

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Csipkés köz 1.



Budapest, 2022. április

Készítette: Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenáriumi Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Csipkés köz 1. Hrsz: 106904/13

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1976.

Alapterület: 174 m².

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

Lakások száma: 6.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető hő és vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez ismeretlen időpontban készült, az elmúlt években felújítására nem került sor. Az elmúlt évek időjárási hatásai már látszanak a felületén, javasolt a vízszigetelés megújítása.



Felépítmények

A tetőn 2 db szellőző és 2 db füstgáz elvezető kémény került elhelyezésre, melyek egyidősek az épülettel. A fugák javítása, felépítmények oldalának vakolása, valamint a kéménykürtők bélelése Multikamin-Furanflex eljárással 2009-2010.-ben megtörtént. 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 helyenként nedves, karbantartása 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 a növényzet eltávolítása, valamint a hézagok javítása javasolt.



Főbejárat lépcső

A főbejáratához vezető „járólap” burkolat épp, a lépcső és a felette lévő beton előtető biztonságosnak mondható.



Bejárati ajtó

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



Kaputelefon rendszer

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



Postaládák

A postaládák cseréje az elmúlt években még nem történt meg, állapotuk megfelelő. A szórólapok és reklám újságok elhelyezésére külön tároló került felszerelésre.



Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek

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



Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség a földszinten, külön tároló részen került kialakításra, funkciója ellátására alkalmas.



Lépcsőházi burkolatok, korlát

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat valószínűleg már nem az eredeti, az építéskor elhelyezett kerámia hidegburkoló anyag már lecserélésre került. 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 részben megtörtént, felújító festése javasolt.



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, kábeltévé, belső elektromos szerelvények

Az épületben kamerarendszer nem került kiépítésre. A kábeltévé szolgáltatást a HWR biztosítja. A felmérés időpontjában „logó”, hibásan működő elektromos szerelvény, kapcsoló konnector 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, lakóegységként külön gázüzemű készülékek biztosítják. A gáz csatlakozó vezeték tömörre tétele 2011.-ben megtörtént. A szennyvíz elvezető rendszer, a belső csapadékvíz elvezetés, valamint a víz-nyomóvezeték teljes felújítása időszerű, egyidős az épülettel, cseréje csak részlegesen történt meg.

Garázs

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan 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

Bográd XVI Csepel 22.1.

Épület címe:

Hiba elhelyezkedése	Építő szer.	Állapot	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső nyílászat	Aréna fm,m2	Időpor/terr. hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	Időpor/terr. hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazlat fm,m2	vakolt fröcskőit	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szolgáltatási járda fm,m2	Beton / Aszfalt		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	
	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 tartószer.	M K F		
	Ajtó	M K F		Tető lábazto	M K F		
	Eldőszó	M K F		Tető felüptároló	M K F		
Hátsó bejárat	Lépcső	M K F		Kazánház szert.	M K F		
	Ajtó	M K F		Szellőző felüptároló	M K F		
	Eldőszó	M K F		db.			
Oldal bejárat	Lépcső	M K F		Kémény lábazat	M K F		
	Ajtó	M K F		db.			
	Eldőszó	M K F		Kémény old.felület	M K F		
Külső tároló	Ajtó	M K F		db.			
	Csoppe m2	M K F		Kémény fedőlap	M K F		
	Postás m2	M K F		db.			
				Villámhártyó	M K F		
			Antenna	Épület	Magán		
Közös tárolók				Úveg felületek			
Közös tárolók. sz.	Nagy	M K F		Lépcsőházi ablakok	M K F		
	Kicsi	M K F		db.			
Pincei tárolók	Jobb old.	M K F		Kapott ajtókat	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.				
Lépcsőházi ablak fém szert.	M K F			Közös tároló ablak	M K F		
Lépcsőház belső részei				Közös tár.kop.			
Csoppe m2	M K F	Lh.világ.	M K F	db.			
Festés m2	M K F	Külső vl.	M K F	Pince ablak/szellőző	M K F		
				db.			
Korlát fm	M K F	Lámpa db	M K F	Kaputelefon kp.ber.	M K F		
Rapédés fm		Vakolat m2	M K F	Postatábla	M K F		
				Főbejáró berend.	M K F		
Garázs ajtó, kijáró	M K F			Gázvezeték			
Zápornyelő	M K F			Víznyomó vezeték			
Környezet	M K F			Szennyvíz vezeték			

Legjelölés: M = Megfelelő, K = Karbantartás, F = Felújítás

Dátum: 2022.04.22.

A felmérést készítette: *Silvia J...*