

**PEMERIKSAAN DAN PENILAIAN  
FIZIKAL KEADAAN BANGUNAN  
KUARTERS JKR LENGKOK  
BELFIELD KUALA LUMPUR**

# **BAHAGIAN A**

## **LAPORAN EKSEKUTIF**





**ISI KANDUNGAN**

<b>1.0</b>	<b>PENGENALAN</b>	<b>MS</b>
1.1	Maklumat Am	2
1.2	Tujuan Pemeriksaan	3
<b>2.0</b>	<b>LIMITASI DAN SKOP PEMERIKSAAN</b>	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>PENEMUAN &amp; CADANGAN</b>	
3.1	Kelas I (2 Bilik)	4
3.1.1	Awam, Struktur & Senibina	
3.1.2	Elektrikal	
3.2	Keadaan Keseluruhan	7
<b>4.0</b>	<b>CADANGAN</b>	
<b>5.0</b>	<b>ANGGARAN KOS</b>	8
<b>6.0</b>	<b>KESIMPULAN</b>	8
<b>7.0</b>	<b>PERAKUAN PEMERIKSA</b>	9

**LAMPIRAN**

- A-1 Jadual Penarafan Kuarters JKR Lengkok Belfields Kuala Lumpur  
A-S Anggaran kos



## 1.0 PENGENALAN

### 1.1 Maklumat Am

	Maklumat Am	Keterangan
	<b>Nama &amp; Alamat</b>	Kuarters JKR Lengkok Belfields Kuala Lumpur
	<b>Status Penggunaan</b>	Kuarters
	<b>Maklumat Daftar Aset</b>	Daerah/Negeri : Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
<b>Pelan Lokasi</b>	<p>Map data ©2016 Google</p>	
<b>No Lot</b>	PT 3217	
<b>Keluasan Tanah</b>	0.77 Ekar	
<b>Status Tanah</b>	Tanah Rizab Persekutuan	
<b>Tahun Dibina</b>	1956 (Anggaran)	
<b>Bilangan Kuarters Mengikut Kelas</b>	Kelas I : 2	
<b>Maklumat Penyenggaraan</b>	<b>Rujuk Lampiran : STATUS PERBELANJAAN DAN PRESTASI KERJA BAGI PENYENGGARAAN KUARTERS DI BAWAH KAWALAN KEMENTERIAN KERJA RAYA 2016.</b>	
<b>Tarikh Pemeriksaaan</b>	27/08/16 – 30/08/16	



## 1.2 Tujuan Pemeriksaan

Laporan pemeriksaan keadaan bangunan ini dihasilkan adalah bertujuan untuk merekodkan keadaaan semasa aset kuarters di bawah seliaan JKR Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur yang merangkumi semua jenis kecacatan/kerosakan samada kritikal atau kerosakan kecil. Tujuan utama pemeriksaan ini dijalankan adalah untuk:

- i. Mengenalpasti kerosakan/kecacatan pada bangunan
- ii. Merancang dan mengenalpasti keperluan sumber untuk pelaksanaan pemeriksaan terperinci.

## 2.0 Limitasi & Skop Pemeriksaan

### Had Akses

- Bagi pemeriksaan Kuarters Lengkok Belfields Kuala Lumpur, Kumpulan Pemeriksa hanya menjalankan pemeriksaan di luar waktu pejabat atas kekangan tugas hakiki di pejabat dan juga faktor ketiadaan penghuni di kuarters kediaman pada waktu bekerja.
- Terdapat ruang-ruang yang tidak dapat dan tidak dibenarkan untuk dimasuki dalam kediaman penghuni.

### Peralatan

- Proses pemeriksaan mengambil masa yang lama untuk disiapkan atas sebab-sebab kekurangan peralatan seperti kamera dan alat pengukur yang menyebabkan pelaksanaan penilaian tersasar dari jadual perancangan.

### Skop

- Pemeriksaan yang dijalankan adalah merangkumi skop kerja awam dan struktur, senibina serta elektrik sahaja yang hanya melibatkan pemeriksaan secara visual dan terhad kepada bahagian-bahagian yang boleh di akses sahaja. Tiada sebarang ujian terhadap kerosakan/kecacatan dibuat. Segala maklumat dan gambar kerosakan dikumpul untuk di analisis.



### 3.0 PENEMUAN DAN CADANGAN

Penemuan kerosakan atau kecacatan dinilai dengan berpandukan kepada **Jadual Tahap Keadaan Bangunan ,Jadual Tahap Keutamaan Kerosakan/ Kecacatan Bangunan serta Jadual Matrik Tindakan dan Penarafan Bangunan** yang telah ditetapkan dalam Garis Panduan Penilaian Keadaan Bangunan. Penilaian dan hasil kajian adalah melalui pemerhatian (visual) dengan mengambil kira impak keadaan bangunan dari aspek keselemanan, kefungsian dan kebolehsenggaraan.

