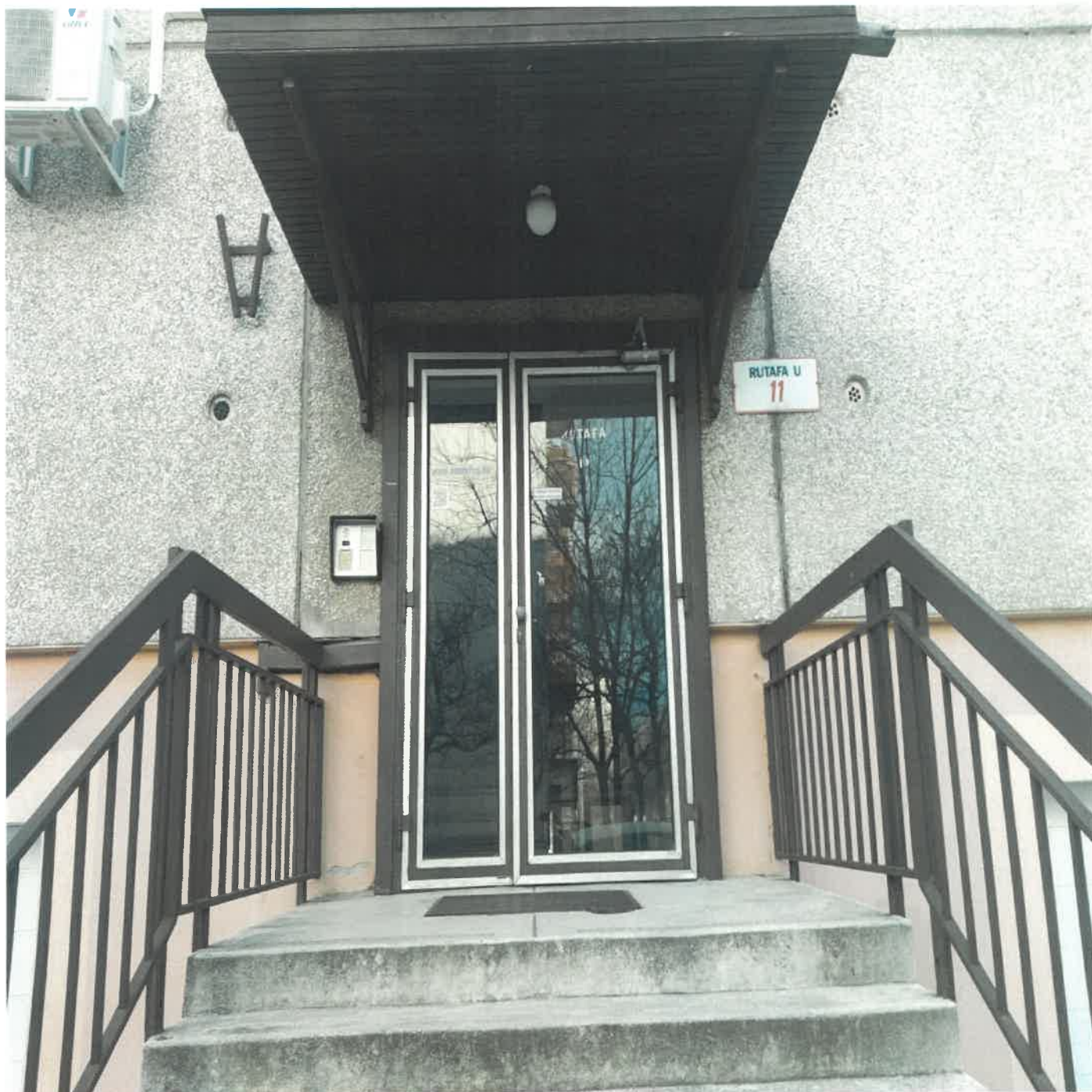


Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Rutafa utca 11.



Budapest, 2024.

Készítette: Schvab Ferenc



Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Rutafa utca 11. Hrsz 107100/21

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1987.

Lakások alapterülete: 618,00 m².

Közös helyiségek alapterülete: 135,00 m².

Szerelőszint/pince alapterülete: 170,00 m².

Lakások száma: 10.

