

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Orsika tér 10.



Budapest, 2024.

Készítette: Schvab Ferenc

*Schvab Ferenc*

## **Általános adatok**

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Orsika tér 10. Hrsz 107100/20

Építés/ birtokbavétel időpontja:1987.

Lakások alapterülete: 1245,00m<sup>2</sup>.

Közös helyiségek alapterülete: 330,56 m<sup>2</sup>.

Szerelőszt/pince alapterülete: 279,00m<sup>2</sup>.

Lakások száma:20.

Szerkezet típusa: előre gyártott vasbeton

## **Tetőszerkezet**

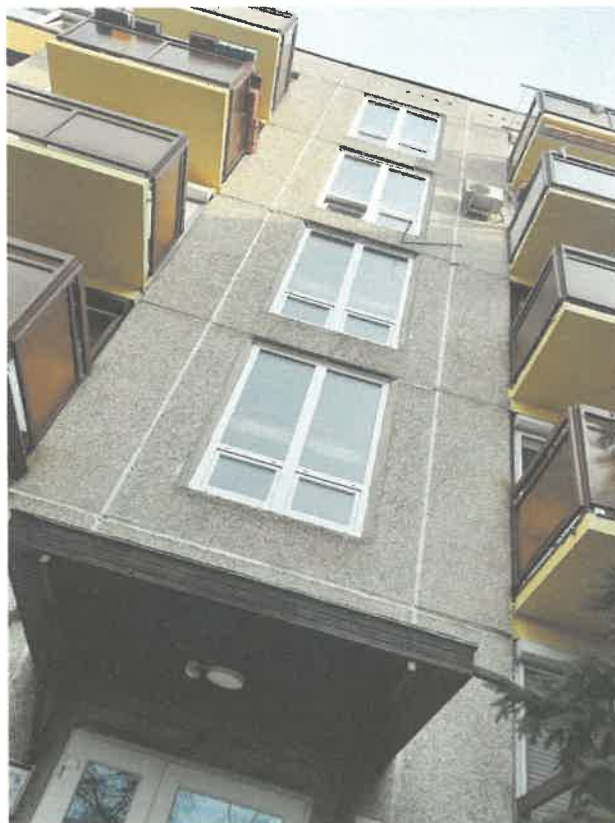
A tető kialakítása „lapos tető”, vízszigetelése palaszórt bitumenes nehézlemez 2011.-ben a tető szigetelése javításra, cserélésre került. Megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.

