenésre, kagylós kifagyásra...

Összességében elmondható, hogy épületünk a korának megfelelő szerkezeti kialakítással, az azt jellemző műszaki tartalommal és hiányosságokkal rendelkezik.

Megrendelői kérdésekre reagálva:

**1., az ingatlanon található jelenlegi lakóház felújítással alkalmas, avagy milyen feltételekkel alkalmas állandó, elsősorban festményekből álló kiállítás tartós biztosítására,**

A lakóház nagyarányú felújítással alkalmassá tehető a kérdésben megfogalmazott festménykiállítás megtartására is. Más kérdés, hogy ez költséghatékony-e.

Alapvető probléma jelen épülettel, hogy szerkezeti kialakítása jelentősen eltér a hasznosítási igényekkel. Épületünk nincs vízszigetelve, sem a padozat, sem a falazatok nincsenek ellátva szigeteléssel. Ebből adódóan az épületen belül a páratartalom várhatóan magasabb, illetve nagyobb kilengésekkel változik, mint az egy festmény számára optimális lenne. PI: a nemzetközi szabványoknak megfelelően a páratartalom 40–50% között kell legyen minimális ingadozással, a hőmérséklet pedig 18–25°C közötti fix értéken rögzítendő. Ezeknek a szempontoknak csak nagy üzemeltetési költségekkel tudunk megfelelni (folyamatos fűtés/hűtés, páraszabályozás), vagy minimálisan az alábbi beruházásokkal kalkulálva:

- falazatok szakaszos aláfalazása, alábetonozása, majd vízszigetelése
- padozatok felbontása, kihordása, új ágyazat kialakítása min 10-12cm hőszigeteléssel, vízszigeteléssel
- falazatok, külső oldali hőszigetelése, páraáteresztő ásványgyapot hőszigetelő táblák

alkalmazásával

- padlás hőszigetelése ásványgyapot matracca

A kérdésre a válaszom, hogy a felújítás az épület értékét meghaladó költségekkel járna, miközben megköt minket az épület kialakítása, a harántfalak helye, azok kiváltásának esetleges költsége is.

**2., a fent részletezett célokra, hosszabb, minimálisan tíz éves időtartamot feltételezve felújított régi épület, vagy új építésű ingatlan alkalmasabb,**

Ha a jelenlegihez hasonló épületméretben gondolkodunk, akkor véleményem szerint az új épület kialakítása és üzemeltetése hosszútávon olcsóbb, mint a meglévő épület felkészítése a megfogalmazott feladatra. A homlokegyenest eltérő adottságok miatt komoly beruházások szükségesek, hiszen az épület minden főfalát alá kell falazni/betonozni, vályogfalakat tilos átvágásos, acéllemez besajtolásos módszerrel vízszigetelni, mert a szigetelés alatti vályogfal telítődik vízzel, így teherbírását veszti és tönkremegy. Éppen ezért mindegyik falat vízszigetelni kell, az esetleges kiváltásokat az alaprajzi igényekhez el kell készíteni, az épület minden rétegrendjét hőszigetelni is kell, a nyílászárókat ki kell cserélni, gépészeti/villamos rendszert újra kell építeni, a meglévő ugyanis elaggott, nem használható. Vagyonvédelmi rendszert ez esetben is ki kell építeni.

Emellett az épület későbbi hasznosítása és hosszabb élettartama is az új épület irányába mutat irányt.

A kérdésre a válaszom, hogy az új épület mind kialakításának költségeiben, mind üzemeltetésében, mind élettartamában kedvezőbb a felújított épülethez képest.

**3., amennyiben megítható, úgy kérem nyilatkozatát arra, hogy a jelenlegi épület teljes felújítása, és egy új, kifejezetten a fenti célra épített épület bekerülési költsége milyen arányban van egymáshoz.**

A kérdésre az ÉTK kiadó „Építőipari Költségbecslési Segédlet 2018” c. kötetében megadott költségátlalányok alapján, az új épület alapterületét megegyezőnek feltételezve, valamint rengeteg feltételezéssel és becsléssel élve az új épület kialakítása olcsóbb, mint a meglévő épületünk renoválása, korszerűsítése. Az új épület kialakítása kb 85-95%-a a meglévő épület felújítási költségeinek.

Kelt: Tamási, 2019. 04. 02.



Ribányi Péter  
okleveles építőmérnök  
TT – 17 – 0504  
TÉ – 17 - 0504