

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2021.

1163 Budapest, Kerepesi út 172.



Budapest, 2021. november

Készítette: Schvab Ferenc

Általános adatok

Cím: Ond Vezér Lakótelep, 1163. Budapest, Kerepesi út 172. 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 (KB: 20 év) állapotban van, felújítása javasolt.

Felépítmények

A tetőn 6 db szellőző és 4 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, felújításuk 2009-ben részben Multikamin-FuranFlex eljárással megvalósult, 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 állagmegővási munkák elvégzése folyamatos. Felújítása 2020.-ban részben megvalósult.



Lábazat

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



Szolgálati járda

A szolgálati járda megfelelő állapotú, azonban repedezett, biztonságos közlekedésre alkalmas. Gyalogos közlekedés láthatóan nem történik rajta.

Főbejárat lépcső

A főbejáráshoz vezető lépcső burkolata épp javítása 2013.-ban megtörtént, biztonságos közlekedésre alkalmas. A bejárat felett 2009.-ben biztonságos előtető készült.



Bejárat ajtók

A lépcsőházba vezető bejárat ajtók biztonságosak, karbantartásuk folyamatos, funkciójukat maradéktalanul el tudják látni, azonban 2020.-ban csak a belső ajtó cseréje történt meg.



Kaputelefon rendszer

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



Postaládák

A postaládák cseréje az elmúlt években nem történt meg, azonban állapotuk megfelelő, biztonságosan zárhatóak.



Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje még nem történt meg, állapotuk megfelelő, azonban a hő és vízszigetelő képessége kérdéses.



Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban lévő tároló helyiségek állapota rendezett, a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak, felújításuk még nem történt meg.



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 fali csempe nagyrészt még az eredeti. A korlátok és rácsok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.



Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a csempeburkolat feletti, szabadon lévő falfelület tiszta, 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 2010.-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. Javításuk csak lokálisan, csőtörések alkalmával 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.

Állagfelmérés

Épület címe: Bud. XVI. Kerepai út 172

Hiba elhelyezkedése égtáj szer. Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés	
Külső vakolat	Attika fm,m2 köpor/ter. hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2 köpor/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	
Szolgálati járda	Beton / Aszfalt fm,m2	M K F	M K F	M K F	M K F	
Totó	Felület fm,m2 bitumene palaszór.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Attika fm,m2 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		
	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	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 kerat	M K F		Közös tároló ablak	M K F		
Lépcsőház ablak fém szerk.	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		
Korlát fm	Lámpa db	M K F				
Repedés fm	Vakolat m2	M K F	Kaputelefon kp.ber.	M K F		
			Postaláda	M K F		
			Főelosztó berand.	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