

**Összefogás Lakásszövetkezet**

**1165 Budapest, Hilda utca 1.**

## **Állagfelmérés 2022.**

**1165 Budapest, Gizella tér 4.**



**Budapest, 2022. május**

Készítette: Schwáb Ferenc

### **Általános adatok**

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Gizella tér 4. Hrsz: 106904/5

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1977.

Alapterület: 174 m<sup>2</sup>.

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

Lakások száma: 6.

Szerkezet típusa: kohósalak.

### **Tetőszerkezet**

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez, a tető szigetelése javításra, cserélésre az elmúlt években nem került sor. Jelenleg megfelelő műszaki állapotban van, azonban a következő években javasolt a felújításának elvégzése.



### **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.



### **Lábazat**

Az épület lábazatának felújítására- hőszigetelésére még nem került sor, felújítása időszerű, karbantartás-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 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 még nem történt meg, egyidősek az épülettel. Állapotuk megfelelő, azonban néhány helyen befolyhat az esővíz tömítésük, karbantartásuk javasolt.



### **Közös tárolók, kukatórolók**

A lépcsőházban külön kukatóroló 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 2009,-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, kábeltvé, belső elektromos szerelvények**

Az épületben kamerarendszer kiépítésre nem került sor. A kábeltvé 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 tömörítéte 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 kialakított 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

**Állagfelmérés**

Épület címe: *gyertya sul. Gárdola tőz 4*

Hiba elhelyezkedése		Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Asztka fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szolgálati járdán	Beton / Aszfalt 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	
	Asztka 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	
	Cserélp fm,m2	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 tartozéka	M K F	
	Ajtó	M K F		Tető külső	M K F	
	Előtűz	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.	M K F	
	Előtűz	M K F		db.		
Oldal bejárat	Lépcső	M K F		Kémény lábazat	M K F	
	Ajtó	M K F		db.		
	Előtűz	M K F		Kémény old.felület	M K F	
Külső tároló	Ajtó	M K F		db.		
	Cserepe m2	M K F		Kémény fedőlap	M K F	
	Festés m2	M K F		Világhárta	M K F	
				Antenna	Épület	Magán
Közös tárolók		Üveg felületek				
Közös tárolók fűz.	Nagy	M K F		Lépcsőházi ablakok	M K F	
	Kicsi	M K F		db.		
Külső tárolók	Jobb old.	M K F		Kopott 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 fűz szerk.	M K F		Közös tároló ablak	M K F		
Lépcsőházi bejáró rész		Közös tár.kop.				
Cserepe m2	Lá.világ.	M K F		db.		
Festés m2	Külső vil.	M K F		Piszo ablak/szellőző	M K F	
Korlát fm	Lámpa db.	M K F		db.		
Raport fm	Vakolat m2	M K F		Kaputelefon kp.ber.	M K F	
				Postaláda	M K F	
				Főbejáró 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: 2022.05.12

A felmérést készítették