

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Futórózsa utca 76.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Futórózsa utca 76. Hrsz: 106891/9

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 2020.-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 homlokzat veszélytelenítése rendszeresnek mondható, legutóbb 2021,-ben került rá sor.



Lábazat

Az épület lábazatának felújítása 2018-ban 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 78. szám alatti lépcsőházzal, így teljesen körbejárható. A további károk és az épület vízesedésének elkerülése érdekében a növényzet eltávolítása, valamint a hézagok javítása indokolt.



Főbejárat lépcső

A főbejáratához vezető beton burkolat épp, a lépcső felújítása 2013,-ban megtörtént, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2020,-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 2020. elején 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 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 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

Állagfelmérés

Épület címe: Bogd, XVI. Földvár - 70.

| Hiba előfordulási helye szer. Kivétel | | Észak | Kelet | Dél | Nyugat | Megjegyzés |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------|------------------------|---------|------------|
| Külső vakolat | Árnyék fm,m2 | hőpor/terr. hőszig. (M) K F | (M) K F | (M) K F | (M) K F | |
| | Oldalfal fm,m2 | hőpor/terr. hőszig. (M) K F | (M) K F | (M) K F | (M) K F | |
| | Lábvakolat fm,m2 | vakolt fröcskölés (M) K F | (M) K F | (M) K F | (M) K F | |
| Szoigálattal járdá | 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 | |
| | Árnyék fm,m2 | lemez bitumenes (M) K F | M K F | M K F | M K F | |
| | Pala fm,m2 | színes mált (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 | |
| | Szélvédő fm,m2 | (M) K F | M K F | M K F | M K F | |
| | | | | | | |
| Főbejárat | Lépcső | (M) K F | | Tető tartószelvény | (M) K F | |
| | Ajtó | (M) K F | | Tető külső | (M) K F | |
| | Eiőtető | (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. db. | (M) K F | |
| | Eiőtető | M K F | | | | |
| Oldal bejárat | Lépcső | (M) K F | | Kémény lépcső | (M) K F | |
| | Ajtó | (M) K F | | db. | | |
| | Eiőtető | (M) K F | | Kémény old.felület | (M) K F | |
| Külső tároló | Ajtó | (M) K F | | db. | | |
| | Csoppe m2 | (M) K F | | Kémény fedőlap | (M) K F | |
| | Festés m2 | (M) K F | | db. | | |
| | | | | Villámhárto | (M) K F | |
| | | | Antenna | Épület | Nagán | |
| Közös tárolók | | Úveg felületek | | | | |
| Közös tárolók fzs. | Nagy | (M) K F | | Lépcsőházi ablakok | (M) K F | |
| | Külső | (M) K F | | db. | | |
| Pincei tárolók | Jobb old. | M K F | | Kopolt felület | (M) K F | |
| | Bal old. | M K F | | db. | | |
| | Kőlépcső | 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 | |
| Lépcsőház belsei részei | | Közös tár.kop. | | | | |
| Csoppe m2 | (M) K F | Ln.világ. | (M) K F | db. | M K F | |
| Festés m2 | (M) K F | Kölső vl. | (M) K F | Pince ablakszellőző | M K F | |
| | | | | db. | | |
| Korlát fm | (M) K F | Lépcső db. | (M) K F | Kaputelefon kp.ber. | (M) K F | |
| Rapadós fm | Vakolat (M) K F | | | Postaláda | (M) K F | |
| | | | | Főlevezető berend. | (M) K F | |
| Garázs ajtó, kijáró | M K F | | | Gázvezeték | (M) K F | |
| Záporvédő | 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:

2022.05.06.

A felmérést készítette: