

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Margit utca 100.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

## **Általános adatok**

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Margit utca 100. Hrsz: 106904/22

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1976.

Alapterület: 285 m<sup>2</sup>.

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

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

## **Tetőszerkezet**

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2013.-ban 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 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 elvezetők bélelése Multikamin-Furanflex eljárással 2005.-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 javítása és veszélytelenítése legutóbb 2013,-ban történt meg.



### **Lábazat**

Az épület lábazatának javítására- szigetelésére az építés óta nem került sor, karbantartása 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 beton burkolat épp, biztonságos közlekedésre alkalmas.



### **Bejárat ajtó**

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje az építés óta még nem történt meg, állapota megfelelő, karbantartása javasolt. Hőszigetelő képessége kérdéses.





### **Kaputelefon rendszer**

A kapu telefon Fermax 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 az építés óta eltelt idő óta nem történt meg. Állapotuk megfelelő, azonban korunk hőszigetelési elvárásainak valószínűleg már nem felelnek meg.



### **Közös tárolók, kukatárolók**

A kukák egy leválasztott, közös tároló részen 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 eredeti, az építéskor elhelyezett hidegburkoló anyagból került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése



biztonságosnak mondható.



### **Lépcsőházi falak állapota**

A lépcsőházban a falburkolatok festése már időszerű, a természetes épületmozgások következtében a szabadon lévő 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 Margit utcában, és kicsit távolabb az Olga utcában 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: 3025+XVI. Margit u. 100.

Híbo elhelyezkedése egltj szer.	Kivitel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	Lépcső/ter. hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F
	Oldalfal fm,m2	Lépcső/ter. hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F
	Lábazat fm,m2	vakolat hősziget.	M K F	M K F	M K F	M K F
Szolgálati járdá	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
	Attika fm,m2	lemez bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F
	Pala fm,m2	szelcs. mott	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
	Zalndoty fm,m2		M K F	M K F	M K F	M K F
Főbejárat	Lépcső	M K F	Tető tartozékai	M K F		
	Ajtó	M K F	Tető kibúvó	M K F		
	Előtető	M K F	Tető talápnívony	M K F		
Hélső bejárat	Lépcső	M K F	Kazánház szerk.	M K F		
	Ajtó	M K F	Szellőző felápitm.	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.			
	Csampo m2	M K F	Kémény fedőlap	M K F		
	Festés m2	M K F	Világhárta	M K F		
			Antenna   Épület	Magán		
<b>Közös tárolók</b>			<b>Üveg felületek</b>			
Közös tárolók faz.	Nagy	M K F	Lépcsőházi ablakok	M K F		
	Kis	M K F	db.			
Pincei tárolók	Jobb old.	M K F	Kopolt felület	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 fém szerk.	M K F		Közös tároló ablak	M K F		
<b>Lépcsőház betető részai</b>			<b>Közös für.kop.</b>			
Csampo m2	M K F	Lh.világ.	M K F	db.		
Festés m2	M K F	Külső víl.	M K F	Pincei ablak/szellőző	M K F	
Korlát fm	M K F	Lámpa db	M K F	db.		
Repedés fm		Vakolat m2	M K F	Kapufelvon. kp.bar.	M K F	
				Postaléda	M K F	
				Fűtőszívó 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: 2022.05.26.

  
A felmérést készítették