Szerkezet típusa: előre gyártott vasbeton

Tetőszerkezet

A tető kialakítása „lapos tető”, vízszigetelése palaszórt bitumenes nehézlemez 2017.-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 fűdémzellőző rácsok meglétét ellenőrizni szükséges. A dilatációs hézagok további vizsgálata, karbantartása javasolt.





Lábazat

A lépcsőház oldalfalán a Rutafa utca felől a garázsok szintjén, a „gödör” felől, a tárolók magasságában került lábazat kialakításra.



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 főbejáráshoz vezető beton burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota közlekedésre alkalmas. Kialakítása csak a Rutafa utca felől történt meg, a hátsó „gödör” felőli bejáratnál nincs szintkülönbség.

Bejárat ajtó

A belső, lépcsőházba a Rutafa utca felőli főbejáraton, valamint az alaksori szinten lévő, „hátsó” bejáraton lehet bejutni.





Kaputelefon rendszer

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



Postaládák

A postaládák a lépcsőház hátsó bejáratánál 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. A lakásokban lévő nyílászárók cseréjéről a lakástulajdonosok egyénileg gondoskodnak.



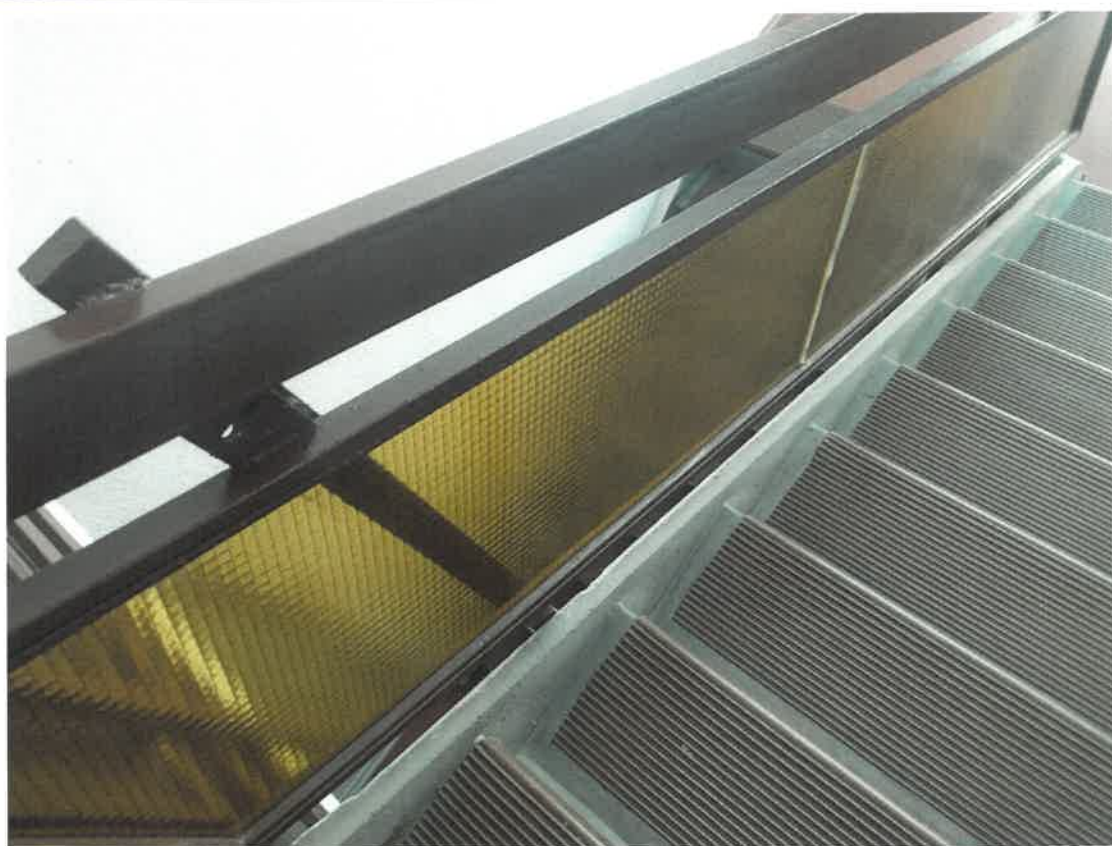
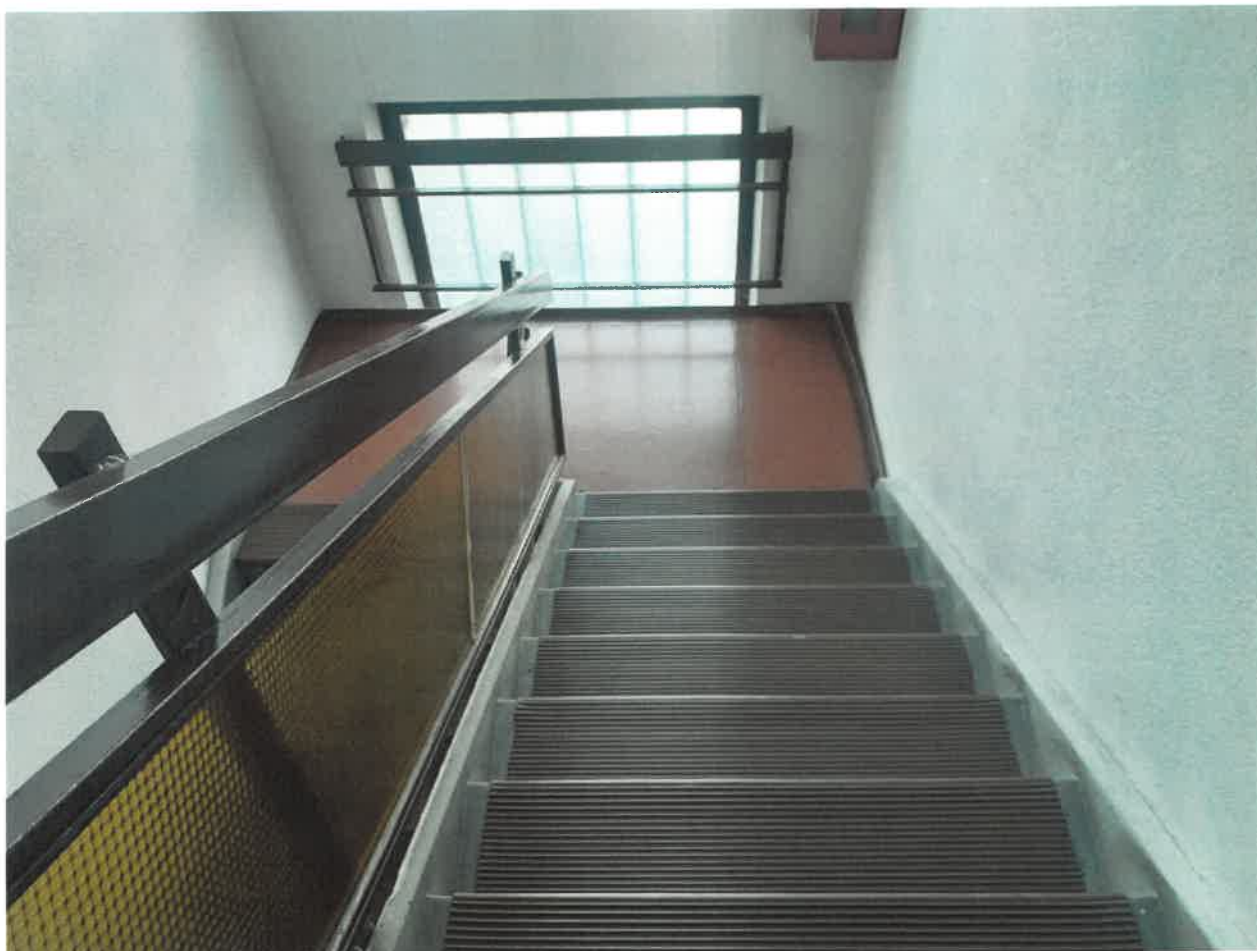


