

**Budapest XV. kerület Kinizsi út. 90. fszt. 9-10. számú önkormányzati
tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	52,05 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 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, két félszoba, 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.

A lakásban kiépített cirkófűtési rendszer van, mely jelenleg nem használatos, gázmérő sincs. Ennek újraélesztése feltétlenül indokolt.

Lakáson belül több helyen tetőbeázásra utaló nyomok láthatóak, így a belső felújítási munkák előtt a tető cserépfedésének felülvizsgálata és a növényzet eltávolítása indokolt. A költségbecslés ezeket a munkarészeket nem tartalmazza.

Előszoba – konyha (15,53 m²):

A padló burkolat kerámia járólap, állapota megfelelő, lábazat pótlása és kisebb javítása után megfelelően használható. Az falazat csempeburkolata ötletszerűen elhelyezett, de állapota megfelelő. Több helyen tetőbeázás nyoma látható, ezeket javítani kell. 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 háromlapos villanytűzhely található, állapota megfelelő.

A helységben elektromos befűvő ventilátor fűt.

Fürdőszoba (3,23 m²):

A helységben WC, zuhanytálca, mosdó található. Ezen berendezési tárgyak állapota megfelelő.

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 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 helyiség fűtéssel nem rendelkezik.

Nagyszoba (15,99 m²):

A szobában a laminált padlóburkolat található, állapota megfelelő, de a szegélyezést javítani kell. A padlószerkezeten nedvedésre utaló nyomok nem láthatóak.

A szoba falfelülete festett ezt a festékréteget le kell kaparni, glettelni és két rétegben festeni kell. A szoba bejárati ajtaja megfelelő, kisebb javítást, passzítást igényel. Az ablakok műanyag szerkezetűek, állapotuk megfelelő.

A helység fűtése olajradiátorral van megoldva, ami megfelelően működik.

Félszoba 1 (8,67 m²):

A szobában laminált padlóburkolat van állapota megfelelő, de a szegélyezést javítani kell. A mennyezeti részekben tetőbeázási nyomokat lehet látni, ezeket javítani kell. A bejárati ajtó állapota megfelelő kisebb javítást azonban igényel. A szoba ablaka műanyag szerkezetű ablak, állapota megfelelő.

A falfelület festett, a beázás nyomok javítása után kétszeri festés szükséges.

A helység fűtése olajradiátorral van megoldva, ami megfelelően működik.

Félszoba 2 (8,63 m²):

A szobában laminált padlóburkolat van állapota megfelelő, de a szegélyezést javítani kell. A mennyezeti részekben tetőbeázási nyomokat lehet látni, ezeket javítani kell. A bejárati ajtó állapota megfelelő kisebb javítást azonban igényel. A szoba ablaka műanyag szerkezetű ablak, állapota megfelelő. Az ablak melletti falszakaszon hőhíd okozta penészedés található, mely ugyancsak javítható.

A falfelület festett, a beázás nyomok javítása után kétszeri festés szükséges.

A helység fűtése olajradiátorral van megoldva, ami megfelelően működik.

A lakás jelenlegi épület gépészeti rendszerének állapota:**Gázellátás fűtés:**

A lakás meglévő gáz bekötéssel igen, de gázmérővel nem rendelkezik. A lakásban kiépített cirkófűtési rendszer készült, jelenleg használaton kívüli állapotban. Ennek oka ismeretlen. Célszerű az egész lakásban a meglévő cirkófűtési rendszert felülvizsgálni és szabványosítani, mely komfortosabban használható, mint a jelenlegi elektromos fűtés. A kazánhoz tartozó kémény állapota ugyancsak megfelelőnek látszik.

Víz csatorna rendszer:

A fürdőszobában fém zuhanytálca mosdó és wc található. Állapotuk kielégítő. A zuhany csaptelep és wc öblítő cseréje indokolt. A meglévő elektromos vízmelegítő állapota megfelelő. A meglévő mosogató már nem felújítható, csapteleppel együtt cserélendő.

Szellőzés

A lakásban található helységek természetes szellőzéssel rendelkeznek. A konyhában a tűzhely felett gépi elszívás található.

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.