

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Olga utca 24.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Olga utca 24. Hrsz: 106904/16

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1978.

Alapterület: 174 m².

Szintek száma: 3, (1 földszint + 2 emelet).

Lakások száma: 6.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2013.-ban a tető szigetelése javításra, cserélésre került. Megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.



Felépítmények

A tetőn 2 db szellőző és 2 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, a fugák javítása oldaluk vakolása időszerű, állapotuk közepesnek mondható.



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.



Lábazat

Az épület lábazatának felújítása- hőszigetelése még nem történt meg, felújítása időszerű.



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 főbejáráshoz vezető beton/aszfalt burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



Bejárat 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 folyosói részán 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, 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, 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

Épület címe: Brest, XVI. Ólga u. 24.

Hiba elhelyezkedése	ajtaj szer.	Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Átlaka fm,m2	kőpor/barr hőszag.	M X F	M K F	M X F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	kőpor/barr hőszag.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat fm,m2	vakolat fröccsköl	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szoigalati járda	Beton / Aszfalt fm,m2		M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Felület fm,m2	bitumenes palaszőr	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Átlaka fm,m2	lemez bitumenes	M X F	M X F	M X F	M K F	
	Pala fm,m2	színes 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	
	Zalndely 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 kőüve	M K F	
Hátsó bejárat	Előtető		M K F		Tető felépítmény	M K F	
	Lépcső		M K F		Kazánház szerk.	M K F	
	Ajtó		M K F		Szoilózó felépítm. db.	M K F	
Oldal bejárat	Lépcső		M K F		Kémény lábazat	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.		
	Csoppe m2		M K F		Kémény fedőlap	M K F	
	Festés m2		M K F		db.		
					Világhárta	M K F	
				Antenna	Épület	Magán	
Közös tárolók			Üveg felületek				
Közös tárolók fas.	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	
	Beli 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 bejáró rész			Közös tér.kop.				
Csoppe m2	(M) K F	Lh.világ.	(M) K F		db.		
Festés m2	(M) K F	Külső vt.	(M) K F		Pince ablak/szoilózó	M K F	
					db.		
Korlát fm	(M) K F	Lémpa db.	(M) K F		Kapucselőn kp.bar.	M K F	
Rapedés fm		Vakolat m2	(M) K F		Postakáda	M K F	
					Főbejárati berend.	M K F	
Garázs ajtó, kijáró			M K F		Gázvezeték	M K F	
Zápornyelző			M K F		Víznyomó bevezetés	M K F	
Környezet			M K F		Szennyvíz vezetés	M K F	

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

Dátum:

A felmérést készítették