

Összefogás Lakásszövetkezet
1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2021.
1163 Budapest, Kerepesi út 166.



Budapest, 2021. november

Készítette: Schwab Ferenc

Handwritten signature of Schwab Ferenc in blue ink.

Általános adatok

Cím: Ond Vezér Lakótelep, 1163. Budapest, Kerepesi út 166. 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, teljes felújítása az elmúlt 20 évben nem történt meg. A lokális javításoktól eltekintve a karbantartása elmaradt, javasolt a vízszigetelés teljes felújítása.

Felépítmények

A tetőn 6 db szellőző és 3 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, az állapotuk a fugák hiányosságait eltekintve megfelelő, azonban 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.



Lábazat

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



Szolgálati járda

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos, gyalogosforgalom láthatóan nem történik a felületén.

Főbejárat lépcső

A főbejáratához vezető lépcső burkolata épp és biztonságos, a lépcső valamint rámpa javítása 2015.-ben megtörtént. Felülete közlekedésre alkalmas.



Bejárati ajtók

A belső, lépcsőházba vezető bejárati ajtók cseréje még nem történt meg, mázolásuk legutóbb 2009.-ben történt, állapotuk biztonságosnak mondható, 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 ajtó cseréje még nem történt meg, állapotuk koruknak megfelelő.





Közös tárolók, kukatárolók

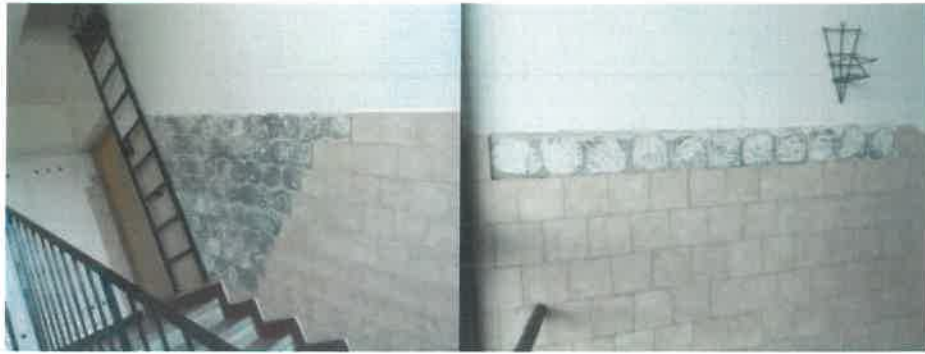
A lépcsőházban lévő kukatároló helyiség állapota rendezetlen, funkciójuk ellátására alkalmas, de felújítása festése javasolt.



Lépcsőházi burkolatok, korlát

A lépcsőházban lévő burkolat hiány a felmérés időpontjában az oldalfali csempeburkolaton volt. Az aljzat eredeti, az építéskor lerakott „metlaki” lapokból került kialakításra. A fali csempe nagyrészt még az eredeti, azonban hiányos, pótlása szükséges. A korlátok és rácsok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.





Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a csempeburkolat feletti, szabadon lévő falfelület tisztának mondható, felújító festése, korlátok és nyílászárók mázolása 2009.-ben megtörtént.





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.



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 2019.-ben megtörtént. 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. Az aktuális csőtörések elhárításán kívül javítás nem történt.

Garázs

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan első és hátsó kijárata előtt, 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

Állagfelmérés

Épület címe: Bret. XVI. Kelemen út 106.

Hiba elhelyezkedése égtáj szer. Kivétel	Eszak	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	vakoit 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	
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.	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		db.		
				Villámhárító	M K F	
				Antenna	Épület	
					Magán	
Közös tárolók		Üveg 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		Kopolit 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 bejáró 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	M K F	
				db.		
Korlát 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	
Zápomyelő		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. 19

A felmérést készítették