

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Olga utca 22.



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 22. Hrsz: 106904/16

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1978.

Alapterület: 285 m<sup>2</sup>.

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

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

### **Tetőszerkezet**

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez felújítására ismeretlen időpontban került sor. 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.



### **Külső vakolat**

Az épület oldalfala vakolt, kóporozott 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 2014-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 főbejárathoz vezető beton burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



### **Bejárati ajtó**

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2015,-ben 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, egységesítésük, cseréjük javasolt.



### **Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek**

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje 2016,-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, 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

## Állagfelmérés

Épület címe: Bresty XVI Olga u. 22

Hiba elhelyezkedése	rajta szer.	Kiirtal	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés	
Külső vakolat	Asztika fm,m2	Lópor/ter. hőszig.	M	K	F	M	K	F
	Oldalfal fm,m2	Lópor/ter. hőszig.	M	K	F	M	K	F
	Lábzsák fm,m2	vakolat	M	K	F	M	K	F
Szoigálati járdák	Beton / Aszfalt fm,m2		M	K	F	M	K	F
Tető	Felület fm,m2	bitumenes pártaszór	M	K	F	M	K	F
	Asztika fm,m2	lemez bitumenes	M	K	F	M	K	F
	Pala fm,m2	utines malt	M	K	F	M	K	F
	Cserep fm,m2	beton egyet.	M	K	F	M	K	F
	Zalndaly fm,m2	-	M	K	F	M	K	F
Főbejárat	Lépcső		M	K	F			Tető sarthozókai M K F
	Ajtó		M	K	F			Tető kibuzva M K F
	Eldőtő		M	K	F			Tető felüptápany M K F
Hátsó bejárat	Lépcső		M	K	F			Kazánház szerk. M K F
	Ajtó		M	K	F			Szelektív felüptm. db. M K F
	Eldőtő		M	K	F			
Oldal bejárat	Lépcső		M	K	F			Kémény lébzák db. M K F
	Ajtó		M	K	F			
	Eldőtő		M	K	F			Kémény old.felület M K F
Külső tároló	Ajtó		M	K	F			db. M K F
	Csappe m2		M	K	F			Kémény fedőlap db. M K F
	Pestés m2		M	K	F			Villámhárító M K F
								Antenna Épület Magán
Közös tárolók			Üveg felületek					
Közös tárolók fsz.	Nagy	M	K	F			Lépcsőházi ablakok db. M K F	
	Kicsi	M	K	F				
Pincel tárolók	Jobb old.	M	K	F			Kopott felület db. M K F	
	Bal old.	M	K	F				
	Közepő	M	K	F			Külső tároló ablak db. M K F	
Tároló ablak, ablak keret	M	K	F				db. M K F	
Lépcsőházi ablak fém szerk.	M	K	F				Közös tároló ablak db. M K F	
Lépcsőházi bejáró rész			Közös tár.kop.					
Csappe m2	M	K	F				db. M K F	
Pestés m2	M	K	F				Pince ablak/azelőző db. M K F	
Korlát fm	M	K	F				Lámpa db. M K F	
Ftapedák fm	Vakolat m2	M	K	F			Kaputelefon kp.bar. M K F	
							Postaléda M K F	
							Főbejárati berend. M K F	
Szerelés 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. 24.

A felmérést készítették