

Összefogás Lakásszövetkezet
1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.
1165 Budapest, Gizella tér 6.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schváb Ferenc

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

Általános adatok

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

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 2007.-ben megtörtént.



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 homlokzati vakolat veszélytelenítése rendszeresnek mondható, legutóbb 2021,-ben történt meg.



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.



Főbejárat lépcső

A főbejáráthoz vezető beton burkolat épp, a lépcső építésére a szint adottságai miatt nem került sor, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2021,-ben megtörtént, állapota megfelelő, biztonságos.



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon Codefon típusú, karbantartása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.



Postaládák

A postaládák cseréje az elmúlt években nem történt meg, állapotuk megfelelő és rendezett, 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 tömitésük, 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 már időszerű, legutóbb 2013,-ban került elvégzésre. 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, 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. 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: Byst, XVI. Sz. u. 42/a-42/b Állagfelmérés

Hiba elhelyezkedése	Érték szer.	Kiérték	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Átlaka fm,m2	lépor/terr. hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	lépor/terr. hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat fm,m2	vakolt fröcskőt	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	Felület fm,m2	bitumenes palaszór.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Átlaka 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	
	Cserép fm,m2	beton egyéb	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Zelendely 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 kibúvó M K F
	Előcső		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. db. M K F
	Előcső		M K F				
Oldal bejárat	Lépcső		M K F				Kémény lábazat M K F
	Ajtó		M K F				db.
	Előcső		M K F				Kémény old.felület db. M K F
Külső tároló	Ajtó		M K F				db.
	Csempe m2		M K F				Kémény fedőlap db. M K F
	Festés m2		M K F				Villámhárító M K F
							Antenna Épület Magán
Külső tárolók							Úveg felületek
Külső tárolók fez.	Nagy		M K F				Lépcsőházi ablakok M K F
	Kicsi		M K F				db.
Pincei tárolók	Jobb old.		M K F				Kopolt tetőzet M K F
	Bal old.		M K F				db.
	Középső		M K F				Külső tároló ablak M K F
Tároló ablak, ablak keret			M K F				db.
Lépcsőház ablak térsi szerk.			M K F				Külső tároló ablak M K F
Lépcsőház belső részei							
Csempe m2	Lh.világ.		M K F				Közös tér.lap. M K F
			M K F				db.
Festés m2	Külső vil.		M K F				Pince ablak/szellőző M K F
			M K F				db.
Korlát fm	Lámpa db		M K F				Kaputelefon kp.ber. M K F
			M K F				Postaláda M K F
Réselőcső fm	Vakolat m2		M K F				Főelosztó berendez. M K F
Garázs ajtó, kijárat			M K F				Gázvezeték M K F
Zápornyelőd			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: 2022.05.13

A felmérést készítették