

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Dóra tér 4.



Budapest, 2024.

Készítette: Schwab Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Dóra tér 4. Hrsz 107100/14

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1982-83.

Lakások alapterülete: 396,17 m².

Közös helyiségek alapterülete: 79,57 m².

Szerelősztint/pince alapterülete: 154,00 m².

Lakások száma: 6.

Szerkezet típusa: kohósalak és vasbeton

Tetőszerkezet

A tető kialakítása „lapos tető”, vízszigetelése palaszórt bitumenes nehézlemez 2012.-ben 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 2020-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 főbejáráthoz 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 bejárati oldalon került kialakításra. Codefon 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.





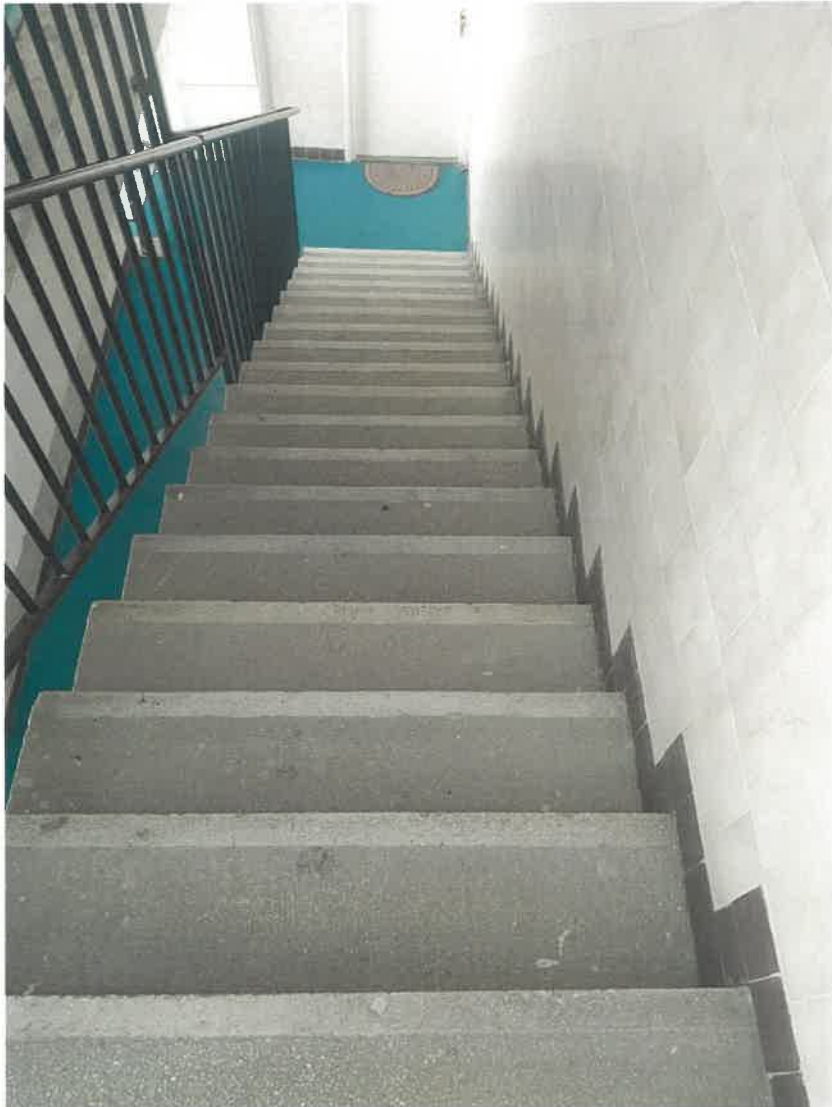
Közös tárolók, kukatárolók

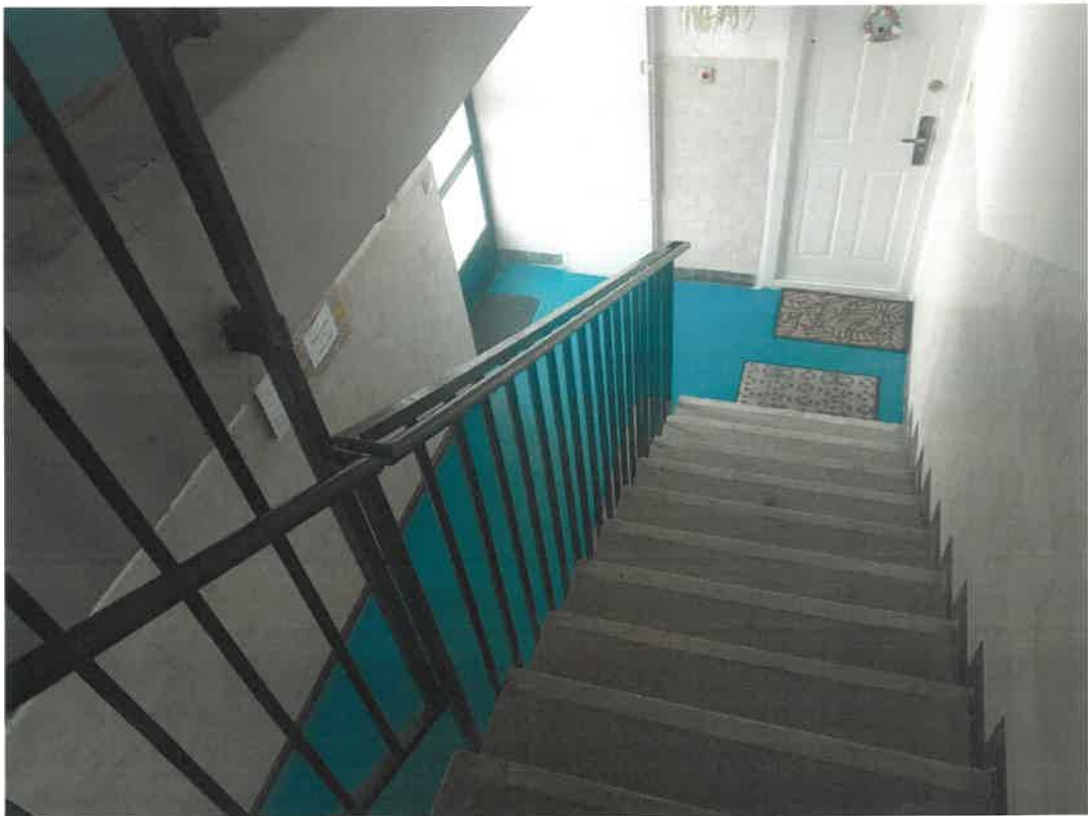
A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, a kommunális hulladék tárolására a Dóra tér felől egy külső bejáratú külön helyiség „kukatároló” épült. Állapota a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak.

