

**Összefogás Lakásszövetkezet**

**1165 Budapest, Hilda utca 1.**

## **Állagfelmérés 2021.**

**1163 Budapest, Szolnoki út 3.**



**Budapest, 2021. november**

**Készítette: Schwáb Ferenc**

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "Schwab Ferenc". The signature is written over a horizontal dashed line.

## **Általános adatok**

Cím: Ond Vezér Lakótelep, 1163. Budapest, Szolnoki út 3. Hrsz: 100002/8

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1984.

Alapterület: 290 m<sup>2</sup>.

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

Lakások száma: 19.

Szerkezet típusa: kohósalak és tégl.

## **Tetőszerkezet**

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez, Kb: 20 éves, korának megfelelő állapotban van. Felújítása az azóta eltelt időben csak lokálisan történt meg.

## **Felépítmények**

A tetőn 6 db szellőző és 4 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, az állapotuk a fugák hiányosságait eltekintve megfelelő, ezek karbantartása javasolt. A füstgáz elvezető rendszerek KB: 5-éve Multikamin- Furanflex technológiával felújításra kerültek.

## **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 lábazata 20 cm-es XPS lappal lett burkolva, állapota megfelelő.



### **Szolgálati járda**

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, felújítására 2016.-ban került sor. Az elszáradt növényzettől való megtisztítása javasolt.



### **Főbejárat lépcső**

A főbejáráthoz vezető „viacolor” burkolat épp, biztonságos közlekedésre alkalmas, 5 éve térkő burkolattal készítésével lett felújítva.



### **Bejárati ajtó**

A belső, lépcsőházba vezető ajtó felújítása megtörtént, műszaki állapota megfelelő. A főbejárat felett egy fémszerkezetű, polikarbonát előtető lett elhelyezve, mely biztonságosnak mondható.



### **Kaputelefon rendszer**

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



## Postaládák

A postaládák cseréje az elmúlt években megtörtént, állapotuk megfelelő, a lépcsőházi megbízott részére érkezett küldemények külön, a főbejárat mellett elhelyezett tárolóba kerülhetnek elhelyezésre.



## Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje már megtörtént, állapotuk megfelelő, azonban néhány helyen befolyhat az esővíz tömítésük, karbantartásuk javasolt.



### **Közös tárolók, kukatárolók**

A lépcsőházban lévő tároló kukamosó helyiségek állapota a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak. A kukatároló csempejavítása 2012.-ben megtörtént.

### **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 falicsempe nagyrészt még az eredeti, azonban több helyen javítás nyomai láthatóak. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.



## Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a csempeburkolat feletti, szabadon lévő falfelületek (az elmúlt években elmaradt) festése időszerű.



## Áramellátás

Az épület áramellátását, a földszinten ELMŰ által elhelyezett kapcsolószekrény biztosítja, a lakások elektromos ellátását a szintenként elhelyezett, önálló villanyóra biztosítja. A villanyóra elhelyezésére létesített szekrényeket, több helyen tárolásra használják, ezek rendeltetésszerű használatára fel kell hívni a lakástulajdonosok figyelmét. Az épület villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatai által megállapított hiányosságokat a felmérés nem tartalmazza.





## **Kamerarendszer, kábeltévé, belső elektromos szerelvények**

A lakástulajdonosok elmondása szerint 2013,- ban kamerarendszer került kiépítésre, azonban a szigorú törvényi szabályozás miatt üzemben kívül van helyezve. 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 melegvíz szolgáltatást, a lakásokban elhelyezett, lakóegységenként külön gázüzemű készülékek biztosítják. A gáz csatlakozó vezeték tömörre tétele 2019.-ben megtörtént. A szennyvíz elvezető rendszer, a belső csapadékvíz elvezetés, valamint a víz-nyomóvezeték cseréje 2019.-ben szintén megtörtént.

## **Garázs**

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan melletti közterületen lehetséges.

## **Pince**

Az épületben tárolópince 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.

Épület címe:

Bent. XII. Svobodi út 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	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	
Totó	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
	Eltető		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
	Eltető		M K F				
Oldal bejárat	Lépcső		M K F			Kémény lábazat db.	M K F
	Ajtó		M K F				
	Eltető		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
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			Kopolít 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 részei		Közös tár.kop.					
Csempe m2	Lh.világ.		M K F			db.	M K F
Festés m2	Külső vil.		M K F			Pince ablak/szellőző db.	M K F
Kortát fm	Lámpa db		M K F			Kaputelefon kp.ber.	M K F
Ropodás 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: 2021. 11. 21

A felmérést készítették