

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Orsika tér 7.



Budapest, 2024.

Készítette: Schwab Ferenc

Schwab Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Orsika tér 7. Hrsz 107100/20

Építés/ birtokbavétel időpontja:1987.

Lakások alapterülete: 545,00m².

Közös helyiségek alapterülete: 157,00 m².

Szerelőszint/pince alapterülete: 177,00 m².

Lakások száma:8

Szerkezet típusa: előre gyártott vasbeton

Tetőszerkezet

A tető kialakítása „lapos tető”, vízszigetelése palaszórt bitumenes nehézlemez 2017.-ben 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. A csapadékvíz elvezető rendszer, valamint a központi elszívók felújítására még nem 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 fűdémszellőző rácsok meglétét ellenőrizni szükséges. A dilatációs hézagok további vizsgálata, karbantartása javasolt. A lépcsőház homlokzati hőszigetelése 2016-ban 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 „hátsó” bejáraton lehet bejutni. Cseréjükre 2012-ben került sor.





Kaputelefon rendszer

Kapu telefon központ mindkét bejárati oldalon kialakításra került. Tesla és 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.



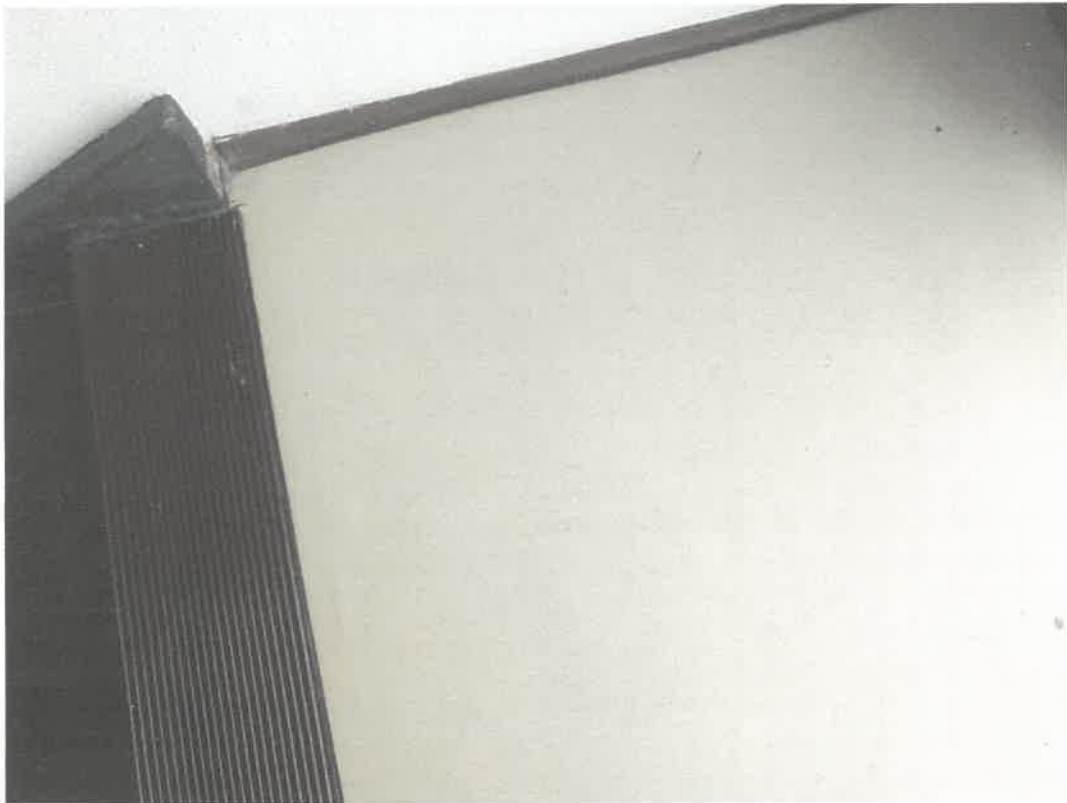
Közös tárolók, kukatárolók

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.





