

Összefogás Lakásszövetkezet
1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Gizella tér 2.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schváb Ferenc

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

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Gizella tér 2. Hrsz: 106904/5

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1977.

Alapterület: 285 m².

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

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2017.-ben 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. A Termofor gyűjtőkémének felújítása, Multikamin-Furanflex eljárással történő bélelése 2009.-ben 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 veszélytelenetekig munkáinak elvégzése rendszeres, legutóbb 2021,-ben történt.



Lábazat

Az épület lábazatának felújítására még nem került sor, állapota átlagosnak mondható, 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 az elmúlt években nem történt meg, állapota megfelelő azonban hőszigetelő képessége kérdéses.



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon új, 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, 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 hidegburkoló lapokból került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.



Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a falburkolatok festése már időszerű, legutóbb 2017,-ben történt. 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, kábeltévé, 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 előtt-mellett lévő 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

Épület címe: Bp. XVI. Gy. M. 2. tel. 2. Állagfelmérés

Hiba elhelyezkedése	Külső szar.	Külső	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső falazat	Ártika fm,m2	kőpor/terf. hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	kőpor/terf. hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábmező fm,m2	vakolat frócskóit	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szolgálati járda	Beton / Aszfalt fm,m2		M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Fedőlet fm,m2	bitumenes palaszór.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Ártika fm,m2	lemez bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Padló 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		Tető tartozéka	M K F		
	Ajtó	M K F		Tető kibővítés	M K F		
	Előtető	M K F		Tető felülmérvény	M K F		
Hátsó bejárat	Lépcső	M K F		Kazánház szerk.	M K F		
	Ajtó	M K F		Szellőző felépítés	M K F		
	Előtető	M K F		db.			
Oldal bejárat	Lépcső	M K F		Kémény lábazat	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.			
	Csепpe m2	M K F		Kémény fedőlap	M K F		
	Festés m2	M K F		db.			
				Villámhárító	M K F		
			Antenna	Épület	Magán		
Közös tárolók		Üveg felületek					
Közös tárolók faz.	Nagy	M K F		Lépcsőházi ablakok	M K F		
	Kisai	M K F		db.			
Pincei tárolók	Jobb old.	M K F		Kopolt felület	M K F		
	Bal old.	M K F		dn.			
	Középső	M K F		Külső tároló ablak	M K F		
Tároló ablak, ablak keret	M K F		db.				
Lépcsőház ablak fém szerk.	M K F			Közös tároló ablak	M K F		
Lépcsőház belső rész		Közös tár.kop.					
Csепpe m2	M K F	Lh.világ.	M K F	db.			
Festés m2	M K F	Külö. vil.	M K F	Pince ablak/szellőző	M K F		
				db.			
Korlát fm	M K F	Lámpa db	M K F	Kaputelefon kp.ber.	M K F		
Repedés fm		Vakolat	M K F	Postaláda	M K F		
				Főbevezető berendez.	M K F		
Gázvezető	M K F			Gázvezeték	M K F		
Víznyomó	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: 2022.05.15

A felmérést készítették