

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Olga utca 31.



Budapest, 2024.

Készítette: Schvab Ferenc

### **Általános adatok**

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Olga utca 31. Hrsz 107100/28

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1987.

Lakások alapterülete: 616,00 m<sup>2</sup>.

Közös helyiségek alapterülete: 128,64 m<sup>2</sup>.

Szerelőszint/pince alapterülete: 157,00 m<sup>2</sup>.

Lakások száma: 10.

Szerkezet típusa: előre gyártott vasbeton

### **Tetőszerkezet**

A tető kialakítása „lapos tető”, vízszigetelése palaszórt bitumenes nehézlemez 2018.-ban a tető szigetelése javításra, cserélésre került. Megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.

### **Felépítmények**

A tetőn 2 db szellőző felépítmény, valamint a környezeti hatásoktól védve a lépcsőházi légtelenítő szerelvények kerültek elhelyezésre, állapotuk megfelelőnek mondható. A központi elszívók korszerűsítése/cseréje 2023-ban megtörtént.

### **Külső vakolat**

Az épület oldalfala előre gyártott vasbeton elemekből készült, korának megfelelő állapotú. Helyenként a természetes épületmozgás és elhasználódás következtében a dilatációs hézagok tömítőanyagai hiányosak. A fűdémszellőző rácsok meglétét ellenőrizni szükséges. A dilatációs hézagok további vizsgálata, karbantartása javasolt.



### Lábazat

Az épület lábazatának felújítása- hőszigetelése 2014-ben és 2017-ben megtörtént, 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 többnyire az épület hátsó részén, a családi házak felőli oldalon történik rajta. A további károk és az épület vízesedésének elkerülése érdekében a növényzet karbantartása, valamint az esteleges hézagok javítása indokolt.



### **Főbejárat lépcső**

A főbejáratához vezető beton burkolat épp, a lépcső felújítása 2017-ben megtörtént, állapota közlekedésre alkalmas.

### **Bejárat ajtó**

A belső, lépcsőházba a családi házak felőli főbejáraton, valamint az alaksori szinten lévő, az Olga utcára egy lépcsősoron keresztül megközelíthető „hátsó” bejáraton lehet bejutni.



### **Kaputelefon rendszer**

A kapu telefon központ a családi házak felőli oldalon került kialakításra. Codefon típusú, karbantartása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.



### **Postaládák**

A postaládák a lépcsőházban a földszinten találhatók, cseréjük az elmúlt években nem történt meg, állapotuk megfelelő, biztonságosnak mondható 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 esővíztömítésük, karbantartásuk javasolt. A lakásokban lévő nyílászárók cseréjéről a lakástulajdonosok egyénileg gondoskodnak.



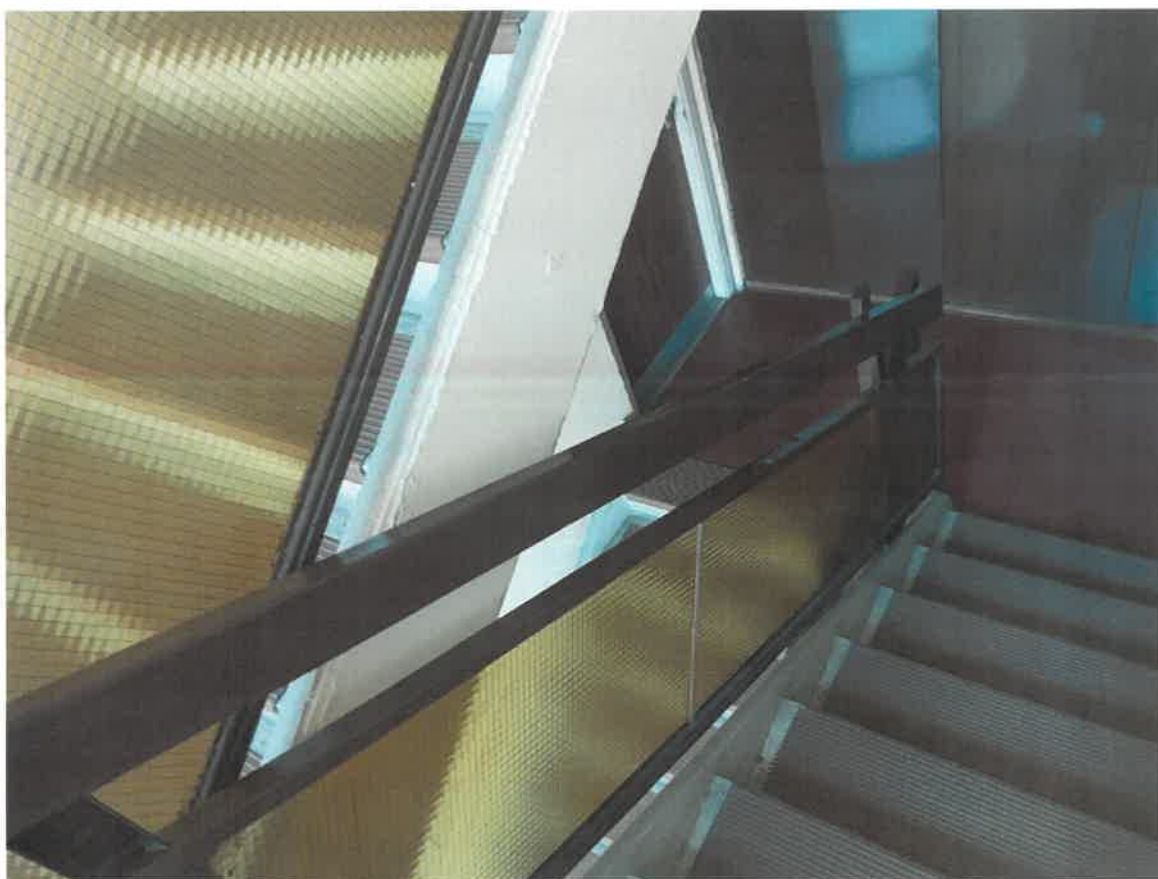
#### **Közös tárolók, kukatárolók**

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, a kommunális hulladék tárolására az Olga utcában elhelyezett külön „kukatárolók” épültek, melyekből az FKF Zrt. közvetlenül végzi a szállítást. Állapotuk a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak. A szelektív tartályokat a lépcsőház alaksori részén az Olga utca felől tárolják.