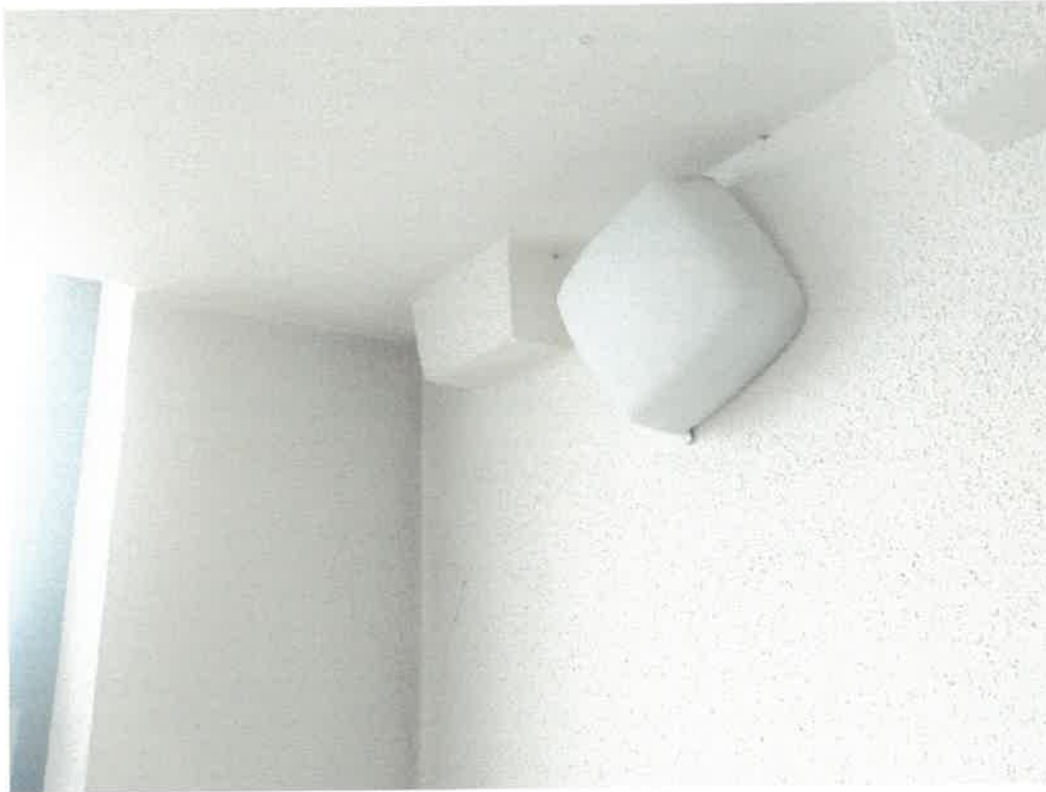




Lépcsőházi falak állapota

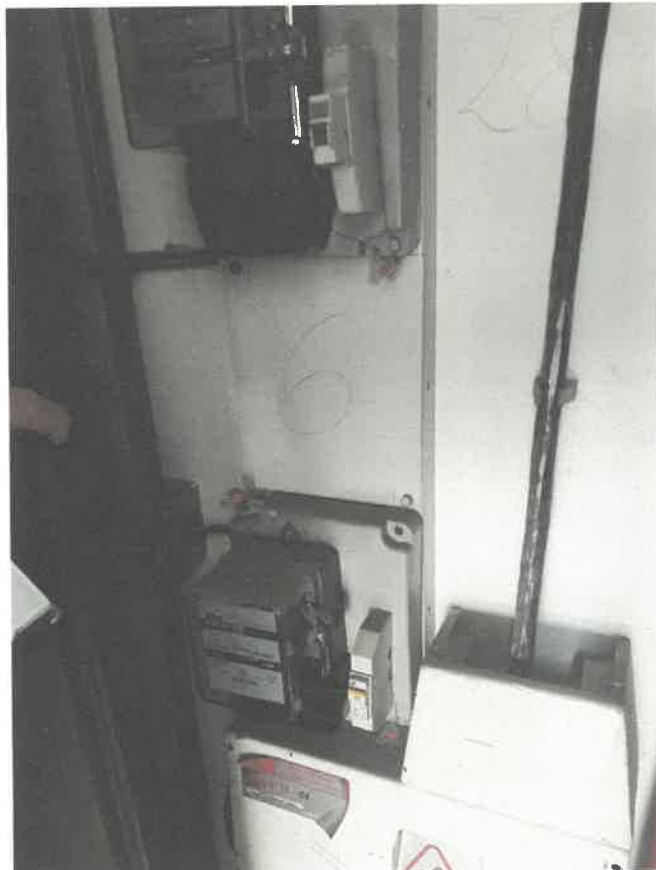
A lépcsőházban a falburkolatok festése már időszerű, a természetes elhasználódás, és a költözések miatt a falfelület helyenként foltos.





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 tömörre tétele 2017.-ben megtörtént. 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.



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.

9. számú melléklet

Épület címe: *Bpat, XVI. Oujza térf. 7.* Alagfelmérés

Hiba elhelyezkedése	égtáj szer.	Kívülről	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika	kőpor/terr hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal	kőpor/terr hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat	vakolt fröcskölt	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szolgálati járda	Beton / Aszfalt		M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Felület	bitumenes palaszórr.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Attika	lemez	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Pala	színes matt	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Cserép	beton egyéb	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Zsindely		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	M K F		Kémény fedőlap	M K F
	Festés	M K F		db.	
				Villámhárító	M K F
			Antenna	Épület	Magán

Közös tárolók			Úveg felületek		
Közös tárolók fsz.	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			Közös tár.kop.		
Csempe	M K F	L.h.világ.	M K F	db.	
Festés	M K F	Külső vil.	M K F	Pince ablak/szellőző	M K F
				db.	
Kortár	M K F	Lámpa	M K F	Kaputelefon kp.ber.	M K F
		db		Postaláda	M K F
Ropadós	M K F	Vakolat	M K F		
		m2		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: *2024.01.31.*

A felmérést készítették