

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Összefogás sétány 3.



Budapest, 2024.

Készítette: Schvab Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Összefogás sétány 3. Hrsz 107100/25

Építés/ birtokbavétel időpontja:1987.

Lakások alapterülete: 1246,00 m².

Közös helyiségek alapterülete: 251,00 m².

Szerelőszint/pince alapterülete: 279,00 m².

Lakások száma:20.

Szerkezet típusa: előre gyártott vasbeton

Tetőszerkezet

A tető kialakítása „lapos tető”, vízszigetelése palaszórt bitumenes nehézlemez 2016.-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.

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. A homlokzati végfalak szigetelésére 2013- ban sor került, ezek állapota jónak mondható.





Lábazat

A lépcsőház oldalfalán az Olga utca felől a garázsok szintjén, a sétány felől, a tárolók magasságában került lábazat kialakításra.



Szolgálati járda

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, azonban az épület adottságait figyelembe véve gyalogos közlekedés nem történik rajta. Az épület vizesedésének elkerülése érdekében a növényzet karbantartása, valamint az esteleges hézagok javítása indokolt.



Főbejárat lépcső

A főbejáráthoz vezető beton burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota közlekedésre alkalmas. Kialakítása csak az Összefogás sétány felől történt meg, az Olga utca felőli bejáratnál nincs szintkülönbség.

Bejárat ajtó

A belső, lépcsőházba az Összefogás sétány felőli főbejáraton, valamint az alaksori szinten lévő, az Olga utca felőli „hátsó” bejáraton lehet bejutni.





Kaputelefon rendszer

Kapu telefon központ mindkét bejáraton kialakításra került. Codefon típusú, karbantartásuk, szükség szerinti javításuk rendszeresen megtörténik, állapotuk megfelelő.





Postaládák

A postaládák a lépcsőházban az Olga utca felől a földszinten találhatók, cseréjük az elmúlt években nem történt meg, állapotuk megfelelő, biztonságosnak mondható.



Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje 2018- ban megtörtént. 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

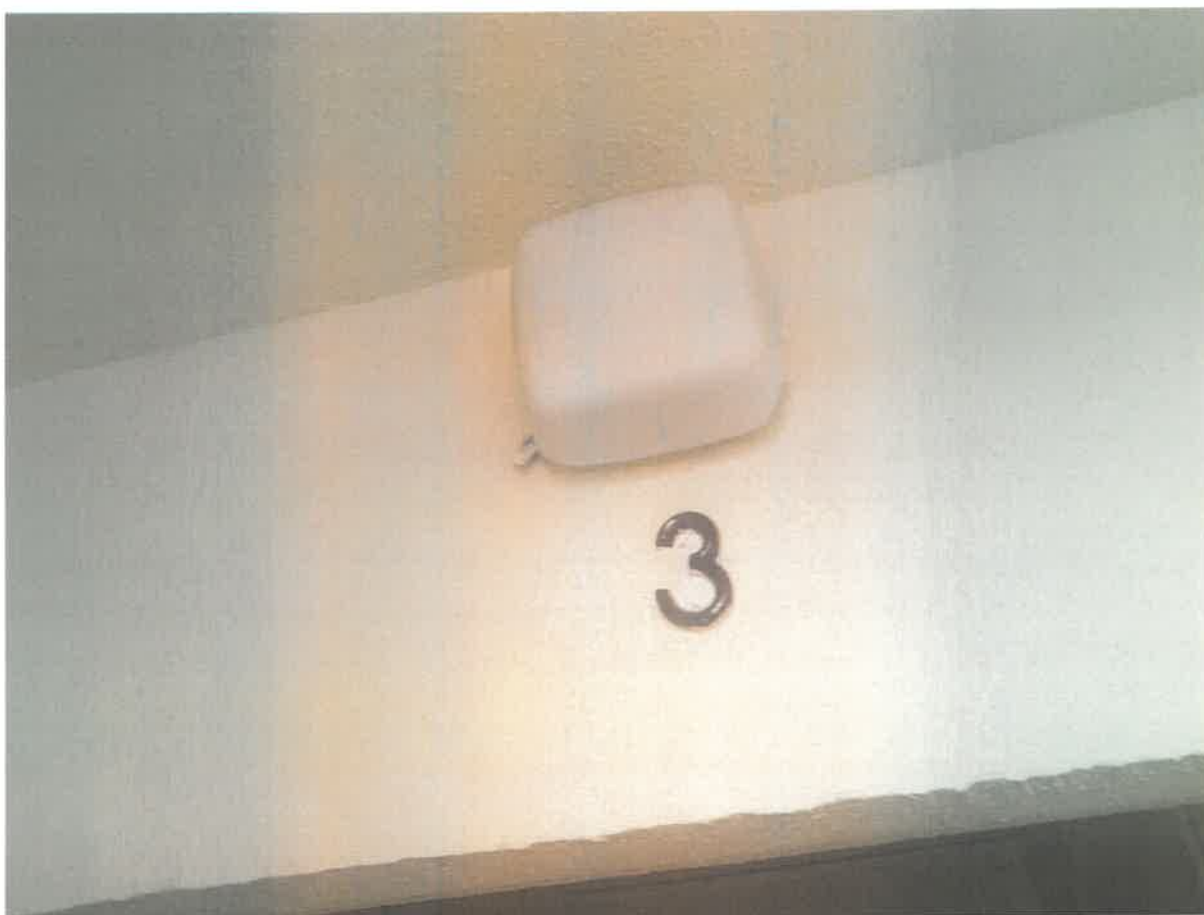
A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak. Az aljzat PVC lemezből (2019 -ben felújítva) és hidegburkolati lapokból (2018- ban felújítva) került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.





