

Összefogás Lakásszövetkezet

1165 Budapest, Hilda utca 1.

## Állagfelmérés 2022.

1165 Budapest, Sasvár utca 99/A.



Budapest, 2022. május

Készítette: Schwáb Ferenc

### Általános adatok

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

Építés/ birtokbavétel időpontja: 1978.

Alapterület: 174 m<sup>2</sup>.

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

Lakások száma: 6.

Szerkezet típusa: kohósalak.

### **Tetőszerkezet**

A tető vízszigetelése palaszórt bitumenes lemez 2014.-ben a fél tető szigetelése javításra, cserélésre került. Megfelelő műszaki állapotban van. Felújítása egyelőre nem időszerű.



### **Felépítmények**

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

### **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 2015-ben elkészült, felújítása egyelőre nem időszerű.



### **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 2014-ben megtörtént, anyaga alumínium, állapota, valamint hőszigetelő képessége megfelelő.





**Kaputelefon rendszer**

A kapu telefon Fermax 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 2017.-ben és 2021.-ben megtörtént. Anyaguk és hőszigetelési képességük megfelelő.



### **Közös tárolók, kukatórolók**

A lépcsőházban külön kukatóroló 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 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 Futórozsa 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

4. számú melléklet

**Állagfelmérés**

Épület címe: **Bresti XVI. Szomsz. u. 93/A**

Műba előnye / védelem	egység	Kivétel	Észak	Kelot	Dél	Nyugat	Megjegyzés	
Külső vákolat	Attika fm,m <sup>2</sup>	kőpor/ter. hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Oldalfal fm,m <sup>2</sup>	kőpor/ter. hőszig.	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Lébazat fm,m <sup>2</sup>	válót freeskolt	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Szolgálati járdá	Beton / Aszfalt fm,m <sup>2</sup>	M K F	M K F	M K F	M K F		
Tető	Felület fm,m <sup>2</sup>	bitumenes palaszór	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Attika fm,m <sup>2</sup>	lemez bitumenes	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Paizs fm,m <sup>2</sup>	szines matt	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Cserép fm,m <sup>2</sup>	beton egyéb	M K F	M K F	M K F	M K F		
	Zsindely fm,m <sup>2</sup>		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 kibarvó M K F	
	Előtűz		M K F				Tető felépítmény M K F	
Hátso bejárat	Lépcső		M K F				Kazánház szark. M K F	
	Ajtó		M K F				Szeleltető felépítm. M K F	
	Előtűz		M K F				db	
Oldal bejárat	Lépcső		M K F				Kémény lébazat M K F	
	Ajtó		M K F				db	
	Előtűz		M K F				Kémény old.felület M K F	
Külső tároló	Ajtó		M K F				db	
	Csomo m <sup>2</sup>		M K F				Kémény fedőlap M K F	
	Festés m <sup>2</sup>		M K F				db	
							Villámhárító M K F	
						Antenna	Épület	Magar
<b>Közös tárolók</b>							<b>Úreg felületek</b>	
Közös tárolók fas.	Nagy		M K F				Lépcsőházi ablakok M K F	
	Kicsi		M K F				db	
Pincei tárolók	Jobb old.		M K F				Kapolt terület 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 fém szerk.			M K F				Közös tároló ablak M K F	
<b>Lépcsőház belső részei</b>							<b>Közös tar.kop.</b>	
Csomo m <sup>2</sup>		Lh.világ.	M K F				db	
Festés m <sup>2</sup>		Külső vil.	M K F				Pince ablak/szeleltető M K F	
Korlát fm		Lampa db	M K F				db	
Ropedés fm		Vakolat m <sup>2</sup>	M K F				Kapulefőn kp.bar. M K F	
							Postakáda M K F	
							Főelőestő berend. M K F	
Gerőcs 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

*[Handwritten Signature]*  
A felmérést készítette: