

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Centenáriumi sétány 12.



Budapest, 2022. március

Készítette: Schwáb Ferenc

### Általános adatok

Cím: Centenáriumi Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Centenáriumi sétány 12. Hrsz: 106904/14

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1975.

Alapterület: 174 m<sup>2</sup>.

Szintek száma: 3, (1 földszint + 2 emelet).

Lakások száma: 6.

Szerkezet típusa: kohósalak.

### **Tetőszerkezet**

A tető hő és vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2021.-ben készült, korának megfelelő, kitűnő műszaki állapotban van. Felújítása a következő években nem lesz időszerű.



### **Felépítmények**

A tetőn 4 db szellőző és 4 db füstgáz elvezető kémény került elhelyezésre, melyek egyidősek az épülettel. A fugák javítása, felépítmények oldalának vakolása időszerű. Javasolt a korunk elvárásainak megfelelő, nulla energiaigényű szellőző-elszívó ventilátorok felszerelése.



### **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 vakolatának lokális javításai 2021-ben elkészültek, azonban a régi nem javított vakolatok mozgását” továbbra is figyelemmel kell kísérni.



### **Lábazat**

Az épület lábazata repedezett és helyenként elvált a faltól, javítása és a növényzettől való megtisztítása 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 az épület hátsó, Csipkés köz (játszótér) felőli részén a növényzet eltávolítása, valamint a hézagok javítása javasolt.

### **Főbejárat lépcső**

A főbejáratához vezető burkolat épp, a lépcső és a felette lévő beton előtető repedezett, javításuk javasolt.

### **Bejárati ajtó**

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje még nem történt meg, állapota megfelelő, azonban a hőszigetelő képessége kérdéses.



### **Kaputelefon rendszer**

A kapu telefon Codefon típusú, karbantartása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.

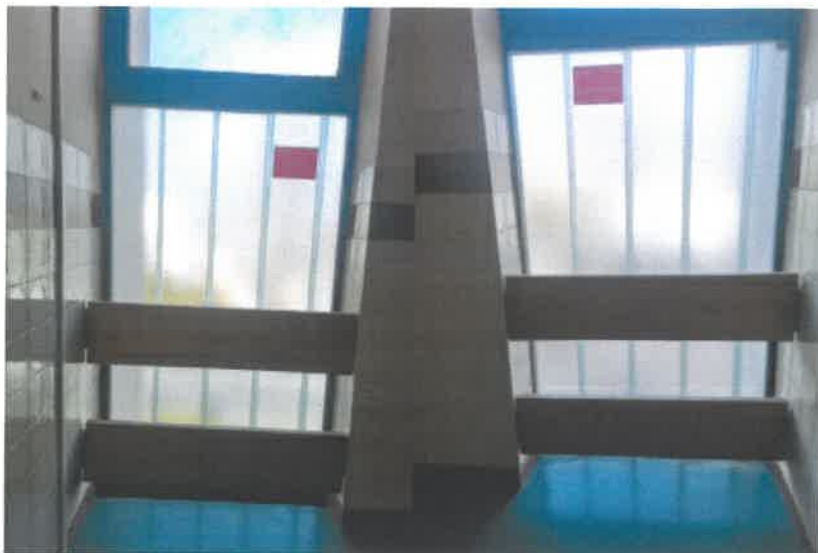
### **Postaládák**

A postaládák cseréje az elmúlt években még nem történt meg, állapotuk megfelelő.



### **Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek**

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje még nem történt meg, állapotuk megfelelő, azonban néhány helyen befolyhat az esővíz tömítésük, karbantartásuk javasolt.



### **Közös tárolók, kukatárolók**

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, a tárolóedények a hátsó kijárat folyosóján kerültek elhelyezésre, funkciójuk ellátására alkalmasak.



### **Lépcsőházi burkolatok, korlát**

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat eredeti, az építéskor elhelyezett meleg burkolat (PVC), valamint a földszinten kerámia hidegburkoló anyagból került kialakításra. A falicsempe nagyrészt még az eredeti, azonban több helyen javítás nyomai láthatóak. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.





### **Lépcsőházi falak állapota**

A lépcsőházban a csempeburkolat feletti, szabadon lévő falfelületek festése-mázolása 2018.-ban megtörtént, felújító festése egyelőre nem időszerű.

