

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2021.

1163 Budapest, Kerepesi út 168.



Budapest, 2021. november

Készítette: Schvab Ferenc

Handwritten signature of Schvab Ferenc in blue ink.

### Általános adatok

Cím: Ond Vezér Lakótelep, 1163. Budapest, Kerepesi út 168. Hrsz: 100075/2

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1976.

Alapterület: 189 m<sup>2</sup>/szint.

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

Lakások száma: 14.

Szerkezet típusa: kohósalak.

### **Tetőszerkezet**

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez, 2 –éve teljes felújításon esett át, korának megfelelő jó műszaki állapotban van.

### **Felépítmények**

A tetőn 6 db szellőző és 4 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, felújításuk még nem történt meg, 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. Karbantartása rendszeres, az állagmegóvási munkák elvégzése folyamatos.



### **Lábazat**

Az épület lábazata korának megfelelő állapotú, helyenként vizesedés látható, szigetelése javasolt..



### **Szolgálati járda**

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, az épület két oldalán vannak kiegészítve, gyalogos közlekedés láthatóan nem történik rajta.

### **Főbejárat lépcső**

A főbejáráthoz vezető lépcső burkolata épp, biztonságos közlekedésre alkalmas.





### **Bejárati ajtók**

A belső, lépcsőházba vezető bejárati ajtók biztonságosak, karbantartásuk folyamatos, funkciójukat maradéktalanul el tudják látni, azonban az elmúlt évtizedek természetes elhasználódása miatt cseréjük javasolt.



### **Kaputelefon rendszer**

A kapu telefon Kb:10-15 éves Codefon típusú, karbantartása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.



### Postaládák

A postaládák cseréje az elmúlt években nem történt meg, azonban állapotuk megfelelő, biztonságosan zárhatóak.



### **Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek**

A lépcsőházi sorolt szerkezetek, belső ajtó cseréje még nem történt meg, állapotuk megfelelő.



### **Közös tárolók, kukatárolók**

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



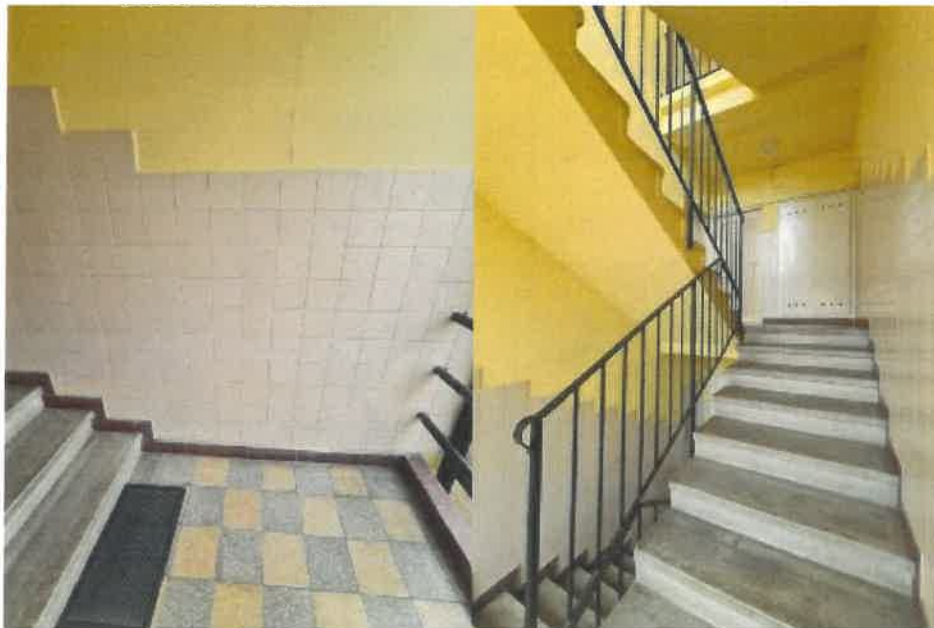
### **Lépcsőházi burkolatok, korlát**

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat eredeti, az építéskor lerakott „metlaki” lapokból került kialakításra. A fali csempe nagyrészt még az eredeti. A korlátok és rácsok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.



### **Lépcsőházi falak állapota**

A lépcsőházban a csempeburkolat feletti, szabadon lévő falfelület tiszta, festése, korlátok és nyílászárók mázolás az elmúlt években nem történt meg, állapotuk 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, lakóegységként 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. Javításukra csak lokálisan, meghibásodások alkalmával került sor.

### **Garázs**

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan első és hátsó kijárata előtt kiépített 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:

Borost. XII Kerepeni út 168.

Hiba elhelyezkedése	égtáj szer. Kivétel	Eszak	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	M K F
	Ajtó		M K F			db.	
	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	
<b>Közös tárolók</b>				<b>Üveg felületek</b>			
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
<b>Lépcsőház belső részei</b>				<b>Közös tár.kop.</b>			
Csempe m2	Lh.világ.		M K F			db.	M K F
Festés m2	Külső vil.		M K F			Pince ablak/szellőző db.	M K F
Korlát fm	Lámpa db		M K F			Kaputelefon kp.ber.	M K F
Ropedés fm	Vakolat m2		M K F			Postaiáda	M K F
						Főelosztó berend.	M K F
Garázs ajtó, kijáró			M K F			Gázvezeték	M K F
Zápomyelő			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