

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Futórózsa utca 100.



Budapest, 2024.

Készítette: Schvab Ferenc

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Schvab Ferenc', is written over a horizontal dashed line.

Általános adatok

Cím: Centenáriumi Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Futórózsa utca 100. Hrsz: 107100/7

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1985.

Lakások alapterülete: 369,00m².

Közös helyiségek alapterülete: 194,00 m².

Szerelőszint/pince alapterülete: 154,00m².

Lakások száma:6.

Szerkezet típusa: előre gyártott vasbeton

Tetőszerkezet

A tető kialakítása „lapos tető”, vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2016.-ban a tető szigetelése javításra, cserélésre került. Megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.

Felépítmények

A tetőn 2 db szellőző felépítmény, valamint a környezeti hatásoktól védve a lépcsőházi légtelenítő szerelvények kerültek elhelyezésre, állapotuk megfelelőnek mondható. A központi elszívók korszerűsítése/cseréje 2021-ben megtörtént.

Külső vakolat

Az épület oldalfala előre gyártott vasbeton elemekből készült, korának megfelelő állapotú. Helyenként a természetes épületmozgás és elhasználódás következtében a dilatációs hézagok tömítőanyagai hiányosak. A fűdémszellőző rácsok meglétét ellenőrizni szükséges. A dilatációs hézagok további vizsgálata, karbantartása javasolt.



Lábazat

Az épület lábazatának felújítása- hőszigetelése még nem történt meg, 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 nem történik rajta. A további károk és az épület vizesedésének elkerülése érdekében a növényzet karbantartása, valamint az esteleges hézagok javítása indokolt.



Főbejárat lépcső

A főbejáratához vezető beton burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota közlekedésre alkalmas.



Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2022-ben megtörtént, állapota megfelelő azonban hőszigetelő képessége korunk előírásainak megfelel..



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon Codefon típusú, karbantartása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.



Postaládák

A postaládák a lépcsőházban a földszinten találhatóak, cseréjük az elmúlt években nem történt meg, állapotuk megfelelő, cseréjük javasolt.



Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje 2022-ben megtörtént.. Állapotuk megfelelő, azonban néhány helyen befolyhat az esővíztömítésük, karbantartásuk javasolt.





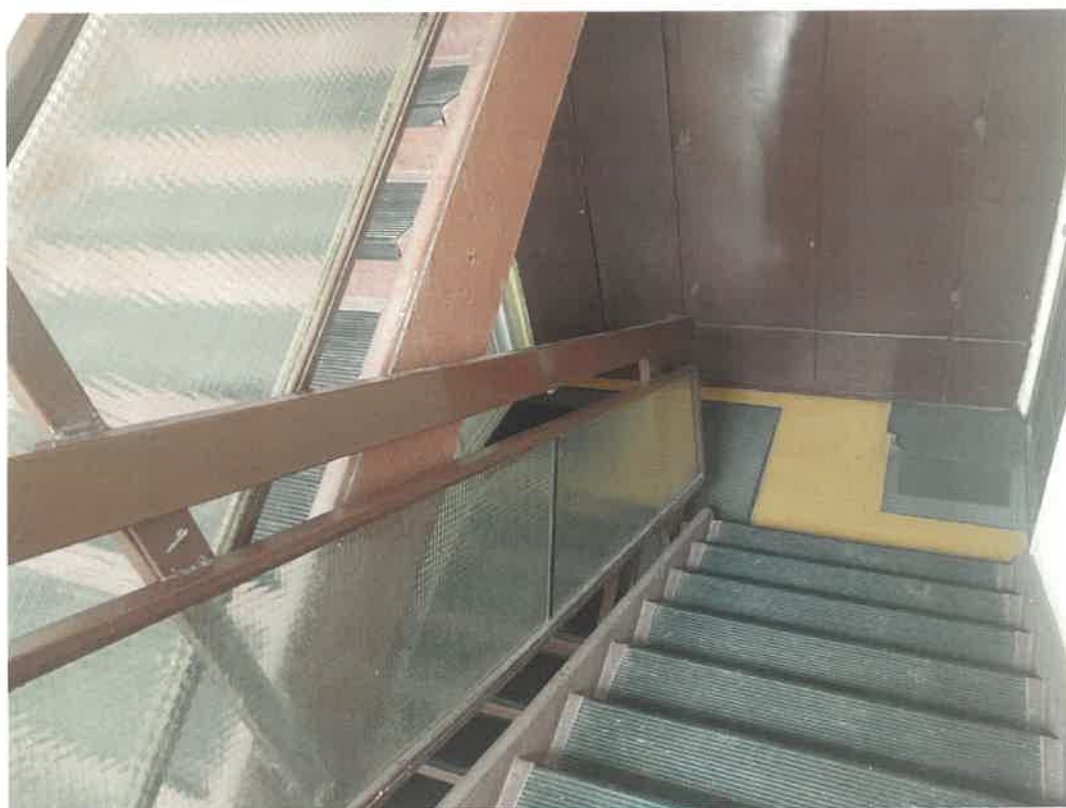
Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, a szelektív edények a földszinti kijárat folyosói részén kerültek elhelyezésre, a kommunális hulladék tárolására a Futórózsa utcában elhelyezett külön „kukatárolók” épültek, melyekből az FKF Zrt. közvetlenül végzi a szállítást. Állapotuk a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak.



