

**Budapest XV. kerület Beller Imre u. 117. fszt. 7. számú
önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	47,21 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 szoba ablaka a beépített verandára néz. A veranda ablaka udvari nézetű. Helyiségei előszoba, szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba. Közepes állapotú összkomfortos lakás.

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

A bejárati ajtó korszerű, megfelelő hőszigetelő képességű műanyag nyílászáró. (1; 2. kép)

Előszoba (3,44 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. (3; 4. kép).

Konyha (6,25 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 mennyezetten több helyen beázás nyomok találhatóak. 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 villanytűzhellyel használható állapotú. A helyiség radiátoros fűtéssel rendelkezik, állapota jó. (5; 6; 7; 8. kép)

Fürdőszoba (4,23 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 helyiség törölközőszárítós radiátorfűtéssel rendelkezik, állapota jó. A fürdő ajtaja furnérborítású fa ajtó, karbantartó festése indokolt. (9; 10; 11; 12; 13; 14. kép).

Szoba (22,52 m²):

A szobában a padlóburkolat laminált parketta állapota jó. A szoba ablaka a veranda beépítése miatt, jelenleg belső ablak, így hőszigetelő képessége nem mérvadó. A falak frissen festettek, jelenleg jó állapotú. A lakók elmondása alapján a mennyezeti sarkokban gondot jelent a penészesedés. A padló mentén foltokban a nedvesedés. A helyiség fűtése radiátor. Állapota jó.(15; 16; 17. kép)

Félszoba (4,68 m²):

A félszobában a padlóburkolat laminált parketta állapota jó. Az egy éves festés ellenére a falazat vakolata 1 m 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.

A félszoba ajtaja furnérborítású fa ajtó, karbantartó festése indokolt.
A félszoba fűtése radiátor. Állapota jó. (18; 19; 20; 21 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. (22. 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. (23. kép)

Szellőzés

A lakásban található helyiségek természetes szellőzéssel rendelkeznek.

Elektromos hálózat

A lakás elektromos csatlakozása egyfázisú 16 A terhelhetőségű.
A kismegszakító tábla megfelelő, érintésvédelmi relével felszerelt.
A lakás belső elektromos hálózata korábban felújításra került megfelelően működik.
(24; 25. kép)