

**Budapest XV. kerület Beller Imre u. 117. fszt. 5. számú
önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	46,56 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 téglá falazat. 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. Közepes állapotú összkomfortos lakás.

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

A bejárati ajtó megfelelő hőszigetelésű műanyag ajtó. (1. kép)

Előszoba (5,59 m²):

A padló burkolat kerámia, állapota töredezett, meglazult, balesetveszélyes, cseréje szükséges. 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 fal csempe burkolat több helyen meg van lazulva, javítása szükséges.

Az előszoba ablaka hőszigetelő üvegezésű fa szerkezetű ablak, állapota megfelelő, karbantartó festést igényel. (2; 3; 4. kép).

Konyha (7,99 m²):

A padló burkolat kerámia, állapota töredezett, meglazult, balesetveszélyes, cseréje szükséges.

A falazat vakolata 0,5 m magasságban foltokban nedves, meg van lazulva, javítása szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani glettelni két rétegben festeni.

A fal csempe burkolat több helyen meg van lazulva, javítása szükséges.

A konyhabútor hideg - melegvízes mosogatóval és önálló gáztűzhellyel használható állapotú.

A konyha ablaka rossz állapotú, rosszul záródó, nem megfelelő hőszigetelésű, gerébtokos ablak, cseréje szükséges.

A helyiség radiátoros fűtéssel rendelkezik, állapota megfelelő. (5; 6; 7; 8. kép)

Galéria (7,99 m²):

A padló burkolat padlószőnyeg, állapota használható.

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

A galéria ablaka hőszigetelő üvegezésű fa szerkezetű ablak, állapota megfelelő, karbantartó festést igényel. (9. kép)

Fürdőszoba (3,19 m²):

A padló burkolat kerámia, állapota használható.

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 használható állapotú.

A zuhanytálca és a zuhanykabin rossz állapotú, cseréje indokolt. A zuhanytálca szifon nem hozzáférhető. A szaniterek használható állapotúak. A villanybojler megfelelően működik.

A fürdő ajtaja műanyag harmonika ajtó, használható állapotú.

A helyiség fűtése radiátor, állapota megfelelő. (10; 11; 12; 13; 14 kép).

Szoba (22,46 m²):

A szobában a padlóburkolat hajópadlóra fektetett laminált parketta, feltételezhetően szigetelés nélküli aljzattal, állapota kopott, felázott, egyenetlen. 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 0,5 m magasságban foltokban 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 szoba ajtaja üveges fa ajtó, állapota használható, karbantartó festése indokolt.

A helyiség fűtése radiátor, állapota megfelelő. (15; 16; 17; 18; 19. kép)

Félszoba (7,35 m²):

A szobában a padlóburkolat hajópadlóra fektetett PVC, feltételezhetően szigetelés nélküli aljzattal, állapota kopott, szakadt, egyenetlen. 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 0,5 m magasságban foltokban 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 félszoba ajtaja hiányzik, pótlását a lakó nem igényli.

A helyiség fűtése radiátor, állapota megfelelő. (20; 21; 22; 23; 24. kép).

A lakás jelenlegi épületgépészeti rendszerének állapota:

Gázellátás fűtés:

A lakás önálló gázmérővel rendelkezik.

Fűtését BAXI kéménybe kötött cirko biztosítja. A rendszer megfelelően működik. (25. kép)

Víz, csatornarendszer:

A lakás víz és csatorna hálózata 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 relé felszerelése szükséges.

A lakás belső elektromos hálózata felülvizsgálatra és javításra szorul. (26; 27. kép)