

Összefogás Lakásszövetkezet
1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Dóra tér 5.



Budapest, 2024.

Készítette: Schvab Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Dóra tér 5. Hrsz 107100/14

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1982-83.

Lakások alapterülete: 396,17 m².

Közös helyiségek alapterülete: 79,57 m².

Szerelőszint/pince alapterülete: 154,00 m².

Lakások száma: 6.

Szerkezet típusa: kohósalak és vasbeton

Tetőszerkezet

A tető kialakítása „lapos tető”, vízszigetelése palaszórt bitumenes nehézlemez 2009.-ben a tető szigetelése javításra, cserélésre került. Megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.

Felépítmények

A tetőn 2 db szellőző felépítmény került elhelyezésre, állapota 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 még nem történt meg, 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 főbejáratához 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 2021-ben megtörtént, 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

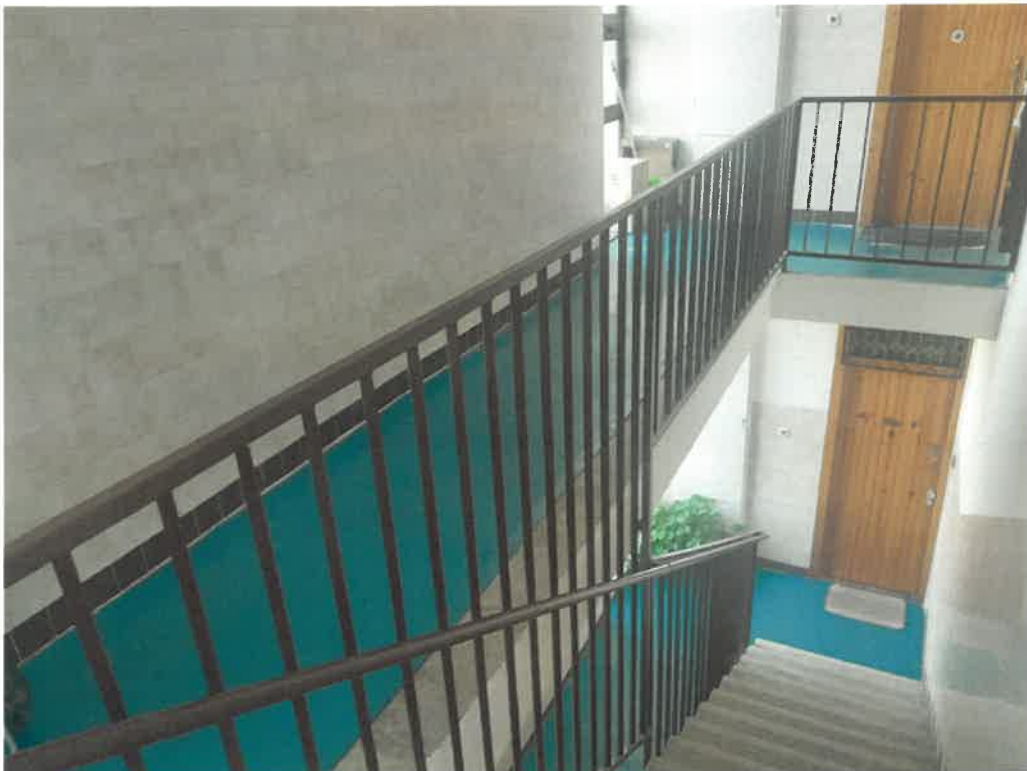
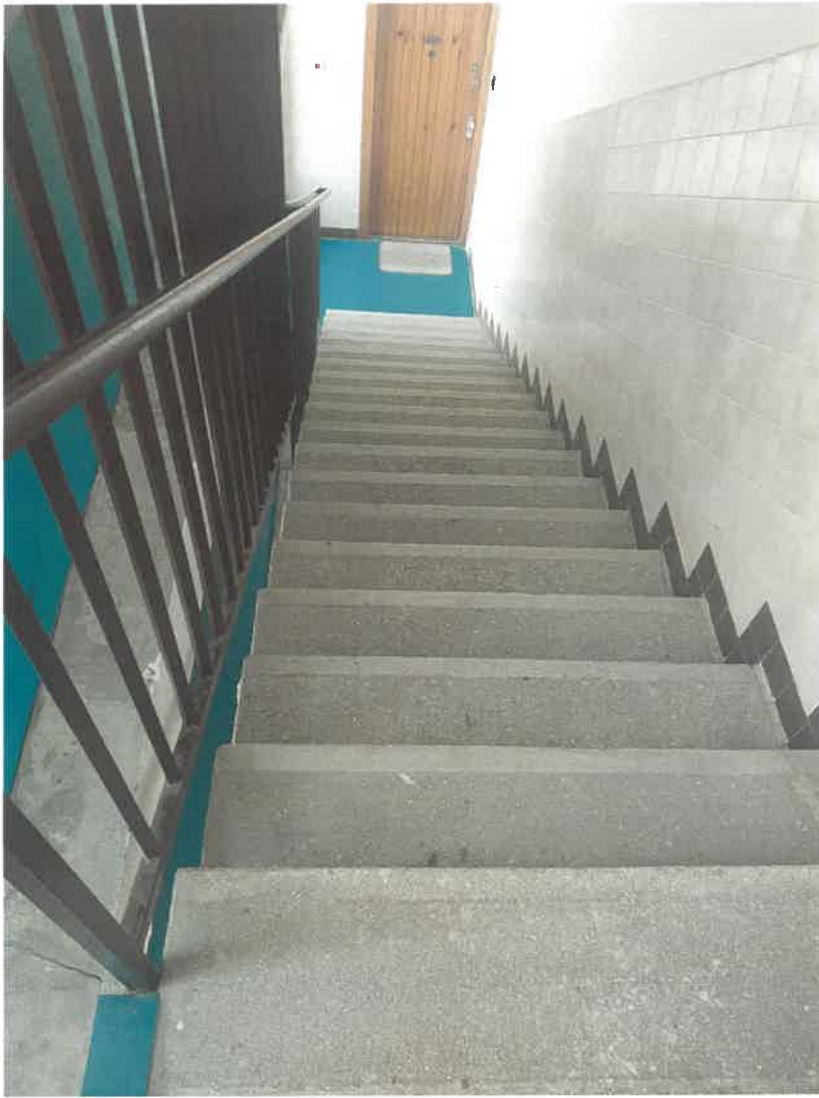
A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, a kommunális hulladék tárolására a Dóra tér felől egy külső bejáratú külön helyiség „kukatároló épült. Állapota a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak.

