

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Dóra tér 8.



Budapest, 2024.

Készítette: Schwab Ferenc



Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Dóra tér 8. Hrsz 107100/22

Építés/ birtokbavétel időpontja:1983-84

Lakások alapterülete: 1124,71 m².

Közös helyiségek alapterülete: 141,00 m².

Szerelőszint/pince alapterülete: 253,00 m².

Lakások száma:20.

Szerkezet típusa: kohósalak és vasbeton

Tetőszerkezet

A tető kialakítása „lapos tető” vízszigetelése palaszórt bitumenes nehézlemez. 2010.-ben a tető hő és vízszigetelése 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 felújítása 2005-ben igen, azonban a csapadékvíz elvezető csövek, 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. A homlokzat veszélytelenítése rendszeresnek mondhatóak 2020-ban és 2023-ban is megtörtént.



Lábazat

Az épület lábazatának felújítása- hőszigetelése még nem történt meg, 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 2019-ben megtörtént, állapota megfelelő.



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 belül a földszinten találhatóak, cseréjük az elmúlt években nem történt meg, állapotuk megfelelő, biztonságosnak mondható.



Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje 2019-ben megtörtént. 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 a Dóra tér felől egy külső bejáratú külön helyiség „kukatároló épült. Állapota a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak.

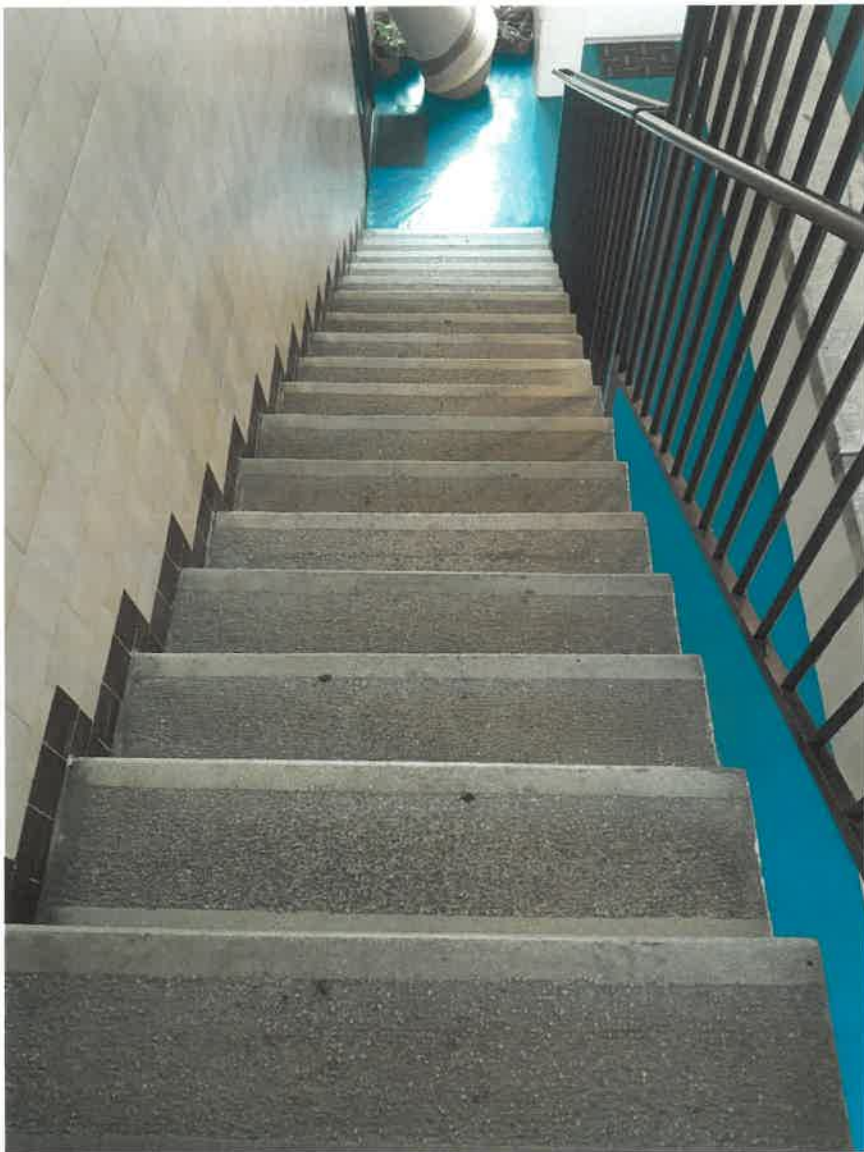
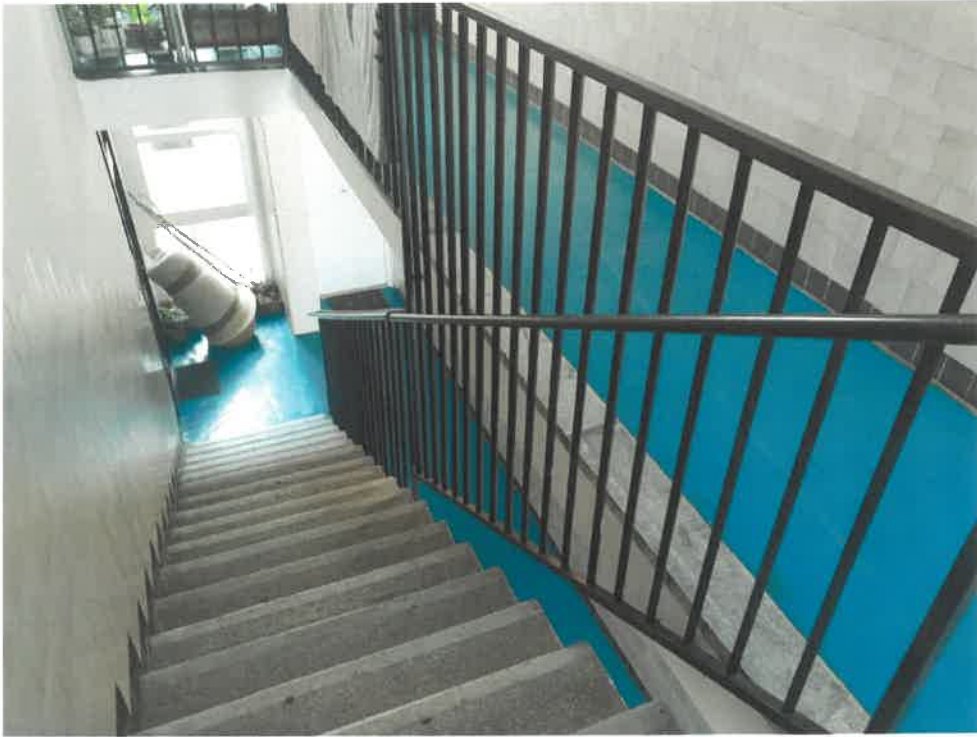


Lépcsőházi burkolatok, korlát

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, 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. Dohány tér 8*

Hiba elhelyezkedése	égtáj szer.	Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika	kőpor/terr hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal	kőpor/terr hőszig	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat	vakolt fröcskőjt	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szolgálati járda	Beton / Aszfalt		M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Felület	bitumenes palaszór.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Attika	lemez bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Pala	színes matt	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Cserép	beton egyéb	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Zsindely		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		M K F		Kémény fedőlap	M K F	
	m2				db.		
	Festés		M K F		Villámhárító	M K F	
					Antenna	Épület	Magán
Közös tárolók			Üveg 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		Kopolít 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		Lh.világ.	M K F		db.	M K F	
m2					Pince ablak/szellőző	M K F	
Festés		Külső vil.	M K F		db.		
m2							
Korlát		Lámpa	M K F		Kaputelefon kp.ber.	M K F	
fm		db			Postaláda	M K F	
Repedés		Vakolat	M K F				
fm		m2			Főelosztó berend.	M K F	
Garázs ajtó, kijáró			Gázvezeték				
			M K F			M K F	
Zápornyelő			Víznyomó vezeték				
			M K F			M K F	
Környezet			Szennyvíz vezeték				
			M K F			M K F	

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

Dátum: *2024.03.04.*