

Összetűgás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Sasvár utca 105.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schváb Ferenc

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Schváb Ferenc", written over a horizontal dashed line.

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Sasvár utca 105. Hrsz: 106904/16

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1978.

Alapterület: 285 m².

Szintek száma: 3, (1 földszint + 4 emelet).

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

Tetőszerkezet

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2019.-ben a tető szigetelése javításra, cserélésre került. Megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.



Felépítmények

A tetőn 4 db szellőző és 4 db füstgáz elvezető kémény került lehelyezésre, a fugák javítása oldaluk vakolása időszerű, állapotuk közepesnek mondható. A Termofor gyűjtőkémének felújítása, Multikamin-Furanflex eljárással történő bélelése 2006.-ban megtörtént.

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 felújítása- hőszigetelése 2016-ban elkészült, felújítása egyelőre nem időszerű, azonban karbantartása-tisztítása 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 főbejáratához vezető beton burkolat épp, a lépcső felújítása ismeretlen időpontban megtörtént, állapota biztonságos közlekedésre alkalmas.

Bejárati ajtó

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje az elmúlt években nem történt meg, állapota megfelelő azonban hőszigetelő képessége kérdéses.



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 PVC lemezből került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.





Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a falburkolatok festése már időszerű, a természetes épületmozgások következtében a csempeburkolat feletti falfelületen repedések jelentek meg.





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 konnector 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 2010.-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 és a Olga utcában 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. Sasvári u. 105.

| Hiba elhelyezkedése | ajtó szer. | Külső | Észak | Kelet | Dél | Nyugat | Megjegyzés |
|----------------------------|-----------------------|---------------------|----------------|-------|----------------------|--------|------------|
| Külső vakolat | Aszka fm,m2 | kőpor/terri hőszig. | M K F | M K F | M K F | M K F | |
| | Oldalfal fm,m2 | kőpor/terri hőszig. | M K F | M K F | M K F | M K F | |
| | Lábcsatl fm,m2 | vakolat frocskolt | M K F | M K F | M K F | M K F | |
| Szolgálati járdó | Beton / Aszfalt fm,m2 | | M K F | M K F | M K F | M K F | |
| Tető | Földtét fm,m2 | bitumenes palaszór. | M K F | M K F | M K F | M K F | |
| | Aszka 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 | |
| | Cserélp fm,m2 | beton egyéb | M K F | M K F | M K F | M K F | |
| | Zalndely 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 kőbőv. | 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. | M K F | |
| | Előtető | | M K F | | db. | | |
| Oldal bejárat | Lépcső | | M K F | | Kémény lépcsőzet | M K F | |
| | Ajtó | | M K F | | db. | | |
| | Előtető | | M K F | | Kémény old.felület | M K F | |
| Külső tároló | Ajtó | | M K F | | db. | | |
| | Csempé m2 | | M K F | | Kémény fedőlap | M K F | |
| | Festés m2 | | M K F | | db. | | |
| | | | | | Villámhárító | M K F | |
| | | | | | Antenna | Épület | Magán |
| Külső tárolók | | | Üveg felületek | | | | |
| Külső tárolók fa. | Nagy | | M K F | | Lépcsőházi ablakok | M K F | |
| | Kisai | | M K F | | db. | | |
| Pincei tárolók | Jobb old. | | M K F | | Kapolt felület | M K F | |
| | Bal old. | | M K F | | db. | | |
| | Középső | | M K F | | Külső tároló ablak | M K F | |
| Tároló ablak, ablak keret | | | M K F | | db. | | |
| Lépcsőház ablak nem szerk. | | | M K F | | Külső tároló ablak | M K F | |
| Lépcsőház belső részei | | | Külső tárolók | | | | |
| Csempé m2 | M K F | Lh.világ. | M K F | | Külső tárolók | M K F | |
| Festés m2 | M K F | Külső vil. | M K F | | db. | | |
| Kortét fm | M K F | Lámpa db. | M K F | | Pince ablak/szellőző | M K F | |
| Roposzt fm | | Vakolat m2 | M K F | | db. | | |
| | | | | | Kaputelefon kp.szer. | M K F | |
| | | | | | Postaláda | M K F | |
| | | | | | Fűtőtest 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 | | Szentnyelv vezeték | M K F | |

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

Dátum: 2022. 05. 29.

A felmérést készítette: 