

**Budapest XV. kerület Kinizsi út. 90. fszt. 8. számú önkormányzati
tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	24,75 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 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 és a belső udvari 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 a belső udvarra néz, bejárata szintén az udvar felől van. Helyiségei szoba, konyha, fürdő, benne wc. 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 külső homlokzatvakolat ugyancsak hiányos, elporladt, felújítása már időszerű.

A bejárati ajtó elkorhadt faajtó, használatra már alkalmatlan, nem felújítható, így cseréje indokolt.

Előszoba – konyha (4,06 m²):

A padló burkolat esztrich, de állapota erősen elhasznált, repedezett. Új padlóburkolat és szigetelt aljzat beton készítése indokolt. A falazat vakolata hiányos, csempe burkolat is található rajta, de ilyen állapotban nem javítható, újrakészítése szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni, és két rétegben festeni. A konyhában mosogató van. A konyhabútor és a mosogató elavult, nem javítható, cseréjük feltétlenül szükséges.

A helység fűtetlen.

Fürdőszoba (2,88 m²):

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

A helység padlója kerámialap, állapota nem elfogadható, a csempeburkolat foltonként lehullott, hiányos, penészes, 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 megfelelő, javítható.

A helység fűtetlen.

Szoba (17,81 m²):

A szobában a padlóburkolat elhasználódott, javítása nem gazdaságos, cserélni kell. A falfelületeken enyhe felázás tapasztalható. Új padlóburkolat alá szigetelt aljzat készítése indokolt.

A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni, két rétegben festeni. A szoba bejárati ajtaja az épülettel egyidős, elhasználódott, javítása nem gazdaságos, így cserére érett. Az udvarra nyíló 2 db. gerébtokos ablak állapota az épület állapotával egyenlő, nem javítható, cseréje feltételen indokolt.

A helység fűtése gázkonvektorral megoldott, 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. Ennek szakszerű karbantartása szükséges.

A konyhában a három főzőlapos gáztűzhely van, melynek állapota elhasználódott, felújítása nem, cseréje javasolt.

Víz csatorna rendszer:

A fürdőben fém zuhanytálca található. Állapota rozsdás, nem megfelelő, cseréje szükséges. A wc repedt, a mosdó elhasználódott, sérült, cseréjük indokolt. A melegvíz ellátást a villanybojler biztosítja, ami megfelelően működik. A vizes berendezési tárgyak cseréje indokolt, a mosogató cseréje az új konyhapultba beépítve indokolt.

Szellőzés

A lakásban található helységek természetes szellőzéssel rendelkeznek. A fürdőszoba gépi szellőzését meg kell oldani.

Elektromos hálózat

A villanyóra egyfázisú, érintésvédelmi relé nincs, felszerelése javasolt.

A lakás elektromos hálózata a hozzáférhető helyek szemrevételezése alapján vegyesen alumínium és rézvezetékeket 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 felel meg, ezért az elektromos hálózat teljes felújítása indokolt.

A felújítási munkálatok tartalmazzák az elektromos hálózat újrakészítését kábelcsatornában vezetve, új szerelvények felszerelését, új elosztótábla felszerelését, valamint a fürdő és konyha elektromos kiegészítő fűtését.