

Összefogás Lakásszövetkezet
1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Olga utca 16.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Schwab Ferenc".

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Olga utca 16. 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 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 felújítására- hőszigetelésére még nem került sor, 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 főbejáráthoz 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, még az eredeti. Állapota megfelelő azonban hőszigetelő képessége kérdéses.



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon Tesla 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 hátsó folyosói részen 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 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 2011.-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.

9. számú melléklet

Alagfelmérés

Épület címe: Zest, XVI. Olgay u. 16.

Hiba elhelyezkedése	terület szer.	Kivétel	Észak	Kelot	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	l.őpor/terr. hdszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	l.őpor/terr. hdszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat fm,m2	vakolat. frocsköt	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 palaszór	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	
	Palat fm,m2	szines matt	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Cserep 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 kübúró	M K F
	Eldető		M K F			Tető felépítmény	M K F
Hátó bejárat	Lépcső		M K F			Kazánház szerk.	M K F
	Ajtó		M K F			Szellőző felépítm. db.	M K F
	Eldető		M K F				
Oldal bejárat	Lépcső		M K F			Kémény lábazat db.	M K F
	Ajtó		M K F				
	Eldető		M K F			Kémény old.felület db.	M K F
Külső tároló	Ajtó		M K F				
	Csenge m2		M K F			Kémény fedőlap db.	M K F
	Festés m2		M K F			Villámhárító	M K F
						Antenna	Epőlel
Közös tárolók			Úveg felületek				
Közös tárolók fsz.	Nagy		M K F			Lépcsőházi ablakok db.	M K F
	Kicsi		M K F				
Pincsi tárolók	Jobb old.		M K F			Kopott felület db.	M K F
	Bal old.		M K F				
	Középső		M K F			Külső tároló ablak db.	M K F
Tároló ablak, ablak keret			M K F				
Lépcsőház ablak film szerk.			M K F			Közös tároló ablak	M K F
Lépcsőház bejárat részai			Közös tár.kop.				
Csenge m2		L.h.világ.	M K F			do.	M K F
Festés m2		Külső vil.	M K F			Pince ablak/szellőző db.	M K F
Korlát fm		Lámpa db.	M K F			Kaputelefon kp.bar	M K F
Rapedia fm		Vakolat m2	M K F			Postaháza	M K F
						Főbejárat berend.	M K F
Garázs ajtó, kijáró			M K F			Gázvezeték	M K F
Zagorlyelő			M K F			Víznyomó vezeték	M K F
Kürnyazat			M K F			Szennyvíz vezeték	M K F

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

Dátum: 2022. 05. 27.

A felmérést készítette: [Signature]