

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Futórózsa utca 71.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schváb Ferenc

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Schváb Ferenc", written over a dashed line.

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Futórózsa utca 71. Hrsz: 106904/8

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1977.

Alapterület: 285 m<sup>2</sup>.

Szintek száma: 5, (1 földszint + 4 emelet).

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

### **Tetőszerkezet**

A tető hő és vízszigetelése az Otthon melege program keretén belül, 2017,-ben cserélésre került. Megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.

### **Felépítmények**

A tetőn 4 db szellőző és 4 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, a fugák javítása oldaluk vakolása időszerű, állapotuk közepesnek mondható. A Termofor gyűjtőkémének felújítása, Multikamin-Furanflex eljárással történő bélelése 2009.-ben megtörtént.

### **Külső vakolat**

Az épület oldalfala vakolt, kőporozott korának megfelelő állapotú. Helyenként a természetes épületmozgás következtében, főleg az öntött beton koszorúk környékén repedések jelentek meg. A korábbi javítások már helyenként meglazultak, vakolathullást idézhetnek elő. Ezek további vizsgálata, karbantartása javasolt.



### **Lábazat**

Az épület lábazatának felújítására- hőszigetelésére még nem került sor, felújítása időszerű, ennek elmaradása esetén karbantartása-tisztítása javasolt.



### **Szolgálati járda**

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, azonban az épület adottságait figyelembe véve gyalogos közlekedés csak részlegesen történik rajta. A további károk és az épület vizesedésének elkerülése érdekében a növényzet eltávolítása, valamint a hézagok javítása indokolt.

### **Főbejárat lépcső**

A főbejáráthoz vezető aszfalt/beton burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



### **Bejárati ajtó**

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje az elmúlt években nem történt meg, állapota megfelelő azonban hőszigetelő képessége kérdéses.



### **Kaputelefon rendszer**

A kapu telefon Codefon típusú, karbantartása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.





### **Postaládák**

A postaládák cseréje az elmúlt években nem történt meg, állapotuk megfelelő, biztonságosnak mondható.



### **Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek**

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje még nem történt meg, egyidősek az épülettel. Állapotuk megfelelő, azonban néhány helyen befolyhat az esővíz tömitésük, karbantartásuk javasolt.



### **Közös tárolók, kukatárolók**

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, az edények a földszinten, a szárító helység mellett lévő folyosói részen kerültek elhelyezésre. Állapotuk a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak.

### **Lépcsőházi burkolatok, korlát**

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat PVC lemezből és hidegburkolati lapokból került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.



### **Lépcsőházi falak állapota**

A lépcsőházban a falburkolatok festése már időszerű, a természetes épületmozgások következtében a szabadon lévő falfelületen repedések jelentek meg.



### **Áramellátás**

Az épület áramellátását, a földszinten ELMŰ által elhelyezett kapcsolószekrény biztosítja, a lakások elektromos ellátását a szintenként elhelyezett, önálló villanyóra biztosítja. Az épület villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatai által megállapított hiányosságokat a felmérés nem tartalmazza.

### **Kamerarendszer, kábeltévé, belső elektromos szerelvények**

Az épületben kamerarendszer kiépítésre nem került sor. A kábeltévé szolgáltatást a HWR biztosítja. A felmérés időpontjában „logó”, hibásan működő elektromos szerelvény, kapcsoló konnektor nem volt. A belső világítás rendeltetésének megfelelően működött.

### **Gépészeti rendszerek**

Az épületben egyedi fűtés került kialakításra, az ehhez szükséges energiát, valamint a melegvíz szolgáltatást, a lakásokban elhelyezett, lakóegységenként külön gázüzemű készülékek biztosítják. A gáz csatlakozó vezeték tömörítései 2017.-ben megtörtént. A szennyvíz elvezető rendszer, a belső csapadékvíz elvezetés, valamint a víz-nyomóvezeték teljes felújítása időszerű, egyidős az épülettel. Ezek felújítása, cseréje csak a meghibásodások alkalmával részlegesen történt meg.

### **Garázs**

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan előtti közterületi parkolóban, a Futórózsa utcában lehetséges.



## **Pince**

Az épületben tárolópince létesítésére nem került sor.

Az összes felmérésben szereplő megállapítás szemrevételezéssel történt, és csak a nyitva lévő, megközelíthető, illetve a felméréshez rendelkezésre bocsátott közös területekre vonatkozó megállapításokat tartalmazza.

Melléklet: 1- db állagfelmérő lap

9. számú melléklet

Állagfelmérés

Épület címe: *Brassó XVI. Intézmény a. 71*

Hiba elhelyezkedése	Épít. szór.	Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	kőpor/terr hárszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	kőpor/terr hárszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat fm,m2	vakolt fröcskölés	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szojgátfali járda	Beton / Aszfalt fm,m2		M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Felület fm,m2	bitumenes palaszór.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Attika fm,m2	lemez bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Pala fm,m2	szines magt.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Cserép fm,m2	beton egyéb	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Zsindely fm,m2		M K F	M K F	M K F	M K F	

Főbejárat	Lépcső	M K F	Tető tartozékai	M K F
	Ajtó	M K F	Tető külső	M K F
	Előtető	M K F	Tető felépítmény	M K F
Hátold bejárat	Lépcső	M K F	Kazánház szerk.	M K F
	Ajtó	M K F	Szellőző felépítm.	M K F
	Előtető	M K F	db.	
Oldal bejárat	Lépcső	M K F	Kémény lábazat	M K F
	Ajtó	M K F	db.	
	Előtető	M K F	Kémény old.felület	M K F
Kuka tároló	Ajtó	M K F	db.	
	Csempé m2	M K F	Kémény fedőlap	M K F
	Festés m2	M K F	db.	
			Villámhárto	M K F
		Antenna	Épület	Magán

Közös tárolók	Üveg felületek			
Közös tárolók feiz.	Nagy	M K F	Lépcsőházi ablakok	M K F
	Kicsi	M K F	db.	
Pince tárolók	Jobb old.	M K F	Kopott felület	M K F
	Bal old.	M K F	db.	
	Középső	M K F	Kuka tároló ablak	M K F
Tároló ablak, ablak keret	M K F	db.		
Lépcsőház ablak nem szerk.	M K F	Közös tároló ablak	M K F	
Lépcsőház belső részei			Közös tár.kop.	M K F
Csempé m2	M K F	Lh.világ.	M K F	db.
Festés m2	M K F	Külső vil.	M K F	Pince ablak/szellőző
Korlát fm	M K F	Lépcső db	M K F	db.
Rapadás fm	Vakolat m2	M K F		Kaputelefon kp.bar
				Postaláda
				M K F
				Főelosztó berend.
				M K F

Garázs ajtó, kijáró	M K F	Gázvezeték	M K F
Záporyelőd	M K F	Víznyomó vezeték	M K F
Környezet	M K F	Szennyvíz vezeték	M K F

Betűk jelentése: M = Megfelelő, K = Karbantartás, F = Felújítás

Dátum: 2020.05.04.

*[Handwritten Signature]*  
A felmérést készítették