

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

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	48,32 m ²	komfortos	1,5

Az épület állapotának ismertetése:

Az épület az 1900-as évek elején épült kétszintes épület. Falazata vegyes téglafalazat. Utcafronton zártos 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 hőhidak okozta falpenészedések. Az alap eredeti szigetelése elöregedett a falazat több helyen nedves a talajnedvességtől. A falak alapszigetelésének utólagos javítása, a homlokzatszaklat 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 penészesedés mértékét. A homlokzatszaklat javítása és esetleges homlokzati hőszigetelés elkészítése időszerű, célszerű a belső munkák előtt elvégezni.

A lakás jelenlegi építészeti állapotának ismertetése:

A tárgyi lakás bejárata a belső udvarra nyílik, az ablakok ugyancsak a belső udvarra néznek. Helyiségei két szoba, konyha, étkező, fürdőszoba, WC, loggia és tároló helyiség. Használható, felújított állapotú komfortos lakás.

Az előtér, étkező, konyha helyiségek között az ajtólapok leszerelésre kerültek az optimális lakáshasználat érdekében.

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

A bejárati ajtó hőszigetelése nem megfelelő, így annak cseréje indokolt.

Előtér (2,89 m²):

A padló burkolat kerámia járólappal, de állapota megfelelő. A falfelületek és mennyezet festése megfelelő, ezek semmiféle további javítást nem igényelnek.

A helyiség fűtéssel nem rendelkezik.

Étkező (6,56 m²):

Az előtér burkolata megfelelő állapotú laminált burkolat, a falfelületek és mennyezet festése megfelelő, ezek semmiféle további beavatkozást nem igényelnek.

A helyiség fűtéssel nem rendelkezik.

Konyha (3,73 m²):

A konyha burkolata megfelelő állapotú lapburkolat, a mennyezet és falfelületek festése megfelelő a konyhai csempe burkolat ugyancsak megfelelő állapotú. További javítást nem igényelnek.

A helyiség fűtéssel nem rendelkezik.

Fürdőszoba (3,38 m²):

A helyiségben mosdó és fürdőkád található, állapotuk megfelelő, cseréjük nem szükséges.

A helyiség padlója kerámialappal, állapota megfelelő. A csempeburkolat foltonként lehullott, hiányos, de esztétikusa még. A fürdőszoba ablaka már elhasználódott, gazdaságosan nem javítható, így cseréje indokolt. A helyiség ajtaja nehezen záródik, javítható.

A helyiség fűtetlen.

WC (1,24 m²):

A helyiség padlóburkolata lapburkolat, állapota jó. A falfelületek csempeburkolata, valamint a festett falfelületek és mennyezet állapota megfelelő.

A berendezési tárgyak állapota jó.

Szoba 1 (21,55 m²):

A szobában a padlóburkolat laminált burkolat, állapota megfelelő. A belső udvarra néző ablakszerkezet az épülettel egyidős geréb tokos szerkezet, javítási nyomok láthatóak rajta, de az egész szerkezet más cseréjére megérett. A falak és mennyezet állapota megfelelő.

A szoba sarkában mintegy 4 m hosszban a felújítás óta penészedés tapasztalható, ezt a szakaszt javítani szükséges.

A helyiség fűtése gázkonvektorral van megoldva, ami megfelelően működik.

Félszoba (7,12 m²):

A szobában a padlóburkolat laminált burkolat, állapota megfelelő. Két oldalról átszellőztetett előtétfal készült, mely a penészes részeket hivatott kiszellőztetni. A kialakított szerkezet működése még megfelelő. A falfelületek és mennyezet állapota megfelelő.

A helység fűtése gázkonvektorral van megoldva, ami megfelelően működik.

Loggia (2,80 m²):

Burkolata mettlachi állapota megfelelő, falfelületek állapota megfelelő.

Tároló (0,94 m²):

Állapota megfelelő.

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

A lakás meglévő gáz bekötéssel és gázmérővel rendelkezik. A szobában parapetes gázkonvektor biztosítja a fűtést, ami megfelelően működik.

A konyhában a háromégős gáztűzhely megfelelően működik.

Víz, csatorna rendszer:

A fürdőszobában fürdőkád és mosdó található. Állapotuk megfelelő. A meleg víz ellátását villanybojler biztosítja, ami megfelelően működik. A wc-ben lévő berendezési tárgyak 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.