

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Sasvár utca 103/A.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

Schwáb Ferenc

Általános adatok

Cím: Centenárium Lakótelep I-es ütem, 1165. Budapest, Sasvár utca 99/A. 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 2013.-ban a tető szigetelése lokálisan javításra, cserélésre került. 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.



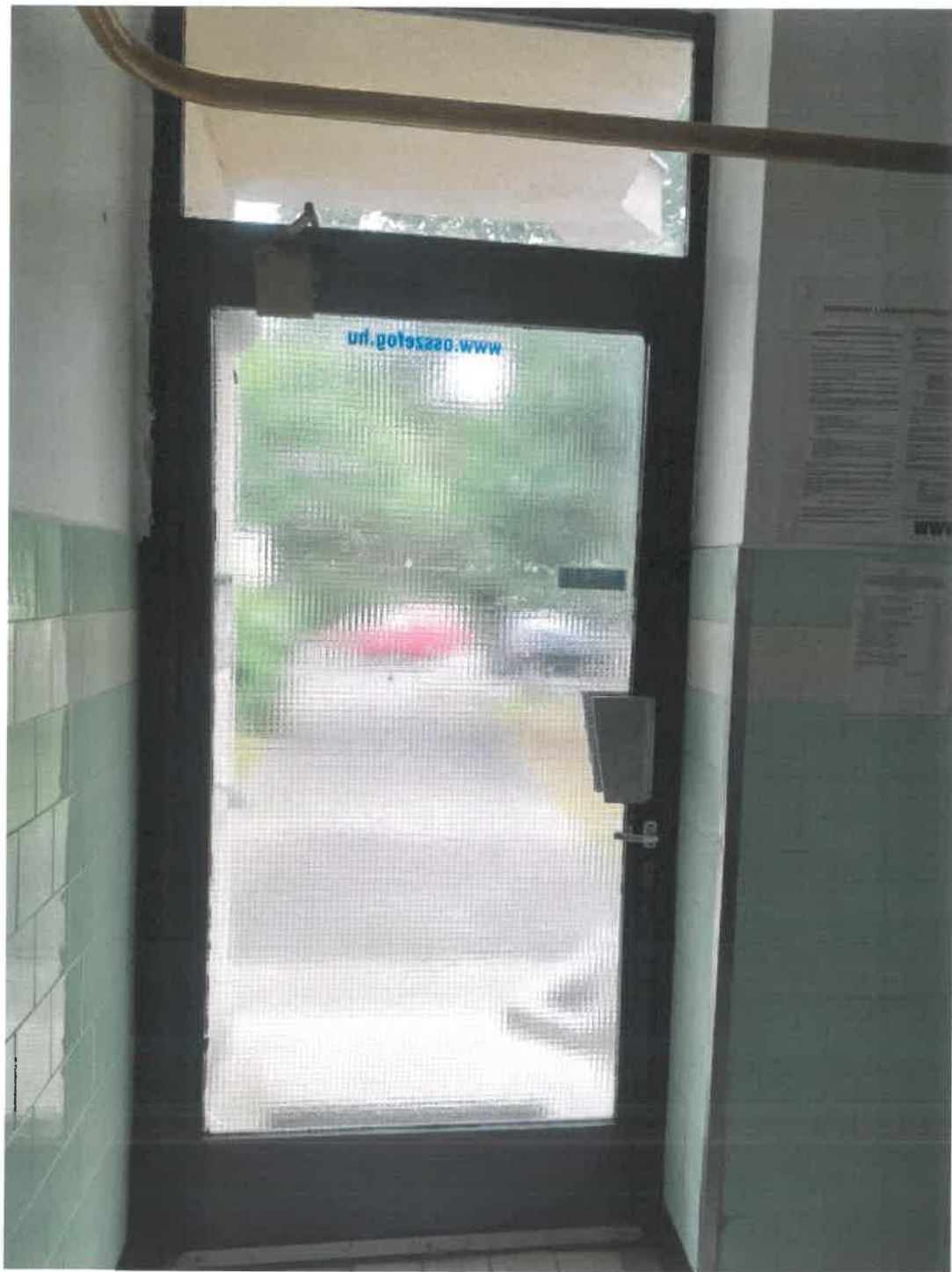
Főbejárat lépcső

A főbejárárhoz 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 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.



