

**Összefogás Lakásszövetkezet**

**1165 Budapest, Hilda utca 1.**

## **Állagfelmérés 2023.**

**1164 Budapest, Olló utca 22.**



**Budapest, 2023.**

Készítette: Schvab Ferenc

### **Általános adatok**

Cím: Ostoros -Bóbitás Lakótelep, 1164. Budapest, Olló utca 22. Hrsz: 115601/71/B

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1994.

Lakások alapterülete: 648,75 m<sup>2</sup>.

Közös helyiségek alapterülete: 165,48 m<sup>2</sup>.

Lakások száma: 8.

Szerkezet típusa: téglá, vasbeton, pala és palaórleményes bitumenes lemezfedés.

### **Tetőszerkezet**

A tető, valamint a tetőtéri lakások kiugró részei palafedéssel, valamint az előregedő palák palaórleményes bitumenes lemezfedéssel lettek ellátva, korának megfelelő állapotban van, felújítása és javítása a beázásoknál aktuális.





### **Felépítmények**

A tetőn 2 db füstgáz elvezető „gyűjtő” kémény került lehelyezésre, ezeken belül minden lakás saját füstgáz elvezető rendszerrel rendelkezik

### **Külső vakolat**

Az épület oldalfala vakolt, kőporozott korának megfelelő állapotú. Helyenként a természetes épületmozgás következtében, főleg az öntött beton koszorúk környékén repedések jelentek meg, ezek további vizsgálata javasolt.



### **Lábazat**

Az épület lábazata korának megfelelő állapotú, helyenként elvált a faltól, szigetelése és felújítása javasolt..



### **Szolgálati járda**

A szolgálati járda csak részlegesen került kialakításra, az épület melletti rész zöldnövényzettől való megtisztítása javasolt.



## Főbejárat lépcső

A főbejáráthoz vezető lépcső burkolata épp, közlekedésre alkalmas.



## **Bejárat**

A belső, lépcsőházba vezető bejárat ajtó biztonságos, karbantartása folyamatos, funkcióját maradéktalanul el tudja látni.



## Kaputelefon rendszer

A kapu telefon karbantartása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.



### **Postaládák**

A postaládák cseréje az elmúlt években nem történt meg, azonban állapotuk megfelelő, biztonságosan zárhatóak.

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

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje még nem történt meg, a belső ajtók állapota megfelelő.



### **Közös tárolók, kukatárolók**

A lépcsőházban lévő tároló helyiségek állapota rendezett, a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak.

### **Lépcsőházi burkolatok, korlát**

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat valószínűleg még az eredeti, az építéskor lerakott hidegburkolati lapokból került kialakításra. A korlátok és rácsok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.





### **Lépcsőházi falak állapota**

A lépcsőházban a szabadon lévő falfelület helyenként piszkos, festése, korlátok és nyílászárók mázolása az elmúlt években nem történ meg.



### **Áramellátás**

Az épület áramellátását, a földszinten ELMŰ által elhelyezett kapcsolószekrény biztosítja, a lakások elektromos ellátását minden lakóegységhez külön kiépített önálló villanyóra biztosítja. Az épület villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatai által megállapított hiányosságokat a felmérés nem tartalmazza.

### **Kamerarendszer, kábeltévé, belső elektromos szerelvények**

Az épületbe kamera, illetve riasztó rendszer nem került kiépítésre. A kábeltévé szolgáltatás egyedi szerződések alapján külső vállalkozás 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, az épületben, egyedi szolgáltatási szerződések alapján elhelyezett gázórákon keresztül, lakóegységenként külön gázüzemű készülékek biztosítják. A gáz csatlakozó vezeték tömörre tétele 2010.-ben megtörtént. A közmű vezetékek már elérték a beépítéskor tervezett élettartamukat, meghibásodásuk bármikor előfordulhat.

### **Garázs**

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan előtt az Olló utcában lehetséges.

