

**Összefogás Lakásszövetkezet**  
**1165 Budapest, Hilda utca 1.**

## **Állagfelmérés 2024.**

**1165 Budapest, Mátyásdomb tér 4.**



**Budapest, 2024.**

Készítette: Schvab Ferenc

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

## **Általános adatok**

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Mátyásdomb tér 4. Hrsz 107100/13

Építés/ birtokbavétel időpontja:1981-82.

Lakások alapterülete: 1132,47 m<sup>2</sup>.

Közös helyiségek alapterülete: 141,00 m<sup>2</sup>.

Szerelőszint/pince alapterülete: 253,00 m<sup>2</sup>.

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak és vasbeton

## **Tetőszerkezet**

A tető kialakítása „lapos tető”, vízszigetelése palaszórt bitumenes nehézlemez 2017.-ben a tető szigetelése javításra, cserélésre került. Megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.

## **Felépítmények**

A tetőn 4 db szellőző felépítmény került elhelyezésre, állapotuk megfelelőnek mondható. A gyűjtőkémények 2007-ben igen, a 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 2012-ben 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 2019-ben megtörtént, állapota megfelelő, azonban karbantartása javasolt.



## Kaputelefon rendszer

Kapu telefon a bejárati oldalon került kialakításra. Codefon típusú, karbantartása, szükség szerinti javítása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.



## Postaládák

A postaládák a lépcsőház külső részén, 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.



