

**Összefogás Lakásszövetkezet**

**1165 Budapest, Hilda utca 1.**

## **Állagfelmérés 2024.**

**1165 Budapest, Mátyásdomb tér 3.**



**Budapest, 2024.**

Készítette: Schvab Ferenc

## **Általános adatok**

Cím: Centenárium Lakótelep II. ütem, 1165. Budapest, Mátyásdomb tér 3. 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>.

Szerelősínt/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 2018.-ban 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. A homlokzat részleges hőszigetelése 2016-ban megtörtént.





### 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 főbejáráthoz vezető beton/aszfalt burkolat épp, a lépcső felújítása 2021-ben megtörtént, állapota közlekedésre alkalmas.



## **Bejárati ajtó**

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2020-ban 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 külső részén, a bejáratánál a földszinten találhatóak, cseréjük az elmúlt években nem történt meg, állapotuk megfelelő, biztonságosnak mondható.





### **Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek**

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje 2020-ban megtörtént.. Állapotuk megfelelő, azonban néhány helyen befolyhat az esővíztömítésük, karbantartásuk javasolt. A lakásokban lévő nyílászárók cseréjéről a lakástulajdonosok egyénileg gondoskodnak.







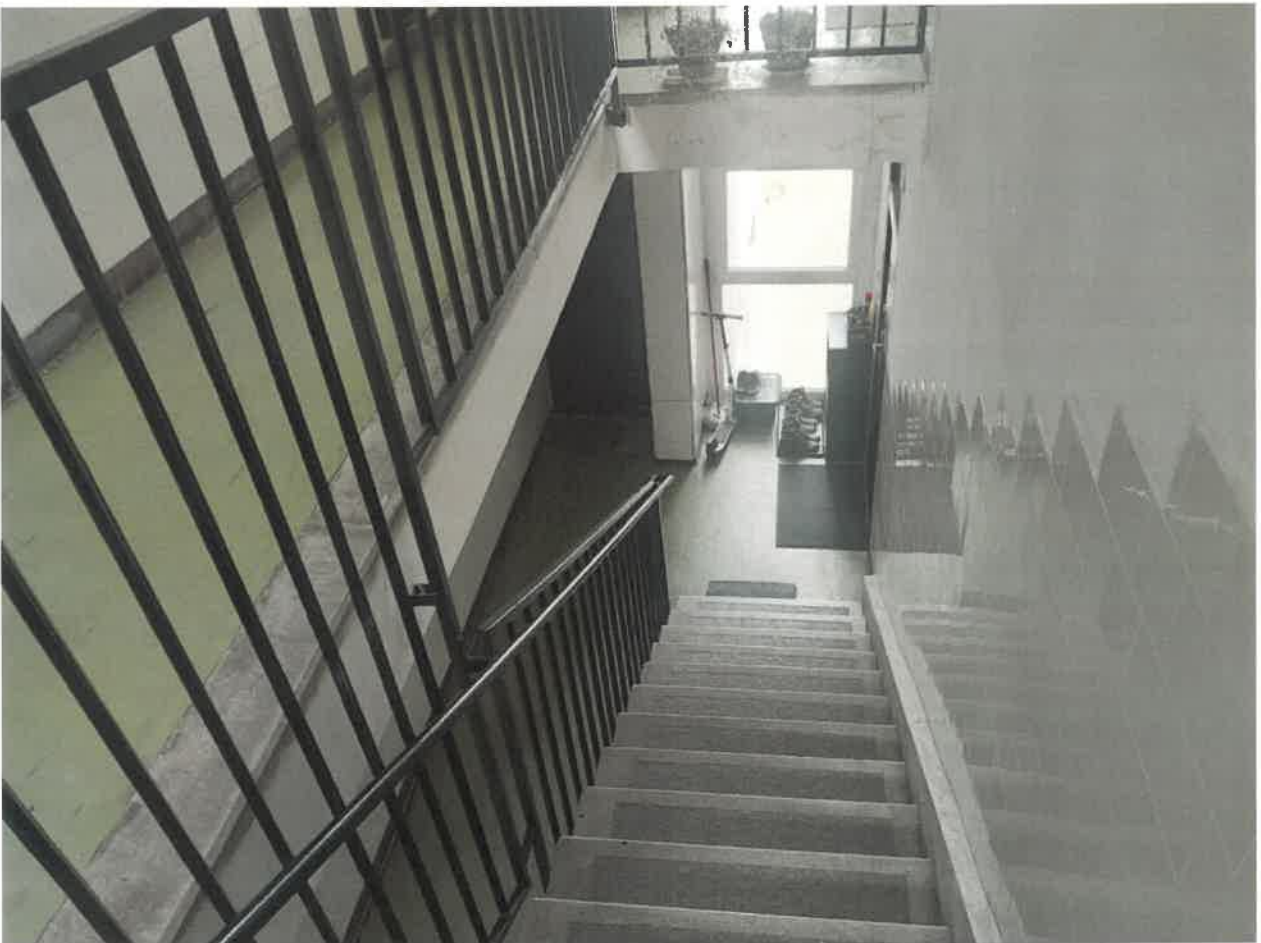
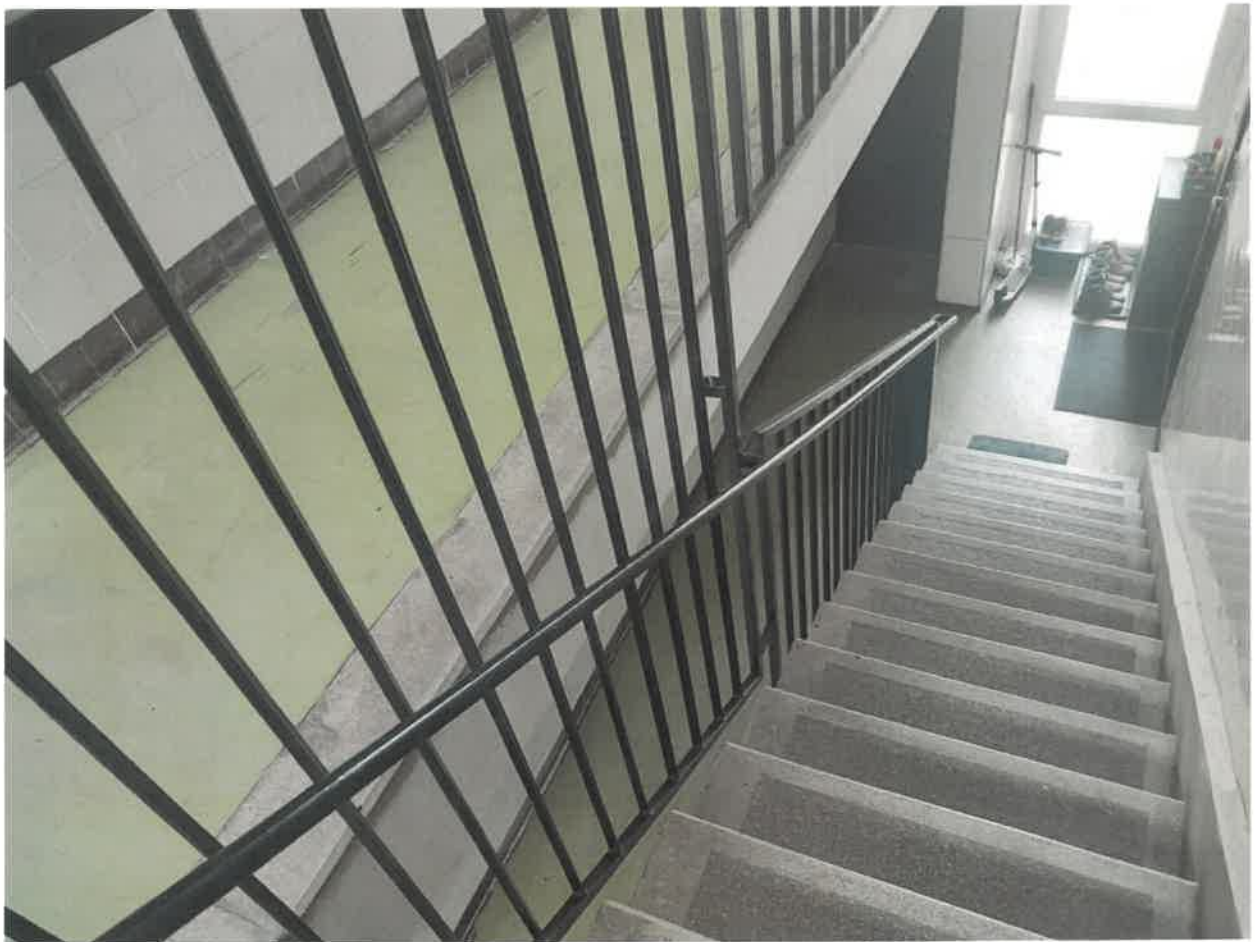
### **Közös tárolók, kukatárolók**

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, a kommunális hulladék tárolására 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 2013,-ban megtörtént. A szennyvíz elvezető rendszer, a belső csapadékvíz elvezetés, valamint a víz-nyomóvezeték teljes felújítása időszzerű, 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.

Épület címe: *Bp. XVI. Károlyi úti 3.*

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	vakoit 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 palaszőr.	M K F	M K F	M K F	M K F
	Attika fm,m2	iemez 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. 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 old.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				
Pincel 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		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	
Koriát 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.