

Összefogás Lakásszövetkezet  
1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Olga utca 4.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schváb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Olga utca 4. Hrsz: 106904/17

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1976.

Alapterület: 174 m<sup>2</sup>.

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

Lakások száma: 6.

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 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. A vakolat átvizsgálására, lokális javítására legutóbb 2014,-ben került sor.

### **Lábazat**

Az épület lábazatának felújítása- hőszigetelése az építés óta nem történt meg, felújítása időszerű, 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 főbejárához 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 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 lemezből és a földszinten utólag lerakott hidegburkoló lapokból 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, lakóegységenként külön gázüzemű készülékek biztosítják. A gáz csatlakozó vezeték tömörre tétele 2012.-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

## Állagfelmérés

Egység címe: Bresty XVI. Olga u. 4.

Hiba elnevezése	egység szer.	Kivétel	Észak	Kelot	Dél	Nyugat	Megjegyzés	
Külső vakolat	Attika fm,m2	kőpor/tem hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Oldalfal fm,m2	kőpor/tem hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Lábazat fm,m2	vasalt fűzősokk	M K F	M K F	M K F	M K F		
Szolgálati járdák	Beton / Aszfalt fm,m2		M K F	M K F	M K F	M K F		
Tető	Felület fm,m2	bitumenes palaszor	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Attika fm,m2	lemez bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Palp 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		
	Zsindely fm,m2		M K F	M K F	M K F	M K F		
Előbejárati	Lépcső		M K F				Tető tartozékai	
	Ajtó		M K F				Tető kibúvo	
	Előtető		M K F				Tető felépítmény	
Hátsó bejárati	Lépcső		M K F				Kazánház szerk.	
	Ajtó		M K F				Szellőző felépítm.	
	Előtető		M K F				db.	
Oldal bejárati	Lépcső		M K F				Kémény lábazat	
	Ajtó		M K F				db.	
	Előtető		M K F				Kémény old.felület	
Külső tároló	Ajtó		M K F				db.	
	Csampa m2		M K F				Kémény fedőlap	
	Festés m2		M K F				db.	
							Villámhárító	
						Antenna	Épület	Magán
Közös tárolók			Újra felületek					
Közös tárolók faz.	Nagy	M K F					Lépcsőházi ablakok	
	Kicsi	M K F					db.	
Pincei tárolók	Jobb old.	M K F					Kapott felület	
	Bal old.	M K F					db.	
	Középső	M K F					Külső tároló ablak	
Tároló ablak, ablak keret		M K F				db.		
Lépcsőház ablak fém szerk.		M K F					Közös tároló ablak	
Lépcsőház becső részei			Közös tár.kop.					
Csampa m2	M K F	Lh.világ.	M K F				db.	
Festés m2	M K F	Külső vil.	M K F				Pincei ablak/szellőző	
							db.	
Korlát fm	M K F	Lámpa db	M K F				Kaputelefon kp.ber.	
Repedés fm		Vakolat m2	M K F				Postakáda	
							Fűtőszívó berend.	
Garázs ajtó, kijáró			M K F				Gázvezeték	
Zárgornyelős			M K F				Víznyomó vezeték	
Környezet			M K F				Szennyvíz vezeték	

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

Dátum: 2022.05.27A felmérést készítette: 