

**Budapest XV. kerület Beller Imre u. 117. fszt. 1. számú
önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	48,16 m ²	összkomfortos	1

Az épület állapotának ismertetése:

Az épület az 1900-as évek elején épült, a Beller Imre utca Szerencs és Arany János utcák közötti szakaszán elhelyezkedő közbenső telken, két oldalhatáron álló épület együttese, elő és hátsó kerttel valamint közrefogott udvarral.

Falazata közepes állapotú, vegyes (15, 30, 50 cm) jellemzően kisméretű tömör téglafalazat. De van olyan szakasz (3. sz. lakás veranda beépítés oldalfal) ahol határoló falként 10-12cm –es szerelt gipszkarton/pozdorja. A falazat hőszigetelő képessége sehol sem megfelelő.

A lakások bejáratai az udvar felől nyílnak. Az ablakok a belső udvarra néznek.

Az épületről általánosan elmondható, hogy korának megfelelő állapotú, átfogó szerkezeti felújítás a közelmúltban nem történt. Az eredetileg verandás épületek 1; 3; 5; 6; 7; 8 lakásainál a verandák nem megfelelő módon, utólagos beépítésre kerültek lakótér céljára, ami tovább rontotta a lakások hőtechnikai állapotát és szellőztethetőségét.

Az udvari homlokzaton a vakolat egy része lehullott, hiányos. Az épületet esős időben vizsgáltuk és szembetűnő, hogy nem megfelelő az oldalfalaktól a csapadékvíz elvezetés, így a falak nem csak a talajnedvességtől, de a csapadékvíztől is terheltek. A héjalás hibái miatt kisebb beázás nyomokat találtunk.

Az alap eredeti szigetelése helyenként előregedett a falazat több helyen nedves a talajnedvességtől. A falak alapszigetelésének utólagos javítása, a homlokzatközelítő hőszigetelő felújítása és a földem hőszigetelése az egész épületre vonatkozóan indokolt.

A lakás jelenlegi építészeti állapotának ismertetése:

A tárgyi lakás bejárata az udvar felől nyílik. A lakás szobai ablakai a beépített verandára néznek. A veranda ablakai udvari nézetűek. Helyiségei szoba, konyha, fürdőszoba előszoba és közlekedő. Közepes állapotú összkomfortos lakás.

Határoló falait tekintve három oldalról hűlő felületek határolják. A korszerűtlen és lepusztult határoló szerkezetek miatt három főfalon hőhidas. A hőhidak mentén jelentős penészesedés jelentkezik. Külső hőszigetelés indokolt lenne a korszerűsítés során.

A bejárati ajtó újszerű műanyag nyílászáró megfelelő hőszigetelő képességgel, záródása nem megfelelő, beállítást igényel (1. kép).

Előszoba (5,4 m²):

A padló burkolat kerámia, állapota megfelelő.

A falazat vakolata a padlótól 1 m magasságban a sarkokban illetve a mennyezeti sarkok mentén nedves, penészes, foltokban meg van lazulva, javítása szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani glettelni két rétegben festeni (2; 3; 4; 5 kép).

Az ablak megfelelő hőszigetelő képességű és záródású korszerű műanyag nyílászáró.

Konyha (6,43 m²):

A padló burkolat kerámia, állapota megfelelő.

A falazat vakolata a mennyezeti sarkok mentén nedves, penészes, foltokban meg van lazulva, javítása szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani glettelni két rétegben festeni.

A konyhai csempe falburkolat megfelelő állapotú.

A kisméretű konyhabútor egymedencés hideg - melegvízes mosogatóval és önálló villanytűzhellyel használható állapotú. (6; 7 kép)

Fürdőszoba WC (2,31 m²):

A padló burkolat kerámia, állapota megfelelő.

A falazat vakolata a mennyezeti sarkok mentén nedves, penészes, foltokban meg van lazulva, javítása szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani glettelni két rétegben festeni

A csempe falburkolat megfelelő állapotú.

A kád és a szaniterek megfelelő állapotúak. A padlóösszefolyó szifon hozzáférhető. A villanybojler megfelelően működik.

A fürdő ajtaja az épülettel egyidős, használható állapotú. (8; 9; 10 kép).

Közlekedő (az alaprajzon, de funkciója félszoba) (7,92 m²):

A padló burkolat laminált parketta, állapota rossz, felázott. Kérdéses az aljzat és annak szigetelése. Új aljzatbeton, szigeteléssel és új laminált padlóburkolat készítése indokolt.

A falazat vakolata teljes magasságban nedves, a sarkokban illetve a mennyezeti sarkok mentén penészes, foltokban meg van lazulva, javítása szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani glettelni két rétegben festeni (11; 12; 13; 14; 15; 16 kép).

Az ablak megfelelő hőszigetelő képességű és záródású korszerű műanyag nyílászáró.

Szoba (23,27 m²):

A szobában a padlóburkolat laminált parketta, használható állapotú. A szoba ablakai a veranda beépítése miatt, jelenleg belső ablakok, így hőszigetelő képességük nem mérvadó.

A falazat vakolata a padlótól 1 m magasságban a hátsó, telekhatár felőli falon nedves, meg van lazulva, penészes, javítása szükséges.

A festett, tapétázott fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni, két rétegben festeni. A szobaajtó hiányzik, pótlása szükséges.

A helyiség fűtése radiátor. Állapota jó.(16; 17 kép)

A lakás jelenlegi épületgépészeti rendszerének állapota:

Gázellátás fűtés:

A lakás önálló gázmérővel rendelkezik.

Fűtését Technorgáz MIKA parapetes mini cirko biztosítja. A rendszer megfelelően működik.
(19. kép)

Víz, csatornarendszer:

A lakás víz és csatorna hálózatának korábban felújításra került. A víz – csatornahálózat megfelelően működik. A szerelvények karbantartó felülvizsgálata szükséges.

A melegvíz ellátást villanybojler biztosítja.

Szellőzés

A lakásban található helyiségek természetes szellőzéssel rendelkeznek.

Elektromos hálózat

A lakás elektromos csatlakozása egyfázisú 25 A terhelhetőségű.

A kismegszakító tábla megfelelő, érintésvédelmi relével rendelkezik.

A lakás belső elektromos hálózata korábban felújításra került megfelelően működik. (4. kép)