

**Budapest XV. kerület Pázmány Péter u. 86. fszt. 3. számú
önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
87029	27,00 m ²	félkomfortos	1

Épület állapotának általános ismertetése:

Az épület kétszintes, pincével, padlással rendelkezik. A tárgyi épület kapubejárója az épület földszintjének közepén helyezkedik el. Kétszárnyú, felújításra, illetve cserére szoruló fém szerkezetű kapu biztosítja a telekre való bejutást.

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 fedélszékkal, és cserépfedéssel rendelkezik. Az épületek nincsenek hőszigetelve sem homlokzaton, sem födémen. Padlástéri födémen alul, -felül borított fa födém, közötté feltöltés található. Udvari és utcai homlokzati síkon mindkét 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 vízesedés tapasztalható.

A tetők átvizsgálása, és javítása, homlokzati vakolat javítása, pince szigetelése, egész épület vonatkozásában szükséges, és elengedhetetlen elvégezni.

Lakás jelenlegi építészeti állapotának ismertetése:

A tárgyi lakás az épület udvari részén, az földszinten helyezkedik el, 2 szobás, galériás, konyha-előtér-zuhanyfülke kialakítású.

Homlokzati vonatkozásában a lakás utcai és kapualj felőli oldalról homlokzati, hűlő falfelülettel rendelkezik, egy oldalról fűtetlen lépcsőházzal jobb oldalról fűtött lakótérrel határos. Alulról hőszigetetlen pince határolja. A kedvezőtlen, korszerűtlen, és lepusztult határoló szerkezetek miatt a teljes lakótér hőhidas. Ennek okán a lakásban több ponton, vakolathiany 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 régi fa szerkezetű. Hőszigetelési szempontból felújítása, hőszigetelővé tétele gazdaságossági szempontból nem kifizetődő, cseréje javasolt. A bejárati ajtóhoz tartozó küszöb cseréje javasolt.

Előtér-Konyha-Zuhanyfülke (8.81 m²-es):

Az előtér falai lepusztultak, újrafestése, a vakolat javítása után javasolt. Az itt található zuhanyfülke korszerűbb kialakítása szükséges, wc létesítése ajánlott. A helyiség padlóburkolata greslap, állapota miatt cseréje ajánlott, a fal csempeburkolatának szintén cseréje ajánlott

Szoba1 (8.01 m²-es):

Az szoba falai lepusztultak, újrafestése, a vakolat javítása után javasolt. A helyiség padlóburkolata parketta, melynek állapota miatt cseréje ajánlott.

Szoba2 (6.79 m²-es):

Az szoba falai lepusztultak, újrafestése, a vakolat javítása után javasolt. A helyiség padlóburkolata parketta, melynek állapota miatt cseréje ajánlott. A lakásban található galériára való feljutás ebből a helyiségből lehetséges.

A lakáshoz tartozó ablakok.:

Kettő 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. Gazdaságosan nem lehet felújítani. Cseréje javasolt.

Galéria (14.30 m²-es):

A galéria fa szerkezetű, rajta padlószőnyeggel. Felújítása, vagy elbontása javasolt.

Lakás jelenlegi épületgépészeti rendszereinek állapota:

Gázellátás - fűtés

A lakás nem rendelkezik gázbekötéssel és gázmérővel, ezek bekötése illetve kialakítása javasolt. A lakás energetikai adottságai gyengék, első és hátsó homlokzaton külső tér csatlakozik hozzá és a tetőszerkezet is lehűlő felület, egyik oldalról fűtött lakás található. A meglévő fűtőberendezés rossz hatásfokú. 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 lakásba új vizes berendezések létesítése ajánlott. Konyhafülke és fürdőfülke kialakítása javasolt. A kialakítandó fürdőszobához tartozó zuhanytálca, mosdókagyló és wc kialakítása szükséges. A kialakítandó konyhához konyhabútor és mosogatótálca kialakítása szükséges. A víz- és csatornavezetékek előregedett állapotúak, cseréjük indokolt.

Szellőzés

A lakásban található helyiségek természetes szellőzéssel rendelkeznek. A hátsó szoba szellőzése jelenleg nem biztosított.

Lakás jelenlegi elektromos hálózatának állapota:

A lakás bekötött elektromos hálózattal rendelkezik, de rendeltetésszerű használatra nem alkalmas.

A helyszíni szemrevételezéssel megállapítható, hogy az elektromos hálózat elavult, a jelenlegi követelményeknek nem megfelelő, ezért az elektromos hálózat teljes felújítása indokolt.

A felújítási munkálatok tartalmazzák az elektromos hálózat helyreállítását, azaz a vezetékek cseréjét kábelcsatornában vezetve, új szerelvények felszerelését, új elosztótábla felszerelését és 1 db antenna csatlakozó kiépítését.

A lakás nyilvántartása szerint érintésvédelmi vizsgálatra és jegyzőkönyv készítésére nem került sor az elmúlt évek során. Az elektromos hálózat felújítást követően akkreditált cég által kibocsátott érintésvédelmi jegyzőkönyv készül.