

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2021.

1163 Budapest, Zalavár utca 4.



Budapest, 2021. november

Készítette: Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Ond Vezér Lakótelep, 1163. Budapest, Zalavár utca 4. Hrsz: 100006/7

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1974.

Alapterület: 290 m².

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

Lakások száma: 19.

Szerkezet típusa: kohósalak.

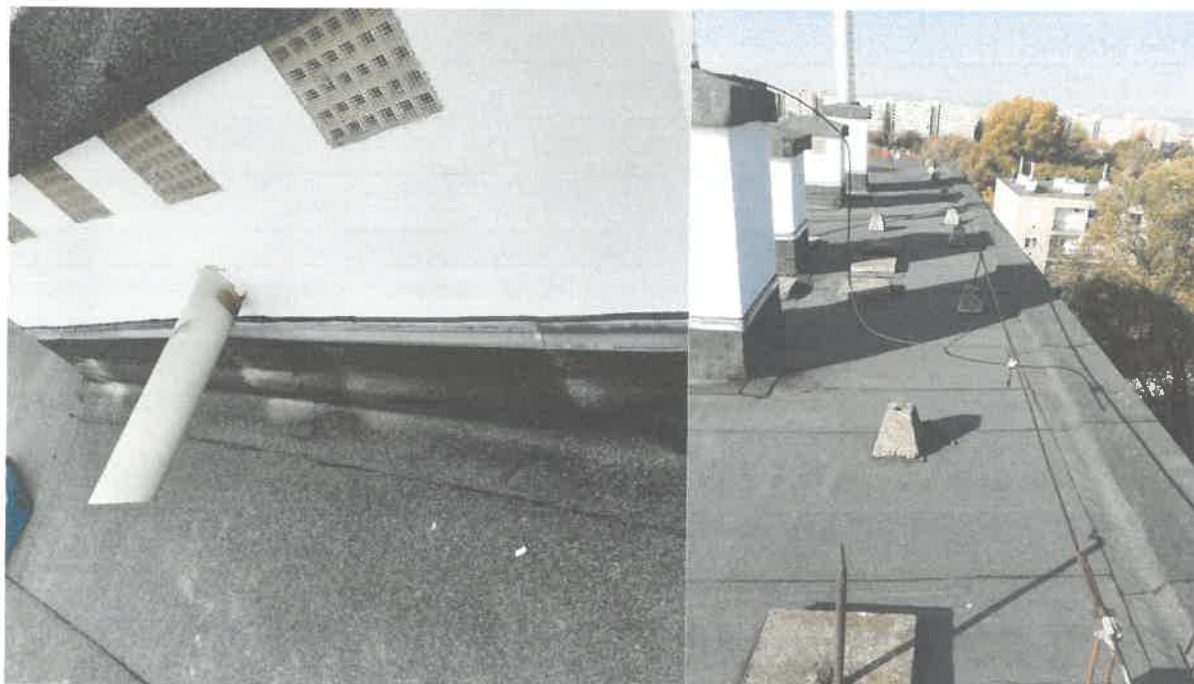
Tetőszerkezet

A tető hő és vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2019.-ben készült, korának megfelelő, jó műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.



Felépítmények

A tetőn 6 db szellőző és 4 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, a fugák javítása oldaluk vakolása 2019.-ban elkészült, állapotuk jónak mondható. A füstgáz elvezető rendszerek 14-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 repedezett és helyenként elvált a faltól, javítása és a növényzettől való megtisztítása szükséges és időszerű.





Szolgálati járda

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, azonban az épület adottságait figyelembe véve gyalogos közlekedés nem történik rajta. A további károk és az épület vizesedésének elkerülése érdekében a növényzet eltávolítása, valamint a hézagok javítása indokolt.



Főbejárat lépcső

A főbejáratához vezető „viacolor” burkolat épp, a lépcső biztonságos közlekedésre alkalmas.



Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje megtörtént, állapota megfelelő.

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 szükséges.



Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban lévő tároló kukamosó helyiségek állapota 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 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 festése-mázolása 2018.-ban megtörtént, azonban az épületben jelenleg is folyó gépészeti munkák befejezése után a falak állapota kérdésessé válik.



Aramellátás

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 rendeltetészerű használatára fel kell hívni a lakástulajdonosok figyelmét. Az épület villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatai által megállapított hiányosságokat a felmérés nem tartalmazza.



Kamerarendszer, kábeltévé, belső elektromos szerelvények

Az épületben 2018.-ban kamerarendszer került kiépítésre, azonban a szigorú törvényi szabályozás miatt üzemen kívül lett 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 2011.-ben megtörtént. A szennyvíz elvezető rendszer, a belső csapadékvíz elvezetés, valamint a víz-nyomóvezeték teljes felújítása időszerű, egyidős az épülettel. Ezt a tényt a lakástulajdonosok mérlegelték, és a gépészeti rendszerek teljes cseréje megrendelésre került, és jelenleg is folyik az épületben.

Garázs

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan előtti közterületi parkolóban, a szintkülönbséget lépcsőn történő közlekedéssel áthidalva 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.

Melléklet: 1- db állagfelmérő lap

Állagfelmérés

Épület címe: Brest. XVI. Zalaóvár u. 4.

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
Szoigálafi 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 kibúvá	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.	M K F	
	Előtető	M K F		db.		
Oldal bejárat	Lépcső	M K F		Kémény lábazat	M K F	
	Ajtó	M K F		db.		
	Előtető	M K F		Kémény old.felület	M K F	
Kuka tároló	Ajtó	M K F		db.		
	Csempe m2	M K F		Kémény fedőlap	M K F	
	Festés m2	M K F		Villámhárító	M K F	
				Antenna	Épület	Magán
Közös tárolók		Úveg felületek				
Közös tárolók fsz.	Nagy	M K F		Lépcsőházi ablakok	M K F	
	Kicsi	M K F		db.		
Pincei tárolók	Jobb old.	M K F		Központ felület	M K F	
	Bal old.	M K F		db.		
	Középső	M K F		Kuka tároló ablak	M K F	
Tároló ablak, ablak keret	M K F		db.			
Lépcsőház ablak fém szerk.	M K F			Közös tároló ablak	M K F	
Lépcsőház belső rész		Közös tár.kop.				
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	M K F	
				db.		
Korlát fm	M K F	Lámpa db	M K F	Kaputelefon kp.ber.	M K F	
Repedés 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	
Záporyelő	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. 21.

A felmérést készítették