

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Futórózsa utca 78.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Futórózsa utca 78. 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 2021.-ben a tető részlegesen 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 2009-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 76. 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 beton burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



Bejárat 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 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, lakóegységként külön gázüzemű készülékek biztosítják. A gáz csatlakozó vezeték tömörre tétele 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 Futórozsa 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: *B-1, XVI. kerület - 78.*

Hiba elhelyezkedése épít. szer. Kívülről	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés	
Külső vakolat	Attika fm,m2	lőpor/terf. hőszig. M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	lőpor/terf. hőszig. M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lépcsőt fm,m2	vakolt fröcskőkt. M K F	M K F	M K F	M K F	
Szolgálati járdó	Beton / Aszfalt fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Földlet fm,m2	bitumenes palaszór. M K F	M K F	M K F	M K F	
	Attika fm,m2	lensz. 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	
	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 tartozéka/	M K F	
	Ajtó	M K F		Tető kibávo	M K F	
	Eltető	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	
	Eltető	M K F				
Oldal bejárat	Lépcső	M K F		Kémény lábazat db.	M K F	
	Ajtó	M K F		Kémény oldalfalúlat db.	M K F	
	Eltető	M K F				
Külső tároló	Ajtó	M K F		Kémény fedőlap db.	M K F	
	Csampa m2	M K F		Villámhárto	M K F	
	Festés m2	M K F		Antenna	Épület	
					Magán	
Közös tárolók		Úveg felületek				
Közös tárolók fez.	Nagy	M K F		Lépcsőházi ablakok db.	M K F	
	Kicsi	M K F				
Pincei tárolók	Jobb old.	M K F		Kopolt felület db.	M K F	
	Bal old.	M K F				
	Középső	M K F		Külső tároló ablak db.	M K F	
Tároló ablak, ablak keret	M K F					
Lépcsőház ablak fém szerk.	M K F			Közös tároló ablak db.	M K F	
Lépcsőház bejövő részei		Közös tár.kop.				
Csampa 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 db.	M K F	
Korlát fm	M K F	Lámpa db.	M K F			
Rapodás fm		Vakolat m2	M K F	Kaputelefon kp.bar.	M K F	
				Postaláda	M K F	
				Főbejárat berend.	M K F	
Garázs ajtó, kijáró	M K F			Gázvezeték	M K F	
Zépornyelő	M K F			Víznyomó vezeték	M K F	
Környezet	M K F			csanvíz vezeték	M K F	

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

Dátum: 2022.05.04.

A felmérést készítette: *S. J. J.*