

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Sasvár utca 99/C.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schváb Ferenc

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Schváb Ferenc', written over a dotted line.

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Sasvár utca 99/C. Hrsz: 106904/2

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1978.

Alapterület: 285 m<sup>2</sup>.

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

Lakások száma: 20.

Szerkezet típusa: kohósalak.

### **Tetőszerkezet**

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2016.-ban 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 füstgáz elvezető Termofor gyűjtőkémények bélelése, felújítása Multikamin-Furanflex eljárással 2005.-ben 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 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 vízsedésének 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.



### **Bejárati ajtó**

A belső, lépcsőházba vezető ajtó cseréje 2018-ban megtörtént, anyaga alumínium, állapota, valamint hőszigetelő képessége megfelelő.



### **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, nyílászárók cseréje 2018.-ban megtörtént. Anyaguk és hőszigetelési képességük megfelelő.



### **Közös tárolók, kukatárolók**

A lépcsőházban külön kukatároló helyiség nem került kialakításra. Állapotuk a koruknak megfelelő, funkciójuk ellátására alkalmasak.

### **Lépcsőházi burkolatok, korlát**

A lépcsőházban lévő burkolatok folytonosak, hiány a felmérés időpontjában nem volt. Az aljzat még az eredeti a földszinten „Metlahi” Lap, az emeleteken 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 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 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 Futórózsa 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

5. számú melléklet

Abrakfelmérés

Épület címe: Brest, XVI. Sasvári 991C.

Noha elhelyezkedése egytáj szer. Kivétel			Észak	Kelet	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m2	kőpor/ter hősz.g.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m2	kőpor/ter hősz.g.	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat fm,m2	vakolat focskort	M K F	M K F	M K F	M K F	
Szolgálati járdá	Beton / Aszfalt fm,m2		M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Felület fm,m2	bitumenes palaszor	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	
	Palá fm,m2	orines matat	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 fertőtlenít	M K F	
	Ajtó		M K F		Tető kibúvó	M K F	
	Eldető		M K F		Tető felülmérv	M K F	
Hátsó bejárat	Lépcső		M K F		Kazánház szerk.	M K F	
	Ajtó		M K F		Szeleltető felülmérv	M K F	
	Eldető		M K F		db		
Oldal bejárat	Lépcső		M K F		Kémény lábazat	M K F	
	Ajtó		M K F		db		
	Eldető		M K F		Kémény old.felület	M K F	
Külső tároló	Ajtó		M K F		db		
	Csaps	m2	M K F		Kémény fedőlap	M K F	
	Festés	m2	M K F		Villámhárító	M K F	
					Antenna	Épület	Magán
<b>Közös tárolók</b>			<b>Üveg felületek</b>				
Közös tárolók fáz.	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			M K F		db		
Lépcsőházi ablak fém szerk.			M K F		Közös tároló ablak	M K F	
<b>Lépcsőház belső részei</b>			<b>Közös tár.kop.</b>				
Csaps	m2	M K F	Lh.világ.	M K F		db	
Festés	m2	M K F	Külső vil.	M K F		Pince ablak/szeleltető	M K F
						db	
Korlát	fm	M K F	Lámpa	M K F		Kaputelefon kp.ber.	M K F
			db			Postaláda	M K F
Repedés	fm		Vakolat	M K F			
			m2			Fűtőtestő berend.	M K F
Gázcső 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: 2022.05.29

A felmérést készítette: 