

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Orsika tér 11.



Budapest, 2024.

Készítette: Schvab Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Orsika tér 11. Hrsz 107100/20

Építés/ birtokbavétel időpontja:1987.

Lakások alapterülete:1245,00 m².

Közös helyiségek alapterülete: 330,56 m².

Szerelősztint/pince alapterülete: 179,00 m².

Lakások száma:20.

Szerkezet típusa: előre gyártott vasbeton

Tetőszerkezet

A tető kialakítása „lapos tető”, vízszigetelése palaszórt bitumenes nehézlemez 2014.-ben a tető szigetelése javításra, cserélésre került. Megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.

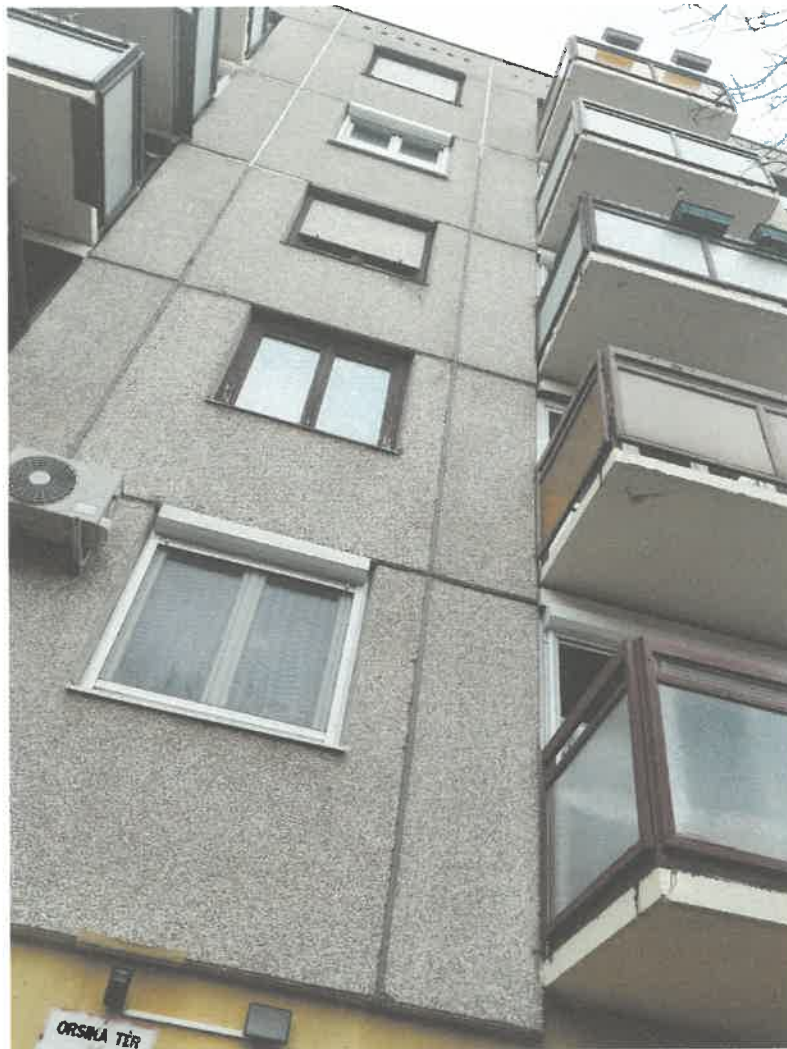
Felépítmények

A tetőn 4 db szellőző felépítmény, valamint a környezeti hatásoktól védve a lépcsőházi légtelenítő szerelvények kerültek elhelyezésre, állapotuk megfelelőnek mondható. A csapadékvíz elvezető rendszer, valamint a központi elszívók felújítása/cseréje még nem történt meg.

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 ellenőrizni szükséges. A dilatációs hézagok további vizsgálata, karbantartása javasolt. A lépcsőház homlokzati hőszigetelése 2013-ban részlegesen elkészült.





Lábazat

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 főbejáráshoz 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, Összefogás sétány felőli „hátsó” bejáraton lehet bejutni. Cseréjük megtörtént.





Kaputelefon rendszer

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





Postaládák

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



Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje 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 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 2012.-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.



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 forgalomtól nem elzárt 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:

Boszt. XVI. önk. társ. M.

Hiba elhelyezkedése égtáj szer.	Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	kőpor/terrhőszig. <input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	
	Oldalfal fm,m2	kőpor/terrhőszig. <input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	
	Lábazat fm,m2	vakolt fröcskölt <input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	
Szolgálati járda	Beton / Aszfalt fm,m2	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	
Tető	Felület fm,m2	bitumenes palaszór. <input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	
	Attika fm,m2	jemez 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	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	
Főbejárat	Lépcső	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		Tető tartozékai	M K F	
	Ajtó	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		Tető kúbuvo	M K F	
	Előtető	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		Tető felépítmény	M K F	
Hátsó bejárat	Lépcső	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		Kazánház szerk.	M K F	
	Ajtó	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		Szellőző felépítm.	M K F	
	Előtető	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		db.		
	Csempe m2	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		Kémény fedőlap	M K F	
	Festés m2	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		db.		
				Villámhárító	M K F	
				Antenna	Épület	Magán
Közös tárolók				Üveg felületek		
Közös tárolók fsz.	Nagy	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		Lépcsőház ablakok	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	
	Kicsi	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		db.		
Pincei tárolók	Jobb old.	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		Kopolit felület	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	
	Bal old.	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		db.		
	Középső	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		Kuka tároló ablak	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	
Tároló ablak, ablak keret	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		db.			
Lépcsőház ablak fém szerk.	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F			Közös tároló ablak	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	
Lépcsőház belső részei				Közös tár.kop.		
Csempe m2	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	Lh.világ. <input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		db.		
Festés m2	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	Külső vil. <input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		Pince ablak/szellőző	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	
				db.		
Kortát fm	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	Lámpa db <input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F		Kaputelefon kp.ber.	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	
Ropedés fm	Vakolat m2 <input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F			Postaláda	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	
				Főelosztó berend.	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	
Garázs ajtó, kijáró	M K F			Gázvezeték	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	
Zápnonyelős	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F			Víznyomó vezeték	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	
Környezet	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F			Szennyvíz vezeték	<input checked="" type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> K <input checked="" type="checkbox"/> F	

Betűk jelentése: M = Megfelelő, K = Karbantartás, F = Felújítás

Dátum: 2024.01.31.

A felmérést készítették