

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Sasvár utca 103/B.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schváb Ferenc 

Általános adatok

Cím: Centenáriumi Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Sasvár utca 103/B. Hrsz: 106904/5

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1977.

Alapterület: 174 m².

Szintek száma: 3, (1 földszint + 2 emelet).

Lakások száma: 6.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez szigetelésére, burkolatának cseréjére sz elmúlt években nem került sor. Megfelelő műszaki állapotban van. Azonban a készítés óta eltelt évek miatt beázás bármikor előfordulhat.



Felépítmények

A tetőn 2 db szellőző és 2 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, a fugák javítása oldaluk vakolása időszerű, állapotuk felújítandó.

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 helyenként elvált a faltól, javítása és a növényzettől való megtisztítása javasolt.



Szolgálati járda

A szolgálati járda megfelelő állapotú, biztonságos közlekedésre alkalmas, azonban az épület adottságait figyelembe véve gyalogos közlekedés csak részlegesen történik rajta. A további károk és az épület vizesedésének elkerülése érdekében a növényzet eltávolítása, valamint a hézagok javítása indokolt.



Főbejárat lépcső

A főbejáráthoz vezető beton burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.



Bejárat ajtó

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje az elmúlt években nem történt meg, állapota megfelelő, azonban a kor hőszigetelési elvárásainak már nem felel meg.



Kaputelefon rendszer

A kapu telefon Codefon típusú, karbantartása rendszeresen megtörténik, állapota megfelelő.



Postaládák

A postaládák cseréje az elmúlt években nem történt meg, állapotuk megfelelő, biztonságosnak mondható.

Belső nyílászárók, sorolt szerkezetek

A lépcsőházi sorolt szerkezetek cseréje még nem történt meg, egyidősek az épülettel. Állapotuk megfelelő, azonban néhány helyen befolyhat az esővíz tömítésük, karbantartásuk javasolt.



Közös tárolók, kukatárolók

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra, az edények a hátsó kijárat folyosói részán kerültek elhelyezésre. Állapotuk a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak.

Lépcsőházi burkolatok, korlát

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat az eredeti „járólap”, hidegburkoló lapokból került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.



Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a falburkolat, a csempeburkolat feletti részek festése ismeretlen időpontban történt, a természetes épületmozgások következtében a csempeburkolat feletti falfelületen repedések jelentek meg.

A szabadon lévő falfelületek festése, korlátok és ajtók mázolása javasolt.



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 épületben kamerarendszer kiépítésre nem került sor. A kábeltévé szolgáltatást a HWR 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 tömörítéte 2011.-ben megtörtént. A szennyvíz elvezető rendszer, a belső csapadékvíz elvezetés, valamint a víz-nyomóvezeték teljes felújítása időszerű, egyidős az épülettel. Ezek felújítása, cseréje csak a meghibásodások alkalmával részlegesen történt meg.

Garázs

Az épületben garázs nem került kialakításra, parkolás az ingatlan előtti közterületi parkolóban, a Sasvár utcában és a Gizella téren lehetséges.

Pince

Az épületben tárolópince létesítésére nem került sor.

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

9. számú melléklet

Állagfelmérés

Épület címe: Brest, XVI. Sasraker u. 103/B.

Hiba elhelyezkedése	ajtó szer.	Kivétel	Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés	
Kőlépő vakolat	Atalka fm,m2	kőpor/tartr. hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Oldalfal fm,m2	kőpor/tartr. hőszig.	M K F	M K F	M X F	M K F		
	Lábcsatl. fm,m2	vakolt fröcskölés	M K F	M K F	M K F	M K F		
Szojgati járd	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		
	Atalka fm,m2	lemez bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Padl 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		
	Zöldelő fm,m2		M K F	M K F	M K F	M K F		
Főbejárat	Lépcső		M K F			Tető tartozéka	M K F	
	Ajtó		M K F			Tető küszöb	M K F	
	Eldőtő		M K F			Tető felépítmény	M K F	
Működő bejárat	Lépcső		M K F			Kazánház szerk.	M K F	
	Ajtó		M K F			Szellőző felépítm.	M K F	
	Eldőtő		M K F			db.		
Oldal bejárat	Lépcső		M K F			Kémény lépcső	M K F	
	Ajtó		M K F			db.		
	Eldőtő		M K F			Kémény old.felület	M K F	
Külső tároló	Ajtó		M K F			db.		
	Csampo m2		M K F			Kémény fedőlap	M K F	
	Postás m2		M K F			db.		
	Festés m2		M K F			Villámhárító	M K F	
						Antenna	Épület	Magán
Kőbe tárolók			Úveg felületek					
Kőbe tárolók fas.	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			Külső tároló ablak	M K F	
Tároló ablak, ablak keret			db.					
Lépcsőház ablak fém szerk.			M K F					
Lépcsőház belső részei			Kőbe tár.kop.					
Csampo m2	M K F	Lh.vfég.	M K F			db.	M K F	
Postás m2	M K F	Külső vil.	M K F			Pince ablak/szellőző	M K F	
						db.		
Kerítés fm	Lámpa db	M K F	M K F	Kaputelefon kp.ber.				M K F
				Postatábla				M K F
Röpdítés fm	Vakolat m2	M K F	Főelosztó berend.					M K F
Garázs ajtó, kijáró			Gázvezeték					M K F
Zápornyelő			Víznyomó vezeték					M K F
Környezet			Sennyvíz vezeték					M K F

Betűk jelentése: M = Megfúrás, K = Karbantartás, F = Felújítás

Dátum: 2022. 05. 29.

A felmérést készítették