

Összefogás Lakásszövetkezet
1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2021.
1163 Budapest, Egyenes utca 21.



Budapest, 2021. november

Készítette: Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Ond Vezér Lakótelep, 1163. Budapest, Egyenes utca 21. Hrsz: 100006/6

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1974.

Alapterület: 290 m².

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

Lakások száma: 19.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető 2016.-ban teljes átépítésen esett át, a Strechy 92 Kft. az építéskor kialakított lapos tető helyett, enyhe lejtésű, fa szelemenek és gerendák felhelyezésével 10 év teljes körű garanciával sátoztető burkolatot alakított ki.



Felépítmények

A tetőn 6 db szellőző és 4 db füstgáz elvezető kémény került kialakításra, melyeket a tető átépítésekor a tetősíkon kívülre vezettek. Tisztításukra, karbantartásukra a tetőszerkezeten kibúvók kerültek elhelyezésre, melyeken keresztül a tető enyhe dőlése miatt a munkavégzés biztonságosnak mondható. A füstgáz elvezető kémények bélelése 2009.-ben Multikamin-Furanflex eljárással elkészült.



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 megfelelő műszaki állapotban van, felújítása, hőszigetelése 2014,- ben készült.



Szolgálati járda

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, azonban a tisztítása, elszáradt növényzettől való megtisztítása javasolt. Gyalogos közlekedés láthatóan nem történik rajta.

Főbejárat lépcső

A főbejárathoz vezető „viacolor” burkolat épp, biztonságos közlekedésre alkalmas.

A bejárat előtt lévő lépcső 2021.-ben átépítésre került, használata biztonságos.



Bejárati ajtók

A külső főbejárati ajtó cseréje még nem történt meg, állapotán már látszik az építés óta eltelt 47 év. Felújítása vagy cseréje javasolt. A bejárat felett 2011,- ben biztonságos előtető lett elhelyezve.



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon Tesla IC 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 már megtörtént, állapotuk megfelelő, azonban néhány helyen befolyhat az esővíz tömítésük, karbantartásuk szükséges.





Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban lévő tároló helyiségek állapota a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak.

2016.- ban közös helyiség került kialakításra, mely a tervek szerint az Ond Vezér (Egyenes utcai) lakótelep többi lépcsőházának is rendelkezésére áll, azonban ezek a bérleti lehetőségek megszüntetésre kerültek.

