

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Csipkés köz 7.



Budapest, 2022. március

Készítette: Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Csipkés köz 7. Hrsz: 106904/14

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1975.

Alapterület: 285 m².

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

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez, ismeretlen időpontban készült, foltszerű javítások találhatóak a felületén. Rossz, repedezett állapotban van. Felújítása a következő években a beázások megelőzése érdekében halaszthatatlan.





Felépítmények

A tetőn 4 db szellőző és 4 db füstgáz elvezető kémény került elhelyezésre, melyek felújítása már elkészült. A füstgáz elvezetők bélelése Multikamin-FuranFlex eljárással 2007.-ben, a huzatfokozók cseréje 2020.-ban. A fugák javítása, felépítmények oldalának vakolása időszerű.



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 veszélytelenítése, lokális javításai 2021-ben elkészültek, azonban a régi nem javított vakolatok mozgását” továbbra is figyelemmel kell kísérni.



Lábazat

Az épület lábazata 2012.-ben teljes átépítésen esett át, hőszigetelése és festése elkészült. Felújítása a következő években nem lesz időszerű.



Szolgálati járda

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, azonban a ráhulló növényzet eltávolítása, valamint a hézagok javítása javasolt.



Főbejárat lépcső

A főbejárához vezető burkolat épp, közlekedésre alkalmas és biztonságos. A felette lévő előtető felújítása javasolt.



Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2020.-ban megtörtént, állapota megfelelő.

Kaputelefon rendszer

A kapu telefon Codefon 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 2020.-ban megtörtént, állapotuk megfelelő.



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 eredeti, az építéskor elhelyezett meleg burkolat (PVC). 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 2010.-ben megtörtént, felújító festése lassan 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 mellett 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

Épület címe:

| Hiba előfordulása (egység) szer. | Kivétel | Észak | Kelet | Dél | Nyugat | Megjegyzés |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------|-------|-------|--------|------------|
| Külső vakolat | Attika fm,m2 | kőpor/terr hőszig. | M K F | M K F | M K F | M K F |
| | Oldalfal fm,m2 | kőpor/terr hőszig. | M K F | M K F | M K F | M K F |
| | Lépcsőzet fm,m2 | vakolat focskolt | M K F | M K F | M K F | M K F |
| Szolgálati járdák | Beton / Aszfalt fm,m2 | M K F | M K F | M K F | M K F | |
| Tető | Felület fm,m2 | bitumenes pafaszór. | 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 |
| | Csarnóp 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 tartozékai | M K F |
| | Ajtó | M K F | Tető kábelez. | M K F |
| | Előtető | M K F | Tető felépítmény | M K F |
| Hátó bejárat | Lépcső | M K F | Kazánház szerk. | M K F |
| | Ajtó | M K F | Szellőző felépítm. | M K F |
| | Előtető | M K F | db. | |
| Oldal bejárat | Lépcső | M K F | Kémény lépcsőzet | M K F |
| | Ajtó | M K F | db. | |
| | Előtető | M K F | Kémény old.felület | M K F |
| Külső tároló | Ajtó | M K F | db. | |
| | Csempe m2 | M K F | Kémény fedőlap | M K F |
| | Festés m2 | M K F | db. | |
| | | | Villámhárító | M K F |
| | | Antenna | Épület | Magar |

| Külső tárolók | | Üveg felületek | | |
|-------------------------------|---------------|--------------------|----------------------|-------|
| Külső tárolók faz. | Nagy | M K F | Lépcsőházi ablakok | M K F |
| | Kicsi | M K F | db. | |
| Pincái tárolók | Jobb old. | M K F | Kopolt 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 | |
| Lépcsőház belső részei | | | | |
| Csempe m2 | Lh.világ. | M K F | Külső tár.kop. | M K F |
| | | | db. | |
| Festés m2 | Külső vil. | M K F | Pince ablak/szellőző | M K F |
| | | | db. | |
| Korlát - fm | Lámpa db | M K F | Kaputelefon kp.bar. | M K F |
| | | | Postakáda | M K F |
| Repedés fm | Vakolat m2 | 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: *2022.04.22.*

A felmérést készítették