

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Olga utca 6.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenáriumi Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Olga utca 6. Hrsz: 106904/17

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1976.

Alapterület: 285 m².

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

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez, a szigetelése javításra, cserélésre KB: 20 éve került sor. Elfogadható 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.



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 külső homlokzat javítására, veszélytelenítésére legutóbb 2015,-ben került sor.



Lábazat

Az épület lábazatának állapota elfogadható, 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 főbejárárhoz vezető beton 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 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 csak részben történt meg, a sorolt szerkezetek 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.

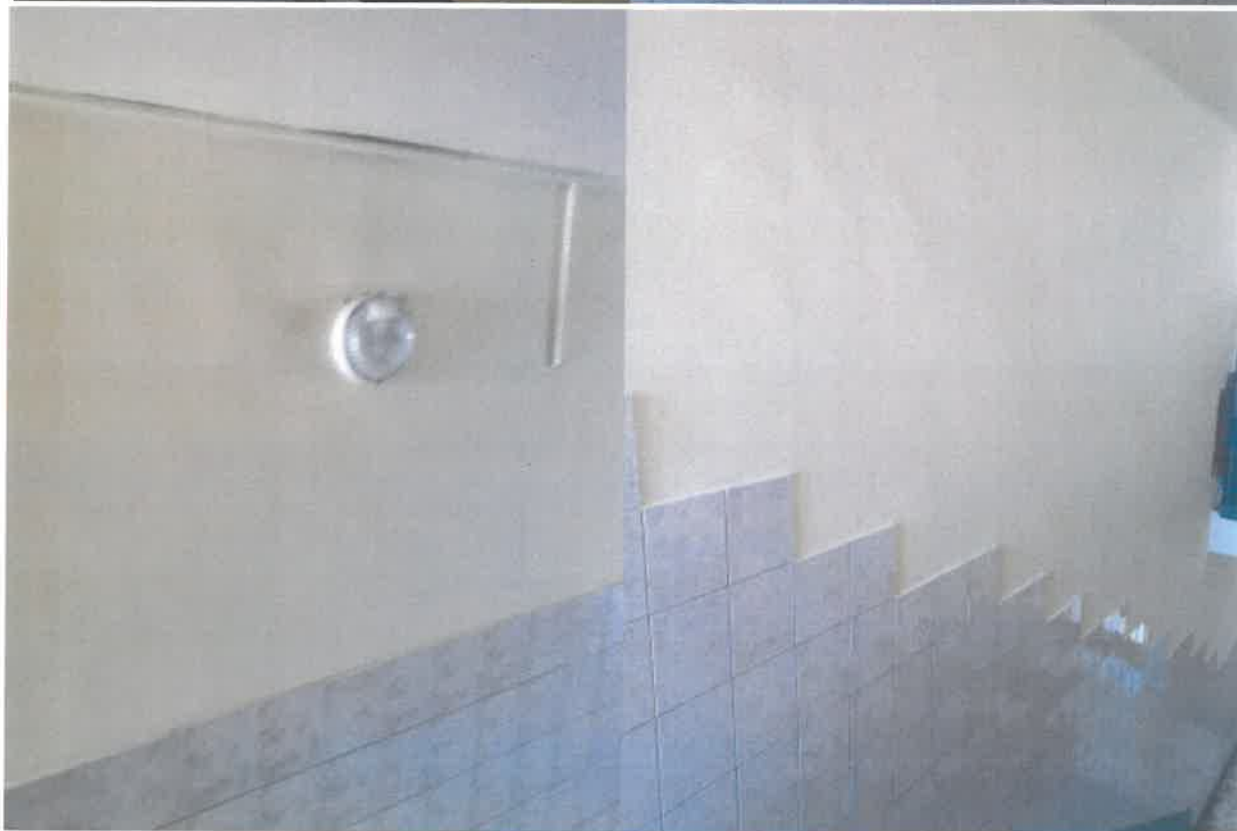
Lépcsőházi burkolatok, korlát

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat PVC lemezből 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. A lépcsőház tisztasági festésére legutóbb 2009,-ben került sor.



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

Állagfelmérés

épület címe: Bont. XVI. Olga u. 6.

Hiba elhelyezkedése vagy szer.	Kivétel	Észak	Kelot	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	M X F	M X F	M X F	M X F	
	Oldalfal fm,m2	M X F	M X F	M X F	M X F	
	Lábazat fm,m2	M X F	M X F	M X F	M X F	
Szojgálati járdák	Beton / Aszfalt fm,m2	M X F	M X F	M X F	M X F	
Tető	Felület fm,m2	M X F	M X F	M X F	M X F	
	Attika fm,m2	M X F	M X F	M X F	M X F	
	Pala fm,m2	M X F	M X F	M X F	M X F	
	Cserép fm,m2	M X F	M X F	M X F	M X F	
	Zsindely fm,m2	M X F	M X F	M X F	M X F	
Főbejárati	Lépcső	M X F			M X F	
	Ajtó	M X F			M X F	
	Előtető	M X F			M X F	
Külső bejárati	Lépcső	M X F			M X F	
	Ajtó	M X F			M X F	
	Előtető	M X F			M X F	
Oldal bejárati	Lépcső	M X F			M X F	
	Ajtó	M X F			M X F	
	Előtető	M X F			M X F	
Külső tároló	Ajtó	M X F			M X F	
	Cserépk	M X F			M X F	
	Festés	M X F			M X F	
Közös tárolók						
Közös tárolók fűz.	Nagy	M X F			M X F	
	Kicsi	M X F			M X F	
Pincei tárolók	Jobb old.	M X F			M X F	
	Bal old.	M X F			M X F	
	Középső	M X F			M X F	
Tároló ablak, ablak keret	M X F				M X F	
Lépcsőház ablak lémsz. szerk.	M X F				M X F	
Lépcsőház belső részei						
Cserépk	M X F	Lh.világ.	M X F		M X F	
Festés	M X F	Külső vil.	M X F		M X F	
Kortár	M X F	Lámpa	M X F		M X F	
Rapadás	M X F	Vakolat	M X F		M X F	
Közös tár.kop.					M X F	
Pince ablak/szellőző					M X F	
Kaputelefon kp.bar.					M X F	
Postaládák					M X F	
Fűtőszívó berend.					M X F	
Gázvezeték					M X F	
Víznyomó vezetékek					M X F	
Szennyvíz vezetékek					M X F	

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

Datum: 2022.05.27.



A felmérést készítette