

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Futórózsa utca 104.



Budapest, 2024.

Készítette: Schvab Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Futórózsza utca 104. Hrsz: 107100/8

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1985.

Lakások alapterülete: 404,00 m².

Közös helyiségek alapterülete: 196,78m².

Szerelőszint/pince alapterülete: 157,00m².

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.

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, a növényzettől való megtisztítása javasolt.



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 Codefon típusú, karbantartása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.



Postaládák

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



Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek

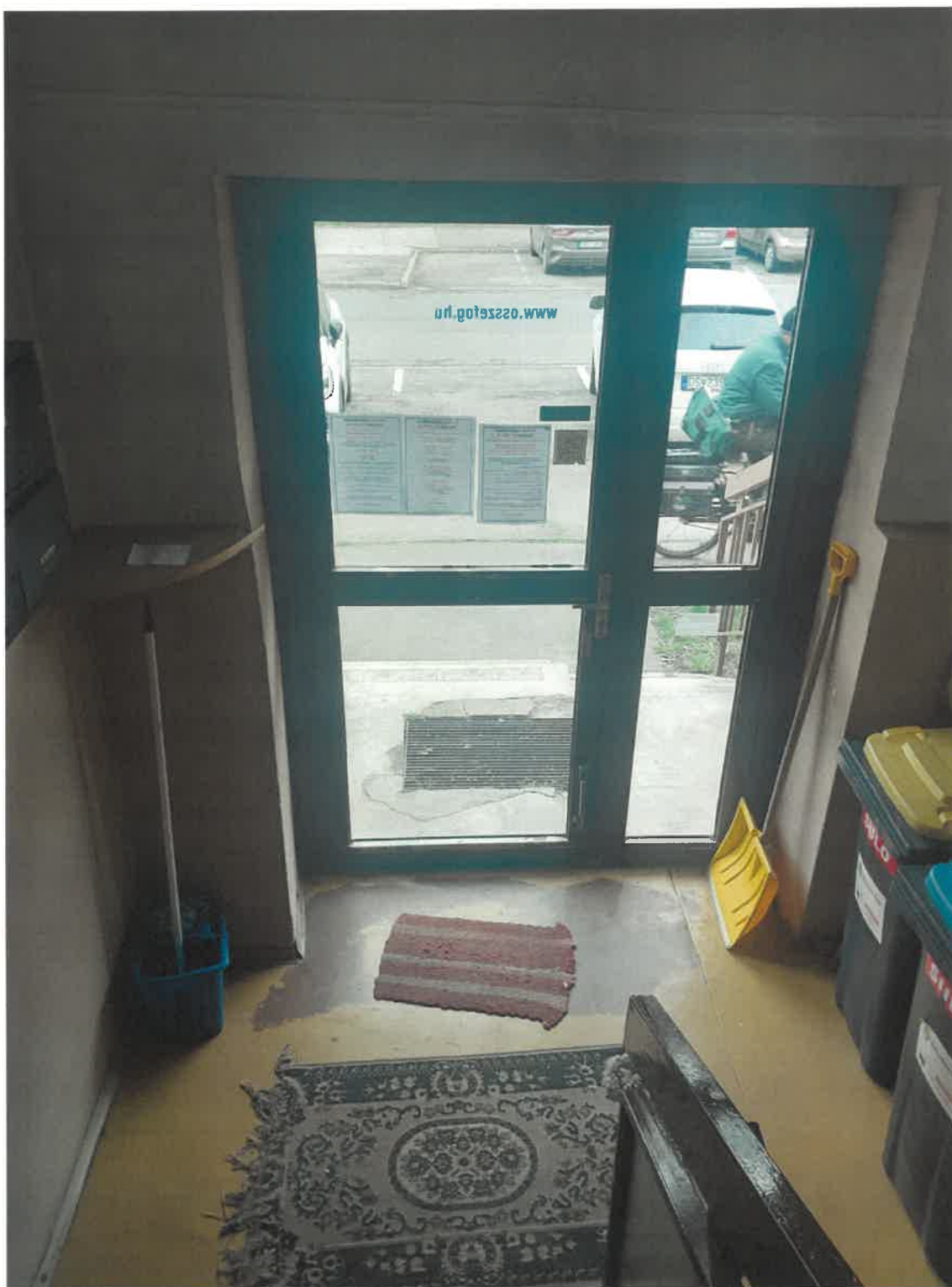
A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje még nem történt meg, egyidősek az épülettel. Állapotuk megfelelő, azonban néhány helyen befolyhat az esővíztömítésük, karbantartásuk javasolt.





