

**Budapest XV. kerület Beller Imre u. 117. fszt. 8. számú
önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	47,72 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 és fürdőszoba. Rossz állapotú összkomfortos lakás.

Határoló falait tekintve három oldalról 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 nem megfelelő hőszigetelő képességű, rossz állapotú lemezajtó. Cseréje indokolt. A bejárati ajtó fölé előtető építése szükséges. (1; 23. kép)

Előszoba (3,5 m²):

A padló burkolat kerámia, állapota rossz, meglazult. Új szigetelt aljzat és új kerámia burkolat szükséges.

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).

Konyha (11,73 m²):

A padló burkolat mozaik lap, állapota rossz, meglazult. Új szigetelt aljzat és új kerámia burkolat szükséges.

A falazat vakolata a padlótól 1 m magasságban illetve a mennyezeti sarkok mentén nedves, penészes, foltokban meg van lazulva, lehullott, javítása szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani glettelni két rétegben festeni.

A konyhai csempe falburkolat vegyes kerámia, állapota használható.

A konyhabútor hideg - melegvízes mosogatóval és önálló gáztűzhellyel rossz állapotú és hiányos illetve megrongált, törött állapotú. Cseréjük szükséges. (5; 6; 7; 8. kép)

Fürdőszoba (1,62 m²):

A padló burkolat vegyes kerámia, állapota rossz, meglazult. Új szigetelt aljzat és új kerámia burkolat szükséges.

A falazat vakolata és a mennyezet 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 vegyes kerámia, állapota rossz, meglazult a fal nedvesedése miatt. Cseréje indokolt.

A kád rossz állapotú, több helyen levert zománcozással, a szerelvények rossz állapotúak a mosdó és a WC repedt. A padlóösszefolyó szifon hozzáférhető. A villanybojler hiányzik. A fürdő felújítása indokolt.

A fürdő fa szerkezetű ablaka nem zár rendesen, nem megfelelő a hőszigetelése, elkorhad. Cseréje szükséges.

A fürdő ajtaja hiányzik pótlása szükséges. (9; 10; 11; 12; 13. kép).

Közlekedő (3,51 m²):

A padló burkolat kerámia, állapota használható.

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 (14; 15; 16; 17; 18; 19. kép).

Félszoba (5,06 m²):

A félszoba a veranda beépítésével lett kialakítva. A padló burkolat laminált parketta feltételezhetően szigetelés nélküli aljzattal. Állapota rossz, elázott. Új aljzatbeton, szigeteléssel és új laminált parketta padlóburkolat készítése szükséges.

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
Az ablakok nem megfelelő hőszigetelő képességű és záródású Épfa típusú korszerűtlen fa szerkezetű nyílászárók. Cseréjük indokolt.

A félszoba radiátoros fűtésű állapota megfelelő. (13; 14; 15; 16 kép).

Szoba (22,28 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 mentén 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 hiányzik pótlása szükséges.

A helyiség fűtése radiátor. Állapota megfelelő.(20; 21; 22. kép)

A lakás jelenlegi épületgépészeti rendszerének állapota:

Gázellátás fűtés:

A lakás önálló gázmérővel rendelkezik.

Fűtését BAXI parapetes cirkó biztosítja. A rendszer megfelelően működik.

(24. kép)

Víz, csatornarendszer:

A lakás víz és csatorna hálózata az oldalsó hűlő falfelület felől valószínűleg elfagyott. A fürdő felújítása során a vízvezetékek és szerelvények cseréje szükséges. A többi szerelvény karbantartó felülvizsgálata szükséges.

A melegvíz ellátást biztosító villanybojler hiányzik, pótolni kell.

Szellőzés

A lakásban található helyiségek természetes szellőzéssel rendelkeznek.

Elektromos hálózat

A lakás elektromos csatlakozása egyfázisú 20 A terhelhetőségű.

A kismegszakító tábla megfelelő, érintésvédelmi relével felszerelt.

A lakás belső elektromos hálózata felülvizsgálatra és javításra szorul. (25; 26. kép)