

**Budapest XV. kerület Kinizsi út. 90. fszt. 4. számú önkormányzati  
tulajdonú lakás célú ingatlan  
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	25.96 m <sup>2</sup>	komfortos	1

**Az épület állapotának ismertetése:**

Az épület az 1900-as évek elején épült. Falazata vegyes téglafalazat. Utcafronton zárt sorú beépítéssel. Az épület a telken U alakú beépítést mutat az utcafronti traktus közepén kétszárnyú vaskapuval, ami folyosóval vezet a belső udvarra. A lakások bejárata a belső udvarról körben nyílik.

Az épületről általánosan elmondható, hogy korának megfelelő állapotú átfogó felújítás a közelmúltban nem történt. Az utcai homlokzaton a vakolat nagy része elporladt, így az eső áztatta falszerkezet állapota továbbra is romlik. Az alap eredeti szigetelése elöregedett a falazat több helyen nedves a talajnedvességtől. A falak alapszigetelésének utólagos javítása, a homlokzatvakolat felújítása az egész épületre vonatkozóan indokolt. A tetőfelületen több helyen elmozdult cserepek találhatóak, a meglévő vápa kialakítása nem szerencsés, valamint a teljes tetőfelületről csak két helyen található lefolyócsatorna ami több helyen tetőbeázást okoz.

Az épület vízvezeték hálózata a látható szerelések és vakolat lehullások alapján ólomcső vezeték, melynek átfogó cseréje ugyancsak indokolt. A komfort fokozat növelésének másik feltétele a meglévő csatorna- rendszer feltárása az esetlegesen kialakítandó vizesblokkok csatlakoztathatóságának érdekében. A belső udvar ugyancsak elhanyagolt, a megfelelő vízelvezetés nem megoldott.

**A lakás jelenlegi építészeti állapotának ismertetése:**

A tárgyi lakás szobája az utcára néz, bejárata az udvar felől van. Helyiségei szoba, konyha zuhanyfülke, benne WC. Használható állapotú komfortos lakás.

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

A bejárati ajtó újszerű kínai műanyag hőszigetelt nyílászáró, megfelelően használható, passzítása és gumi szigetelés cseréje indokolt.

### **Előszoba – konyha (5,87 m<sup>2</sup>):**

A padló burkolat kerámia járólap, de állapota erősen elhasznált, repedezett, egy-két lap billeg, ezért balesetveszélyes. A padlóburkolat cseréje és szigetelt aljzat beton készítése indokolt. A falazat vakolata hiányos ötlesterűen csempe burkolat is található rajta, de ilyen állapotban nem javítható, újrakészítése szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani glettelni két rétegben festeni. A konyhában csak hidegvíz van. A konyhabútor és a mosogató elavult, nem javítható, cseréjük feltétlenül szükséges.

A helység fűtetlen.

### **Fürdőszoba (2,13 m<sup>2</sup>):**

A helységben WC és zuhanytálca található, állapotuk kielégítő. A helyiségben mosdó nincs.

A helység padlója kerámialap, állapota nem elfogadható, a csempeburkolat foltonként lehullott, hiányos esztétikusan nem javítható. A padló és csempeburkolatot újra kell készíteni, a falfelületre kent vízszigetelést kell felhordandó, az aljzatot szigetelt aljzattá kell alakítani. Szellőzési lehetőség hiánya miatt penészfoltok található. A falon vakolathiány pótlása szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani glettelni két rétegben festeni. A helyiségben, működő mosógép található.

A helység ajtaja rossz állapotú, nem záródik. Gazdaságosan nem javítható, cseréje indokolt.

A helység fűtetlen.

### **Szoba (17,96 m<sup>2</sup>):**

A szobában a padlóburkolat szőnyegpadló, állapota foltokban elporladt. A szőnyegpadló alatti felület száraz, a szobában felnedvesedésre utaló nyomok nem láthatók. A meglévő aljzatra laminált parkettaburkolatot kell készíteni.

A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni, két rétegben festeni. A szoba bejárati ajtaja az épülettel egyidős, de jó állapotú. Az utcára nyíló műanyag ablak állapota megfelelő.

A helység fűtése gázkonvektorral van megoldva, ami megfelelően működik.

## **A lakás jelenlegi épület gépészeti rendszerének állapota:**

### **Gázellátás fűtés:**

A lakás meglévő gáz bekötéssel és gázmérővel rendelkezik. A szobában parapetes gázkonvektor biztosítja a fűtést, ami megfelelően működik.

A konyhában a három főzőlapos gáztűzhely megfelelően működik.

### **Víz csatorna rendszer:**

A zuhanyfülkében fém zuhanytálca található. Állapota kielégítő. A zuhany melegvíz ellátását villanybojler biztosítja, ami megfelelően működik. A vizes berendezési tárgyak vseréje indokolt, a mosogató melegvíz bekötését is ki kell építeni, a csaptelepek cseréje indokolt.

### **Szellőzés**

A lakásban található helységek természetes szellőzéssel rendelkeznek, kivéve a fürdőszobát.

### **Elektromos hálózat**

A villanyóra egyfázisú , érintésvédelmi relé nincs, felszerelése javasolt.

A lakás elektromos hálózata a hozzáférhető helyek szemrevételezése alapján vegyesen alumínium és rézvezetéseket tartalmaz, a földelések hiányosak, a kapcsolók és aljzatok hiányosak. Érintésvédelmi szempontból a hálózat kifogásolható.

A helyszíni szemrevételezéssel megállapítható, hogy az elektromos hálózat elavult, a jelenlegi követelményeknek nem megfelelő, ezért az elektromos hálózat teljes felújítása indokolt.

A felújítási munkálatok tartalmazzák az elektromos hálózat helyreállítását, a vezetékek cseréjét kábelcsatornában vezetve, új szerelvények felszerelését, új elosztótábla felszerelését.