

**Budapest XV. kerület Pázmány Péter u. 18/b. fszt. 3. számú
önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
87343	32,00 m ²	Komfortos	1

Épület állapotának általános ismertetése:

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

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

Az épület építési rendszerét tekintve hagyományos építési rendszerű, nyeregtetős kialakítású. Hagyományos téglalapítású, 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 és utcai homlokzati síkon az épület vakolata hiányos, berepedezett. A vakolat hiányosságaiból, hibáiból több helyen falnedvedés tapasztalható, mely a lakások belső homlokzati falfelületein jelentkezik. A felsorolt épülethibák miatt a lakásokban több vizesedés tapasztalható.

A tetők átvizsgálása, és javítása, homlokzati vakolat javítása 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-konyha, fürdő-wc kialakítású.

Homlokzati vonatkozásában a lakás két 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 falnedvedés és penészesedés tapasztalható. Az okok megszüntetéséig a nedvedés folyamatos problémát fog okozni. A homlokzati felújítás hiányában a lakás beázásai és nedvedései nem szűnnek meg.

Bejárati ajtó:

A bejárati ajtó új műanyag ajtó, melynek állapota megfelelő, a felette elhelyezkedő ablak cseréje hőszigetelő üvegezéssel ellátott ablakra javasolt.

Előtér-konyha(9,69 m²-es):

Az előtér-konyha falán az ajtó körül vakolathibák találhatóak, javításuk javasolt. A falfelület gletteléssel javítható, minimum tisztasági festése, és a foltok javítása szükséges. Az előtér-konyha padlóburkolata kerámia, állapota megfelelő, az ajtó mellett lévő pár hiányzó kerámialap pótlása szükséges. 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 helyiséghez tartozó ablak cseréje hőszigetelő üvegezésű ablakra.

Szoba (19.71 m²-es):

Nagyszobában az épület külső hibáiból, és a korszerűtlen épületszerkezetből adódó falnedvedések, penészfoltok tapasztalhatók. A újrafestéssel javítható, de a probléma a vizesedés okának megszüntetéséig újra vissza fog térni. A szoba padlóburkolta laminált padló, melynek állapota megfelelő, a szegényléc néhol cseréjére szorul. Szobaajtó üvegezett fa kialakítású, működőképes, az épülettel egy korú, felújítása javasolt.

Szoba ablakok:

Két darab egyrétegű üvegezésű fa ablak, állapotra megfelelő, de hőszigetelési szempontból cseréjére vagy felújításra javasolt.

Fürdő-Wc (2,44 m²-es):

A fürdőszoba ajtaja fa kialakítású, működőképes, az épülettel egy korú, állapota leromlott, javítása javasolt. Az ajtóhoz tartozó küszöb cseréje javasolt. A fürdőszoba kerámia padlóburkolata használható, a fali csempe állapota elfogadható, az ajtó melletti hiányzó részek pótlása javasolt. A fürdőszoba fala a szellőző ellenére penészesedik, gépi szellőzés kiépítése javasolt. 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 használható állapotúak. Mosdókagyló beépítése, a WC működtetéséhez szükséges szerkezetek javítása valamint a fürdőkád javítása indokolt. A víz- és

csatornavezetékek előregedett állapotúak, cseréjük indokolt. A meglévő mosdó- és mosogató-csaptelepek használható állapotúak.

Szellőzés

A lakásban található helyiségek természetes szellőzéssel rendelkeznek. Kivéve a fürdő-wc-t, 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.