

**Összefogás Lakásszövetkezet**  
**1165 Budapest, Hilda utca 1.**

## **Állagfelmérés 2024.**

**1165 Budapest, Orsika tér 3.**



**Budapest, 2024.**

Készítette: Schvab Ferenc

## **Általános adatok**

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Orsika tér 3. Hrsz 107100/16

Építés/ birtokbavétel időpontja:1987.

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

Közös helyiségek alapterülete: 251,00 m<sup>2</sup>.

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

Lakások száma:20.

Szerkezet típusa: előre gyártott vasbeton

## **Tetőszerkezet**

A tető kialakítása „lapos tető”, vízszigetelése palaszórt bitumenes nehézlemez 2018.-ban a tető szigetelése részlegesen 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 2023,-ban megtörtént. A központi elszívók felújítására 2020,-ban sor került.

## **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 földémszellőző rácsok meglétét ellenőrizni szükséges. A dilatációs hézagok további vizsgálata, karbantartása javasolt. A lépcsőház homlokzati részleges hőszigetelése 2017 -ben részlegesen elkészült.





### **Lábazat**

A lépcsőház oldalfalán az utca felől a garázsok szintjén, a tér 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 főbejáratához vezető beton burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota közlekedésre alkalmas.

### **Bejárat ajtó**

A belső, lépcsőházba az Orsika tér felőli főbejáraton, valamint az alaksori szinten lévő, közterületi parkoló felől a „hátsó” bejáraton lehet bejutni.





### 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 még nem történt meg, egyidősek az épülettel. Állapotuk megfelelő, azonban néhány helyen befolyhat az esővíztömítésük, karbantartásuk javasolt. A lakásokban lévő nyílászárók cseréjéről a lakástulajdonosok egyénileg gondoskodnak.



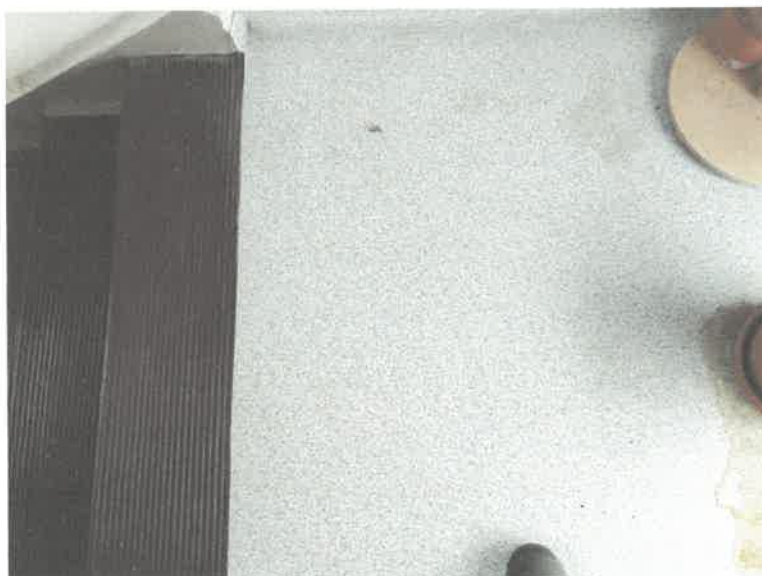


### **Közös tárolók, kukatárolók**

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 tömörítéte még nem történt meg. A lakásokban csak a tűzhelyek ellátásához szükséges gázellátás biztosított. A szennyvíz elvezető rendszer, a belső csapadékvíz elvezetés, valamint a víznyomóvezeték 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 - 4db – az alaksori, (utca) szinten került kialakításra, ezek használatára bérleti szerződéssel többnyire az ott lakóknak van lehetősége. Ezeken kívül 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.

## Állagfelmérés

Épület címe: Buda, XVI. Gimnázium 3.

Hiba elhelyezkedése	égtáj szer.	Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	köpor/terr hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	köpor/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	
				M K F	M K F	M K F	M K F
Főbejárat	Lépcső	M K F		Tető tartozéka	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		
<b>Közös tárolók</b>			<b>Üveg felületek</b>				
Közös tárolók fsz.	Nagy	M K F		Lépcsőházi ablakok	M K F		
	Kicsi	M K F		db.			
Pincei tárolók	Jobb old.	M K F		Kopolít 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		
<b>Lépcsőház belső részei</b>			<b>Közös tár.kop.</b>				
Csempe m2	M K F	Lh.világ.	M K F	db.	M K F		
Festés m2	M K F	Külső vil.	M K F	Pince ablak/szellőző	M K F		
				db.			
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: 2024.01.18