### **Pince**

Az épületben tároló pincék létesítésére került sor, a kialakított 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.

## 9. számú melléklet

## Állagfelmérés

Épület címe: Bp. XVI. 012 n. 22.

| Hiba elhelyezkedése        | égtáj szer.            | Kivétel                | Észak          | Kelet                       | Dél     | Nyugat  | Megjegyzés |
|----------------------------|------------------------|------------------------|----------------|-----------------------------|---------|---------|------------|
| Külső vakolat              | Attika fm,m2           | kőpor/terr<br>hőszig.  | M K F          | M K F                       | M K F   | M K F   |            |
|                            | Oldalfal fm,m2         | kőpor/terr<br>hőszig.  | (M) K F        | (M) K F                     | (M) K F | (M) K F |            |
|                            | Lábazat fm,m2          | vakolt<br>fröcskölt    | (M) K F        | (M) K F                     | (M) K F | (M) K F |            |
|                            | Szolgálati járda fm,m2 | Beton / Aszfalt        | (M) K F        | (M) K F                     | (M) K F | (M) K F |            |
| Tető                       | Felület fm,m2          | bitumenes<br>palaszór. | (M) K F        | (M) K F                     | (M) K F | (M) K F |            |
|                            | Attika fm,m2           | lemez<br>bitumenes     | (M) K F        | (M) K F                     | (M) K F | (M) K F |            |
|                            | Pala fm,m2             | színes<br>matt         | M K F          | M K F                       | M K F   | M K F   |            |
|                            | Cserép fm,m2           | beton<br>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                 | (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.<br>db.   | (M) K F |         |            |
|                            | Előtető                | M K F                  |                |                             |         |         |            |
| Oldal bejárat              | Lépcső                 | M K F                  |                | Kémény lábazat<br>db.       | (M) K F |         |            |
|                            | Ajtó                   | M K F                  |                | Kémény old.felület<br>db.   | (M) K F |         |            |
|                            | Előtető                | M K F                  |                |                             |         |         |            |
| Kuka tároló                | Ajtó                   | (M) K F                |                | Kémény fedőlap<br>db.       | (M) K F |         |            |
|                            | Csempe m2              | (M) K F                |                | Villámhárító                | (M) K F |         |            |
|                            | Festés m2              | (M) K F                |                | Antenna                     | Épület  | Magán   |            |
|                            |                        |                        |                |                             |         |         |            |
| Közös tárolók              |                        |                        | Úveg felületek |                             |         |         |            |
| Közös tárolók fsz.         | Nagy                   | (M) K F                |                | Lépcsőházi ablakok<br>db.   | (M) K F |         |            |
|                            | Kicsi                  | (M) K F                |                |                             |         |         |            |
| Pincei tárolók             | Jobb old.              | (M) K F                |                | Kopolt felület<br>db.       | M K F   |         |            |
|                            | Bal old.               | (M) K F                |                | Kuka tároló ablak<br>db.    | (M) K F |         |            |
|                            | Középső                | (M) K F                |                | Közös tároló ablak          | M K F   |         |            |
| Tároló ablak, ablak keret  |                        | M K F                  |                |                             |         |         |            |
| Lépcsőház ablak fém szerk. |                        | (M) K F                |                |                             |         |         |            |
| Lépcsőház belső részei     |                        |                        | Közös tár.kop. |                             |         |         |            |
| Csempe m2                  | M K F                  | Lh.világ. (M) K F      |                | db.                         |         |         |            |
| Festés m2                  | M K F                  | Külső vil. (M) K F     |                | Pince ablak/szellőző<br>db. | M K F   |         |            |
| Korlát fm                  | M K F                  | Lámpa db (M) K F       |                | Kaputelefon kp.ber. (M) K F |         |         |            |
| Repedés fm                 |                        | Vakolat m2 (M) K F     |                | Postaláda (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: 2013