Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Futórózsa utca 89.



Budapest, 2024.

Készíttette: Schvab Ferenc ----------

Álltalános adatok

Cím: Centenáriumi Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Futórózsa utca 89. Hrsz 107100/12

Építés/ birtokbavétel időpontja:1985.

Lakások alapterülete: 1129,47 m2.

Közös helyiségek alapterülete: 141,00 m2.

Szerelőszint/pince alapterülete: 253,00 m2.

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak és vasbeton

Tetőszerkezet

A tető kialakítása „lapos tető", vízszigetelése palaszórt bitumenes nehézlemez 2020.-ban a tető szigetelése javításra, cserélésre került. Megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.

Felépítmények

A tetőn 4 db szellőző felépítmény került elhelyezésre, állapotuk megfelelőnek mondható. A gyűjtőkémények, csapadékvíz elvezető csövek felújítása, valamint a szellőző rendszerek tisztítása még nem történt meg.

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. A homlokzat részleges hőszigetelésére 2014-ben sor került.





Lábazat

Az épület lábazatának felújítása- hőszigetelése részben megtörtént, 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. Az épület vizesedésének elkerülése érdekében a növényzet karbantartása, valamint az esteleges hézagok javítása indokolt.

Főbejárat lépcső

A főbejárathoz vezető beton/aszfalt burkolat épp, a lépcső felújítása 2014-ben megtörtént, állapota közlekedésre alkalmas.



Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2022-ben történt meg, állapota megfelelő.





Kaputelefon rendszer

Kapu telefon a bejárati oldalon került kialakításra. Codefon típusú, karbantartása, szükség szerinti javítása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.



Postaládák

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



Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréjére még nem került sor, állapotuk megfelelő, azonban az esővíz beázásokat okozhat, karbantartásuk javasolt. A lakásokban lévő nyílászárók cseréjéről a lakástulajdonosok egyénileg gondoskodnak.





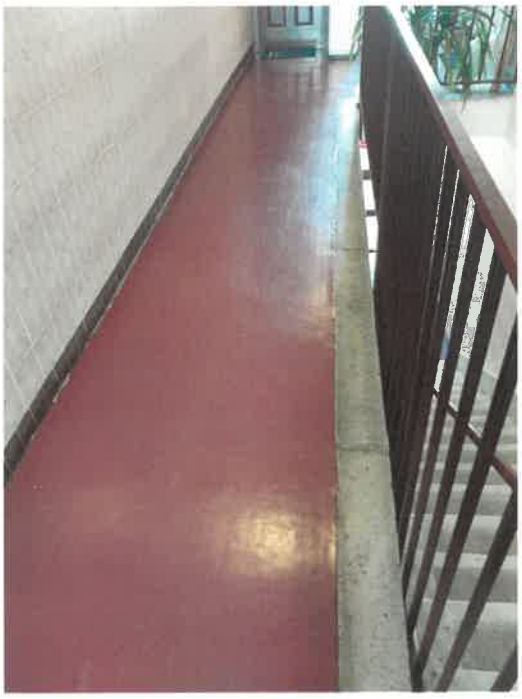


Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, a kommunális hulladék tárolására egy külső bejáratú külön helyiség „kukatároló épült. Állapota a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak.

Lépcsőházi burkolatok, korlát

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat PVC és hidegburkoló lapokból-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 az áramfogadó helyiségben az 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. A villanyórák utáni hálózat karbantartásáról a lakástulajdonosok gondoskodnak.



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 tömörré 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.

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, az alaksor lépcsőházi része melletti két oldalon került sor, az így kialakított zárható helyiségekben a közmű vezetékek hozzáférhetősége, az áramfogadó helyiség valamint 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.

Melléklet: 1- db állagfelmérő lap

9. számú melléklet

Állagfelmérés

Épület címe: Bpest XVI. Inárcsa u. 89.

Hiba elhelyezkedése	égtáj szer.	Kivitel		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	vákolt fröcskölt		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					
	Előtető	M K F		Kémény old.felület db.		M K F	
Kuka tároló	Ajtó	M K F					
	Csempe m2	M K F		Kémény fedőlap db.		M K F	
	Festés m2	M K F		Villámhárító		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		Közös tároló ablak		M K F	
Lépcsőház ablak fém szerk.		M K F					
Lépcsőház belső részei				Közös tár.kop. db.		M K F	
Csempe m2	M K F	Lh.világ.	M K F				
Festés m2	M K F	Külső vil.	M K F	Pince ablak/szellőző db.		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		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 01. 31.

A felmérést készítették