

Összefogás Lakásszövetkezet  
1165 Budapest, Hilda utca 1.

**Állagfelmérés 2021.**  
1163 Budapest, Egyenes utca 18.



Budapest, 2021. november

Készítette: Schwáb Ferenc

**Általános adatok**

Cím: Ond Vezér Lakótelep, 1163. Budapest, Egyenes utca 18. Hrsz: 100002/3

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: 20 éves, korának megfelelő állapotban van, lokális javítása javasolt.

### **Felépítmények**

A tetőn 6 db szellőző és 4 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, az állapotuk a fugák hiányosságait eltekintve megfelelő, ezek karbantartása javasolt. Az égéstermék elvezető kémények Furanflex technológiával KB: 10 éve 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. Ezek további vizsgálata, karbantartása javasolt.







**Lábazat**

Az épület lábazatának javítása, hőszigetelése megtörtént, állapota megfelelő.



#### **Szolgálati járda**

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, a lábazattal egy időben javításra került.

#### **Főbejárat lépcső**

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



#### **Bejárati ajtók**

A lépcsőházba vezető bejárati ajtó cseréje az elmúlt években már megtörtént, biztonságosnak mondható.





### **Kaputelefon rendszer**

A kapu telefon rendszer 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**

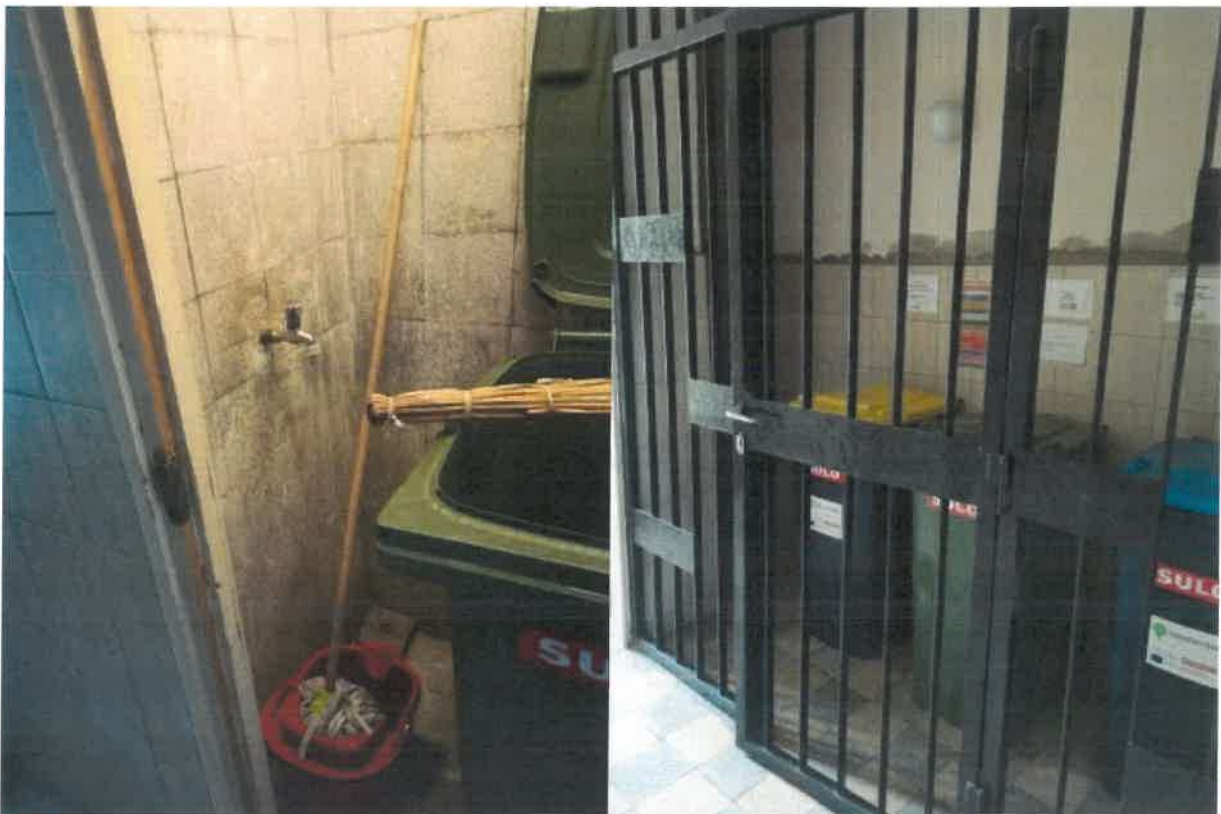
A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje már megtörtént, állapotuk megfelelő.





### **Közös tárolók, kukatárolók**

A lépcsőházban lévő tároló 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 „metlaci” lapokból került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak



mondható.





### **Lépcsőházi falak állapota**

A lépcsőházban a csempeburkolat feletti, szabadon lévő falfelületen a repedések javítása és a lépcsőház festése K.B. 10-éves, korának megfelelő állapotú, tisztának mondható.





### 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



voit. 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 belső csapadékvíz elvezetés, valamint a víz-nyomóvezeték felújítása időszerű, a lokális javítások kivételével 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 lévő 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.

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 fröcskőt	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. 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 old.felület db.	M K F		
	Előtető	M K F		Kémény feüldlap db.	M K F		
Kuka tároló	Ajtó	M K F		Villámhárító	M K F		
	Csempe m2	M K F		Antenna	Épület	Magán	
	Festés m2	M K F					
Közös tárolók			Üveg felületek				
Közös tárolók fez.	Nagy	M K F		Lépcsőházi ablakok db.	M K F		
	Kicsi	M K F		Kopolt felület db.	M K F		
Pincel 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	Kaputelefon kp.ber.	M K F		
Repedés fm		Vakolat m2	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