

**Budapest XV. kerület Pázmány Péter u. 106/a. fszt. 1.  
számú önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan  
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
86978	18,00 m <sup>2</sup>	Komfortos nélküli	1

**Épület állapotának általános ismertetése:**

A házszámhoz tartozó épület földszintes, tornácos, padlása van. A főépülethez kapcsolódik hozzáépített melléképület. Az épület L alakú, két lakás utcai, a többi udvari tájolású.

A tárgyi épület kapubejárója kétszárnyú, felújításra, illetve cserére szoruló fém szerkezetű kapu.

Az épület építési rendszerét tekintve hagyományos építési rendszerű, nyeregtetős kialakítású. Hagyományos téглаépítésű, feltételezhetően fa gerendás födém szerkezetű épület (feltárás hiányában ezt nem tudjuk biztosan). Hagyományos fa fedélszékkal, és cserépfedéssel rendelkezik. Az épület nincsen hőszigetelve sem homlokzaton, sem födémén. Padlástéri födémén alul, -felül borított fa födém, közötté feltöltés található. Udvari homlokzati síkon az épület vakolata hiányos, berepedezett. A vakolat hiányosságai, hibáiból több helyen falnedvesedés tapasztalható, mely a lakások belső homlokzati falfelületein jelentkezik. A felsorolt épülethibák miatt a lakásokban több vizesedés tapasztalható.

Az épület tornácos kialakítású, melyeket téглаoszlopok tartanak, ezek vakolata is hiányos, felújításra szorul.

A tetők átvizsgálása, és javítása, homlokzati vakolat javítása, az épület tornácának teljes szerkezeti felújítás az egész épület vonatkozásában szükséges, és elengedhetetlen elvégezni.

**Lakás jelenlegi építészeti állapotának ismertetése:**

A tárgyi lakás az épület udvari részén, az földszinten helyezkedik el, 1 szobás, előtér kialakítású.

Homlokzati vonatkozásában a lakás utcai, udvari és hátsó oldalról homlokzati, hűlő falfelülettel rendelkezik. Egy oldalról fűtött lakótérrel határos. A kedvezőtlen, korszerűtlen, és lepusztult határoló szerkezetek miatt a teljes lakótér hőhidas. A lakás teljesen lepusztult állapotú, nagyobb falfelületeken hiányzik a belső vakolat, a falak nedvesek, penészesek. Minden nyílászáró a funkciójának betöltésére alkalmatlan, cseréjük javasolt. A homlokzati felújítás hiányában a lakás beázásai és

nedvesedései nem szűnnek meg, a belső tér teljes felújítása esetén is visszatér a nedvesedés, penészesedés.

#### **Bejárati ajtó:**

A bejárati ajtó funkciójának betöltésére teljesen alkalmatlan, zár nincs rajta, nem hőszigetel. Cseréje mindenképpen indokolt.

#### **Előtér ( 3.90 m<sup>2</sup>-es):**

Az előtér falai lepusztultak, a falfelület vakolással, gletteléssel, újrafestéssel javítható. A helyiségben található ablak állapota okán cserére javasolt hőszigetelő üvegezésű ablakra. Az előszoba beton aljzatára padlóburkolat elhelyezése javasolt. A falra a használatból adódóan kényes felületeknél csempe elhelyezése javasolt. A javasolt gresslap padlóburkolat és a javasolt csempeburkolat közötti lábazatnál vízzáró hézagkitöltés javasolt. A festett falfelület és a padlóburkolat csatlakozásánál gresslap szegély elhelyezését javasoljuk, hogy az előtér felmosásakor a falat megvédjük. Az előtér fűtetlen.

#### **Szoba ( 14.00 m<sup>2</sup>-es):**

A szobában az épület külső hibáiból, és a korszerűtlen épületszerkezetből adódó falnedvesedések tapasztalhatók. A szoba padló burkolta parketta, melynek cseréje állapotából adódóan javasolt. A szobaajtó hiányzik, elhelyezése javasolt. A szoba falai lepusztultak, a falfelület vakolással, gletteléssel, újrafestéssel javítható. A helyiségben található ablak állapota okán cserére javasolt hőszigetelő üvegezésű ablakra. A szoba fűtetlen.

#### **Szoba ablakok:**

Egy darab, kapcsolt gerébtokos kialakítású, épülettel egykorú, nem hőszigetelő üvegezésű ablak. A rendszeres karbantartás hiánya és a kora miatt sem a szárny, sem a tok nem menthető. A fa szerkezete erősen roncsolt, szétrepedezett, szárny szerkezetből több elem kirohadt. Nem zár rendesen, ugyan látszólag „használható”, de funkcióját nem látja el. Gazdaságosan nem lehet felújítani. Cseréje javasolt.

### **Lakás jelenlegi épületgépészeti rendszereinek állapota:**

#### **Gázellátás - fűtés**

A lakás nem rendelkezik gázbekötéssel és gázmérővel, ezek bekötése illetve kialakítása javasolt. A lakás energetikai adottságai gyengék, három homlokzaton külső tér csatlakozik hozzá és a tetőszerkezet is lehülő felület. Fűtőberendezés elhelyezése javasolt mind a szobába, mind az előtérbe. A javasolt műszaki megoldás 1db fali kondenzációs kombi falikazán elhelyezése, amely radiátoros rendszerrel ellátja a lakás mindkét helyiségének fűtését, valamint alkalmas a szükséges használati melegvíz előállítására.

#### **Víz-csatorna rendszer**

A lakásban vizes berendezések nem találhatóak. Vízvételi hely, valamint konyha- illetve fürdősarok kialakítása javasolt. A kialakítandó fürdőszobához tartozó

zuhanytálca és mosdókagyló kialakítása szükséges. A víz- és csatornavezetékek előregedett állapotúak, cseréjük indokolt. Sajnos a lakás méretéből és elrendezéséből fakadóan az említett fő fürdő/wc helyiség kialakítása szinte lehetetlen. Javasolnánk a lakásrész bővítését.

### **Szellőzés**

A lakásban található helyiségek természetes szellőzéssel rendelkeznek.

### **Lakás jelenlegi elektromos hálózatának állapota:**

A helyszíni szemrevételezéssel megállapítható, hogy az elektromos hálózat elavult, hiányos a vezetékeztés a jelenlegi követelményeknek nem megfelelő, ezért az elektromos hálózat teljes felújítása indokolt.

A felújítási munkálatok tartalmazzák az elektromos hálózat helyreállítását, azaz a vezetékek cseréjét kábelcsatornában vezetve, új szerelvények felszerelését, új elosztótábla felszerelését és 1 db antenna csatlakozó kiépítését.

A lakás nyilvántartása szerint érintésvédelmi vizsgálatra és jegyzőkönyv készítésére nem került sor az elmúlt évek során. Az elektromos hálózat felújítást követően akkreditált cég által kibocsátott érintésvédelmi jegyzőkönyv készül.