

Összefogás Lakásszövetkezet  
1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2021.

1163 Budapest, Szolnoki út 2.



Budapest, 2021. november

Készítette: Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Ond Vezér Lakótelep, 1163. Budapest, Szolnoki út 2. Hrsz: 100002/9

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1984.

Alapterület: 290 m<sup>2</sup>.

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

Lakások száma: 19.

Szerkezet típusa: kohósalak és tégl

### **Tetőszerkezet**

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez, az elmúlt években a javítása csak lokálisan történt meg, felújítása időszerű.



### **Felépítmények**

A tetőn 6 db szellőző és 4 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, az állapotuk a fugák hiányosságait eltekintve (melynek nagyrészt 2020.-ban javításra került) megfelelő, ezek karbantartása javasolt. A füstgáz elvezető rendszerek KB: 5-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 időszerű.



### **Szolgálati járda**

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, azonban az épület és a járda betonjának találkozásánál bevezetheti a vizet. Az elszáradt növényzet eltávolítása javasolt.



### **Főbejárat lépcső**

A főbejáratához vezető „viacolor” burkolat épp, biztonságos közlekedésre alkalmas, azonban a lépcső felső foka megrepedt, javítása indokolt.



### **Bejárat ajtó**

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje még nem történt meg, állapota megfelelő. A külső főbejárat ajtó



is az építéskor elhelyezett, állapotán már látszik az építés óta eltelt 45 év. Felújítása vagy cseréje javasolt.



### **Kaputelefon rendszer**

A kapu telefon Codefon típusú, karbantartása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.



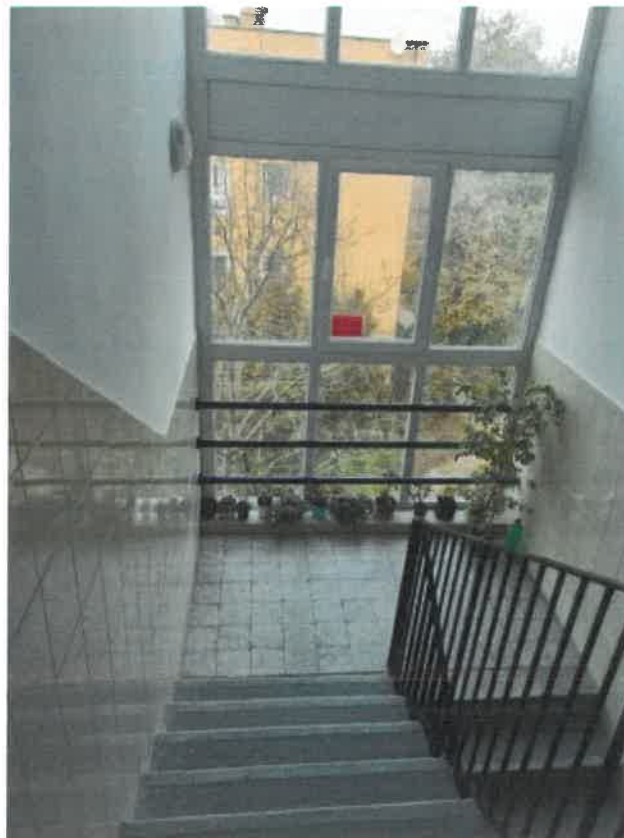
### **Postaládák**

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 megtörtént, állapotuk megfelelő.



**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 (az elmúlt években elmaradt) festése időszerű. A fali csempék javítása részlegesen, az oldalfalakon megtörtént.

### **Áramellátás**

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 rendeltetésszerű 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 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, lakóegységként külön gázüzemű készülékek biztosítják. A gáz csatlakozó vezeték tömörre tétele 2010.-ben megtörtént. A szennyvíz elvezető rendszer, a csapadékvíz elvezetés, valamint a víz-nyomóvezeték teljes felújítása időszakos, egyidős az épülettel. Ezek a vezetékek már elérték a beépítéskor tervezett élettartamukat, meghibásodásuk bármikor előfordulhat. Javításuk a lokális csősérülések javításától eltekintve nem történt meg.

### **Garázs**

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan melletti 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:

Brest XVI. Szociális ut 2.

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	
Szolgálati járat	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
	Ajtó		M K F				Tető kibúvó
	Eiőtető		M K F				Tető felépítmény
Hátsó bejárat	Lépcső		M K F				Kazánház szerk.
	Ajtó		M K F				Szellőző felépítm.
	Eiőtető		M K F				db.
Oldal bejárat	Lépcső		M K F				Kémény lábazat
	Ajtó		M K F				db.
	Eiőtető		M K F				Kémény old.felület
Kuka tároló	Ajtó		M K F				db.
	Csempe m2		M K F				Kémény fedőlap
	Festés m2		M K F				db.
							Villámhárító
							Antenna
							Épület
							Magán
<b>Közös tárolók</b>			<b>Úveg felületek</b>				
Közös tárolók fsz.	Nagy		M K F				Lépcsőházi ablakok
	Kicsi		M K F				db.
Pincei tárolók	Jobb old.		M K F				Kopolt felület
	Bal old.		M K F				db.
	Középső		M K F				Kuka tároló ablak
Tároló ablak, ablak keret			M K F				db.
Lépcsőház ablak fém szerk.			M K F				Közös tároló ablak
<b>Lépcsőház belső részei</b>			<b>Közös tár.kop.</b>				
Csempe m2	Lh.világ.		M K F				db.
Festés m2	Külső vil.		M K F				Pince ablak/szellőző
Korlát fm	Lámpa db		M K F				db.
Repedés fm	Vakolat m2		M K F				Kaputelefon kp.ber.
							Postaláda
							Főelosztó berend.
Garázs ajtó, kijáró			M K F				Gázvezeték
Zápornyelő			M K F				Víznyomó vezeték
Környezet			M K F				Szennyvíz vezeték

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

Dátum: 2021. 11. 21

A felmérést készítették