### **Áramellátás**

Az épület áramellátását, a földszinten ELMŰ által elhelyezett kapcsolószekrény biztosítja, a lakások elektromos ellátását a szintenként elhelyezett, önálló villanyóra biztosítja. A villanyóra elhelyezésére létesített szekrényeket, több helyen tárolásra használják, ezek rendeltetésszerű használatára fel kell hívni a lakástulajdonosok figyelmét. Az épület villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatai által megállapított hiányosságokat a felmérés nem tartalmazza.



### **Kamerarendszer, kábeltvé, belső elektromos szerelvények**

Az épületben kamerarendszer nem került kiépítésre. A kábeltvé szolgáltatást a HWR biztosítja. A felmérés időpontjában „logó”, hibásan működő elektromos szerelvény, kapcsoló konnektor nem volt. A



belső világítás rendeltetésének megfelelően működött.

### **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 tömörre tétele 2010.-ben megtörtént. A szennyvíz elvezető rendszer, a belső csapadékvíz elvezetés, valamint a víz-nyomóvezeték teljes felújítása időszerű, egyidős az épülettel.

### **Garázs**

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan hátsó oldalán kialakított közterületi parkolóban, a Csipkés közben lehetséges.

### **Pince**

Az épületben tárolópince létesítésére nem került sor. A lakástulajdonosok felesleges és egyéb tárgyainak elhelyezésére csak a földszinti közös tárolókban van lehetőség.

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

*Épít. XVI. Csomagtér 12*

9. számú melléklet

**Állagfelmérés**

Épület címe:

Hiba elhelyezkedése egyúj szer.	Kívülről	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
	Oldalfal fm,m2	☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
	Lábazat fm,m2	☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
Szolgálati járd	Beton / Aszfalt fm,m2	☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
Tető	Felület fm,m2	☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
	Aszfa. lemez fm,m2	☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
	Palis fm,m2	☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
	Cserép fm,m2	☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
	Zalndely fm,m2	☒ K F	☒ K F	☒ K F	☒ K F	
Főbejárat	Lépcső	☒ K F		Tető tartozéka	☒ K F	
	Ajtó	☒ K F		Tető kibúvó	☒ K F	
	Előzető	☒ K F		Tető felépítmény	☒ K F	
Hátsó bejárat	Lépcső	☒ K F		Kecskénáz szerk.	☒ K F	
	Ajtó	☒ K F		Szelektív felépítm.	☒ K F	
	Előzető	☒ K F		db		
Oldal bejárat	Lépcső	☒ K F		Kémény lábazat	☒ K F	
	Ajtó	☒ K F		db		
	Előzető	☒ K F		Kémény old.felület	☒ K F	
Külső tároló	Ajtó	☒ K F		db		
	Csampa m2	☒ K F		Kémény fedőlap	☒ K F	
	Festés m2	☒ K F		db		
				Villámhárító	☒ K F	
				Antenna	Epület	Magán
Közös tárolók		Üveg felületek				
Közös tárolók fsz.	Nagy	☒ K F		Lépcsőház ablakok	☒ K F	
	Kicsi	☒ K F		db.		
Pincei tárolók	Jobb old.	☒ K F		Kopott felület	☒ K F	
	Bal old.	☒ K F		db.		
	Középső	☒ K F		Külső tároló ablak	☒ K F	
Tároló ablak, ablak keret		☒ K F		db.		
Lépcsőház ablak fém szerk.		☒ K F		Közös tároló ablak	☒ K F	
Lépcsőház betető rész		Közös tár.kop.				
Csampa m2	Lh.világ.	☒ K F		db.		
Festés m2	Külső vil.	☒ K F		Pince ablak/azelőző	☒ K F	
				db.		
Korlát fm	Lámpa db	☒ K F		Kaputelefon kp.ber.	☒ K F	
Repedés fm	Vakolat	☒ K F		Postaháza	☒ K F	
				Főbevezető berend.	☒ K F	
Garázs ajtó, kijáró		☒ K F		Gázvezeték	☒ K F	
Zápornyelő		☒ K F		Víznyomó vezeték	☒ K F	
Környezet		☒ K F		Szennyvíz vezeték	☒ K F	

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

Dátum: 2022

*[Signature]*  
A felmérést készítette