Hasil pemeriksaan terhadap kerosakan dan kecacatan pada bangunan menunjukkan bahawa:

#### 3.1 Kquarters Kelas I (2 Unit)

Keadaan kuarters secara keseluruhannya berada dalam keadaan **kritikal**. Terdapat beberapa kecacatan yang perlu diberi perhatian.

##### 3.1.1 Awam dan Senibina

###### Siling

Penemuan mendapati terdapat panel-panel siling yang berada dalam keadaan lembap dan berlumut kerana resapan air. Punca kecacatan/kerosakan ini berlaku adalah disebabkan oleh kebocoran penutup bumbung (atap) kuarters tersebut yang telah uzur. Material siling juga adalah dari bahan asbestos yang tidak lagi disyorkan penggunaanya kerana terdapat kajian yang menunjukkan bahawa pendedahan secara berterusan kepada material ini akan menyebabkan kepada penyakit kanser. Dicadangkan, pembaikan/penggantian major kepada seluruh struktur siling diadakan memandangkan material yang digunakan adalah tidak bersesuaian lagi.

###### Dinding

Hasil pemeriksaan mendapati dinding yang terdapat di kediaman ini adalah menggunakan batu blok dengan lepaan simen dan kemasan cat. Lepaan simen pada dinding adalah terlalu nipis sehingga menampakkan jaluran-jaluran batu blok dengan jelas. Kemasan cat juga amat tidak memuaskan dari segi mutu kerjanya berkemungkinan daripada hasil inisiatif penghuni sendiri untuk mengecatnya. Terdapat juga penemuan dinding yang renggang kerana mutu kerja pembinaan yang rendah selain itu terdapat banyak lekapan-lekapan pada dinding yang menyebabkan dinding tampak tidak kemas. Cadangan untuk membaiki kekurangan ini adalah melepa semula dinding batu blok ini sekurang-kurangnya dengan ketebalan sebanyak 20mm dan dikemaskan dengan cat yang bermutu.



## Lantai

Hasil daripada pemeriksaan binaan lantai adalah daripada jenis lantai tidak gantung dengan kemasan lepaan simen dan jubin. Keseluruhan struktur dan kemasan lantai dalam keadaan baik walaubagaimanapun terdapat kemasan jubin yang semakin meluntur. Dicadangkan satu naiktaraf major kemasan lantai menggunakan jubin diadakan untuk keseluruhan lantai rumah ini.

## Rasuk Dan *Plinth*

Penemuan mendapati rasuk dan plinth yang lembap kerana terdapat resapan air. Kawasan yang dikenalpasti berada di atas tandas yang menempatkan tangki air untuk kegunaan domestik. Punca resapan air adalah pelbagai seperti kebocoran dan limpahan air tangka. Walaubagaimanapun kecacatan yang ditemui masih terkawal. Cadangan pambaikan bagi masalah ini adalah dicadangkan melaksanakan kerja-kerja lapisan kalis lembap dengan tempoh jaminan waktu yang tertentu selain itu punca kerosakan perlu diperbaiki sepenuhnya.

## Bumbung

Penemuan mendapati penutup bumbung (atap) adalah daripada jenis tanah liat. Rekabentuk dan corak atap adalah daripada corak asal yang lama dan sukar ditemui di pasaran. Terdapat beberapa penutup bumbung yang rosak dan menyebabkan kebocoran air masuk ke dalam kediaman dan merosakkan komponen-komponen lain di dalamnya. Struktur bumbung masih dalam keadaan baik kerana tidak dapat dikesan sebarang lendutan dan patah pada struktur. Satu naiktaraf penggantian atap perlu dilaksanakan untuk mengelakkan kebocoran air masuk ke dalam kediaman.

## Tingkap, Jeriji Dan Komponen Berkaitan

Penemuan mendapati tingkap kediaman ini adalah dari jenis Casement dan jeriji daripada besi. Tingkap dan jeriji berada dalam keadaan uzur. Komponen-komponen pada tingkap seperti getah gasket dan tuil penutup gagal berfungsi. Manakala jeriji pula dalam keadaan karat yang teruk. Penggantian jeriji dan penggantian komponen-komponen pada tingkap perlu dilaksanakan dengan segera.



## Pintu, jeriji Dan Komponen Berkaitan

Terdapat beberapa jenis pintu yang digunakan di kediaman ini seperti pintu panel dan plastic. Kesemua pintu-pintu pada kediaman ini berada dalam keadaan uzur dan gagal berfungsi dengan baik. Antara kecacatan yang dikenalpasti adalah reput, tiada tombol, jeriji mengarat, lubang selak tidak berfungsi, panel pecah, kerangka pemegang pintu mereput dan pelbagai kerosakan lain yang dikenalpasti. Penggantian penuh perlu dillaksanakan untuk kesemua pintu di dalam kediaman-kediaman tersebut.

