

**Budapest XV. kerület Beller Imre u. 117. fszt. 3. számú
önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	51,13 m ²	összkomfortos	1 + ½

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 homlokzatvakolat 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 előszoba, szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba és WC. 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 bejárati korszerűtlen dupla ajtó, záródásuk hézagos, hőszigetelő képességük nem megfelelő. Cseréje indokolt. (1. kép)

Előszoba (8,43 m²):

A padló burkolat kerámia, állapota megfelelő.

A falazat vakolata a padlótól 1 m magasságban 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 kép).

Az ablak megfelelő hőszigetelő képességű és záródású korszerű fa szerkezetű nyílászáró.

Konyha (8,05 m²):

A padló burkolat kerámia, állapota megfelelő.

A falazat vakolata a padlótól 1 m magasságban 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.

A konyhai csempe falburkolat megfelelő állapotú.

A konyhabútor hideg - melegvízes mosogatóval és önálló gáztűzhellyel használható állapotú. (5; 6; 7 kép)

Fürdőszoba (5,29 m²):

A padló burkolat kerámia, állapota jó.

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 jó állapotú.

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

A fürdő ajtaja műanyag harmonika ajtó, használható állapotú. (8; 9; 10 kép).

WC (2,16 m²):

A padló burkolat kerámia, állapota megfelelő.

A falazat vakolata a padlásfeljáró felől, a mennyezeti sarkok és az oldalfal mentén nedves, penészes, foltokban meg van lazulva, javítása szükséges. A padlásfeljáró felől a falat külön hőszigetelni szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani glettelni két rétegben festeni

A csempe falburkolat megfelelő állapotú.

A WC megfelelő állapotú.

A WC ajtaja funér borítású, karbantartó festés indokolt. (11; 12 kép).

Szoba (22,52 m²):

A szobában a padlóburkolat hajópadló, feltételezhetően szigetelés nélküli aljzattal, állapota kopott, egyenetlen, instabil és penészes. Új aljzatbeton, szigeteléssel és új laminált parketta padlóburkolat készítése szükséges.

A szoba ablaka a veranda beépítése miatt, jelenleg belső ablak, így hőszigetelő képessége nem mérvadó.

A falazat vakolata a padlótól 1 m magasságban és a mennyezeti sarkok foltokban nedves, meg van lazulva, penészes, javítása szükséges.

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

A helyiség fűtése radiátor. Állapota jó.(13; 14 kép)

Félszoba (4,68 m²):

A padló burkolat kerámia, állapota megfelelő.

A félszoba a veranda beépítésével lett kialakítva. Oldalfalának szerkezeti felépítése és állékonysága megkérdőjelezhető. Újra kell falazni és szigetelni.

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 (15; 16; 17; 18 kép).

Az ablak megfelelő hőszigetelő képességű és záródású korszerű fa szerkezetű nyílászáró.

A félszoba ajtaja üvegkazettás fa ajtó, karbantartó festés indokolt.

A félszoba fűtése nem megoldott a fűtési rendszer bővítése szükséges egy radiátorral.

A lakás jelenlegi épületgépészeti rendszerének állapota:

Gázellátás fűtés:

A lakás önálló gázmérővel rendelkezik.

Fűtését BAXI parapetes cirkó 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 háromfázisú, 3 x 10 A terhelhetőségű, bővítése szükséges.

A kismegszakító tábla megfelelő, érintésvédelmi relé felszerelése szükséges.

A lakás belső elektromos hálózata felülvizsgálatra és javításra szorul. A lakók elmondása alapján a lámpák villognak és időnként a földelésen is megjelenik a fázis. Ez életveszélyes azonnali intézkedés szükséges. (20. kép)