

**Összefogás Lakásszövetkezet**

**1165 Budapest, Hilda utca 1.**

## **Állagfelmérés 2024.**

**1165 Budapest, Futórózsa utca 92.**



**Budapest, 2024.**

Készítette: Schvab Ferenc

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

### **Általános adatok**

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Futórózsza utca 92. Hrsz: 107100/7

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1985.

Lakások alapterülete: 409,00 m<sup>2</sup>.

Közös helyiségek alapterülete: 196,65 m<sup>2</sup>.

Szerelőszint/pince alapterülete: 157,00 m<sup>2</sup>.

Lakások száma: 6.

Szerkezet típusa: előre gyártott vasbeton

### **Tetőszerkezet**

A tető kialakítása „lapos tető”, vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2015.-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- 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 valószínűleg megtörtént, állapota közlekedésre alkalmas.



### **Bejárati ajtó**

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2020-ban megtörtént, állapota megfelelő.



### Kaputelefon rendszer

A kapu telefon Tesla 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 2020-ban megtörtént. Állapotuk megfelelő, karbantartásuk javasolt.

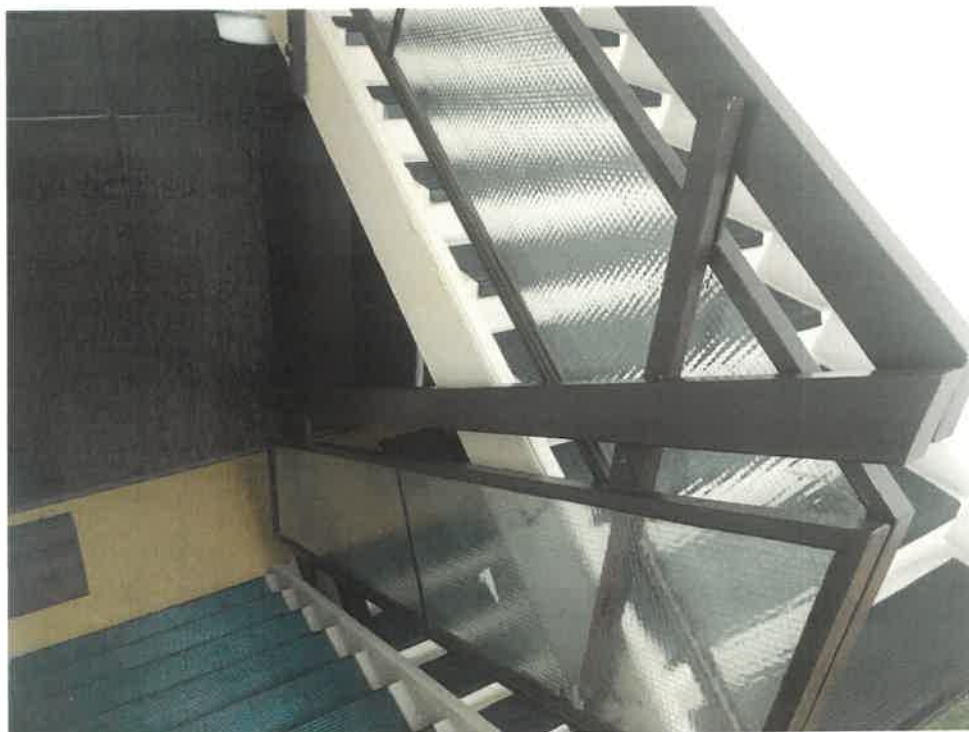


### **Közös tárolók, kukatárolók**

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.

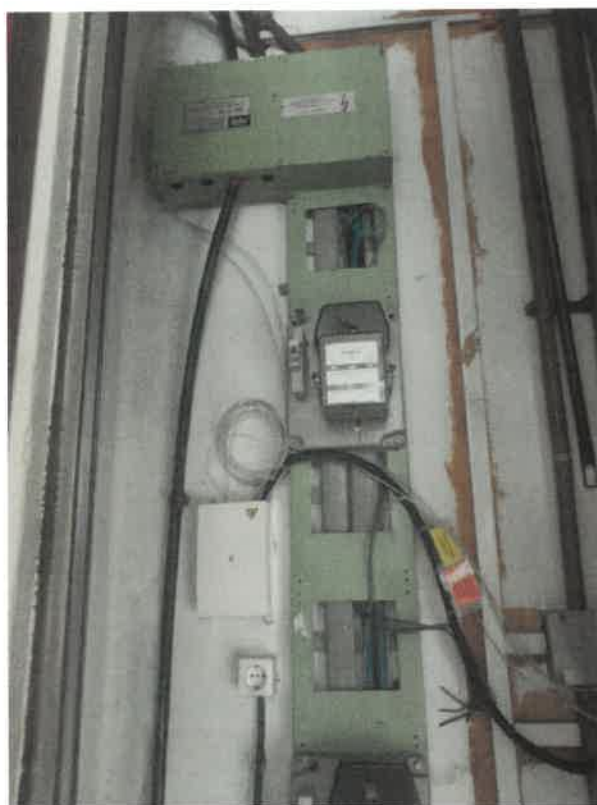






### Áramellátás

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.

Épület címe:

OpA, XVI. Földvár u. 92.

| Hiba elhelyezkedése égtáj szer. | Kivétel               | Észak                  | Kelet | Dél   | Nyugat | Megjegyzés |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|-------|-------|--------|------------|
| Külső vakolat                   | Attika fm,m2          | kőpor/terc<br>hőszig.  | M K F | M K F | M K F  |            |
|                                 | Oldalfal fm,m2        | kőpor/terc<br>hőszig.  | M K F | M K F | M K F  |            |
|                                 | Lábazat fm,m2         | vakolt<br>fröcskölt    | M K F | M K F | M K F  |            |
| Szolgálati járda                | Beton / Aszfalt fm,m2 |                        | M K F | M K F | M K F  |            |
| Tető                            | Felület fm,m2         | bitumenes<br>palaszór. | M K F | M K F | M K F  |            |
|                                 | Attika fm,m2          | lemez<br>bitumenes     | M K F | M K F | M K F  |            |
|                                 | Pala fm,m2            | színes<br>matt         | M K F | M K F | M K F  |            |
|                                 | Cserép fm,m2          | beton<br>egyéb         | M K F | M K F | M K F  |            |
|                                 | Zsindely fm,m2        |                        | 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. | 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  |       |
| 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 |

|                            |           |            |                  |                      |       |
|----------------------------|-----------|------------|------------------|----------------------|-------|
| Közös tárolók              |           |            | Üveg felületek   |                      |       |
| Közös tárolók fsz.         | Nagy      | M K F      |                  | Lépcsőházi ablakok   | M K F |
|                            | Kicsi     | M K F      |                  | db.                  |       |
| Pince tárolók              | Jobb old. | M K F      |                  | Kopolt 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 |
| Lépcsőház belső rész       |           |            | Közös tár.kop.   |                      |       |
| Csempe 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.                  |       |
| Koriát 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       |                      |       |
| Zápornyelő                 |           |            | Víznyomó vezeték |                      |       |
| Környezet                  |           |            | Sennyvíz vezeték |                      |       |

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

Dátum: 2024.03.07.