

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Margit utca 96.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

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

Általános adatok

Cím: Centenáriumi Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Margit utca 96. Hrsz: 106904/13

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1974.

Alapterület: 282 m².

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

Lakások száma: 19.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez, felújítására ismeretlen időpontban került sor. Megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása a következő években időszerű lesz.



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.

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 2015,-ben 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 aszfalt burkolat épp, a lépcső állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



Bejárati ajtó

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



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon 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 a bejárati ajtóval egyidőben megtörtént. Állapotuk megfelelő, karbantartásuk javasolt. Hőszigetelő képessége a kor elvárásainak már nem felel meg.



Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, az edények az előtérben, egy közös leválasztott részen kerültek elhelyezésre, azonban ezt jelenleg kerékpár tárolásra használják. A gyűjtő edények az előtérben kerültek elhelyezésre.



Lépcsőházi burkolatok, korlát

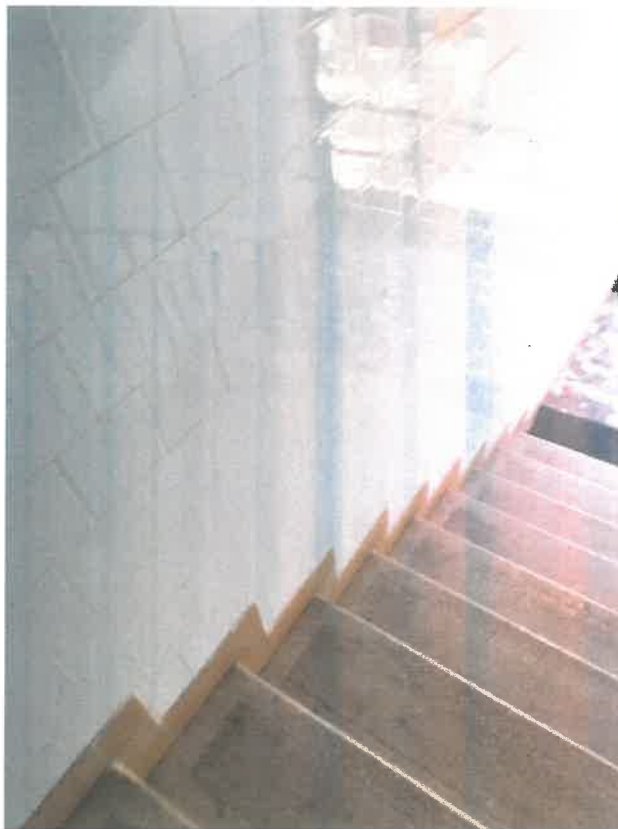
A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat eredeti, az építéskor elhelyezett hidegburkoló anyagból került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.





Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a falburkolatok festése már időszerű, a természetes épületmozgások következtében a 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 2011.-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 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

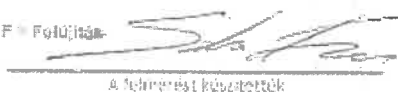
Állagfelmérés

Épület címe: Brest, XVI. Margit u. 96.

Hiba elhelyezkedése	Érték szer.	Kivétel	Észak	Közel	Dél	Nyugat	Megjegyzés				
Külső vakolat	Artika fm,m ²	Főpor/terfőszig.	M	K	F	M	K	F			
	Doldalfal fm,m ²	Főpor/terfőszig.	M	K	F	M	K	F			
	Lábazat fm,m ²	vakolat gránitok	M	K	F	M	K	F			
Szolgálati járdá fm,m ²	Beton / Aszfalt		M	K	F	M	K	F			
Tető	Felület fm,m ²	bitumenes polaször.	M	K	F	M	K	F			
	Artika fm,m ²	lemez bitumenes	M	K	F	M	K	F			
	Palta fm,m ²	színes szett	M	K	F	M	K	F			
	Cserép fm,m ²	beton egyéb	M	K	F	M	K	F			
	Zalndely fm,m ²		M	K	F	M	K	F			
Főbejárat	Lépcső		M	K	F		Tető tartozékai	M	K	F	
	Ajtó		M	K	F		Tető klbúvó	M	K	F	
	Előtető		M	K	F		Tető felülmény	M	K	F	
Hátsó bejárat	Lépcső		M	K	F		Kazánház szerk.	M	K	F	
	Ajtó		M	K	F		Szellőző felülm.	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	
Küka tároló	Ajtó		M	K	F		db.				
	Csampa m ²		M	K	F		Kémény fedőlap	M	K	F	
	Festés m ²		M	K	F		db.				
						Világmhárító	M	K	F		
						Antenna	F	J	M	G	
Közös tárolók							Úveg felületek				
Közös tárolók faz.	Nagy	M	K	F			Lépcsőházi ablakok	M	K	F	
	Kicsi	M	K	F			db.				
Pincei tárolók	Jobb old.	M	K	F			Kapott felület	M	K	F	
	Bal old.	M	K	F			db.				
	Középső	M	K	F			Küka 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 részei							Közös tár.kop.	M	K	F	
Csampa m ²	M	K	F	Lh világ.	M	K	F	db.			
Festés m ²	M	K	F	Közös vil.	M	K	F	Pince ablakszelező	M	K	F
							db.				
Korlát fm	M	K	F	Lampa dő	M	K	F	Kaputelefon kp.bor.	M	K	F
Rapodás fm		Vakolat m ²	M	K	F		Postakéda	M	K	F	
							Főelosztó berond.	M	K	F	
Garázs ajtó, kijáró			M	K	F		Gázvezeték	M	K	F	
Zápornyaló			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 felmérés t készítették