Lépcsőházi burkolatok, korlát

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak. Az aljzat PVC lemezből került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.







Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a falburkolatok festése már időszerű, a természetes elhasználódás, és a költözések miatt a falfelület helyenként foltos.





Áramellátás

Az épület áramellátását, a földszinten ELMŰ által elhelyezett kapcsolószekrény biztosítja, a lakások elektromos ellátását a szinten elhelyezett, önálló villanyóra biztosítja. Az épület villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatai által megállapított hiányosságokat a felmérés nem tartalmazza.

Gépészeti rendszerek

Az épületben lévő lakásokban központi fűtés került kialakításra, az ehhez szükséges energiát, valamint a melegvíz szolgáltatást, a tetőn elhelyezett, központi gázüzemű készülékek biztosítják. A gáz csatlakozó vezeték tömörre tétele 2012.-ben megtörtént. A lakásokban csak a tűzhelyek ellátásához szükséges gázellátás biztosított. 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.

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.

Garázs

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan előtti közterületi parkolóban, a Futórózsa utcában lehetséges.

Pince

Az épületben tároló pincék létesítésére került sor, a kialakított helyiségekben a közmű vezetékek hozzáférhetősége, és a lakástulajdonosok magántulajdonainak tárolása van biztosítva.

Az összes felmérésben szereplő megállapítás szemrevételezéssel történt, és csak a nyitva lévő, megközelíthető, illetve a felméréshez rendelkezésre bocsátott közös területekre vonatkozó megállapításokat tartalmazza.

Állagfelmérés

Épület címe: *Bp. XI. János utca 100.*

Hiba elhelyezkedése égtáj szer.	Kivitel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	kőpor/terr. hőszig. ☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
	Oldalfal fm,m2	kőpor/terr. hőszig. ☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
	Lábazat fm,m2	vakolt fröcskőgt. ☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
Szolgálati járda	Beton / Aszfalt fm,m2	☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
Tető	Felület fm,m2	bitumenes palaszór. ☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
	Attika fm,m2	lemez bitumenes ☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
	Pala fm,m2	színes matt ☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
	Cserép fm,m2	beton egyéb ☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
	Zsindely fm,m2	☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
Főbejárat	Lépcső	☒ K F		Tető tartozékai ☒ K F		
	Ajtó	☒ K F		Tető kibúvó ☒ K F		
	Előtető	☒ K F		Tető felépítmény ☒ K F		
Hátsó bejárat	Lépcső	☒ K F		Kazánház szerk. ☒ K F		
	Ajtó	☒ K F		Szellőző felépítm. db. ☒ K F		
	Előtető	☒ K F				
Oldal bejárat	Lépcső	☒ K F		Kémény lábazat db. ☒ K F		
	Ajtó	☒ K F		Kémény old.felület db. ☒ K F		
	Előtető	☒ K F				
Kuka tároló	Ajtó	☒ K F		Kémény fedőlap db. ☒ K F		
	Csempe m2	☒ K F		Villámhárító ☒ K F		
	Festés m2	☒ K F		Antenna Épület Magán		
Közös tárolók		Úveg felületek				
Közös tárolók fsz.	Nagy	☒ K F		Lépcsőházi ablakok db. ☒ K F		
	Kicsi	☒ K F				
Pince tárolók	Jobb old.	☒ K F		Kopolit felület db. ☒ K F		
	Bal old.	☒ K F				
	Középső	☒ K F		Kuka tároló ablak db. ☒ K F		
Tároló ablak, ablak keret	☒ K F			Közös tároló ablak ☒ K F		
Lépcsőház ablak tém szerk.	☒ K F					
Lépcsőház belső részei		Közös tár.kop.				
Csempe m2	☒ K F	Lh.világ. ☒ K F		db. ☒ K F		
Festés m2	☒ K F	Külső vil. ☒ K F		Pince ablak/szellőző db. ☒ K F		
Korlát fm	☒ K F	Lámpa db ☒ K F		Kaputelefon kp.ber. ☒ K F		
Repedés fm	Vakolat ☒ K F			Postaláda ☒ K F		
				Főelosztó berend. ☒ K F		
Garázs ajtó, kijáró	☒ K F			Gázvezeték ☒ K F		
Zápornyelő	☒ K F			Víznyomó vezeték ☒ K F		
Környezet	☒ K F			Szennyvíz vezeték ☒ K F		

Betűk jelentése: ☒ = Megfelelő, K = Karbantartás, F = Felújítás

Dátum: 2024.03.07.