## Paip Pembekalan Air Domestik

Paip pembekalan air domestic terdiri daripada jenis uPVC. Secara keseluruhan keadaan paip pembekalan masih dalam keadaan baik dan tidak dikesan sebarang kebocoran air. Walaubagaimanapun terdapat komponen-komponen paip yang rosak seperti kepala paip servis (*stop cock*) yang hilang dan patah.

### 3.1.2 Elektrikal

#### Pendawaian Elektrik

##### Kabel

Kabel elektrik dalam keadaan baik dan memuaskan walaupun terdedah. Walaubagaimanapun pepasangan pendawaian elektrik tidak mematuhi peraturan pepasangan pembekalan elektrik 1984.

##### Konduit

Beberapa konduit ditemui telah patah dan pecah. Terdapat juga konduit yang pecah disebabkan oleh kerja-kerja pendawaian elektrik yang tidak sempurna dan tiada penggantian dilakukan. Disebabkan kecacatan yang dialami pada konduit di bahagian siling dan pendawaian elektrik yang berselerak. Keadaan ini akan merbahaya kepada penghuni bangunan.

##### Lampu Kalimantang

Lampu kalimantang kebanyakkan dalam keadaan baik. Walaubagaimanapun lampu kalimantang yang tidak berfungsi/ tidak menyala disebabkan oleh tiub kalimantang atau starter yang telah rosak atau terbakar.



### Palam Kuasa

Palam Kuasa berada dalam keadaan tidak memuaskan kerana tidak mematuhi Peraturan Pepasangan Pembekalan Elektrik 1984.

Skor Purata Penarafan bagi Kuarters Kelas I – 2 Bilik adalah **Kritikal** dengan nilai Skor sebanyak **15.35** (Butiran terperinci adalah sebagaimana Jadual Keadaan Bangunan di dalam Bahagian B - Laporan Penuh Pemeriksaan)

### 3.2 Keadaan Keseluruhan

Penarafan bagi keadaan/prestasi secara keseluruhan bagi Kuarters Lengkok Belfields Kuala Lumpur yang merangkumi 2 unit kediaman adalah berada pada tahap **KRITIKAL** dengan skor keseluruhan sebanyak **15.35**. Pecahan penarafan mengikut kelas kuarters adalah sebagaimana **Jadual 2**.

**Jadual 2 : Pecahan Penarafan Mengikut Kelas Kuarters Bagi Disiplin Awam, Struktur dan Senibina**

Bil	Kelas	No Kuarters	Rating Keseluruhan	Penarafan/Warna
1	I (2 Bilik)	2666-1	16.87	KRITIKAL
2	I (2 Bilik)	2666-2	13.82	SEDERHANA
<b>KESELURUHAN PREMIS</b>		<b>15.35</b>		<b>KRITIKAL</b>

**Jadual 3 : Pecahan Penarafan Mengikut Kelas Kuarters Bagi Disiplin Elektrik**

Jadual penarafan bagi setiap unit adalah seperti di **Lampiran A - 1**.



#### 4.0 CADANGAN

Berdasarkan kepada hasil pemeriksaan yang telah dilakukan, pihak kami mencadangkan beberapa langkah yang perlu diambil bagi memastikan bangunan ini berfungi dengan baik pada tahap yang maksimum. Cadangan tersebut adalah;

- i. Bagi komponen senibina, kerja pembaikan major perlu dilaksanakan dengan segera untuk keselesaan dan keselamatan penghuni untuk kedua-dua kediaman.
- ii. Bagi komponen elektrikal satu pendawaian baru yang mematuhi peraturan pepasangan elektrik perlu dilaksanakan untuk mengelakkan kejadian-kejadian yang tidak diingini berlaku di masa hadapan.

Cadangan pembaikan/penggantian telah diterangkan secara terperinci di dalam Bahagian B – Laporan Penuh Pemeriksaan.

#### 5.0 ANGGARAN KOS

Pihak kami telah membuat anggaran kos pembaikan dan penggantian sistem bagi kesembilan item yang diklasifikasikan sebagai kritikal. Anggaran kos sebanyak **RM 150,000.00** untuk semua unit bagi setiap unit untuk kesemua item yang terlibat dan ditunjukkan secara terperinci dalam lampiran A. Perincian anggaran kos seperti di **Lampiran A - 2**.

