

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Centenárium sétány 4.



Budapest, 2022. március

Készítette: Schváb Ferenc

### **Általános adatok**

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Centenárium sétány 4. Hrsz: 106904/22

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1976.

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 2009.-ben készült, korának megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.

### **Felépítmények**

A tetőn 2 db szellőző és 2 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.





### **Lábazat és Szolgálati járda**

Az épület lábazata repedezett és helyenként elvált a faltól, javítása és a növényzettől való megtisztítása szükséges és időszerű. 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 eltávolítása, valamint a hézagok javítása indokolt.





### **Főbejárat lépcső**

A főbejáráthoz vezető beton burkolat épp, a lépcső biztonságos közlekedésre alkalmas.



### **Bejárati ajtó**

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



### **Kaputelefon rendszer**

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



### **Postaládák**

A postaládák cseréje az elmúlt években megtörtént, állapotuk megfelelő, biztonságosnak mondható.



### **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 hátsó kijárat folyosó részét használják erre a célra állapota megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmas.



#### **Lépcsőházi burkolatok, korlát**

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat eredeti, az építéskor lerakott meleg burkolat „PVC” 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 szabadon lévő falfelületek festése-mázolása 2016.-ban megtörtént, állapota megfelelő.



### **Áramellátás**

Az épület áramellátását, a földszinten ELMŰ által elhelyezett kapcsolószekrény biztosítja, a lakások elektromos ellátását a szintenként elhelyezett, önálló villanyóra biztosítja. 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 2012.-ben megtörtént. A szennyvíz elvezető rendszer, a belső csapadékvíz elvezetés, valamint a víz-nyomóvezeték teljes felújítása időszerű, egyidős az épülettel. Ezt a tényt a lakástulajdonosok mérlegelték, és a gépészeti rendszerek teljes cseréje megrendelésre került, és jelenleg is folyik az épületben.

### **Garázs**

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan melletti közterületi parkolóban, az Olga utca, Csipkés köz vagy a Margit utca felől az utcán lehetséges.

### **Pince**

Az épületben tárolópince létesítésére nem került sor.

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

Bp. XVI. Csepel utca 4.

9. számú melléklet

Állagfelmérés

Épület címe:

Hiba elhelyezkedése	Égtáj szer.	Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	köpor/ter hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	köpor/ter hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat fm,m2	vakolat fröcskölt	M K F	M K F	M K F	M K F	
<b>Szolgáltató járda</b>		Beton / Aszfalt fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Felület fm,m2	bitumenes palaszőr.	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	
	Fala fm,m2	színes mált	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 kőbúvó	M K F	
	Erdőzető		M K F		Tető felépítmény	M K F	
Hátsó bejárat	Lépcső		M K F		Kazánház szerk.	M K F	
	Ajtó		M K F		Szállás felépítm.	M K F	
	Erdőzető		M K F		db.		
Oldal bejárat	Lépcső		M K F		Kémény lábazat	M K F	
	Ajtó		M K F		db.		
	Erdőzető		M K F		Kémény old.felület	M K F	
Külső tároló	Ajtó		M K F		db.		
	Csomszepe m2		M K F		Kémény fedőlap	M K F	
	Festés m2		M K F		Villámhárító	M K F	
					Antenna	Épület	Magán
<b>Külső tárolók</b>		<b>Üveg felületek</b>					
Külső tárolók faz.	Nagy		M K F		Lépcsőházi ablakok	M K F	
	Kicsi		M K F		db.		
Pince tárolók	Jobb old.		M K F		Kopott felület	M K F	
	Bal old.		M K F		db.		
	Középső		M K F		Külső tároló ablak	M K F	
Tároló ablak, ablak keret			M K F		db.		
Lépcsőház ablak fém szerk.			M K F		Külső tároló ablak	M K F	
<b>Lépcsőház belső részei</b>		Külső tár.kop.					
Csomszepe m2		Éh.világ.	M K F		db.		
Festés m2		Külső vil.	M K F		Pince ablak/szállás	M K F	
					db.		
Korlát fm		Lámpa db	M K F		Kaputelefon kp.har.	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	
Zápornyelő			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: 2022.03.09

A felmérést készítette: *Székely*