

Összefogás Lakásszövetkezet  
1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Futórózsa utca 67.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schváb Ferenc

### Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Futórózsa utca 67. Hrsz: 106904/8.

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1977.

Alapterület: 174 m<sup>2</sup>.

Szintek száma: 3, (1 földszint + 2 emelet).

Lakások száma: 6.

Szerkezet típusa: kohósalak.

### **Tetőszerkezet**

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2018.-ban a tető szigetelése javításra, cserélésre került. Megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.



### **Felépítmények**

A tetőn 2 db szellőző és 2 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, a fugák javítása oldaluk vakolása időszerű, állapotuk közepesnek mondható.



### **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 történt meg, 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 főbejáráshoz vezető aszfalt burkolat épp, a lépcső felújítása az elmúlt években nem történt meg, állapota közepes közlekedésre alkalmas.



### **Bejárat**

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje az elmúlt években nem történt meg, állapota megfelelő azonban hőszigetelő képessége kérdéses.





### **Kaputelefon rendszer**

A kapu telefon IQ 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 állapota megfelelő, karbantartásuk javasolt.





**Közös tárolók, kukatárolók**

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, az edények a földszinten 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. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.





### **Lépcsőházi falak állapota**

A lépcsőházban a falburkolatok festése a következő években nem lesz időszerű, megfelelő állapotú.



### **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 Futórózsza 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: *Bogát XVI. János utca 67.* Állagfelmérés

| Hiba elhelyezkedése        | Érték szer.           | Kivétel             | Észak          | Kelet                | Dél    | Nyugat | Megjegyzés |
|----------------------------|-----------------------|---------------------|----------------|----------------------|--------|--------|------------|
| Külső vakolat              | Aréka fm,m2           | kőpor/ter. hőszig.  | M K F          | M K F                | M K F  | M K F  |            |
|                            | Oldattal fm,m2        | kőpor/ter. hőszig.  | M K F          | M K F                | M K F  | M K F  |            |
|                            | Lépcső fm,m2          | vakolt fűcsőket     | M K F          | M K F                | M K F  | M K F  |            |
| Szolgálati járd            | 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  |            |
|                            | 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  |            |
|                            | Zalindoly 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 külvívó         | M K F  |        |            |
|                            | Előtető               | 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.   | M K F  |        |            |
|                            | Előtető               | M K F               |                | db.                  |        |        |            |
| Oldal bejárat              | Lépcső                | M K F               |                | Kémény lábazat       | M K F  |        |            |
|                            | Ajtó                  | M K F               |                | db.                  |        |        |            |
|                            | Előtető               | M K F               |                | Kémény old.felület   | M K F  |        |            |
| Külső tároló               | Ajtó                  | M K F               |                | db.                  |        |        |            |
|                            | Csampa m2             | M K F               |                | Kémény fedőlap       | M K F  |        |            |
|                            | Festés m2             | M K F               |                | db.                  |        |        |            |
|                            |                       |                     |                | Villámhárító         | M K F  |        |            |
|                            |                       |                     |                | Antenna              | Épület | Magán  |            |
| Közös tárolók              |                       |                     | Úveg felületek |                      |        |        |            |
| Közös tárolók faz.         | Nagy                  | M K F               |                | Lépcsőházi ablakok   | M K F  |        |            |
|                            | Kicsi                 | M K F               |                | db.                  |        |        |            |
| Pincei tárolók             | Jobb old.             | M K F               |                | Kopolt 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 részei     |                       |                     | Közös tár.kop. |                      |        |        |            |
| Csampa m2                  | M K F                 | Lh.világ.           | M K F          | db.                  |        |        |            |
| Festés m2                  | M K F                 | Külső vil.          | M K F          | Pince ablak/szellőző | M K F  |        |            |
|                            |                       |                     |                | db.                  |        |        |            |
| Kortár fm                  | M K F                 | Lámpa db            | M K F          | Kaputelefon kp.ber.  | M K F  |        |            |
| Repedés fm                 |                       | Vakolat             | M K F          | Postatábla           | 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 = Megfelelő, K = Karbantartás, F = Felújítás

Dátum: *2022.05.02*

A felmérést készítette: *S. B. T. P.*