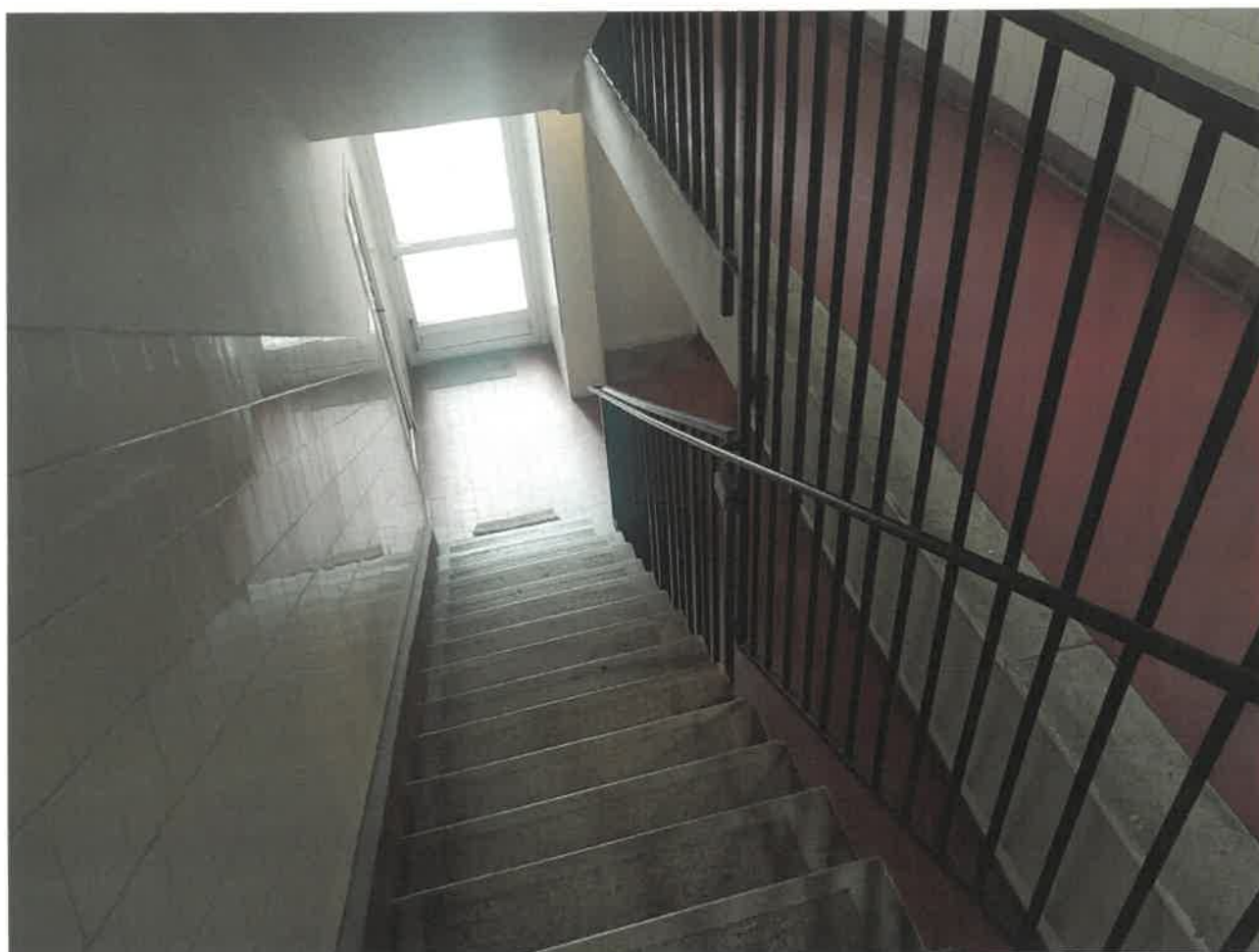


### **Közös tárolók, kukatárolók**

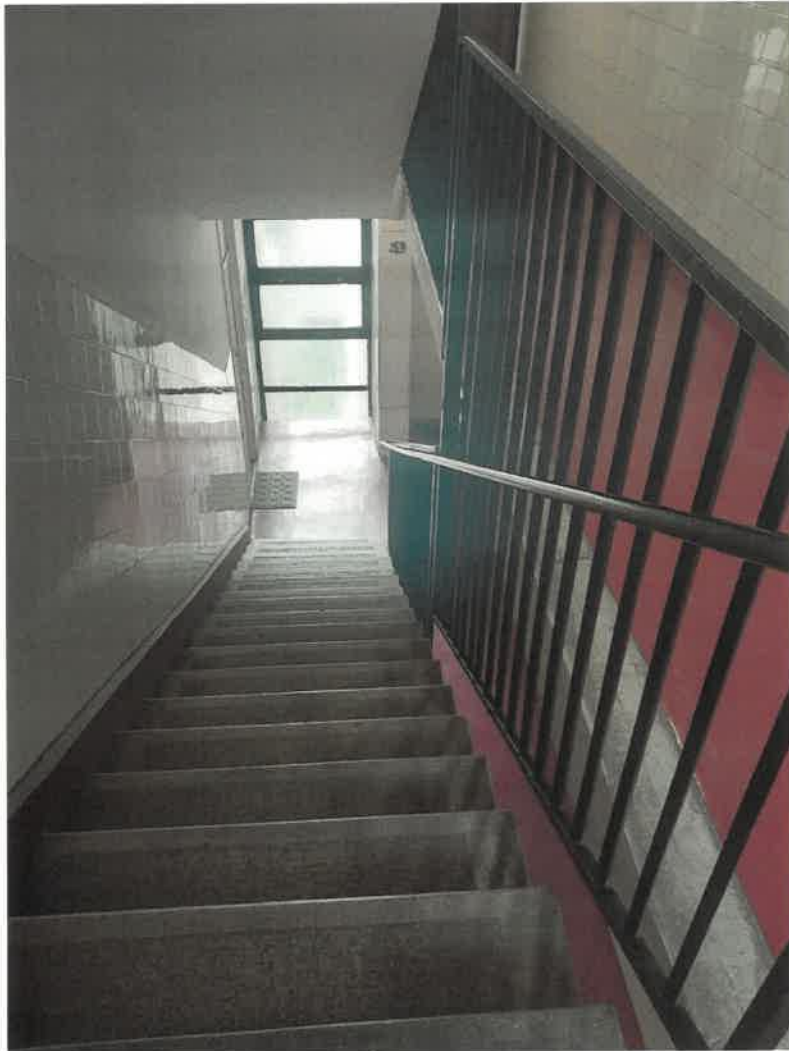
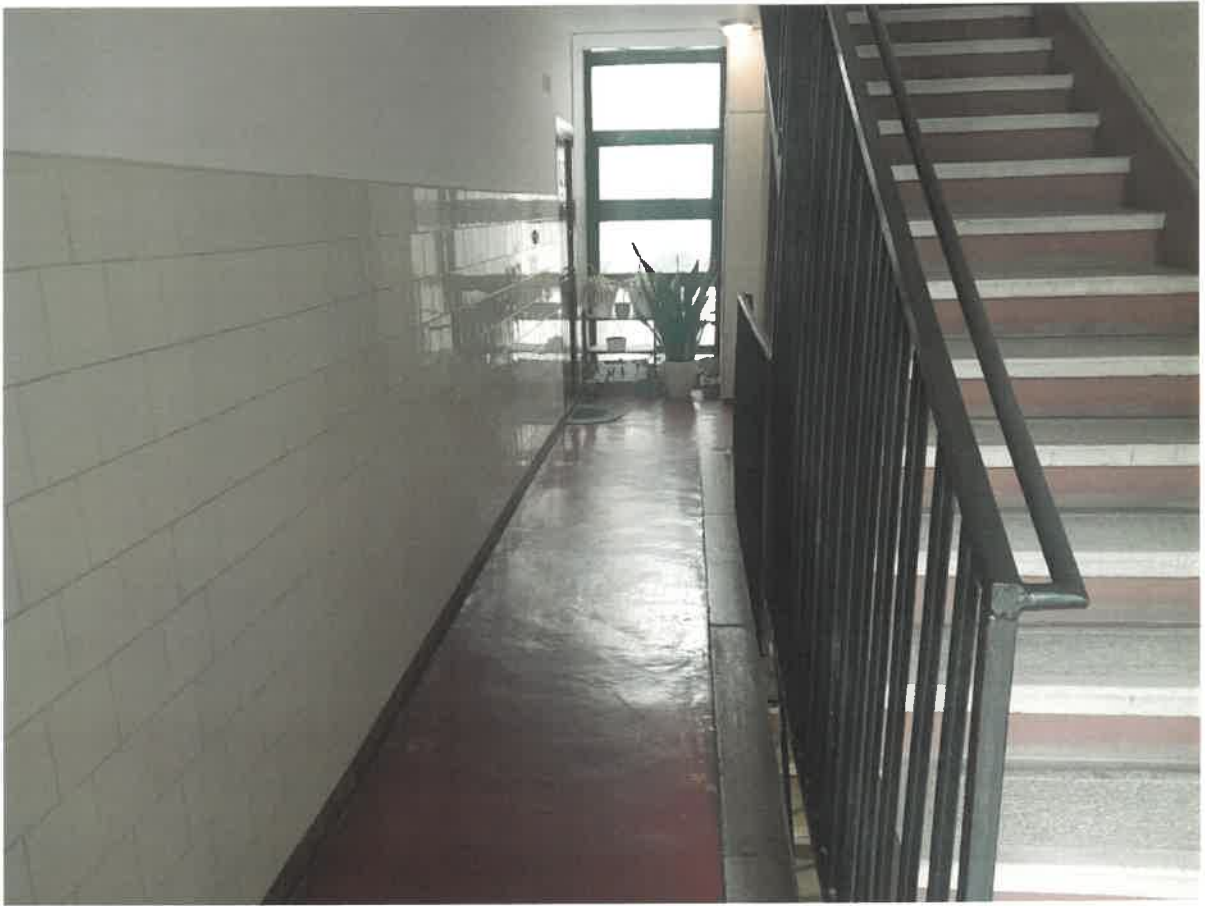
A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, a kommunális hulladék tárolására egy külső bejáratú külön helyiség „kukatároló épült. Állapota a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak.

