

Összefogás Lakásszövetkezet
1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Linda tér 2.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Schwab Ferenc', written over a dashed horizontal line.

Általános adatok

Cím: Centenáriumi Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Linda tér 2. Hrsz: 106904/9

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1975.

Alapterület: 174 m².

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

Lakások száma: 6.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2018.-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 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 főbejáráshoz 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 lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, az edények a hátsó kijárat folyosói részén az erre rendszeresített átjáróban 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, 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. Javasolt a tisztasági festés-mázolás elvégzése.



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 tömörítéte 2017.-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 a Linda téren 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: *Erőst, XVI Linda kft 2.*

Hiba elhelyezkedése [szel.] szer. Kivétel		Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Ádófal 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 járda	Beton / Aszfalt fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Földlet fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Ádófal fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Pala 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 tartóréka	M K F	
	Ajtó	M K F		Tető kibővítő	M K F	
	Előtető	M K F		Tető felépítmény	M K F	
Hátsó bejárat	Lépcső	M K F		Kézinház szerk.	M K F	
	Ajtó	M K F		Szellőző felépítm.	M K F	
	Előtető	M K F		db.		
Oldal bejárat	Lépcső	M K F		Kémény lábazat	M K F	
	Ajtó	M K F		db.		
	Előtető	M K F		Kémény old.földlet	M K F	
Külső tároló	Ajtó	M K F		db.		
	Cserepe 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 fez.	Nagy	M K F		Lépcsőházi ablakok	M K F	
	Kicsi	M K F		db.		
Pincei tárolók	Jobb old.	M K F		Kopott 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	
Lépcsőház belső részei				Közös tár.kop.		
Cserepe m2	M K F	Lh.világ.	M K F	db.		
Festés m2	M K F	Külső vil.	M K F	Pince ablak/szelektív	M K F	
				db.		
Korlát fm	M K F	Lámpa db	M K F	Kaputelefon kp.bar.	M K F	
Roposztás fm	M K F			Postafiók	M K F	
				Főelosztó berendez.	M K F	
Garázs ajtó, kijáró	M K F			Gázvezeték	M K F	
Zápornyelőd	M K F			Víznyomó vezeték	M K F	
Környezet	M K F			Szennyvíz vezeték	M K F	

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

Dátum: *2022. 05. 26*

A felmérést készítettek