

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Margit utca 88.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Schwab Ferenc', written over a dashed line.

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Margit utca 88. Hrsz: 106904/10

1
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 2021.-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 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 2020,-ban történt meg.



Lábazat

Az épület lábazatának javítására- szigetelésére 2019,-ben 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, a lépcső felújítása és mozgássérült rámpa kialakítása 2015,-ben megtörtént, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2013,-ban megtörtént, állapota megfelelő, karbantartása javasolt.



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.



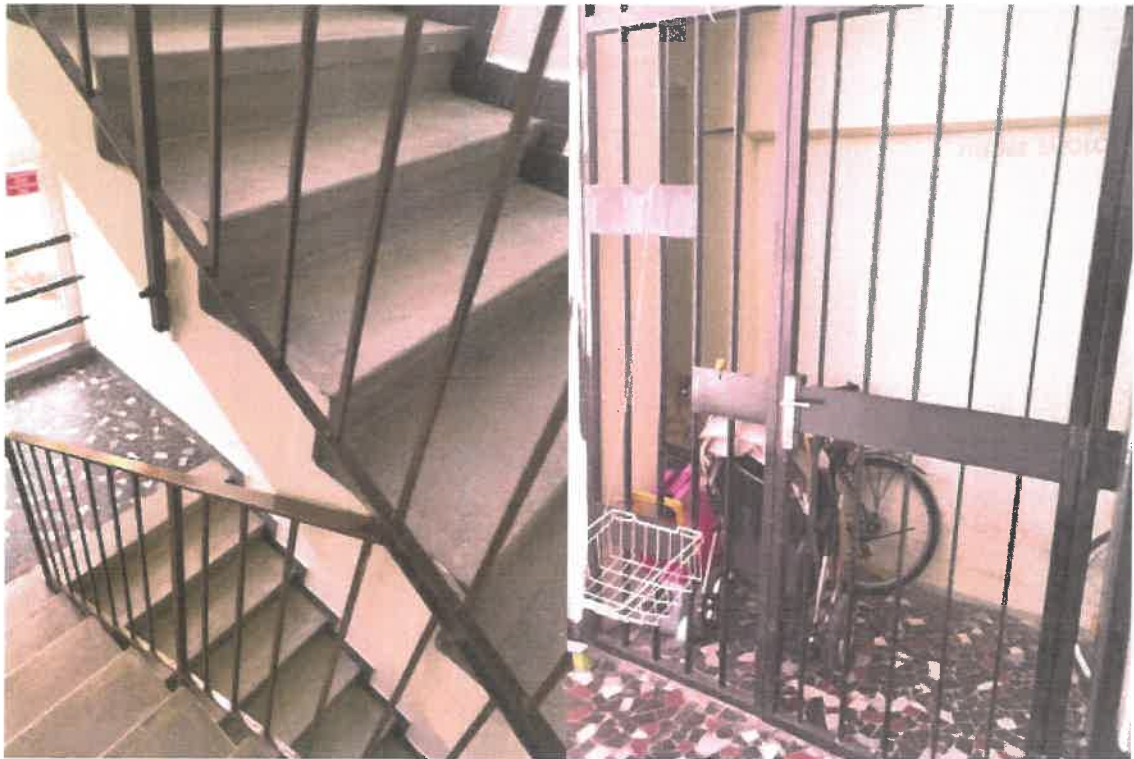
Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, az edények az előtérben, egy leválasztott 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 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, kábeltvé, belső elektromos szerelvények

Az épületben kamerarendszer kiépítésre nem került sor. A kábeltvé 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 2016.-ban 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 a Futórózsa 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: Budapest, XVI. ker., T. u. 88

Hiba elhelyezkedése	egység, szór.	Kivétel	Észak	Kelét	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Ardka fm,m ²	kőpor/ter. hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m ²	kőpor/ter. hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat fm,m ²	változ. hősziget.	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szolgálati járdák	Beton / Aszfalt fm,m ²		M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Felület fm,m ²	bitumenes palaszór.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Alékek fm,m ²	tervez. bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Paizs fm,m ²	síkos vast.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Cserép fm,m ²	beton egyéb	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Zalndely fm,m ²		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 kibővít.	M K F		
	Előtető	M K F	Tető felépítmény	M K F			
Hátsó bejárat	Lépcső	M K F	Kazánház szerk.	M K F			
	Ajtó	M K F	Szelektív felépítm.	M K F			
	Előtető	M K F	db.				
Oldal bejárat	Lépcső	M K F	Kémény tábazat	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.				
	Csoponye m ²	M K F	Kémény fedőlap	M K F			
	Festés m ²	M K F	db.				
			Villámhártyó	M K F			
			Antenna	Épület	Mágn		
Közös tárolók			Úveg felületek				
Közös tárolók fsz.	Nagy	M K F	Lépcsőházi ablakok	M K F			
	Kicsi	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			
Lépcsőház betető részei			Közös tar.kop.				
Csoponye m ²	(M) K F Lh.világ.	(M) K F	db.				
Festés m ²	(M) K F Külső vil.	(M) K F	Pince ablak/szelektív	M K F			
Kortár fm	(M) K F Lampa db.	(M) K F	db.				
Rapidos fm	Vakolat m ²	M K F	Kaputelefon k.p.ber.	M K F			
			Postaládák	M K F			
			Főelosztó berend.	M K F			
Gázvezeték	M K F		Gázvezeték	M K F			
Vízvezeték	M K F		Víznyomó vezeték	M K F			
Kéményzet	M K F		Szennyvíz vezeték	M K F			

Betűk jelentése: M = Meglelelő, K = Karbantartás, F = Felújítás

Dátum: 2022.05.26.

A felmérést készítette: 