

Budapest XV. kerület Pázmány Péter u. 18/b. Fsz. 6. számú önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan

állapot felmérési műszaki leírása

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
87343	27,00 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. Hagományos téглаépítésű, feltételezhetően fa gerendás födémszerkezetű épület (feltárás hiányában ezt nem tudjuk biztosan). Hagományos fa fedélszékkal, és cserépfedéssel rendelkezik. Az épület nincsen hőszigetelve sem homlokzaton, sem födémen. Padlástéri födémen alul, -felül borított fa födém, közötté feltöltés található. Udvari és utcai 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.

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, egy oldalról fűtött lakótérrel és egy oldalról hűlő homlokzati és pincefeljáró felülettel 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 új műanyag ajtó, melynek állapota megfelelő, a felette elhelyezkedő ablak állapota megfelelő.

Előtér-konyha (7,35 m²-es):

Az előtér-konyha festett falrészének állapota megfelelő de tisztasági festés javasolt. A falon helyenként csempe burkolat van, állapota megfelelő. Az előszoba padlóburkolata kerámia, állapota megfelelő.

Szoba (20,29 m²-es):

A szobában az épület külső hibáiból, és a korszerűtlen épületszerkezetből adódó falnedvedések tapasztalhatók. A szoba padló burkolta laminált padló, állapota megfelelő. A szobaajtó fa kialakítású, az épülettel egyidős, működőképes, folyamatos karbantartása szükséges. A falfelület újrafestéssel javítható, de a vizesedés ezzel nem szűnik meg.

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. Az egyik ablakot nem lehet rendesen becsukni se. Gazdaságosan nem lehet felújítani. Cseréje javasolt.

Fürdő (1,28 m²-es):

A fürdőszoba ajtaja fa kialakítású, működőképes, új. A falon csempe burkolat van, állapota megfelelő. A festett falrész állapota megfelelő. Az fürdő kerámia padlóburkolata megfelelő.

WC (2,09 m²-es):

A wc ajtaja fa kialakítású, működőképes, az épülettel egy korú, ezért javasolt a rendszeres karbantartása. A falon csempe burkolat van, állapota megfelelő. A festett falrész állapota megfelelő. Az fürdő kerámia padlóburkolata megfelelő.

Lakás jelenlegi épületgépészeti rendszereinek állapota:**Gázellátás - fűtés**

A lakás meglévő gázbekötéssel és gázmérővel rendelkezik. A lakásban található lakószobában parapetes gázkonvektor található. A fürdő 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 és a mosogatótálca használható állapotúak. 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 és a wct melyek szellőzőnyíláson keresztül külső térbe szellőznek. A fürdőben gépesített elszívás van.

Lakás jelenlegi elektromos hálózatának állapota:

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