#### 6.0 KESIMPULAN

Secara keseluruhan keadaan bangunan kediaman Kuarters JKR Batu 7 ½ Jalan Sungai Besi ini dikategorikan dalam kategori sederhana, masih berfungsi tetapi dalam keadaan yang tidak selesa dan selamat untuk didiami dan dihuni. Penyenggaraan dan pemeriksaan secara berkala perlu dilakukan bagi memastikan keadaan kediaman tidak terjejas. Antara faktor utama yang menjadi penyumbang kepada kemerosotan kediaman kuarters JKR Batu 7 ½ Jalan Sungai Besi ini adalah seperti berikut:

- i. Faktor usia elemen dan sistem-sistem yang terlalu lama dan uzur
- ii. Tiada penyenggaraan secara berkala dan penghuni tidak diberikan makluman-makluman berkaitan spesifikasi dan penyenggaraan mudah untuk dilaksanakan di kediaman masing-masing.



## 7.0 PERAKUAN PEMERIKSA

Bahwasanya saya / kami sebagaimana nama di bawah telahpun menyempurnakan kerja-kerja pemeriksaan keadaan bangunan dengan sebaik mungkin secara professional ke atas bangunan dinyatakan dalam laporan ini. Dan kami juga bertanggungjawab sepenuhnya ke atas laporan yang dikemukakan **KECUALI** pada mana-mana bahagian laporan yang berkaitan dengan batasan-batasan tertentu yang dinyatakan

---

Diperiksa Oleh :

Tarikh:

Nama & Cop : \_\_\_\_\_

Diperiksa Oleh :

Tarikh:

Nama & Cop : \_\_\_\_\_

Bahwasanya saya ..... telahpun menyemak hasil laporan pemeriksaan awalan keadaan bangunan yang dikemukakan dengan sebaik mungkin secara professional dan bertanggungjawab sepenuhnya terhadap ulasan dan cadangan yang dibuat di atas. Dan saya juga bertanggungjawab sepenuhnya ke atas laporan yang dikemukakan **KECUALI** pada mana-mana bahagian yang tidak dilaporkan atau mana-mana dokumen yang berkaitan tidak disertakan di dalam laporan.

---

Disemak Oleh :

Tarikh:

Nama & Cop : \_\_\_\_\_

---

## LAMPIRAN A

# LAMPIRAN A-1

JADUAL PENARAFAN

AWAM, STRUKTUR DAN SENIBINA

Analisis Keseluruhan

Bil	Kelas	No Kuarters	Rating Keseluruhan	Penarafan/Warna
1	I (2 Bilik)	2666-1	16.87	KRITIKAL
2	I (2 Bilik)	2666-2	13.82	SEDERHANA
<b>KESELURUHAN PREMIS</b>			<b>15.35</b>	<b>KRITIKAL</b>

# LAMPIRAN A-2

ANGGARAN KOS

AWAM, STRUKTUR DAN SENIBINA

**ANGGARAN HARGA PEMBAIKAN KUARTERS JKR LENGKOK BELFIELDS KUALA LUMPUR**

NO	SISTEM	PERKARA	PENERANGAN	ANGGARAN HARGA (RM)	KEPADA	CATATAN
1	Awam	Penutup Bumbung dan Struktur	-Penggantian Major penutup bumbung kepada rekabentuk dan corak atap yang baru yang mudah didapati di pasaran  -Penggantian Major struktur bumbung yang baru daripada kekuda kayu kepada kekuda keluli ringan (Lightweight zincalumke Trusses systems) yang tahan daripada serangan anai-anai.	35,000.00	JKR WPKL	
2	Awam	Plinth	Kerja-kerja lapisan kalis lembap pada plinth tangka air	5,000.00	JKR WPKL	
3	Awam	Kemasan	Naiktaraf pemasangan kemasan Jubin keseluruhan lantai kuarters	20,000.00	JKR WPKL	
4	Awam	Dinding Dan Kemasan	Kerja-kerja pemberian lepaan dean kemasan cat dinding luaran dan dalam Kuarters	20,000.00	JKR WPKL	
5	Senibina	Pintu, Jeriji Dan Komponen	Kerja-kerja penggantian penuh semua pintu, jeriji dan komponennya untuk kuarters	10,000.00	JKR WPKL	
6	Senibina	Tingkap, Jeriji Dan Komponen	Kerja-kerja penggantian penuh semua tingkap kasmen, jeriji dan komponennya untuk kuarters	20,000.00	JKR WPKL	
7	Awam	Sistem Sanitari	Naiktaraf sistem sanitari	5,000.00	JKR WPKL	
8	Awam	Sistem Perpaipan Air Domestik	Naiktaraf sistem Perpaipan	10,000.00	JKR WPKL	
9	Elektrikal	Pendawaian Dan Aksesori Berkaitan	Naiktaraf sistem pendawaian elektrik beserta aksesori-aksesori pepasangan yang bersesuaian untuk kuarters	25,000.00	JKR WPKL	
<b>JUMLAH</b>				<b>150,000.00</b>		