

Összefogás Lakásszövetkezet
1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2021.

1163 Budapest, Kerepesi út 174.



Budapest, 2021. november

Készítette: Schvab Ferenc

Általános adatok

Cím: Ond Vezér Lakótelep, 1163. Budapest, Kerepesi út 174. 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, 2011.-ben készült. Korának megfelelő állapotban van, 2021.-ben lokális javítás történt.

Felépítmények

A tetőn 6 db szellőző és 4 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, felújításuk 2009-ben részben Multikamin-Furanflex technológiával 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 állagmegóvási munkák elvégzése folyamatos, legutóbb 2020.-ban történt.



Lábazat

Az épület lábazata korának megfelelő állapotú, 2021.-ben felújítása és hőszigetelése megvalósult.



Szolgálati járda

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, karbantartása folyamatos, azonban gyalogos közlekedés láthatóan nem történik rajta. Felújítása legutóbb 2015.-ben történt.



Főbejárat lépcső

A főbejáratához vezető lépcső burkolata épp, biztonságos közlekedésre alkalmas.



Bejárati ajtók

A belső, lépcsőházba vezető bejárati ajtók biztonságosan záródnak, karbantartásuk folyamatos,

funkciójukat maradéktalanul el tudják látni, azonban cseréjük még nem történt meg.



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon Kb:30 éves Tesla típusú, karbantartása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő. Javasolt egy korszerű készülékre való cserélése.



Postaládák

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



Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek

A lépcsőházi sorolt szerkezetek, belső ajtó cseréje még nem történt meg, állapotuk megfelelő, azonban a hő és vízszigetelési képessége már kérdéses, korunk elvárásainak már nem felel meg.





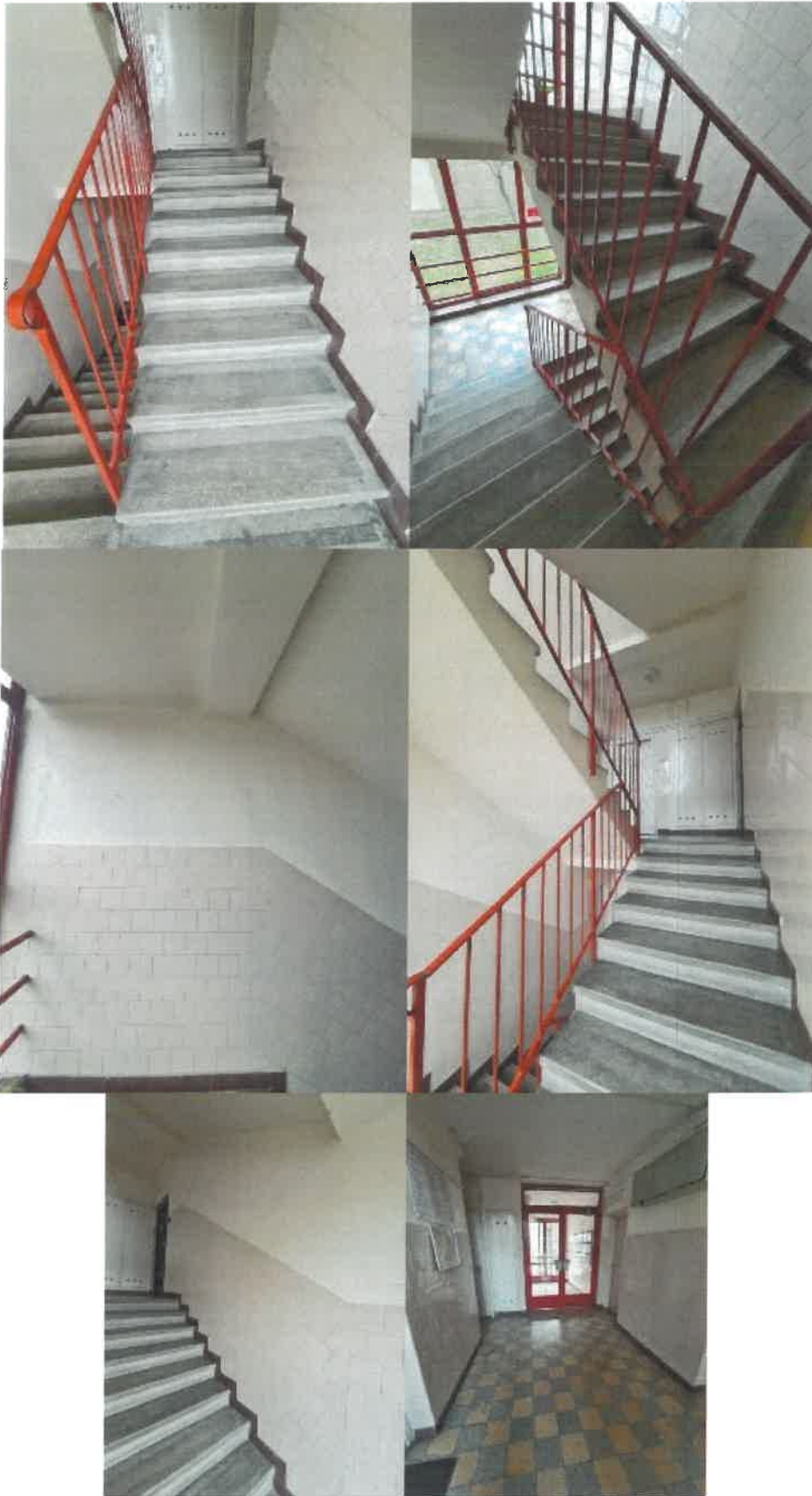
Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban lévő tároló helyiségek állapota rendezett, a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak, azonban a tisztasági festése javasolt.



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 falfelületek, festése, korlátok és nyílászárók mázolósa az elmúlt években nem történt meg, festésük és mázolásuk időszerű, javasolt.



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. Javításukra csak lokálisan, a meghibásodások alkalmával a szükséges mértékben került sor.

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:

Bret. XVI. Kereszt ut 174.

Hiba elhelyezkedése egytáj 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	
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		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		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 abtak	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	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 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. 13.

A felmérést készítették