

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Futórózsa utca 75.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Futórózsa utca 75. Hrsz: 106904/8

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1977.

Alapterület: 285 m².

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

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2012.-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. A Termofor gyűjtőkémének felújítása, Multikamin-

Furanflex eljárással történő bélelése 2005.-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 felújítása- hőszigetelése még nem készült el, 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 főbejáratához vezető burkolat épp, a lépcső 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 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 helyiség 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 került kialakításra, mely 2017,-ben teljes cserén esett át. 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 tömörítő tétele 2011.-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: *Gpft XI. Fülöp u. 75*

Állagfelmérés

Hiba elhelyezkedése égtől szer.			Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Magjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	kőpor/terr hászig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	kőpor/terr hászig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat fm,m2	vakolat fröcsköl	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szoigalati járda	Beton / Azfalt 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	színes 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 tartozéka	M K F
	Ajtó		M K P			Tető kibívó	M K F
	Előzető		M K F			Tető felülméreny	M K F
Hátó bejárat	Lépcső		M K F			Kazánház szerk.	M K F
	Ajtó		M K F			Szellőző felület	M K F
	Előzető		M K F			db.	
Oldal bejárat	Lépcső		M K F			Kémény lébenak	M K F
	Ajtó		M K F			db.	
	Előzető		M K F			Kémény old.felület	M K F
Kuka tároló	Ajtó		M K F			db.	
	Csempe m2		M K F			Kémény ledőny	M K F
	Feetés m2		M K F			db.	
						Villámhárító	M K F
					Antenna	Épület	Magán
Közös tárolók			Úveg felületek				
Közös tárolók fiz.	Nagy		M K F			Lépcsőházi ablakok	M K F
	Kicsi		M K F			db.	
Pincei tárolók	Jobb old.		M K F			Kopólt 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 szerk.			M K F			Közös tároló ablak	M K F
Lépcsőház befeje részai			Közös tár.kop.				
Csempe m2		L.h.világ.				db.	M K F
Feetés m2		Külső vil.				Pince ablak/szellőző	M K F
						db.	
Korlát fm		Lépcső db				Kaputelefon kp.ber.	M K F
Rapadás fm		Vakolat m2				Postaléda	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 = Megelőző, K = Karbantartás, F = Felújítás

Dátum: *2022.05.02*

S. P. P.
A felmérést készítette