

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Olga utca 8.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

Handwritten signature of Schwáb Ferenc in blue ink.

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Olga utca 8. 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 szigetelése javításra, cserélésre KB: 20 éve került. 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. A Termofor gyűjtőkémének felújítása, Multikamin-Furanflex eljárással történő bélelése 2009.-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 vakolat veszélytelenítése, meglazult részek eltávolítása és ezeknek a visszajavitása rendszeresnek mondható, legutóbb 2021,-ben történt meg.

Lábazat

Az épület lábazatának felújítása- hőszigetelése 2011-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.



Főbejárat lépcső

A főbejáratához 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, kukatórolók

A lépcsőház földszintjén külön bejáratú kukatóroló 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 és hidegburkoló lapokból lemezből kerültek kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.

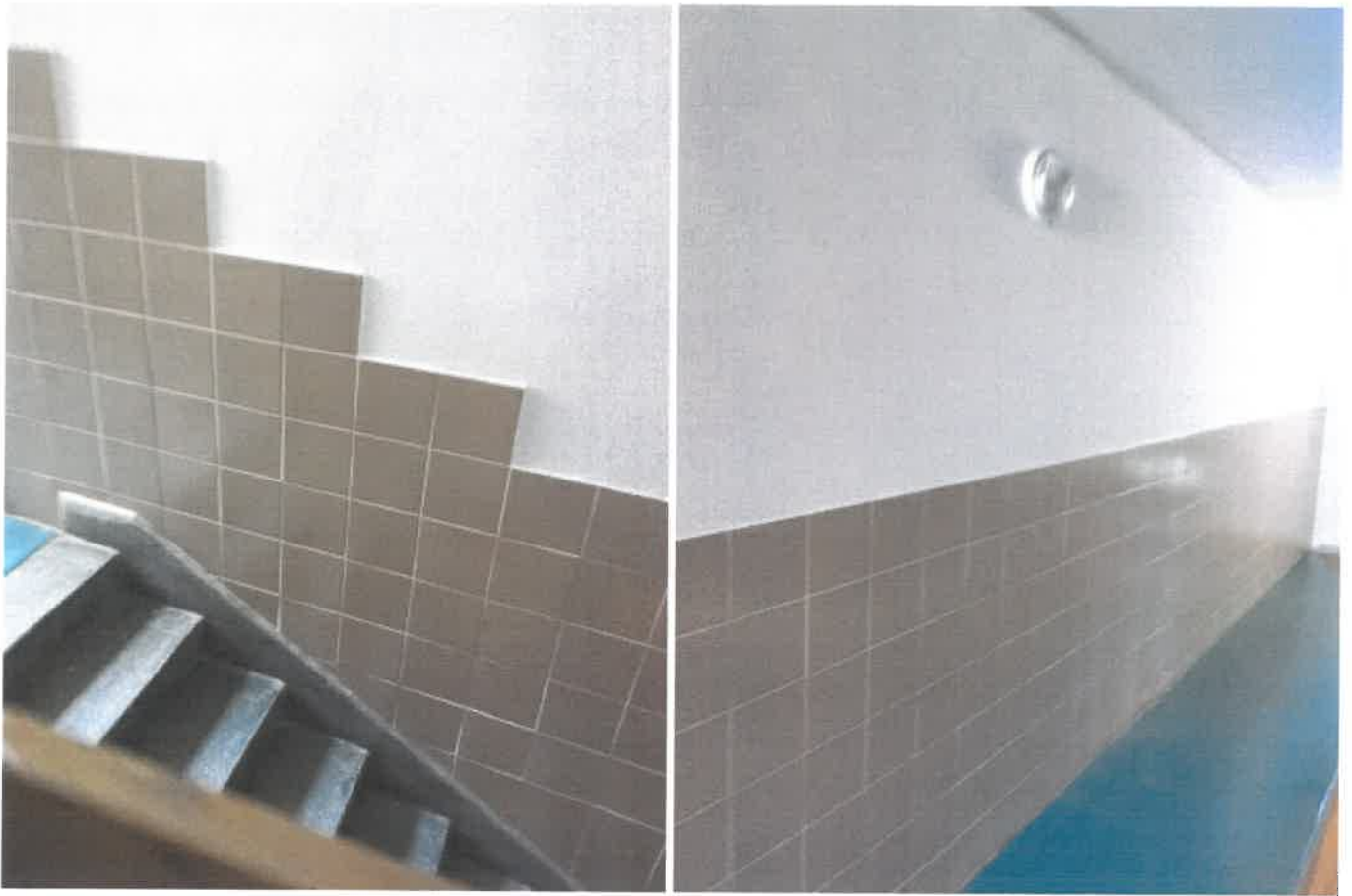




Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a falburkolatok festése és a csempeburkolatok javítása 2019,-ben megtörtént.





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 időszakos, 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: Brest, XVI. Olga u. 8.

Hiba elhelyezkedése	Legtíj szór.	Kivétel	Észak	Kalet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika	kőpor/tear	M K F	M K F	M K F	M K F	
	fm,m2	hőszig.					
	Doldarai	kőpor/tear	M K F	M K F	M K F	M K F	
	fm,m2	hőszig.					
Lábazat	vakolat		M K F	M K F	M K F	M K F	
	fm,m2	fröcsköl					
Szolgáltató járda	Beton / Aszfalt		M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Felület	bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F	
	fm,m2	pasztor					
	Attika	lemez	M K F	M K F	M K F	M K F	
	fm,m2	bitumenes					
	Pala	szikes	M K F	M K F	M K F	M K F	
	fm,m2	maté					
	Cserép	beton	M K F	M K F	M K F	M K F	
fm,m2	egyéb						
Zsindely		M K F	M K F	M K F	M K F		
fm,m2							
Főbejárati	Lépcső		M K F				Tető tartozéka
	Ajtó		M K F				Tető kilúvo
	Eldető		M K F				Tető felépítmény
Hátsó bejárati	Lépcső		M K F				Kacsintház szerk.
	Ajtó		M K F				Szellőző felépítm.
	Eldető		M K F				db.
Oldal bejárati	Lépcső		M K F				Kőműny lábazat
	Ajtó		M K F				db.
	Eldető		M K F				Kőműny old.felület
Külső tároló	Ajtó		M K F				db.
	Csomsz		M K F				Kőműny fedőlap
	m2		M K F				db.
	Festés		M K F				Világáramlító
m2		M K F				Antenna	
						Épület	
						Magan	
Közös tárolók			Úveg felületek				
Közös tárolók fsz.	Nagy	M K F					Lépcsőházi ablakok
	Kicsi	M K F					db.
Pincei tárolók	Jobb old.	M K F					Kapolt 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 bejárati rész			Közös tár.kop.				
Csomsz	M K F	Lb.világ.	M K F				db.
m2		Külső vil.	M K F				Pince ablak/szellőző
Festés	M K F		M K F				db.
m2							Kaputelefon kp.ber.
Korlát	M K F	Lámpa	M K F				Postaléca
fm		db					
Repedés		Vakolat	M K F				Fűvezető berend.
fm		m2					
Garázs ajtó, kijáró			M K F F				Gázvezeték
Zápornyelős			M K F F				Víznyomó vezeték
Környezet			M K F F				Szennyvíz vezeték

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

Dátum: 2022.05.27

A felmérést készítette: 