

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Orsika tér 8.



Budapest, 2024.

Készítette: Schwab Ferenc

Handwritten signature of Schwab Ferenc in purple ink, written over a dashed line.

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Orsika tér 8. Hrsz 107100/20

Építés/ birtokbavétel időpontja:1987

Lakások alapterülete: 493,00m².

Közös helyiségek alapterülete: 155,60 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 2011.-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 felújítása, 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.





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 főbejáráthoz vezető beton burkolat épp, a lépcső felújítása 2023-ban megtörtént, állapota közlekedésre alkalmas.



Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba az Orsika tér felőli főbejáraton, valamint az alaksori szinten lévő „hátsó” bejáraton lehet bejutni. Cseréjükre 2012-ben sor került.



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.

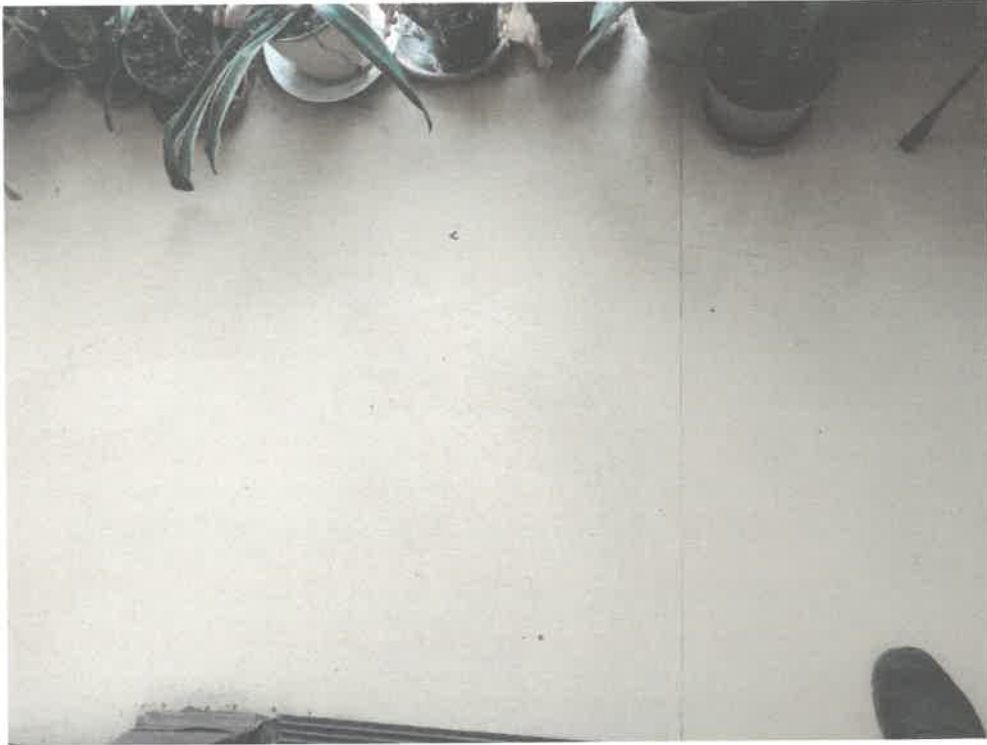


Közös tárolók, kukatárolók

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 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 - 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

Állagfelmérés

Épület címe: *Bart, XVI. kerület, 128. sz.*

*Tr. 2.
Zöldi Róbert
alulról vizsgálja
Észi lábat*

Hiba elhelyezkedése égtáj szer.	Kívülről	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	kőpor/terrhőszig. (M) K F	(M) K F	(M) K F	(M) K F	
	Oldalfal fm,m2	kőpor/terrhőszig. (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	
	Cserep 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 M K F		
	Ajtó	M K F		db. M K F		
	Előtető	M K F		Kémény old.felület M K F		
Kuka tároló	Ajtó	(M) K F		db. M K F		
	Csempe m2	(M) K F		Kémény fedőlap db. M K F		
	Festés m2	(M) K F		Villámhárító M K F		
				Antenna Épület Magán		
Közös tárolók		Üveg felületek				
Közös tárolók fsz.	Nagy	(M) K F		Lépcsőházi ablakok (M) K F		
	Kicsi	(M) K F		db. M K F		
Pincei tárolók	Jobb old.	(M) K F		Kopolt felület (M) K F		
	Bal old.	(M) K F		db. M K F		
	Középső	(M) K F		Kuka tároló ablak (M) K F		
Tároló ablak, ablak keret	(M) K F		db. M K F			
Lépcsőház ablak fém szerk.	(M) K F			Közös tároló ablak (M) K F		
Lépcsőház belső részei		Közös tár.kop.				
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 db. M K F		
Korlát fm	(M) K F	Lámpa db (M) K F		Kaputelefon kp.ber. (M) K F		
Ropedés fm	(M) K F	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: 2024.01.31.

[Signature]
A felmérést készítették