

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Csipkés köz 2.



Budapest, 2022. március

Készítette: Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Csipkés köz 2. Hrsz: 106904/13

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1976.

Alapterület: 285 m².

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

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető hő és vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez ismeretlen időpontban készült, a foltszerű javításokat is figyelembe véve megfelelő műszaki állapotban van. Az állagát a következő években is figyelemmel kell kísérni, felújítása egyelőre nem időszerű.



Felépítmények

A tetőn 4 db szellőző és 4 db füstgáz elvezető kémény került elhelyezésre, melyek egyidősek az épülettel. A fugák javítása, felépítmények oldalának vakolása időszerű. Javasolt a korunk elvárásainak megfelelő, nulla energiaigényű szellőző-elszívó ventilátorok felszerelése. A füstgáz elvezető csatornák bélelése 2006.-ban Multikamin- Furanflex technológiával elkészült.



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



Lábazat

Az épület lábazatának felújítása és színezése 2015.-ben megtörtént, állapota megfelelő.



Szolgálati járda

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, azonban az épület adottságait figyelembe véve gyalogos közlekedés jellemzően nem történik rajta.



Főbejárat lépcső

A főbejáratához vezető burkolat épp, a lépcső és a felette lévő beton előtető repedezett, javításuk javasolt.



Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje még nem történt meg, állapota megfelelő, azonban a hőszigetelő képessége kérdéses.



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon Tesla 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 2015.-ben megtörtént, állapotuk megfelelő, karbantartásuk javasolt.



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 részben eredeti, az építéskor elhelyezett meleg burkolat (PVC), valamint a földszinten kerámia hidegburkoló anyagból került kialakításra. 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 az elmúlt években nem történt meg, felújító festése 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 oldalán 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.

9. számú melléklet

Állagfelmérés

Bp. XVI. Csepel Ész. 2.

Épület címe:

Hiba elhelyezkedése		egtl/ szer.	Kív/Itél	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attila fm,m2	kőpor/terr	hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Óldattal fm,m2	kőpor/terr	hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat fm,m2	vakolt	fröcskőbit	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szolgálati járd	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	
	Attila fm,m2	lemez	bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Palás fm,m2	szines	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	
	Zaindely 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 kibőv	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.	M K F
	Előtető			M K F			db.	
Oktal 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.	
	Cserépe m2			M K F			Kémény fedőlap	M K F
	Festés m2			M K F			db.	
							Villamterelő	M K F
						Antenna	Épület	Magán
Közös tárolók								
Közös tárolók fas.	Nagy			M K F			Üveg felületek	
	Kicsi			M K F			Lépcsőházi ablakok	M K F
Pincsi tárolók	Jobb old.			M K F			db.	
	Bal old.			M K F			Kopolt felület	M K F
	Középső			M K F			db.	
Tároló ablak, ablak keret				M K F			Külső tároló ablak	M K F
Lépcsőházi ablak fém szerk.				M K F			db.	
							Közös tároló ablak	M K F
Lépcsőház belső részei								
Csempé m2		Lh.világ.		M K F			Közös tár.kop.	M K F
Pestés m2		Költés vil.		M K F			db.	
Kortár fm		Lámpa db		M K F			Pince ablak/szellőző	M K F
Röpdőz fm		Vakolat m2		M K F			db.	
							Kaputelefon k.p.bar.	M K F
							Postafiók	M K F
							Fűtőszó 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