

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Futórózsa utca 90.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Futórózsa utca 90. Hrsz: 106891/13

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 2015.-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 Termoform gyűjtőkémények 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 2012-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 88. 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 főbejáráthoz vezető aszfalt burkolat épp, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2017,-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 2017,-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 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 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

Állagfelmérés

Épület címe: Bpest, XVI. Fehérvári u. 90.

Hiba elhelyezkedése egytől szar. Kívülről	Észak	Kelst	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Aszta fm,m2	kőpor/terrhőszig. (M) K F	(M) K F	(M) K F	(M) K F
	Oldalfal fm,m2	kőpor/terrhőszig. (M) K F	(M) K F	(M) K F	(M) K F
	Lábazat fm,m2	vakolt frocskóit (M) K F	(M) K F	(M) K F	(M) K F
Szolgálati járnál	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
	Aszta fm,m2	lemez 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
	Cserep fm,m2	beton egyéb M K F	M K F	M K F	M K F
	Zaladály 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 kibőv. (M) K F		
	Előtető	(M) K F	Tető felülméreny (M) K F		
Hátsó bejárat	Lépcső	M K F	Kazánház szerk. (M) K F		
	Ajtó	M K F	Szellőző felépítés db. (M) K F		
	Előtető	M K F			
Oldal bejárat	Lépcső	M K F	Kémény lábazat db. (M) K F		
	Ajtó	M K F	Kémény old.felület db. (M) K F		
	Előtető	M K F			
Külső tároló	Ajtó	(M) K F	Kémény fedőlap db. (M) K F		
	Csепpe m2	(M) K F	Villámhárító (M) K F		
	Festés m2	(M) K F	Antenna Épület Magán		
Közös tárolók		Üveg felületek			
Közös tárolók foz.	Nagy	(M) K F	Lépcsőházi ablakok db. (M) K F		
	Kicsi	(M) K F	Kopolt felület db. (M) K F		
Pincel tárolók	Jobb old.	M K F	Külső tároló ablak db. (M) K F		
	Bal old.	M K F			
	Középső	M K F			
Tároló ablak, ablak keret	M K F				
Lépcsőház ablak Non szerk.	(M) K F				
Lépcsőház belső részei		Közös tár.kop. db. (M) K F			
Csепpe m2	(M) K F	L.h.világ. (M) K F			
Festés m2	(M) K F	Külső vil. (M) K F			
Korlát fm	(M) K F	Lámpa db. (M) K F			
Röpdés fm	Vakolat (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 = Megjelenés, K = Karbantartás, F = Felújítás

Dátum: 2022.05.04.

A felmérést készítette: 