

**Budapest XV. kerület Kinizsi u. 42. fszt. 1. számú önkormányzati
tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	31 m ²	félkomfortos	1

Az épület állapotának ismertetése:

Az épületek az 1900-as évek elején épültek, a Kinizsi u 42. sz. alatti telken, részben zárt sorú beépítéssel az utcafronton, majd két további lakóépület az oldal telekhatáron és a hátsó telekhatáron. Valamint nem lakáscélú épületek szintén az oldal telekhatáron és a hátsó telekhatáron. A lakások bejáratai az udvar felől nyílnak.

A tárgyi lakás épülete a hátsó telekhatáron áll. Falazata rossz állapotú vegyes téglafalazat.

Az épületről általánosan elmondható, hogy korának megfelelő állapotú átfogó felújítás a közelmúltban nem történt. Az udvari homlokzaton a vakolat rossz állapotú. Az alap eredeti szigetelése elöregedett a falazat több helyen nedves a talajnedvességtől. A falak alapszigetelésének utólagos javítása, a homlokzatvakolat hőszigetelő felújítása az egész épületre vonatkozóan indokolt.

A lakás jelenlegi építészeti állapotának ismertetése:

A tárgyi lakás szobai ablakai az udvar felé néznek. A lakás bejárata az udvar felől nyílik. Helyiségei szoba, konyha, fürdőszoba, kamra. Rossz állapotú félkomfortos lakás.

Határoló falait tekintve két oldalról hűlő felületek határolják. A korszerűtlen és lepusztult határoló szerkezetek miatt két főfalon hőhidas, külső hőszigetelés indokolt lenne a korszerűsítés során.

A bejárati ajtó szimpla üvegezésű faszerkezetű, hőszigetelő képessége nem megfelelő, záródása hézagos. Szerkezeti állagromlása és korszerűtlen kialakítása miatt javasolt a cseréje. (1. kép)

Konyha (12,7 m²):

A padló burkolat linóleum (alatta valószínűleg misungba ültetett mozaik), állapota kopott. Új aljzatbeton, szigeteléssel és új kerámia padlóburkolat készítése indokolt.

A falazat vakolata a padlótól 0,8 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 konyhai csempe falburkolat rossz állapotú foltokban meglazult. Új csempe falburkolat a konyhabútor függvényében szükséges. A mennyezetben új gipszkarton álmennyezet kiépítése szükséges. (2; 3. kép)

Konyhabútor nincs. A hidegvizes mosogató rossz állapotú, állékonysága nem kielégítő, balesetveszélyes - cseréje indokolt. (4. kép)
A gáztűzhely használható állapotú.

A helyiség fűtetlen.

Kamra (2 m²):

A padló burkolat linóleum (alatta valószínűleg misungba ültetett mozaik), állapota kopott. Új aljzatbeton, szigeteléssel és új kerámia padlóburkolat készítése indokolt.

A falazat vakolata a padlótól 0,8 m magasságban, foltokban nedves, meg van lazulva, penészes, javítása szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani glettelni két rétegben festeni. (5. kép)

A kamra fa ajtaja az épülettel egyidős, használható állapotú. Karbantartó festést igényel.

A helyiség fűtetlen.

Fürdőszoba WC (2,31 m²):

A padló burkolat linóleum (alatta valószínűleg misungba ültetett mozaik), állapota kopott. Új aljzatbeton, szigeteléssel és új kerámia padlóburkolat készítése indokolt.

A kád nem használható rossz állapotú, mosakodási lehetőség nincs. A WC nem folyik le, a WC tartály öblítője rossz. Mosdó nincs.

A fürdő fa ajtaja az épülettel egyidős, használható állapotú. Karbantartó festést igényel.

A falazat vakolata a padlótól 0,8 m magasságban, 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 fűtetlen. (6; 7; 8. kép)

Szoba (18,8 m²):

A szobában a padlóburkolat párnafára fektetett parketta. Rossz állapotú, a lakó elmondása szerint hiányos. Új aljzatbeton, szigeteléssel és új laminált padlóburkolat készítése indokolt.

A szoba ablakai gerébtokos, kétrétegű üvegezésű az udvarra nézők. Rossz állapotúak a jelenlegi előírásoknak nem megfelelő hőszigetelő képességgel. Állapotuk miatt gazdaságosan nem javíthatók. Cseréje javasolt.

A fürdő fa ajtaja az épülettel egyidős, használható állapotú. Karbantartó festést igényel.

A falazat vakolata a padlótól 1,5 m magasságban, körben a szoba falakon foltokban nedves, helyenként meg van lazulva, javítása szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni, két rétegben festeni. A szobaajtó hiányzik, pótlása szükséges.

A helyiség fűtése parapet konvektor. A bérlő elmondása szerint nem szabályozható felülvizsgálata szükséges. (9; 10; 11; 12; 13. kép)

A lakás jelenlegi épületgépészeti rendszerének állapota:

Gázellátás fűtés:

A lakás önálló gázmérővel rendelkezik. Fűtését parapetes gázkonvektor biztosítja. Állapota felülvizsgálatot és javítást igényel.

Víz, csatorna rendszer:

A lakás víz és csatorna hálózatának állapota és a komfort szint emelés igénye miatt teljes rekonstrukció szükséges. Új zuhany, mosdó és WC kialakítását valamint a konyhában hideg meleg vizes mosogató kiépítését.

A melegvíz ellátást új villanybojler beépítésével javasolt megoldani.

Szellőzés

A lakásban található helyiségek természetes szellőzéssel rendelkeznek.

Elektromos hálózat

A lakás elektromos csatlakozása egyfázisú 16 A terhelhetőségű. Érintésvédelmi relével rendelkezik. A lakás elektromos hálózata a hozzáférhető helyek szemrevételezése alapján szakember általi felülvizsgálatot igényel. Kisebb javításokkal használható.

Az új villanybojler számára megfelelő betápvették és szükség esetén a csatlakozási teljesítmény bővítése szükséges.