

**Budapest XV. kerület Pázmány Péter u. 106/a. fszt. 5-6.
számú önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan**

állapot felmérési műszaki leírása

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
86978	54,00 m ²	Komfortos	3

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. Hagományos téglalapítású, feltételezhetően fa gerendás födém szerkezetű épület (feltárás hiányában ezt nem tudjuk biztosan). Hagományos 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 téglaoszlopok 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, 3 szobás, konyha-előtér, 2 fürdő-wc kialakítású. A lakás a bérlő által önköltségen átalakított és felújított.

Homlokzati vonatkozásában a lakás udvari és hátsó oldalról homlokzati, hűlő falfelülettel rendelkezik. Két oldalról fűtött 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 lesz tapasztalható. Az okok megszüntetéséig a nedvesedés folyamatos problémát fog okozni. A homlokzati felújítás hiányában a felújítás ellenére a lakás beázásai és nedvesedései nem szűnnek meg.

Bejárati ajtó:

A bejárati ajtó egy ajtólapos, részben üvegezett fa szerkezetű. Hőszigetelési szempontból felújítása, hőszigetelővé tétele gazdaságossági szempontból nem kifizetődő, cseréje hőszigetelő bejárati ajtóra javasolt.

Előtér-Konyha (8.72 m²-es):

Az előtér-konyha falának festett része megfelelő állapotban van. A falon helyenként csempe burkolat van, állapota megfelelő. Az előtér-konyha padlóburkolata gresslap, állapota megfelelő.

Szoba 1 (10,13 m²-es):

Az szoba falai festettek, megfelelő állapotban vannak. A padlóburkolata laminált padló, melyet a bérlő önköltségen alakított ki, ennek állapota megfelelő. A helyiség fűtött. A helyiséghez tartozó ablak hőszigetelt üvegezésű, megfelelő minőségű.

Szoba 2 (9,42 m²-es):

Az szoba falai festettek, megfelelő állapotban vannak. A padlóburkolata laminált padló, melyet a bérlő önköltségen alakított ki, ennek állapota megfelelő. A helyiség fűtött. A helyiséghez tartozó ablak hőszigetelt üvegezésű, megfelelő minőségű.

Szoba 3 (16,57 m²-es):

Az szoba falai festettek, megfelelő állapotban vannak. A padlóburkolata laminált padló, melyet a bérlő önköltségen alakított ki, ennek állapota megfelelő. A helyiség fűtött. A helyiséghez tartozó ablak cseréje javasolt hőszigetelt üvegezésű korszerű ablakra.

Fürdő-Wc 1 (4.70 m²-es):

A fürdőszoba ajtaja korszerű fa kialakítású. A fürdőszoba felújított, gresslap padlóburkolata megfelelő, a fali csempe állapota megfelelő. A fürdőszoba falának festett része megfelelő állapotban van.

Fürdő-Wc 2 (1.82 m²-es):

A fürdőszoba ajtaja fa kialakítású, működőképes, az épülettel egy korú, ezért javasolt a rendszeres karbantartása. A fürdőszoba felújított, gresslap padlóburkolata megfelelő, a fali csempe állapota megfelelő. A fürdőszoba falának festett része megfelelő állapotban van.

Lakás jelenlegi épületgépészeti rendszereinek állapota:

Gázellátás - fűtés

A lakás két meglévő gázbekötéssel és gázmérővel rendelkezik. Az előtér-konyhában villanybojler oldja meg a lakás használati melegvíz ellátását. A lakás energetikai adottságai gyengék, udvari és hátsó homlokzaton külső tér csatlakozik hozzá és a tetőszerkezet is lehűlő felület. A meglévő fűtőberendezés megfelelő hatásfokú. A szobákban radiátor található.

Víz-csatorna rendszer

A lakásban található vizes berendezések közül a mosdókagylók, a WC-csésze, a mosogatótálca és a zuhanytálca használható állapotúak. A víz- és csatornavezetékek megfelelő állapotúak. A meglévő mosdó- és mosogató-csapterlepek megfelelő állapotúak.

Szellőzés

A lakásban található helyiségek természetes szellőzéssel rendelkeznek. Kivéve a két fürdő-wc-t, melyek szellőzése gépi szellőzéssel megoldott.

Lakás jelenlegi elektromos hálózatának állapota:

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