

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Margit utca 98.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schváb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Margit utca 98. Hrsz: 106904/21

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 KB: 20 éve került sor. Jelenleg 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. A füstgáz elvezető gyűjtőkémének bélelésére Multikamin-Furanflex eljárással 2009,-ben került sor.

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 2021,-ben történt meg.



Lábazat

Az épület lábazatának javítására- szigetelésére még 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, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje még nem történt meg, állapota megfelelő, karbantartása javasolt.



Kaputelefon rendszer

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



Postaládák

A postaládák cseréje az elmúlt években nem történt meg, állapotuk néhány kivétellel megfelelő, biztonságosnak mondható.



Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje a már megtörtént. Állapotuk megfelelő, karbantartásuk javasolt.



Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, az edények az előtérben, egy közös leválasztott részen kerültek elhelyezésre, azonban ezt jelenleg más jellegű tárolásra van használva. 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 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

9. számú melléklet

Állagfelmérés

Épület címe: Bresti XVI Magyar u. 98

| Hiba elhelyezkedése egytől egyre, Kivétel | | Észak | Kelet | Észak-Kelet | Dél | Nyugat | Megjegyzés | | | | | |
|---|--------------------------|---------------|-------|-------------|-----|--------|------------|---------|----------------------|--------|---|---|
| Külső vakolat | Attika fm,m2 | hősziget | M | K | F | M | K | F | | | | |
| | Oldalfal fm,m2 | kőpor/terr | M | K | F | M | K | F | | | | |
| | Lábazat fm,m2 | vakolat | M | K | F | M | K | F | | | | |
| Szolgáltatási járdák | Beton / Aszfalt fm,m2 | | M | K | F | M | K | F | | | | |
| Tető | Felület fm,m2 | brünnel | M | K | F | M | K | F | | | | |
| | Attika fm,m2 | palaszőr | M | K | F | M | K | F | | | | |
| | Palafal fm,m2 | lemez | M | K | F | M | K | F | | | | |
| | Cserep fm,m2 | beton | M | K | F | M | K | F | | | | |
| Zsindely fm,m2 | egyéb | M | K | F | M | K | F | | | | | |
| Főbejárati | Lépcső | | M | K | F | | | | Tető tartozékai | M | K | F |
| | Ajtó | | M | K | F | | | | Tető kibúvó | M | K | F |
| | Eldető | | 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. | M | K | F |
| | Eldető | | M | K | F | | | | db. | | | |
| Oldal bejárat | Lépcső | | M | K | F | | | | Kémény lábazat | M | K | F |
| | Ajtó | | M | K | F | | | | db. | | | |
| | Eldető | | M | K | F | | | | Kémény old.felület | M | K | F |
| Külső tároló | Ajtó | | M | K | F | | | | db. | | | |
| | Csampa m2 | | M | K | F | | | | Kémény fedőlap | M | K | F |
| | Festés m2 | | M | K | F | | | | db. | | | |
| | | | | | | | | | Villámhárító | M | K | F |
| | | | | | | | | Antenna | Eptület | Magar. | | |
| Közös tárolók | | | | | | | | | Üveg falrészek | | | |
| Közös tárolók ház. | Nagy | | M | K | F | | | | Lépcsőházi ablakok | M | K | F |
| | Kicsi | | M | K | F | | | | db. | | | |
| Pincei tárolók | Jobb old. | | M | K | F | | | | Képzett 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 kém szerk. | | | M | K | F | | | | Közös tároló ablak | M | K | F |
| Lépcsőház belső részei | | | | | | | | | Közös tár.kop. | M | K | F |
| Csampa m2 | | L.h.világ. | | M | K | F | | | db. | | | |
| Festés m2 | | Külső vil. | | M | K | F | | | Pince ablak/szellőző | M | K | F |
| | | | | | | | | | db. | | | |
| Korlát fm | | Lámpa db | | M | K | F | | | Kaputárfon kp.ber. | M | K | F |
| Repedés fm | | Vakolat m2 | | M | K | F | | | Postaláda | M | K | F |
| | | | | | | | | | Fűsziget berend. | M | K | F |
| Garázs ajtó, kijáró | | | | M | K | F | | | Gázvezeték | M | K | F |
| Zápornyakó | | | | 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 készítette: