

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Gizella tér 3.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Schwab Ferenc', written over a horizontal dashed line.

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Gizella tér 3. Hrsz: 106904/5

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, szigetelésére javítására ismeretlen időpontban került sor. Felújítására a következő években sort kell keríteni.



Felépítmények

A tetőn 2 db szellőző és 2 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, a fugák javítása oldaluk vakolása időszerű, állapotuk közepesnek mondható. A Termofor gyűjtőkémének felújítása, Multikamin-Furanflex eljárással történő bélelése 2009.-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. A lokális javítások, és veszélytelenekig munkák elvégzése folyamatos, legutóbb 2021,-ben történt.



Lábazat

Az épület lábazatának felújítása- hőszigetelése 2017-ben 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 hidegburkolati lapokból került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.



Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a falburkolatok festése már időszerű, legutóbb 2015,-ben történt meg. 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 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 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

9. számú melléklet

Épület címe: Épít. XVI. G. 1/1a 42/3 Állagfelmérés

Hiba elhelyezkedése		Külső szel.	Külső	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső falok	Atalka fm,m2	kőpor/terhőszög	M K F	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	időpor/terhőszög	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Lábazat fm,m2	vakolat/frocskölt	M K F	M K F	M K F	M K F		
Szolgálati járdás	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	M K F	
	Atalka fm,m2	lemez bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Palaszór fm,m2	szilés matt	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Cserélp. fm,m2	beton egyéb	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Zalindely 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 kibúvó	M K F
	Előcső		M K F				Tető felépítmény	M K F
Hétszó bejárat	Lépcső		M K F				Kazánház szerk.	M K F
	Ajtó		M K F				Szilárd felépítm. db.	M K F
	Előcső		M K F					
Oldal bejárat	Lépcső		M K F				Kémény lépcső	M K F
	Ajtó		M K F				db.	
	Előcső		M K F				Kémény old.felület	M K F
Külső tároló	Ajtó		M K F				db.	
	Csemp. m2		M K F				Kémény fedőlap	M K F
	Festés m2		M K F				db.	
							Villámhárító	M K F
						Antenna	Épület	Magán
Közös tárolók							Úveg felületek	
Közös tárolók faz.	Nagy		M K F				Lépcsőházi ablakok	M K F
	Kis		M K F				db.	
Pincei 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.	
Lépcsőházi ablak fény szerk.			M K F				Közös tároló ablak	M K F
Lépcsőház beelő rész							Közös tar.kop.	
Csemp. m2	Lh.világ.		M K F				db.	
Festés m2	Külső vil.		M K F				Pince ablak/szilárd	M K F
							db.	
Korlát fm	Lámpa db.		M K F				Kaputelefon ép.bar.	M K F
Rapadés fm	Vakolat m2		M K F				Postakáda	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 = Megtalálód, K = Karbantartás, F = Felújítás

Dátum: 2022.05.13

A felmérést készítette: 