

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Csipkés köz 4.



Budapest, 2022. március

Készítette: Schwáb Ferenc

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Schwab Ferenc". The signature is written over a dashed line.

### Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Csipkés köz 4. Hrsz: 106904/13

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1976.

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 2020.-ban készült, korának megfelelő, kitűnő műszaki állapotban van. Felújítása a következő években nem lesz időszerű.



### **Felépítmények**

A tetőn 2 db szellőző és 2 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.



### **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 régi nem javított vakolatok mozgását” továbbra is figyelemmel kell kísérni.



### **Lábazat**

Az épület lábazata repedezett és helyenként elvált a faltól, javítása és a növényzettől való megtisztítása javasolt.



### **Szolgálati járda**

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, azonban az épület adottságait figyelembe véve gyalogos közlekedés nem történik rajta. A további károk és az épület vizesedésének elkerülése érdekében az épület hátsó részén a növényzet eltávolítása, valamint a hézagok javítása javasolt.



### **Főbejárat lépcső**

A főbejáráthoz 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 még nem történt meg, állapotuk megfelelő, azonban néhány helyen befolyhat az esővíz tömítésük, 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 már nem az eredeti, meleg burkolat (PVC), anyagból került kialakításra. 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. A villanyóra elhelyezésére létesített szekrényeket, több helyen tárolásra használják, ezek rendeltetésszerű használatára fel kell hívni a lakástulajdonosok figyelmét. 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, 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.

### **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.

Melléklet: 1- db állagfelmérő lap

Épület címe:

Hiba elhelyezkedése ágca] szer.	Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés	
Külöld vakolat	Attila fm,m2	Ⓜ K F	Ⓜ K F	Ⓜ K F	Ⓜ K F		
	Olafelől fm,m2	Ⓜ K F	Ⓜ K F	Ⓜ K F	Ⓜ K F		
	Lábazat fm,m2	Ⓜ K F	Ⓜ K F	Ⓜ K F	Ⓜ K F		
Szolgálati járda	Beton / Aszfalt fm,m2	Ⓜ K F	Ⓜ K F	Ⓜ K F	Ⓜ K F		
	Tető						
Tető	Felület fm,m2	bitumenes palaszór.	Ⓜ K F	Ⓜ K F	Ⓜ K F	Ⓜ K F	
	Attila fm,m2	lemez bitumenes	Ⓜ K F	Ⓜ K F	Ⓜ K F	Ⓜ K F	
	Pala fm,m2	színes matt	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Cserep fm,m2	beton egyéb	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Zsindely fm,m2		Ⓜ K F	Ⓜ K F	Ⓜ K F	Ⓜ K F	
	Főbejárat	Lépcső	Ⓜ K F		Tető tartozéka/	Ⓜ K F	
		Ajtó	Ⓜ K F		Tető kibúvó	Ⓜ K F	
	Előtető	Ⓜ K F		Tető felüptmény	Ⓜ K F		
Hátó bejárat	Lépcső	Ⓜ K F		Kazánház szerk.	Ⓜ K F		
	Ajtó	Ⓜ K F		Szellőző felüptm.	Ⓜ K F		
	Előtető	Ⓜ K F		db.			
Oldal bejárat	Lépcső	M K F		Kémény lábazzat	Ⓜ K F		
	Ajtó	M K F		db.			
	Előtető	M K F		Kémény old.felület	Ⓜ K F		
Külső tároló	Ajtó	Ⓜ K F		db.			
	Csempé m2	Ⓜ K F		Kémény fedőlap	Ⓜ K F		
	Festés m2	Ⓜ K F		db.			
				Villámhárító	Ⓜ K F		
			Antenna	Épület	Magán		
Külső tárolók		Üveg felületek					
Külső tárolók fsz.	Nagy	Ⓜ K F		Lépcsőházi ablakok	Ⓜ K F		
	Kücsi	Ⓜ K F		db.			
Pincei tárolók	Jobb old.	M K F		Kopólt felület	Ⓜ K F		
	Bal old.	M K F		db.			
	Középső	Ⓜ K F		Külső tároló ablak	Ⓜ K F		
Tároló ablak, ablak keret	Ⓜ K F		db.				
Lépcsőházi ablak fém szerk.	Ⓜ K F			Külső tároló ablak	Ⓜ K F		
Lépcsőházi belső részei		Külső tár.kop.					
Csempé m2	Ⓜ K F	Lh.világ.	Ⓜ K F	db.			
Festés m2	Ⓜ K F	Külső vil.	Ⓜ K F	Pince ablak/szellőző	Ⓜ K F		
				db.j			
Korték - fm	Ⓜ K F	Lámpa db	Ⓜ K F	Kaputelefon kp.ber.	Ⓜ K F		
Rapadás fm		Vakolat m2	Ⓜ K F	Postaláda	Ⓜ K F		
				Főbevezető berendez.	Ⓜ K F		
Garázs ajtó, billáró		M K F		Gázvezeték	Ⓜ K F		
Zápornyelő		M K F		Víznyomó vezeték	Ⓜ K F		
Környezet		M K F		Barnyvíz vezeték	Ⓜ K F		

Betűk jelentése: M = Megfigyelés, K = Karbantartás, F = Felújítás

Dátum: 2022.04.20

A felmérést készítették