

Összefogás Lakásszövetkezet
1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2021.

1163 Budapest, Kerepesi út 164.



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, Kerepesi út 164. Hrsz: 100075/2

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1976.

Alapterület: 189 m²/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, részleges felújítása már megtörtént, karbantartása javasolt.





Felépítmények

A tetőn 6 db szellőző és 3 db füstgáz elvezető kémény került elhelyezésre, felújításuk még nem valósult 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 folyamatosnak mondható.



Lábazat

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



Szolgálati járda

A szolgálati járda néhol repedezett, biztonságos közlekedésre alkalmas, folyamatos közlekedésre láthatólag nincs igénybe véve.

Főbejárat lépcső

A főbejáráthoz vezető lépcső burkolata épp, javítása 2015.-ben megtörtént, használata biztonságos közlekedésre alkalmas.



Bejárati ajtók

A belső, lépcsőházba vezető, valamint a hátsó bejárati ajtó biztonságosak, karbantartásuk folyamatos, funkciójukat maradéktalanul el tudják látni, azonban még az eredetiek korunk elvárásainak már nem felelnek meg.



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon Kb: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 cseréje még nem történt meg, állapotuk megfelelő, azonban hő és vízszigetelésük már kérdéses.



Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban lévő tároló helyiségek állapota rendezett, a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak, azonban a falak festése, burkolat javítása már időszerű.



Lépcsőházi burkolatok, korlát

A burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat eredeti, az építéskor lerakott „metlaki” lapokból került kialakításra. A korlátok és rácsok állapota és rögzítése biztonságos.



Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a szabadon lévő falfelület, a korlátok és nyílászárók mázolására az elmúlt években nem történt meg, ezek elvégzése időszerű.



Áramellátás

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



Kamerarendszer, kábeltvé, belső elektromos szerelvények

Az épületbe kamera, illetve riasztó rendszer nem került kiépítésre. A kábeltvé 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 2010.-ben megtörtént. A szennyvíz és a csapadékvíz elvezető rendszer részben már felújításra került (a pincében), 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 két oldalán kiépített 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.

Melléklet: 1- db állagfelmérő lap

Épület címe: **Bp. XII. Keleti út 104.** Állagfelmérés

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 paizsór.	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
	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.
	Csomsze 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				Kopolt 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 részei		Közös tár.kop.					
Csomsze m2	Lh.világ.		M K F				db.
Festés m2	Külső vil.		M K F				Pince ablak/szellőző db.
Korlát fm	Lámpa db		M K F				Kaputelefon kp.ber.
Ropedés fm	Vakolat m2		M K F				Postaláda
							Főelosztó berend.
Garázs ajtó, kijáró			M K F				Gázvezeték
Záponyelő			M K F				Víznyomó vezeték
Környezet			M K F				Szennyvíz-vezeték

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

Dátum: 2021. XI. 19.

A felmérést készítették