

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Futórózsa utca 120.



Budapest, 2024.

Készítette: Schvab Ferenc

*Schvab Ferenc*

## **Általános adatok**

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Futórózsa utca 120. Hrsz: 107100/9

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1986.

Lakások alapterülete: 493,00m<sup>2</sup>.

Közös helyiségek alapterülete: 194,00m<sup>2</sup>.

Szerelőszint/pince alapterülete: 154,00m<sup>2</sup>.

Lakások száma: 8.

Szerkezet típusa: előre gyártott vasbeton

## **Tetőszerkezet**

A tető kialakítása „lapos tető”, vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2012.-ben 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 lépcsőház bejáratánál nem került sor lépcső kialakítására.

### **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 találhatók, 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 2014.-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. Az épület fűtését és melegvíz ellátását biztosító tetőkazánok ennek a lépcsőháznak a tetőszerkezetén kerültek elhelyezésre.



### **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. XVI. János utca 120

| Hiba elhelyezkedése           | égtáj szer.           | Kivétel             | Észak                 | Kelet | Dél                    | Nyugat | Megjegyzés |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-------|------------------------|--------|------------|
| Külső vakolat                 | Attika 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 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         | M K F  |            |
|                               | Ajtó                  |                     | M K F                 |       | db.                    |        |            |
|                               | Előtető               |                     | M K F                 |       | Kémény old.felület     | M K F  |            |
| Kuka tároló                   | Ajtó                  |                     | M K F                 |       | db.                    |        |            |
|                               | Csempe m2             |                     | M K F                 |       | Kémény fedőlap         | M K F  |            |
|                               | Festés m2             |                     | M K F                 |       | db.                    |        |            |
|                               |                       |                     |                       |       | Villámhárító           | M K F  |            |
|                               |                       |                     |                       |       | Antenna                | Épület | Magán      |
| <b>Közös tárolók</b>          |                       |                     | <b>Úveg felületek</b> |       |                        |        |            |
| Közös tárolók fsz.            | Nagy                  |                     | M K F                 |       | Lépcsőházi ablakok     | M K F  |            |
|                               | Kicsi                 |                     | M K F                 |       | db.                    |        |            |
| Pincei tárolók                | Jobb old.             |                     | M K F                 |       | Kopolit felület        | M K F  |            |
|                               | Bal old.              |                     | M K F                 |       | db.                    |        |            |
|                               | Középső               |                     | M K F                 |       | Kuka 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  |            |
| <b>Lépcsőház belső részei</b> |                       |                     | <b>Közös tár.kop.</b> |       |                        |        |            |
| Csempe m2                     |                       | Lh.világ.           | M K F                 |       | db.                    |        |            |
| Festés m2                     |                       | Külső vl.           | M K F                 |       | Pince ablak/szellőző   | M K F  |            |
|                               |                       |                     |                       |       | db.                    |        |            |
| Korlát fm                     |                       | 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           |                       |                     | 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: 2024.03.07.