

**Összefogás Lakásszövetkezet**  
**1165 Budapest, Hilda utca 1.**

**Állagfelmérés 2021.**  
**1163 Budapest, Cziráki u. 6.**



**Budapest, 2021. november**

**Készítette: Schvab Ferenc**

Handwritten signature of Schvab Ferenc in blue ink.

**Általános adatok**

**Cím: Ond Vezér Lakótelep, 1163. Budapest, Cziráki u. 6. Hrsz: 100002/10**

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1986.

Alapterület: 185 m<sup>2</sup>/szint.

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

Lakások száma: 14.

Szerkezet típusa: kohósalak.

### **Tetőszerkezet**

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez, korának megfelelő állapotban van, felújítása időszerű.

### **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 folyamatos.



### **Lábazat**

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



### **Szolgálati járda**

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

### **Főbejárat lépcső**

A főbejáráshoz vezető lépcső burkolata helyenként repedezett, de biztonságos, közlekedésre alkalmas.

### **Bejárati ajtók**

A belső, lépcsőházba vezető bejárati ajtók még az eredetiek, biztonságosak, karbantartásuk folyamatos, funkciójukat maradéktalanul el tudják látni.



### **Kaputelefon rendszer**

A kapu telefon Kb:10-15 éves Codefon típusú, karbantartása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.



### **Postaládák**

A postaládák cseréje az elmúlt években megtörtént, állapotuk megfelelő, biztonságosan zárhatóak.



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

A lépcsőházi sorolt szerkezetek, belső ajtók cseréje még nem történt meg, kialakításuk az építéskori szabványoknak, hő technikai méretezéseknek megfelelt, jelenlegi állapotuk megfelelő.



### **Közös tárolók, kukatárolók**

A lépcsőházban lévő tároló helyiségek állapota rendezett, a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak, azonban a kukatárolóban lévő csempeburkolat erősen hiányos.



### **Lépcsőházi burkolatok, korlát**

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat eredeti, az építéskor került kialakításra. A korlátok és rácsok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.



### **Lépcsőházi falak állapota**

A lépcsőházban a padló lábazata feletti, szabadon lévő falfelületen vakolat hiányok találhatóak, felületük enyhén szennyezett. Festése, korlátok és nyílászárók mázolása az elmúlt években nem történt meg.



### **Áramellátás**

Az épület áramellátását, a földszinten ELMŰ által elhelyezett kapcsolószekrény biztosítja, a lakások elektromos ellátását a szintenként elhelyezett, önálló villanyóra biztosítja. Az épület villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatai által megállapított hiányosságokat a felmérés nem tartalmazza.

Javasolt az elektromos szekrényekben a szabálytalan tárolás megszüntetése.



### **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 konnector 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, lakóegységenként külön gázüzemű készülékek biztosítják. A gáz csatlakozó vezeték tömörre tétele 2012.-ben megtörtént. A szennyvíz elvezető rendszer, a belső csapadékvíz elvezetés, valamint a víz-nyomóvezeték felújítása időszerű, a lokális javításoktól eltekintve 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, valamint az épület előtti részen történhet.



## **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 fm,m2	kőpor/ter. hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F
	Oldalfal fm,m2	kőpor/ter. 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 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				
Pincei tárolók	Jobb old.	M K F		Kopolit 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	
<b>Lépcsőház belső részei</b>						
Csempe m2	M K F	Lh.világ.	M K F	Közös tár.kop. db.	M K F	
Festés m2	M K F	Külső vil.	M K F	Pince ablak/szellőző db.	M K F	
Korlát 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: 2021. XI. 19.

A felmérést készítették