

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Futórózsa utca 74.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

Handwritten signature of Schwáb Ferenc in blue ink.

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Futórózsa utca 74. Hrsz: 106891/8

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1979.

Alapterület: 280 m².

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

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2018.-ban a tető szigetelése javításra, 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. A homlokzati vakolat veszélytelenítése rendszeresnek mondható, erre legutóbb ebben az évben került sor.



Lábazat

Az épület lábazatának felújítása- hőszigetelése még nem történ meg, 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 lépcsőház összeépítésre került a Futórózsa utca 72.szám alatti lépcsőházzal, így teljesen körbejárható. A további károk és az épület vizesedésének elkerülése érdekében a növényzet eltávolítása, valamint a hézagok javítása indokolt.



Főbejárat lépcső

A főbejárárhoz vezető aszfalt burkolat épp, a lépcső felújítása 2010,-ben 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 IQ/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 2015,-ben megtörtént. Állapotuk megfelelő, azonban néhány helyen befolyhat az esővíz tömítésük, karbantartásuk javasolt.

Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, az edények az eredetileg közös tárolóként megépített, kívülről és belülről is megközelíthető épületrészben 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 legutóbb 2021,-ben történt, azonban a természetes épületmozgások következtében a csempeburkolat feletti falfelületen repedések jelentek meg, ezek figyelemmel követése javasolt.



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, lakóegységként külön gázüzemű készülékek biztosítják. A gáz csatlakozó vezeték tömörre tétele 2012.-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: *Bogát, XVI. Téliúti u. 76.*

Hiba elhelyezkedése egyélj szobr.	Közvetlen	Észak	Közel	Dél	Nyugat	Megjegyzés	
Külső vakolat	Atalka fm,m2	(M) K F	(M) K F	(M) K F	(M) K F		
	Oldattal fm,m2	(M) K F	(M) K F	(M) K F	(M) K F		
	Lábazat fm,m2	(M) K F	(M) K F	(M) K F	(M) K F		
Szolgálati járdó fm,m2	Beton / Aszfalt	(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	
	Atalka fm,m2	lemez bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Pala fm,m2	szines matt	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 tartószerkezt	(M) K F			
	Ajtó	(M) K F	Tető kőbővő	(M) K F			
	Eldőtető	(M) K F	Tető felépítmény	(M) K F			
Hátsó bejárat	Lépcső	(M) K F	Kazánház szerk.	(M) K F			
	Ajtó	(M) K F	Szellőző felépítm.	(M) K F			
	Eldőtető	(M) K F	db.				
Oldal bejárat	Lépcső	M K F	Kémény lábazat	(M) K F			
	Ajtó	M K F	db.				
	Eldőtető	M K F	Kémény old.felület	(M) K F			
Külső tároló	Ajtó	(M) K F	db.				
	Cserepe m2	(M) K F	Kémény fedőlap	(M) K F			
	Festés m2	(M) K F	Villámhárító	(M) K F			
			Antenna	Epciat	Magán		
Közös tárolók		Úveg felületek					
Közös tárolók fűz.	Nagy	(M) K F	Lépcsőházi ablakok	(M) K F			
	Kicsi	(M) K F	db.				
Pincel tárolók	Jobb old.	M K F	Kopott felület	M K F			
	Bal old.	M K F	db.				
	Középső	M K F	Külső tároló ablak	(M) K F			
Tároló ablak, ablak keret	M K F		db.				
Lépcsőházi ablak fém szerk.	M K F		Közös tároló ablak	(M) K F			
Lépcsőházi boltó rész		Közös tér.kop.					
Cserepe m2	(M) K F	Lh.véég.	(M) K F	db.	M K F		
Festés m2	(M) K F	Kőbevil.	(M) K F	Pince ablak/szellőző	M K F		
				db.			
Korlát fm	(M) K F	Lámpa db	(M) K F	Kaputelefon t.p.ber.	(M) K F		
Repedés fm		Vakolat m2	(M) K F	Postaláda	(M) K F		
				Főelosztó berend.	(M) K F		
Gerács ajtó, kijáró	M K F			Gázvezeték	(M) K F		
Zápornyelő	M K F			Víznyomó vezeték	(M) K F		
Környezet	(M) K F			Szennyvíz vezeték	(M) K F		

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

Dátum: *2022.05.06.*

[Signature]
A Felmérést készítette: