

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2024.

1165 Budapest, Dóra tér 9.



Budapest, 2024.

Készítette: Schvab Ferenc

Schvab Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Dóra tér 9. Hrsz 107100/22

Építés/ birtokbavétel időpontja:1983-84.

Lakások alapterülete: 1121,74 m².

Közös helyiségek alapterülete: 141,00 m².

Szerelőszt/pince alapterülete: 253,00 m².

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, 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” 2022-ben megtörtént, állapota megfelelő.



Kaputelefon rendszer

Kapu telefon a bejáraton 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 2022-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

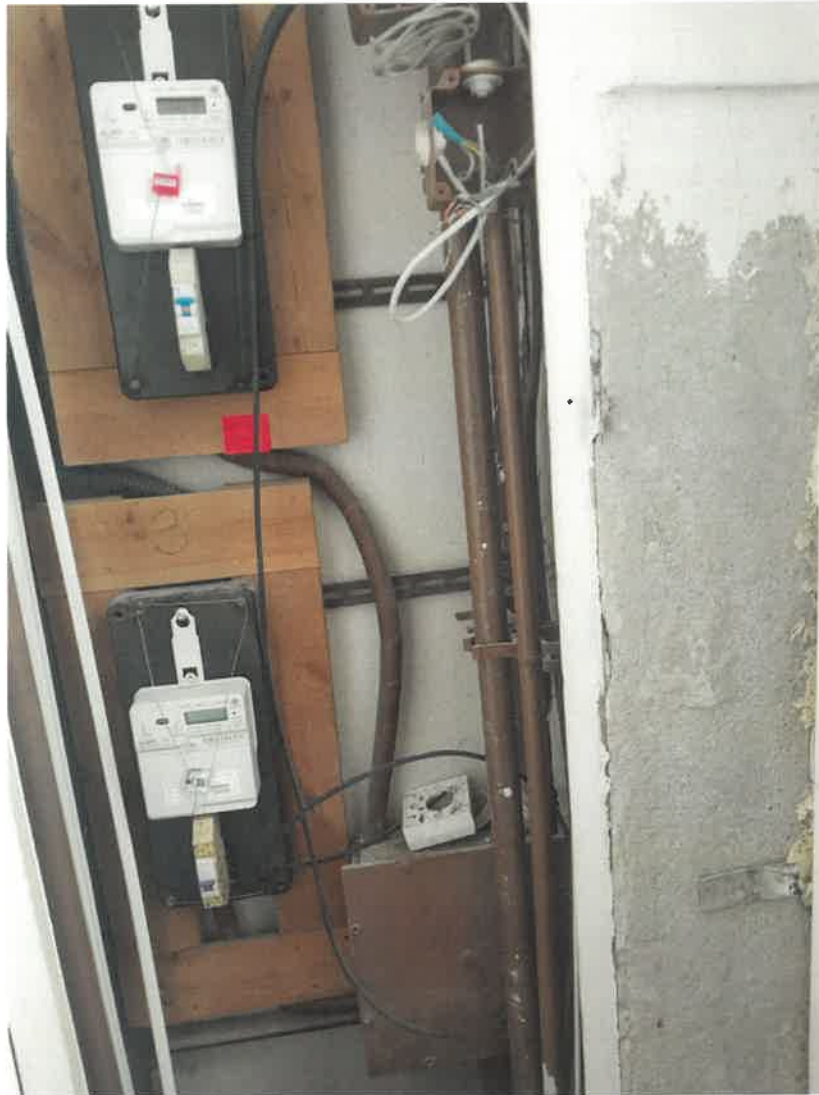
A lépcsőházban a falburkolatok festése már időszerű, a természetes elhasználódás, és a költözések miatt a falfelület helyenként foltos.





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.

Állagfelmérés

Épület címe:

Bpsta, XVI. Duna téri 9.

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	vakoit fröcsköjt	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 tartozéka	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	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 db.	M K F	
	Festés m2	M K F		Villámhárító	M K F	
				Antenna	Épület	Magán
Közös tárolók		Üveg felületek				
Közös tárolók fsz.	Nagy	M K F		Lépcsőházi ablakok db.	M K F	
	Kicsi	M K F				
Pincei tárolók	Jobb old.	M K F		Kopolt 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					
Lépcsőház ablak fém szerk.	M K F			Közös tároló ablak	M K F	
Lépcsőház belső rész						
Csempe m2	Lh.világ.	M K F		Közös tár.kop. db.	M K F	
Festés m2	Külső vil.	M K F		Pince ablak/szellőző db.	M K F	
Korlát fm	Lámpa db	M K F		Kaputelefon kp.ber.	M K F	
Repedés fm	Vakolat m2	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: 2024.03.04.