

**Budapest XV. kerület Pázmány Péter u. 18/b. Fsz. 5. számú
önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
87343	26,00 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 fedélszékekkel, 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 hiányosságai, hibáiból több helyen falnedvedés tapasztalható, mely a lakások belső homlokzati falfelületein jelentkezik. A felsorolt épülethibák miatt a lakásokban több vízesedés 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, vakolathiany 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 állapota megfelelő.

Előtér-konyha(8,69 m²-es):

Az előtér-konyha fala tisztasági festést igényel, az ajtócsereből adódó hibák gletteléssel, újrafestéssel javíthatók. A falon helyenként csempe burkolat van, állapota megfelelő. Az előszoba padlóburkolata linóleum, állapota miatt cseréje javasolt, felújítása nem lehetséges.

Szoba (20,25 m²-es):

A szobában az épület külső hibáiból, és a korszerűtlen épületszerkezetből adódó falnedvedések tapasztalhatók. A szoba padló burkolta parketta, mely használható, kissé kopott. A parketta csiszolása, és lakkozása javasolt, ezzel a további állapot romlása megállítható, és hosszabb ideig látja el feladatát. A szoba ajtó fa kialakítású, működő-képes. A fal-felület újrafestéssel javítható, de a vizesedés ezzel nem szűnik meg. A szobában található egy darab fa-tüzelésű egyedi kályha.

Szoba ablakok:

Egy darab, hőszigetelt üvegezésű műanyag ablak, állapota megfelelő

Fürdő-Wc (1,52 m²-es):

A fürdőszoba ajtaja fa kialakítású, működőképes, az épülettel egy korú, ezért javasolt a rendszeres karbantartása. A falon csempe burkolat van, állapota megfelelő. A festett falrész tisztasági festése javasolt. Az fürdő-wc padlóburkolata linóleum, állapota miatt cseréje gresslapra javasolt, felújítása nem lehetséges. A fali csempe és a gresslap közötti lábazatnál vízzáró hézagkitöltés javasolt.

Lakás jelenlegi épületgépészeti rendszereinek állapota:

Gázellátás - fűtés

A lakás meglévő gázbekötéssel és gázmérővel nem rendelkezik. A szobában található egy darab fatüzelésű egyedi kályha. A fürdő-wc-ben található 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 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 zuhanytálca, a mosdókagyló használható állapotúak, a mosogatótálca és a konyhabútor felújításra

vagy cserére szorul. A víz- és csatornavezetékek megfelelő állapotúak. A meglévő mosdó- és mosogató-csapterlepek használható állapotúak.

Szellőzés

A lakásban található helyiségek természetes szellőzéssel rendelkeznek. Kivéve a fürdőt, mely szellőzőnyíláson keresztül külső térbe szellőzik.

Lakás jelenlegi elektromos hálózatának állapota:

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