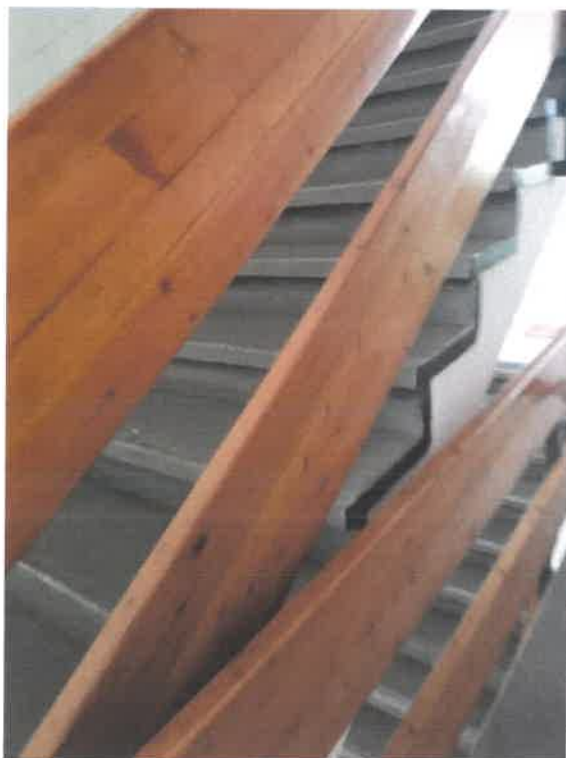
Közös tárolók, kukatárolók

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 valószínűleg már nem az eredeti a földszinten „járólap”, az emeleten PVC lemezből került kialakításra. A korlátok állapota és rögzítése biztonságosnak mondható.



Lépcsőházi falak állapota

A lépcsőházban a falburkolat, a csempeburkolat feletti részek festése legutóbb 2015.-ben megtörtént, 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 tömörítéte 2012.-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: Zsolt, XVI. Sasvári 103/A.

Hiba előfordulása e) (a) szer.	Kivétel	Észak	Kelot	Dél	Nyugat	Megjegyzés
Külső vakolat	Attika fm,m ²	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Oldalfal fm,m ²	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Lábazat fm,m ²	M K F	M K F	M K F	M K F	
Biztonsági járda	Beton / Aszfalt fm,m ²	M K F	M K F	M K F	M K F	
Tető	Felület fm,m ²	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Attika fm,m ²	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Pala fm,m ²	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Cserép fm,m ²	M K F	M K F	M K F	M K F	
	Zsindely fm,m ²	M K F	M K F	M K F	M K F	
Főbejárati	Lépcső	M K F		Tető tartozéka	M K F	
	Ajtó	M K F		Tető kibúvó	M K F	
	Előtető	M K F		Tető felépítmény	M K F	
Hátsó bejárati	Lépcső	M K F		Kazánház szerk.	M A F	
	Ajtó	M K F		Szellőző felépítm.	M K F	
	Előtető	M K F		db.		
Oldal bejárati	Lépcső	M K F		Kémény lábazat	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.		
	Csoppe m ²	M K F		Kémény fedőlap	M A F	
	Festés m ²	M K F		db.		
				Villámhárító	M K F	
			Antenna	Épület	Magan	
Közös tárolók				Úveg felületek		
Közös tárolók ísz.	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		
Lépcsőházi bejárati rész				Közös tar.kop.	M K F	
Csoppe m ²	M K F	Lh.világ.	M K F	db.		
Festés m ²	M K F	Külső vil.	M K F	Pince ablak/szellőző	M K F	
Korlát fr.	M K F	Lámpa db.	M K F	db.		
Repedés fr.	M K F	Vakolat m ²	M K F	Kaputelefon kp.ber.	M K F	
				Postaláda	M K F	
				Főbejárati berend.	M K F	
Gázvezeték	M K F			Gázvezeték	M K F	
Víznyomó vezeték	M K F			Víznyomó vezeték	M K F	
Szennyvíz vezeték	M K F			Szennyvíz vezeték	M K F	

Betűk jelentése: M = Megfellelő, K = Karbantartás, F = Felhívás

Dátum: 2022.05.29

A felmérést készítette: [Signature]