### **Lépcsőházi burkolatok, korlát**

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak. Az aljzat PVC lemezből és hidegburkolati lapokból került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.









### Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a falburkolatok festése már időszerű, a természetes elhasználódás, és a költözések miatt a falfelület helyenként foltos.







## Áramellátás

Az épület áramellátását, a földszinten ELMŰ által elhelyezett kapcsolószekrény biztosítja, a lakások elektromos ellátását a szinten elhelyezett, önálló villanyóra biztosítja. Az épület villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatai által megállapított hiányosságokat a felmérés nem tartalmazza. A villanyórák utáni hálózat karbantartásáról a lakástulajdonosok gondoskodnak.



### **Gépészeti rendszerek**

Az épületben lévő lakásokban központi fűtés került kialakításra, az ehhez szükséges energiát, valamint a melegvíz szolgáltatást, a tetőn elhelyezett, központi gázüzemű készülékek biztosítják. A gáz csatlakozó vezeték tömörre tétele még nem történt meg. A lakásokban csak a tűzhelyek ellátásához szükséges gázellátás biztosított. 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.

### **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.

### **Garázs**

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan előtti közterületi parkolóban, az Olga utcában lehetséges.

### **Pince**

Az épületben tároló pincék létesítésére, az alaksor lépcsőházi része melletti két oldalon került sor, az így kialakított zárható helyiségekben a közmű vezetékek hozzáférhetősége, és a lakástulajdonosok magántulajdonainak tárolása van biztosítva.

Az összes felmérésben szereplő megállapítás szemrevételezéssel történt, és csak a nyitva lévő, megközelíthető, illetve a felméréshez rendelkezésre bocsátott közös területekre vonatkozó megállapításokat tartalmazza.

Épület címe:

Bart, sz. olga u 31.

| Hiba elhelyezkedése | égtáj szer.     | Kivitel          | Észak | Kelet | Dél   | Nyugat | Megjegyzés |
|---------------------|-----------------|------------------|-------|-------|-------|--------|------------|
| Külső vakolat       | Attika          | kőpor/terracotta | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
|                     | Oldalfal        | kőpor/terracotta | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
|                     | Lábazat         | vakolt           | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
| Szolgáltatási járda | Beton / Aszfalt |                  | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
| Tető                | Felület         | bitumenes        | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
|                     | Attika          | lemez            | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
|                     | Pala            | színes           | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
|                     | Cserép          | beton            | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
|                     | Zsindely        | egyéb            | M K F | M K F | M K F | M K F  |            |
|                     |                 |                  |       |       |       |        |            |

|               |         |       |   |                    |        |       |
|---------------|---------|-------|---|--------------------|--------|-------|
| Főbejárat     | Lépcső  | M K F |   | Tető tartozékai    | M K F  |       |
|               | Ajtó    | M K F |   | Tető kibúvó        | M K F  |       |
|               | Előtető | 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. | M K F  |       |
|               | Előtető | M K F |   | db.                |        |       |
| Oldal bejárat | Lépcső  | M K F |   | Kémény lábazat     | M K F  |       |
|               | Ajtó    | M K F |   | db.                |        |       |
|               | Előtető | M K F |   | Kémény old.felület | M K F  |       |
| Kuka tároló   | Ajtó    | M K F |   | db.                |        |       |
|               | Csempe  | M K F |   | Kémény fedőlap     | M K F  |       |
|               | Festés  | M K F |   | db.                |        |       |
|               |         |       |   | Villámhárító       | M K F  |       |
|               |         |       |   | Antenna            | Épület | Magán |

|                            |           |            |                    |                      |       |
|----------------------------|-----------|------------|--------------------|----------------------|-------|
| Közös tárolók              |           |            | Üveg felületek     |                      |       |
| Közös tárolók fsz.         | Nagy      | M K F      | Lépcsőházi ablakok | M K F                |       |
|                            | Kicsi     | M K F      |                    | db.                  |       |
| Pincei tárolók             | Jobb old. | M K F      | Kopolit felület    | M K F                |       |
|                            | Bal old.  | M K F      |                    | db.                  |       |
|                            | Középső   | M K F      | Kuka tároló ablak  | M K F                |       |
| Tároló ablak, ablak keret  |           | M K F      | db.                |                      |       |
| Lépcsőház ablak fém szerk. |           | M K F      | Közös tároló ablak | M K F                |       |
| Lépcsőház belső részei     |           |            | Közös tár.kop.     |                      |       |
| Csempe                     | M K F     | Lh.világ.  | M K F              | db.                  |       |
| Festés                     | M K F     | Külső vil. | M K F              | Pince ablak/szellőző | M K F |
|                            |           |            |                    | db.                  |       |
| Korlát                     | M K F     | Lámpa      | M K F              | Kaputelefon kp.ber.  | M K F |
|                            |           | db.        |                    | Postaláda            | M K F |
| Repedés                    |           | Vakolat    | 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: 2024.03.04.

