

**Budapest XV. kerület Kinizsi út. 90. fszt. 6. számú önkormányzati
tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	24.92 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 bejárata az udvar felől van. Helyiségei szoba, konyha, fürdőszoba. Használható, jó állapotú komfortos lakás.

Határoló falait tekintve egy oldalról hűlő felület határolja. A korszerűtlen és lepusztult határoló szerkezet miatt a főfalon hőhidas, külső hőszigetelés indokolt lenne a korszerűsítés során.

A bejárati ajtó újszerű kínai műanyag hőszigetelt nyílászáró, javítása után megfelelően használható, azonban a felülvilágító elhasználódott, javítása nem gazdaságos célszerű műanyag szerkezetűre cserélni.

Előszoba – konyha (6,64 m²):

A padló burkolat kerámia járólap, állapota megfelelő, lábazat pótlása és kisebb javítása után megfelelően használható.. A falazaton megfelelő állapotú csempe burkolat található. A festett fal részeket kisebb javítás után (penészfolt) átfogó tisztasági festéssel kell ellátni. A konyhában megfelelő mosogató és konyhabútor van.

A helység fűtetlen.

Fürdőszoba (1,75 m²):

A helységben WC, zuhanytálca, valamint elektromos vízmelegítő található. A berendezési tárgyak állapota megfelelő.

A helység padlója kerámialap, állapota elfogadható, a csempeburkolat ugyancsak megfelelő.. Szellőzési lehetőség hiánya miatt penészfoltok találhatóak ezért gépi szellőzés kiépítése szükséges. A falon vakolathiány pótlása szükséges. A festett fal részeket tisztasági festéssel kell ellátni. A helység ajtaja helytakarékos harmonika ajtó, javításra szorul.

A helyiség fűtéssel nem rendelkezik.

Szoba (16,53 m²):

A szobában a szőnyegpadló elhasználódott, felbontása és az alatta levő hajópadló felbontása és új laminált padló készítése indokolt. A padlószerkezeten nedvesedésre utaló nyomok nem láthatóak.

A szoba falfelület festett, több helyen található kisebb nedvesedésre utaló nyom, de ezek javíthatóak. Szobaajtó nincs, ezt mindenképpen pótolni szükséges. A többi festett falfelületről a régi festéket le kell kaparni, glettelni és két rétegben festeni kell. Az udvarra nyíló 2 db. ablak állapota megfelelő.

A helység fűtése parapet konvektorral van megoldva, ami megfelelően működik.

A lakás jelenlegi épület gépészeti rendszerének állapota:

Gázellátás fűtés:

A lakás meglévő gáz bekötéssel és gázmérővel rendelkezik. A lakásban egy darab, a szobában található parapet konvektor 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 és mosogató meleg víz ellátását elektromos vízmelegítő biztosítja, ami megfelelően működik. A vizes berendezési tárgyak állapota megfelelő.

Szellőzés

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

Elektromos hálózat

A villanyóra egyfázisú , érintésvédelmi relé nincs, felszerelése javasolt.

A lakás elektromos hálózata a hozzáférhető helyek szemrevételezése alapján megfelelőnek látszik, de több laza és hiányos falicsatlakozó miatt a teljes hálózat felülvizsgálata javasolt. A komfortérzet növelése érdekében a fürdőszobában elektromos kiegészítő fűtés kiépítése javasolt.