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 2019.-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 Futórózsza 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.

9. számú melléklet

Állagfelmérés

Épület címe: Bpst, XVI. Felsőúti u. 104.

Hiba elhelyezkedése égtáj szer.	Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	kőpor/terr. hőszig. ☒ M ☐ K ☐ F	☒ M ☐ K ☐ F	☒ M ☐ K ☐ F	☒ M ☐ K ☐ F	
	Oldalfal fm,m2	kőpor/terr. hőszig. ☒ M ☐ K ☐ F	☒ M ☐ K ☐ F	☒ M ☐ K ☐ F	☒ M ☐ K ☐ F	
	Lábazat fm,m2	vakolt fröcsköl. ☒ M ☐ K ☐ F	☒ M ☐ K ☐ F	☒ M ☐ K ☐ F	☒ M ☐ K ☐ F	
Szolgálati járda	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	
	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 kibúvó	☒ 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. 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				
Kuka tároló	Ajtó	☐ M ☐ K ☐ F		Kémény fedőlap db.	☐ M ☐ K ☐ F	
	Csempe m2	☐ M ☐ K ☐ F		Villámhárító	☒ M ☐ K ☐ F	
	Festés m2	☐ M ☐ K ☐ F		Antenna	Épület	Magán

Közös tárolók				Üveg felületek		
Közös tárolók fsz.	Nagy	☒ M ☐ K ☐ F		Lépcsőházi ablakok db.	☒ M ☐ K ☐ F	
	Kicsi	☒ M ☐ K ☐ F				
Pincei tárolók	Jobb old.	☐ M ☐ K ☐ F		Kopolit felület db.	☒ M ☐ K ☐ F	
	Bal old.	☐ M ☐ K ☐ F				
	Középső	☐ M ☐ K ☐ F		Kuka tároló ablak db.	☐ M ☐ K ☐ F	
Tároló ablak, ablak keret				☒ M ☐ K ☐ F		
Lépcsőház ablak fém szerk.				☒ M ☐ K ☐ F		
Lépcsőház belső rész				Közös tár.kop. db.	☐ M ☐ K ☐ F	
Csempe m2	☒ M ☐ K ☐ F	Lh.világ.	☒ M ☐ K ☐ F	Pince ablak/szellőző db.	☐ M ☐ K ☐ F	
Festés m2	☒ M ☐ K ☐ F	Külső vil.	☒ M ☐ K ☐ F			
Korlát fm	☒ M ☐ K ☐ F	Lámpa db	☒ M ☐ K ☐ F	Kaputelefon kp.ber.	☒ M ☐ K ☐ F	
Repedés fm		Vakolat m2	☒ M ☐ K ☐ F	Postaláda	☒ M ☐ K ☐ F	
				Főelosztó berend.	☒ M ☐ K ☐ F	
Garázs ajtó, kijáró				Gázvezeték	☒ M ☐ K ☐ F	
Zápornyelő				Víznyomó vezeték	☒ M ☐ K ☐ F	
Környezet				Szennyvíz vezeték	☒ M ☐ K ☐ F	

Betűk jelentése: ☒ M = Megfelelő, K = Karbantartás, F = FelújításDátum: 2024.03.07.