Lépcsőházi burkolatok, korlát

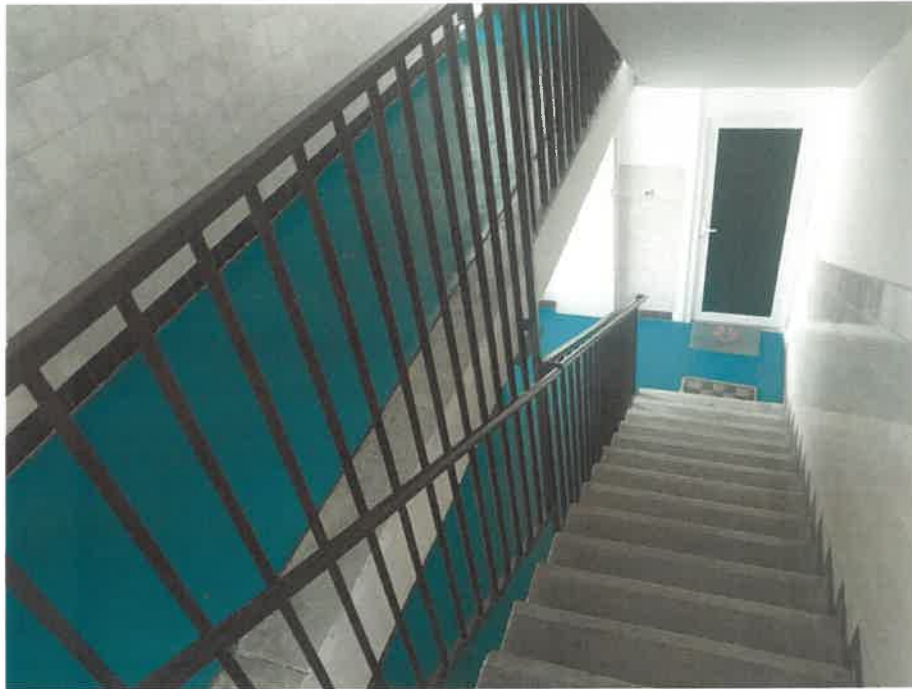
A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat PVC és hidegburkoló lapokból-lemezből került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.











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 tömörítő 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. XI. Duna téri 5*

F 25 F 123 F
1234

Hiba elhelyezkedése égtáj szer.	Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	kőpor/terr. hőszig. (M) K F	(M) K F	(M) K F	(M) K F	
	Oldalfal fm,m2	kőpor/terr. hőszig. (M) K F	(M) K F	(M) K F	(M) K F	
	Lábazat fm,m2	wakolt fröcskőit (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 (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	<i>Tető tartozéka</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 m2	(M) K F	<i>Kémény fedőlap</i> (M) K F			
	Festés m2	(M) K F	<i>Villámhárító</i> (M) K F			
			Antenna Épület Magán			
<i>Közös tárolók</i>		<i>Üveg 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>Kopolt 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 fár.kop.</i> (M) K F				
Csempe m2	(M) K F	Lh.világ. (M) K F		db.		
Festés m2	(M) K F	Külső vil. (M) K F		<i>Pince ablak/szellőző</i> (M) K F		
				db.		
Korlát fm	(M) K F	Lámpa db (M) K F		<i>Kaputelefon kp.ber.</i> (M) K F		
				<i>Postaláda</i> (M) K F		
Repedés fm	Vakolat (M) K F			<i>Főelosztó berend.</i> (M) K F		
Garázs ajtó, kijáró	M K F		<i>Gázvezeték</i> (M) K F			
Zápornyelő	M K F		<i>Víznyomó vezeték</i> (M) K F			
Kőmезet	(M) K F		<i>Szennyvíz vezeték</i> (M) K F			

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

Dátum: *2024.02.29.*

