

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Olga utca 18.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

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

Általános adatok

Cím: Centenáriumi Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Olga utca 18. 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 2020.-ban a tető hő és vízszigetelése 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 2020.-ban megtörtént, állapotuk jónak mondható. Javasolt a szellőző kürtök tisztítása, valamint energiatakarékos huzatfokozók felszerelése.

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 2015-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. 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, állapota megfelelő azonban hőszigetelő képessége kérdéses.



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon IQ típusú, karbantartása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.



Postaládák

A postaládák cseréje az elmúlt években nem történt meg, állapotuk rozsdás és megviselt, cseréjük javasolt.



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

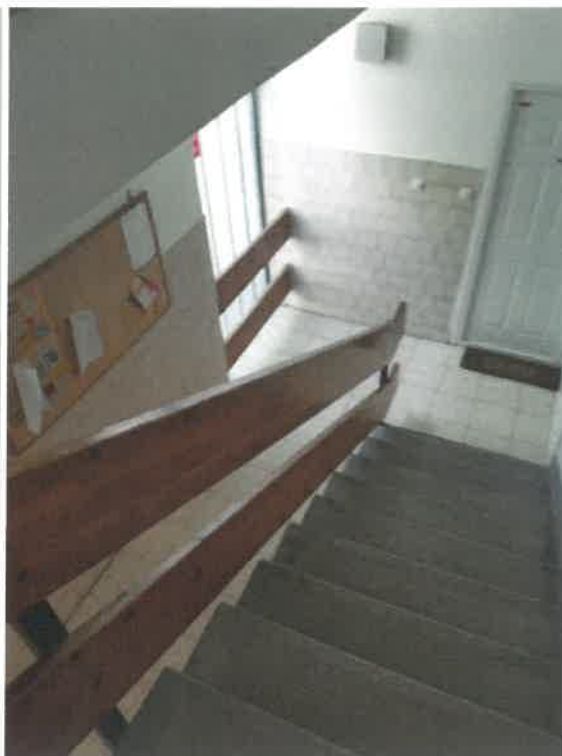
A lépcsőház földszintjén külön bejáratú kukatároló helyiség került kialakításra, az edények az így leválasztásra került folyosói részen kerültek elhelyezésre. Állapotuk a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak.



Lépcsőházi burkolatok, korlát

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat hidegburkoló lapokból került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.





Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a falburkolatok festésére legutóbb 2013,-ban került sor, a természetes épületmozgások következtében a csempeburkolat feletti falfelületen halvány 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.

Melléklet: 1- db állagfelmérő lap

9. számú melléklet

Állagfelmérés

Épület címe: Bost, XII. Olga u 18.

Hiba elhelyezkedése	Ágtól szer.	Kivétel	Észak	Kelot	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	kőpor/terhőszög	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	kőpor/terhőszög	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat fm,m2	vakolat/frocskolat	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szolgálati járdás	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	
	Pala 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	
	Zsindely fm,m2		M K F	M K F	M K F	M K F	
Főbejárat	Lépcső			Tető tartozéka		M K F	
	Ajtó			Tető kibúvó		M K F	
	Előtér			Tető felépítmény		M K F	
Hátsó bejárat	Lépcső			Kazánház szerk.		M K F	
	Ajtó			Szelektív felépítm. db.		M K F	
	Előtér						
Oldal bejárat	Lépcső			Kémény lábazat db.		M K F	
	Ajtó						
	Előtér			Kémény old.felület db.		M K F	
Külső tároló	Ajtó			Kémény fedőlap db.		M K F	
	Csampa m2			Kémény felület db.		M K F	
	Festés m2			Villámhártyó		M K F	
				Antenna Épület		Magan	
Közös tárolók				Úveg felületek			
Közös tárolók fez.	Nagy	M K F		Lépcsőházi ablakok db.		M K F	
	Kicsi	M K F					
Pincei tárolók	Jobb old.	M K F		Központi 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					
Lépcsőházi ablak fém szerk.		M K F		Közös tároló ablak		M K F	
Lépcsőház belső részei				Közös tár.kop.			
Csampa m2	L.h.világ.	M K F					
Festés m2	Külső vr.	M K F		Pince ablakszelvény db.		M K F	
Korlát fm	Lámpa db	M K F					
Rapadós fm	Vakolat m2	M K F		Kaputelefon ip.ber.		M K F	
				Postaküldés		M K F	
				Főelosztó berend.		M K F	
Garázs ajtó, kijáró		M K F		Gázvezeték		M K F	
Zápornyelő		M K F		Víznyomó vezeték		M K F	
Környezet		M K F		Szennyvíz vezeték		M K F	

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

Dátum: 2022.05.27.

A felmérést készítette: 