

**Budapest XV. kerület Pázmány P. u. 86. fszt. 1. számú  
önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan  
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	66,28 m <sup>2</sup>	komfortos	2

**Az épület állapotának ismertetése:**

Az épület az 1900-as évek elején épült kétszintes épület. Falazata vegyes téгла falazat. 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 téгла fúga 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 két szobája az utcára néz, bejárata a kapualj felől van. Helységei előszoba, két szoba, konyha, kamra, fürdőszoba. Használható állapotú, felújítás alatt lévő komfortos lakás.

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

A lakás mérete és adottságai lehetővé teszik a komfort fokozat növelését központi cirkó fűtés kiépítésével. Költségbecslésünk ezt tartalmazza.

A költségbecslés a még hátralevő felújítási munkákat is tartalmazza.

A bejárati ajtó a meglévő ajtó felújított változata, azonban hőszigetelése nem megfelelő, így annak cseréje feltétlen indokolt.

### **Előszoba (5,71 m<sup>2</sup>):**

A padló burkolat nagyméretű tölgy parketta, de állapota erősen elhasznált, ennek felbontása és anyagának tartalékolása a szobai parketta burkolat felújításához célszerű. Az előszobába új lapburkolat javasolt. A festett fal részek és mennyezetet állapota megfelelő.

A helység fűtetlen.

### **Fürdőszoba (3.32 m<sup>2</sup>):**

A helységben WC, fürdőkád és mosdó található, állapotuk megfelelő, cseréjük nem szükséges

A helység padlója kerámialap, állapota elfogadható, a csempeburkolat állapota szintén megfelelő. A helyiség szellőzését ablak biztosítja, állapota felújított, még használható. A helység ajtaja megfelelő.

Itt került elhelyezésre az elektromos vízmelegítő.

A helység elektromos fűtéssel rendelkezik.

### **Konyha (4,94 m<sup>2</sup>):**

A helyiség lapburkolata repedezett, laza, ez az állapot már esztétikusan nem javítható. javasolt a felbontása és újrakészítése. A konyhabútor és mosogató állapota megfelelő ezek beavatkozást nem igényelnek. A meglévő csempeburkolat állapota megfelelő, ugyanígy a festett mennyezet és falfelületek állapota is jó.

A helyiség fűtéssel nem rendelkezik.

### **Kamra (1,09 m<sup>2</sup>):**

Állapota megfelelő.

### **Szoba 1 (30,27 m<sup>2</sup>):**

A szobában a padlóburkolat tölgy parketta, mely megmenthető. Kisebb javítás után csiszolás és kétszeri lakkozás szükséges. A festett fal részek és a mennyezetet csak festésjavítást igényel. A szoba bejárati ajtaja felújított, állapota megfelelő. Az utcára nyíló gerébtokos ablakok javítottak, de teljes körű felújításuk már nem gazdaságos, ablakszárnyak hiányoznak, így cseréjük javasolt.

A helység fűtése gázkonvektorral van megoldva, ami megfelelően működik.

**Szoba 2 (20,95 m<sup>2</sup>):**

A szobában a padlóburkolat tölgy parketta, mely megmenthető. Kisebb javítás után csiszolás és kétszeri lakkozás szükséges. A festett fal részek és a mennyezetet csak festésjavítást igényel. A szoba bejárati ajtaja felújított, állapota megfelelő. Az utcára nyíló gerébtokos ablakok javítottak, de teljes körű felújításuk már nem gazdaságos, ablakszárnyak hiányoznak, így cseréjük javasolt.

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 wc található. A vizes berendezési tárgyak állapota megfelelő. A konyhai mosogató állapota ugyancsak megfelelő.

**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 megfelelő.