

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Olga utca 14.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Olga utca 14. Hrsz: 106904/16

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1978.

Alapterület: 285 m².

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

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2020,-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 lehelyezésre, a fugák javítása oldaluk vakolása időszerű, állapotuk közepesnek mondható. A Termoform gyűjtőkémény felújítása, Multikamin-Furanflex eljárással történő bélelése 2005.-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

homlokzat vakolatának veszélytelenítési és javítási munkáira legutóbb 2020,-ban került sor, így rendszeresnek mondható.



Lábazat

Az épület lábazatának felújítása- hőszigetelése 2017-ben elkészült, felújítása egyelőre nem időszerű, azonban karbantartása-tisztítása javasolt.



Szolgálati járda

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, azonban az épület adottságait figyelembe véve gyalogos közlekedés csak részlegesen történik rajta. A további károk és az épület vizesedésének elkerülése érdekében a növényzet eltávolítása, valamint a hézagok javítása indokolt.

Főbejárat lépcső

A főbejárathoz vezető beton burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje az elmúlt években nem történt meg, állapota megfelelő azonban hőszigetelő képessége kérdéses.



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon IQ/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 még nem történt meg, egyidősek az épülettel. Állapotuk megfelelő, azonban néhány helyen befolyhat az esővíz tömítésük, karbantartásuk javasolt.



Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőház földszintjén külön bejáratú 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 6 hidegburkoló lapokból lemezből 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, 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. A szellőzést biztosító huzatfokozók felszerelésére és a szellőző csatornák tisztítására 2020.-ban sor került.

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

Aljagfelmérés

épület címe: Next XXI. Diga u. 14.

Hiba elhelyezkedése egy táj szer.	Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szolgálati járdó	Beton / Aszfalt fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Tető					
Tető	Felület fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Attika fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Palaszőr					
	Palaszőr fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Cserép fm,m2	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 kőzvo	M K F	
	Eldötő	M K F		Tető felépítmény	M K F	
Hátó bejárat	Lépcső	M K F		Kazánház szerk.	M K F	
	Ajtó	M K F		Szélvédő felépítm.	M K F	
	Eldötő	M K F		db.		
Oldal bejárat	Lépcső	M K F		Kémény lábazat	M K F	
	Ajtó	M K F		db		
	Eldötő	M K F		Kémény old.felület	M K F	
Külső tároló	Ajtó	M K F		db		
	Csomo m2	M K F		Kémény fedőlap	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		Kopított 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			
Lépcsőházi ablak fém szerk.	M K F			Közös tároló ablak	M K F	
Lépcsőházi belső részei				Közös tár.kop.		
Csomo m2	M K F	Lh.világ.	M K F	db		
Festés m2	M K F	Külső vil.	M K F	Pince ablak/szellőző	M K F	
				db		
Korlát fm	M K F	Lámpa db	M K F	Kaputelefon kp.bar.	M K F	
Repedés fm		Vakolat m2	M K F	Postaláda	M K F	
				Főelosztó berend.	M K F	
Gázke ajtó, kijáró	M K F			Gázvezeték	M K F	
Zápornyelő	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:

2022.05.27.

A felmérést készítették