

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Olga utca 10.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schváb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Olga utca 10. Hrsz: 106904/17

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 2015.-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 lehelyezésre, a fugák javítása oldaluk vakolása időszerű, állapotuk közepesnek mondható. A Termoform gyűjtőkémének felújítása, Multikamin-Furanflex eljárással történő bélelése 2007.-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 részek veszélytelenítésére legutóbb 2020,-ban került sor.



### **Lábazat**

Az épület lábazatának felújítása 2020-ban elkészült, javítása egyelőre nem időszerű.



### **Szolgálati járda**

Az épület körüli szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, azonban az épület adottságait figyelembe véve gyalogos közlekedés csak részlegesen történik rajta.



### **Főbejárat**

A főbejáráthoz vezető aszfalt/beton burkolat épp, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.

### **Bejárati ajtó**

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2019,-ben megtörtént, állapota és hőszigetelő képessége megfelelő.



### **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 2011,-ben és 2019,-ben megtörtént. Állapotuk megfelelő, karbantartásuk javasolt.



### **Közös tárolók, kukatárolók**

A lépcsőház földszintjén külön bejárátú kukatároló helyiség került kialakításra, az edények az így leválasztásra került hátsó folyosói 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 PVC lemezből került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.



### **Lépcsőházi falak állapota**

A lépcsőházban a falburkolatok festése 2020,-ban megtörtént, a természetes épületmozgások következtében a csempeburkolat feletti falfelületen halvány repedések jelentek meg, ezek javítása nem sürgető.



### **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 közterületi parkolóban, 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: Bresty XVI. dloga u. 10.

Hiba elhelyezkedése	egység	szel.	Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés	
Külső vakolat	Attika	fm,m2	lőpor/terro	M	K	F	M	K	F
	hősziget.								
	Oldalfal	fm,m2	lőpor/terro	M	K	F	M	K	F
	hősziget								
	Lábazat	fm,m2	vakolat	M	K	F	M	K	F
	frócskakó								
Szociális járdák	Beton / Aszfalt	fm,m2		M	K	F	M	K	F
Tető	Fekület	fm,m2	bitumenes	M	K	F	M	K	F
	palaszór								
	Attika	fm,m2	lemez	M	K	F	M	K	F
		bitumenes							
	Pala	fm,m2	szines	M	K	F	M	K	F
	malta								
Cserep	fm,m2	beton	M	K	F	M	K	F	
Zsindely	fm,m2	egyéb	M	K	F	M	K	F	
Főbejárat	Lépcső			M	K	F			
	Ajtó			M	K	F			
	Eltető			M	K	F			
Hátsó bejárat	Lépcső			M	K	F			
	Ajtó			M	K	F			
	Eltető			M	K	F			
Oldal bejárat	Lépcső			M	K	F			
	Ajtó			M	K	F			
	Eltető			M	K	F			
Külső tároló	Ajtó			M	K	F			
	Cserep	m2		M	K	F			
	Festés	m2		M	K	F			
Közös tárolók	Nagy		M	K	F				
	Kicsi		M	K	F				
Pincei tárolók	Jobb old.		M	K	F				
	Bal old.		M	K	F				
	Középső		M	K	F				
Tároló ablak, ablak keret		M	K	F					
Lépcsőház ablak fém szerk.		M	K	F					
Lépcsőház belső részei	Cserep	m2		M	K	F			
	Lh.világ.		M	K	F				
	Festés	m2		M	K	F			
Korlát	fm		M	K	F				
Rapadós	fm		M	K	F				
Közös tár.kop.	db.		M	K	F				
	Pince ablak/vezetők		M	K	F				
Külső vil.		M	K	F					
		M	K	F					
Külső vil.		M	K	F					
		M	K	F					
Lampa	db		M	K	F				
		M	K	F					
Vakolat		M	K	F					
		M	K	F					
Kaputelefon kp.bar.		M	K	F					
	Postaiadó		M	K	F				
Vakolat		M	K	F					
		M	K	F					
Fűtőszó berand.		M	K	F					
		M	K	F					
Gázvezeték		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: 2022.05.11.

A felmérést készítette: 