

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2023.

1164 Budapest, Olló utca 26.



Budapest, 2023.

Készítette: Schvab Ferenc

### Általános adatok

Cím: Ostoros -Bóbitás Lakótelep, 1164. Budapest, Olló utca 26. Hrsz: 115601/71/B

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1994.

Lakások alapterülete: 721,60 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 főbejáratához vezető lépcső burkolata épp, közlekedésre alkalmas.



## **Bejárati ajtók**

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 tiszta, 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:

Bpest, XVI. ker. u. 26.

| Hiba elhelyezkedése égtáj szer. | Kivétel               | Észak                       | Kelet   | Dél                            | Nyugat  | Megjegyzés |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------|--------------------------------|---------|------------|
| Külső vakolat                   | Attika fm,m2          | kőpor/terr hőszig. (M) K F  | (M) K F | (M) K F                        | (M) K F |            |
|                                 | Oldalfal fm,m2        | kőpor/terr hőszig. (M) K F  | (M) K F | (M) K F                        | (M) K F |            |
|                                 | Lábazat fm,m2         | vakolt fröcskölt (M) K F    | (M) K F | (M) K F                        | (M) K F |            |
| Szolgálati járda                | Beton / Aszfalt fm,m2 | (M) K F                     | (M) K F | (M) K F                        | (M) K F |            |
| Tető                            | Felület fm,m2         | bitumenes palaszór. (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 |            |
|                                 | Cserép fm,m2          | beton 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. db. M K F   |         |            |
|                                 | Előtető               | M K F                       |         |                                |         |            |
| Oldal bejárat                   | Lépcső                | M K F                       |         | Kémény lábazat db. (M) K F     |         |            |
|                                 | Ajtó                  | M K F                       |         | Kémény old.felület db. (M) K F |         |            |
|                                 | Előtető               | M K F                       |         |                                |         |            |
| Kuka tároló                     | Ajtó                  | (M) K F                     |         | Kémény fedőlap 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                     |         | Lépcsőház ablakok db. (M) K F  |         |            |
|                                 | Kicsi                 | (M) K F                     |         |                                |         |            |
| Pincei tárolók                  | Jobb old.             | M K F                       |         | Kopolít felület db. M K F      |         |            |
|                                 | Bal old.              | M K F                       |         |                                |         |            |
|                                 | Középső               | M K F                       |         | Kuka tároló ablak db. (M) K F  |         |            |
| Tároló ablak, ablak keret       |                       | (M) K F                     |         | Közös tároló ablak M K F       |         |            |
| Lépcsőház ablak fém szerk.      |                       | (M) K F                     |         |                                |         |            |
| Lépcsőház belső részei          |                       |                             |         |                                |         |            |
| Csempe m2                       | Lh.világ.             | (M) K F                     |         | Közös tár.kop. db. M K F       |         |            |
|                                 |                       |                             |         | Pince ablak/szellőző db. M K F |         |            |
| Festés m2                       | Külső vil.            | (M) K F                     |         |                                |         |            |
|                                 |                       |                             |         |                                |         |            |
| Korlát fm                       | Lámpa db              | (M) K F                     |         | Kaputelefon kp.ber. (M) K F    |         |            |
|                                 |                       |                             |         | Postaláda (M) K F              |         |            |
| Repedés fm                      | Vakolat m2            | (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: 2023

*S. F.*