

**Budapest XV. kerület Pázmány P. u. 86. I. em. 8. számú
önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	59,91 m ²	komfortos	2

Az épület állapotának ismertetése:

Az épület az 1900-as évek elején épült kétszintes épület. Falazata vegyes téglafalazat. Utcafronton zárt sorú beépítéssel. Az épület a telken szabályos téglalap alakú beépítést mutat az utcafronti traktus közepén kétszárnyú vaskapuval, ami folyosóval vezet a belső udvarra. A lakások bejárata a belső udvarról, emeleti függőfolyosóról, illetve az utcafronti traktus közepén lévő folyosóról.

Az épületről általánosan elmondható, hogy korának megfelelő állapotú átfogó felújítás a közelmúltban nem történt. Az utcai homlokzaton a vakolat nagy része elporladt, sok helyen már a téglafuga is kezd porladni, így az eső áztatta falszerkezet állapota továbbra is romlik. Ennek a romlásnak következménye a lakásokban tapasztalható hő-hidak okozta falpenészedések. Az alap eredeti szigetelése elöregedett a falazat több helyen nedves a talajnedvességtől. A falak alapszigetelésének utólagos javítása, a homlokzatsvakolat felújítása az egész épületre vonatkozóan indokolt.

Az épületben több lakásban jelentős mértékű felújítások történtek, de a homlokzatok állapota, valamint a nem megfelelő lefolyócsatornák a falazatot rendszeresen áztatják, így növelve azok elázását, és a belső penészedés mértékét. A homlokzatsvakolat javítása és esetleges homlokzati hőszigetelés elkészítése időszerű, célszerű a belső munkák előtt elvégezni.

A lakás jelenlegi építészeti állapotának ismertetése:

A tárgyi lakás egyik szobája az utcára, másik szobája a belső udvarra néz, bejárata az emeleti függőfolyosóról nyílik. Helyiségei még fürdőszoba, WC, konyha. Használható komfortos lakás, de teljes felújítása indokolt.

Határoló falait tekintve három oldalról hűlő felületek határolják. A korszerűtlen és lepusztult határoló szerkezetek miatt a három főfalon hőhidas, külső hőszigetelés indokolt lenne a korszerűsítés során.

A bejárati ajtó régi típusú hőszigetelés nélküli bejárati ajtó, gazdaságosan nem javítható, nem felújítható, így cseréje szükséges.

A lakás mérete és kialakítása alkalmassá teszi összkomfortos lakás kialakítására központi cirkófűtés kialakításával, így a költségbecslés már ezt a komfort fokozat növelést tartalmazza.

Előszoba – konyha (11,73 m²):

A padló burkolat kerámia járólappal, de állapota erősen elhasznált, repedezett, egy-két lap billeg, ezért balesetveszélyes. A padlóburkolat cseréje indokolt. A falazat vakolata nedves, helyenként penészes ezeket a hiba megszüntetése után javítani kell. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni, és két rétegben festeni szükséges. A konyhában a konyhabútor és a mosogató elavult, gazdaságosan nem javítható, cseréjük feltétlenül szükséges. Központi fűtés kiépítése esetén itt van lehetőség a kazán felszerelésére.

A helység fűtetlen.

Fürdőszoba - WC (2,3 + 1,06 = 3,36 m²):

A helységben WC, fürdőkád és mosdó található, állapotuk elhasznált, repedt, cseréjük szükséges.

A helység padlója kerámialappal, állapota nem elfogadható, a csempeburkolat foltonként lehullott, javított, hiányos, esztétikusan nem javítható. Az egész helyiségben falnedvedesedések találhatóak, több helyen penészfoltok is vannak. A padló és csempeburkolatot újra kell készíteni, a falfelületre kent vízszigetelést kell felhordani. Szellőzési lehetőség hiánya miatt penészfoltok találhatóak. A falon vakolathiany pótlása szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni és két rétegben festeni szükséges. A helyiségben van elhelyezve az elektromos vízmelegítő is.

A helység ajtaja rossz állapotú, nem záródik. Gazdaságosan nem javítható, cseréje indokolt.

A WC leválasztása harmonika ajtóval indokolt, ez a komfortérzetet is növeli.

A helység fűtetlen, szellőzése nem megoldott.

Szoba 1 (20,46 m²):

A szobában parketta burkolat található. Ennek állapota erősen elhasznált, már többszöri javítás és hézagolás látszik rajta, azonban már esztétikusan nem felújítható. Javasoljuk a parketta felbontását és laminált burkolat lefektetését, melynek későbbi esetleges felújítása gazdaságosabb és egyszerűbb.

A mennyezet és falfelületek állapota elhasználódott a régi festékréteg lekaparása és teljes újra festése indokolt. A belső udvarra néző gerébtokos ablak szerkezet állapota már gazdaságosan nem javítható, így ennek cseréje indokolt. A szoba bejárati ajtaja elhasználódott cseréje ugyancsak indokolt. A szobában lévő cserépkályha esetleges elbontásának költségét a költségbecslés nem tartalmazza.

A helység fűtése gázkonvektorral van megoldva, ami megfelelően működik.

Szoba 2 (24,36 m²):

A szobában parketta burkolat található. Ennek állapota erősen elhasznált, már többszöri javítás és hézagolás látszik rajta, azonban már esztétikusan nem felújítható. Javasoljuk a parketta felbontását és laminált burkolat lefektetését, melynek későbbi esetleges felújítása gazdaságosabb és egyszerűbb.

A mennyezet és falfelületek állapota elhasználódott a régi festékréteg lekaparása és teljes újra festése indokolt. Az utcára néző gerébtokos ablak szerkezet állapota már gazdaságosan nem javítható, így ennek cseréje indokolt. A szoba bejárati ajtaja elhasználódott, de még felújítható.

A helység fűtése gázkonvektorral van megoldva, ami megfelelően működik.

A lakás jelenlegi épület gépészeti rendszerének állapota:**Gázellátás fűtés:**

A lakás meglévő gáz bekötéssel és gázmérővel rendelkezik. A szobákban parapetes gázkonvektor biztosítja a fűtést, ami megfelelően működik. A lakás alapterülete alapján javasoljuk a cirkófűtés kialakítását, melyet a költségbecslés tartalmaz. Ezzel az átalakítással a lakás komfortérzete lényegesen magasabb kategóriát fog jelenteni.

A konyhában a három főzőlapos gáztűzhely megfelelően működik.

Víz, csatorna rendszer:

A fürdőszobában fürdőkád, mosdó és külön leválasztva WC található. A vizes berendezési tárgyak állapota erősen kifogásolható, így javasolt azok cseréje. A teljes burkolat felújítás esetén javasolt a teljes vízvezeték és csatorna rendszer cseréje is. A konyhai mosogató ugyancsak elhasználódott, új konyhabútorba történő visszaépítése nem javasolt, cseréje indokolt.

Szellőzés

A lakásban található helységek természetes szellőzéssel rendelkeznek.

Elektromos hálózat

A villanyóra egyfázisú, érintésvédelmi relé nincs, felszerelése javasolt.

A lakás elektromos hálózata a hozzáférhető helyek szemrevételezése alapján vegyesen alumínium és rézvezetékeket tartalmaz, ezért a teljes rendszer felújítása indokolt, kábelcsatornában vezetve.