

**Összefogás Lakásszövetkezet**

**1165 Budapest, Hilda utca 1.**

## **Állagfelmérés 2022.**

**1165 Budapest, Gizella tér 1.**



**Budapest, 2022. május**

Készítette: Schwáb Ferenc

### **Általános adatok**

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Gizella tér 1. Hrsz: 106904/5

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1977.

Alapterület: 285 m<sup>2</sup>.

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

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

### **Tetőszerkezet**

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2012.-ben a tető szigetelése javításra, cserélésre került. Megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.



### **Felépítmények**

A tetőn 4 db szellőző és 4 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, a fugák javítása oldaluk vakolása időszerű, állapotuk közepesnek mondható. A Termofor gyűjtőkémének felújítása, Multikamin-Furanflex eljárással történő bélelése 2007.-ben 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.



### **Lábazat**

Az épület lábazatának felújítása 2020,- ban csak részlegesen valósult meg, karbantartása-tisztítása növényzettől való megtisztítása javasolt.



### **Szolgálati járda**

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, azonban az épület adottságait figyelembe véve gyalogos közlekedés csak részlegesen történik rajta. A további károk és az épület vizesedésének elkerülése érdekében a növényzet eltávolítása, valamint a hézagok javítása indokolt.



### **Főbejárat lépcső**

A főbejáráshoz vezető beton burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



### **Bejárati ajtó**

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2017.-ben megtörtént, állapota megfelelő.



### **Kaputelefon rendszer**

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



### **Postaládák**

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



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

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje 2018,- ban megtörtént, állapotuk és hőszigetelő képességük megfelelő, azonban a rendszeres karbantartásuk szükséges.



### **Közös tárolók, kukatárolók**

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, az edények a hátsó kijárat folyosói részán kerültek elhelyezésre. Állapotuk a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak.

### **Lépcsőházi burkolatok, korlát**

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat hidegburkolati lapokból került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.





### **Lépcsőházi falak állapota**

A lépcsőházban a falburkolatok festése már időszerű, a természetes épületmozgások következtében a csempeburkolat feletti falfelületen repedések jelentek meg.



### **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 kiépítésre nem került sor. 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. Ezek felújítása, cseréje csak a meghibásodások alkalmával részlegesen történt meg.

### **Garázs**

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan előtti/mellett lévő közterületi parkolóban, a Gizella téren 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.

9. számú melléklet

Épület címe: *Bp XVI. Ciszella 11.*

Hiba elhelyezkedése egyéj szer. Kivétel		Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	kőpor/terhőszig. M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	kőpor/terhőszig. M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lépcsőzet fm,m2	vakolat/fröcskölés M K F	M K F	M K F	M K F	
<b>Szolgálati járdák</b>	Beton / Aszfalt fm,m2	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	széles 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	
<b>Főbejárat</b>	Lépcső	M K F	Tető tartórései M K F			
	Ajtó	M K P	Tető kibúvó M K F			
	Eldető	M K F	Tető felüptmény M K F			
Hátú bejárat	Lépcső	M K F	Kazánház szerk. M K F			
	Ajtó	M K F	Szellőző felüptm. db. M K F			
	Eldető	M K F				
Oldal bejárat	Lépcső	M K F	Kémény lépcsőzet M K F			
	Ajtó	M K F	db.			
	Eldető	M K F	Kémény old.felület db. M K F			
Külső tároló	Ajtó	M K F	db.			
	Csoppe m2	M K F	Kémény fedőlap db. M K F			
	Festés m2	M K F	Villámhárító M K F			
			Antenna Épület Magán			
<b>Közös tárolók</b>		<b>Üveg felületek</b>				
Közös tárolók faz.	Nagy	M K F	Lépcsőházi ablakok M K F			
	Kicsi	M K F	db.			
Pince tárolók	Jobb old.	M K F	Kopított felület db. M K F			
	Bal old.	M K F	db.			
	Középső	M K F	Külső tároló ablak db. M K F			
Tároló ablak, ablak keret	M K F	db.				
Lépcsőház ablak fém szerk.	M K F		Közös tároló ablak M K F			
<b>Lépcsőház bejáró részai</b>		<b>Közös tár.kop.</b>				
Csoppe m2	Lh.világ. M K F		db. M K F			
Festés m2	Közös víl. M K F		Pince ablak/szellőző db. M K F			
Korlát fm	Lámpa db. M K F		Kaputelefon kp.bar. M K F			
Rapadás fm	Vakolat m2 M K F		Postafiók M K F			
			Fűelőszűtő berend. M K F			
Garázs ajtó, kijáró	M K F		Gázvezeték M K F			
Zapornyező	M K F		Víznyomó vezeték M K F			
Kőművezet	M K F		Szennyvíz vezeték M K F			

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

Dátum: 2022.05.13

A felmérést készítette: *[Signature]*