

**Összefogás Lakásszövetkezet**

**1165 Budapest, Hilda utca 1.**

## **Állagfelmérés 2022.**

**1165 Budapest, Margit utca 90.**



**Budapest, 2022. május**

Készítette: Schwáb Ferenc

**Általános adatok**

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Margit utca 90. Hrsz: 106904/11

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1974.

Alapterület: 282 m<sup>2</sup>.

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

Lakások száma: 19.

Szerkezet típusa: kohósalak.

### **Tetőszerkezet**

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2018.-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 2009.-ben megtörtént, azonban javítása már időszerű. Javasolt a korunk elvárásainak megfelelő, nulla energiaigényű szellőző-elszívó ventilátorok felszerelése.

A füstgáz elvezető gyűjtőkémények bélelése 2005.-ben Multikamin- Furanflex eljárással a Diametrus Kft. kivitelezésében 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- festésére 2014,-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 állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



### **Bejárati ajtó**

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



### **Kaputelefon rendszer**

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





### **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, fémfelületek mázolása legutóbb 2014,-ben történt, állapota megfelelő, 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 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

Állagfelmérés

Épület címe: Bert, XII. Napht 4. 90.

Hiba elhelyezkedése épít. szer. kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés	
Külső vakolat	Attika fm,m2	Kőpor/ter. ndozig	M K F	M K F	M K F	M K F
	Oldalfal fm,m2	Kőpor/ter. ndozig	M K F	M K F	M K F	M K F
	Lábazat fm,m2	válót fröcsköt	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 papaszár.	M K F	M K F	M K F	M K F
	Attika fm,m2	emez bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F
	Pala fm,m2	szines 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
Zsindely 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		
	Előtető	db	Tető fejeletmény	M K F		
Hátó bejárat	Lépcső	M K F	Kazinház szark.	M K F		
	Ajtó	M K F	Szellőző felépítm.	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 olt.felület	M K F		
Kuka tároló	Ajtó	M K F	db.			
	Csoppe m2	M K F	Kémény fodólap	M K F		
	Festés m2	M K F	db.			
			Villámhárító	M K F		
		Antenna	Épület	Magán		
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	Közpöt felület	M K F		
	Bal old.	M K F	db.			
	Középső	M K F	Kuka tároló ablak	M K F		
Tároló ablak, ablak keret	M K F	db.				
Lépcsőház ablak fém szark.	M K F	Közös tároló ablak	M K F			
Lépcsőház belső részét		Közös tár.kop.				
Csoppe m2	M K F	Ltr.vitög.	M K F	db.		
Festés m2	M K F	Külső vil.	M K F	Pince ablakúszelőző	M K F	
				db.		
Korlát fm	M K F	Lámpa db	M K F	Kaputelefon kp.bar.	M K F	
Ropedás fm		Vakolat m2	M K F	Postatábla	M K F	
				Főbevezető berend.	M K F	
Garázs ajtó, kijárat	M K F		Gázvezeték	M K F		
Zápornyelő	M K F		Víznyomó vezeték	M K F		
Kéményzet	M K F		Szennyvíz vezeték	M K F		

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

Dátum:

2022.05.26.

A felmérést készítette: