

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2021.

1163 Budapest, Cziráki u. 2.



Budapest, 2021. november

Készítette: Schvab Ferenc

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

Általános adatok

Cím: Ond Vezér Lakótelep, 1163. Budapest, Cziráki u. 2. Hrsz: 100002/10

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1986.

Alapterület: 185 m²/szint.

Szintek száma: 6, (1 szerelőpince, 1 földszint + 4 emelet).

Lakások száma: 14.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez, Kb: 8 éve a végfal hőszigetelésével egy időben készült, korának megfelelő állapotban van, lokális javítása, karbantartása megtörtént.

Felépítmények

A tetőn 6 db szellőző és 3 db füstgáz elvezető kémény az építéskor érvényben lévő előírásoknak megfelelően kerültek elhelyezésre, felújításuk még nem történt meg, az állapotuk a fugák hiányosságait eltekintve megfelelő, ezek karbantartása javasolt.

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. Karbantartása rendszeres, az állagmegóvási munkák elvégzése folyamatosak 2021-ben is elvégzésre kerültek.



Lábazat

Az épület lábazata korának megfelelő állapotú, helyenként vizesedés látható, szigetelése, lokális javítása javasolt.



Szolgálati járda

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, karbantartása folyamatos.

Főbejárat lépcső

A főbejáratához vezető lépcső burkolata az alsó fok kivételével épp, biztonságos közlekedésre alkalmas.

A bejárat lépcső felső végénél kialakított pihenő burkolata hiányos, botlásveszélyes, sürgős javítása (az időjárás figyelembevételével) javasolt.



Bejárati ajtók

A belső, lépcsőházba vezető bejárati ajtók biztonságosak, cseréjük 2021.-ben megvalósult.



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon az épülettel egyidős Codefon típusú, karbantartása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.



Postaládák

A postaládák cseréje az elmúlt években nem történt meg, nagyrészt az épülettel egyidős, biztonságosnak már nem mondhatóak.



Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek

A lépcsőházi sorolt szerkezetek belső ajtók cseréje még nem, azonban felújításuk szilikonos tömítésük, csiszolásuk és mázolásuk már megtörtént.





Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban lévő tároló helyiségek állapota rendezett, a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak.



Lépcsőházi burkolatok, korlát

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat eredeti, az építéskor lerakott „metlaki” lapokból került kialakításra. A fali csempe már elbontásra került. A korlátok és rácsok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.





Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a csempeburkolat lebontásra került, helyette olajfestékkel fedett vakolt burkolat került kialakításra. A szabadon lévő falfelület tiszta, festése, korlátok és nyílászárók mázolása az elmúlt egy évben megtörtént.



Áramellátás

Az épület áramellátását, a földszinten ELMŰ által elhelyezett kapcsolószekrény biztosítja, a lakások

elektromos ellátását a szintenként elhelyezett, önálló villanyóra biztosítja. Javasolt az elektromos szekrényekben a szabálytalan tárolást megszüntetni. Az épület villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatai által megállapított hiányosságokat a felmérés nem tartalmazza.



Kamerarendszer, kábeltévé, belső elektromos szerelvények

Az épületbe kamera, illetve riasztó rendszer nem került kiépítésre. A kábeltévé szolgáltatást a Matáv biztosítja. A felmérés időpontjában „logó”, hibásan működő elektromos szerelvény, kapcsoló konnektor nem volt. A belső világítás rendeltetésének megfelelően működött.

Gépészeti rendszerek

Az épületben egyedi fűtés került kialakításra, az ehhez szükséges energiát, valamint a meleg víz szolgáltatást, a lakásokban elhelyezett, lakóegységként külön gázüzemű készülékek biztosítják. A gáz csatlakozó vezeték tömörre tétele az építés óta nem történt meg. A szennyvíz elvezető rendszer a belső csapadékvíz elvezetés, valamint a víz-nyomóvezeték felújítása időszerű, egyidős az épülettel. Ezek a vezetékek már elérték a beépítéskor tervezett élettartamukat, meghibásodásuk bármikor előfordulhat.

Garázs

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan hátsó kijárata mellett kiépített közterületi parkolóban, vagy az épület előtt lehetséges.

Pince

Az épületben tároló pince létesítésére nem került sor, a kialakított helyiségekben (szerelőpince) kizárólag a közmű vezetékek hozzáférhetősége van biztosítva. A lakástulajdonosok felesleges és egyéb tárgyainak elhelyezésére csak a földszinti közös tárolókban van lehetőség.

Az összes felmérésben szereplő megállapítás szemrevételezéssel történt, és csak a nyitva lévő, megközelíthető, illetve a felméréshez rendelkezésre bocsátott közös területekre vonatkozó megállapításokat tartalmazza.

Melléklet: 1- db állagfelmérő lap

9. számú melléklet

Állagfelmérés

Épület címe:

| 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 fröcskölt | 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 | 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 | |
| | Paala | 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 |
| | Ajtó | | M K F | | | | Tető kibúvó |
| | Előtető | | M K F | | | | Tető felépítmény |
| Hátsó bejárat | Lépcső | | M K F | | | | Kazánház szerk. |
| | Ajtó | | M K F | | | | Szellőző felépítm. db. |
| | Előtető | | M K F | | | | |
| Oldal bejárat | Lépcső | | M K F | | | | Kémény lábazat db. |
| | Ajtó | | M K F | | | | |
| | Előtető | | M K F | | | | Kémény oid.felület db. |
| Kuka tároló | Ajtó | | M K F | | | | Kémény fedőlap db. |
| | Csempe | m2 | M K F | | | | Villámhárító |
| | Festés | m2 | M K F | | | | Antenna |
| | | | | | | | Épület |
| | | | | | | | Magán |
| Közös tárolók | | | Úveg felületek | | | | |
| Közös tárolók fsz. | Nagy | | M K F | | | | Lépcsőházi ablakok db. |
| | Kicsi | | M K F | | | | |
| Pincei tárolók | Jobb old. | | M K F | | | | Kopolit felület db. |
| | Bal old. | | M K F | | | | |
| | Középső | | M K F | | | | Kuka tároló ablak db. |
| Tároló ablak, ablak keret | | | M K F | | | | Közös tároló ablak |
| Lépcsőház ablak fém szerk. | | | M K F | | | | |
| Lépcsőház belső rész | | | Közös tár.kop. | | | | |
| Csempe | m2 | Lh.vllág. | M K F | | | | db. |
| Festés | m2 | Külső vil. | M K F | | | | Pince ablak/szellőző db. |
| Korlát | fm | Lámpa | M K F | | | | Kaputelefon kp.ber. |
| Repedés | fm | Vakolat | M K F | | | | Postaláda |
| | | | | | | | Főelosztó berend. |
| Garázs ajtó, kijáró | | | M K F | | | | Gázvezeték |
| Zápornyelő | | | M K F | | | | Víznyomó vezeték |
| Környezet | | | M K F | | | | Szennyvíz vezeték |

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

Dátum: 2021. XI. 10.

A felmérést készítették