

Összefogás Lakásszövetkezet
1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2021.

1163 Budapest, Cziráki u. 4.



Budapest, 2021. november

Készítette: Schvab Ferenc

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

Általános adatok

Cím: Ond Vezér Lakótelep, 1163. Budapest, Cziráki u. 4. 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, szigetelése 2020,- ban 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. Az állagmegóvási munkák elvégzése, szükséges veszélytelenítési feladatok ellátása folyamatos.



Lábazat

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

Főbejárat lépcső

A főbejárhoz vezető lépcső burkolata épp, biztonságos közlekedésre alkalmas. Azonban a lépcső szerkezetével együtt kialakított mozgássérült feljáró burkolata hiányos, a korábbi években elvégzett foltszerű javítások kilazultak, botlásveszélyt idézhetnek elő.



Bejárati ajtók

A belső, lépcsőházba vezető bejárati ajtók még az eredetiek, 35. évesek, jelenleg biztonságosan záródnak.



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 egyidősek, jelenleg biztonságosnak mondhatóak.



Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek

A lépcsőházi sorolt szerkezetek belső ajtók cseréje még nem történt meg, tömítetlenség jelei nem láthatóak.



Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban lévő tároló helyiségek állapota rendezett, azonban a csempeburkolat erősen hiányos.



Lépcsőházi burkolatok, korlát

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában csak a lábazati lapoknál volt. A korlátok és rácsok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.

A földszinten (közlekedő, pihenő, hátsó bejárat) hidegburkolata 2021.-ben lokálisan javításra került.



Lépcsőházi falak állapota

A szabadon lévő falfelületen lévő vakolat több helyen hiányos, az épületmozgások miatt felületi repedések láthatóak, felülete indokolja az elmúlt években elmaradt karbantartást, festést és mázolást.



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 melegvíz szolgáltatást, a lakásokban elhelyezett, lakóegységenként 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

Állagfelmérés

Épület címe:

Hiba elhelyezkedése	égtáj szer.	Kivétel	Észak	Kolet	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	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	
	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
	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 old.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				Kopolít felület db.
	Bal old.		M K F				Kuka tároló ablak db.
	Középső		M K F				Közös tároló ablak
Tároló ablak, ablak keret			M K F				
Lépcsőház ablak fém szerk.			M K F				
Lépcsőház belső részei			Közös tár.kop.				
Csempe m2	M K F	Lh.világ.	M K F				db.
Festés m2	M K F	Külső vil.	M K F				Pince ablak/szellőző db.
Korlát fm	M K F	Lámpa db	M K F				Kaputelefon kp.ber.
Repedés fm		Vakolat m2	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. 16.

A felmérést készítették