

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Futórózsa utca 70.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

**Általános adatok**

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Futórozsa utca 70. Hrsz: 106891/7

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1979.

Alapterület: 285 m<sup>2</sup>.

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

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

### **Tetőszerkezet**

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2011.-ben a tető szigetelése részlegesen 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 2005.-ben megtörtént.



### **Külső vakolat**

Az épület oldalfala az utólagosan hőszigetelt végfalak kivételével 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 felújítása- hőszigetelése 2015-ben elkészült, felújítása egyelőre nem időszerű, azonban karbantartása-tisztítása javasolt.



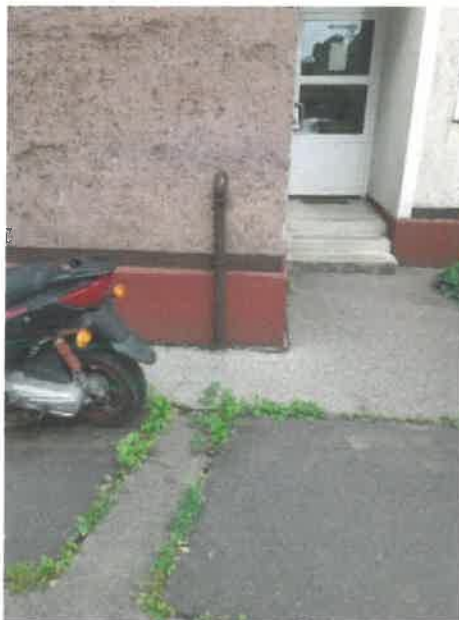
### **Szolgálati járda**

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 Futórózsa utca 68. 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 főbejáráshoz vezető aszfalt burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



### **Bejárati ajtó**

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2009,-ben 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 2012,-ben megtörtént. Állapotuk megfelelő, 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 hidegburkolati lapokból került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.



### Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a falburkolatok festése legutóbb 2015,-ben történt, azonban 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, lakóegységként külön gázüzemű készülékek biztosítják. A gáz csatlakozó vezeték tömörítéte 2010.-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: *Bp. XI. Fülöp u. 70.*

Hiba elhelyezkedése építj. szer.	Kivétel	Észak	Közel	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat fm,m2	Átlaka kőpor/terf. hőszig.	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 járda fm,m2	Beton / Aszfalt	M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető fm,m2	Felület bitumenes palaszór.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Átlaka fm,m2	lemez	M K F	M K F	M K F	
	Pala fm,m2	színes matt	M K F	M K F	M K F	M K F
	Cserep 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 kibúvó	M K F	
	Elsőtető	(M) K F		Tető felépítmény	M K F	
Hátó bejárat	Lépcső	M K F		Kazánház szorok.	M K F	
	Ajtó	M K F		Szellőző felépítm.	M K F	
	Elsőtető	M K F		db.		
Oldal bejárat	Lépcső	M K F		Kémény lábazat	(M) K F	
	Ajtó	M K F		db.		
	Elsőtető	M K F		Kémény old.felület	(M) K F	
Külső tároló	Ajtó	(M) K F		db.		
	Csomsz. m2	(M) K F		Kémény fedőlap	(M) K F	
	Festés m2	(M) K F		db.		
				Villámhárító	(M) K F	
			Antenna	Épület	Magán	
<b>Külső tárolók</b>		<b>Úveg felületek</b>				
Külső tárolók fész.	Nagy	(M) K F		Lépcsőházi ablakok	(M) K F	
	Kücsi	M K F		db.		
Pincel tárolók	Jobb old.	(M) K F		Kopolt felület	M K F	
	Bal old.	M K F		db.		
	Kőelcső	M K F		Külső tároló ablak	M K F	
Tároló ablak, ablak keret	(M) K F		db.			
Lépcsőházi ablak fém szorok.	(M) K F			Külső tároló ablak	M K F	
<b>Lépcsőház belső rész</b>		<b>Külső tár.kop.</b>				
Csomsz. m2	(M) K F	L.h.világ.	(M) K F	db.	(M) K F	
Festés m2	(M) K F	Külső vil.	(M) K F	Pince ablak/szellőző	M K F	
				db.		
Korlát fm	(M) K F	Lámpa db	(M) K F	Kaputelefon k.p.bar.	(M) K F	
Rapadós fm		Vakolat m2	(M) K F	Postafiók	(M) K F	
				Főbejárat 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 = Meglelés, K = Karbantartás, F = Felújítás

Dátum: 2022.05.06

A felmérést készítette: *[Signature]*