

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Olga utca 28.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schváb Ferenc

Schváb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Olga utca 28. Hrsz: 106904/16

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1978.

Alapterület: 285 m².

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

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2020.-ban a tető szigetelése javításra, cserélésre került. Megfelelő 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.

A szellőzőkürtök tisztítása az elmúlt években nem történt meg, javasolt enne a munkának az elvégzése és az 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. A

homlokzati vakolat ellenőrzése és veszélytelenítése rendszeresnek mondható, legutóbb 2020,-ban történt meg.



Lábazat

Az épület lábazatának felújítása- hőszigetelése még nem valósult meg, felújítása időszerű.



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 2018,-ban megtörtént, állapota megfelelő.



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon IQ/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 2018,-ban megtörtént. Állapotuk megfelelő, 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.



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, a Sasvár és a 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: Bp. XVI. Olga u. 28.

Építési helyek	ter.	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika 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	
	Labazat fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szociálattal járdá	Beton / Aszfalt fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Felület fm,m2	bitumenes pasztor	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	színes 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
	Zaindély 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 kábevo	M K F		
	Előtét	M K F	Tető felépítmény	M K F		
Hátsó bejárat	Lépcső	M K F	Kazánház szerk.	M K F		
	Ajtó	M K F	Szellőző felépítm. db.	M K F		
	Előtét	M K F				
Oldal bejárat	Lépcső	M K F	Kémény labazat db.	M K F		
	Ajtó	M K F				
	Előtét	M K F	Kémény old.felület db.	M K F		
Külső tároló	Ajtó	M K F				
	Csampa m2	M K F	Kémény fedőlap db.	M K F		
	Festés m2	M K F	Villámhártyó Antenna Épület Magan	M K F		
Közös tárolók			Úveg felújítás			
Közös tárolók ísz.	Nagy	M K F	Lépcsőházi ablakok db.	M K F		
	Kicsi	M K F				
Pincsi tárolók	Jobb old.	M K F	Kopólt 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 fém szerk.	M K F		Közös tároló ablak	M K F		
Lépcsőház bejáró részei			Közös tár.kop.			
Csampa m2	M K F	Lh.világ.	M K F	db.		
Festés m2	M K F	Külső vil.	M K F	Pincsi ablak/azelőző db.	M K F	
Korlát fm	M K F	Lámpa db.	M K F			
Repedés fm	Vakolat m2	M K F		Kaputelefon kp.bar.	M K F	
				Pertaláda	M K F	
				Főbejáró berend.	M K F	
Gázra ajtó, kijáro	M K F		Gázvezeték	M K F		
Záporvédő	M K F		Víznyomó beosztás	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: [Signature]