Lépcsőházi falak állapota

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



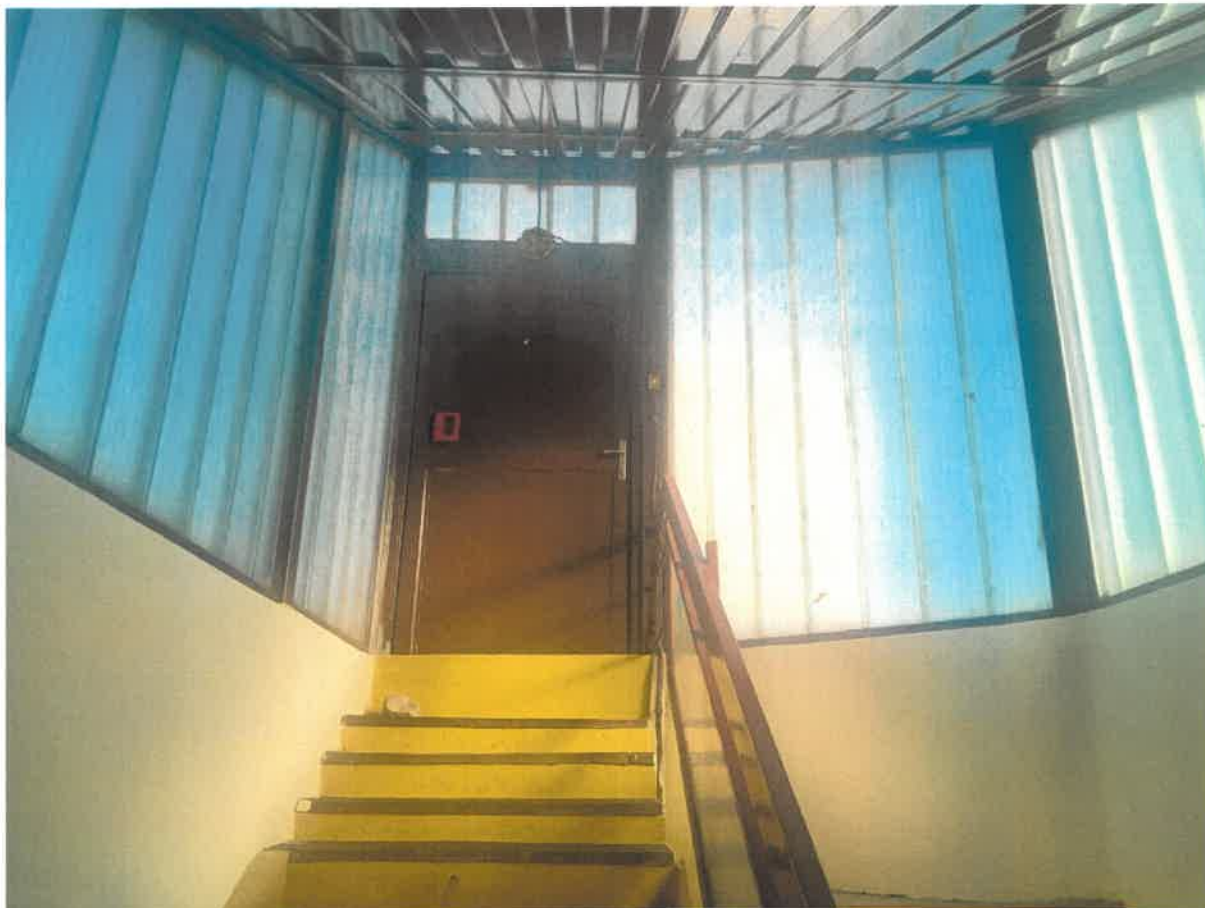
Áramellátás

Az épület áramellátását, a földszinten az áramfogadó helyiségben az 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. 2016-ban megtörtént. 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. Az épület fűtését és melegvíz ellátását biztosító tetőkazánok ennek a lépcsőháznak a tetőszerkezetén kerültek elhelyezésre. A csapadékvíz elvezető rendszer, 2021-ben korszerűsítésre, bélelésre került.



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

A lépcsőházban garázs - 4db (79,56 m²) - az Olga utcai alaksori (utca) szinten került kialakításra, ezek használatára bérleti szerződéssel többnyire az ott lakóknak van lehetősége. Ezeken kívül 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.

Állagfelmérés

Épület címe: Borsó, XVI. Örményi út 3

Hiba elhelyezkedése és azonosító	Külső	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	vákoft fröcskőlt	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.	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 m2	M K F		Kémény fedőlap	M K F		
Festés m2	M K F		db.			
			Villámhárító	M K F		
			Antenna	Épület	Magán	
Közös tárolók			Üveg felületek			
Közös tárolók faz.	Nagy M K F		Lépcsőházi ablakok	M K F		
	Kicsi M K F		db.			
Pincei tárolók						
	Jobb old. M K F		Kopolt 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						
Csempe m2	M K F	Lh.világ. M K F	Közös tár.kop.	M K F		
Festés m2	M K F	Külső vil. M K F	db.			
Korlát - fm	M K F	Lámpa db M K F	Pince ablak/szellőző	M K F		
Részetős fm	Vakolat m2 M K F		db.			
			Kaputelefon kp.ber.	M K F		
			Postaláda	M K F		
			Főbevezető 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: 2024.01.29.

A felmérést készítették