

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Csipkés köz 8.



Budapest, 2022. március

Készítette: Schwáb Ferenc

Handwritten signature of Schwáb Ferenc in blue ink.

Általános adatok

Cím: Centenáriumi Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Csipkés köz 8. Hrsz: 106904/18

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1975.

Alapterület: 285 m².

Szintek száma: 5, (1 földszint + 4 emelet).

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető hó és vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2013.-ban készült, korának megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása a következő években valószínűleg 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. A füstgáz elvezetésére létesített kémények bélelése 2005-ben Multikamin-Furanflex eljárással megtörtént.



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 2014-ben elkészültek, azonban a régi nem javított vakolatok mozgását továbbra is figyelemmel kell kísérni. A veszélyes, lógó részek eltávolítása rendszeres.



Lábazat

Az épület lábazata megfelelő állapotú, rendszeres karbantartással, esetlegesen keletkező hibák javításával a javítása még évekig nem lesz időszerű.



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 oldalsó részén a növényzet eltávolítása, valamint a hézagok javítása javasolt.



Főbejárat lépcső

A főbejáráthoz vezető burkolat épp, közlekedésre alkalmas.

Bejárati ajtó

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

Kaputelefon rendszer

A kapu telefon Fermax 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 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 már nem az eredeti, az építéskor elhelyezett burkolat már lecserélésre került, az új 2011.-ben (PVC) anyagból került kialakításra. A falicsempe nagyrészt még az eredeti, azonban több helyen javítás nyomai láthatóak. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható. Az oldalfalon csempe helyett mosható, „olaj” festés került kialakításra.



Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a függőleges szabadon lévő falfelületek festése-mázolása az elmúlt években nem történt meg, elvégzése időszerű.



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 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 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

9. számú melléklet

Épület címe: *Épít. XVI. Csipész utca 8.* Állagfelmérés

Hiba elhelyezkedése egy táj szer.	Körlet	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Atóka fm,m2	✓ M K F	✓ M K F	✓ M K F	✓ M K F	
	Oldalak fm,m2	✓ M K F	✓ M K F	✓ M K F	✓ M K F	
	Lépcsőzet fm,m2	✓ M K F	✓ M K F	✓ M K F	✓ M K F	
Stoiválati járda fm,m2		✓ M K F	✓ M K F	✓ M K F	✓ M K F	
Tető	Felület fm,m2	✓ M K F	✓ M K F	✓ M K F	✓ M K F	
	Asztika fm,m2	✓ M K F	✓ M K F	✓ M K F	✓ M K F	
	Pala fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Cserép fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Zalndóly fm,m2	✓ M K F	✓ M K F	✓ M K F	✓ M K F	
Főbejárat	Lépcső	✓ M K F				
	Ajtó	✓ M K F				
	Előzető	✓ M K F				
Hátsó bejárat	Lépcső	✓ M K F				
	Ajtó	✓ M K F				
	Előzető	✓ M K F				
Oldal bejárat	Lépcső	M K F				
	Ajtó	M K F				
	Előzető	M K F				
Külső tároló	Ajtó	✓ M K F				
	Csепpe m2	✓ M K F				
	Festés m2	✓ M K F				
Közös tárolók		Üveg felületek				
Közös tárolók faz.	Nagy	✓ M K F				
	Kicsi	✓ M K F				
Pincel tárolók	Jobb old.	✓ M K F				
	Bal old.	M K F				
	Középső	M K F				
Tároló ablak, ablak keret	✓ M K F					
Lépcsőház ablak fém szerk.	✓ M K F					
Lépcsőház belső részei		Közös tár.kop.				
Csепpe m2	✓ M K F	Ltv.világ.	✓ M K F			
Festés m2	✓ M K F	Külső vil.	✓ M K F			
Korlát fm	✓ M K F	Lámpa db	✓ M K F			
Repedés fm		Vakolat m2	✓ M K F			
		Közös tárl.kop. db.				
		Pince ablak/szellőző db.				
		Kaputelefon kp.ber. db.				
		Postafiók db.				
		Fővezető berend. db.				
Garázs ajtó, kijáró		M K F				
Zápornyelő		M K F				
Környezet		M K F				
		Gázvezetők db.				
		Víznyomó vezeték db.				
		Szennyvíz vezeték db.				

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

Dátum: *2024.04.20*

Székelyi Zoltán
A felmérést készítette