

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2021.

1163 Budapest, Egyenes utca 16.



**Budapest, 2021. November**

Készítette: Schwáb Ferenc

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Schwab Ferenc', is written over a horizontal dashed line.

### Általános adatok

Cím: Ond Vezér Lakótelep, 1163. Budapest, Egyenes utca 16. Hrsz: 100002/7

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1976.

Alapterület: 277 m<sup>2</sup>.

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

Lakások száma: 19.

Szerkezet típusa: kohósalak.

### **Tetőszerkezet**

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez, Kb: 10 éves, korának megfelelő állapotban van.





### **Felépítmények**

A tetőn 6 db szellőző és 4 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, az állapotuk a fugák hiányosságait eltekintve megfelelő, ezek karbantartása javasolt. A füstgáz elvezető kémények felújítása, bélelése Multikamin- Furanflex technológiával megtörtént.



**Külső vakolat**

Az épület oldalfala vakolt, kőporozott korának megfelelő állapotú.



### **Lábazat**

Az épület lábazata néhol elvált a faltól, javítása, szigetelése javasolt.





#### **Szolgalati járda**

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas.

#### **Főbejárat lépcső**

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



#### **Bejárat ajtók**

A külső főbejárat ajtó cseréje még nem történt meg, 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 valószínűleg megtörtént, állapotuk megfelelő, biztonságos.



**Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek**





A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje még nem történt meg, 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, azonban általános rendcsinálás és felújítás 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 korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.







### **Lépcsőházi falak állapota**

A lépcsőházban a szabadon lévő falfelületen, több helyen repedés keletkezett. Ezek a repedések felületiek, az épület szerkezetét nem érintik. A repedések javítása indokolt, azonban a falak KB: 10.-évvél ezelőtti festése megfelelő.





### 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 részben már felújításra került (a pincében), 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.

### **Garázs**

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan előtt, az Egyenes utcai 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. Azonban ezt a tényt gyakran figyelmen kívül hagyják, és a pinceszintet tárolásra használják.

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

Bpst, XVI. Egeres u. 16

9. számú melléklet

Állagfelmérés

2021.XI.08

Épület címe:

Hiba elhelyezkedése	égtáj 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	Feület 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	
	Zeindely 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					
	Előtető	M K F		Kémény old.feület 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 faz.	Nagy	M K F		Lépcsőházi ablakok db.	M K F		
	Kicsi	M K F		Kopolít felület db.	M K F		
Pincei tárolók	Jobb old.	M K F		Kuka tároló ablak db.	M K F		
	Bal old.	M K F		Közös tároló ablak	M K F		
	Középső	M K F					
Tároló ablak, ablak keret	M K F						
Lépcsőház ablak fém szerk.	M K F						
Lépcsőház belső részei			Közös tár.kop.				
Csempe m2	M K F	Lh.világ. M K F		db.	M K F		
Festés m2	M K F	Külső vil. M K F		Pince ablak/szellőző db.	M K F		
Koriát fm	M K F	Lámpa db	M K F				
Repedés fm		Vakolat m2	M K F	Kaputelefon kp.ber.	M K F		
				Postaláda	M K F		
				Főelosztó 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