

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.


Állagfelmérés 2021.

1163 Budapest, Egyenes utca 23.



Budapest, 2021. július

Készítette: Kappéter Zoltán



Általános adatok

Cím: Ond Vezér Lakótelep, 1163. Budapest, Egyenes utca 23. Hrsz: 100006/5

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 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.



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 elvált a faltól, javítása indokolt.



Szolgálati járda

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, azonban a tisztítása, elszáradt növényzettől való megtisztítása javasolt.

Főbejárat lépcső

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

A főlépcső megsüllyedt, felülete repedezett, a lépcsők mellett elhelyezett beton virágtartó ládák oldala hasadozott, az építéskor felhasznált betonvas több helyen kilátszik, korrodált karbantartása vagy felújítása indokolt.



Bejárati ajtók

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje már megtörtént, állapota megfelelő. A külső főbejárati ajtó cseréje még nem történt meg, állapotán már látszik az építés óta eltelt 47 év. Felújítása vagy cseréje javasolt.

Kaputelefon rendszer

A kapu telefon Tesla IC 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 kerülnek elhelyezésre.



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.

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 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 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 2019.-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 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

Állagfelmérés

Épület címe:

Brest. XII. Erőes u. 23.

Hiba elhelyezkedése	égtáj szer.	Kivétel	Észak	Közel	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika	kőpor/terrhőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal	kőpor/terrhőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat	vakolt fröcskölt	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szolgálati járdá	Beton / Aszfalt		M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Felület	bitumenes palaszór.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Attika	lemez bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Pala	szines matt	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Cserép	beton egyéb	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Zsindely		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
	Eldőtető		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
	Eldőtető		M K F			db.	
Oldal bejárat	Lépcső		M K F			Kémény lábazat	M K F
	Ajtó		M K F			db.	
	Eldőtető		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			Villámhárító	M K F
					Antenna	Épület	Magán
Közös tárolók			Üveg 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			Kopolt 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 ablak	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	M K F			Kaputelefon kp.ber.	M K F
		db	M K F			Postaláda	M K F
Repedés	fm	Vakolat	M K F				
		m2	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: 2021. 11. 27.

A felmérést készítették