

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Futórózsa utca 86.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schváb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Futórózsa utca 86. Hrsz: 106891/12

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1979.

Alapterület: 280 m<sup>2</sup>.

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

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

### **Tetőszerkezet**

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez melynek szigetelésére több mint tíz éve kerülhetett sor. Kifogásolható műszaki állapotban van, felújítására a beázások megelőzése érdekében a következő években sort kell keríteni.



### **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.



### **Lábazat**

Az épület lábazatának felújítása 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 lépcsőház összeépítésre került a Futórózsa utca 84. 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, 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 tömítésük, 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, azonban a tetőszerkezetének vízszigetelése szükséges.



### **Lépcsőházi burkolatok, korlát**

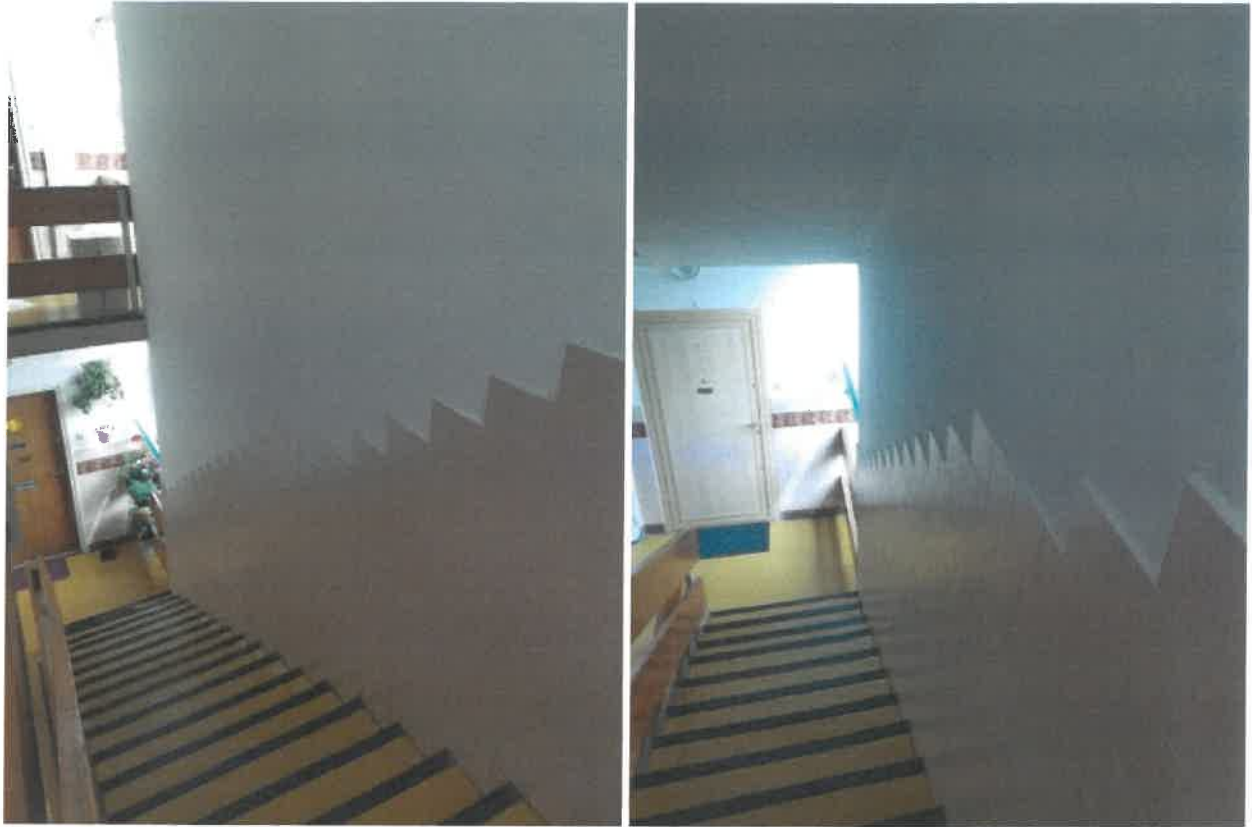
A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat PVC lemezből és hidegburkolati lapokból került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.



### **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 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 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: *Bp. XVI. Fehérvári u. 86*

Hiba előfordulása egyén szer.		Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	kőpor/ter. házig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldattal fm,m2	kőpor/ter. házig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábcsatl. fm,m2	vakolt fröcskolt	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szoigalati járdák	Beton / Aszfalt fm,m2		M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Felület fm,m2	bitumenes palasztor.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Attika fm,m2	lémez bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Pala fm,m2	szines 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 tartozékai	M K F	
	Ajtó		M K F		Tető kibővő	M K F	
	Eltétő		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	
	Eltétő		M K F				
Oldal bejárat	Lépcső		M K F		Kémény lépcső	M K F	
	Ajtó		M K F		db.		
	Eltétő		M K F		Kémény old.felület db.	M K F	
Külső tároló	Ajtó		M K F		Kémény fedőlap db.	M K F	
	Csoppe m2		M K F		Villámhárító	M K F	
	Festés m2		M K F		Antenna	Épület	Magán
Közös tárolók				Üveg felületek			
Közös tárolók faz.	Nagy		M K F		Lépcsőházi ablakok	M K F	
	Kicsi		M K F		db.		
Pincsi tárolók	Jobb old.		M K F		Kapott felület	M K F	
	Bal old.		M K F		db.		
	Középső		M K F		Külső 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 belső részai				Közös tár.kop.		M K F	
Csoppe m2	Li.villg.		M K F		db.		
Festés m2	Külső vill.		M K F		Pince ablak/szellőző db.	M K F	
Korlát fm	Lépcső db		M K F		Kaputelefon kp.ber.	M K F	
Raport	Vakolat m2		M K F		Postaláda	M K F	
					Főelosztó berend.	M K F	
Garázs ajtó, kijáró			M K F		Gázvezeték	M K F	
Zápornyelők			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: 2022.05.04.

A felmérést készítette: