

**Budapest XV. kerület Kinizsi út. 90. fszt. 7. számú önkormányzati  
tulajdonú lakás célú ingatlan  
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	25,28 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 G alakú beépítést mutat az utcafronton 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 vízvezetés nem megoldott.

**A lakás jelenlegi építészeti állapotának ismertetése:**

A tárgyi lakás bejárata az udvar felől van ugyancsak az udvarra nyílnak az ablakok. Helyiségei szoba, konyha, fürdőszoba.

Használható állapotú komfortos lakás.

Határoló falait tekintve két 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 műanyag, de hőszigetelése nem megfelelő, így cseréje javasolt.

#### **Előszoba – konyha (5,67 m<sup>2</sup>):**

A padló burkolat kerámia járólap, állapota megfelelő, lábazat pótlása és kisebb javítása után megfelelően használható. Az falazat csempeburkolata elhasználódott sérült, konyhabútor készítéséhez igazodva cserélendő. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni, két rétegben festeni kell. A konyhában mosogató van, elhasználódott, cseréje indokolt. Konyhabútor nincs, ezt pótolni kell. A konyhában háromégős gáztűzhely található, állapota megfelelő.

A helység fűtetlen.

#### **Fürdőszoba (1,72 m<sup>2</sup>):**

A helységben WC, zuhanytálca, mosdó található. A zuhanytálca állapota megfelelő, a mosdót és a wc-t cserélni kell. Ugyancsak itt található az elektromos vízmelegítő.

A helység padlója kerámialap, oldalfala csempeburkolat, ezek esztétikusan javíthatóak. Szellőzési lehetőség hiánya miatt penészfoltok találhatóak ezért gépi szellőzés kiépítése szükséges. A falon vakolathiany 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 helyiség fűtéssel nem rendelkezik.

#### **Szoba (17,89 m<sup>2</sup>):**

A szobában a laminált padlóburkolat található, állapota megfelelő. A padlószerkezeten nedvesedésre utaló nyomok nem láthatóak.

A szoba falfelülete festett ezt a festékréteget le kell kaparni, glettelni és két rétegben festeni kell. A szoba bejárati ajtaja és két gerébtokos ablaka elhasználódott, javításuk nem gazdaságos, így cseréjük indokolt.

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 a szoba fűtését parapet konvektor biztosítja, ami megfelelően működik.

A konyhában a három főzőlapos gáztűzhely megfelelően működik.

### **Víz csatorna rendszer:**

A zuhanyfülkében fém zuhanytálca található. Állapota kielégítő. A vizes berendezési tárgyak közül csak a mosdó, WC és a mosogató cseréje indokolt. A meglévő elektromos vízmelegítő állapota megfelelő.

### **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 megfelelőnek látszik, de több laza és hiányos falicsatlakozó miatt a teljes hálózat felülvizsgálata és szerelvények cseréje javasolt.

Elektromos fűtési lehetőség kiépítése a fürdőszobában indokolt.