

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Futórózsa utca 82.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Futórózsa utca 82. Hrsz: 106891/10

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1979.

Alapterület: 280 m<sup>2</sup>.

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

Lakások száma: 19.

Szerkezet típusa: kohósalak.

### **Tetőszerkezet**

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2021.-ben 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. Javasolt nulla energiaigényű huzatfokozók felszerelése a szellőző kürtők tetejére.

### **Külső vakolat**

Az épület oldalfala 2018.-ban teljes homlokzati hőszigetelést kapott, így a természetes épületmozgások során esetlegesen keletkező repedések csak belülről láthatóak.



### **Lábazat**

Az épület lábazatának felújítása egyelőre nem időszerű, azonban 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 Futórozsa utca 80. 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 főbejáratához vezető aszfalt burkolat épp, a lépcső állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



### **Bejárati ajtó**

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2016,-ban megtörtént, állapota megfelelő.



### **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 2016,-ban megtörtént, 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 már időszerű, a természetes épületmozgások következtében a csempeburkolat feletti 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 tömörre tétele 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

Épület címe: *Bregy, XVI. Felsőlőrén c. 42.*

| Hiba elhelyezkedése (egység) szer. | Kivétel                            | Észak | Kelet | Dél   | Nyugat | Megjegyzés |
|------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-------|--------|------------|
| Külső vakolat<br>fm,m2             | Árnyék<br>kőpor/terp.<br>hőszig.   | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
|                                    | Oldalfal<br>kőpor/terp.<br>hőszig. | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
|                                    | Lépcsőzet<br>vakolat<br>fröcsköt   | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
| Szolgálati járat<br>fm,m2          | Beton / Aszfalt                    | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
| Tető<br>fm,m2                      | Felület<br>bitumenes<br>palaszór.  | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
|                                    | Árnyék<br>lemez<br>bitumenes       | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
|                                    | Pala<br>színs<br>matl              | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
|                                    | Cserép<br>beton<br>egyéb           | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
|                                    | Zsindely<br>fm,m2                  | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |

|               |              |       |         |                    |       |
|---------------|--------------|-------|---------|--------------------|-------|
| Főbejárat     | Lépcső       | M K F |         | Tető tartozéka     | M K F |
|               | Ajtó         | M K F |         | Tető kibúvó        | M K F |
|               | Elötető      | M K F |         | Tető felépítmény   | M K F |
| Hátsó bejárat | Lépcső       | M K F |         | Kazánház szarv.    | M K F |
|               | Ajtó         | M K F |         | Szellőző felépítm. | M K F |
|               | Elötető      | M K F |         | db.                |       |
| Oldal bejárat | Lépcső       | M K F |         | Kémény lépcsőzet   | M K F |
|               | Ajtó         | M K F |         | db.                |       |
|               | Elötető      | M K F |         | Kémény old.felület | M K F |
| Kuka tároló   | Ajtó         | M K F |         | db.                |       |
|               | Csempe<br>m2 | M K F |         | Kémény fedőlap     | M K F |
|               | Festés<br>m2 | M K F |         | db.                |       |
|               |              |       |         | Villámhárító       | M K F |
|               |              |       | Antenna | Épület             | Magán |

| Közös tárolók                 |           |                        | Üveg felületek       |       |  |
|-------------------------------|-----------|------------------------|----------------------|-------|--|
| Közös tárolók fűz.            | Nagy      | M K F                  | Lépcsőházi ablakok   | db.   |  |
|                               | Kicsi     | M K F                  |                      | db.   |  |
| Pincei tárolók                | Jobb old. | M K F                  | Kopolt 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 fém szarv.    | M K F     |                        | Közös tároló ablak   | M K F |  |
| <b>Lépcsőház belső részei</b> |           |                        | Közös tár.kop.       |       |  |
| Csempe<br>m2                  | M K F     | Lá.világ.<br>M K F     | db.                  | M K F |  |
| Festés<br>m2                  | M K F     | Kötésd.vil.<br>M K F   | Pince ablak/szellőző | M K F |  |
| Korlát<br>fm                  | M K F     | Lámpa<br>db.<br>M K F  | db.                  |       |  |
| Rapadós<br>fm                 |           | Vakolat<br>m2<br>M K F | Kaputelefon kp.ber.  | M K F |  |
|                               |           |                        | Postaköte            | M K F |  |
|                               |           |                        | Főelosztó berend.    | M K F |  |

|                     |       |                   |       |
|---------------------|-------|-------------------|-------|
| Garázs 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 = Megfelelő, K = Karbantartás, F = Felújítás

Dátum: 2020.05.04.

*[Handwritten signature]*  
A felmérést készítették