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.





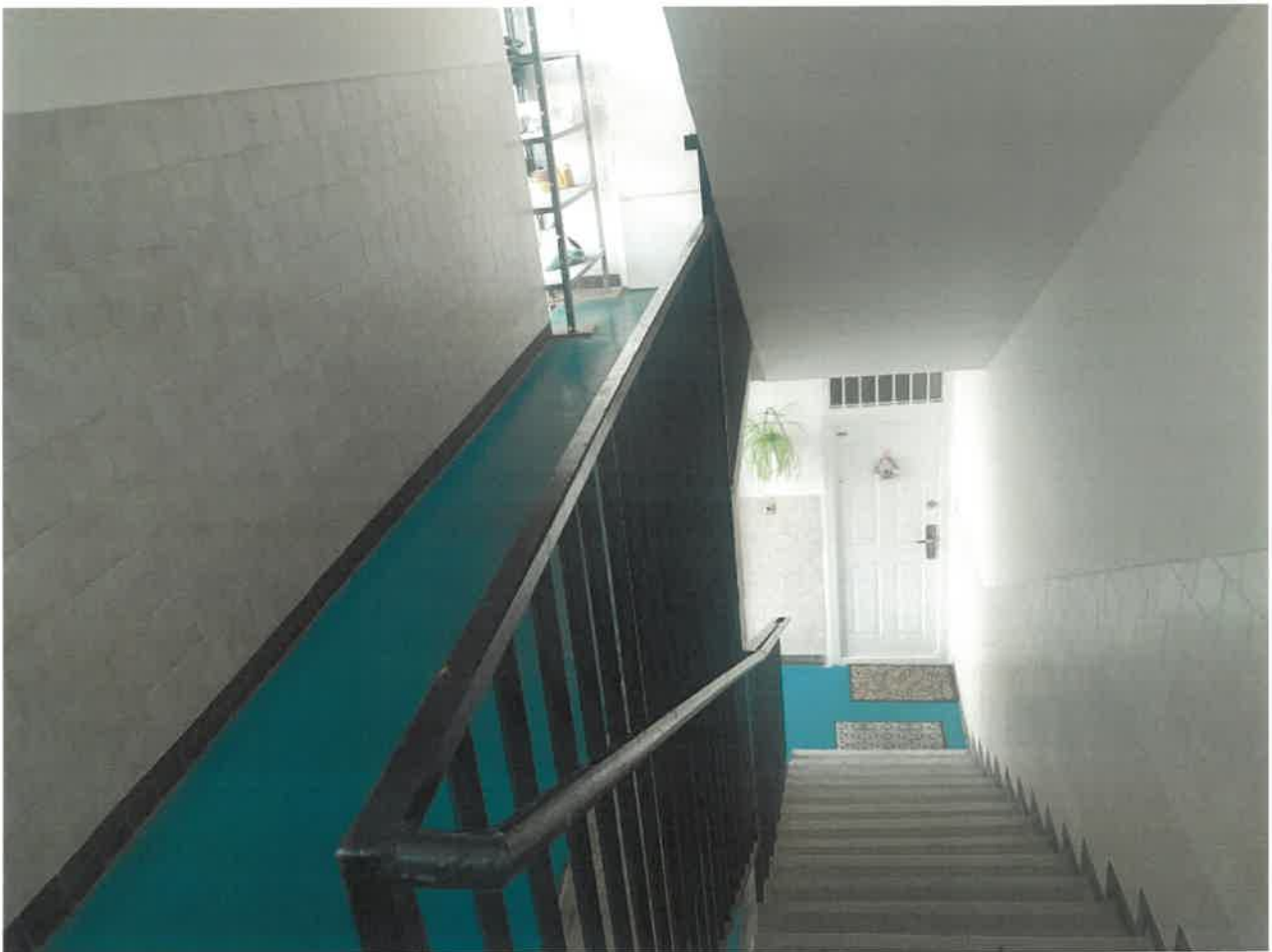




Lépcsőházi falak állapota

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 2011,-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, 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

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. Dósa t. 4.

Hiba elhelyezkedése égtáj szer.	Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	kőpor/terr hószig. (M) K F	(M) K F	(M) K F	(M) K F	
	Oldalfal fm,m2	kőpor/terr hószig. (M) K F	(M) K F	(M) K F	(M) K F	
	Lábazat fm,m2	vakolt fröcskőt (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

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 m2	(M) K F		Kémény fedőlap	M K F	
	Festés m2	(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.	
Pince tárolók	Jobb old.	M K F		Kopolit 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 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
Korlát fm	(M) K F	Lámpa db (M) K F		db.	
Repedés fm		Vakolat (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.