

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Budapesti út 119/D.



Budapest, 2024.

Készítette: Schvab Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Budapesti út 119/D. Hrsz 107100/11

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1986.

Lakások alapterülete: 493,00m².

Közös helyiségek alapterülete: 157,00 m².

Szerelősztint/pince alapterülete: 177,00 m².

Lakások száma: 8.

Szerkezet típusa: előre gyártott vasbeton

Tetőszerkezet

A tető kialakítása „lapos tető”, vízszigetelése palaszórt bitumenes nehézlemez, javítására legutóbb 2015-ben került sor. Jelenleg megfelelő műszaki állapotban van, azonban beázások bármikor előfordulhatnak. Felújítására a közeljövőben sort kell keríteni.

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





Lábazat

A lépcsőház oldalfalán az utca felől a garázsok szintjén, a tér felől, a tárolók magasságában került lábazat kialakításra. Felújítása 2013-ban részlegesen megtörtént.



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 alagsori szinten lévő „hátsó” bejáraton lehet bejutni. Cseréje még nem történt meg.



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 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 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 2014.-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 - alaksori (utca) szinten került kialakításra, ezek használatára bérleti szerződéssel többnyire az ott lakóknak van lehetősége. Ezeken kívül parkolás az ingatlan előtti 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.

Melléklet: 1- db állagfelmérő lap

9. számú melléklet

Állagfelmérés

Épület címe: *874. XVI. Pálffy utca 10. sz. M/1 d*

Hiba elhelyezkedése	égtáj szer.	Kívitel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika	kőpor/terr. fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
		hőszig.					
	Oldalfal	kőpor/terr. fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
		hőszig.					
	Lábazat	vakolt fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
		fröcskölt.					
Szolgálati járda	Beton / Aszfalt	fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Felület	bitumenes fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
		palaszór.					
	Attika	lemez fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
		bitumenes					
	Pala	színes fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
		matt					
Cserép	beton	fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
	egyéb						
Zsindely		fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
Főbejárat	Lépcső	M K F		<i>Tető tartozékai</i>	M K F		
	Ajtó	M K F		<i>Tető kibúvó</i>	M K F		
	Előtető	M K F		<i>Tető felépítmény</i>	M K F		
Hátsó bejárat	Lépcső	M K F		<i>Kazánház szerk.</i>	M K F		
	Ajtó	M K F		<i>Szellőző felépítm.</i>	M K F		
	Előtető	M K F		db.			
Oldal bejárat	Lépcső	M K F		<i>Kémény lábazat</i>	M K F		
	Ajtó	M K F		db.			
	Előtető	M K F		<i>Kémény old.felület</i>	M K F		
Kuka tároló	Ajtó	M K F		db.			
	Csempe	M K F		<i>Kémény fedőlap</i>	M K F		
	m2			db.			
	Festés	M K F		<i>Villámhárító</i>	M K F		
m2			Antenna	Épület	Magán		
<i>Közös tárolók</i>			<i>Úveg felületek</i>				
Közös tárolók fsz.	Nagy	M K F		<i>Lépcsőházi ablakok</i>	M K F		
	Kicsi	M K F		db.			
Pincei tárolók	Jobb old.	M K F		<i>Kopolit felület</i>	M K F		
	Bal old.	M K F		db.			
	Középső	M K F		<i>Kuka tároló ablak</i>	M K F		
Tároló ablak, ablak keret	M K F		db.				
Lépcsőház ablak fém szerk.	M K F		<i>Közös tároló ablak</i>	M K F			
<i>Lépcsőház belső részei</i>			<i>Közös tár.kop.</i>				
Csempe	M K F	Lh.világ.	M K F	db.			
Festés	M K F	Külső vil.	M K F	<i>Pince ablak/szellőző</i>	M K F		
m2				db.			
Korlát	M K F	Lámpa	M K F	<i>Kaputelefon kp.ber.</i>	M K F		
fm		db		<i>Postaláda</i>	M K F		
Repedés		Vakolat	M K F	<i>Főelosztó berend.</i>	M K F		
fm		m2					
Garázs ajtó, kijáró	M K F			<i>Gázvezeték</i>	M K F		
Zápornyelő	M K F			<i>Víznyomó vezeték</i>	M K F		
Környezet	M K F			<i>Szennyvíz vezeték</i>	M K F		

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

Dátum: *2024.01.18*

[Handwritten signature]