

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Olga utca 26.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schváb Ferenc

Handwritten signature of Schváb Ferenc in blue ink.

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Olga utca 26. 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 2021.-ben 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 2006.-ban megtörtént.



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 2019-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 főbejáráshoz vezető beton burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2013,-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 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 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, lakóegységként 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 időszakos, 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

5. számú melléklet

Állagfelmérés

Épület címe: Bresty XVI. Olga u. 26.

HIBA ÉRTÉKELÉSE		Érték szer.	Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés	
Külső vakolat	Attika	fm,m2	kőpor/terracotta	M	K	F	M	K	F
	Oldalfal	fm,m2	kőpor/terracotta	M	K	F	M	K	F
	Lábazat	fm,m2	vakolat	M	K	F	M	K	F
		fm,m2	fröcsköt	M	K	F	M	K	F
Szolgáltatási járdák	Beton / Aszfalt	fm,m2	M	K	F	M	K	F	
Tető	Felület	fm,m2	bitumenes pártaszor	M	K	F	M	K	F
	Attika	fm,m2	lemez	M	K	F	M	K	F
		fm,m2	bitumenes	M	K	F	M	K	F
	Pala	fm,m2	szines matt	M	K	F	M	K	F
	Cserep	fm,m2	beton	M	K	F	M	K	F
	Zsindely	fm,m2	egyéb	M	K	F	M	K	F
Főbejárat	Lépcső		M	K	F	Tető tartozéka	M	K	F
	Ajtó		M	K	F	Tető kibúvá	M	K	F
Hátul bejárat	Előtető		M	K	F	Tető felépítmény	M	K	F
	Lépcső		M	K	F	Kazánház szerit.	M	K	F
	Ajtó		M	K	F	Szellőző felépítm.	M	K	F
Oldal bejárat	Előtető		M	K	F	db.			
	Lépcső		M	K	F	Kémény létszám	M	K	F
	Ajtó		M	K	F	db.			
Külső tároló	Előtető		M	K	F	Kémény old.felület	M	K	F
	Ajtó		M	K	F	db.			
	Cserep	m2	M	K	F	Kémény tedőlap	M	K	F
	Festés	m2	M	K	F	db.			
					Vidámhártyó	M	K	F	
					Antenna	Épület	M	K	F
					Megán				
Közös tárolók						Úveg felületek			
Közös tárolók ház.	Nagy		M	K	F	Lépcsőházi ablakok	M	K	F
	Kicsi		M	K	F	db.			
Pince tárolók	Jobb old.		M	K	F	Kopolt 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 szerit.		M	K	F	Közös tároló ablak	M	K	F	
Lépcsőházi bejáró rész						Közös tár.kop.			
Cserep	m2	M	K	F	Lh.világ.	M	K	F	db.
Festés	m2	M	K	F	Közös vil.	M	K	F	Pince ablak/szellőző
Korlát	fm	M	K	F	Lámpa	M	K	F	db.
Repedés	fm	Vakolat	M	K	F				
						Kaputelefon k.p.ber.	M	K	F
						Postatábla	M	K	F
						Fűszűrő berend.	M	K	F
Garázs ajtó, kijárat		M	K	F		Gázvezeték	M	K	F
Zápornyelő		M	K	F		Víznyomó vezeték	M	K	F
Kőnyerszel		M	K	F		Szennyvíz vezeték	M	K	F

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

Dátum: 2022.05.27

[Handwritten Signature]
A felmérést készítették