

**Budapest XV. kerület Beller Imre u. 117. fszt. 2. számú
önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	34,29 m ² + 14,57 m ² (terasz)	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 teraszon keresztül a belső udvarra néznek. Helyiségei szoba, konyha, fürdőszoba és terasz. Közepes állapotú összkomfortos lakás.

Határoló falait tekintve két oldalról és a padlásfeljáró felől 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 lakók a lakást igyekeznek folyamatosan karbantartani.

A bejárati ajtó újszerű műanyag nyílászáró megfelelő hőszigetelő képességgel. Az ajtó körül a vakolat körben repedt, meglazult, javítást igényel. (1. kép).

Konyha (8,82 m²):

A padló burkolat kerámia, állapota megfelelő.

A falazat vakolata a mennyezeti sarkok mentén, a bejárati ajtó felülvilágító ablaka körül és a vízóra körül 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 - melegvizes mosogatóval használható állapotú, de a két kisgyermek biztonsága miatt nagyobb konyhabútor indokolt lenne. Az önálló villanytűzhely jó állapotú. (2; 3; 4; 5 kép)

Fürdőszoba WC (2,21 m²):

A padló burkolat kerámia, állapota jó.

A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani glettelni két rétegben festeni

A csempe falburkolat jó állapotú.

A zuhany és a szaniterek jó állapotúak. A zuhanyszifon hozzáférhető. A villanybojler megfelelően működik.

A fürdő ajtaja az épülettel egyidős, használható állapotú. (6; 7; 8 kép).

Szoba (23,26 m²):

A szobában a padlóburkolat laminált parketta, jó állapotú. A szoba ablakai megfelelő hőszigetelő képességű újszerű műanyag ablakok.

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

A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni, két rétegben festeni.

A szobaajtó az épülettel egy idős használható állapotú.

A helyiség fűtése radiátor. Állapota jó.(9; 10; 11; 12 kép)

Terasz (7,92 m²):

A padló burkolat simított beton, állapota megfelelő.

A mennyezet vakolata foltokban lehullott, meglazult, így balesetveszélyes - javítása szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani glettelni két rétegben festeni (13; 14 kép).

A lakás jelenlegi épületgépzési rendszerének állapota:**Gázellátás fűtés:**

A lakás önálló gázmérővel rendelkezik.

Fűtését Technorgáz MIKA parapetes mini cirko biztosítja. A rendszer megfelelően működik. (12. 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 20 A terhelhetőségű.

A kismegszakító tábla megfelelő, érintésvédelmi relével rendelkezik.

A lakás belső elektromos hálózata korábban felújításra került megfelelően működik.