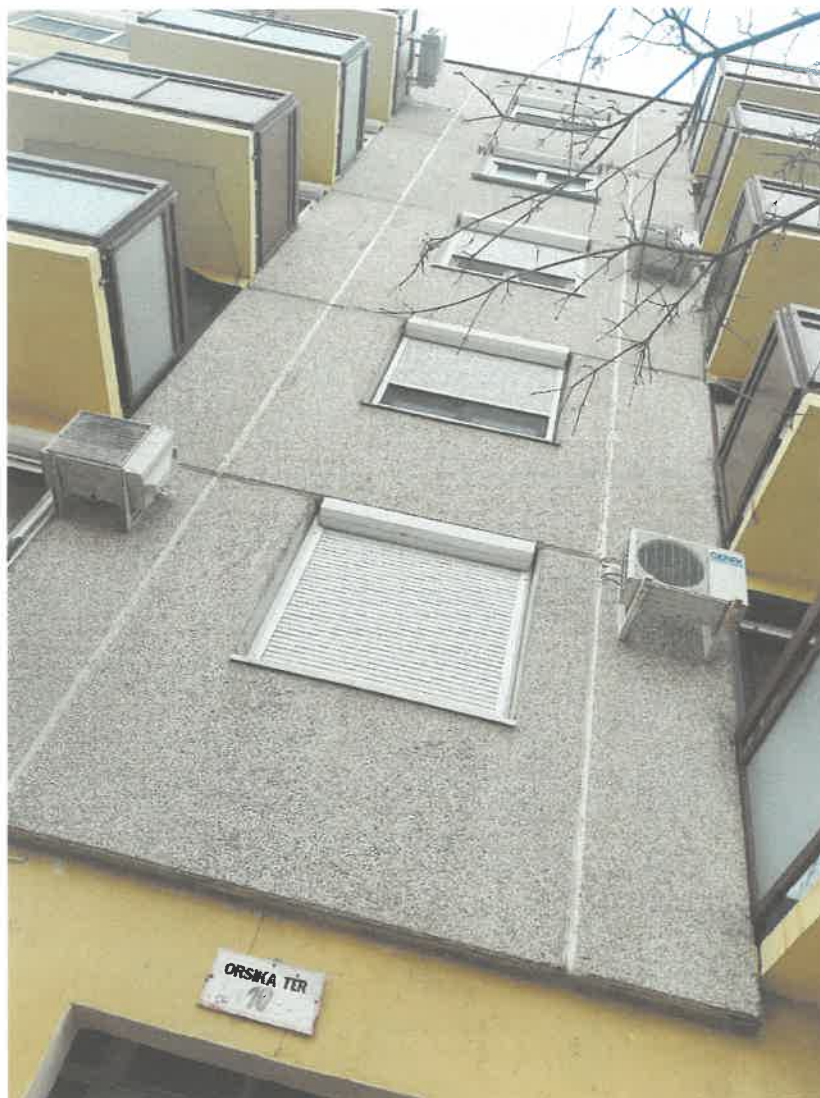
## **Felépítmények**

A tetőn 4 db szellőző felépítmény, valamint a környezeti hatásoktól védve a lépcsőházi légtelenítő szerelvények kerültek elhelyezésre, állapotuk megfelelőnek mondható. A csapadékvíz elvezető rendszer felújítása 2020,-ban megtörtént. A központi elszívók felújítására szintén 2020,-ban került sor.

## **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 fűdémzellőző rácsok meglétét ellenőrzi szükséges. A dilatációs hézagok további vizsgálata, karbantartása javasolt.





### **Lábazat**

A tárolok 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.

### **Bejárati ajtó**

A belső, lépcsőházba az Orsika tér felőli főbejáraton, valamint az alaksori szinten lévő Rutafa utca felőli „hátsó” bejáraton lehet bejutni. Cseréjükre 2017-ben sor került.





### Kaputelefon rendszer

Kapu telefon központ mindkét bejárati oldalon kialakításra került. FERMAX típusú, karbantartásuk, szükség szerinti javításuk rendszeresen megtörténik, állapotuk megfelelő.







### **Postaládák**

A postaládák a lépcsőházban a földszinten találhatóak, cseréjük az elmúlt években nem történt meg, állapotuk megfelelő, biztonságosnak mondható.





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

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje 2022-ben 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 épület melletti közterületen 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 tárolják.



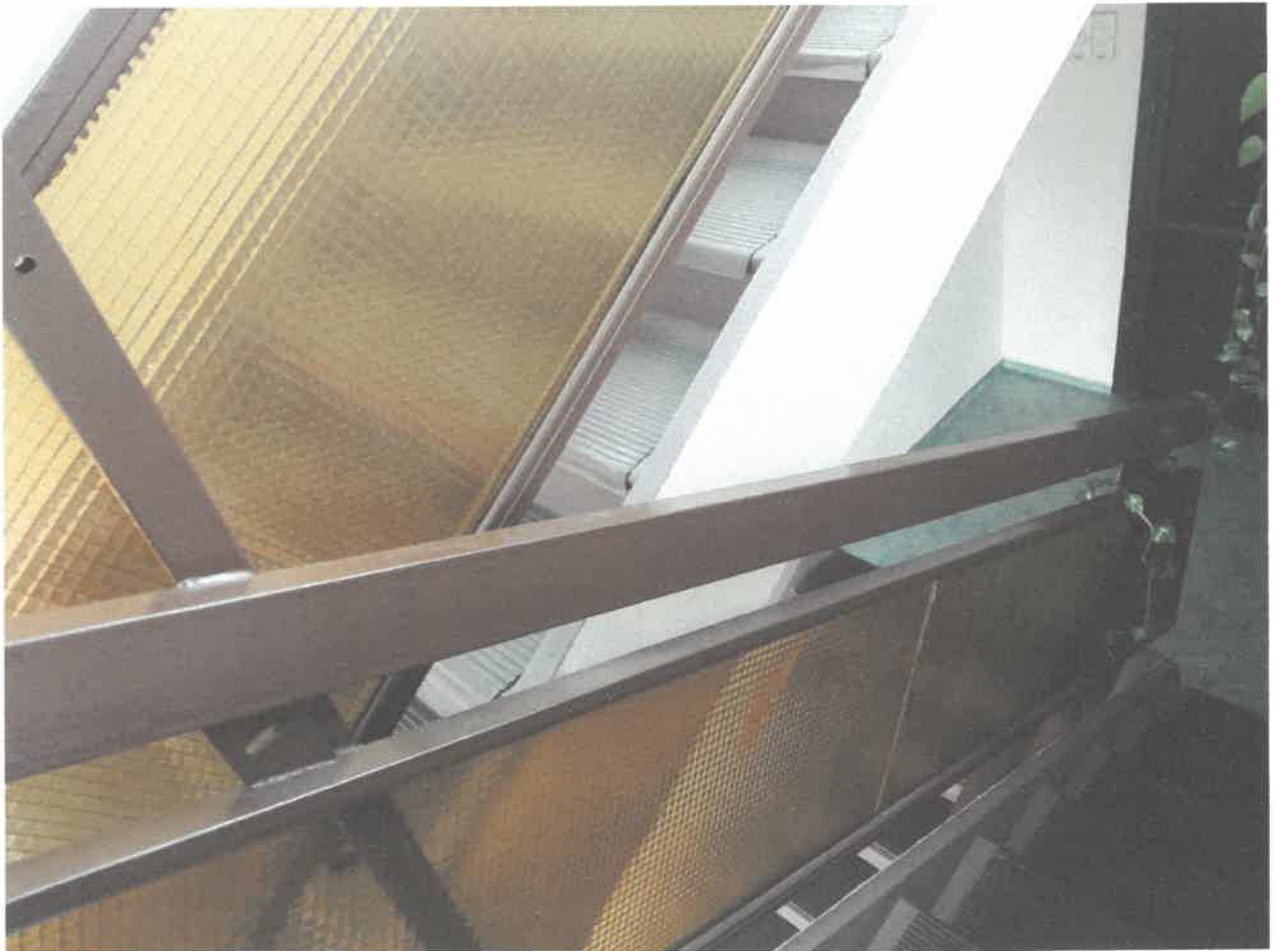
### **Lépcsőházi burkolatok, korlát**

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 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 2022.-ben 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.



## **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 nem került kialakításra. Parkolás az ingatlan előtt és mellett lévő közterületi parkolóban 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.

## 9. számú melléklet

## Állagfelmérés

Épület címe: *Bp. XVI. Onda t. 10.*

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				
	Előtető		M K F		Kémény old.felület db.	M K F	
Kuka tároló	Ajtó		M K F				
	Csempe m2		M K F		Kémény fedőlap db.	M K F	
	Festés m2		M K F		Villámhárító Antenna	M K F	Épület Magán
<b>Közös tárolók</b>			<b>Üveg felületek</b>				
Közös tárolók faz.	Nagy		M K F		Lépcsőházi ablakok db.	M K F	
	Kicsi		M K F				
Pincei tárolók	Jobb old.		M K F		Kopolit 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				
Lépcsőház ablak fém szerk.			M K F		Közös tároló ablak	M K F	
<b>Lépcsőház belső részei</b>			<b>Közös tár.kop.</b>				
Csempe m2	Lh.világ.		M K F			db.	M K F
Festés m2	Külső vil.		M K F		Pince ablak/szellőző db.		M K F
Korlát fm	Lámpa db		M K F		Kaputelefon kp.ber. Postaiáda	M K F	M K F
Repedés fm	Vakolat m2		M K F		Fűtőesztő 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. 09. 31.*

A felmérést készítették