Lépcsőházi burkolatok, korlát

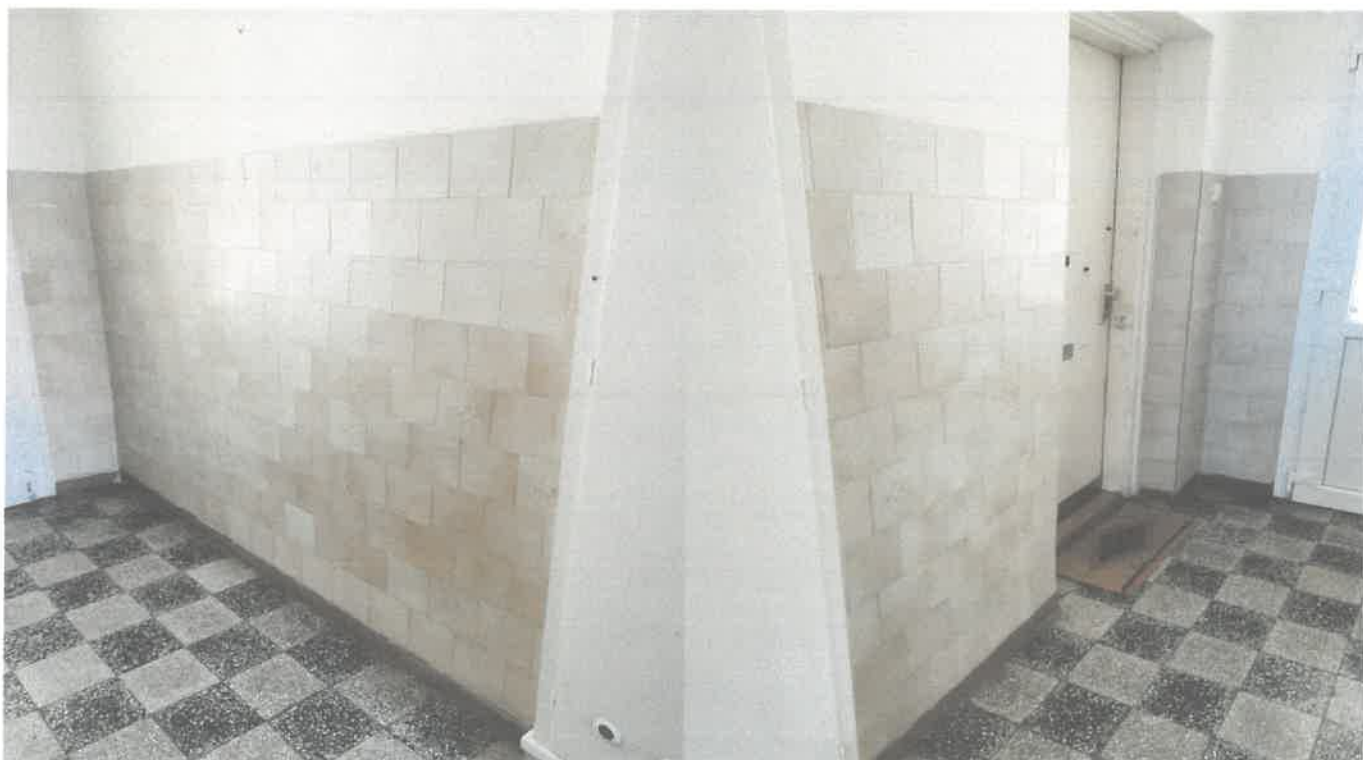
A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat eredeti, az építéskor lerakott „metlaki” lapokból került kialakításra. A falicsempe nagyrészt még az eredeti, azonban több helyen javítás nyomai láthatóak. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.





Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a csempeburkolat feletti, szabadon lévő falfelületen, több helyen repedés keletkezett. Ezek a repedések felületiek, az épület szerkezetét nem érintik. A repedések javítása és a lépcsőház (az elmúlt években elmaradt) festése időszerű.





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 kamerarendszer 2011,-ben került kiépítésre, azonban a szigorú törvényi szabályozások miatt nincs beüzemelve. 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. Ezeknek a gépészeti rendszereknek a cseréje már részlegesen megtörtént.

Garázs

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan melletti közterületen, illetve az épület mellett lévő parkolóban 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:

Hiba elhelyezkedése	égtáj szer.	Kivétel	Észak	Kellet	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 X F	M K F	M K F	M K F	
Szolgálati járda	Beton / Aszfalt fm,m2		M K F	M X 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. db.	M K F		
	Előtető	M K F					
Oldal bejárat	Lépcső	M K F		Kémény lábazat db.	M K F		
	Ajtó	M K F		Kémény oid.felület db.	M K F		
	Előtető	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			Úveg felületek				
Közös tárolók faz.	Nagy	M K F		Lépcsőházi ablakok db.	M K F		
	Kicsi	M K F					
Pincei tárolók	Jobb oid.	M K F		Kopólt felület db.	M K F		
	Bal oid.	M K F		Kuka tároló ablak db.	M K F		
	Középső	M K F					
Tároló ablak, ablak keret		M K F		Közös tároló ablak	M X F		
Lépcsőház ablak fém szerk.		M K F					
Lépcsőház belső részei				Közös tár.kop. db.	M K F		
Csempe m2	M K F	Lh.világ. M K F		Pince ablak/szellőző db.	M K F		
Festés m2	M K F	Külső vil. M K F					
Korlát fm	M K F	Lámpa db	M K F	Kaputelefon kp.ber.	M K F		
Repedés fm		Vakolat m2	M K F	Postaláda	M K F		
				Főbevezető berend.	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:

A felmérést készítették