

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Csipkés köz 9.



Budapest, 2022. április

Készítette: Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Csipkés köz 9. Hrsz: 106904/18

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1975.

Alapterület: 285 m².

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

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető hő és vízszigetelése palaszórt bitumenés lemez ismeretlen időpontba, de láthatóan legalább 15-éve készült, korának megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása a következő halaszthatatlan, erősen javasolt.



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 már megtörtént.



Külső vakolat

Az épület oldalfala vakolt, kóporozott 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, veszélytelenítési munkái 2021-ben elkészültek, azonban a régi nem javított vakolatok mozgását” továbbra is figyelemmel kell kísérni.



Lábazat

Az épület lábazata megfelelő műszaki állapotban van, karbantartása jelenleg nem időszerű.



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 a növényzet eltávolítása, valamint a hézagok javítása javasolt.



Főbejárat lépcső

A főbejárathoz vezető burkolat és a lépcső ép, közlekedésre alkalmas. Azonban a felette lévő előtető műanyag lemeze előregedett, javítása javasolt.



Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2014-ben történt meg, állapota megfelelő, azonban fémből van így a hőszigetelő képessége kérdéses.



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon Codefon 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 2014.-ben történt meg, állapotuk megfelelő, azonban néhány helyen már befolyhat az esővíz tömítésük, karbantartásuk javasolt.



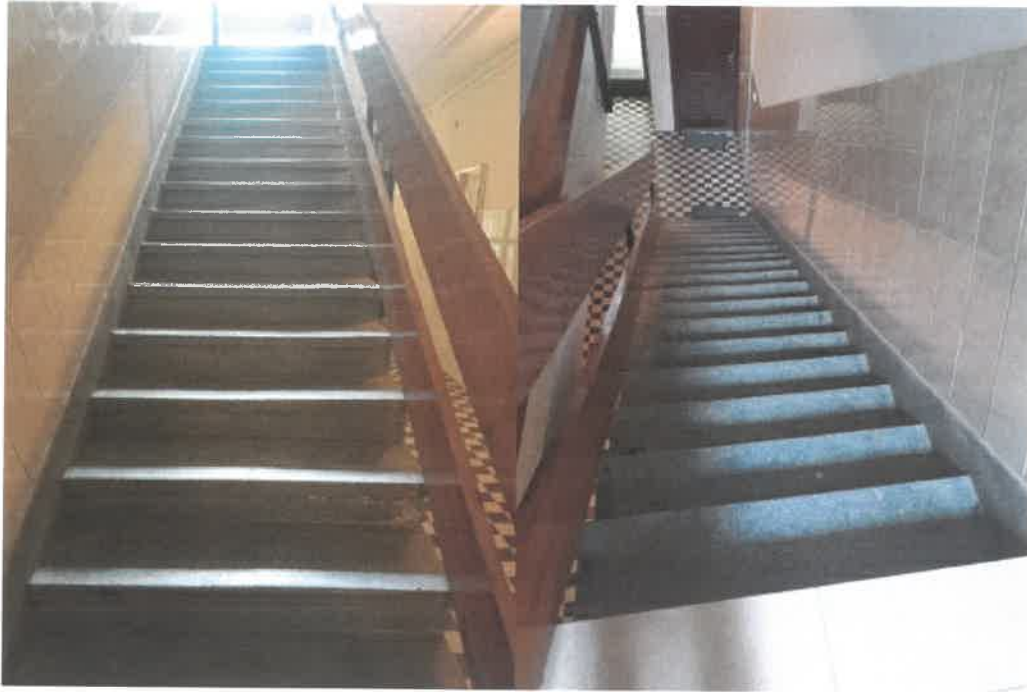
Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség a földszinten került kialakításra, funkciója ellátására alkalmas.

Lépcsőházi burkolatok, korlát

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat jellemzően még az eredeti, az építéskor elhelyezett kerámia hidegburkoló anyagból került kialakításra. A falicsempe nagyrészt még az eredeti, azonban néhány 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. A gépészeti rendszerek cseréje csak részlegesen, a meghibásodott szakaszok cseréjével történt meg.

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

Épület címe:

Bp. XVI. Csizsá Zs. 9.

Állagfelmérés

Hiba elhelyezkedése		Égőj Szer.	Külső	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső valóját	Aszika fm,m2	kőpor/terhőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Oldalfal fm,m2	kőpor/terhőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Lábazat fm,m2	valójt froszköjt	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	bitumenes-palaszór.	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Aszika fm,m2	lemez bitumenes	M K F	M K F	M K F	M 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		M K F	M K F	M K F	M K F		
Főbejárat	Lépcső	M K F						
	Ajtó	M K F						
	Előtető	M K F						
Hátsó bejárat	Lépcső	M K F						
	Ajtó	M K F						
	Előtető	M K F						
Oldal bejárat	Lépcső	M K F						
	Ajtó	M K F						
	Előtető	M K F						
Külső tároló	Ajtó	M K F						
	Cserep m2	M K F						
	Festés m2	M K F						
Közös tárolók								
Közös tárolók faz.	Nagy	M K F						
	Kicsi	M K F						
Pincsi tárolók	Jobb old.	M K F						
	Bal old.	M K F						
	Középső	M K F						
Tároló ablak, ablak keret	M K F							
Lépcsőház ablak fém szerk.	M K F							
Lépcsőház betető részai								
Cserep m2	M K F	L.h.világ.	M K F					
Festés m2	M K F	Külső vil.	M K F					
Korlát fm	M K F	Lámpa db	M K F					
Repedés fm		Vakolat m2	M K F					
Garázs ajtó, kijáró			M K F					
Zápornyelő			M K F					
Környezet			M K F					
Üveg felületek								
Lépcsőházi ablakok			M K F					
Kopolt felület			M K F					
Külső tároló ablak			M K F					
Közös tároló ablak			M K F					
Közös tár.kop.			M K F					
Pince ablakozat			M K F					
Kaputelefon kp.ber.			M K F					
Postaiáca			M K F					
Főelosztó berand.			M K F					
Gázvezeték			M K F					
Víznyomó vezeték			M K F					
Szennyvíz vezeték			M K F					

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

Dátum: Bp. XVI. Csizsá Zs. 2022.04.22.

A felmérést készítette: *Szabó Ferenc*