

**Összefogás Lakásszövetkezet**

**1165 Budapest, Hilda utca 1.**

## **Állagfelmérés 2022.**

**1165 Budapest, Gizella tér 5.**



**Budapest, 2022. május**

Készítette: Schváb Ferenc

### **Általános adatok**

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Gizella tér 5. Hrsz: 106904/6

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 2018.-ban 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.



### **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 veszélytelenítési munkáinak elvégzése folyamatos, legutóbb 2020.-ban történt.



### **Lábazat**

Az épület lábazatának felújítása- hőszigetelése 2015-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 főbejáráthoz vezető beton burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



### **Bejárati ajtó**

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2016,-ban 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, rendezett és biztonságosnak mondható.



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

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje 2016,-ban megtörtént. Állapotuk megfelelő, 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, tisztasága közepesnek mondható, legutóbb 2017,-ben történt meg., A természetes épületmozgások következtében a csempeburkolat feletti falfelületen repedések jelentek keletkeztek.



### **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 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-melletti 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: Bp. XI. ker. Cs. utca 5. <sup>Állagfelmérés</sup>

Hiba elhelyezkedése	Építési szer.	Kérfelt	Észak	Kelot	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Adófal fm,m2	lőpor/terhőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	lőpor/terhőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lépcsőzet fm,m2	vakolt fröccskövt	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szolgáltatási járda	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	
	Adófal fm,m2	lemez bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Pala fm,m2	sárgas 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	
Főbejárat	Lépcső		M K F				Tető tartozékai M K F
	Ajtó		M K F				Tető lábdívó M K F
	Előtető		M K F				Tető felépítmény M K F
Hátsó bejárat	Lépcső		M K F				Kazánház szark. M K F
	Ajtó		M K F				Szellőző felépítm. db. M K F
	Előtető		M K F				
Oldal bejárat	Lépcső		M K F				Kémény lépcsőzet 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				db.
	Csoppe m2		M K F				Kémény fedőlap db. M K F
	Festés m2		M K F				Villámhárto M K F
							Antenna Épület falán
Külső tárolók							Üveg felületek
Külső tárolók faz.	Nagy		M K F				Lépcsőházi ablakok db. M K F
	Kicsi		M K F				
Pincel tárolók	Jobb old.		M K F				Kopott 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.
Lépcsőházi ablak fém szark.			M K F				Külső tároló ablak M K F
Lépcsőház belső rész							
Csoppe m2	L.h.világ.		M K F				Külső tár.kop. db. M K F
Festés m2	Külső vl.		M K F				Pince ablakszelődő db. M K F
Korlát fm	Lámpa db		M K F				Képtelefon kp.bar. M K F
Ropadás fm	Vakolat m2		M K F				Postaháló M K F
							Főelosztó berendez. M K F
Gázcső 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: 2002.05.13

A felmérést készítette: 