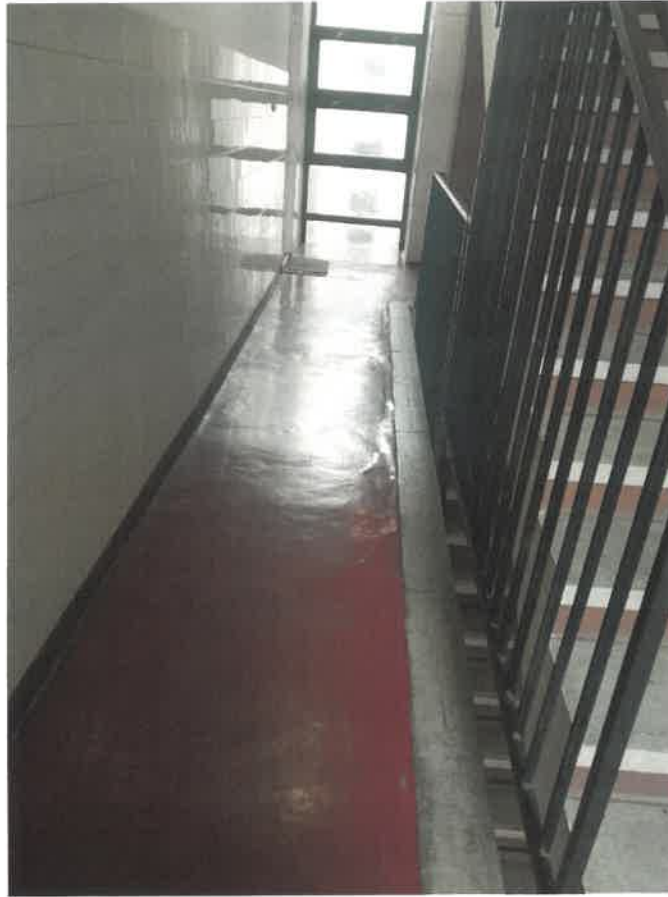
### Lépcsőházi burkolatok, korlát

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, erre legutóbb 2011-ben került sor. A természetes elhasználódás, és a költözések miatt a falfelület helyenként foltos.



## Aramellátás

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 tömörítéte 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 Mátyásdomb téren 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, az áramfogadó helyiség 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.

## Állagfelmérés

Épület címe: *Bp. XI. Mátyásdomb tér 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 fröcskölt	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szoigálati 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	
	Paála 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 oid.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	
<b>Közös tárolók</b>		<b>Üveg felületek</b>					
Közös tárolók fsz.	Nagy	M K F		Lépcsőházi ablakok db.	M K F		
	Kicsi	M K F					
Pincei tárolók	Jobb old.	M K F		Kopolit felület db.	M K F		
	Bal old.	M K F					
	Középső	M K F		Kuka tároló ablak db.	M K F		
Tároló ablak, ablak keret		M K F		Közös tároló ablak	M K F		
Lépcsőház ablak fém szerk.		M K F					
<b>Lépcsőház belső részei</b>		<b>Közös tár.kop.</b>					
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				
Repedés fm		Vakolat m2	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.*