

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Dóra tér 3.



Budapest, 2024.

Készítette: Schvab Ferenc

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Schvab Ferenc', written over a horizontal dashed line.

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Dóra tér 3. Hrsz 107100/14

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1982-83.

Lakások alapterülete: 396,17 m².

Közös helyiségek alapterülete: 79,57,00 m².

Szerelőszint/pince alapterülete: 174,00 m².

Lakások száma: 6.

Szerkezet típusa: kohósalak és vasbeton

Tetőszerkezet

A tető kialakítása „lapos tető”, vízszigetelése palaszórt bitumenes nehézlemez 2016.-ban a tető szigetelése javításra, cserélésre került. Megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.

Felépítmények

A tetőn 2 db szellőző felépítmény került elhelyezésre, állapotuk megfelelőnek mondható. A gyűjtőkémények, csapadékvíz elvezető csövek felújítása, valamint a szellőző rendszerek tisztítása még nem történt meg.

Külső vakolat

Az épület oldalfala vakolt, kőporozott korának megfelelő állapotú. Helyenként a természetes épületmozgás következtében, főleg az öntött beton koszorúk környékén repedések jelentek meg. A korábbi javítások már helyenként meglazultak, vakolathullást idézhetnek elő. Ezek további vizsgálata, karbantartása javasolt.



Lábazat

Az épület lábazatának felújítása- hőszigetelése 2013-ban elkészült, felújítása egyelőre nem időszerű, azonban karbantartása-tisztítása javasolt.



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 főbejárhoz vezető beton/aszfalt burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota közlekedésre alkalmas.



Bejárati ajtó



A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje a „gödör” felől még nem történt meg, állapota megfelelő azonban hőszigetelő képessége kérdéses. A hátsó ajtó a Dóra téri parkoló felől cseréje elmaradt, megfelelő állapotú.

Kaputelefon rendszer

Kapu telefon a főbejárati oldalon, épületen kívül került kialakításra. Tesla típusú, karbantartása, szükség szerinti javítása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.



Postaládák

A postaládák a lépcsőház bejáratánál, épületen kívül a földszinten találhatóak, cseréjük az elmúlt években nem történt meg, állapotuk megfelelő, biztonságosnak mondható.



Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréjére még nem került sor, állapotuk megfelelő, azonban az esővíz beázásokat okozhat, 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 a Dóra tér felől egy külső bejáratú külön helyiség „kukatároló” épült. Állapota a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak.

Lépcsőházi burkolatok, korlát

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat PVC és hidegburkoló lapokból-lemezből 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 egyedi fűtés került kialakításra, az ehhez szükséges energiát, valamint a melegvíz szolgáltatást, a lakásokban elhelyezett, lakóegységenként külön gázüzemű készülékek biztosítják. A gáz csatlakozó vezeték tömörre tétele 2010. -ben megtörtént. 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, kábeltevé, belső elektromos szerelvények

Az épületben kamerarendszer kiépítésre nem került sor. A kábeltevé szolgáltatást a HWR biztosítja. A felmérés időpontjában „logó”, hibásan működő elektromos szerelvény, kapcsoló konnektor nem volt. A belső világítás rendeltetésének megfelelően működött.

Garázs

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan előtti közterületi parkolóban, a Dóra téren lehetséges.

Pince

Az épületben tároló pincék létesítésére, az alaksor lépcsőházi része melletti oldalon került sor, az így kialakított zárható helyiségekben a közmű vezetékek hozzáférhetősége, valamint 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: Bp. XVI. Döm tér 3.

Hiba elhelyezkedése égtáj szer.	Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	kőpor/terhőszig. (M) K F	(M) K F	(M) K F	(M) K F	
	Oldalfal fm,m2	kőpor/terhőszig. (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 fm,m2	Beton / Aszfalt	(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

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 db.	M K F
	Ajtó	M K F			
	Előtető	M K F		Kémény old.felület db.	M K F
Kuka tároló	Ajtó	(M) K F		Kémény fedőlap db.	M K F
	Csempe m2	(M) K F		Villámhárító	(M) K F
	Festés m2	(M) K F		Antenna Épület Magán	

Közös tárolók	Üveg felületek
Közös tárolók fsz.	Nagy (M) K F
	Kicsi (M) K F
Pincei tárolók	Jobb old. M K F
	Bal old. M K F
	Középső M K F
Tároló ablak, ablak keret	M K F
Lépcsőház ablak fém szerk.	(M) K F
	Lépcsőházi ablakok db. (M) K F
	Kopolt felület db. M K F
	Kuka tároló ablak db. 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
Festés m2 (M) K F	Külső vil. (M) K F
Koriát fm (M) K F	Lámpa db (M) K F
Repedés fm	Vakolat m2 (M) K F
	Közös tár.kop. db. M K F
	Pince ablak/szellőző db. M K F
	Kaputelefon kp.ber. (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: 2024.02.29.

S. B. T. M.