

Összefogás Lakásszövetkezet
1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2021. 1163 Budapest, Egyenes utca 25.



Budapest, 2021. november

Készítette: Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Ond Vezér Lakótelep, 1163. Budapest, Egyenes utca 25. Hrsz: 100006/4

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: 2-3 éves, korának megfelelő jó műszaki állapotban van.



Felépítmények

A tetőn 6 db szellőző és 4 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, az állapotuk nagyrészt a fugák hiányosságait eltekintve megfelelő, azonban néhány helyen a téglák elkezdtek porladni, itt a vakolása, fugázása és 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 lábazatának vakolata helyenként repedezett javítása időszerű.



Szolgálati járda

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas.

Főbejárat lépcső

A főbejáratához vezető „viacolor” burkolat épp, a lépcső biztonságos közlekedésre alkalmas. A működő lépcsőfokok stabilnak mondhatóak, a felső belépő-pihenő rész korábban gress lappal lett burkolva.



Bejárati ajtók

A belső, és a lépcsőházba vezető ajtó cseréje még nem történt meg, állapota megfelelő. A külső főbejárati ajtó is az építéskor elhelyezett, állapotán már látszik az építés óta eltelt 45 év. Felújításuk vagy cseréjük javasolt.



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon rendszer és központ még az eredeti, az építéskor telepített, karbantartása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.



Postaládák

A postaládák cseréje az elmúlt években megtörtént, állapotuk megfelelő, biztonságosnak mondható.



Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje még nem történt meg, 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 falakon több helyen felszíni repedések láthatóak.



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, kábeltvé, belső elektromos szerelvények

Az épületbe kamera, illetve riasztó rendszer nem került kiépítésre. A kábeltvé szolgáltatást a Matáv biztosítja. A felmérés időpontjában „logó”, hibásan működő elektromos szerelvény, kapcsoló konnector nem volt. A belső világítás rendeltetésének megfelelően működött.

Gépészeti rendszerek

Az épületben egyedi fűtés került kialakításra, az ehhez szükséges energiát, valamint a melegvíz

Garázs

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

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	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					
	Előtető	M K F		Kémény old.felület 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		Úveg felületek					
Közös tárolók fsz.	Nagy	M K F		Lépcsőházi ablakok db.	M K F		
	Kicsi	M K F					
Pince tárolók	Jobb old.	M K F		Kopított felület db.	M K F		
	Bal old.	M K F					
	Középső	M K F		Kuka tároló ablak db.	M K F		
Tároló ablak, ablak keret	M K F						
Lépcsőház ablak fém szerk.	M K F			Közös tároló ablak	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					
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