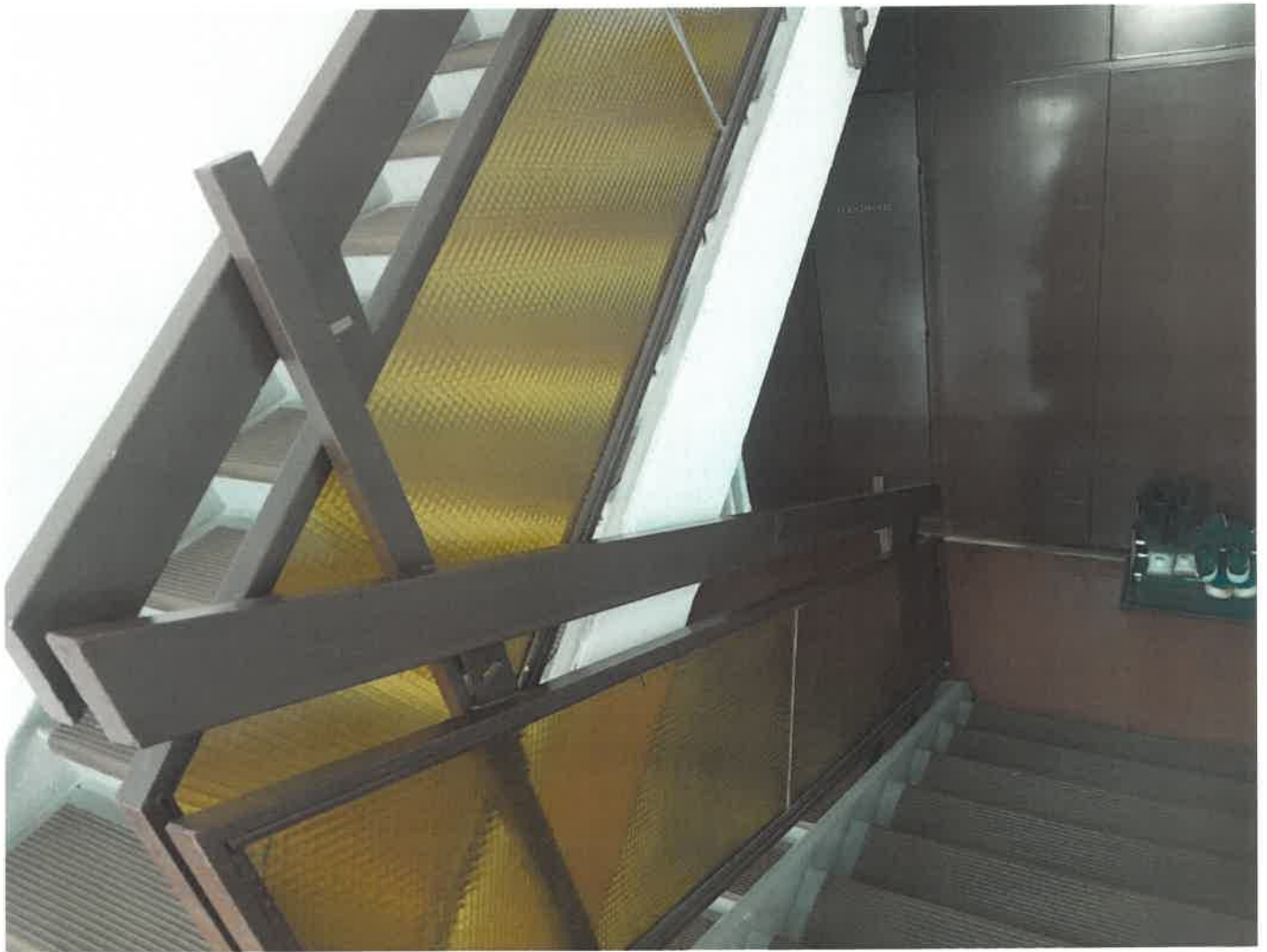
Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, a kommunális hulladék tárolására a Rutafa utcában elhelyezett külön „kukatárolók” épültek, melyekből az FKF Zrt. közvetlenül végzi a szállítást. Állapotuk a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak. A szelektív tartályokat a lépcsőház alaksori részén tárolják.

