

**Budapest XV. kerület Kinizsi u. 42. fszt. 4. számú önkormányzati
tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	61,8 m ²	összkomfortos	1 + 2x 0,5

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 Az utcafronton áll. Falazata jó állapotú vegyes téglafalazat.

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

A tető héjalás megfelelő állapotú, beázásnak nincs nyoma.

A lakás jelenlegi építészeti állapotának ismertetése:

A tárgyi lakás ablakai egy kivétellel az udvar felé tájoltak, egy félszoba ablaka a szomszéd telek felé néz. A lakás bejárata az udvar felől nyílik.

A lakás helyiségei: szoba, két félszoba, előszoba, konyha, közlekedő és fürdőszoba. A lakás jó állapotú, rendben tartott. (1. kép).

Határoló falait tekintve a egy oldalról határolja hűlő felülete. A korszerűtlen falszerkezet ezen az oldalon hőhidas, külső hőszigetelés indokolt a korszerűsítés során.

A bejárati jó állapotú, hőszigetelt műanyag nyílászáró.

Előszoba (4,67 m²):

A padló burkolat jó állapotú kerámia burkolat.

A festett fal részek jó állapotúak, de helyenként a falazat vakolata a padlótól 0,6 m magasságban, foltokban nedves, a fal szigetelés utáni javítása szükséges. A javításokat glettelni, két rétegben festeni szükséges.

Az előszoba két ablaka jó állapotú, hőszigetelt műanyag nyílászáró.

A helyiség radiátoros fűtéssel van ellátva (1. kép).

Konyha (9,72 m²):

A padló burkolat jó állapotú kerámia burkolat.

A festett fal részek jó állapotúak, de helyenként a falazat vakolata a padlótól 0,6 m magasságban, foltokban nedves, a fal szigetelés utáni javítása szükséges. A javításokat glettelni, két rétegben festeni szükséges.

A konyha két ablaka jó állapotú, hőszigetelt műanyag nyílászáró.

A konyhai csempe falburkolat jó állapotú.

A konyhabútor jó állapotú, szintén jó állapotú hideg melegvizet mosogatóval és különálló PB palackos gáztűzhellyel és jó állapotú elszívóval.

A helyiség radiátoros fűtéssel van ellátva. (2; 3 kép)

Közlekedő (2,94 m²):

A padló jó állapotú laminált parketta burkolat.

A festett fal részek jó állapotúak, de helyenként a falazat vakolata a padlótól 0,6 m magasságban, foltokban nedves, a fal szigetelés utáni javítása szükséges. A javításokat glettelni, két rétegben festeni szükséges.

A közlekedő ablaka jó állapotú, hőszigetelt műanyag nyílászáró.

A közlekedő ajtaja jó állapotú festett furnér borítású ajtó.

A helyiség radiátoros fűtéssel van ellátva. (4. kép)

Fürdőszoba WC (4,3 m²):

A padló jó állapotú kerámia hidegburkolat.

A zuhany, a WC és a mosdó jó állapotú. A zuhanyszifon hozzáférhető. A melegvizet villanybojler biztosítja.

A festett fal részek jó állapotúak. A mennyezeten beázás nyomok láthatóak. A tető javítása után a mennyezetet glettelni, két rétegben festeni szükséges.

A csempe falburkolat jó állapotú.

A fürdő ajtaja jó állapotú festett furnér borítású ajtó.

A helyiség fűtését törölközőszárító radiátor biztosítja. (5; 6. kép)

Szoba (18,99 m²):

A padló burkolat jó állapotú laminált parketta.

Az ajtó jó állapotú üveg kazettás, festett fa ajtó.

A festett fal részek jó állapotúak, de helyenként a falazat vakolata a padlótól 0,6 m magasságban, foltokban nedves, a fal szigetelés utáni javítása szükséges. A javításokat glettelni, két rétegben festeni szükséges.

A szoba ablaka jó állapotú, hőszigetelt műanyag nyílászáró.

A helyiség radiátoros fűtéssel van ellátva, de kiegészítő/tartalék fűtésként található benne egy fa tüzelésű kandalló kályha is (7. kép).

Félszoba (10,29 m²):

A padló burkolat jó állapotú laminált parketta.

A szobaajtó megfelelő állapotú, furnér borítású ajtó.

A festett fal részek jó állapotúak, de helyenként a falazat vakolata a padlótól 0,6 m magasságban, foltokban nedves, a fal szigetelés utáni javítása szükséges. A javításokat glettelni, két rétegben festeni szükséges.

A szoba ablaka jó állapotú, hőszigetelt műanyag nyílászáró.

A helyiség radiátoros fűtéssel van ellátva (8. kép).

Félszoba (10,96 m²):

A padló burkolat jó állapotú laminált parketta.

A szobaajtó megfelelő állapotú, furnér borítású ajtó.

A festett fal részek jó állapotúak, de helyenként a falazat vakolata a padlótól 0,6 m magasságban, foltokban nedves, a fal szigetelés utáni javítása szükséges. A javításokat glettelni, két rétegben festeni szükséges.

A félszoba ablaka a szomszéd telek felé néz, gerébtokos, kétrétegű üvegezésű, rossz állapotú, a jelenlegi előírásoknak nem megfelelő hőszigetelő képességgel. Állapota miatt gazdaságosan nem javítható. Cseréje javasolt.

A helyiség radiátoros fűtéssel van ellátva (9. kép).

A lakás jelenlegi épületgépészeti rendszerének állapota:**Gázellátás, fűtés:**

A lakás gázközművel nem rendelkezik. A lakó nem is szeretné a gáz bevezetését és gázkazán telepítését. Jelenlegi fűtési rendszere központi fűtés vegyes tüzelésű kazánnal. Általános állapota megfelelő. (10. kép)

Víz csatorna rendszer:

A lakásban korábban a vízrendszer felújítása valószínűleg megtörtént. A melegvíz ellátást villanybojler biztosítja (10. kép). A szerelvények megvannak, használható állapotúak. Tömítettségüket ellenőrizni kell.

Szellőzés

A lakásban található helyiségek természetes szellőzéssel rendelkeznek.

Elektromos hálózat

A lakás elektromos csatlakozása egyfázisú 16 A terhelhetőségű. Érintésvédelmi relével felszerelt. A lakás elektromos hálózata a hozzáférhető helyek szemrevételezése alapján megfelelő állapotú.