

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Gizella tér 9.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Gizella tér 9. Hrsz: 106904/6

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1977.

Alapterület: 174 m².

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

Lakások száma: 6.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2013.-ban a tető szigetelése javításra, cserélésre került. Megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.



Felépítmények

A tetőn 2 db szellőző és 2 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, a fugák javítása oldaluk vakolása időszerű, állapotuk közepesnek mondható.



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 nyugati homlokzat hőszigetelése 10cm-es EPS hőszigetelő lapokkal 2017,-ben megtörtént.



Lábazat

Az épület lábazatának felújítása- hőszigetelése 2018-ban elkészült, felújítása egyelőre nem időszerű, azonban karbantartása-tisztítása 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 főbejáratához vezető beton burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.

Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje az elmúlt években nem történt meg, állapota megfelelő azonban hőszigetelő képessége kérdéses.



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon Fermax 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 még nem történt meg, egyidősek az épülettel. Állapotuk megfelelő, azonban néhány helyen befolyhat az esővíz tömítésük, karbantartásuk javasolt.



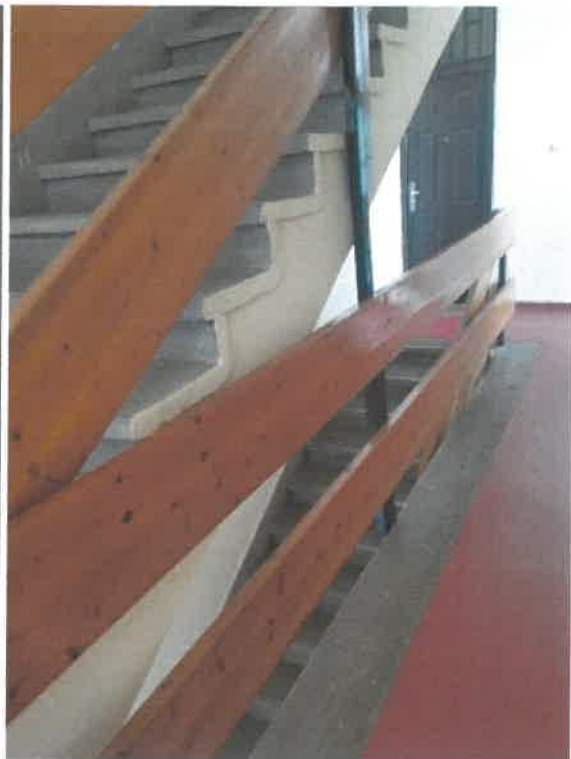
Közös tárolók, kukatárolók

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 PVC lemezből 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, lakóegységként külön gázüzemű készülékek biztosítják. A gáz csatlakozó vezeték tömörítéte 2019.-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 előtt-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.

Melléklet: 1- db állagfelmérő lap

Épület címe: Bartók XI. Gimnázium 62 3

Állagfelmérés

Hiba elhelyezkedése (m ²) szer.		Külső	Észak	Kelét	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Asztalos fm,m ²	lőpor/terh hűszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m ²	lőpor/terh hűszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat fm,m ²	vakolt fröcskölít	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szolgáltatási járdák fm,m ²	Beton / Aszfalt		M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Felület fm,m ²	bitumenes palaszór	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Attika fm,m ²	lemez bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Pala fm,m ²	szines mált	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Cserep fm,m ²	beton egyéb	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Zalndely fm,m ²		M K F	M K F	M K F	M K F	
Főbejárat	Lépcső		M K F			Tető területén M K F	
	Ajtó		M K F			Tető kibúvó M K F	
	Előtető		M K F			Tető felépítmény M K F	
Hátsó bejárat	Lépcső		M K F			Kazánház szerk. M K F	
	Ajtó		M K F			Szellőző felépítm. db. M K F	
	Előtető		M K F				
Oldal bejárat	Lépcső		M K F			Kémény lábazat db. M K F	
	Ajtó		M K F				
	Előtető		M K F			Kémény old.felület db. M K F	
Külső tároló	Ajtó		M K F				
	Cserep m ²		M K F			Kémény padlólap db. M K F	
	Festés m ²		M K F			Villámhárító M K F	
						Antenna Épület Magán	
Közös tárolók							
Közös tárolók ísz.	Nagy		M K F			Úveg felületek	
	Kisaj		M K F			Lépcsőházi ablakok db. M K F	
Pincsi tárolók	Jobb old.		M K F			Kopált felület db. M K F	
	Bal old.		M K F				
	Középső		M K F			Külső tároló ablak db. M K F	
Tároló ablak, ablak keret			M K F			db. M K F	
Lépcsőház ablak ísz szerk.			M K F			Közös tároló ablak M K F	
Lépcsőház belső részai							
Cserep m ²	M K F	L.h.világ.	M K F			Közös tár.kop. db. M K F	
Festés m ²	M K F	Külső vil.	M K F			Pince ablak/szellőző db. M K F	
Korlát fm	M K F	Lámpa db	M K F			Kaputelefon kp.bar. M K F	
Repedés fm		Vakolat m ²	M K F			Postalada M K F	
						Főelosztó berand. M K F	
Gázcső ajtó, kijáró			M K F			Gázvezeték M K F	
Zápornyelők			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: 2022.05.13.

A felmérést készítették