Lépcsőházi burkolatok, korlát

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



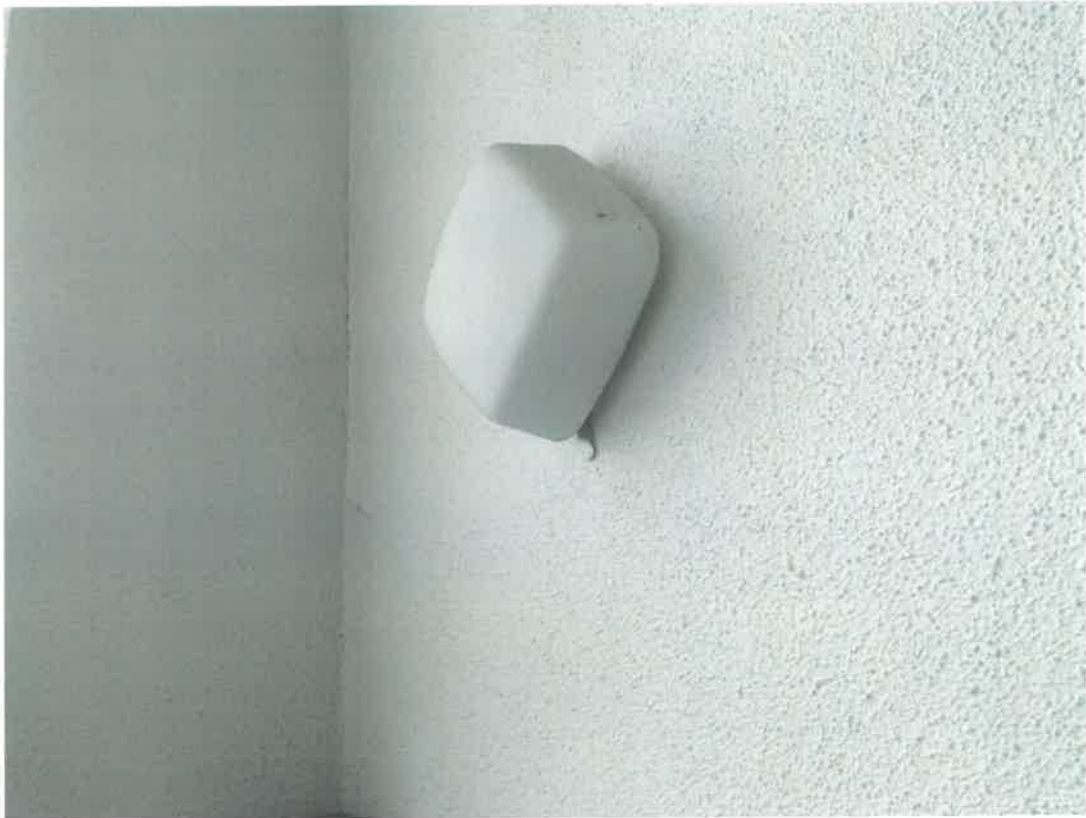




Lépcsőházi falak állapota

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

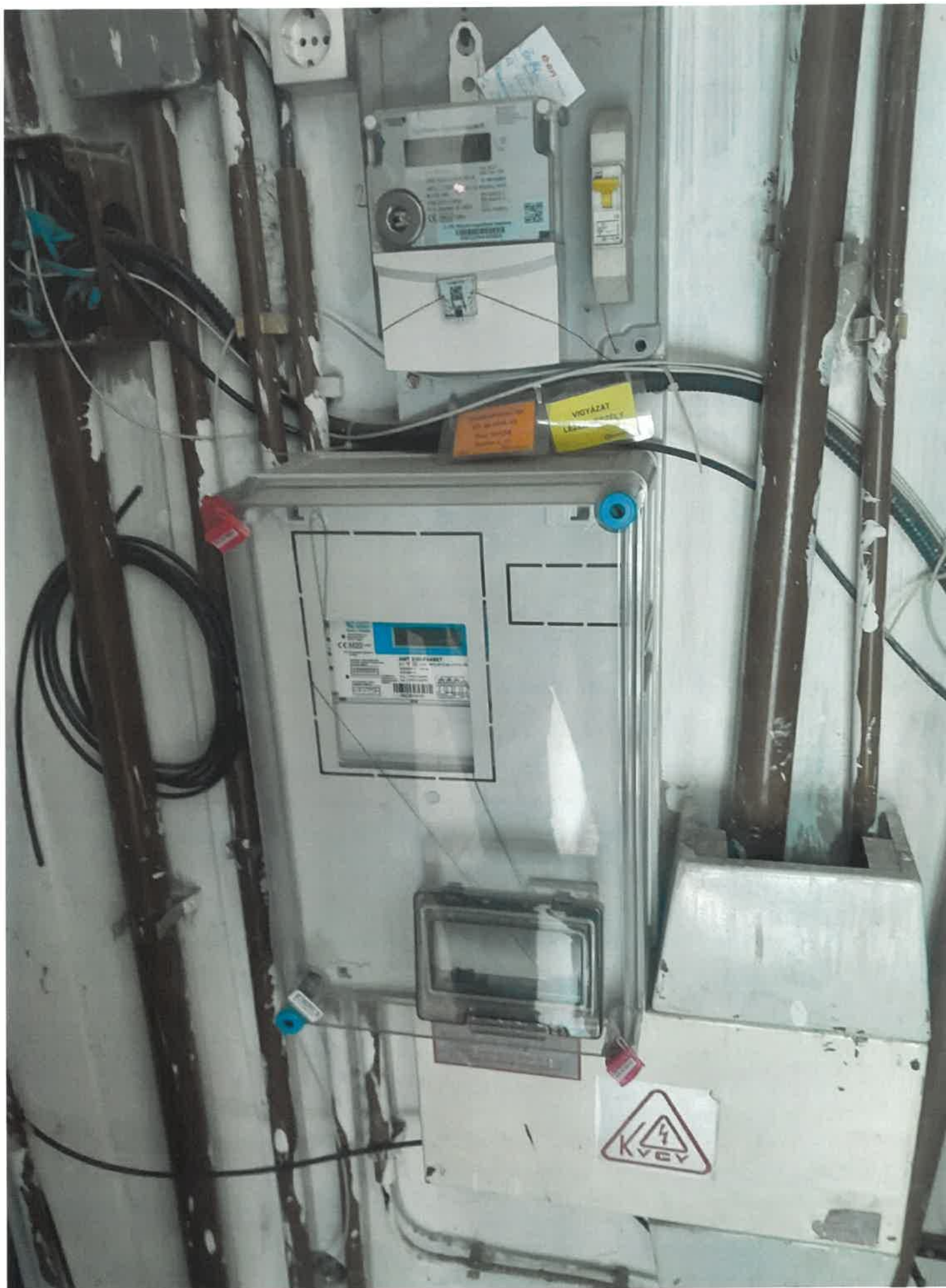




Áramellátás

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 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 2010.-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

A lépcsőházban garázs a Rutafa utcai alaksori (utca) szinten került kialakításra, ezek használatára bérleti szerződéssel többnyire az ott lakóknak van lehetősége. Ezeken kívül parkolás az ingatlan előtt és mögött a közterületi parkolóknak 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.

9. számú melléklet

Épület címe: Bp. XVI. Család u. 11.

Állagfelmérés

Hiba elhelyezkedése égtől szer.	Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	kőpor/ter. hőszig. (M) K F	(M) K F	(M) K F	(M) K F	
	Oldalfal fm,m2	kőpor/ter. hőszig. (M) K F	(M) K F	(M) K F	(M) K F	
	Lábazet fm,m2	vákoít fröcskőlt (M) K F	(M) K F	(M) K F	(M) K F	
Szolgálati járd	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 (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	Kémény lábazet db. (M) K F			
Oldal bejárat	Lépcső	(M) K F	Kémény old.felület db. (M) K F			
	Ajtó	(M) K F	Kémény fedőlap db. (M) K F			
	Előtető	(M) K F	Villámhárító (M) K F			
Kuka tároló	Ajtó	(M) K F	Antenna Épület Magán			
	Csoppe m2	(M) K F				
	Festés m2	(M) K F				
Közös tárolók	Nagy	(M) K F	Úveg felületek			
Közös tárolók faz.	Kicsi	(M) K F	Lépcsőházi ablakok db. (M) K F			
Pincei tárolók	Jobb old.	(M) K F	Kopolt felület db. (M) K F			
	Bal old.	(M) K F	Kuka tároló ablak db. (M) K F			
	Középső	(M) K F	Közös tároló ablak (M) K F			
Tároló ablak, ablak keret	(M) K F					
Lépcsőház ablak fém szerk.	(M) K F					
Lépcsőház belső részei	Csoppe m2	(M) K F	Közös tár.kop. db. (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	Lámpa db	(M) K F	Kaputelefon kp.bar. (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			
Zápornyelző	(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: 2024.02.08.

A felmérést készítették