

**Budapest XV. kerület Kinizsi út. 90. fszt. 5. számú önkormányzati
tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	52,04 m ²	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 G alakú beépítést mutat az utcafronti traktuson 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 és konyhája az utcára néz, másik szobája és a bejárata az udvar felől van. Helységei két szoba, konyha fürdőszoba. Használható állapotú komfortos lakás.

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

A belső felületen már készült némi hőszigetelő réteg felhordása, de ennek eredménye kétséges, a penészedés intenzívebb lett. Mindenképpen javasoljuk egy korszerű központi cirkó fűtés kiépítését, melyet a lakás mérete is indokol, így a lakás összkomfortossá válhat. A költségbecslésünk ezt a kialakítást tartalmazza.

Javasoljuk a belső hőszigetelés elbontását!

A bejárati ajtó újszerű műanyag nyílászáró, de hőszigetelése nem megfelelő, így cseréje indokolt.

Előszoba – konyha (15,88 m²):

A padló burkolat kerámia járólappal, de állapota erősen elhasznált, és a tapasztalt nedvesedés és penészfoltok miatt a padlóburkolat cseréje és szigetelt aljzat beton készítése indokolt. A falazat vakolaton ugyancsak nedvesedés nyomai találhatóak, a meglévő csempeburkolat hiányos, ezt esztétikusan javítani nem lehet. Új csempeburkolat készítése javasolt. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani glettelni két rétegben festeni. A konyhabútor javításra nem alkalmas, de a mosogató ugyan viseletes, de még javítható.

A helység fűtött.

Fürdőszoba (1,84 m²):

A helységben WC, zuhanytálca és mosdó található, állapotuk elhasznált, repedt, cseréjük szükséges.

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

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

A helység fűtetlen.

Szoba 1 (21,19 m²):

A szobában a padlóburkolat szőnyegpadló, állapota foltokban elporladt. A szőnyegpadló alatti felület hajópadló, a szobában felnedvesedésre és beázásra utaló nyomok találhatóak. A hajópadló állapota nem javítható így a szőnyegpadló és hajópadló burkolatot fel kell bontani, majd szigetelt aljzat készítése után laminált padlóburkolat készítené.

A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni, két rétegben festeni. A beázás nyomokat, azok hibáinak megszüntetése után javítani kell. A szoba bejárati ajtaja az épülettel egyidős, nem javítható, cserélni kell. Az utcára nyíló műanyag szerkezetű ablakok állapota megfelelő.

A helység fűtése gázkonvektorral van megoldva, ami megfelelően működik.

Szoba 2 (13,13 m²):

A szobában a padlóburkolat szőnyegpadló, állapota foltokban elporladt. A szőnyegpadló alatti felület hajópadló, a szobában felnedvesedésre és beázásra utaló nyomok találhatóak. A hajópadló állapota nem javítható így a szőnyegpadló és hajópadló burkolatot fel kell bontani, majd szigetelt aljzat készítése után laminált padlóburkolat készítené.

A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni, két rétegben festeni. A beázás nyomokat, azok hibáinak megszüntetése után javítani kell. A szoba bejárati ajtaja az épülettel egyidős, nem javítható, cserélni kell. A belső udvarra nyíló műanyag szerkezetű ablakok 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.

A lakás mérete miatt célszerű kialakítani központi cirkófűtési lehetőséget, mely következtében a lakás összkomfortossá válik. A költségbecslés ezt a kialakítást tartalmazza.

Víz csatorna rendszer:

A fürdőszobában fém zuhanytálca, mosdó és wc található. Állapotuk nem kielégítő így komplett cseréjük indokolt. A meleg víz ellátását villanybojler biztosítja, ami megfelelően működik. A vizes berendezési tárgyak cseréje indokolt, a csempeburkolat alatti kent szigetelés előtt javasolt a teljes víz és csatornahálózat cseréje.

Szellőzés

A lakásban található helységek természetes szellőzéssel rendelkeznek.

Elektromos hálózat

A villanyóra egyfázisú, érintésvédelmi relé nincs, felszerelése javasolt.

A lakás elektromos hálózata a hozzáférhető helyek szemrevételezése alapján vegyesen alumínium és rézvezetékeket tartalmaz, állapotuk megfelelőnek látszik. Feltétlenül szükséges a teljes elektromos hálózat felülvizsgálata.