

**Budapest XV. kerület Pázmány Péter u. 106/a. fszt. 2.  
számú önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan  
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
86978	33,00 m <sup>2</sup>	Komfortos	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 födémen. Padlástéri födémen alul, -felül borított fa födém, közötté feltöltés található. Udvari homlokzati síkon az épület vakolata hiányos, berepedezett. A vakolat hiányosságaiból, 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, konyha-előtér, fürdő-wc kialakítású.

Homlokzati vonatkozásában a lakás utcai és hátsó oldalról homlokzati, hűlő falfelülettel rendelkezik. Jobb oldalról fűtött lakótérrel, bal oldalról jelenleg fűtetlen lakótérrel határos. A kedvezőtlen, korszerűtlen, és lepusztult határoló szerkezetek

miatt a teljes lakótér hőhidas. Ennek okán a lakásban több ponton, vakolathiány miatt falnedvesedés és penészesedés tapasztalható. Az okok megszüntetéséig a nedvesedés folyamatos problémát fog okozni. A homlokzati felújítás hiányában a lakás beázásai és nedvesedései nem szűnnek meg.

#### **Bejárati ajtó:**

A bejárati ajtó egy ajtólapos, pallótokos régi fa szerkezetű. A szárny egyrétegű üveggel üvegezett. Hőszigetelési szempontból felújítása, hőszigetelővé tétele gazdaságossági szempontból nem kifizetődő, cseréje javasolt.

#### **Előtér-Konyha ( 10,63 m<sup>2</sup>-es):**

Az előszoba falán vakolathibák találhatók, javításuk javasolt. A falfelület gletteléssel javítható, minimum tisztasági festése, és a foltok javítása szükséges. A falon helyenként csempe burkolat van, állapota megfelelő. Az előszoba padlóburkolata gresslap, állapota megfelelő. A használati pára jegesedést, vizesedést fog okozni. A konyha fűtetlen, egy homlokzati hűlő falfelülettel rendelkezik, melyen rendszeres falvizesedés okozhat gondot. Javasolt a fűtés pótlása és a bejárati ajtó cseréje, valamint a helyiséghez tartozó ablak cseréje hőszigetelő üvegezésű ablakra.

#### **Szoba ( 20,66 m<sup>2</sup>-es):**

Nagyszobában az épület külső hibáiból, és a korszerűtlen épületszerkezetből adódó falnedvesedések tapasztalhatók. A szoba padlóburkolta parketta, mely használható, de kopott. A parketta csiszolása, és lakkozása javasolt, ezzel a további állapot romlása megállítható, és hosszabb ideig látja el feladatát. Szobaajtó üvegezett fa kialakítású, működőképes, az épülettel egy korú, felújítása javasolt. A falfelület gletteléssel, újrafestéssel javítható. A szobában egy 3,50 m<sup>2</sup> alapterületű galéria található, ennek állapota megfelelő.

#### **Szoba ablakok:**

Egy darab, kapcsolt gerébtokos kialakítású, épülettel egykorú, nem hőszigetelő üvegezésű ablak. Felújítása vagy cseréje javasolt.

#### **Fürdő-Wc ( 1,70 m<sup>2</sup>-es):**

A fürdőszoba ajtaja fa kialakítású, működőképes, az épülettel egy korú, ezért javasolt a rendszeres karbantartása. A fürdőszoba gresslap padlóburkolata használható, a fali csempe állapota elfogadható, szegély pótlása javasolt. A fürdőszoba fala a szellőző ellenére penészesedik. A hátsó homlokzati falfelület vizesedik.

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

#### **Gázellátás - fűtés**

A lakás meglévő gázbekötéssel és gázmérővel rendelkezik. A lakásban található lakószobában parapetes gázkonvektor található. A fürdőszobában villanybojler oldja meg a lakás használati melegvíz ellátását. A lakás energetikai adottságai gyengék, utcai és hátsó homlokzaton külső tér csatlakozik hozzá és a tetőszerkezet is lehűlő felület. A meglévő fűtőberendezés rossz hatásfokú. A javasolt műszaki megoldás 1db fali kondenzációs kombi falikazán elhelyezése, amely radiátoros rendszerrel ellátja a lakás összes helyiségének fűtését, valamint alkalmas a szükséges használati melegvíz előállítására.

### **Víz-csatorna rendszer**

A lakásban található vizes berendezések közül a WC-csésze, a mosogatótálca és a zuhanytálca használható állapotúak. Mosdókagyló beépítése indokolt. A víz- és csatornavezetékek előregedett állapotúak, cseréjük indokolt. A meglévő mosdó- és mosogató-csapterlepek használható állapotúak.

### **Szellőzés**

A lakásban található helyiségek természetes szellőzéssel rendelkeznek. Kivéve a fürdő-wct, melynek szellőzését egy szellőző biztosítja a hátsó falon. A fürdőszoba számára gépi szellőzés beépítése indokolt.

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

A lakás meglévő, működő elektromos hálózattal rendelkezik, a rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyszíni szemrevételezéssel megállapítható, hogy az elektromos hálózat elavult, 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.