

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Rutafa utca 13.



Budapest, 2024.

Készítette: Schvab Ferenc



Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Rutafa utca 13. Hrsz 107100/21

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1987.

Lakások alapterülete: 616,00 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 2013.-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

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 vízesedésének 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. Kialakítása csak a Rutafa utca felől történt meg, a hátsó „gödör” felőli bejáratnál nincs szintkülönbség.

Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba a Rutafa utca felőli főbejáraton, valamint az alaksori szinten lévő, „hátsó” bejáraton lehet bejutni. Cseréje 2019-ben megtörtént.



Kaputelefon rendszer

Kapu telefon a bejárati oldalon 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 2019-ben megtörtént.. 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 2017.-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.

Melléklet: 1- db állagfelmérő lap

9. számú melléklet

Épület címe: Bpest, XVI. Rózsafa u. 13. Állagfelmérés

Hiba elhelyezkedése	Érték 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	vákozt. 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	
	Cserep fm,m2	beton egyéb	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Zalndely 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.	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	
	Feetős 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.		
Pincei 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 részei			Közös tár.kop.	M K F	
Csempe m2	M K F	Lh.világ.	M K F	db.	
Feetős m2	M K F	Külső vil.	M K F	Pince ablak/szellőző	M K F
			db.		
Korlát fm	M K F	Lámpa db	M K F	Kaputelefon kp.bar.	M K F
Ropedés fm	Vakolat m2	M K F		Postafiók	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	
Körműzet	M K F	Szennyvíz vezeték	M K F	

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

Dátum: 2024.07.08

A felmérést készítették